



RAPPORT DE GESTION
ET ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

TROISIÈME TRIMESTRE DE 2020

Certaines déclarations comprises dans le présent rapport de gestion constituent des déclarations prospectives et des informations au sens des lois sur les valeurs mobilières pertinentes incluant, sans s'y limiter, des déclarations relatives aux répercussions de la pandémie de COVID-19 et aux mesures prises à cet égard. Il en va de même des autres déclarations concernant les objectifs et les stratégies de First Capital ainsi que l'opinion, les plans, les estimations et les intentions de la direction. On peut généralement repérer les déclarations prospectives à la présence de termes et d'expressions comme « prévoir », « croire », « planifier », « estimer », « projeter », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « objectif », « pourrait », « pourra », « devrait » et « continuer ». Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital à l'égard des résultats ou des événements futurs. Elles sont fondées sur les renseignements dont la direction dispose à l'heure actuelle.

Certaines hypothèses et certains facteurs importants ont été pris en compte dans les présentes déclarations prospectives. L'information prospective repose sur de nombreuses hypothèses concernant, notamment, les produits locatifs (y compris le rythme auquel de nouveaux locataires viennent s'ajouter, l'entrée en exploitation des immeubles développés et les niveaux de loyer proportionnel), les taux d'intérêt, le taux de défaillance des locataires, les coûts d'emprunt (y compris les taux d'intérêt sous-jacents et les écarts de taux), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, la capacité du Fonds d'accorder des prêts au même taux ou au même montant que les prêts remboursés, les coûts de développement, les dépenses d'investissement, les coûts d'exploitation et les charges du siège social, le volume et le rythme des acquisitions d'immeubles productifs de revenus, la capacité du Fonds de réaliser des cessions, ainsi que l'échéancier, les modalités et les avantages prévus de la réalisation de ces cessions, la capacité du Fonds de réaménager et de vendre ses propriétés ou de conclure des partenariats visant la superficie additionnelle future qu'il a identifiée dans son portefeuille, le nombre de parts en circulation, la capacité du Fonds de se qualifier à titre de fonds de placement immobilier en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*, la capacité du Fonds d'atténuer l'incidence de la pandémie de COVID-19, la durée et l'ampleur de la pandémie et bien d'autres facteurs. De plus, les hypothèses qui sous-tendent les déclarations prospectives de la Société comprises dans la rubrique « Perspectives et contexte commercial actuel » du présent rapport de gestion incluent également des hypothèses selon lesquelles les mesures prises pour atténuer la pandémie de COVID-19 auront les effets attendus, les gouvernements fédéral et provinciaux continueront d'émettre des directives concernant la COVID-19, les petites entreprises tireront parti des programmes offerts par le gouvernement et le Fonds, certaines entreprises de biens et services qui sont ou seront classées comme des entreprises essentielles pourront rester ouvertes, la demande de la part des consommateurs demeurera stable et les tendances démographiques se maintiendront. La direction croit que les attentes exprimées dans les déclarations prospectives sont fondées sur des hypothèses raisonnables; toutefois, elle ne peut fournir l'assurance que les résultats réels seront conformes aux résultats indiqués dans les déclarations prospectives.

Les déclarations prospectives sont assujetties à un grand nombre de risques et d'incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante des attentes actuelles. Ces questions sont abordées entre autres à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion et dans le rapport de gestion du Fonds pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi qu'à la rubrique « Facteurs de risque » de la dernière notice annuelle de First Capital. Les facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante de ceux exprimés, sous-entendus ou prévus dans les déclarations prospectives, en plus de ceux décrits ci-dessus, incluent, sans s'y limiter, la conjoncture économique; la propriété des biens immobiliers; les difficultés financières des locataires; les manquements et les faillites; l'illiquidité relative à des biens immobiliers; la hausse des coûts d'exploitation, des taxes foncières et des impôts sur le revenu; la capacité de First Capital à maintenir le niveau d'occupation et à louer ou à relouer les locaux aux loyers actuels ou prévus; l'accessibilité et le coût des capitaux propres et des capitaux d'emprunt afin de financer les activités du Fonds, y compris le remboursement de la dette existante ainsi que des activités de développement, d'intensification et d'acquisition; les fluctuations des taux d'intérêt et des écarts de taux; la structure organisationnelle; les modifications aux notations; la présence sur le marché de nouvelles propriétés de commerce de détail attrayantes qui pourraient devenir disponibles après construction ou par location ou sous-location; la capacité du Fonds à mettre en œuvre sa stratégie de placement en milieu urbain, notamment à l'égard des cessions, à tirer parti des avantages concurrentiels, à optimiser son portefeuille de biens et à amplifier la valeur pour les investisseurs et les parties prenantes, à garder une longueur d'avance sur l'évolution des conditions du marché, à dégager des valeurs latentes, à atteindre ses cibles démographiques et à maintenir une position de premier plan; les frais et les passifs imprévus liés aux acquisitions, au développement et à la construction; la concentration géographique et celle des locataires; le développement résidentiel, la vente et la location; le respect d'engagements financiers; les modifications apportées à la réglementation gouvernementale; les obligations et les coûts de conformité liés aux exigences sur le plan environnemental; les frais et les passifs imprévus liés aux cessions; les obstacles liés à l'intégration d'acquisitions au sein du Fonds; les pertes non assurées et la capacité de First Capital à souscrire des assurances à un coût raisonnable; les risques courus attribuables aux coentreprises; les placements exposés aux risques de crédit et de marché; la perte de personnel clé; la capacité des locataires de conserver les licences, certifications et reconnaissances professionnelles nécessaires et les incertitudes liées aux répercussions de la COVID-19 sur First Capital, notamment la durée, l'étendue et la gravité de la pandémie, la nature et la portée des mesures prises par l'ensemble des ordres de gouvernement pour atténuer la gravité du virus et sa propagation, les effets du virus et les mesures prises par les autorités gouvernementales et les responsables de la santé publique à cet égard en ce qui concerne la capacité de ses locataires de payer leur loyer en totalité ou en partie, les marchés des capitaux et des capitaux d'emprunt à l'échelle nationale et internationale, notre capacité à obtenir des capitaux à des conditions favorables ou à en obtenir tout court, la santé et la sécurité de nos employés et de nos locataires et les chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales, parmi d'autres risques liés à la COVID-19 plus amplement décrits à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion. Étant donné l'évolution des circonstances entourant la COVID-19, il est difficile de prédire l'ampleur des répercussions défavorables sur l'économie mondiale et nationale, et sur les entreprises, les activités d'exploitation et la situation financière des locataires du FPI, et les activités d'exploitation et la situation financière du FPI.

Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. En outre, les déclarations prospectives ne sont valides qu'à la date à laquelle elles sont formulées. First Capital se dégage de toute obligation concernant la publication d'une mise à jour de ces déclarations, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements ou à la suite d'événements futurs ou de circonstances nouvelles, sauf tel qu'il est requis selon les lois sur les valeurs mobilières pertinentes. Toutes les déclarations prospectives figurant dans le présent rapport de gestion sont datées du 3 novembre 2020 et sont faites sous réserve de ces mises en garde.

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

First Capital est un promoteur, propriétaire et exploitant de premier ordre d'immeubles à usage mixte situés dans les villes les plus densément peuplées au Canada. First Capital vise l'aménagement de quartiers urbains prospères pour créer de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

Aperçu des activités et stratégies d'affaires

Notre entreprise

Le Fonds de placement immobilier First Capital, dont le total de l'actif s'établit à **10,0 G\$**, est un promoteur, propriétaire et exploitant de premier ordre d'immeubles à usage mixte dans les villes les plus densément peuplées au Canada.

Notre objectif

L'aménagement de quartiers urbains prospères pour créer de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et nos investisseurs.

Nos immeubles à usage mixte et intégrant le commerce de détail sont conçus pour devenir des milieux dynamiques qui répondent aux besoins du quotidien urbain – en offrant des espaces de rencontre, des aires publiques, des boutiques et des services, de l'art public et l'accès au transport en commun.

Nos activités



YYZ
SIÈGE SOCIAL
À TORONTO



FCR.UN
INSCRIT À LA TSX



150
QUARTIERS



22,8 M
Pi² DE SURFACE
LOCATIVE BRUTE



4 036
LOCATAIRES



368
EMPLOYÉS

Inscrit à l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX en juin 2020

Nos valeurs et notre programme de responsabilité d'entreprise et de développement durable guident nos actions.

Notre rapport de 2019 sur la responsabilité d'entreprise et le développement durable fournit des renseignements détaillés sur notre approche en la matière.



Collaboration

Une équipe,
un objectif



Innovation

La liberté de bousculer
le statu quo



Excellence

Être le meilleur



Responsabilité

Honorer ses
promesses



Passion

Aimer son travail

Notre stratégie de forte concentration sur les marchés urbains

Créer des quartiers fortement urbanisés et prospères qui favorisent une croissance durable des flux de trésorerie et une plus-value du capital de notre portefeuille de premier plan

Nous y parvenons en :

- **Investissant dans des propriétés à usage mixte de grande qualité**, dans le but de construire de grands immeubles situés dans des quartiers urbanisés ciblés à forte croissance
- **Optimisant le portefeuille** grâce à la gestion active des actifs
- **Dégageant une valeur latente considérable** grâce au potentiel de réalisation des nouveaux projets, au moyen du processus de développement
- **Concluant des cessions stratégiques** pour financer notre programme d'investissement et réduire le niveau d'endettement après l'opération de rachat d'actions réalisée en avril 2019
- **Intégrant pleinement les commerces de détail** dans les autres usages pour créer des quartiers urbains prospères
- **Gérant activement notre bilan** afin de maintenir une santé et une souplesse financières et d'obtenir un coût de capital concurrentiel



Nos marchés cibles

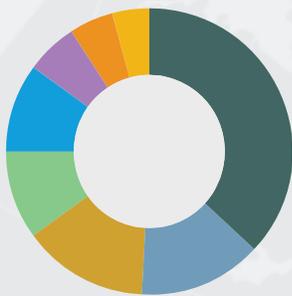
Nous ciblons des quartiers urbains précis dans les plus grandes villes du Canada qui connaissent la plus forte croissance.



Ces quartiers sont situés à Toronto, Montréal, Vancouver, Edmonton, Calgary et Ottawa. Nous avons atteint une masse critique dans chacun de nos marchés cibles, ce qui nous permet de réaliser des économies d'échelle et des synergies opérationnelles et de profiter d'une connaissance approfondie de nos propriétés, de nos locataires ainsi que des quartiers et des marchés dans lesquels nous exerçons nos activités.

Dans chacun de ces marchés, nous possédons des propriétés bien situées au sein de quartiers connaissant un essor démographique qui, selon nos prévisions, devrait s'accroître au fil du temps, afin d'attirer les locataires les plus attrayants qui présentent le plus grand potentiel de croissance des produits locatifs et des possibilités plus intéressantes pour la création de valeur.

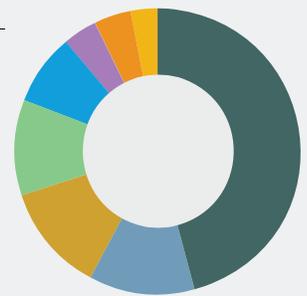
Marchés urbains



% des loyers minimaux annuels*

	% des loyers minimaux annuels*	% de la valeur du portefeuille*
■ Région du Grand Toronto	39 %	48 %
■ Région du Grand Montréal	14 %	12 %
■ Région du Grand Calgary	14 %	12 %
■ Région du Grand Vancouver	10 %	11 %
■ Région du Grand Edmonton	10 %	8 %
■ Région du Grand Ottawa	6 %	4 %
■ Région de Kitchener/Waterloo/Guelph	5 %	3 %
■ Autres	2 %	2 %
Total	100 %	100 %

*Au 30 septembre 2020



Créer des quartiers pour un Quotidien urbain^{MC}

Plus de 90 % de nos produits proviennent actuellement des locataires de détail qui fournissent aux consommateurs des produits et services essentiels dont ils ont besoin au quotidien : magasins d'alimentation, pharmacies, magasins de vins et spiritueux, banques, restaurants, cafés, centres de conditionnement physique, services médicaux, garderies et autres services personnels et professionnels. Dans chacun de nos immeubles, nous nous efforçons de trouver la bonne combinaison d'usages complémentaires de services pour mieux servir la clientèle locale et contribuer à l'essor de quartiers urbains prospères.



Composition diversifiée et stratégique des locataires de détail

	N ^{bre} de magasins	% de location	
Autres détaillants de produits de consommation de base	505	18,6	
Magasins d'alimentation	118	17,0	
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1 361	15,4	
Restaurants à service rapide, chaînes et cafés	888	12,9	
Pharmacies	118	9,0	
Autres locataires	510	8,6	
Banques et coopératives d'épargne et de crédit	192	8,3	
Centres de conditionnement physique	79	3,6	
Magasins de vins et spiritueux	93	3,4	
Autres restaurants	70	1,7	
Garderies et centres d'apprentissage	102	1,5	

*Superficie additionnelle
de 25 millions de pieds carrés
dans notre portefeuille existant*



27 installations d'art public au sein de notre portefeuille

Gestion active de nos actifs

Nous considérons que la gestion proactive de notre portefeuille représente une compétence fondamentale et constitue une partie importante de notre stratégie.

Ce type de gestion suppose un investissement constant dans nos propriétés pour faire en sorte qu'elles maintiennent leur position de premier plan sur le marché. Nous visons à maintenir les normes les plus élevées en matière de conception et d'apparence de nos propriétés et des commodités qui y sont offertes, notamment l'ajout d'installations d'art public, un meilleur accès au transport en commun et une communauté locale. Nous consacrons une grande partie de nos efforts à maximiser la valeur et la position concurrentielle de nos propriétés en améliorant de manière proactive la combinaison de locataires afin d'attirer ceux qui présentent le plus grand potentiel de croissance des produits locatifs.

Les membres de l'équipe de la haute direction sont établis au siège social, à Toronto, favorisant l'application uniforme des meilleures pratiques, procédures et normes par des équipes locales sur tous les marchés où nous exerçons nos activités.



Évaluation de nos progrès

À mesure que nous mettons en œuvre notre stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, nous évaluons nos progrès à l'aide de certains indicateurs clés.

Indicateurs du portefeuille de grandes propriétés urbaines

Nous définissons une grande propriété urbaine en fonction de sa proximité avec les transports en commun, de son « accessibilité à pied » et, plus important, de la densité de sa population, et continuerons d'améliorer graduellement ces indicateurs dans le cadre de nos activités de cession et d'investissement. **Au troisième trimestre de 2020, nous avons surpassé notre objectif d'atteindre une population moyenne de 300 000 personnes d'ici 2021.**

99 % 

À l'heure actuelle, plus de 99 % de nos propriétés se trouvent à cinq minutes de marche du transport en commun.

78 

Notre portefeuille a une note d'accessibilité à pied de 78, ce qui est considéré comme « très accessible à pied », soit la deuxième plus haute note attribuée, car la plupart des courses peuvent se faire à pied.

301 000



Densité de population moyenne dans un rayon de cinq kilomètres de chacune de nos propriétés, en hausse de 96 000 ou 47 % depuis décembre 2016, ce qui nous place dans le peloton de tête en Amérique du Nord en ce qui concerne cet indicateur.



Responsabilité d'entreprise et développement durable

La responsabilité d'entreprise et le développement durable (« durabilité ») comportent tous les aspects de nos pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

La durabilité a toujours fait partie intégrante de la gestion responsable de tous les aspects de nos activités et de la réduction de divers risques. En adoptant une approche globale des pratiques ESG, nous veillons à réduire notre empreinte environnementale tout en créant des quartiers urbains dynamiques et prospères, et en créant de la valeur à long terme pour nos parties prenantes. Bref, c'est une approche sensée sur le plan des affaires.

Pour soutenir notre engagement à l'égard du leadership en matière de durabilité, nous avons mis en place des moyens efficaces pour mesurer nos progrès et en rendre compte, et pour évaluer et améliorer continuellement nos programmes environnementaux chaque année. Nous reconnaissons que notre leadership en matière de pratiques de durabilité est important pour nos locataires et nos investisseurs, ainsi que pour nos employés et les collectivités où nous exerçons nos activités. Nous nous engageons à faire preuve de transparence et à veiller à ce que nos rapports sur le développement durable soient précis, significatifs et accessibles à tous les groupes de parties prenantes. Nous employons un directeur chevronné du développement durable à temps plein, lequel est chargé de diriger la production de rapports sur le développement durable et d'encourager l'engagement et l'amélioration continus de nos pratiques ESG à l'échelle de l'organisation, notamment en coprésidant notre groupe de travail ESG avec notre chef de l'exploitation.

First Capital a publié son premier rapport sur la responsabilité d'entreprise et le développement durable en 2009. Depuis 2010, nous faisons appel à un tiers pour évaluer nos procédés se rapportant à certains indicateurs de performance en matière de développement durable, notamment les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie. Depuis 2011, nous utilisons le cadre de la Global Reporting Initiative (GRI) pour élaborer les rapports sur la responsabilité d'entreprise. En plus de la GRI, nous continuons de suivre de près les tendances internationales en matière d'information, notamment les travaux de l'organisme Sustainability Accounting Standards Board (SASB).

Notre rapport 2019 sur la responsabilité d'entreprise et le développement durable comprenait un certain nombre d'informations prescrites par le SASB. Nous répondons également chaque année à l'enquête Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et au questionnaire sur le changement climatique du Carbon Disclosure Project (CDP).

Nous reconnaissons que nos employés sont le pilier de notre réussite et nous avons élaboré des programmes bien conçus pour promouvoir le développement de leur carrière et soutenir leur formation continue, notamment en subventionnant leurs frais de scolarité. First Capital encourage l'engagement et l'innovation chez les employés en offrant notamment un programme de prix d'excellence et incite également ses employés à devenir des porteurs de parts en tirant profit du plan d'achat de parts. First Capital adhère aux normes d'éthique les plus élevées en appliquant un programme de conformité anticorruption rigoureux et un code de conduite et d'éthique. En tant qu'entité dotée d'une conscience sociale, nous nous engageons à donner en retour aux collectivités où nous exerçons nos activités, en participant à des initiatives caritatives qui soutiennent les membres vulnérables de la population grâce à la fondation FCR Thriving Neighbourhoods Foundation que nous avons fondée dernièrement, et à promouvoir des améliorations environnementales qui aident les quartiers à s'épanouir.

Nous croyons que notre performance repose sur une gouvernance d'entreprise saine et efficace, et nous avons adopté un cadre de gouvernance qui reflète nos valeurs, veille à l'application des pratiques de gouvernance d'entreprise efficaces et à ce que le conseil d'administration (le « conseil ») fonctionne indépendamment de la direction. First Capital approuve le principe selon lequel le conseil d'administration devrait former un ensemble équilibré d'expertise, d'expériences et de perspectives. Selon nous, un conseil d'administration diversifié a la capacité de prendre de meilleures décisions qui se traduisent par une vigilance accrue et favorisent une amélioration globale de la gouvernance.

Notre force en matière de normes et d'informations sur les pratiques ESG est validée par de nombreuses notations, notamment :

AAA

Cote « AAA », soit la plus élevée pour les trois dernières années, dans le cadre de l'évaluation des pratiques ESG par Morgan Stanley Capital International (MSCI)

Argent

Récipiendaire du prix argent Green Lease Leader en 2020 de l'organisme Institute for Market Transformation (IMT) et de la Better Building Alliance du département de l'Énergie des États-Unis

**NOTES
ESG**

Notes ESG élevées pour les trois catégories attribuées par l'Institutional Shareholder Services en 2019; sur une échelle de 1 à 10, 1 étant la note la plus élevée :
ENVIRONNEMENTAL : 2 / SOCIAL : 1 / GOUVERNANCE : 1



Priorités et progrès à l'égard de nos pratiques ESG

ENVIRONNEMENTAL



Réduire nos émissions de carbone et notre consommation d'énergie

- Réduire de 10 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) absolues sur 5 ans (de 2015 à 2019).
- Cible actuelle : réduction de 9 % des émissions de carbone d'ici 2021, à compter de 2018.
- Remplacer le système d'éclairage existant des parcs de stationnement et des espaces extérieurs par des lampes à diodes électroluminescentes (DEL) d'ici décembre 2020.



Favoriser le transport durable

- > 99 % des immeubles de notre portefeuille sont à 5 minutes à pied des transports en commun.
- Notre portefeuille a une note d'accessibilité à pied de 78 (très accessible à pied).
- Plus de 160 bornes de recharge pour les véhicules électriques; objectif : doter tous nos immeubles de bornes de recharge d'ici 2024.



Obtenir des certifications de bâtiment écologique

- Obtenir la certification Building Environmental Standards (BOMA BEST) de la Building Owners and Managers Association pour tous les immeubles admissibles d'ici 2021; 76 % de notre portefeuille était certifié au 31 décembre 2019.
- Réaliser tous les nouveaux projets de construction conformément aux normes de certification Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) (sous réserve de l'acceptation des locataires); 16 % de notre portefeuille (119 projets) était certifié selon les normes LEED au 31 décembre 2019.



Gérer efficacement les risques liés aux changements climatiques et à la résilience

- S'efforcer de mieux comprendre les risques liés aux changements climatiques en intégrant la question dans notre planification de la continuité des activités, ce qui permettra d'augmenter la résilience de nos propriétés et collectivités.
- Examiner les recommandations et les lignes directrices du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC) et déterminer la meilleure façon de les appliquer à nos activités et à l'ensemble de notre portefeuille.
- Gérer activement notre empreinte carbone et la réduire.

SOCIAL



Promouvoir une main-d'œuvre engagée et diversifiée

- Reconnu par le *Globe and Mail* dans sa liste inaugurale « 2020 Women Lead Here »
- Excellentes mesures liées à la diversité femmes-hommes à tous les échelons de l'organisation – plus de 50 % des postes de direction sont occupés par des femmes, y compris au sein de l'équipe de la haute direction



Être l'un des meilleurs endroits où travailler

- Nommé en 2020 par le *Globe and Mail* comme l'un des meilleurs employeurs du Grand Toronto
- Nommé en 2020 comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure
- Meilleur de sa catégorie au chapitre du taux d'engagement selon le plus récent sondage mené auprès des employés



Être une entreprise socialement responsable dans les collectivités où nous exerçons nos activités

- Signataire de l'engagement des chefs de la direction appuyant le mouvement The BlackNorth Initiative dont l'objectif premier est de combattre le racisme systémique contre les personnes noires et racisées au Canada et toute autre forme de racisme
- Appui de longue date des arts publics, présentant à l'heure actuelle 27 installations à vocation artistique dans l'ensemble de notre portefeuille
- Lancement de la fondation FCR Thriving Neighbourhoods Foundation en 2020; programme de bénévolat et de dons de bienfaisance dirigé par les employés, axé sur l'appui à la collectivité
- Lancement du programme de soutien aux petites entreprises de FCR pour aider les locataires admissibles pendant la pandémie de COVID-19
- Soutien aux locataires admissibles en participant au programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial
- Soutien aux travailleurs de première ligne et aux travailleurs communautaires en fournissant des milliers de repas frais en partenariat avec des magasins d'alimentation et restaurants locataires indépendants
- Participation à de nombreux événements de voisinage et à des activités de bénévolat au sein de la collectivité



GOUVERNANCE



Être doté d'un solide cadre de gouvernance qui :

- Traduit nos valeurs
- Veille au respect des méthodes de gouvernance d'entreprise efficaces
- Veille au fonctionnement du conseil d'administration indépendamment de la direction
- Veille à l'inclusion de la diversité dans les facteurs qui sont considérés pour la composition optimale du conseil d'administration



Viser à être un chef de file de la gouvernance en établissant les priorités suivantes :

- Adopter continuellement des pratiques nouvelles et améliorées en matière de gouvernance
- Suivre les recommandations au fur et à mesure de l'évolution des normes de gouvernance



Faire le suivi de nos progrès :

- Passer en revue le classement annuel relatif à la gouvernance d'ISS, de Globe and Mail Board Games et les autres classements similaires avec notre conseil d'administration
- Donner à nos porteurs de parts la possibilité de communiquer directement avec notre conseil d'administration

À First Capital, nous aspirons à maintenir notre position de chef de file en matière de développement durable. Nous visons l'excellence en matière de performance de nos immeubles et nouveaux développements pour créer des quartiers urbains durables, sains et dynamiques. Nous cultivons une culture d'entreprise énergique qui veille à assurer l'égalité des chances pour tous les employés et leur bien-être. Nos actions continueront de créer de la valeur à long terme pour toutes nos parties prenantes. Pour plus de renseignements sur les pratiques ESG de la société, consulter le plus récent rapport sur la responsabilité d'entreprise et le développement durable sur le site Web de FCR, à l'adresse www.fcr.ca/sustainability.



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION

Table des matières

1	Introduction	38	Notations
1	Perspectives et contexte commercial actuel	39	Échéance de l'encours de la dette et du capital
5	Mesures financières non définies par les IFRS	40	Emprunts hypothécaires
9	Mesures d'exploitation	41	Facilités de crédit
10	Information consolidée sommaire et points saillants	42	Déventures de premier rang non garanties
12	Aperçu des activités et de l'exploitation	42	Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
12	Placements immobiliers	43	Liquidités
14	Immeubles de placement	43	Flux de trésorerie
15	Acquisitions de 2020	44	Obligations contractuelles
15	Cessions de 2020	45	Éventualités
16	Dépenses d'investissement	46	Rapprochements et mesures financières non définis par les IFRS
17	Évaluation des immeubles de placement	46	Rapprochement des bilans consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital
18	Propriétés en voie de développement	47	Rapprochement des comptes de résultat consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital
25	Location et occupation	49	Flux de trésorerie d'exploitation et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés
28	Les 40 principaux locataires	52	Valeur de l'actif net par part
29	Échéances des contrats de location	52	Distributions / dividendes
29	Participation dans des coentreprises	53	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
30	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	54	Opérations entre parties liées
31	Résultats d'exploitation	54	Événements postérieurs à la date de bilan
31	Bénéfice d'exploitation net	55	Données financières trimestrielles
34	Produits d'intérêts et autres produits	56	Estimations comptables critiques
34	Charge d'intérêts	56	Contrôles et procédures
35	Charges du siège social	57	Risques et incertitudes
36	Autres profits (pertes) et (charges)		
37	Impôt sur le résultat		
37	Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts / actionnaires		
37	Structure du capital et liquidités		
37	Total du capital utilisé		

Rapport de gestion

INTRODUCTION

Le présent rapport de gestion du Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « Fonds ») a pour but de fournir aux lecteurs une évaluation de la performance et de résumer la situation financière et les résultats d'exploitation pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités du Fonds pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018. Des renseignements additionnels, y compris la plus récente notice annuelle de First Capital, sont disponibles sur le site Web de SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et sur le site Web de FCR, à l'adresse www.fcr.ca.

Tous les montants sont en milliers de dollars canadiens, sauf indication contraire. Les résultats historiques et les pourcentages compris dans les états financiers consolidés intermédiaires non audités et les états financiers consolidés annuels audités ainsi que les rapports de gestion connexes de First Capital, y compris les tendances qui pourraient en ressortir, ne sont pas forcément représentatifs des résultats futurs. L'information présentée dans le présent rapport de gestion est fondée sur les renseignements mis à la disposition de la direction et est datée du 3 novembre 2020.

Avec prise d'effet le 30 décembre 2019, le plan d'arrangement (l'« arrangement ») visant à convertir First Capital Realty Inc. (la « Société ») en un fonds de placement immobilier (« FPI ») a été réalisé. Aux termes de l'arrangement, les actionnaires de la Société ont reçu une part de fiducie (individuellement, une « part de fiducie ») ou une part de société en commandite de catégorie B (une « part échangeable ») dans une société en commandite contrôlée par le Fonds en échange de chaque action ordinaire de la Société qu'ils détenaient. Par conséquent, tout renvoi aux actions ordinaires, aux actionnaires et aux montants par action se rapporte aux périodes antérieures à la conversion, le 30 décembre 2019, et tout renvoi aux parts de fiducie, aux porteurs de parts et aux montants par part se rapporte aux périodes ultérieures au 30 décembre 2019. Puisque le Fonds s'inscrit dans la continuité de First Capital Realty Inc., les chiffres comparatifs de l'exercice précédent contenus dans les états financiers consolidés intermédiaires non audités, les états financiers consolidés annuels audités et les rapports de gestion connexes de First Capital sont ceux de la Société.

PERSPECTIVES ET CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL

En raison de la pandémie de COVID-19, les gouvernements au Canada ont imposé la fermeture des entreprises non essentielles à partir de la mi-mars 2020. La composition du portefeuille de locataires de First Capital ayant été conçue pour répondre aux besoins quotidiens des consommateurs, nombre d'entre eux ont été jugés essentiels par les gouvernements au Canada et sont restés ouverts pendant le deuxième trimestre. À la mi-mai, les gouvernements ont commencé à autoriser des réouvertures progressives pour les locataires jugés non essentiels et la grande majorité des locataires de First Capital ont depuis repris leurs activités avant la fin du deuxième trimestre.

À la fin du troisième trimestre, de nouvelles restrictions ont été mises en place en raison de l'augmentation du nombre de cas de COVID-19 à Montréal et dans les régions d'Ottawa, de Toronto, de Peel et de York en Ontario. Ces restrictions localisées comprenaient la fermeture obligatoire des centres de conditionnement physique, des cinémas et des salles à manger des restaurants pendant une période d'au moins 28 jours. Tous les autres locataires de First Capital sont restés ouverts.

FCR a suivi toutes les directives gouvernementales pour assurer la sécurité de ses employés, locataires, clients et voisins pendant la pandémie. En mars, First Capital a mis en place des protocoles de distanciation physique pour les employés, y compris pour le travail à distance, pour tout le personnel autre que son équipe essentielle d'exploitation immobilière. La réouverture progressive de ses bureaux a commencé en juillet, alors que des mesures supplémentaires et des formations obligatoires ont été mises en place pour préserver la santé et la sécurité des employés. Les bureaux fonctionnent à capacité

réduite pour permettre la distanciation physique, de la signalisation a été ajoutée dans tous les bureaux pour que les employés prennent des habitudes sécuritaires et de l'équipement de protection individuelle a été fourni.

Gestion active des actifs

First Capital gère un portefeuille d'actifs situés principalement dans des quartiers fortement urbanisés des plus grandes villes canadiennes dont la croissance est rapide. Le portefeuille de First Capital repose sur une base solide de propriétés regroupant un supermarché comme locataire majeur et des commerces de détail de choix, notamment des pharmacies, des magasins de vins et spiritueux et des services gouvernementaux et médicaux, qui faisaient partie des commerces considérés comme essentiels et sont restés ouverts conformément aux directives émises par les gouvernements au Canada. L'équipe d'exploitation immobilière de FCR continue de travailler avec ses locataires pour offrir des espaces sécuritaires à leurs employés et à leurs clients. Des panneaux de signalisation ont été installés pour guider les employés et les clients des locataires sur les lieux et maintenir une distanciation physique sécuritaire. FCR continuera de mettre l'accent sur la santé et la sécurité dans ses immeubles, dont la quasi-totalité a un supermarché et une pharmacie comme locataire majeur, afin de réduire au minimum les risques tout en continuant à répondre aux besoins du quartier et à s'adapter au contexte actuel et futur. Par exemple, au début de l'exercice, FCR a élargi son programme d'achat express en lançant un programme de cueillette rapide pour les clients, qui permet la cueillette à l'extérieur du magasin dans les aires de stationnement désignées de ses immeubles, afin de simplifier la vie de ses locataires et de ses clients et d'assurer leur sécurité.

Soutenir nos locataires

First Capital reconnaît que les petites entreprises jouent un rôle important dans les quartiers où il exerce ses activités. Fin mars, la FCR a annoncé le lancement de son Programme de soutien aux petites entreprises (« PSEE »), visant à fournir jusqu'à 30 M\$ de soutien aux locataires admissibles sous forme de loyers reportés. Au cours du deuxième trimestre, le gouvernement fédéral a mis en œuvre l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC ») visant à soutenir les petites et moyennes entreprises qui ont été contraintes de fermer, programme qui a largement remplacé le PSEE de FCR. L'AUCLC a été prolongée pour couvrir les mois d'avril à septembre 2020. En vertu de ce programme, le propriétaire immobilier réduisait de 75 % le loyer brut du locataire admissible, le gouvernement accordait au propriétaire immobilier un prêt-subvention égal à 50 % du loyer brut, et les 25 % restants du loyer brut devaient être payés par le locataire. First Capital considère le programme comme un investissement dans la santé financière de ses locataires admissibles qui leur sera profitable et qui avantagera également First Capital considérant que les locataires participant au programme étaient par ailleurs des entreprises florissantes et rentables. Par conséquent, First Capital s'engage à soutenir pleinement ses locataires admissibles en participant au programme pendant les périodes où celui-ci est en vigueur. Au cours des deuxième et troisième trimestres, First Capital a comptabilisé la réduction des loyers accordée aux locataires, déduction faite de l'aide gouvernementale correspondante, comme une charge au titre des créances irrécouvrables totalisant 13,4 M\$.

Afin de continuer à soutenir les entreprises pendant la pandémie, le gouvernement fédéral a annoncé un nouveau programme d'aide au loyer, la Subvention d'urgence pour le loyer du Canada (la « SULC »), qui est offerte directement aux locataires et qui devrait se poursuivre jusqu'en juin 2021. Cette subvention salariale soutiendra les entreprises qui ont subi une baisse de revenus en subventionnant les dépenses admissibles, notamment le loyer et les intérêts sur les emprunts hypothécaires commerciaux. Pour la période du 27 septembre au 19 décembre 2020, le programme subventionne jusqu'à 65 % des dépenses admissibles, en plus d'offrir une subvention complémentaire au taux de 25 % aux organisations qui ont dû fermer temporairement leurs portes en raison d'une ordonnance de la santé publique. Après cette période, le gouvernement réexaminera le montant de la subvention.

En plus de participer à l'AUCLC, First Capital permet aux locataires de réaliser des économies grâce à sa participation au programme de Subvention salariale d'urgence du Canada (« SSUC »). La subvention salariale entraîne une réduction des coûts liés au personnel d'exploitation immobilière qui sera répercutée sur les locataires grâce à un recouvrement moins élevé des coûts d'exploitation. First Capital reste engagée à travailler avec ses locataires pour faciliter l'adaptation aux nouvelles réalités. Toutefois, malgré les programmes d'aide qui sont offerts, certains locataires pourraient échouer, auquel cas une augmentation temporaire du taux d'inoccupation pourrait survenir.

Au total, First Capital a perçu 92 % du loyer brut exigible au troisième trimestre, avant tout report ou réduction. Compte tenu des reports et des réductions approuvés, First Capital a perçu 98 % du loyer brut exigible au troisième trimestre. À ce jour, First Capital a perçu 90 % du loyer brut exigible pour le mois d'octobre.

Soutenir nos collectivités

Afin de soutenir les magasins d'alimentation et les restaurants locataires indépendants de First Capital et de montrer sa gratitude et d'offrir ses remerciements pour les efforts inlassables des travailleurs de première ligne et des services à la collectivité, First Capital a livré plus de 1 600 repas délicieux et nutritifs à ces héros des temps modernes au cours des six derniers mois. Du personnel des hôpitaux et des services d'urgence au personnel et aux clients des refuges pour hommes et femmes, le programme de livraison de repas a été un partenariat avantageux tant pour First Capital que pour ses magasins d'alimentation locataires indépendants dans tout le Canada.

Gestion du bilan

L'ampleur et la durée des répercussions financières de la COVID-19 sur les collectivités et l'économie demeurent incertaines. Par conséquent, First Capital a pris les mesures proactives suivantes pour accroître la solidité et la souplesse financières.

- First Capital a mis en place un programme de réduction des coûts qui comprend à la fois des réductions proactives et naturelles des dépenses planifiées dans plusieurs secteurs de l'entreprise découlant des limites imposées par la pandémie. Ce programme comprend la réduction des coûts d'exploitation des propriétés, des frais généraux et administratifs et des dépenses d'investissement facultatives ainsi que le report du commencement de certaines dépenses de développement planifiées. FCR prévoit des réductions des dépenses qui atteindront un total d'environ 75 M\$ d'ici la fin de l'exercice. First Capital avait atteint environ 89 % de cet objectif au 30 septembre 2020.
- Au troisième trimestre, First Capital a financé un nouvel emprunt hypothécaire de 116 M\$ sur 10 ans, portant intérêt à 2,72 %, soit le plus faible taux de 10 ans que le Fonds ait jamais obtenu. Le produit a été utilisé pour rembourser une partie du solde de la facilité de crédit renouvelable du Fonds, améliorant ainsi encore davantage la position de liquidité de First Capital.
- Le 1^{er} septembre 2020, le Fonds a conclu une émission de débentures de premier rang non garanties de série A échéant le 1^{er} mars 2028 d'un montant en capital de 200 M\$. Ces débentures portent intérêt à un taux nominal de 3,447 % par année payable semestriellement à partir du 1^{er} mars 2021.
- First Capital maintient un bilan solide. Au 3 novembre 2020, la situation de liquidité du Fonds comprenait de la trésorerie et des facilités de crédit inutilisées totalisant environ 835 M\$ alors que les échéances de la dette restantes pour 2020 et 2021 se chiffraient à seulement 305 M\$. À la fin du trimestre, le Fonds disposait de propriétés non grevées avec une valeur IFRS d'approximativement 7,0 G\$ et affichait un ratio de la dette nette sur l'actif total de 48,0 %.

Activités de prêt

First Capital offre un financement de copropriétaires, des prêts hypothécaires de premier rang et des prêts mezzanine à des tiers dans le cadre de certaines opérations et de certains partenariats. Ces prêts et créances hypothécaires sont garantis et procurent souvent à FCR la possibilité d'acquérir des participations totales ou partielles dans les actifs sous-jacents qui s'inscrivent dans sa stratégie de placement au moyen de droits, d'options ou de transactions négociées. Par conséquent, en plus de générer des produits d'intérêts et des honoraires, ces activités de prêt permettent d'obtenir des options d'achat ou des participations dans des projets qui n'auraient peut-être pas été accessibles autrement. De plus, FCR peut, de temps à autre, s'associer à des prêteurs immobiliers chevronnés et à des sociétés de placement dont les prêts constituent le secteur d'activité principal, ce qui permet de réduire le risque.

Les prêts et créances hypothécaires de FCR totalisant 135,7 M\$ sont principalement garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement, ce qui contribue à atténuer le risque de non-paiement.

Programme de cessions

First Capital a pour objectif de vendre des participations à 100 % dans des propriétés qu'elle juge non conformes à cette stratégie de forte concentration sur les marchés urbains. En outre, First Capital compte également vendre des participations sans gestion à 50 % dans certaines propriétés à croissance stable à des partenaires institutionnels dans le but d'étendre sa présence sur ces marchés sans augmenter son capital d'investissement. En avril 2019, après la transaction de rachat d'actions, First Capital a augmenté sa cible de cessions stratégiques, la faisant passer de 1,0 G\$ à 1,5 G\$. Au cours de 2019, FCR a réalisé des cessions aux termes de cette stratégie pour un total de 835,0 M\$, ce qui correspond à plus de 50 % de sa cible. Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, des cessions stratégiques de 134,3 M\$ ont été réalisées, portant le total des cessions à environ 1,0 G\$. En raison de la pandémie et des perturbations sur les marchés financiers, le marché des transactions immobilières a considérablement ralenti en attendant la stabilisation du marché et de l'économie. De la même manière, le programme de cessions de FCR a été temporairement interrompu pendant la plus grande partie du deuxième trimestre, mais a depuis repris.

Initiatives de développement

La construction de cinq projets de développement de First Capital a été temporairement interrompue à la fin du premier trimestre en vertu de directives gouvernementales. La construction de tous les projets a repris au cours du deuxième trimestre. Tous les projets n'ont connu que des retards mineurs et progressent vers leur achèvement dans des délais comparables à ceux prévus à l'origine.

Au cours de 2019, FCR a présenté des demandes de droits pour une superficie brute de 9,0 millions de pieds carrés et avait pour objectif de présenter des demandes pour 4,3 millions de pieds carrés supplémentaires en 2020. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, FCR a présenté des demandes pour environ 1,6 million de pieds carrés. En raison de la pandémie de COVID-19, les bureaux municipaux ont initialement fonctionné à capacité réduite au début du deuxième trimestre, mais pour la plupart ont repris leurs activités normales à la fin du trimestre. En raison de ces retards, FCR prévoit réaliser environ 50 % à 60 % de son objectif prévu pour les demandes de droits en 2020.

La direction continue à surveiller les incidences économiques de la COVID-19 sur l'évaluation du portefeuille, y compris les propriétés en voie de développement. Au 30 septembre 2020, FCR travaillait activement à l'aménagement d'environ 0,6 million de pieds carrés, dont 0,3 million de pieds carrés sont des logements locatifs. First Capital estime que la stratégie visant à aménager, posséder et exploiter des propriétés qui répondent aux besoins de la vie urbaine quotidienne dans les quartiers les plus denses du Canada apportera une valeur à long terme.

Perspectives

La paralysie sans précédent d'une grande partie de l'économie mondiale pour atténuer les effets de la pandémie a posé des problèmes à l'échelle de tous les secteurs et dans toutes les régions du monde. Bien qu'il soit trop tôt pour prévoir toutes les répercussions sur First Capital, certains aspects des activités et de l'exploitation du Fonds qui pourraient être touchés comprennent les produits locatifs, le taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande de locaux future, et les loyers du marché, qui ont tous un effet sur l'évaluation sous-jacente des immeubles de placement. Se reporter à la rubrique « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion pour une discussion sur les risques associés à la pandémie de COVID-19.

En se fondant sur son portefeuille de qualité exceptionnelle qui a toujours été axé sur les besoins essentiels quotidiens, First Capital estime que la demande des locataires demeurera forte pour ses locaux et que, par conséquent, le risque lié à la difficulté de relouer les espaces est faible pour tout espace éventuellement inoccupé en raison de la COVID-19. Jusqu'à maintenant, cet état de fait se vérifie compte tenu du peu d'espace qui est devenu inoccupé et du fait qu'une partie de celui-ci a déjà été relouée.

First Capital continuera à être guidée par ses valeurs de responsabilité d'entreprise et de développement durable. Les convictions fondamentales que sont la collaboration, l'innovation, l'excellence, la responsabilité et la passion continuent à être démontrées dans tous les secteurs de l'organisation.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

Outre les mesures établies selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), First Capital utilise des mesures financières non définies par les IFRS pour analyser sa performance financière. De l'avis de la direction, ces mesures financières non définies par les IFRS sont des indicateurs largement utilisés et significatifs de la performance financière dans le secteur immobilier, et donnent des renseignements supplémentaires utiles à la direction et aux investisseurs. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres entités immobilières. Elles ne doivent pas être considérées au même titre que les autres mesures financières établies selon les IFRS.

Les mesures financières non définies par les IFRS actuellement utilisées par First Capital dans l'évaluation de sa performance financière sont décrites ci-après.

Participation proportionnelle

La « participation proportionnelle », ou la « quote-part », est définie par la direction comme la quote-part de First Capital des produits, des charges, des actifs et des passifs dans tous ses placements immobiliers. Selon les IFRS, les six coentreprises de First Capital comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont présentées globalement dans un seul poste au bilan consolidé et au compte de résultat consolidé. À la rubrique « Rapprochements et mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion, la direction présente un bilan et un compte de résultat consolidés comme si ses coentreprises étaient comptabilisées selon la consolidation proportionnelle. De plus, la direction présente certains tableaux relatifs à son portefeuille par région géographique, à la valeur de l'entreprise et selon les données relatives à la dette sur une base proportionnelle afin d'accroître la pertinence de l'information présentée. La présentation de l'information financière selon la participation proportionnelle de First Capital fournit une vue utile et plus détaillée de l'exploitation et de la performance des activités de First Capital ainsi que de la façon dont la direction exerce et gère les activités de First Capital. Cette présentation expose également la mesure dans laquelle les actifs sous-jacents sont hypothéqués, laquelle est incluse dans les données relatives à la dette de First Capital. De plus, les prêteurs de First Capital exigent de la direction que les données sur la dette soient établies en fonction de la participation proportionnelle.

Pour présenter selon la consolidation proportionnelle les six coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, la direction attribue une quote-part des produits, des charges, des actifs et des passifs à chaque poste pertinent qui remplace celui présenté dans les états financiers consolidés selon les IFRS. De plus, selon les IFRS, FCR contrôle deux entreprises partiellement détenues et inclut dans le périmètre de consolidation de ses états financiers consolidés 100 % des produits, des charges, des actifs et des passifs. Dans les rapprochements, les entreprises partiellement détenues sont aussi présentées comme si elles étaient comptabilisées selon la consolidation proportionnelle. Pour présenter les entreprises partiellement détenues selon la consolidation proportionnelle, la direction soustrait de chaque rubrique la quote-part de la participation ne donnant pas le contrôle (la fraction que FCR ne contrôle pas) des produits, des charges, des actifs et des passifs. FCR ne contrôle pas de façon indépendante ses coentreprises qui sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, et la présentation selon la consolidation proportionnelle de ces coentreprises ne représente pas nécessairement les droits juridiques de FCR à l'égard de ces éléments.

Bénéfice d'exploitation net

La direction définit le bénéfice d'exploitation net comme les produits locatifs tirés des propriétés, moins les coûts d'exploitation des propriétés. Le bénéfice d'exploitation net est une mesure souvent utilisée par les analystes du secteur de l'immobilier, les investisseurs et la direction pour analyser le marché immobilier du Canada. La direction estime que le bénéfice d'exploitation net est utile aux fins de l'analyse de la performance opérationnelle du portefeuille de First Capital.

Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables

Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables est défini par la direction comme le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés classées dans les catégories « Propriétés comparables – stables » et « Propriétés comparables faisant l'objet d'activités de réaménagement » (se reporter aux définitions à la rubrique « Placements immobiliers – Catégories de propriétés de placement » du présent rapport de gestion). Le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés i) acquises, ii) cédées, iii) comprises dans des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux ou iv) détenues en vue de la vente n'est pas pris en considération dans la détermination du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables. Le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables est présenté selon la méthode de la comptabilité de trésorerie étant donné qu'il ne tient pas compte des loyers calculés de façon linéaire. La direction est d'avis qu'il s'agit d'une mesure utile pour comprendre les variations du bénéfice d'exploitation net dans son portefeuille de propriétés comparables d'une période à l'autre, découlant du niveau d'occupation, des taux de location, des coûts d'exploitation et des taxes foncières. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables et du total du bénéfice d'exploitation net à la rubrique « Résultats d'exploitation – Bénéfice d'exploitation net ».

Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables – stables

La direction définit le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables – stables comme le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés stables à l'égard desquelles les seules activités importantes ont trait à la location et à l'entretien (se reporter à la définition complète à la rubrique « Placements immobiliers – Catégories de propriétés de placement » du présent rapport de gestion). La direction estime que le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables – stables est une mesure pertinente pour comprendre les variations du bénéfice d'exploitation net d'une période à l'autre pour sa plus importante catégorie de propriétés.

Flux de trésorerie d'exploitation

Les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure reconnue et largement utilisée dans le secteur de l'immobilier, principalement par les entités cotées qui détiennent et exploitent des immeubles productifs de revenus. First Capital calcule les flux de trésorerie d'exploitation conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALPAC ») publiées en février 2019 dans son plus récent document intitulé « White Paper on Funds from Operations

and Adjusted Funds from Operations for IFRS ». La direction estime que les flux de trésorerie d'exploitation constituent une mesure financière supplémentaire utile pour mesurer la performance opérationnelle puisqu'ils excluent les profits et pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement ainsi que certains autres éléments compris dans le bénéfice net de FCR, lesquels ne constituent pas nécessairement les meilleurs indicateurs de la performance opérationnelle à long terme de FCR, tels que les frais de vente des immeubles de placement, les impôts sur les profits ou pertes à la cession de propriétés, l'impôt différé, les distributions sur les parts échangeables, les profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur des parts échangeables, les profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts et les profits, les pertes ou les coûts de transaction comptabilisés au titre des regroupements d'entreprises. Les flux de trésorerie d'exploitation fournissent un aperçu de la performance financière de FCR qui n'est pas immédiatement rendu par le bénéfice net calculé en vertu des IFRS. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement du bénéfice net et des flux de trésorerie d'exploitation à la rubrique « Rapprochements et mesures financières non définis par les IFRS – Flux de trésorerie d'exploitation et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ».

Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sont une mesure supplémentaire que First Capital a commencé à utiliser en 2017 pour mesurer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation générés par First Capital. Ils remplacent les flux de trésorerie d'exploitation ajustés présentés antérieurement par FCR à titre d'indicateur supplémentaire des flux de trésorerie. FCR calcule les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés conformément aux recommandations de la REALPAC publiées en février 2019 dans son plus récent document intitulé « White Paper on Adjusted Cashflow From Operations (ACFO) for IFRS ».

La direction estime que les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés constituent une mesure utile pour mesurer les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation puisqu'ils représentent la trésorerie durable qui est disponible pour verser des distributions aux porteurs de parts. Les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés comprennent un certain nombre d'ajustements aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation en vertu des IFRS, notamment l'élimination des fluctuations saisonnières et non récurrentes du fonds de roulement, l'ajout de flux de trésorerie liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence et la déduction des dépenses réelles d'investissement visant le maintien des produits et des dépenses réelles d'investissements recouvrables auprès des locataires. Enfin, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés comportent un ajustement destiné à exclure, conformément aux IFRS, la quote-part ne donnant pas le contrôle des flux de trésorerie d'exploitation attribuée à la coentreprise consolidée de FCR. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation selon les IFRS et des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés à la rubrique « Rapprochements et mesures financières non définis par les IFRS – Flux de trésorerie d'exploitation et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ».

Nombre moyen pondéré de parts ou d'actions en circulation – flux de trésorerie d'exploitation

Aux fins du calcul des montants par part ou par action des flux de trésorerie d'exploitation, le nombre moyen pondéré de parts ou d'actions après dilution en circulation est calculé en tenant compte du nombre moyen pondéré des parts de fiducie ou des actions ordinaires et des parts échangeables en circulation à la fin de la période et de la conversion de l'ensemble des parts différées, des parts incessibles et des parts attribuées en fonction de la performance et de toute option ayant un effet dilutif à la fin de la période.

Ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation et des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Les ratios de distribution des flux de trésorerie d'exploitation et des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sont des mesures financières supplémentaires non définies par les IFRS dont la direction se sert pour évaluer la durabilité des versements de distributions par First Capital. Le ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation est établi à partir des distributions déclarées par part divisées par les flux de trésorerie d'exploitation par part. Le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés est calculé sur quatre trimestres consécutifs en divisant le total des distributions en trésorerie provenant des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés sur la même période. La direction estime qu'un ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés qui est calculé sur quatre trimestres est plus pertinent qu'un ratio de distribution pour un trimestre donné, étant donné l'incidence des fluctuations saisonnières des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés d'une période à l'autre.

Valeur de l'entreprise

La valeur de l'entreprise constitue la somme de la valeur comptable de la dette totale de First Capital sur une base proportionnelle et de la valeur de marché des parts de fiducie et des parts échangeables de FCR en circulation à la date de fin du trimestre. La Société a recours à cette mesure pour évaluer le montant total de capital utilisé pour dégager un rendement pour les porteurs de parts.

Dette nette

La dette nette est une mesure utilisée par la direction pour calculer certains indicateurs liés à la dette et fournit des renseignements sur certains ratios financiers utilisés pour évaluer le profil de la dette de First Capital. La dette nette représente la somme de l'encours du capital des facilités de crédit et des emprunts hypothécaires, de la dette bancaire et de la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période.

Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement ajusté

Le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement ajusté (le « BAIIA ajusté ») constitue une mesure utilisée par la direction pour calculer certains indicateurs liés à la dette. Le BAIIA ajusté est calculé à partir du bénéfice net majoré de la charge d'impôt, de la charge d'intérêts et de l'amortissement, et exclut l'augmentation ou la diminution de la juste valeur des immeubles de placement, les profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur des parts échangeables, les profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts et les autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents. FCR fait également des ajustements en fonction des coûts de location différentiels, lesquels sont comptabilisés dans les flux de trésorerie d'exploitation, conformément aux recommandations de la REALPAC.

Total des actifs non grevés

Le total des actifs non grevés représente la valeur des actifs qui ne sont pas donnés en garantie dans le cadre d'une entente de crédit ou d'emprunts hypothécaires. Le ratio de la valeur du total des actifs non grevés correspond au montant du total des actifs non grevés divisé par le montant en capital de la dette non garantie, qui se compose de la dette bancaire, de facilités de crédit non garanties et de débentures de premier rang non garanties. La direction utilise ce ratio pour évaluer si First Capital dispose de la souplesse nécessaire pour obtenir diverses formes de financement par emprunt à un coût du capital raisonnable.

Valeur de l'actif net

La valeur de l'actif net représente la quote-part du total de l'actif de First Capital moins la quote-part du total de son passif, compte non tenu des passifs d'impôt différé et des parts échangeables.

La valeur de l'actif net par part représente la valeur de l'actif net, calculée selon la méthode décrite ci-dessus, divisée par le nombre de parts, après dilution, ou d'actions en circulation à la fin de la période. Aux fins du calcul de la valeur de l'actif net par part, le nombre de parts, après dilution, ou d'actions en circulation comprend le nombre de parts de fiducie ou d'actions ordinaires et de parts échangeables en circulation à la fin de la période et suppose la conversion de l'ensemble des parts différées, des parts incessibles, des parts attribuées en fonction de la performance et de toute option ayant un effet dilutif à la fin de la période.

MESURES D'EXPLOITATION

First Capital présente, dans le rapport de gestion, certaines mesures d'exploitation et statistiques de portefeuille comprenant l'ensemble des propriétés situées dans des quartiers, la catégorie de propriétés, la superficie locative brute, le taux d'occupation et le taux moyen pondéré par pied carré occupé, les 40 principaux locataires, les projets en voie de développement et les activités de renouvellement. FCR utilise ces mesures d'exploitation pour surveiller et mesurer la performance opérationnelle d'une période à l'autre. Afin que la présentation de la superficie locative brute de FCR soit conforme à sa participation dans ses propriétés, sauf indication contraire, la superficie locative brute est présentée selon la participation de FCR (20,2 millions de pieds carrés selon sa participation, contre 22,8 millions de pieds carrés à 100 % au 30 septembre 2020). Les mesures d'exploitation et la superficie locative brute de First Capital ne tiennent pas compte de la superficie locative brute résidentielle de 296 000 pieds carrés et de la superficie locative brute hôtelière de 30 000 pieds carrés, ces montants étant négligeables. Avec prise d'effet le 1^{er} janvier 2020, FCR a remplacé la statistique faisant état de l'ensemble des propriétés par celle présentant l'ensemble des propriétés situées dans des quartiers afin d'harmoniser davantage l'information avec sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains. Les mesures des périodes antérieures ont été retraitées afin de les rendre conformes à la présentation de la période considérée.

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Produits, bénéfice et flux de trésorerie¹				
Produits et autres produits	166 728 \$	195 478 \$	511 788 \$	594 328 \$
Bénéfice d'exploitation net ²	101 478 \$	115 023 \$	293 386 \$	346 448 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(40 907) \$	25 827 \$	(193 146) \$	42 034 \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la propriété hôtelière	(23) \$	— \$	(4 350) \$	— \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts / actionnaires	11 262 \$	65 490 \$	(34 566) \$	208 886 \$
Bénéfice net (perte nette) par part / action attribuable aux porteurs de parts / actionnaires (après dilution)	0,05 \$	0,30 \$	(0,16) \$	0,89 \$
Nombre moyen pondéré de parts / d'actions, après dilution (en milliers)	220 522	220 664	220 478	234 269
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	43 469 \$	70 254 \$	126 768 \$	162 242 \$
Distributions/dividendes				
Dividendes / dividendes déclarés	47 068 \$	47 294 \$	140 875 \$	149 604 \$
Distributions déclarées par part	0,215 \$	— \$	0,645 \$	— \$
Dividendes par action ordinaire	— \$	0,215 \$	— \$	0,645 \$
Distributions en trésorerie / dividendes versés	46 990 \$	47 104 \$	140 779 \$	156 724 \$
Aux 30 septembre			2020	2019
Information financière¹				
Immeubles de placement ³			9 537 692 \$	10 119 973 \$
Propriété hôtelière			55 620 \$	58 670 \$
Total de l'actif			10 013 445 \$	10 585 127 \$
Emprunts hypothécaires ³			1 364 311 \$	1 434 249 \$
Facilités de crédit			906 246 \$	1 220 902 \$
Débetures de premier rang non garanties			2 521 844 \$	2 496 964 \$
Parts échangeables			1 722 \$	— \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts / actionnaires			4 233 905 \$	4 272 781 \$
Valeur de l'actif net par part/action ²			22,24 \$	23,08 \$
Capitalisation et niveau d'endettement				
Parts de fiducie / actions en circulation (en milliers)			219 286	219 100
Parts échangeables en circulation			133	s. o.
Valeur de l'entreprise ²			7 696 000 \$	10 066 000 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}			48,0 %	48,9 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme à taux fixe non garantis et des débetures de premier rang non garanties (en années)			4,9	5,4

Aux 30 septembre	2020	2019
Information sur l'exploitation		
Nombre de propriétés situées dans des quartiers	150	164
Superficie locative brute (en pieds carrés) (à 100 %)	22 830 000	25 092 000
Superficie locative brute (en pieds carrés) (selon la participation)	20 232 000	22 936 000
Taux d'occupation des propriétés comparables – stables ²	96,3 %	97,0 %
Taux d'occupation total du portefeuille	96,0 %	96,7 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ⁵		
Projets d'immeubles commerciaux (particulièrement, commerce de détail)	2 240 000	2 204 000
Projets d'immeubles résidentiels	22 770 000	21 704 000
Taux moyen par pied carré occupé	21,84 \$	20,65 \$
Superficie locative brute développée et concrétisée (selon la participation)	28 000	178 000
Logements développés et concrétisés	119	199
Bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables – stables – augmentation (diminution) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{2, 6}	(6,5) %	2,2 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables – augmentation (diminution) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent ^{2, 6}	(8,2) %	2,9 %

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie d'exploitation^{2, 4}				
Flux de trésorerie d'exploitation	58 140 \$	75 595 \$	159 458 \$	221 477 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part/action, après dilution	0,26 \$	0,34 \$	0,72 \$	0,95 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation	81,4 %	62,7 %	89,2 %	68,3 %
Nombre moyen pondéré de parts / d'actions, après dilution (en milliers)	220 522	220 664	220 478	234 269
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés^{2, 4}				
Flux de trésorerie d'exploitation ajustés	68 117 \$	60 533 \$	143 547 \$	183 858 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie d'exploitation ajustés sur quatre trimestres consécutifs			88,6 %	82,9 %

¹⁾ Tels que présentés dans les états financiers consolidés selon les IFRS de First Capital.

²⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

³⁾ Comprennent les propriétés et les emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente.

⁴⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS – Participation proportionnelle » du présent rapport de gestion.

⁵⁾ Selon la participation de First Capital. La superficie en pieds carrés ne comprend pas le potentiel de développement des propriétés détenues par MMUR, coentreprise de FCR.

⁶⁾ Calculé d'après le bénéfice d'exploitation net depuis le début de l'exercice. Les montants des périodes antérieures n'ont pas été retraités en fonction des catégories de propriétés des périodes considérées.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET DE L'EXPLOITATION

Placements immobiliers

Catégories de propriétés de placement

First Capital a classé ses propriétés par catégorie aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle, y compris le calcul du total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables, afin de mieux refléter ses activités de développement, de réaménagement et de repositionnement des propriétés, y compris l'intensification de l'utilisation des terrains, ainsi que ses activités de cession réalisées et prévues. En outre, le Fonds retraite les chiffres correspondants pour les rendre conformes aux catégories de propriétés de la période considérée. Les catégories de propriétés sont les suivantes :

Total des propriétés comparables comprenant :

Propriétés comparables – stables – Ces propriétés comprennent les propriétés stables à l'égard desquelles les seules activités importantes ont trait à la location et à l'entretien. Les propriétés qui seront réaménagées au cours d'une période future, y compris les parcelles de terrain adjacentes, et celles pour lesquelles des activités de planification sont en cours, sont également classées dans cette catégorie jusqu'à ce que les activités de développement débutent. Ces propriétés seront alors reclassées dans les propriétés comparables faisant l'objet d'activités de réaménagement ou dans les projets de réaménagement majeur.

Propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement – Ces propriétés comprennent des propriétés qui sont de façon générale stables, y compris les parcelles de terrain adjacentes, mais qui font l'objet d'activités de réaménagement ou d'agrandissement additionnelles (nouveaux immeubles distincts ou agrandissement d'immeubles), ce qui intensifie l'utilisation des terrains. Ces activités de réaménagement comprennent généralement des travaux d'amélioration des façades, des stationnements ou de l'éclairage et des immeubles.

Projets de réaménagement majeur – Ces propriétés comprennent les propriétés à l'étape de la planification ou faisant l'objet de projets de réaménagement pluriannuels nécessitant d'importants travaux d'intensification de l'utilisation des terrains, de reconfiguration et d'amélioration des immeubles, y compris les améliorations apportées par les locataires.

Projets de développement entièrement nouveaux – Ces projets concernent la construction de nouveaux immeubles sur des parcelles de terrain libres généralement situées en milieu urbain ou sur des terrains en milieu urbain où se trouvent des immeubles inoccupés qui seront convertis en immeubles axés sur le commerce de détail.

Acquisitions et cessions – Ces propriétés comprennent les propriétés acquises au cours de la période, y compris celles à proximité immédiate des propriétés existantes. Les cessions comprennent l'information relative aux propriétés cédées au cours de la période.

Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente – Ces immeubles représentent les propriétés qui satisfont aux critères de classement comme détenus en vue de la vente en vertu des IFRS.

Propriétés de placement – terrains destinés au développement – Ces terrains comprennent les terrains pour lesquels aucune activité de développement n'est en cours, à l'exception de ceux qui sont à l'étape de planification.

First Capital a appliqué ces catégories aux fins de l'analyse de la juste valeur, des dépenses d'investissement et des activités de location et d'occupation de son portefeuille, ainsi que du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables afin de faciliter la compréhension des activités immobilières et de la performance opérationnelle et financière de FCR.

Aperçu du portefeuille

Au 30 septembre 2020, First Capital avait des propriétés dans 150 quartiers, affichant un taux d'occupation de 96,0 %, une superficie locative brute totale de 20,2 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (22,8 millions de pieds carrés à 100 %) et une juste valeur de 9,6 G\$. Ces chiffres se comparent à des participations dans 156 propriétés situées dans des quartiers, affichant un taux d'occupation de 96,9 %, une superficie locative brute totale de 20,9 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (23,5 millions de pieds carrés à 100 %) et une juste valeur de 9,8 G\$ au 31 décembre 2019.

Le portefeuille de propriétés comparables comprend des propriétés classées dans la sous-catégorie des propriétés comparables – stables et des propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement. Le portefeuille de propriétés comparables se compose de 134 propriétés situées dans des quartiers d'une superficie locative brute totale de 18,1 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (20,5 millions de pieds carrés à 100 %) et d'une juste valeur de 7,6 G\$. Ces propriétés représentent 89,3 % de l'ensemble des propriétés situées dans des quartiers de FCR, 89,4 % de sa superficie locative brute selon la participation de FCR et 78,3 % de sa juste valeur au 30 septembre 2020.

Le reste des actifs immobiliers de FCR est constitué de propriétés qui en sont à divers stades de réaménagement, de propriétés acquises en 2020 ou en 2019 et de propriétés dans leur proximité immédiate, ainsi que de propriétés détenues en vue de la vente.

Le portefeuille de First Capital selon les catégories de propriétés est présenté sommairement dans le tableau suivant :

Aux	30 septembre 2020				31 décembre 2019			
	% de la superficie locative brute totale	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% de la superficie locative brute totale	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
Propriétés comparables – stables	79,3 %	16 038	96,3 %	21,70 \$	76,8 %	16 070	97,2 %	21,45 \$
Propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	10,2 %	2 059	94,7 %	18,34	9,8 %	2 058	96,3 %	17,96
Total des propriétés comparables	89,5 %	18 097	96,1 %	21,32	86,6 %	18 128	97,1 %	21,05
Projets de réaménagement majeur	6,9 %	1 401	94,0 %	27,40	6,8 %	1 421	96,0 %	25,97
Projets de développement entièrement nouveaux	1,4 %	291	99,5 %	31,41	1,3 %	279	99,2 %	32,36
Acquisitions ¹	0,4 %	73	97,5 %	21,89	0,1 %	23	100,0 %	29,57
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	1,8 %	370	94,6 %	18,41	1,9 %	381	94,7 %	17,79
Cessions	— %	—	— %	—	3,3 %	695	93,5 %	13,51
Total	100,0 %	20 232	96,0 %	21,84 \$	100,0 %	20 927	96,9 %	21,25 \$

¹ Incluent les acquisitions de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

Le portefeuille de First Capital est résumé par marché important dans le tableau qui suit :

Aux	30 septembre 2020								31 décembre 2019					
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Nombre de propriétés situées dans des quartiers	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur ¹	% de la juste valeur totale	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	Nombre de propriétés situées dans des quartiers	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur ¹	% de la juste valeur totale	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels
Région du Grand Toronto	51	6 851	4 594 \$	48 %	95,8 %	24,99 \$	39 %	50	6 840	4 580 \$	47 %	96,6 %	24,43 \$	37 %
Région du Grand Montréal	28	3 551	1 114	12 %	96,4 %	16,96	14 %	32	3 860	1 187	12 %	96,5 %	16,46	14 %
Région du Grand Calgary	17	2 723	1 165	12 %	96,2 %	23,45	14 %	17	2 723	1 200	12 %	97,1 %	23,24	14 %
Région du Grand Vancouver	16	1 750	1 033	11 %	94,4 %	25,58	10 %	17	1 785	1 059	11 %	97,3 %	25,16	10 %
Région du Grand Edmonton	11	2 280	778	8 %	94,9 %	19,61	10 %	11	2 279	811	8 %	96,7 %	19,44	10 %
Région du Grand Ottawa	13	1 304	398	4 %	97,3 %	18,87	6 %	13	1 304	399	4 %	97,1 %	18,85	6 %
Région de Kitchener, Waterloo et Guelph	5	1 046	327	3 %	96,5 %	18,92	5 %	5	1 042	334	3 %	99,3 %	18,83	5 %
Autres	9	727	196	2 %	99,1 %	17,82	2 %	11	1 094	254	3 %	96,4 %	15,80	4 %
Total	150	20 232	9 605 \$	100 %	96,0 %	21,84 \$	100 %	156	20 927	9 824 \$	100 %	96,9 %	21,25 \$	100 %

¹ Selon la participation proportionnelle de FCR, y compris la propriété hôtelière à sa valeur comptable nette respectivement au 30 septembre 2020 et au 31 décembre 2019.

Immeubles de placement

La continuité des investissements de First Capital dans ses activités d'acquisition, de cession et de développement de propriétés et dans ses activités d'amélioration du portefeuille est comme suit :

(en millions de dollars)	Trimestre clos le 30 septembre 2020	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020
	Immeubles de placement	Immeubles de placement
Solde au début de la période	9 514 \$	9 752 \$
Acquisitions ¹		
Immeubles de placement et superficies adjacentes additionnelles	17	17
Activités de développement et améliorations des propriétés	48	151
Reclassement au portefeuille de projets de développement résidentiel	—	(58)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(41)	(193)
Cessions	—	(134)
Autres variations	—	3
Solde à la fin de la période²	9 538 \$	9 538 \$

¹ Au cours du premier trimestre, une des filiales en propriété exclusive du Fonds a acquis une propriété d'une autre filiale consolidée, qui fait l'objet d'une participation ne donnant pas le contrôle. La propriété effective nette du Fonds dans l'actif a été augmentée de 15,5 % pour passer à 100 %. Le coût d'acquisition pour la participation additionnelle de 15,5 % du Fonds a été de 25,4 M\$, montant qui est présenté comme une distribution au partenaire détenant la participation ne donnant pas le contrôle dans les états financiers consolidés intermédiaires.

² Comprend des immeubles de placement totalisant 134,1 M\$ classés comme détenus en vue de la vente au 30 septembre 2020.

	Trimestre clos le 30 septembre 2019	Période de neuf mois close le 30 septembre 2019
	Immeubles de placement	Immeubles de placement
<i>(en millions de dollars)</i>		
Solde au début de la période	9 700 \$	9 768 \$
Acquisitions		
Immeubles de placement et superficies adjacentes additionnelles	345	372
Activités de développement et améliorations des propriétés	66	170
Consolidation de la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	131	131
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	26	42
Cessions	(149)	(367)
Autres variations	1	4
Solde à la fin de la période ¹	10 120 \$	10 120 \$

¹⁾ Comprend des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente au 30 septembre 2019 totalisant 506,7 M\$ d'immeubles de placement.

Acquisitions de 2020

Immeubles productifs de revenus

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020, First Capital a acquis un immeuble dans un quartier fortement urbanisé situé à Toronto, ainsi qu'un immeuble adjacent à l'un de ses immeubles à Montréal. Au cours du premier trimestre, First Capital a acquis la participation restante de 15,5 % dans une propriété située au centre-ville de Toronto détenue par l'intermédiaire de Main & Main Urban Realty LP (« MMUR »), comme présenté dans le tableau suivant :

N°	Nom de la propriété	Ville, province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Superficie (en acres)	Coût d'acquisition (en millions)
1.	Projet Yonge & Roselawn ¹	Toronto, Ont.	T1	15,5 %	—	0,3	25,4 \$
2.	1795, rue Fleury	Montréal, Qc	T3	100 %	4 193	0,2	1,7 \$
3.	261 Queens Quay E (Bayside Village)	Toronto, Ont.	T3	50 %	23 979	1,6	15,3 \$
Total					28 172	2,1	42,4 \$

¹⁾ Au cours du premier trimestre, une des filiales en propriété exclusive du Fonds a acquis une propriété d'une autre filiale consolidée, qui fait l'objet d'une participation ne donnant pas le contrôle. La propriété effective nette du Fonds dans l'actif a été augmentée de 15,5 % pour passer à 100 %. Le coût d'acquisition pour la participation additionnelle de 15,5 % du Fonds a été de 25,4 M\$, montant qui est présenté comme une distribution au partenaire détenant la participation ne donnant pas le contrôle dans les états financiers consolidés intermédiaires.

Cessions de 2020

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a cédé sa participation dans 13 propriétés, toutes situées à l'extérieur de quartiers fortement urbanisés. Ces cessions sont présentées sommairement dans le tableau qui suit :

N°	Nom de la propriété	Ville, province	Trimestre de la cession	Participation vendue	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Superficie (en acres)	Prix de vente brut (en millions)
1.	Portefeuille de propriétés situées dans la région du Grand Montréal	Montréal, Qc	T1	100 %	226 300	19,8	
2.	Plaza Laval Élysée	Laval, Qc	T1	100 %	64 700	5,3	
3.	Gorge Shopping Centre	Victoria, C.-B.	T1	100 %	37 000	1,7	
4.	1610 The Queensway	Toronto, Ont.	T1	100 %	2 200	0,5	
5.	Portefeuille Windsor	Windsor, Ont.	T2	100 %	285 900	41,5	
6.	Carrefour Belvédère / Édifice Hooper	Sherbrooke, Qc	T2	100 %	98 000	8,6	
Total					714 100	77,4	134,3 \$

Dépenses d'investissement

First Capital engage des dépenses d'investissement pour entretenir ou rénover ses propriétés. De plus, FCR engage des dépenses pour des travaux d'agrandissement, de réaménagement et de développement.

Des dépenses d'investissement visant le maintien des produits sont nécessaires pour l'entretien de l'infrastructure des propriétés de First Capital et le maintien des produits tirés de la location. Les dépenses d'investissement visant le maintien des produits ne sont généralement pas recouvrables auprès des locataires. Cependant, certains contrats de location offrent la possibilité de recouvrer au fil du temps, auprès des locataires, une partie des dépenses d'investissement pour l'entretien de l'aspect physique des propriétés du Fonds. Les dépenses d'investissement visant le maintien des produits comprennent habituellement les coûts liés aux améliorations locatives relatives aux nouveaux contrats ou aux renouvellements de contrats, ainsi que les dépenses d'investissement pour l'entretien de l'aspect physique des propriétés, comme le remplacement du toit et le resurfaçage des aires de stationnement.

Les dépenses d'investissement visant l'augmentation des produits sont les dépenses qui permettent d'accroître la capacité de génération des produits tirés des propriétés du Fonds. Ces dépenses sont engagées dans le cadre ou en vue d'une stratégie de développement ou de réaménagement, d'un repositionnement stratégique après une acquisition, ou en prévision d'une cession dans le but de maximiser le prix de vente potentiel. First Capital détient ou cherche activement à faire l'acquisition de propriétés bien situées en milieu urbain qui ont besoin d'être modernisées, pour lesquelles les investissements ont tendance à être plus élevés lorsqu'elles sont réparées ou réaménagées pour respecter les normes du Fonds.

Les dépenses d'investissement engagées dans des projets de développement et de réaménagement comprennent les coûts liés au pré-développement, les coûts de construction directs, les coûts de location, les améliorations locatives, les coûts d'emprunt, les frais généraux, y compris les salaires, et les coûts directs applicables du personnel interne, directement attribuables aux projets en cours.

Les dépenses d'investissement relatives aux immeubles de placement par type et catégorie de propriété sont présentées dans le tableau suivant :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020		2019	
	Total des propriétés comparables	Autres catégories de propriétés	Total	Total
Maintien des produits	14 771 \$	— \$	14 771 \$	15 021 \$
Augmentation des produits	10 774	3 722	14 496	25 746
Dépenses recouvrables auprès des locataires	704	380	1 084	5 203
Dépenses de développement	15 876	104 398	120 274	125 119
Total	42 125 \$	108 500 \$	150 625 \$	171 089 \$

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, les dépenses d'investissement ont diminué de 20,5 M\$ pour s'établir à 150,6 M\$, comparativement à 171,1 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Depuis le début de la pandémie, le Fonds a mis en place un programme de réduction des coûts pour gérer les dépenses de développement facultatives et reporter certaines dépenses de développement prévues afin de se doter d'une plus grande souplesse financière. Par conséquent, les dépenses relatives aux projets visant l'augmentation des produits ont diminué, de même que les dépenses visant les nouveaux projets de développement par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

Évaluation des immeubles de placement

Le choix de la méthode d'évaluation des immeubles de placement est fonction du type de propriété et d'autres facteurs, comme le stade de développement. Les composantes des immeubles de placement de First Capital aux fins du calcul de la juste valeur étaient comme suit aux 30 septembre 2020 et 31 décembre 2019 :

<i>Aux (en millions de dollars)</i>		30 septembre 2020	31 décembre 2019
Type de propriété¹	Méthode d'évaluation	Juste valeur	Juste valeur
Propriétés comparables	Actualisation des flux de trésorerie ²	7 525 \$	7 755 \$
Propriétés en voie de développement / en transition ³	Coût ou actualisation des flux de trésorerie moins les coûts pour mener à terme le projet ou terrains comparables vendus	1 879	1 838
Immeubles détenus en vue de la vente ⁴	Actualisation des flux de trésorerie	134	159
Total de la juste valeur des immeubles de placement		9 538 \$	9 752 \$

¹⁾ Les périodes antérieures ont été retraitées pour refléter les catégories de la période considérée.

²⁾ Méthode d'évaluation selon l'approche par le résultat.

³⁾ Comprennent les acquisitions pour l'exercice considéré et l'exercice précédent.

⁴⁾ La juste valeur comparative tient compte des propriétés cédées en 2020.

La plus grande partie du portefeuille du Fonds est évaluée selon l'approche par le résultat au moyen de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie. Au 30 septembre 2020, les taux moyens pondérés aux fins d'évaluation (taux de capitalisation globaux stabilisés, taux de capitalisation finaux et taux d'actualisation) utilisés pour calculer la juste valeur des immeubles de placement évalués selon l'approche par le résultat sont demeurés en grande partie les mêmes que ceux au 31 décembre 2019. Les légères diminutions des taux de capitalisation finaux moyens pondérés dans la région de l'Est et la région centrale découlent des cessions d'immeubles qui ne cadraient pas dans la stratégie de forte concentration sur les marchés urbains du Fonds. Au cours des 21 derniers mois, le programme de cessions du Fonds a été axé sur la cession d'actifs de faible qualité assortis de taux de capitalisation plus élevés qui a entraîné une réduction du taux de capitalisation global moyen pondéré en vigueur pour le portefeuille.

En raison du risque actuel créé par la pandémie de COVID-19 qui a entraîné un ralentissement économique, une plus grande volatilité sur les marchés financiers, des opérations de placement limitées et une baisse des taux d'intérêt, le Fonds surveille étroitement les taux aux fins d'évaluation. Le Fonds n'a observé aucun changement dans les taux aux fins d'évaluation utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement. Pour refléter les répercussions possibles de la COVID-19 sur les flux de trésorerie dans les modèles d'évaluation, un examen détaillé du portefeuille a été réalisé immeuble par immeuble au cours des premier et deuxième trimestres pour déterminer quels immeubles sont les plus exposés aux locataires jugés non essentiels conformément aux directives émises par les gouvernements et, par conséquent, pouvant faire l'objet de fermetures prolongées. Les flux de trésorerie à court terme dans les modèles d'évaluation sur dix ans pour chacun de ces immeubles ont été ajustés pour tenir compte d'une augmentation du taux d'inoccupation, d'une baisse de la croissance du taux de location et d'autres hypothèses de location utilisées par le marché comme un rallongement du délai de location des locaux actuellement vacants. Par conséquent, une diminution de 152,2 M\$ de la valeur des immeubles de placement a été comptabilisée au cours des premier et deuxième trimestres.

Au cours du trimestre, le Fonds a comptabilisé une diminution de 40,9 M\$ de la valeur des immeubles de placement, en raison surtout de la révision des taux de capitalisation globaux ou du bénéfice d'exploitation net stabilisé, y compris l'incidence de la COVID-19 sur certaines propriétés dans le cours normal de ses évaluations internes.

Les taux de capitalisation stabilisés connexes par région pour les immeubles de placement de FCR évalués selon l'approche par le résultat se présentaient comme suit aux 30 septembre 2020 et 31 décembre 2019 :

Au 30 septembre 2020	Taux de capitalisation stabilisé		
	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette
Région centrale	4,7 %	5,3 %	3,0 %-7,0 %
Région de l'Est	5,8 %	5,8 %	4,4 %-7,5 %
Région de l'Ouest	5,2 %	5,3 %	3,8 %-7,0 %
Moyenne pondérée	5,0 %	5,5 %	3,0 %-7,5 %

Au 31 décembre 2019	Taux de capitalisation stabilisé		
	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette
Région centrale	4,7 %	5,3 %	3,0 %-7,0 %
Région de l'Est	5,8 %	6,0 %	4,4 %-7,5 %
Région de l'Ouest	5,1 %	5,3 %	3,8 %-6,3 %
Moyenne pondérée	5,0 %	5,5 %	3,0 %-7,5 %

Propriétés en voie de développement

Au 30 septembre 2020, les propriétés en voie de développement / en transition (voir le tableau, page 17) totalisent environ 1,9 G\$. À l'heure actuelle, 40 % de ces actifs représentant 752 M\$ de la juste valeur selon les IFRS sont non productifs de revenus. Ces propriétés non productives de revenus représentent environ 8 % de la valeur totale du portefeuille du Fonds et comprennent des terrains destinés au développement, des parcelles de terrain adjacentes, des propriétés destinées à être réaménagées avec des revenus limités et des propriétés en cours de développement. Au 30 septembre 2020, le coût investi de ces propriétés non productives de revenus s'élevait à 631 M\$, par rapport à une juste valeur de 752 M\$. Des gains cumulés d'environ 121 M\$ ont été comptabilisés à ce jour et devraient s'accroître au fil du temps, à mesure que les projets de développement sont autorisés, avancés et achevés.

Les activités de développement et de réaménagement sont effectuées sur une base sélective, en fonction des occasions qui se présentent dans les propriétés de First Capital ou sur les marchés dans lesquels FCR exerce ses activités. Les activités de développement de First Capital englobent les projets de réaménagement de propriétés stables, les projets de réaménagement majeur et les projets de développement entièrement nouveaux. En outre, les propriétés en voie de développement comprennent des terrains qui présentent un potentiel de développement futur. Toutes les activités de développement commercial sont stratégiquement gérées en vue de réduire les risques, et les propriétés sont généralement développées après l'obtention des engagements de location de la part des locataires majeurs. En général, les immeubles commerciaux individuels d'un projet de développement sont uniquement construits lorsque le Fonds a obtenu des engagements de location visant une portion significative de la superficie.

Projets en voie de développement

Au 30 septembre 2020, le portefeuille de First Capital comprenait une superficie locative brute de 20,2 millions de pieds carrés selon la participation de FCR. La quasi-totalité de cette superficie locative brute est située dans les six plus grands marchés urbains en croissance du Canada qui connaissent une intensification importante de l'utilisation des terrains. À ce titre, la direction a recensé une importante superficie additionnelle disponible pour développement futur dans son portefeuille existant. Au 30 septembre 2020, la direction avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 25,0 millions de pieds carrés. Cette superficie additionnelle représente une occasion dépassant le portefeuille existant du Fonds.

La direction entreprend un examen trimestriel de l'ensemble de son portefeuille et met à jour la densité additionnelle future. Elle établit un calendrier de démarrage des projets selon la densité disponible. Les projets à moyen terme devraient démarrer au cours des 7 prochaines années, les projets à long terme, d'ici 8 à 15 ans, et les projets à très long terme, au-delà de 15 ans. La superficie additionnelle de First Capital est classée par type commercial ou résidentiel. La densité commerciale correspond principalement à la densité des commerces de détail.

Étant donné qu'une partie importante du portefeuille est située dans des marchés urbains où une intensification importante de l'utilisation des terrains se poursuit, la direction s'attend à ce que la superficie additionnelle future continue de croître et à ce que First Capital ait davantage d'occasions de réaménager ses propriétés qui sont généralement à faible densité.

Une répartition des projets en cours et de la superficie additionnelle dans le portefeuille par composante et par catégorie est présentée ci-dessous :

Au 30 septembre 2020	Pieds carrés (en milliers)			Inclus dans les IFRS ¹
	Commercial	Résidentiel	Total	
Projets en cours				
Propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	15	—	15	
Projets de réaménagement majeur	168	—	168	
Projets de développement entièrement nouveaux	57	327	384	
	240	327	567	567
Superficie additionnelle future				
À moyen terme	1 800	11 500	13 300	
À long terme	100	6 700	6 800	
À très long terme	100	4 100	4 200	
	2 000	22 300	24 300	6 500
Portefeuille de projets résidentiels	—	143	143	143
Total des projets en voie de développement	2 240	22 770	25 010	7 210

¹⁾ Représente la densité qui a été évaluée et incluse dans la juste valeur des immeubles de placement et de l'inventaire résidentiel dans le bilan consolidé.

First Capital détermine, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque propriété, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible. Les démarches de First Capital pour chaque propriété peuvent comprendre la vente de la propriété, la vente des droits de densité résidentiels, la création d'une coentreprise afin de développer la propriété ou le développement de la propriété. Environ 7,2 millions de pieds carrés ou 29 % sur un total de 25,0 millions de pieds carrés de la superficie additionnelle recensée de FCR ont été inclus au moins en partie dans le calcul de la juste valeur des immeubles de placement et du portefeuille de projets résidentiels au bilan consolidé. La superficie de 7,2 millions de pieds carrés comprend des projets en cours d'une superficie de 0,6 million de pieds carrés, lesquels sont évalués comme faisant partie de l'ensemble des propriétés, un portefeuille de projets résidentiels de 0,1 million de pieds carrés évalué au coût ou à la valeur nette de réalisation, si elle est inférieure, et présenté séparément dans le bilan consolidé, et une densité additionnelle de 6,5 millions de pieds carrés évaluée à environ 514 M\$ ou 79 \$ par pied carré.

La valeur de la superficie additionnelle du Fonds selon les IFRS totalisant 514 M\$, comme il est présenté ci-dessous, comprend des terrains destinés au développement, des parcelles de terrain adjacentes, l'exploitation future de nouveaux immeubles et des propriétés destinées à être réaménagées et dont les revenus sont limités. Au 30 septembre 2020, le coût investi de la superficie additionnelle selon les IFRS s'élevait à 393 M\$, représentant le coût d'acquisition et les coûts préalables au développement engagés à ce jour.

Au 30 septembre 2020 (en millions de dollars)		Non grevés	Grevés	Juste valeur
Terrains	Ne faisant pas l'objet de zonage	162 \$	2 \$	164 \$
	Faisant l'objet de zonage	105	10	115
	Total	267	12	279
Immeubles productifs de revenus avec densité	Ne faisant pas l'objet de zonage	174	33	207
	Faisant l'objet de zonage	18	10	28
	Total	192	43	235
Valeur de la densité additionnelle selon l'IFRS		459 \$	55 \$	514 \$

Le montant résiduel de 17,8 millions de pieds carrés de la densité additionnelle recensée devrait être inclus dans la valeur de la propriété à l'avenir, en fonction de certains facteurs, notamment l'expiration ou la suppression des charges des locataires et les approbations de zonage. La plus grande partie de la densité additionnelle résidentielle est située au-dessus des centres commerciaux productifs de revenus et de leurs aires de stationnement.

Projets en voie de développement par marché urbain

Une répartition des projets en cours, de la superficie additionnelle et du portefeuille de projets résidentiels de FCR par marché urbain est présentée ci-dessous :

Au 30 septembre 2020 (en milliers de pieds carrés)	Bassin de densité additionnelle	
	Total	% du total
Région du Grand Toronto	13 216	52,9 %
Région du Grand Montréal	6 540	26,1 %
Région du Grand Vancouver	2 810	11,2 %
Région du Grand Calgary	1 300	5,2 %
Région du Grand Ottawa	780	3,1 %
Région du Grand Edmonton	364	1,5 %
Total des projets en voie de développement	25 010	100,0 %

Programme de droits

First Capital a mis en place un programme visant à obtenir des droits sur la densité additionnelle pour les propriétés de son portefeuille. Les demandes de droits sont présentées sur la base de la superficie brute. Avant 2019, FCR a présenté des demandes de droits pour une superficie brute d'environ 3,7 millions de pieds carrés (densité additionnelle de 3,5 millions de pieds carrés), comme il est décrit dans le tableau qui suit. La majeure partie de cette densité avait fait l'objet de zonage au 31 décembre 2019, et FCR prévoit que la partie résiduelle fera l'objet de zonage en 2020 ou au début de 2021. La valeur de ces propriétés selon les IFRS tient compte de cette densité.

Demandes de droits antérieures à 2019					Superficie en milliers de pieds carrés ayant déjà fait l'objet d'une demande de droits / de zonage (quote-part de FCR)				
Propriétés	Quartier	Ville, province	Participation %	Résidentielle	Commerciale	Totale	Existante	Additionnelle	
1. Panama (toutes les phases)	Av. Panama / boul. Taschereau	Montréal, Qc	100 %	1 555	403	1 958	—	1 958	
2. Humbertown (toutes les phases)	The Kingsway	Toronto, Ont.	100 %	551	235	786	105	681	
3. Appleby Village ¹	Appleby	Burlington, Ont.	100 %	348	7	355	—	355	
4. 400 King St. W.	District de divertissement	Toronto, Ont.	35 %	147	13	160	—	160	
5. Wilderton Phase II	Outremont	Montréal, Qc	100 %	173	22	195	42	153	
6. Longstreet Phase I	Adjacent à ICE District	Edmonton, Alb.	100 %	120	23	143	7	136	
7. Rutherford Marketplace ¹	Thornhill Woods	Vaughan, Ont.	50 %	64	—	64	—	64	
8. 200 West Esplanade	Lower Lonsdale	North Vancouver, C.-B.	50 %	28	4	32	21	11	
Totaux				2 986	707	3 693	175	3 518	

¹ Phases résidentielles seulement.

En 2019, le Fonds a présenté des demandes de droits sur une superficie brute d'environ 9,1 millions de pieds carrés (densité additionnelle de 8,5 millions de pieds carrés), comme l'indique le tableau qui suit, soit plus que l'objectif de demandes de droits sur 7,5 millions de pieds carrés en 2019. La valeur actuelle totale selon les IFRS de ces propriétés est d'environ 628 M\$. Le Fonds prévoit comptabiliser une augmentation importante de la valeur actuelle selon les IFRS une fois que ces demandes auront été approuvées.

Demandes de droits en 2019					Superficie en milliers de pieds carrés ayant déjà fait l'objet d'une demande de droits / de zonage (quote-part du Fonds)				
Propriétés	Quartier	Ville, province	Participation %	Résidentielle	Commerciale	Totale	Existante	Additionnelle	
1. Christie Cookie ¹	Humber Bay Shores	Toronto, Ont.	50 %	2 948	576	3 524	—	3 524	
2. Dufferin Corners	Bathurst Manor	Toronto, Ont.	100 %	990	37	1 027	81	946	
3. Royal Orchard	Thornhill	Markham, Ont.	50 %	697	22	719	22	697	
4. Semiahmoo Phase I	South Surrey	Surrey, C.-B.	100 %	490	32	522	20	502	
5. 801 York Mills & 1855 Leslie Street	Leslie & York Mills	Toronto, Ont.	100 %	535	22	557	62	495	
6. Staples Loughheed	Brentwood	Burnaby, C.-B.	100 %	475	49	524	32	492	
7. Centre Commercial Côte-Saint-Luc	Côte-Saint-Luc	Montréal, Qc	100 %	559	80	639	158	481	
8. Yonge & Roselawn	Yonge & Eglinton	Toronto, Ont.	100 %	533	65	598	67	531	
9. Olde Oakville Phase I	South Oakville	Oakville, Ont.	100 %	217	44	261	28	233	
10. Plaza Baie D'Urfé ²	Autoroute 20 / rue Morgan	Montréal, Qc	100 %	218	9	227	42	185	
11. Gloucester Phase I	Gloucester	Ottawa, Ont.	50 %	157	17	174	3	171	
12. Merivale Mall (phase résidentielle)	Nepean	Ottawa, Ont.	50 %	135	9	144	1	143	
13. 1071 King St. W.	Liberty Village	Toronto, Ont.	67 %	132	4	136	—	136	
Totaux				8 086	966	9 052	516	8 536	

¹ La valeur de la propriété selon les IFRS tient compte d'environ 300 000 pieds carrés en fonction du zonage actuel. La valeur de la propriété selon les IFRS se rapproche de son coût.

² Les pieds carrés visés par la demande représentent la superficie d'un projet de réaménagement partiel.

En 2020, le Fonds avait l'intention de présenter des demandes de droits sur une superficie brute d'environ 4,3 millions de pieds carrés (densité additionnelle de 4,0 millions de pieds carrés) pour les propriétés énumérées ci-après, ce qui porte le total de demandes de droits à environ 16,0 millions de pieds carrés de densité additionnelle représentant 64 % du portefeuille de densité additionnelle de 25,0 millions de pieds carrés de FCR. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, le Fonds a présenté des demandes de droits pour une superficie brute d'environ 1,6 million de pieds carrés pour les projets 1, 4, 11 et 12 dans le tableau ci-après. En raison de la pandémie de COVID-19, les bureaux de municipalités fonctionnaient à capacité réduite au début de l'exercice, mais avaient repris leurs activités normales à la fin du deuxième trimestre. En raison des retards, FCR s'attend à réaliser environ 50 % à 60 % de ses objectifs de demandes de

droits pour 2020. La valeur actuelle totale de ces propriétés selon les IFRS est d'environ 436 M\$. FCR prévoit comptabiliser une augmentation importante de la valeur actuelle selon les IFRS une fois que ces demandes auront été approuvées.

Demandes de droits prévues pour 2020

Propriétés	Quartier	Ville, province	Participation %
1. 140 Yorkville	Bloor – Yorkville	Toronto, Ont.	33 %
2. 101 Yorkville	Bloor – Yorkville	Toronto, Ont.	50 %
3. Liberty Village (partie du centre commercial)	Liberty Village	Toronto, Ont.	100 %
4. Avenue Rd. & Lawrence	Bedford Park	Toronto, Ont.	100 %
5. 5500 Dundas	Islington – City Centre West	Toronto, Ont.	100 %
6. 221 - 227 Sterling Rd.	The Junction	Toronto, Ont.	35 %
7. Cliffcrest Plaza	Cliffcrest	Toronto, Ont.	100 %
8. Midland Lawrence Plaza	Midland Park	Toronto, Ont.	100 %
9. Hillcrest Plaza	Yonge & Sheppard	Toronto, Ont.	100 %
10. 895 Lawrence	Don Mills	Toronto, Ont.	100 %
11. Portobello (terrain excédentaire)	Autoroute 10 / boul. Taschereau	Montréal, Qc	100 %
12. Place Viau (terrain excédentaire)	Saint-Léonard	Montréal, Qc	100 %

Outre les propriétés énumérées dans le tableau sur les demandes de droits qui précèdent, First Capital détient 9,0 millions de pieds carrés de densité additionnelle, y compris 8,4 millions de pieds carrés liés principalement aux propriétés énumérées ci-après, pour lesquelles des demandes de droits n'ont pas encore été soumises, et 0,6 million de pieds carrés dans des projets en cours de développement (voir le tableau sur les projets en cours).

Densité additionnelle

Propriétés	Quartier	Ville, province	Participation %
1. 332 Bloor St. W.	The Annex	Toronto, Ont.	100 %
2. Cedarbrae Mall	Lawrence Ave. E. / Markham Rd.	Toronto, Ont.	100 %
3. Danforth Sobeys	Danforth Village	Toronto, Ont.	100 %
4. Olde Oakville (phases à venir)	South Oakville	Oakville, Ont.	100 %
5. Lakeshore & Kerr	Kerr Village	Oakville, Ont.	100 %
6. Bayview Lane Plaza	Thornhill	Markham, Ont.	100 %
7. Yonge-Davis Centre	Yonge St. / Davis Dr. W.	Newmarket, Ont.	100 %
8. Appleby Square	Appleby	Burlington, Ont.	100 %
9. Harwood Plaza	Harwood Ave. S. / Bayly St. W.	Ajax, Ont.	100 %
10. 1000, rue Wellington	Griffintown	Montréal, Qc	100 %
11. Centre commercial Domaine	Longue-Pointe	Montréal, Qc	100 %
12. Centre Commercial Van Horne	Côte-des-Neiges	Montréal, Qc	100 %
13. Galeries Normandie	Autoroute 15 / Rue de Salaberry	Montréal, Qc	100 %
14. Place Provencher	Saint-Léonard	Montréal, Qc	100 %
15. Le Campanile et Place du Commerce	Île des Sœurs	Montréal, Qc	100 %
16. Place Michelet	Saint-Léonard	Montréal, Qc	100 %
17. Langley Mall	Downtown Langley	Langley, C.-B.	100 %
18. Scott 72 Shopping Centre	120 St. / 72 Ave.	Delta, C.-B.	100 %
19. Semiahmoo (phases à venir)	South Surrey	Surrey, C.-B.	100 %
20. GM Glenbow	Beltline	Calgary, Alb.	50 %
21. Newport Village	Macleod Trail SE / Southland Dr. SE	Calgary, Alb.	100 %
22. Mount Royal Village East	Beltline	Calgary, Alb.	100 %
23. Gloucester City Centre (phases à venir)	Gloucester	Ottawa, Ont.	50 %

FCR continue de passer en revue chacune de ses propriétés et a identifié des propriétés d'une densité additionnelle importante qui n'en sont pas encore au stade de pouvoir être incluses dans le portefeuille de densité additionnelle de First Capital, mais qui devraient l'être éventuellement, selon la direction. Ces propriétés comprennent notamment Macleod Plaza, Meadowvale Town Centre, Old Strathcona Shopping Centre, Pemberton Plaza et les phases à venir de Longstreet Shopping Centre.

Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2020

Les projets de développement et de réaménagement concrétisés se rapportent à la superficie louée et non louée, dont les propriétés en voie de développement ont été reclassées comme immeubles productifs de revenus au terme de la construction. Le transfert des coûts aux immeubles productifs de revenus nécessite souvent une part de jugement quant à la répartition des coûts liés à la superficie transférée au cours de la période par rapport à l'ensemble du projet. Par conséquent, le coût par pied carré transféré au cours d'une période donnée n'est pas nécessairement représentatif du total des coûts par pied carré du projet.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a reclassé de nouveaux locaux de commerce de détail de 28 000 pieds carrés et 119 logements dans le portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 70,5 M\$. L'ensemble de cette superficie reclassée se rapporte à des locaux de commerce de détail situés dans des quartiers fortement urbanisés et a trouvé preneur à un taux de location moyen de 23,69 \$ le pied carré.

Au cours de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, First Capital a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 51 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 20,33 \$ le pied carré. Au 30 septembre 2020, les propriétés occupant cette superficie de 51 000 pieds carrés étaient destinées à la démolition.

Activités de développement et de réaménagement en cours

La construction de cinq des projets de développement de First Capital a été temporairement interrompue à la fin du premier trimestre en vertu de directives gouvernementales. La construction de tous les projets a repris au cours du deuxième trimestre. Aucun des projets n'a connu de retard notable et tous progressent vers leur achèvement dans des délais comparables à ceux prévus initialement. La qualité des constructions de First Capital est conforme à sa stratégie de détention à long terme et de création de valeur, et reflète les normes élevées du Fonds au titre de la construction, des matériaux, de l'architecture, de l'éclairage, du stationnement, de l'accès, des voies de circulation piétonnières et de l'accessibilité ainsi que de développement selon les normes de certification LEED (Leadership in Energy & Environmental Design).

Contrats de location signés

First Capital compte huit projets représentant une superficie d'environ 567 000 pieds carrés en voie de développement, dont 240 000 pieds carrés sont destinés au commerce de détail et 327 000 pieds carrés à des logements locatifs. Une superficie totale de 149 000 pieds carrés destinés au commerce de détail actuellement en voie de développement est visée par des contrats de location signés à un taux moyen pondéré de 29,40 \$ le pied carré. Comme les travaux de construction dans le cadre de projets majeurs s'effectuent par étapes, les négociations avec les détaillants se poursuivent et sont rendues à différentes étapes pour ce qui est des locaux planifiés. La location des logements résidentiels commence lorsque le projet est en voie d'être achevé.

Les points saillants des projets en cours de First Capital au 30 septembre 2020 sont comme suit :

Au 30 septembre 2020		Investissement (en millions)						
N°	Projet	Principaux locataires	Participation %	Superficie en voie de développement (en milliers de pieds carrés)	Date d'achèvement cible ¹	Total des coûts estimatifs (y compris les terrains)	En voie de développement	Propriété productive de revenus
1.	3080 Yonge Street, Toronto, Ont.	(Loblaws, Tim Hortons, Anatomy Fitness)	100 %	16	S2 2020	135 \$-150 \$	19 \$	116 \$
2.	The Brewery District, Edmonton, Alb. ²	(MEC, Loblaws City Market, GoodLife Fitness, Winners)	50 %	14	S2 2020	100 \$-110 \$	8 \$	92 \$
3.	Eagleson Place, Ottawa, Ont.	(Clinique médicale, Kettleman's)	100 %	10	S1 2021	6 \$-7 \$	3 \$	s. o.
4.	Chartwell Shopping Centre, Toronto, Ont.	(Mabu Station, Coco Tea)	100 %	5	S1 2021	5 \$-6 \$	4 \$	s. o.
5.	King High Line (Shops at King Liberty), Toronto, Ont. ^{3,4}	(Longo's, Canadian Tire, Shoppers Drug Mart, Winners, Kids & Company, WeWork, McDonald's)	100 %/ 67 %	60	S2 2021	350 \$-370 \$	44 \$	295 \$
6.	Dundas & Aukland, Toronto, Ont. ⁵	(Farm Boy)	100 %	310	S2 2021	150 \$-170 \$	112 \$	—
7.	Leaside Expansion, Toronto, Ont.	(Shoppers Drug Mart, PetSmart, bureau médical)	100 %	72	S2 2021	45 \$-50 \$	29 \$	—
8.	Wilderton, Montréal, Qc ⁶	(Metro, Pharmaprix, Tim Hortons, SAQ)	100 %	80	S2 2023	57 \$-62 \$	19 \$	14 \$
Total des activités de développement et de réaménagement				567		848 \$-925 \$	238 \$	517 \$

¹ S1 et S2 s'entendent respectivement des premier et deuxième semestres.

² La date d'achèvement cible a trait aux immeubles actuellement en construction.

³ La participation de FCR dans les composantes commerces de détail et résidentielle est respectivement de 100 % et 67 %.

⁴ La superficie en voie de développement comprend des locaux à vocation résidentielle totalisant 60 000 pieds carrés (selon la participation de 67 % de FCR).

⁵ Le projet fait l'objet d'une participation ne donnant pas le contrôle de 29,12 %. La superficie en voie de développement comprend des locaux destinés au commerce de détail totalisant 43 000 pieds carrés et des locaux à vocation résidentielle totalisant 267 000 pieds carrés.

⁶ La date d'achèvement cible reflète les étapes à venir.

Coûts pour mener à terme les projets en cours de développement et de réaménagement

Les coûts estimatifs pour mener à terme les projets de développement, de réaménagement et d'agrandissement entrepris devraient s'élever à environ 122,9 M\$.

Portefeuille de projets résidentiels – projets en cours

First Capital a amorcé un projet de développement résidentiel visant à construire et à vendre cinquante maisons en rangée sur le terrain adjacent à sa propriété de Rutherford Marketplace. Le développement est géré par le partenaire de projets résidentiels à parts égales de FCR, qui a acquis 50 % du terrain au quatrième trimestre de 2016. Le coût total investi dans le projet selon la participation de FCR était d'environ 13,4 M\$ au 30 septembre 2020. Le coût total investi à l'achèvement est estimé à 23,4 M\$, et la date d'achèvement cible est fixée pour le premier semestre de 2021. À ce jour, 48 des 50 maisons en rangée ont été vendues et la construction a commencé au deuxième trimestre.

En outre, le portefeuille résidentiel comprend également un projet de développement futur au 140 Yorkville Avenue pour lequel la participation de FCR est de 33 %. Ces deux projets résidentiels représentent environ 143 000 pieds carrés de superficie additionnelle selon la participation de FCR.

Location et occupation

Pour le troisième trimestre, le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,3 %, pour passer de 96,3 % au 30 juin 2020 à 96,0 % au 30 septembre 2020. Par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent, le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,7 % pour s'établir à 96,0 %, alors que le taux d'occupation des propriétés comparables affichait un recul de 0,9 %, comparativement aux taux au 30 septembre 2019. Le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,9 % pour s'établir à 96,0 %, tandis que le taux d'occupation des propriétés comparables affichait un recul de 1,0 %, pour s'établir à 96,1 %, en comparaison des taux au 31 décembre 2019, surtout en raison des fermetures nettes par rapport aux ouvertures.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, le taux d'occupation mensuel moyen de l'ensemble du portefeuille s'établissait à 96,3 % comparativement à 96,6 %, tandis que le taux d'occupation mensuel moyen des propriétés comparables était de 96,4 %, par rapport à 96,9 % pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent.

Les taux d'occupation du portefeuille de First Capital par catégorie de propriété s'établissaient comme suit :

Aux	30 septembre 2020			31 décembre 2019		
	Superficie occupée totale	Taux d'occupation %	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie occupée totale	Taux d'occupation %	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
<i>(superficie en milliers de pieds carrés)</i>						
Propriétés comparables – stables	15 446	96,3 %	21,70 \$	15 615	97,2 %	21,45 \$
Propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	1 949	94,7 %	18,34	1 982	96,3 %	17,96
Total des propriétés comparables	17 395	96,1 %	21,32	17 597	97,1 %	21,06
Projets de réaménagement majeur	1 317	94,0 %	27,40	1 364	96,0 %	25,97
Projets de développement entièrement nouveaux	289	99,5 %	31,41	277	99,2 %	32,36
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	351	94,6 %	18,41	361	94,7 %	17,79
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	19 352	96,0 %	21,84	19 599	97,0 %	21,50
Acquisitions ¹	69	97,5 %	21,89	23	100,0 %	29,57
Cessions	—	— %	—	650	93,5 %	13,51
Total ²	19 421	96,0 %	21,84 \$	20 272	96,9 %	21,25 \$

¹ Comprennent les acquisitions de la période considérée et de la période correspondante de l'exercice précédent.

² Selon la participation de FCR.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020, First Capital a conclu des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 589 000 pieds carrés. First Capital a enregistré une augmentation de 8,6 % du taux de renouvellement des contrats de location lorsque l'on compare le taux de location net par pied carré de la dernière année des contrats arrivant à échéance et celui de la première année de la période de renouvellement. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, First Capital a enregistré une augmentation de 9,9 % du taux de location au renouvellement des contrats lorsque l'on compare le taux de location net de la dernière année des contrats arrivant à échéance au taux de location moyen en vigueur au cours de la période de renouvellement.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté de 0,6 %, passant de 21,70 \$ au 30 juin 2020 à 21,84 \$ au 30 septembre 2020, en raison surtout des nouveaux locataires dont le loyer est plus élevé que la moyenne, de la hausse des renouvellements et de l'augmentation des loyers.

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille de First Capital pour le trimestre clos le 30 septembre 2020 s'établissent comme suit :

Trimestre clos le 30 septembre 2020	Total des propriétés comparables			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille ¹			
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (%)		Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé (%)		Superficie en voie de réaménagement (en milliers de pieds carrés)	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)			Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie occupée (%)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	
30 juin 2020²	17 458	96,4 %	21,20 \$	2 047	95,6 %	25,89 \$	—	—	—	745	3,7 %	20 250	96,3 %	21,70 \$
Ouvertures par des locataires	127		25,85	12		20,62	—			(139)		—		25,40
Fermetures par des locataires	(191)		(17,36)	(22)		(13,15)	—			213		—		(16,92)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(8)		(30,34)	(19)		(3,22)	27			—		—		(11,04)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	4		35,00	5		—	—			—		9		16,68
Projets de réaménagement – ouvertures par des locataires	—		—	—		—	—			—		—		—
Démolitions	—		—	—		—	(37)			—		(37)		—
Reclassements	5		—	—		—	10			(12)		3		—
Total du portefeuille avant les cessions et les acquisitions du T2 de 2020	17 395	96,1 %	21,32 \$	2 023	95,1 %	26,21 \$	—	—	—	807	4,0 %	20 225	96,0 %	21,83 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	—	—	3	38,8 %	40,07	—	—	—	4		7	38,8 %	40,07
Cessions (à la date de cession)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—	—	—
30 septembre 2020	17 395	96,1 %	21,32 \$	2 026	94,9 %	26,23 \$	—	—	—	811	4,0 %	20 232	96,0 %	21,84 \$
Renouvellements de contrats de location	522		25,80 \$	67		20,53 \$						589		25,20 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à expiration	(522)		(23,83) \$	(67)		(18,38) \$						(589)		(23,21) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location			1,97 \$			2,15 \$								1,99 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers au renouvellement des contrats arrivés à expiration (première année de la période de renouvellement)			8,3 %			11,7 %								8,6 %
Pourcentage d'augmentation des loyers au renouvellement de contrats arrivés à expiration (taux moyen au cours de la période de renouvellement)														9,9 %

¹ Selon la participation de FCR.

² Le solde d'ouverture a été ajusté pour le rendre conforme à la présentation de la période considérée.

³ Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2020 » du présent rapport de gestion.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a conclu des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 418 000 pieds carrés. First Capital a enregistré une forte augmentation du taux de renouvellement de location de 11,0 % en comparant le taux de location net par pied carré enregistré à la dernière année des contrats arrivant à échéance à celui de la première année de la période de renouvellement. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a enregistré une augmentation du taux de renouvellement des contrats de location de 12,8 % entre le taux de location net de la dernière année des contrats arrivant à échéance et le taux de location net moyen sur la durée du renouvellement.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté de 2,8 %, passant de 21,25 \$ au 31 décembre 2019 à 21,84 \$ au 30 septembre 2020, en raison surtout de la hausse des renouvellements, de l'augmentation des loyers, et des cessions.

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble des propriétés faisant partie du portefeuille de First Capital pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 s'établissent comme suit :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	Total des propriétés comparables			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions et cessions			Taux d'inoccupation				Total du portefeuille ¹		
	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé		Superficie en voie de réaména- gement (en milliers de pieds carrés)	Superficie libre (en milliers de pieds carrés)		Superficie totale (en milliers de pieds carrés)	Pourcen- tage de la superficie occupée	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	
		%	\$		%	\$		%	\$				
31 décembre 2019²	17 597	97,1 %	21,05 \$	2 675	95,6 %	22,53 \$	13	0,1 %	642	3,1 %	20 927	96,9 %	21,25 \$
Ouvertures par des locataires	349		18,70	31		21,40	—		(380)		—		18,92
Fermures par des locataires	(555)		(17,76)	(67)		(20,61)	—		622		—		(18,07)
Fermures par des locataires pour réaménagement	(12)		(29,04)	(39)		(17,69)	51		—		—		(20,33)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	10		45,11	17		10,76	—		1		28		23,69
Projets de réaménagement – ouvertures par des locataires	—		—	—		—	—		—		—		—
Démolitions	—		—	—		—	(75)		—		(75)		—
Reclassements	6		—	1		—	11		(33)		(15)		—
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions de 2020	17 395	96,1 %	21,32 \$	2 618	94,6 %	23,15 \$	—	— %	852	4,1 %	20 865	95,9 %	21,56 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	— %	—	58	93,0 %	25,00	—	— %	4		62	93,0 %	25,00
Cessions (à la date de cession)	—	— %	—	(650)	93,5 %	13,73	—	— %	(45)		(695)	93,5 %	13,73
30 septembre 2020	17 395	96,1 %	21,32 \$	2 026	94,9 %	26,23 \$	—	— %	811	4,0 %	20 232	96,0 %	21,84 \$
Renouvellements de contrats de location	1 221		22,46 \$	197		21,66 \$					1 418		22,35 \$
Renouvellements de contrats de location – arrivés à échéance	(1 221)		(20,62) \$	(197)		(17,16) \$					(1 418)		(20,14) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements de contrats de location			1,84 \$			4,50 \$							2,21 \$
Pourcentage d'augmentation des loyers au renouvellement des contrats arrivant à échéance			8,9 %			26,2 %							11,0 %
Pourcentage d'augmentation des loyers au renouvellement de contrats arrivant à échéance (taux moyen au cours de la période de renouvellement)													12,8 %

¹ Selon la participation de la Société.

² Le solde d'ouverture a été ajusté pour le rendre conforme à la présentation de la période écoulée.

³ Pour en savoir plus sur les projets de développement et de réaménagement concrétisés et les superficies inoccupées en voie de développement, se reporter à la rubrique « Propriétés en voie de développement – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2020 » du présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 30 septembre 2020, 54,9 % des loyers minimaux annualisés de First Capital avaient été versés par les 40 principaux locataires (54,6 % au 31 décembre 2019). Une proportion de 76,7 % (76,9 % au 31 décembre 2019) de ces loyers a été versée par les locataires ayant reçu des notes de première qualité et qui comprennent un grand nombre de chefs de file canadiens en matière de magasins d'alimentation, pharmacies, détaillants nationaux et détaillants à marge réduite, institutions financières et d'autres détaillants bien connus des consommateurs. La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des dix principaux locataires de First Capital était de 5,5 ans au 30 septembre 2020, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

Rang	Locataire ^{1,2}	Nombre de magasins	Superficie (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie locative brute totale	Pourcentage du loyer minimal annualisé total	Note attribuée par DBRS	Note attribuée par S&P	Note attribuée par Moody's
1.	Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw »)	94	1 980	9,8 %	10,3 %	BBB (élevé)	BBB	
2.	Sobeys	48	1 487	7,4 %	5,6 %	BBB (faible)	BBB-	
3.	Metro	34	861	4,3 %	2,9 %	BBB	BBB	
4.	Canadian Tire	22	685	3,4 %	2,7 %	BBB	BBB	
5.	Walmart	13	1 246	6,2 %	2,5 %	AA	AA	Aa2
6.	TD Canada Trust	45	205	1,0 %	2,0 %	AA (élevé)	AA-	Aa1
7.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	41	208	1,0 %	1,8 %	AA (élevé)	AA-	Aa2
8.	Save-On-Foods	9	324	1,6 %	1,8 %			
9.	GoodLife Fitness	24	495	2,4 %	1,8 %			
10.	Dollarama	47	428	2,1 %	1,7 %	BBB	BBB	Baa2
Total des 10 principaux locataires		377	7 919	39,2 %	33,1 %			
11.	CIBC	35	175	0,9 %	1,4 %	AA	A+	Aa2
12.	LCBO	21	190	0,9 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa3
13.	Lowe's	4	361	1,8 %	1,3 %	BBB (élevé)	BBB+	Baa1
14.	Winners	13	312	1,5 %	1,3 %		A	A2
15.	McKesson	23	184	0,9 %	1,2 %		BBB+	Baa2
16.	Longo's	5	196	1,0 %	1,1 %			
17.	Scotiabank (Banque Scotia)	25	119	0,6 %	1,0 %	AA	A+	Aa2
18.	Restaurant Brands International	53	124	0,6 %	1,0 %		BB	Ba3
19.	London Drugs	8	192	1,0 %	1,0 %			
20.	BMO	25	102	0,5 %	1,0 %	AA	A+	Aa2
21.	Recipe Unlimited	30	117	0,6 %	0,8 %			
22.	Nordstrom	1	40	0,2 %	0,8 %	BBB (faible)	BB+	Baa3
23.	Staples (Bureau en gros)	9	194	1,0 %	0,8 %		B	B1
24.	Starbucks	41	57	0,3 %	0,7 %		BBB+	Baa1
25.	Michaels	4	77	0,4 %	0,6 %		B	Ba3
26.	Whole Foods Market	2	90	0,4 %	0,6 %		A+	A2
27.	McDonald's	21	72	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
28.	Pusateri's	1	35	0,2 %	0,5 %			
29.	Subway	61	63	0,3 %	0,5 %			
30.	The Beer Store	12	66	0,3 %	0,5 %	AA (faible)	A+	Aa3
31.	Toys "R" Us	3	127	0,6 %	0,5 %			
32.	SAQ	16	62	0,3 %	0,4 %	AA (faible)	AA-	Aa2
33.	The Home Depot	2	153	0,8 %	0,4 %	A	A	A2
34.	Yum! Brands	26	41	0,2 %	0,4 %		BB	Ba2
35.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,4 %			
36.	PetSmart	4	57	0,3 %	0,4 %		B-	B3
37.	Pet Valu	20	54	0,3 %	0,4 %			
38.	Equinox	2	38	0,2 %	0,4 %		CCC	Caa2
39.	Alcanna Inc.	11	38	0,2 %	0,3 %			
40.	Indigo	3	54	0,3 %	0,3 %			
Total des 40 principaux locataires		860	11 347	56,4 %	54,9 %			

¹⁾ Les dénominations sociales ci-dessus peuvent être celles des sociétés mères et ne représentent pas nécessairement les parties aux contrats de location.

²⁾ Les locataires comprennent toutes les enseignes des détaillants respectifs.

Échéances des contrats de location

Au 30 septembre 2020, les échéances des contrats de location du portefeuille de First Capital, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles, se présentaient comme suit :

Date d'échéance	Nombre de magasins	Superficie occupée (en milliers de pieds carrés)	Pourcentage de la superficie totale	Loyers minimaux annualisés à l'expiration (en milliers de dollars)	Pourcentage du loyer minimal annualisé total	Loyers minimaux annuels moyens par pied carré à l'expiration
Locataires au mois ¹	157	286	1,4 %	6 074 \$	1,3 %	21,25 \$
2020	142	480	2,4 %	8 491	1,9 %	17,69
2021	556	2 019	10,0 %	40 316	8,8 %	19,96
2022	639	2 783	13,8 %	63 356	13,9 %	22,77
2023	593	3 050	15,1 %	61 663	13,5 %	20,22
2024	544	2 268	11,2 %	51 290	11,2 %	22,61
2025	482	1 971	9,7 %	50 792	11,1 %	25,77
2026	192	1 011	5,0 %	26 936	5,9 %	26,64
2027	159	880	4,3 %	22 479	4,9 %	25,55
2028	161	1 011	5,0 %	29 102	6,4 %	28,78
2029	177	984	4,9 %	26 475	5,8 %	26,91
2030	154	774	3,8 %	21 760	4,8 %	28,13
Par la suite	91	1 904	9,4 %	48 449	10,5 %	25,45
Total ou moyenne pondérée ²	4 047	19 421	96,0 %	457 183 \$	100,0 %	23,54 \$

¹ Comprennent les locataires pour lesquels le renouvellement ou la prolongation des contrats de location sont en cours de négociation, les locataires au mois et les locataires occupant des locaux situés dans des propriétés où des réaménagements futurs sont prévus.

² Selon la participation de FCR, compte non tenu de MMUR.

La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des propriétés faisant partie du portefeuille était de 5,1 ans au 30 septembre 2020, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles, mais compte tenu des contrats de location au mois et des autres contrats de location à court terme.

Participation dans des coentreprises

Au 30 septembre 2020, First Capital détenait des participations dans six coentreprises qu'elle comptabilise selon la méthode de la mise en équivalence. Les coentreprises de First Capital sont les suivantes :

Nom de l'entité	Nom de la propriété / activité commerciale	Emplacement	Propriété effective	
			30 septembre 2020	31 décembre 2019
College Square General Partnership	College Square	Ottawa, Ont.	50,0 %	50,0 %
Green Capital Limited Partnership	Royal Orchard	Markham, Ont.	50,0 %	50,0 %
Stackt Properties LP	Marché de conteneurs	Toronto, Ont.	94,0 %	94,0 %
Fashion Media Group GP Ltd.	Événements dans le cadre de la Semaine de la mode de Toronto	Toronto, Ont.	78,0 %	78,0 %
FC Access LP	Whitby Mall (unités d'entreposage libre-service)	Whitby, Ont.	25,0 %	25,0 %
Edenbridge Kingsway (Humbertown)	Humbertown Condos (Phase 1)	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %

First Capital a déterminé que ces placements sont des coentreprises, puisque toutes les décisions relatives à leurs activités doivent faire l'unanimité entre First Capital et ses partenaires.

Au cours du troisième trimestre de 2019, First Capital, de concert avec son partenaire dans Main and Main Developments LP (« MMLP »), ont acquis la participation restante de 46,9 % dans les quatre dernières propriétés de Main and Main Urban Realty LP (« MMUR ») pour une contrepartie d'environ 116,0 M\$. Par conséquent, FCR contrôle désormais MMUR par l'intermédiaire de ses participations directes et indirectes et doit inclure dans son périmètre de consolidation les actifs, les passifs, les produits et les charges de MMUR à compter de la date d'acquisition.

Le tableau suivant présente le rapprochement des variations des participations de First Capital dans ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 et l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Solde au début de la période	59 498 \$	144 375 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 664	17 481
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(2 237)	(25 648)
Consolidation de la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (MMUR)	—	(78 409)
Quote-part du bénéfice des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(7 688)	1 699
Solde à la fin de la période	52 237 \$	59 498 \$

Au 30 septembre 2020, aucun des placements du Fonds dans des coentreprises n'était considéré comme étant déprécié compte tenu du contexte de la COVID-19.

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net ^a	1 973 \$	20 726 \$
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^a	29 778	58 940
Autres placements	16 580	16 302
Total – non courants	48 331 \$	95 968 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la juste valeur par le biais du résultat net ^a	20 785 \$	132 \$
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^a	83 146	65 984
Placements dans des titres de participation à la juste valeur par le biais du résultat net ^b	3 135	3 949
Total – courants	107 066 \$	70 065 \$
Total	155 397 \$	166 033 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 30 septembre 2020, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,3 % (6,6 % au 31 décembre 2019) et viennent à échéance entre 2020 et 2024. Au 30 septembre 2020, aucun prêt et créance hypothécaire du Fonds classé au coût amorti n'a nécessité de provisions ou n'était considéré comme étant déprécié compte tenu du contexte de la COVID-19.
- b) De temps à autre, First Capital investit dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la juste valeur par le biais du résultat net sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Bénéfice d'exploitation net

Le tableau suivant présente le bénéfice d'exploitation net de First Capital pour son portefeuille :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre		30 septembre			
	% de		% de			
	variation	2020	2019	variation	2020	2019
Produits locatifs tirés des propriétés						
Loyers de base ¹		104 216 \$	114 194 \$		318 962 \$	344 687 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		23 385	25 660		72 500	83 478
Recouvrements de taxes foncières		29 032	33 604		92 547	105 346
Frais de résiliation de contrats de location		524	259		916	5 097
Loyer proportionnel		958	922		2 262	2 818
Ajustement de loyer de manière linéaire		452	1 428		2 182	3 975
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		625	(69)		47	(458)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		4 760	7 652		13 416	20 206
Total des produits locatifs tirés des propriétés	(10,7) %	163 952	183 650	(11,0) %	502 832	565 149
Coûts d'exploitation des propriétés						
Charges d'exploitation recouvrables		25 446	28 449		79 934	94 597
Taxes foncières recouvrables		33 447	38 676		105 671	120 155
Taxes foncières de l'exercice précédent		235	(170)		(303)	(884)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		3 346	1 672		24 144	4 833
Total des coûts d'exploitation des propriétés		62 474	68 627		209 446	218 701
Bénéfice d'exploitation net⁴	(11,8) %	101 478 \$	115 023 \$	(15,3) %	293 386 \$	346 448 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,9 %	62,6 %		58,3 %	61,3 %

¹ Comprennent les produits résidentiels.

² Comprennent les produits tirés de la propriété hôtelière.

³ Comprennent les coûts d'exploitation des projets résidentiels, les coûts d'exploitation de la propriété hôtelière et la charge au titre des créances irrécouvrables. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la charge liée aux créances irrécouvrables totalise respectivement 3,4 M\$ et 20,2 M\$. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos à cette date, la charge liée aux créances irrécouvrables comprend une réduction nette de loyer liée au programme d'AUCLC totalisant respectivement 5,5 M\$ et 13,4 M\$. Les autres provisions pour créances irrécouvrables relatives à la COVID-19 comprenaient une charge liée aux créances irrécouvrables totalisant 6,8 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

⁴ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, le total du bénéfice d'exploitation net a diminué respectivement de 13,5 M\$ et 53,1 M\$, comparativement à celui des périodes correspondantes de l'exercice précédent principalement en raison de l'incidence du programme de cessions du Fonds au cours des 12 derniers mois, ainsi que de l'incidence de la COVID-19 sur le recouvrement des loyers et de la réduction prélevée sur les loyers bruts dans le cadre de l'AUCLC. En outre, les frais de résiliation de contrats de location ont diminué de 4,2 M\$ par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la marge du bénéfice d'exploitation net a diminué de respectivement 0,7 % et 3,0 % par rapport à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent, principalement en raison d'une augmentation de la charge au titre des créances irrécouvrables liée à l'AUCLC et à la COVID-19, de la diminution des frais de résiliation de contrat de location et de la baisse de la marge du bénéfice d'exploitation net lié à la propriété hôtelière du fait de la chute du taux d'occupation attribuable à la COVID-19. La diminution de la marge du bénéfice d'exploitation net a été partiellement compensée par la baisse des coûts d'exploitation et l'insuffisance des taxes foncières résultant du programme de réduction des coûts de FCR, qui se traduira par une diminution des coûts d'exploitation facturés aux locataires. Compte non tenu de l'incidence de la hausse de la charge au titre des créances

irrécouvrables au cours du trimestre, la marge du bénéfice d'exploitation net s'est élevée à respectivement 64,0 % et 62,4 %, pour le trimestre et la période de neuf mois.

Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables

Le bénéfice d'exploitation net du portefeuille de First Capital par catégorie de propriété est présenté ci-dessous :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	% de variation	2020	2019	% de variation	2020	2019
Produits locatifs tirés des propriétés						
Loyers de base ¹		89 758 \$	91 629 \$		274 397 \$	273 900 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		19 804	21 040		62 058	66 302
Recouvrements de taxes foncières		25 496	26 816		80 441	82 882
Frais de résiliation de contrats de location		450	229		838	5 028
Loyer proportionnel		887	776		1 972	2 042
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		135	223		(379)	(325)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		3 734	6 511		11 457	17 563
Total des produits locatifs tirés des propriétés comparables		140 264	147 224		430 784	447 392
Coûts d'exploitation des propriétés						
Charges d'exploitation recouvrables		21 218	22 620		67 113	72 704
Taxes foncières recouvrables		28 336	29 094		88 736	90 453
Taxes foncières de l'exercice précédent		2	114		(427)	6
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		2 562	2 218		20 924	7 099
Total des coûts d'exploitation des propriétés comparables		52 118	54 046		176 346	170 262
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables⁴	(5,4) %	88 146 \$	93 178 \$	(8,2) %	254 438 \$	277 130 \$
Projets de réaménagement majeur		8 068	7 219		22 677	22 887
Projets de développement entièrement nouveaux		2 773	708		6 434	1 906
Acquisitions – 2020		(24)	—		(24)	—
Acquisitions – 2019		601	574		1 480	788
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		1 567	1 568		4 499	4 529
Cessions – 2020		(143)	2 107		1 850	5 996
Cessions – 2019		32	8 235		(168)	29 147
Ajustement de loyer de manière linéaire		452	1 428		2 182	3 975
Terrains destinés au développement		6	6		18	90
Bénéfice d'exploitation net⁴	(11,8) %	101 478 \$	115 023 \$	(15,3) %	293 386 \$	346 448 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,9 %	62,6 %		58,3 %	61,3 %

¹⁾ Comprennent les produits résidentiels.

²⁾ Comprennent les produits tirés de la propriété hôtelière.

³⁾ Comprennent les coûts d'exploitation des projets résidentiels, les coûts d'exploitation de la propriété hôtelière et la charge au titre des créances irrécouvrables.

⁴⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

La croissance des composantes du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables et la mesure comparable de la période correspondante de l'exercice précédent se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019 ¹	2020	2019 ¹
Propriétés comparables – stables	(4,1) %	0,9 %	(6,5) %	2,2 %
Propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement ²	(16,3) %	7,4 %	(21,7) %	9,2 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ³	(5,4) %	1,5 %	(8,2) %	2,9 %

¹⁾ Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées pour refléter les catégories de la période considérée.

²⁾ Les propriétés comparables faisant l'objet de projets de réaménagement comprennent la propriété hôtelière du Fonds, qui a enregistré une baisse au chapitre du bénéfice d'exploitation net en raison de l'incidence de la COVID-19.

³⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables a diminué de respectivement 5,0 M\$ et 22,7 M\$, soit de respectivement 5,4 % et 8,2 %, principalement en raison de l'incidence de la COVID-19, notamment l'augmentation de la charge au titre des créances irrécouvrables liée aux réductions accordées dans le cadre de l'AUCLC et aux autres provisions, la baisse du bénéfice d'exploitation net liée à la propriété hôtelière et la diminution des frais de résiliation de contrats de location pendant la période de neuf mois.

Bénéfice d'exploitation net par région

Le bénéfice d'exploitation net est présenté par région comme suit :

Trimestre clos le 30 septembre 2020	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	78 790 \$	32 964 \$	53 132 \$	(934) \$	163 952 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	33 337	13 620	18 179	(2 662)	62 474
Bénéfice d'exploitation net ²	45 453 \$	19 344 \$	34 953 \$	1 728 \$	101 478 \$

Trimestre clos le 30 septembre 2019	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	82 288 \$	43 792 \$	58 127 \$	(557) \$	183 650 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	31 976	18 839	19 477	(1 665)	68 627
Bénéfice d'exploitation net ²	50 312 \$	24 953 \$	38 650 \$	1 108 \$	115 023 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	241 255 \$	100 533 \$	164 102 \$	(3 058) \$	502 832 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	107 309	47 065	61 531	(6 459)	209 446
Bénéfice d'exploitation net	133 946 \$	53 468 \$	102 571 \$	3 401 \$	293 386 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	243 767 \$	139 831 \$	183 369 \$	(1 818) \$	565 149 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	97 569	63 236	61 938	(4 042)	218 701
Bénéfice d'exploitation net	146 198 \$	76 595 \$	121 431 \$	2 224 \$	346 448 \$

¹⁾ Les autres éléments se composent principalement des éliminations intersociétés.

²⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent respectivement 3,6 M\$ et 12,0 M\$ (respectivement 4,9 M\$ et 15,9 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019) se rapportant à la rémunération du personnel. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la rémunération du personnel est présentée déduction faite des subventions reçues dans le cadre du programme de SSUC de respectivement 1,6 M\$ et 4,1 M\$ en lien avec le personnel de l'exploitation immobilière. Une partie de cette subvention salariale sera répercutée sur les locataires grâce à un recouvrement des coûts d'exploitation moins élevé.

Produits d'intérêts et autres produits

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, les produits d'intérêts et autres produits de First Capital ont totalisé respectivement 2,8 M\$ et 9,0 M\$, comparativement à 11,8 M\$ et 29,2 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La baisse de respectivement 9,1 M\$ et 20,2 M\$ par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent découle principalement de la baisse des produits d'intérêts attribuable au remboursement de 221,1 M\$ du prêt en cours au troisième trimestre de 2019 et des frais non récurrents et produits de placements de 7,8 M\$ comptabilisés au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019.

Charge d'intérêts

Le tableau suivant présente la charge d'intérêts de First Capital par type :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Emprunts hypothécaires	13 185 \$	14 325 \$	38 761 \$	40 567 \$
Facilités de crédit	7 634	9 787	22 129	24 515
Débetures de premier rang non garanties	24 621	26 825	75 038	79 761
Distributions sur les parts échangeables ¹	108	—	628	—
Intérêts inscrits à l'actif	(6 597)	(5 932)	(18 696)	(16 002)
Charge d'intérêts	38 951 \$	45 005 \$	117 860 \$	128 841 \$

¹⁾ En date du 30 décembre 2019, 1,2 million de parts échangeables ont été émises à la conversion en FPI. Les distributions déclarées sur les parts échangeables sont comptabilisées à titre de charge d'intérêts.

Pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la charge d'intérêts a diminué de respectivement 6,1 M\$ et 11,0 M\$ en raison surtout du rachat anticipé des débetures non garanties de série M, du remboursement anticipé de facilités de crédit garanties et d'emprunts à terme non garantis au cours des douze derniers mois découlant du programme de cessions de FCR et d'une augmentation des intérêts inscrits à l'actif attribuable aux projets de développement de MMUR qui sont dorénavant consolidés et qui étaient comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence au cours de périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2020 et 2019, environ respectivement 13,7 %, ou 18,7 M\$, et 11,0 %, ou 16,0 M\$, des charges d'intérêts ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers au titre des propriétés en cours de développement ou des projets de réaménagement. L'augmentation de 2,7 M\$ des intérêts inscrits à l'actif découle d'une hausse des projets de développement majeurs qui sont maintenant consolidés. Les montants inscrits à l'actif sont tributaires de la charge d'intérêts payée, des étapes atteintes et de l'ampleur des projets de développement et de réaménagement en cours ainsi que du taux d'intérêt moyen pondéré du portefeuille.

Charges du siège social

Les charges du siège social de First Capital sont comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Salaires, traitements et avantages du personnel	5 379 \$	7 220 \$	17 899 \$	21 661 \$
Rémunération fondée sur des parts	2 014	1 487	5 138	4 289
Autres coûts du siège social	2 441	2 860	8 081	9 489
Total des charges du siège social	9 834	11 567	31 118	35 439
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 746)	(2 048)	(5 933)	(6 385)
Charges du siège social	8 088 \$	9 519 \$	25 185 \$	29 054 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, les charges du siège social brutes, avant l'inscription à l'actif ont diminué de respectivement 1,7 M\$ et 4,3 M\$, en raison surtout des subventions salariales de respectivement 1,3 M\$ et 3,4 M\$ perçues dans le cadre du programme de SSUC au cours de ces périodes et de la réduction des dépenses en lien avec la COVID-19.

First Capital gère en interne la totalité de ses activités d'acquisition, de développement, de réaménagement et de location. Certains coûts internes se rapportant directement à des projets de développement, y compris notamment les salaires et les coûts connexes liés à la planification, au zonage et à la construction, sont inscrits à l'actif, conformément aux IFRS, dans les projets de développement au fur et à mesure qu'ils sont engagés. Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2020 et 2019, environ respectivement 19,1 %, ou 5,9 M\$, et 18,0 %, ou 6,4 M\$, des charges de rémunération et des autres charges du siège social ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers au titre des propriétés en voie de développement ou des projets de réaménagement. Les montants inscrits à l'actif sont fondés sur des projets de développement et de prédéveloppement en cours. La variation des charges du siège social inscrites à l'actif s'explique surtout par le calendrier d'achèvement des projets de développement et de réaménagement et par l'étendue actuelle des activités de prédéveloppement et de réaménagement préliminaire de First Capital.

Autres profits (pertes) et (charges)

Les autres profits, pertes et charges de First Capital se présentent comme suit :

<i>Trimestres clos les 30 septembre</i>	2020		2019	
	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	65 \$	65 \$	203 \$	203 \$
Profit sur les placements ¹	—	—	4 022	4 022
Produit tiré de Target ²	—	—	692	692
Frais de vente d'immeubles de placement	(139)	—	(1 082)	—
Frais de conversion en FPI	—	—	(1 232)	(1 232)
Autres	2	2	(125)	(125)
Total selon le compte de résultat consolidé	(72) \$	67 \$	2 478 \$	3 560 \$
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(209)	(209)	(19)	52
Total selon la participation proportionnelle de First Capital⁴	(281) \$	(142) \$	2 459 \$	3 612 \$

<i>Périodes de neuf mois closes les 30 septembre</i>	2020		2019	
	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les flux de trésorerie d'exploitation
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	— \$	1 164 \$	1 164 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	(814)	(814)	298	298
Profit net (perte nette) lié aux remboursements anticipés de la dette	(282)	(282)	—	—
Profit sur les placements ¹	—	—	4 022	4 022
Produit tiré de Target ²	—	—	692	692
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	(142)	(142)	—	—
Frais de vente d'immeubles de placement	(3 304)	—	(3 106)	—
Frais de conversion en FPI	(906)	(906)	(2 004)	(2 004)
Coûts de transaction ³	—	—	(3 414)	(3 414)
Autres	37	37	(99)	(99)
Total selon le compte de résultat consolidé	(5 411) \$	(2 107) \$	(2 447) \$	659 \$
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 612)	(1 674)	(73)	10
Total selon la participation proportionnelle de First Capital⁴	(7 023) \$	(3 781) \$	(2 520) \$	669 \$

¹ Au cours du troisième trimestre de 2019, un des autres placements de FCR a été acquis pour une contrepartie en trésorerie et en actions, donnant lieu à la comptabilisation d'un profit sur les placements de 4,0 M\$.

² Relatif aux produits comptabilisés aux termes du plan d'arrangement de Target Canada en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (LACC) relativement à la fermeture, en 2015, de deux magasins Target qui faisaient partie du portefeuille du Fonds.

³ Dans le cadre du placement secondaire de 22 millions d'actions de FCR effectué par Gazit, FCR a payé 9,0 M\$, soit 50 % de la commission des preneurs fermes. Étant donné que la réalisation du placement secondaire d'actions est conditionnelle à la réalisation du rachat d'actions, et vice-versa, le montant de 9,0 M\$ a été attribué au rachat d'actions (5,6 M\$) et au placement secondaire (3,4 M\$). Le montant attribué au placement secondaire a été comptabilisé dans les autres profits (pertes) et (charges) au cours du premier trimestre de 2019.

⁴ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, First Capital a comptabilisé une perte de 0,1 M\$ dans les autres pertes et charges de son compte de résultat consolidé, comparativement à un profit de 2,5 M\$ dans les autres profits pour la période correspondante de l'exercice précédent. Les autres pertes et charges du trimestre sont principalement imputables aux frais de vente d'immeubles de placement de 0,1 M\$ découlant du programme de cession de FCR. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, FCR a comptabilisé 5,4 M\$ dans les autres pertes et charges de son compte de résultat consolidé, comparativement à 2,4 M\$ dans les autres pertes pour la période correspondante de l'exercice précédent. Les autres pertes et charges pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 sont principalement

imputables aux frais de vente d'immeubles de placement de 3,3 M\$, aux coûts liés à la conversion en FPI de 0,9 M\$ et aux pertes nettes de 0,8 M\$ sur les titres négociables.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre et la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, le (recouvrement) la charge d'impôt différé a totalisé respectivement (1,8) M\$ et (8,7) M\$, contre respectivement 20,6 M\$ et 33,4 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution de la charge d'impôt différé de respectivement 22,4 M\$ et 42,2 M\$ par rapport à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent s'explique surtout par le taux d'imposition appliqué aux profits et pertes de réévaluation à la juste valeur dans le cadre de la nouvelle structure organisationnelle du FPI.

Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts / actionnaires

Le bénéfice net attribuable aux porteurs de parts / actionnaires pour le trimestre clos le 30 septembre 2020 a été de 11,3 M\$, ou 0,05 \$ par part (après dilution), comparativement à 65,5 M\$, ou 0,30 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 54,2 M\$ est principalement attribuable à une diminution de 66,7 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, en partie contrebalancée par une baisse de 6,0 M\$ de la charge d'intérêts au cours de la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la perte nette attribuable aux porteurs de parts / actionnaires a été de 34,6 M\$, ou 0,16 \$ par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de 208,9 M\$, ou 0,89 \$ par action (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse de 243,5 M\$ est principalement attribuable à une diminution de respectivement 235,2 M\$ et 4,4 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement et de la propriété hôtelière par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent.

STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Total du capital utilisé

Le secteur de l'immobilier est de nature capitalistique. La structure du capital de First Capital est un élément clé du financement de sa croissance et du versement stable de distributions en trésorerie aux porteurs de parts. Dans le secteur de l'immobilier, l'effet de levier financier permet d'accroître les taux de rendement du capital investi. La direction estime que la combinaison de titres d'emprunt et d'instruments de capitaux propres qui composent le capital de FCR apporte une stabilité et réduit les risques tout en dégagant des rendements acceptables, compte tenu de la stratégie commerciale à long terme de First Capital.

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	12 407 \$	60 \$
Emprunts hypothécaires	1 369 111	1 331 219
Facilités de crédit	906 246	899 165
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation proportionnelle du Fonds) ¹	39 420	40 144
Parts échangeables (selon un cours de clôture par part de 12,96 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2019)	1 722	25 010
Débetures de premier rang non garanties	2 525 000	2 500 000
Capitalisation des capitaux propres ²		
Parts de fiducie (selon un cours de clôture par part de 12,96 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2019)	2 841 944	4 505 107
Valeur de l'entreprise¹	7 695 850 \$	9 300 705 \$

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

²⁾ La capitalisation des capitaux propres correspond à la valeur de marché des parts de FCR en circulation à un moment donné. Cette mesure n'est pas définie par les IFRS, n'a pas de définition normalisée et, par conséquent, pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

La capitalisation des capitaux propres a diminué, passant de 4,5 G\$ au 31 décembre 2019 à 2,8 G\$ au 30 septembre 2020, en raison de la baisse du cours des parts du Fonds découlant de la volatilité des marchés boursiers, notamment de l'incidence de la COVID-19.

Principales données

Les ratios ci-dessous comprennent des mesures non définies par les IFRS.

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires, les emprunts à terme à taux fixe non garantis et les débetures de premier rang non garanties	3,8 %	4,0 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme à taux fixe non garantis et des débetures de premier rang non garanties (en années)	4,9	5,1
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	48,0 %	46,7 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ¹	11,8	10,0
Total des actifs non grevés ¹	6 974 789 \$	7 037 334 \$
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur ¹	2,1	2,2
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ajusté ¹	2,2	2,4

¹⁾ Calculé en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises selon les clauses restrictives de la dette de FCR. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté a augmenté de 1,8 pour passer à 11,8 au 30 septembre 2020, en raison d'une hausse de la dette nette et d'une diminution du BAIIA. La hausse de la dette nette s'explique surtout par l'émission de débetures de premier rang non garanties de 200,0 M\$ et des emprunts hypothécaires de 116,2 M\$. La diminution du BAIIA s'explique principalement par la baisse du bénéfice d'exploitation net imputable aux cessions et l'augmentation de la charge au titre des créances irrécouvrables comptabilisée au cours des deuxième et troisième trimestres en raison de la COVID-19 et de l'AUCLC.

Notations

De novembre 2012 à mars 2019, DBRS a accordé la note BBB (élevé) aux débetures de premier rang non garanties de FCR et Moody's, la note Baa2. Le 16 avril 2019, la Société a racheté 36 000 000 d'actions ordinaires à Gazit pour un produit brut de 741,6 M\$. Le rachat a été financé au moyen d'emprunts bancaires à terme de premier rang non garantis. Par suite de cette opération de rachat d'actions financée par des emprunts, DBRS et Moody's ont toutes deux abaissé d'un cran la note des débetures non garanties de FCR, la faisant passer à BBB (DBRS) et Baa3 avec une perspective stable (Moody's).

Le 6 novembre 2019, S&P a commencé à noter les débetures de premier rang non garanties de FCR et leur a attribué une note de crédit de BBB- avec une perspective stable; par la suite, FCR a cessé d'avoir recours aux services de notation de Moody's. Le 2 novembre 2020, S&P a confirmé la note de crédit de BBB- avec une perspective stable qui leur avait été attribuée.

Le 24 juin 2020, DBRS a confirmé la notation de l'émetteur et des débetures non garanties de premier rang de FCR à BBB avec des tendances stables.

Selon DBRS, une note de catégorie BBB indique généralement une qualité du crédit adéquate et une capacité de paiement des obligations financières acceptable. DBRS indique que les obligations notées BBB peuvent être vulnérables à des événements futurs. Une tendance de note positive, stable ou négative donne une indication quant à l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question.

Selon S&P, une note de catégorie BBB indique des paramètres de protection adéquats et une capacité de paiement des obligations financières acceptable. S&P a indiqué que les obligations notées BBB sont plus susceptibles de diminuer la capacité d'un débiteur de respecter ses obligations financières en cas de conjoncture économique défavorable ou de changement de circonstance. Les perspectives de notes établies par S&P (positive, stable, négative ou évolutive) constituent une opinion sur l'orientation potentielle d'une note de crédit à moyen terme (en général de six mois à deux ans).

Échéance de l'encours de la dette et du capital

Au 30 septembre 2020, le profil des échéances des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit de First Capital ainsi que de ses débetures de premier rang non garanties, compte tenu de l'amortissement prévu, se résumait comme suit :

Au 30 septembre 2020	Emprunts hypothécaires	Facilités de crédit / dette bancaire	Débetures de premier rang non garanties	Total	Pourcentage arrivant à échéance
2020 (reste de l'exercice)	6 966 \$	3 050 \$	— \$	10 016 \$	0,2 %
2021	101 861	53 317	175 000	330 178	6,9 %
2022	127 503	97 927	450 000	675 430	14,0 %
2023	32 597	214 359	300 000	546 956	11,4 %
2024	140 423	300 000	300 000	740 423	15,4 %
2025	85 537	75 000	300 000	460 537	9,6 %
2026	120 246	175 000	300 000	595 246	12,4 %
2027	103 943	—	500 000	603 943	12,5 %
2028	166 973	—	200 000	366 973	7,6 %
2029	251 257	—	—	251 257	5,2 %
2030	176 480	—	—	176 480	3,7 %
Par la suite	55 325	—	—	55 325	1,1 %
	1 369 111	918 653	2 525 000	4 812 764	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	(4 800)	—	(3 156)	(7 956)	
Total	1 364 311 \$	918 653 \$	2 521 844 \$	4 804 808 \$	

La stratégie de First Capital consiste à gérer sa dette à long terme en échelonnant les dates d'échéance de façon à atténuer les risques liés à la volatilité à court terme des marchés des titres d'emprunt. First Capital entend également maintenir une souplesse financière afin de pouvoir mobiliser des capitaux d'emprunt et des capitaux propres à un coût raisonnable à long terme.

Emprunts hypothécaires

Les variations des emprunts hypothécaires de First Capital au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 sont présentées dans le tableau suivant :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 327 021 \$	3,7 %
Emprunts hypothécaires	116 200	2,8 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(56 909)	4,8 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(21 400)	— %
Amortissement des coûts de financement et primes nettes	(601)	— %
Solde à la fin de la période	1 364 311 \$	3,6 %

Au 30 septembre 2020, 100 % (100 % au 31 décembre 2019) du capital impayé des emprunts hypothécaires portait intérêt à un taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés a diminué, passant de 6,4 ans au 31 décembre 2019 sur des emprunts hypothécaires de 1,3 G\$ à 6,2 ans au 30 septembre 2020 sur des emprunts hypothécaires de 1,4 G\$, compte tenu des activités d'emprunt et des remboursements au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2020, le profil des échéances des emprunts hypothécaires de First Capital, compte tenu de l'amortissement prévu, se résumait comme suit :

Au 30 septembre 2020	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2020 (reste de l'exercice)	6 966 \$	— \$	6 966 \$	s. o.
2021	28 424	73 437	101 861	4,8 %
2022	31 981	95 522	127 503	4,0 %
2023	32 597	—	32 597	s. o.
2024	31 945	108 478	140 423	3,8 %
2025	29 642	55 895	85 537	3,5 %
2026	25 886	94 360	120 246	3,2 %
2027	24 079	79 864	103 943	3,6 %
2028	21 250	145 723	166 973	3,8 %
2029	14 377	236 880	251 257	3,5 %
2030	7 105	169 375	176 480	3,3 %
Par la suite	370	54 955	55 325	3,5 %
	254 622 \$	1 114 489 \$	1 369 111 \$	3,6 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(4 800)	
Total			1 364 311 \$	

Facilités de crédit

Au 30 septembre 2020, les facilités de crédit de First Capital se résumaient comme suit :

Au 30 septembre 2020	Capacité d'emprunt	Montants empruntés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Montant disponible pour emprunt	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2023	550 000 \$	— \$	(23 433) \$	526 567 \$	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou \$ US au LIBOR + 1,45 %	30 juin 2023
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2022	250 000	—	—	250 000	AB + 1,10 % ou préférentiel + 0,25 % ou \$ US au LIBOR + 1,10 %	29 septembre 2022
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2023 ¹	200 000	(201 952)	—	—	AB + 1,20 %	15 avril 2023
Emprunts à terme non garantis à taux fixe arrivant à échéance entre 2024 et 2026	550 000	(550 000)	—	—	3,29 %	28 mars 2024 au 14 avril 2026
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2021 ²	20 000	(19 984)	—	16	AB + 2,50 % ou préférentiel + 1,00 %	1 ^{er} juin 2021
Arrivant à échéance en 2021	33 333	(33 333)	—	—	2,79 %	26 août 2021
Arrivant à échéance en 2022 ²	138 000	(86 859)	(1 592)	49 549	AB + 1,350 % ou préférentiel + 0,350 %	26 octobre 2022
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2020 ³	20 734	(3 050)	(1 221)	16 463	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	30 décembre 2020
Arrivant à échéance en 2022	4 313	(4 313)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	28 septembre 2022
Arrivant à échéance en 2022	6 755	(6 755)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	19 décembre 2022
Total	1 773 135 \$	(906 246) \$	(26 246) \$	842 595 \$		

¹⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 200,0 M\$ CA; au 30 septembre 2020, ce montant a été réévalué à 202,0 M\$ CA.

²⁾ Depuis le troisième trimestre de 2019, le Fonds inclut dans son périmètre de consolidation les actifs, les passifs, les produits et les charges de MMUR, contrepartie qui était auparavant comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

³⁾ Le Fonds entend reporter l'échéance de cette facilité de crédit garantie.

First Capital peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux LIBOR ou aux taux préférentiels américains lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars américains. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, le Fonds conclut des swaps de devises pour convertir ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Le 16 avril 2019, la Société a racheté 36 000 000 d'actions ordinaires à une filiale de Gazit Globe Ltd. (« Gazit ») au prix de 20,60 \$ l'action, pour un produit brut revenant à Gazit de 741,6 M\$. En vue de financer le rachat des actions et d'autres besoins opérationnels, First Capital a conclu des emprunts bancaires à terme de premier rang non garantis, assortis d'échéances allant de 4 à 7 ans, totalisant 850 M\$. Parallèlement au financement, la majorité des emprunts bancaires à

terme non garantis ont été convertis à un taux fixe, portant ainsi intérêt au taux moyen pondéré de 3,3 %, avec une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 5,8 ans. La dette résiduelle porte intérêt à un taux variable et peut être remboursée sans pénalité pour remboursement anticipé.

Au quatrième trimestre de 2019, First Capital a remboursé des emprunts à terme non garantis à taux variable de 100 M\$. Au cours du premier trimestre, First Capital a reporté l'échéance de sa facilité de crédit garantie de 11,9 M\$ et de sa facilité de crédit garantie relative à la construction de 20,0 M\$ respectivement au 30 avril 2020 et au 31 juillet 2020. Au cours du deuxième trimestre, First Capital a remboursé sa facilité de crédit garantie de 11,9 M\$. Au cours du troisième trimestre, First Capital a augmenté la capacité d'emprunt de l'une de ses facilités de crédit garanties relatives à la construction, la portant à 20,0 M\$, et a reporté son échéance au 1^{er} juin 2021.

Débetures de premier rang non garanties

Au 30 septembre 2020		Taux d'intérêt		Durée à courir jusqu'à l'échéance	Capital impayé	
Série	Date d'échéance	Dates de paiement de l'intérêt	Nominal	Effectif	(en années)	
N	1 ^{er} mars 2021	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	4,50 %	4,63 %	0,4	175 000 \$
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	1,3	200 000
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	2,2	250 000
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	3,1	300 000
R	30 août 2024	28 février, 30 août	4,79 %	4,72 %	3,9	300 000
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	4,8	300 000
T	6 mai 2026	6 mai, 6 novembre	3,60 %	3,56 %	5,6	300 000
U	12 juillet 2027	12 janvier, 12 juillet	3,75 %	3,82 %	6,8	300 000
V	22 janvier 2027	22 janvier, 22 juillet	3,46 %	3,54 %	6,3	200 000
A	1 ^{er} mars 2028	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	3,45 %	3,54 %	7,4	200 000
Total ou moyenne pondérée			4,02 %	4,07 %	4,3	2 525 000 \$

Le 16 avril 2020, First Capital a racheté ses dernières débetures de premier rang non garanties de série M à 5,60 % en contrepartie de 175,0 M\$. Le prix de rachat total et les intérêts courus des débetures de premier rang non garanties ont été intégralement payés en trésorerie.

Le 1^{er} septembre 2020, le Fonds a conclu une émission de débetures de premier rang non garanties de série A d'un montant de 200 M\$ arrivant à échéance le 1^{er} mars 2028. Ces débetures portent intérêt à un taux nominal de 3,45 % par année, payables semestriellement à partir du 1^{er} mars 2021.

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts se chiffraient à 4,2 G\$ au 30 septembre 2020, comparativement à des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts de 4,4 G\$ au 31 décembre 2019. La diminution s'explique essentiellement par une perte nette de 34,6 M\$, des distributions de 140,9 M\$ et une perte au titre des autres éléments du résultat global de 38,6 M\$ comptabilisée au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Au 2 novembre 2020, 219,3 millions de parts de fiducie et 0,1 million de parts échangeables étaient en circulation.

Options sur parts

Au 30 septembre 2020, First Capital avait 7,1 millions d'options sur parts en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 20,20 \$. Si toutes ces options étaient exercées, First Capital recevrait un produit de 143,5 M\$.

Liquidités

Le risque de liquidité existe en raison de la possibilité que First Capital se trouve dans l'incapacité de générer des flux de trésorerie suffisants ou n'ait pas accès à des capitaux d'emprunt et à des capitaux propres suffisants pour financer ses activités courantes et sa croissance et pour refinancer ou rembourser ses obligations de paiement. First Capital gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit renouvelables, en maintenant un bassin important d'actifs non grevés et en émettant des titres de participation lorsqu'il le juge approprié.

Les sources de liquidités se composent surtout des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, de la trésorerie et des équivalents de trésorerie et de la capacité disponible aux termes des facilités de crédit renouvelables de First Capital. Si nécessaire, FCR peut obtenir du financement en utilisant ses actifs non grevés. Le tableau suivant présente la situation de liquidité de First Capital :

Aux (en millions de dollars)	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Total disponible sur les facilités de crédit	843 \$	867 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 \$	26 \$
Total des actifs non grevés	6 975 \$	7 037 \$

Pour financer sa croissance et rembourser sa dette, First Capital a eu recours, par le passé, à des emprunts hypothécaires, à des facilités de crédit, à des débetures de premier rang non garanties, à des débetures convertibles et à des émissions de titres de capitaux propres. Le niveau réel et le type des emprunts futurs seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers coûts des titres d'emprunt et de capitaux propres, des conditions des marchés financiers et du point de vue de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise. La direction estime qu'elle dispose de ressources suffisantes pour faire face à ses obligations en matière d'activités d'exploitation et d'investissement, à court et à long terme, grâce à la disponibilité de capitaux.

Les financements prévus et conclus après le 30 septembre 2020, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de la dette en 2020 ainsi que les coûts auxquels le Fonds s'est engagé contractuellement aux fins de l'achèvement des projets de développement en cours.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation représentent la principale source de liquidité de First Capital aux fins du service de la dette et du financement des dépenses d'investissement visant le maintien des produits, des charges du siège social et des distributions aux porteurs de parts prévues. Les produits d'intérêts et autres produits et les fonds en caisse sont d'autres sources de liquidités.

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	43 469 \$	70 254 \$	126 768 \$	162 242 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(11 844)	13 347	(94 170)	(155 607)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(63 238)	(77 169)	(35 669)	(2 724)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(31 613) \$	6 432 \$	(3 071) \$	3 911 \$

Le tableau suivant présente l'excédent (l'insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions / dividendes déclarés :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	43 469 \$	70 254 \$	126 768 \$	162 242 \$
Distributions / dividendes déclarés	(47 068)	(47 294)	(140 875)	(149 604)
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions / dividendes déclarés	(3 599) \$	22 960 \$	(14 107) \$	12 638 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos les 30 septembre 2020, les distributions déclarées ont excédé de respectivement 3,6 M\$ et 14,1 M\$ les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation, ce qui représente un remboursement de capital. Cette insuffisance est financée au moyen des facilités de crédit de First Capital et du produit tiré des activités d'investissement.

De l'avis de la direction, une insuffisance dans un trimestre donné n'est pas représentative des flux de trésorerie durables de First Capital, compte tenu de l'incidence des variations saisonnières des flux de trésorerie d'une période à l'autre. En outre, la direction estime que l'incidence négative sur les flux de trésorerie résultant de la pandémie de COVID-19 n'est pas représentative des flux de trésorerie durables du Fonds sur le long terme. Veuillez consulter l'analyse de la direction des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés, mesure financière non définie par les IFRS qui est utilisée pour évaluer et surveiller la trésorerie durable de First Capital disponible pour verser des distributions aux porteurs de parts.

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de First Capital au 30 septembre 2020 :

Au 30 septembre 2020	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2020	2021 à 2022	2023 à 2024	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	6 966 \$	60 405 \$	64 542 \$	122 709 \$	254 622 \$
Remboursements du capital à l'échéance des emprunts hypothécaires	—	168 959	108 478	837 052	1 114 489
Facilités de crédit et dette bancaire	3 050	151 244	514 359	250 000	918 653
Débiteures de premier rang non garanties	—	625 000	600 000	1 300 000	2 525 000
Obligations au titre des intérêts ¹	44 123	314 632	234 839	211 964	805 558
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	300	2 413	1 488	16 807	21 008
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	25 211	14 763	—	—	39 974
Autres coûts engagés	3 020	7 125	—	—	10 145
Total des obligations contractuelles	82 670 \$	1 344 541 \$	1 523 706 \$	2 738 532 \$	5 689 449 \$

¹ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 septembre 2020 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débiteures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

First Capital avait des lettres de crédit en cours de 35,4 M\$, qui ont été consenties par des institutions financières et qui étaient liées à certaines obligations contractuelles du Fonds, et des découverts bancaires de 12,4 M\$.

Les coûts estimatifs de First Capital liés à l'achèvement des propriétés en développement sont de 122,9 M\$, dont une tranche de 40,0 M\$ est engagée contractuellement. Le solde des coûts ne sera engagé que lorsque les contrats de location seront signés ou que la construction aura commencé. Ces obligations contractuelles et potentielles se composent surtout de contrats de construction et de dépenses additionnelles liées à des activités de développement prévues qui devraient être financées dans le cours normal des activités à mesure que les travaux sont exécutés.

Éventualités

- a) First Capital est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Selon la direction, aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation ayant un effet défavorable important sur la situation financière de FCR.
- b) First Capital pourrait être tenue responsable conjointement et solidairement ou à titre de garant d'un montant d'environ 65,6 M\$ (77,5 M\$ au 31 décembre 2019) envers différents prêteurs relativement à certaines obligations de tiers, y compris, sans toutefois s'y limiter, des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans les coentreprises et les actifs sous-jacents.
- c) First Capital était conjointement garante au moyen d'une option de vente sur la participation de 40 % de ses copropriétaires dans la propriété hôtelière, qui a été exercée au troisième trimestre. Le Fonds a vendu la participation restante de 40 % dans la propriété hôtelière stratégique en octobre 2020. Le prix d'achat de la participation de 40 % de 29,8 M\$ était basé sur une formule à prix fixe qui a entraîné un rabais par rapport à la juste valeur actuelle. L'option de vente a été réglée principalement au moyen du règlement d'un prêt de 20,0 M\$ consenti par First Capital au copropriétaire. Outre les activités de la propriété hôtelière, la propriété tire des produits locatifs des locataires de détail et des frais de services et de gestion continus des logements en copropriété situés au-dessus de la composante hôtelière.

RAPPROCHEMENTS ET MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIS PAR LES IFRS

Rapprochement des bilans consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital

Le tableau ci-dessous présente le rapprochement des bilans consolidés de First Capital, tels qu'ils sont présentés dans ses états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de sa participation proportionnelle.

Aux	30 septembre 2020			31 décembre 2019		
	Bilans consolidés ¹	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²	Bilans consolidés ¹	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²
ACTIF						
Immeubles de placement	9 403 592 \$	11 497 \$	9 415 089 \$	9 593 530 \$	9 259 \$	9 602 789 \$
Portefeuille de projets de développement résidentiel	70 767	5 290	76 057	10 205	5 742	15 947
Propriété hôtelière	55 620	—	55 620	62 199	—	62 199
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	155 397	1 711	157 108	166 033	2 651	168 684
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 432	11 367	33 799	25 503	2 279	27 782
Débiteurs	39 860	706	40 566	31 521	307	31 828
Autres actifs	79 440	11 990	91 430	54 271	16 978	71 249
Participation dans des coentreprises	52 237	(52 237)	—	59 498	(59 498)	—
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	134 100	—	134 100	158 600	—	158 600
Total de l'actif	10 013 445 \$	(9 676) \$	10 003 769 \$	10 161 360 \$	(22 282) \$	10 139 078 \$
PASSIF						
Emprunts hypothécaires	1 357 947 \$	39 324 \$	1 397 271 \$	1 327 021 \$	40 036 \$	1 367 057 \$
Facilités de crédit	906 246	(31 113)	875 133	899 165	(19 749)	879 416
Dette bancaire	12 407	—	12 407	60	—	60
Débiteures de premier rang non garanties	2 521 844	—	2 521 844	2 497 213	—	2 497 213
Parts échangeables	1 722	—	1 722	25 010	—	25 010
Passifs d'impôt différé	669 809	—	669 809	701 549	—	701 549
Dettes garanties par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	6 364	—	6 364	—	—	—
Créditeurs et autres passifs	273 633	11 681	285 314	235 836	6 345	242 181
Total du passif	5 749 972	19 892	5 769 864	5 685 854	26 632	5 712 486
CAPITAUX PROPRES						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts / actionnaires	4 233 905	—	4 233 905	4 426 592	—	4 426 592
Participation ne donnant pas le contrôle	29 568	(29 568)	—	48 914	(48 914)	—
Total des capitaux propres	4 263 473	(29 568)	4 233 905	4 475 506	(48 914)	4 426 592
Total du passif et des capitaux propres	10 013 445 \$	(9 676) \$	10 003 769 \$	10 161 360 \$	(22 282) \$	10 139 078 \$

¹⁾ Les bilans consolidés ont été présentés sur une base non ordonnée aux fins du rapprochement.

²⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Rapprochement des comptes de résultat consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital

Le tableau suivant présente le rapprochement des comptes de résultat consolidés pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de la participation proportionnelle de First Capital.

Trimestres clos les 30 septembre	2020			2019		
	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des propriétés	163 952 \$	1 924 \$	165 876 \$	183 650 \$	2 893 \$	186 543 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	62 474	1 374	63 848	68 627	1 938	70 565
Bénéfice d'exploitation net	101 478	550	102 028	115 023	955	115 978
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	2 776	338	3 114	11 828	(1 415)	10 413
Charge d'intérêts	(38 951)	(386)	(39 337)	(45 005)	(366)	(45 371)
Charges du siège social	(8 088)	(72)	(8 160)	(9 519)	208	(9 311)
Coûts des transactions abandonnées	(8)	—	(8)	(510)	—	(510)
Charge d'amortissement	(1 382)	(748)	(2 130)	(1 136)	(836)	(1 972)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	(6 637)	6 637	—	396	(396)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(72)	(209)	(281)	2 478	(19)	2 459
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	1 891	—	1 891	—	—	—
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	(782)	—	(782)	—	—	—
Augmentation (diminution) de la valeur de la propriété hôtelière	(23)	—	(23)	—	—	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(40 907)	(5 928)	(46 835)	25 827	(11 419)	14 408
	(92 183)	(368)	(92 551)	(15 641)	(14 243)	(29 884)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	9 295	182	9 477	99 382	(13 288)	86 094
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(1 785)	—	(1 785)	20 607	(3)	20 604
Bénéfice net (perte nette)	11 080 \$	182 \$	11 262 \$	78 775 \$	(13 285) \$	65 490 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :						
Aux porteurs de parts / actionnaires	11 262 \$	— \$	11 262 \$	65 490 \$	— \$	65 490 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	(182)	182	—	13 285	(13 285)	—
	11 080 \$	182 \$	11 262 \$	78 775 \$	(13 285) \$	65 490 \$
Bénéfice net (perte nette) par part/action attribuable aux porteurs de parts / actionnaires :						
De base	0,05 \$			0,30 \$		
Dilué	0,05 \$			0,30 \$		

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020			2019		
	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des propriétés	502 832 \$	5 530 \$	508 362 \$	565 149 \$	6 831 \$	571 980 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	209 446	4 101	213 547	218 701	3 782	222 483
Bénéfice d'exploitation net	293 386	1 429	294 815	346 448	3 049	349 497
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	8 956	1 092	10 048	29 179	(1 210)	27 969
Charge d'intérêts	(117 860)	(1 014)	(118 874)	(128 841)	(1 398)	(130 239)
Charges du siège social	(25 185)	(15)	(25 200)	(29 054)	403	(28 651)
Coûts des transactions abandonnées	(90)	—	(90)	(653)	—	(653)
Charge d'amortissement	(3 981)	(2 045)	(6 026)	(3 280)	(836)	(4 116)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	(7 688)	7 688	—	2 262	(2 262)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(5 411)	(1 612)	(7 023)	(2 447)	(73)	(2 520)
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	9 724	—	9 724	—	—	—
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	7 434	—	7 434	—	—	—
Augmentation (diminution) de la valeur de la propriété hôtelière	(4 350)	—	(4 350)	—	—	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(193 146)	(10 607)	(203 753)	42 034	(11 007)	31 027
	(331 597)	(6 513)	(338 110)	(90 800)	(16 383)	(107 183)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(38 211)	(5 084)	(43 295)	255 648	(13 334)	242 314
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(8 729)	—	(8 729)	33 431	(3)	33 428
Bénéfice net (perte nette)	(29 482) \$	(5 084) \$	(34 566) \$	222 217 \$	(13 331) \$	208 886 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :						
Aux porteurs de parts / actionnaires	(34 566) \$	— \$	(34 566) \$	208 886 \$	— \$	208 886 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	5 084	(5 084)	—	13 331	(13 331)	—
	(29 482) \$	(5 084) \$	(34 566) \$	222 217 \$	(13 331) \$	208 886 \$
Bénéfice net (perte nette) par part/action attribuable aux porteurs de parts / actionnaires :						
De base	(0,16) \$			0,90 \$		
Dilué	(0,16) \$			0,89 \$		

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Flux de trésorerie d'exploitation et flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Flux de trésorerie d'exploitation

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net attribuable aux porteurs de parts / actionnaires et des flux de trésorerie d'exploitation :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts / actionnaires	11 262 \$	65 490 \$	(34 566) \$	208 886 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	46 835	(14 408)	203 753	(31 027)
(Augmentation) diminution de la valeur de la propriété hôtelière ¹	23	—	4 350	—
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	748	879	2 045	1 391
Coûts de location additionnels ³	1 612	1 705	4 960	5 115
Charge d'amortissement ⁴	307	172	933	495
Distributions sur les parts échangeables ⁵	108	—	628	—
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁵	782	—	(7 434)	—
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts ⁶	(1 891)	—	(9 724)	—
Frais de vente des immeubles de placement ¹	139	1 153	3 242	3 189
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	(1 785)	20 604	(8 729)	33 428
Flux de trésorerie d'exploitation⁷	58 140 \$	75 595 \$	159 458 \$	221 477 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de FCR.

² Ajustement lié aux coentreprises de FCR comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux recommandations de la REALPAC.

³ Ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location additionnels conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁴ Ajustement destiné à exclure l'amortissement de la propriété hôtelière conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵ Ajustement pour exclure les distributions sur les parts échangeables et l'ajustement de la juste valeur de ces parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁶ Ajustement pour exclure l'ajustement de la juste valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁷ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Les composantes des flux de trésorerie d'exploitation selon la participation proportionnelle se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	% de variation	2020	2019	% de variation	2020	2019
Bénéfice d'exploitation net		102 028 \$	115 978 \$		294 815 \$	349 497 \$
Produits d'intérêts et autres produits		3 114	10 413		10 048	27 969
Charge d'intérêts ¹		(39 229)	(45 328)		(118 246)	(129 684)
Charges du siège social ²		(6 548)	(7 606)		(20 240)	(23 536)
Coûts des transactions abandonnées		(8)	(510)		(90)	(653)
Charge d'amortissement ³		(1 075)	(964)		(3 048)	(2 785)
Autres profits (pertes) et (charges) ⁴		(142)	3 612		(3 781)	669
Flux de trésorerie d'exploitation ⁵	(23,1) %	58 140 \$	75 595 \$	(28,0) %	159 458 \$	221 477 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part / action après dilution	(23,0) %	0,26 \$	0,34 \$	(23,5) %	0,72 \$	0,95 \$
Nombre moyen pondéré de parts / d'actions après dilution – flux de trésorerie d'exploitation (en milliers)	(0,1) %	220 522	220 664	(5,9) %	220 478	234 269

¹⁾ Comprend un ajustement afin d'inscrire à l'actif les intérêts liés aux coentreprises de FCR comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux recommandations de la REALPAC.

²⁾ Comprennent un ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location additionnels conformément aux recommandations de la REALPAC.

³⁾ Exclut certaines charges d'amortissement conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁴⁾ Selon la participation proportionnelle de FCR, ajustée afin d'exclure les frais de vente d'immeubles de placement conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, les flux de trésorerie d'exploitation ont diminué de 17,5 M\$, ou 0,08 \$ par action après dilution. Cette diminution était attendue et était principalement attribuable à des profits et honoraires non récurrents de 8,7 M\$, ou 0,04 \$ par part après dilution, comptabilisés au troisième trimestre de 2019. La diminution s'explique également par l'incidence des cessions de propriétés réalisées au cours des 12 derniers mois et la baisse des produits d'intérêts découlant de la baisse des prêts et créances hypothécaires impayés par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, les flux de trésorerie d'exploitation ont diminué de 62,0 M\$, ou 0,22 \$ par action après dilution. La diminution de 0,09 \$ par action après dilution est surtout attribuable à la baisse du bénéfice d'exploitation net par suite des cessions, en partie compensée par une diminution de la charge d'intérêts et une augmentation de 0,08 \$ par action après dilution de la charge au titre des créances irrécouvrables liée à l'AUCLC et à la COVID-19. En outre, les flux de trésorerie d'exploitation ont diminué en raison des profits et des frais non récurrents de 12,5 M\$, ou 0,05 \$ par action après dilution, comptabilisés au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019.

Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Le tableau suivant présente un rapprochement des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation avec les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	43 469 \$	70 254 \$	126 768 \$	162 242 \$
Ajouter (déduire) :				
Ajustements apportés au fonds de roulement ¹	28 311	(719)	29 851	39 487
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	713	821	859	2 198
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits	(3 496)	(5 684)	(14 771)	(15 021)
Dépenses d'investissement recouvrables	(424)	(2 398)	(1 084)	(5 203)
Coûts de location des propriétés en voie de développement	403	426	1 240	1 279
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	—	—	—	1 164
Participation ne donnant pas le contrôle	(859)	(2 167)	684	(2 288)
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés²	68 117 \$	60 533 \$	143 547 \$	183 858 \$

¹⁾ Les ajustements apportés au fonds de roulement comprennent principalement des ajustements pour les impôts fonciers payés d'avance ou à payer, leur niveau variant de façon importante au cours de l'exercice, ainsi que certains autres ajustements, tels qu'ils sont indiqués dans le plus récent document technique sur les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés publié par la REALPAC en février 2019.

²⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ont totalisé respectivement 68,1 M\$ et 143,5 M\$ en regard de 60,5 M\$ et 183,9 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation de 7,6 M\$ des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés pour le trimestre clos le 30 septembre 2020 s'explique surtout par les rentrées de fonds provenant du prêt de l'AUCLC financé par le gouvernement et la baisse des dépenses d'investissement, le tout contrebalancé en partie par une diminution du bénéfice d'exploitation net par suite des cessions de propriétés. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, la diminution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés de 40,3 M\$ s'explique surtout par la baisse du bénéfice d'exploitation net par suite des cessions de propriétés et de la baisse des produits d'intérêts et autres produits, le tout contrebalancé en partie par une baisse de la charge d'intérêts par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent.

Ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés

Le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés de First Capital pour la période de quatre trimestres close le 30 septembre 2020 est calculé comme suit :

	Période de douze mois close le				
	30 septembre 2020	T3 2020	T2 2020	T1 2020	T4 2019
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	212 105 \$	68 117 \$	36 500 \$	38 930 \$	68 558 \$
Distributions/dividendes versés en trésorerie ²	187 885	46 990	46 915	46 874	47 106
Ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés¹	88,6 %				

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

²⁾ FCR était une société par actions et a versé des dividendes en 2019, jusqu'à sa conversion en FPI le 30 décembre 2019.

Le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés de First Capital pour la période de quatre trimestres close le 30 septembre 2019 est calculé comme suit :

	Période de douze mois close le 30 septembre 2019	T3 2019	T2 2019	T1 2019	T4 2018
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	255 230 \$	60 533 \$	70 855 \$	52 470 \$	71 372 \$
Dividendes versés en trésorerie	211 506	47 104	54 832	54 788	54 782
Ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	82,9 %				

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

First Capital estime qu'un ratio de distribution qui est calculé sur quatre trimestres (distributions en trésorerie / flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés) est plus pertinent qu'un ratio de distribution pour un trimestre donné, compte tenu des variations saisonnières des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés. Pour les quatre trimestres clos le 30 septembre 2020, le ratio de distribution des flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés s'élevait à 88,6 % (82,9 % pour les quatre trimestres clos le 30 septembre 2019).

Valeur de l'actif net

Le calcul de la valeur de l'actif net de FCR pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2020 et 2019 est présenté ci-après :

Aux	30 septembre 2020	30 septembre 2019
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts / actionnaires	4 233 905 \$	4 272 781 \$
Parts échangeables	1 722	—
Passifs d'impôt différé	669 809	815 421
Valeur de l'actif net ¹	4 905 436 \$	5 088 202 \$
Parts en circulation – après dilution ¹	220 550	220 493
Valeur de l'actif net par part ¹	22,24 \$	23,08 \$

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

La diminution de la valeur de l'actif net par part, qui est passée de 23,08 \$ à 22,24 \$, est surtout attribuable aux diminutions de la juste valeur des immeubles de placement.

DISTRIBUTIONS / DIVIDENDES

Avant sa conversion en FPI le 30 décembre 2019, First Capital versait des dividendes trimestriels réguliers aux détenteurs d'actions ordinaires. Au moment de la conversion, First Capital a adopté une politique en matière de distributions afin de pouvoir verser aux porteurs de parts des distributions en trésorerie mensuelles équivalant initialement à des distributions annuelles de 0,860 \$ par part de fiducie. First Capital doit distribuer annuellement la totalité de son bénéfice imposable aux porteurs de parts afin de conserver son statut de FPI conformément à la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada.

Les distributions sur les parts de fiducie peuvent être modifiées à la discrétion du conseil des fiduciaires. En déterminant le niveau annuel ou mensuel des distributions, le conseil des fiduciaires tient compte de nombreux facteurs, dont la conjoncture macroéconomique et particulière au secteur, les répercussions de la COVID-19 et des programmes gouvernementaux applicables et leurs durées, les pratiques généralement en usage dans le secteur en matière de distributions en trésorerie, les attentes des investisseurs, les conditions des marchés financiers, les flux de trésorerie prévus, les données sur la dette, les besoins en capitaux prévus, le bénéfice imposable estimé et la situation financière générale du Fonds.

Le Fonds n'utilise pas le bénéfice net, tel que calculé conformément aux IFRS, afin de déterminer le taux annuel de distribution. Le bénéfice net est touché par les ajustements sans effet de trésorerie, dont les variations de la juste valeur des immeubles de placement et des parts échangeables, et n'est pas l'équivalent du bénéfice imposable et par conséquent peut être différent des distributions déclarées.

Le tableau qui suit présente les distributions / dividendes déclarés par First Capital :

<i>(en dollars)</i>	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Distributions par part déclarées	0,215 \$	s. o.	0,645 \$	s. o.
Dividendes par action ordinaire déclarés	s. o.	0,215 \$	s. o.	0,645 \$

SOMMAIRE DES RÉSULTATS FINANCIERS DES GARANTS DE LA DETTE À LONG TERME

Les débetures de premier rang non garanties de First Capital sont garanties par les filiales en propriété exclusive du Fonds, à l'exception des filiales désignées et des filiales inactives. Toutes les filiales en propriété exclusive actuelles et futures donneront une garantie quant aux débetures. En cas de défaut de First Capital, le fiduciaire désigné dans l'acte de fiducie, sous réserve de l'acte de fiducie, pourra demander réparation aux filiales en propriété exclusive à l'égard des obligations garanties, de la même manière et selon les mêmes modalités que s'il tentait de faire exécuter les obligations de First Capital. Ces garanties visent à éliminer la situation de subordination structurelle, qui résulte du fait qu'une partie considérable des actifs de First Capital sont détenus principalement dans deux filiales importantes.

Les tableaux qui suivent présentent des données financières consolidées choisies de First Capital pour les périodes indiquées ci-dessous, présentées de façon distincte : i) First Capital (FCR), à titre d'émetteur; ii) les filiales garantes; iii) les filiales non garantes; iv) les ajustements de consolidation; et v) le total des montants consolidés.

<i>(en millions de dollars)</i>	Trimestres clos les 30 septembre									
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
		FCR ¹	Filiales garantes ²	Filiales non garantes ³			Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés		
Produits locatifs tirés des propriétés	70 \$	79 \$	96 \$	106 \$	— \$	— \$	(2) \$	(1) \$	164 \$	184 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	46	52	57	63	—	—	(2)	—	101	115
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts / actionnaires	11 \$	66 \$	56 \$	110 \$	— \$	27 \$	(56) \$	(138) \$	11 \$	65 \$

<i>(en millions de dollars)</i>	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre									
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
		FCR ¹	Filiales garantes ²	Filiales non garantes ³			Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés		
Produits locatifs tirés des propriétés	220 \$	248 \$	287 \$	320 \$	— \$	— \$	(4) \$	(3) \$	503 \$	565 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	136	164	160	183	—	—	(3)	(1)	293	346
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts / actionnaires	(35) \$	209 \$	236 \$	243 \$	9 \$	27 \$	(245) \$	(270) \$	(35) \$	209 \$

	Au 30 septembre 2020				
	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
Actifs courants	12 \$	400 \$	— \$	11 \$	423 \$
Actifs non courants	(379)	10 738	118	(886)	9 591
Passifs courants	443	97	5	8	553
Passifs non courants	4 059 \$	1 137 \$	59 \$	(58) \$	5 197 \$

	Au 31 décembre 2019				
	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
Actifs courants	125 \$	188 \$	1 \$	— \$	314 \$
Actifs non courants	122	10 206	161	(642)	9 847
Passifs courants	411	90	2	(2)	501
Passifs non courants	4 425 \$	736 \$	40 \$	(16) \$	5 185 \$

¹⁾ Ces colonnes présentent les participations dans toutes les filiales de FCR, lesquelles sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

²⁾ Ces colonnes présentent globalement les participations dans toutes les filiales garanties.

³⁾ Ces colonnes présentent globalement les participations dans toutes les filiales non garanties.

⁴⁾ Ces colonnes comprennent les montants nécessaires pour éliminer les soldes intersociétés entre FCR, les filiales garanties et les filiales non garanties afin d'obtenir l'information consolidée pour FCR.

⁵⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

a) Gazit Globe

Au cours du premier trimestre de 2020, Gazit a vendu sa participation restante de 6,7 % dans FCR et n'est plus une partie liée.

b) Coentreprises

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a dégagé des produits d'honoraires de néant (1,9 M\$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019) de ses coentreprises.

Également au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a avancé néant (0,9 M\$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019) à l'une de ses coentreprises.

c) Filiales du Fonds

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités comprennent les états financiers du Fonds de placement immobilier First Capital et de l'ensemble de ses filiales, y compris First Capital Realty Inc., First Capital REIT Limited Partnership et First Capital Holdings Trust. First Capital Realty Inc. et First Capital Holding Trust sont des filiales importantes du Fonds, qui les détient en propriété exclusive.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Distributions mensuelles

Le 15 octobre 2020, First Capital a annoncé qu'il versera le 16 novembre 2020, pour le mois d'octobre, une distribution de 0,072 \$ par part de fiducie aux porteurs de parts inscrits au 30 octobre 2020.

Recouvrement des loyers d'octobre 2020

En date du 3 novembre 2020, First Capital a recouvré environ 90 % des loyers bruts payables par les locataires pour le mois d'octobre.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

(nombre de parts / d'actions en milliers)	2020			2019				2018
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Produits locatifs tirés des propriétés	163 952 \$	162 744 \$	176 136 \$	181 624 \$	183 650 \$	186 825 \$	194 674 \$	184 590 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	101 478 \$	88 768 \$	103 140 \$	113 949 \$	115 023 \$	115 994 \$	115 431 \$	114 515 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts / actionnaires	11 262 \$	10 530 \$	(56 358) \$	192 459 \$	65 490 \$	81 244 \$	62 152 \$	64 306 \$
Bénéfice net (perte nette) par part / action attribuable aux porteurs de parts / actionnaires								
De base	0,05 \$	0,05 \$	(0,26) \$	0,88 \$	0,30 \$	0,36 \$	0,24 \$	0,25 \$
Dilué	0,05 \$	0,05 \$	(0,26) \$	0,87 \$	0,30 \$	0,36 \$	0,24 \$	0,25 \$
Flux de trésorerie d'exploitation ¹	58 140 \$	47 462 \$	53 856 \$	63 443 \$	75 595 \$	70 229 \$	75 653 \$	73 380 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part / action après dilution ¹	0,26 \$	0,22 \$	0,24 \$	0,29 \$	0,34 \$	0,31 \$	0,30 \$	0,29 \$
Nombre moyen pondéré de parts / d'actions après dilution en circulation	220 522	220 492	220 470	220 545	220 664	226 417	256 178	255 821
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	43 469 \$	46 249 \$	37 050 \$	106 905 \$	70 254 \$	43 106 \$	48 882 \$	114 128 \$
Flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés ¹	68 117 \$	36 500 \$	38 930 \$	68 558 \$	60 533 \$	70 855 \$	52 470 \$	71 372 \$
Distribution par part déclarée / dividende par action	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,072 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$	0,215 \$
Total de l'actif	10 013 445 \$	10 037 370 \$	10 237 121 \$	10 161 360 \$	10 585 127 \$	10 375 405 \$	10 465 288 \$	10 453 055 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	2 270 557 \$	2 434 042 \$	2 447 687 \$	2 226 186 \$	2 655 151 \$	2 551 058 \$	1 891 884 \$	1 912 080 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts / actionnaires	4 233 905 \$	4 252 417 \$	4 298 037 \$	4 426 592 \$	4 272 781 \$	4 252 318 \$	4 979 080 \$	4 978 242 \$
Autres								
Nombre de propriétés	150	149	151	156	164	163	164	164
Superficie locative brute – à 100 % (en milliers)	22 830	22 844	23 246	23 528	25 092	25 294	25 334	25 456
Superficie locative brute – selon la participation (en milliers)	20 232	20 250	20 651	20 927	22 936	23 136	23 731	23 854
Taux d'occupation mensuel moyen %	96,1 %	96,3 %	96,5 %	96,6 %	96,4 %	96,7 %	96,6 %	96,6 %
Taux d'occupation total du portefeuille %	96,0 %	96,3 %	96,4 %	96,9 %	96,7 %	96,8 %	96,8 %	96,7 %

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent rapport de gestion.

ESTIMATIONS COMPTABLES CRITIQUES

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités de First Capital pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019 ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, publiée par l'International Accounting Standards Board. Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables et méthodes de calcul que celles qui ont été utilisées pour les derniers états financiers consolidés annuels audités, à l'exception de la note 2 b) des états financiers consolidés résumés intermédiaires. Le Fonds a également intégré les répercussions possibles de la COVID-19 dans ses estimations et hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et passifs, sur la présentation des actifs et passifs éventuels et sur le montant du bénéfice présenté pour les périodes de présentation de l'information financière en utilisant les meilleures informations disponibles au 30 septembre 2020. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que le Fonds considère comme critiques et/ou qui pourraient être touchées par la COVID-19 incluent celles qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement, l'évaluation de sa propriété hôtelière, la valeur nette de réalisation du portefeuille de projets résidentiels, la valeur comptable de ses participations dans des coentreprises, l'estimation des pertes de crédit attendues sur les débiteurs ou prêts et créances hypothécaires et la détermination de la valeur des instruments financiers aux fins de l'information à fournir.

Le rapport annuel 2019 de First Capital présente une analyse des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations utilisées et les jugements exercés dans la préparation des états financiers consolidés, soit les méthodes comptables qui ont trait aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'évaluation des instruments financiers à des fins d'évaluation et de présentation de l'information financière et à l'estimation des actifs et passifs d'impôt différé. La direction a établi qu'au 30 septembre 2020, il n'y avait eu aucun changement à l'évaluation des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations et le jugement, telles qu'elles ont été présentées en détail dans le rapport annuel 2019 de FCR.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 septembre 2020, le chef de la direction et la chef de la direction des finances de First Capital, avec l'aide de la direction et d'autres membres du personnel de FCR au besoin, ont élaboré les contrôles et les procédures de communication de l'information de FCR de manière à fournir l'assurance raisonnable que l'information devant être présentée dans les divers rapports déposés ou soumis par FCR en vertu de la législation sur les valeurs mobilières est consignée, traitée, résumée et présentée de façon exacte, et ont élaboré les contrôles internes à l'égard de l'information financière afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information financière et de la préparation des états financiers pour des besoins externes conformément aux IFRS.

Pour la conception de ses contrôles internes à l'égard de l'information financière, First Capital a utilisé le cadre de 2013 publié par le Committee of Sponsoring Organizations de la Treadway Commission.

First Capital n'a apporté aucun changement à ses contrôles internes à l'égard de l'information financière au cours du trimestre clos le 30 septembre 2020 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de FCR. FCR continuera d'analyser sur une base continue ses contrôles et ses procédures pour les points susceptibles d'être améliorés.

La direction reconnaît que les contrôles et les procédures, même s'ils sont conçus et mis en œuvre de façon irréprochable, peuvent uniquement fournir l'assurance raisonnable, et non l'assurance absolue, que les objectifs de contrôle fixés seront atteints. Advenant des circonstances imprévues où des erreurs surviennent dans les contrôles et les procédures de communication de l'information et les contrôles internes à l'égard de l'information financière, First Capital prévoit prendre les mesures nécessaires pour limiter les conséquences de ces erreurs.

RISQUES ET INCERTITUDES

Parce qu'il détient des immeubles productifs de revenus et des propriétés destinées au développement, First Capital est exposé à de nombreux risques commerciaux dans le cours normal de ses activités, qui sont susceptibles de nuire à son rendement à court et à long terme. La conjoncture économique générale et les conditions observées sur les marchés locaux, comme l'offre excédentaire de propriétés semblables ou la réduction de la demande de la part des locataires, ont une incidence sur les immeubles productifs de revenus et les propriétés destinées au développement. Il incombe à la direction, sous la supervision du conseil des fiduciaires, de déceler et, dans la mesure du possible, d'atténuer ou de réduire l'incidence de tous ces risques commerciaux. Les principales catégories de risques auxquels First Capital s'expose dans le cours de ses activités et quelques-unes des mesures qu'il met en œuvre pour réduire l'incidence de ces risques sont présentées dans son rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi que dans la plus récente notice annuelle, qui fournit une description détaillée de ces risques et d'autres risques importants auxquels FCR peut être exposé. Ces documents sont disponibles sur SEDAR, à l'adresse www.sedar.com, et sur le site Web de FCR, à l'adresse www.fcr.ca.

De plus, First Capital a identifié un nouveau facteur de risque lié à l'écllosion d'un nouveau coronavirus, appelé COVID-19, qui est présenté plus en détail ci-après.

COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 constituait une pandémie mondiale. La durée et l'incidence à long terme de cette pandémie sur First Capital demeurent inconnues à l'heure actuelle. Par conséquent, il n'est pas possible d'estimer avec certitude la durée et la gravité des répercussions de la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités de First Capital.

Une partie importante des locataires de First Capital ont dû fermer, conformément aux directives gouvernementales, ou réduire leurs activités, ce qui pourrait entraîner des difficultés quant à leur capacité de payer le loyer conformément aux modalités de leur contrat de location. First Capital a reçu un grand nombre de demandes de report de loyer de locataires de partout au pays et certains locataires n'ont pas payé leur loyer. De petites entreprises locataires admissibles se sont vu accorder un premier report de loyer de deux mois dans le cadre du Programme de soutien aux petites entreprises de First Capital et d'autres locataires ont reçu ou pourraient recevoir un report de loyer similaire ou plus important au cas par cas. Un nombre important de locataires ont choisi de participer au programme d'aide du gouvernement, l'AUCLC, parmi lesquels bon nombre avaient initialement adhéré au programme de soutien aux petites entreprises de First Capital. On ignore toujours dans quelle mesure les programmes d'aide gouvernementaux récemment annoncés, notamment la Subvention d'urgence pour le loyer du Canada (la « SULC »), seront avantageux pour FCR ou ses locataires. La mesure dans laquelle certaines entreprises non essentielles peuvent rouvrir reste incertaine et il n'est pas certain que ces entreprises seront autorisées à rester ouvertes si les autorités gouvernementales rétablissent les fermetures d'entreprises. En outre, First Capital pourrait devoir prendre des mesures additionnelles qui pourraient avoir des incidences négatives sur ses résultats financiers et ses activités en réponse aux directives du gouvernement et des autorités de santé publique, ou qui sont dans le meilleur intérêt de la santé et la sécurité de ses employés, locataires, partenaires et autres parties prenantes, au besoin.

Outre les changements décrits ci-dessus et les répercussions macroéconomiques de la COVID-19, certains effets particuliers de la pandémie pourraient avoir une incidence sur les activités opérationnelles et les résultats financiers de FCR ainsi que sur sa capacité à réaliser sa stratégie, ce qui peut inclure : la demande des consommateurs pour les produits et services des locataires, les changements des habitudes des consommateurs, une augmentation temporaire ou à long terme du taux d'inoccupation, des arrêts temporaires ou permanents des projets de développement, des arrêts temporaires ou permanents des projets de construction, des pénuries de personnel ou des arrêts de travail temporaires ou permanents, des répercussions temporaires ou à long terme sur les chaînes d'approvisionnement mondiales, des fermetures ou des ralentissements de bureaux gouvernementaux et l'exposition à des risques accrus des systèmes et réseaux informatiques. Les changements des activités en réaction à ces effets et d'autres répercussions de la COVID-19 sur l'économie et les habitudes des consommateurs pourraient avoir des incidences négatives importantes sur les résultats financiers de FCR et différents aspects des activités de First Capital, incluant, sans s'y limiter : la juste valeur de ses propriétés et autres placements; la valeur nette de réalisation du portefeuille de projets résidentiels et la capacité de louer des locaux à vocation résidentielle; la performance de ses activités hôtelières; la valeur comptable de ses participations dans des coentreprises; sa capacité à réaliser sa stratégie, y compris les cessions et les acquisitions, et à dégager de la valeur de son bassin de densité additionnelle; la capacité des locataires à payer le loyer en tout ou en partie (y compris les loyers reportés); sa capacité à achever les projets de construction nécessaires pour transférer la possession des locaux loués aux locataires; sa capacité à renouveler les contrats de location venant à échéance et à louer les locaux vacants; sa capacité à recouvrer les intérêts à recevoir et les créances; sa capacité à atteindre ses cibles de désendettement, à maintenir les données relatives à la dette actuelle et à atteindre les données relatives à la dette cible, à maintenir les notes de crédit actuelles et de se conformer aux clauses restrictives de la dette; sa capacité à verser des distributions; sa capacité à conserver un bilan sain et à accéder ou accéder selon des conditions acceptables à des capitaux. De plus, les enjeux de santé et sécurité liées à la COVID-19 ainsi que les mesures prises par First Capital relativement au taux de défaillance des locataires pourraient également entraîner des réclamations et des poursuites judiciaires contre FCR. La conjoncture économique incertaine découlant de la pandémie de COVID-19 pourrait, à court ou à long terme, avoir des répercussions négatives importantes sur les activités et la performance financière de First Capital.

La propagation de la COVID-19 a entraîné un ralentissement économique et une hausse de la volatilité des marchés financiers, ce qui a eu des répercussions négatives sur le cours de marché des titres de FCR. Les gouvernements et les banques centrales ont réagi en mettant en place des mesures monétaires et budgétaires afin de stabiliser l'économie. Toutefois, nous ne savons pas à l'heure actuelle l'incidence de ces mesures sur les marchés obligataires et boursiers ou l'économie dans son ensemble. Bien que la durée de la COVID-19 et ses répercussions sur l'économie mondiale demeurent incertaines, les perturbations causées par la COVID-19 pourraient toucher négativement et de façon importante le rendement de First Capital. La conjoncture économique incertaine découlant de l'éclosion de la COVID-19 pourrait, à court ou à long terme, avoir des conséquences négatives importantes pour les locataires de First Capital et/ou les marchés obligataires et boursiers, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable sur les activités et la performance financière de First Capital.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

60	Bilans consolidés résumés intermédiaires
61	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
62	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
63	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
64	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
65	Notes annexes
65	1 Description du Fonds
65	2 Principales méthodes comptables
67	3 Immeubles de placement
71	4 Participation dans des coentreprises
72	5 Propriété hôtelière
73	6 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs
73	7 Débiteurs
74	8 Autres actifs
74	9 Gestion du capital
76	10 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
78	11 Débentures de premier rang non garanties
79	12 Créiteurs et autres passifs
79	13 Parts échangeables
80	14 Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts / actionnaires
81	15 Régimes de rémunération fondée sur des parts
85	16 Bénéfice d'exploitation net
86	17 Produits d'intérêts et autres produits
87	18 Charge d'intérêts
87	19 Charges du siège social
88	20 Autres profits (pertes) et (charges)
88	21 Impôt sur le résultat
89	22 Gestion du risque
91	23 Évaluation de la juste valeur
92	24 Filiales avec participation ne donnant pas le contrôle
93	25 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
94	26 Engagements et éventualités
94	27 Opérations entre parties liées
95	28 Événements postérieurs à la date de bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	30 septembre 2020 (non audité)	31 décembre 2019 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement	3	9 403 592 \$	9 593 530 \$
Participation dans des coentreprises	4	52 237	59 498
Propriété hôtelière	5	55 620	62 199
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	6	48 331	95 968
Total des placements immobiliers		9 559 780	9 811 195
Autres actifs non courants	8	31 056	36 105
Total des actifs non courants		9 590 836	9 847 300
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 d)	22 432	25 503
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	6	107 066	70 065
Portefeuille de projets de développement résidentiel		70 767	10 205
Débiteurs	7	39 860	31 521
Autres actifs	8	48 384	18 166
		288 509	155 460
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	3 d)	134 100	158 600
Total des actifs courants		422 609	314 060
Total de l'actif		10 013 445 \$	10 161 360 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	10	1 257 256 \$	1 242 055 \$
Facilités de crédit	10	849 879	869 256
Débetures de premier rang non garanties	11	2 346 934	2 322 214
Parts échangeables	13	1 722	25 010
Autres passifs	12	71 466	24 844
Passifs d'impôt différé	21	669 809	701 549
Total des passifs non courants		5 197 066	5 184 928
Passifs courants			
Dettes bancaires	10	12 407	60
Emprunts hypothécaires	10	100 691	84 966
Facilités de crédit	10	56 367	29 909
Débetures de premier rang non garanties	11	174 910	174 999
Créditeurs et autres passifs	12	202 167	210 992
		546 542	500 926
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	3 d), 10	6 364	—
Total des passifs courants		552 906	500 926
Total du passif		5 749 972	5 685 854
CAPITAUX PROPRES			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	14	4 233 905	4 426 592
Participation ne donnant pas le contrôle	24	29 568	48 914
Total des capitaux propres		4 263 473	4 475 506
Total du passif et des capitaux propres		10 013 445 \$	10 161 360 \$

Se reporter aux notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Approuvé par le conseil des fiduciaires :



Al Mawani
Fiduciaire



Adam E. Paul
Fiduciaire

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2020	2019	2020	2019
Produits locatifs tirés des propriétés		163 952 \$	183 650 \$	502 832 \$	565 149 \$
Coûts d'exploitation des propriétés		62 474	68 627	209 446	218 701
Bénéfice d'exploitation net	16	101 478	115 023	293 386	346 448
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	17	2 776	11 828	8 956	29 179
Charge d'intérêts	18	(38 951)	(45 005)	(117 860)	(128 841)
Charges du siège social	19	(8 088)	(9 519)	(25 185)	(29 054)
Coûts des transactions abandonnées		(8)	(510)	(90)	(653)
Charge d'amortissement		(1 382)	(1 136)	(3 981)	(3 280)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	4	(6 637)	396	(7 688)	2 262
Autres profits (pertes) et (charges)	20	(72)	2 478	(5 411)	(2 447)
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	15	1 891	—	9 724	—
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	13	(782)	—	7 434	—
Augmentation (diminution) de la valeur de la propriété hôtelière	5	(23)	—	(4 350)	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	3	(40 907)	25 827	(193 146)	42 034
		(92 183)	(15 641)	(331 597)	(90 800)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		9 295	99 382	(38 211)	255 648
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	(1 785)	20 607	(8 729)	33 431
Bénéfice net (perte nette)		11 080 \$	78 775 \$	(29 482) \$	222 217 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :					
Aux porteurs de parts / actionnaires	14	11 262 \$	65 490 \$	(34 566) \$	208 886 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	24	(182)	13 285	5 084	13 331
		11 080 \$	78 775 \$	(29 482) \$	222 217 \$

Se reporter aux notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2020	2019	2020	2019
Bénéfice net		11 080 \$	78 775 \$	(29 482) \$	222 217 \$
Autres éléments du résultat global					
Profit latent (perte latente) sur la propriété hôtelière ¹	5	—	—	(2 910)	—
Profit latent (perte latente) sur les couvertures de flux de trésorerie ¹		1 818	(3)	(59 795)	(30 054)
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		542	450	1 413	1 232
		2 360	447	(61 292)	(28 822)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	920	116	(22 724)	(7 552)
Autres éléments du résultat global		1 440	331	(38 568)	(21 270)
Résultat global		12 520 \$	79 106 \$	(68 050) \$	200 947 \$
Résultat global attribuable :					
Aux détenteurs d'actions ordinaires	14	12 702 \$	65 821 \$	(73 134) \$	187 616 \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	24	(182)	13 285	5 084	13 331
		12 520 \$	79 106 \$	(68 050) \$	200 947 \$

¹⁾ Éléments pouvant être reclassés ultérieurement dans le bénéfice net (la perte nette).

Se reporter aux notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Parts de fiducie	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			<i>(note 14 a)</i>			
31 décembre 2019	1 561 487 \$	(7 802) \$	2 872 907 \$	4 426 592 \$	48 914 \$	4 475 506 \$
Variations au cours de la période :						
Bénéfice net (perte nette)	(34 566)	—	—	(34 566)	5 084	(29 482)
Conversion de parts échangeables	—	—	15 854	15 854	—	15 854
Options, parts différées, parts incessibles et parts attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	5 468	5 468	—	5 468
Autres éléments du résultat global	—	(38 568)	—	(38 568)	—	(38 568)
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	(24 430)	(24 430)
Distributions <i>(note 14)</i>	(140 875)	—	—	(140 875)	—	(140 875)
30 septembre 2020	1 386 046 \$	(46 370) \$	2 894 229 \$	4 233 905 \$	29 568 \$	4 263 473 \$

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Capital social	Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres	Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
31 décembre 2018	1 573 588 \$	(4 488) \$	3 364 948 \$	44 194 \$	4 978 242 \$	29 830 \$	5 008 072 \$
Variations au cours de la période :							
Bénéfice net	208 886	—	—	—	208 886	13 331	222 217
Dividendes	(149 604)	—	—	—	(149 604)	—	(149 604)
Rachat d'actions ordinaires	(241 137)	—	(475 560)	(24 903)	(741 600)	—	(741 600)
Coûts liés au rachat d'actions, déduction faite de l'incidence fiscale	—	—	(8 850)	—	(8 850)	—	(8 850)
Options, unités d'actions différées, unités d'actions incessibles et unités d'actions attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	5 283	1 694	6 977	—	6 977
Autres éléments du résultat global	—	(21 270)	—	—	(21 270)	—	(21 270)
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	—	7 484	7 484
30 septembre 2019	1 391 733 \$	(25 758) \$	2 885 821 \$	20 985 \$	4 272 781 \$	50 645 \$	4 323 426 \$

Se reporter aux notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	Notes	2020	2019	2020	2019
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net (perte nette)		11 080 \$	78 775 \$	(29 482) \$	222 217 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	3	40 907	(25 827)	193 146	(42 034)
(Augmentation) diminution de la valeur de la propriété hôtelière	5	23	—	4 350	—
Charge d'intérêts	18	38 951	45 005	117 860	128 841
Charge d'amortissement		1 382	1 136	3 981	3 280
Quote-part du bénéfice des coentreprises	4	6 637	(396)	7 688	(2 262)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	18	(43 758)	(49 346)	(122 300)	(131 475)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	25 a)	(1 144)	17 763	(18 589)	35 222
Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie	25 b)	(10 609)	3 144	(29 886)	(51 547)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		43 469	70 254	126 768	162 242
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement	10	115 236	(2 317)	115 236	390 533
Remboursement de capital d'emprunts hypothécaires	10	(7 118)	(7 360)	(21 400)	(19 046)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	10	(45 857)	(20 595)	(56 909)	(192 966)
Avances (remboursements) liés aux facilités de crédit, montant net	10	(219 021)	27 907	14 380	525 571
Émission de débentures de premier rang non garanties, déduction faite des coûts liés à l'émission	11	198 870	198 921	198 870	198 921
Remboursement de débentures de premier rang non garanties	11	—	(150 000)	(175 000)	(150 000)
Règlement de contrats de couverture		(6 964)	—	(6 964)	(7 269)
Rachat d'actions ordinaires		—	—	—	(741 600)
Coûts de transaction liés au rachat d'actions		—	(55)	—	(13 727)
Émission de parts de fiducie / d'actions ordinaires, déduction faite des coûts liés à l'émission		—	204	2 826	3 216
Paiement de distributions / dividendes		(46 990)	(47 104)	(140 779)	(156 724)
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	24	—	13 746	(24 430)	7 484
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(11 844)	13 347	(94 170)	(155 607)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition d'immeubles de placement	3 c)	(17 020)	(297 708)	(17 020)	(324 414)
Produit net de la cession de propriétés	3 d)	(139)	94 977	131 038	256 432
Distributions des coentreprises	4	934	754	2 237	24 886
Apports aux coentreprises	4	(1 510)	(8 793)	(2 664)	(15 957)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement	3 a)	(48 268)	(66 187)	(150 625)	(169 944)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		3 664	6 022	(9 707)	(9 069)
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs	25 c)	(899)	193 766	11 072	235 342
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		(63 238)	(77 169)	(35 669)	(2 724)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(31 613)	6 432	(3 071)	3 911
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		54 045	13 013	25 503	15 534
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	25 d)	22 432 \$	19 445 \$	22 432 \$	19 445 \$

Se reporter aux notes annexes des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités.

Notes annexes

1. DESCRIPTION DU FONDS

Le Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « Fonds ») est un fonds commun de placement à capital variable non constitué en société régi par les lois de la province d'Ontario au Canada, et créé aux termes d'une déclaration de fiducie datée du 16 octobre 2019, telle qu'elle pourrait être modifiée à l'occasion (la « déclaration de fiducie »), afin d'acquérir, de développer, de réaménager, de détenir et de gérer des biens immobiliers à usage mixte qui jouissent d'un emplacement de choix dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. Le Fonds est inscrit à la cote de la Bourse de Toronto (la « TSX ») sous le symbole « FCR.UN », et son siège social est situé au 85 Hanna Avenue, bureau 400, Toronto (Ontario) M6K 3S3.

Avec prise d'effet le 30 décembre 2019, le plan d'arrangement (l'« arrangement ») visant à convertir First Capital Realty Inc. (la « Société ») en un fonds de placement immobilier (« FPI ») a été réalisé. Aux termes de l'arrangement, les actionnaires de la Société ont reçu une part de fiducie (une « part de fiducie ») ou une part de société en commandite de catégorie B (une « part échangeable ») dans une société en commandite contrôlée par le Fonds en échange de chaque action ordinaire de la Société qu'ils détenaient. Par conséquent, tout renvoi aux actions ordinaires, aux actionnaires et aux montants par action se rapporte aux périodes antérieures à la conversion, le 30 décembre 2019, et tout renvoi aux parts de fiducie, aux porteurs de parts et aux montants par part se rapporte aux périodes ultérieures au 30 décembre 2019. Puisque le FPI s'inscrit dans la continuité de First Capital Realty Inc., les chiffres comparatifs de l'exercice précédent contenus dans les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités sont ceux de la Société.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés conformément à l'IAS 34, *Information financière intermédiaire*, telle qu'elle a été publiée par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et, par conséquent, ne fournissent pas toutes les informations qui seraient présentées dans des états financiers consolidés annuels audités. Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités doivent être lus avec les états financiers consolidés annuels audités de First Capital pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018.

b) Mode de présentation

Ces états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été établis sur une base de continuité d'exploitation, et les montants sont présentés en dollars canadiens et arrondis au millier de dollars près, à moins d'indication contraire. Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés selon les mêmes méthodes comptables, estimations et jugements, et méthodes de calcul que ceux qui ont été utilisés pour préparer les derniers états financiers consolidés annuels audités, à l'exception des nouvelles méthodes comptables présentées ci-après adoptées au cours du trimestre.

Réduction de loyers découlant de la COVID-19

FCR comptabilise les réductions de loyers relativement aux locataires qui rencontrent des difficultés financières dues à la COVID-19 et qui sont admissibles au programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »), selon les règles de décomptabilisation d'IFRS 9, *Instruments financiers*. Les actifs financiers, comme les créances clients, sont décomptabilisés lorsque la totalité ou une partie des montants exigibles fera l'objet d'une remise ou sera réduite et qu'aucune autre activité de recouvrement ne sera entamée. La remise ou la réduction de la créance client est comptabilisée

pendant la période où First Capital renonce au droit contractuel de recouvrer la totalité ou une partie de la créance en cours, laquelle est alors comptabilisée à titre de perte au compte de résultat consolidé, dans les coûts d'exploitation des propriétés.

Aide gouvernementale

First Capital comptabilise l'aide gouvernementale, sous la forme de subventions ou de prêts-subventions, lorsqu'il y a une assurance raisonnable que le Fonds sera en mesure de respecter les conditions liées à l'aide et que celle-ci sera reçue. L'aide gouvernementale qui compense FCR pour les charges engagées est comptabilisée au compte de résultat consolidé, à titre de réduction de la charge connexe, pendant les périodes où les charges sont comptabilisées.

COVID-19

L'épidémie de coronavirus (« COVID-19 »), que l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré comme étant une pandémie, et les mesures gouvernementales connexes qui ont paralysé un grand pan de l'économie ont des répercussions sur l'activité commerciale mondiale et ont contribué à la volatilité importante de certains marchés des actions et des titres d'emprunt. La portée et la durée des répercussions de la COVID-19 sur les collectivités et l'économie restent incertaines. Dans le cadre de la préparation des présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, le Fonds a intégré les répercussions possibles de la COVID-19 dans ses estimations et hypothèses qui ont une incidence sur la valeur comptable des actifs et passifs, sur la présentation des actifs et passifs éventuels et sur le montant du bénéfice présenté pour les périodes de présentation de l'information financière en utilisant les meilleures informations disponibles au 30 septembre 2020. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les estimations et les hypothèses que le Fonds considère comme critiques et/ou qui pourraient être touchées par la COVID-19 incluent celles qui sous-tendent l'évaluation des immeubles de placement, l'évaluation de sa propriété hôtelière, la valeur nette de réalisation du portefeuille de projets résidentiels, la valeur comptable de ses participations dans des coentreprises, l'estimation des pertes de crédit attendues sur les débiteurs ou prêts et créances hypothécaires et la détermination de la valeur des instruments financiers aux fins de l'information à fournir.

En outre, lorsqu'elle évalue la performance du Fonds ou qu'elle prend des décisions d'exploitation, la direction divise ses activités géographiquement. Au Canada, First Capital mène ses activités dans trois secteurs opérationnels : la région de l'Est, qui comprend principalement le Québec et Ottawa; la région centrale, qui inclut l'Ontario, à l'exception d'Ottawa; et la région de l'Ouest, qui regroupe l'Alberta et la Colombie-Britannique. Les secteurs opérationnels sont présentés de façon cohérente avec l'information interne fournie au principal décideur opérationnel, à savoir le président et chef de la direction.

c) Approbation des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été approuvés par le conseil des fiduciaires et leur publication a été autorisée le 3 novembre 2020.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de First Capital pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 et l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2020			
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Solde au début de la période	5 146 534 \$	1 535 433 \$	3 070 163 \$	9 752 130 \$
Acquisitions	15 331	1 689	—	17 020
Dépenses d'investissement	115 059	18 401	17 165	150 625
Reclassement dans le portefeuille de projets de développement résidentiel	(57 519)	—	—	(57 519)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(64 638)	(30 171)	(98 337)	(193 146)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	1 539	571	814	2 924
Cessions	(43 800)	(76 792)	(13 750)	(134 342)
Solde à la fin de la période	5 112 506 \$	1 449 131 \$	2 976 055 \$	9 537 692 \$
Immeubles de placement ¹				9 403 592 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente				134 100
Total				9 537 692 \$

¹⁾ Comprennent les immeubles productifs de revenus, les terrains destinés au développement ainsi que les propriétés en voie de développement.

	Exercice clos le 31 décembre 2019			
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Solde au début de la période	4 489 359 \$	2 037 411 \$	3 241 505 \$	9 768 275 \$
Acquisitions	376 700	—	15 410	392 110
Dépenses d'investissement	157 955	26 678	43 557	228 190
Consolidation des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	131 480	—	—	131 480
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	83 274	(5 486)	(16 751)	61 037
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	4 193	1 212	607	6 012
Cessions	(96 427)	(524 382)	(214 165)	(834 974)
Solde à la fin de la période	5 146 534 \$	1 535 433 \$	3 070 163 \$	9 752 130 \$
Immeubles de placement ¹				9 593 530 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente				158 600
Total				9 752 130 \$

¹⁾ Comprennent les immeubles productifs de revenus, les terrains destinés au développement ainsi que les propriétés en voie de développement.

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,8 G\$ (2,8 G\$ au 31 décembre 2019) sont donnés en garantie d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit de 1,5 G\$ (1,5 G\$ au 31 décembre 2019).

b) Évaluation des immeubles de placement

Les taux de capitalisation globaux stabilisés, taux de capitalisation finaux et taux d'actualisation par région des immeubles de placement évalués selon l'approche par le résultat sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	30 septembre 2020				31 décembre 2019			
	Moyenne pondérée				Moyenne pondérée			
	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Taux de capitalisation global	4,7 %	5,8 %	5,2 %	5,0 %	4,7 %	5,8 %	5,1 %	5,0 %
Taux de capitalisation final	4,9 %	6,0 %	5,4 %	5,2 %	5,0 %	6,1 %	5,4 %	5,3 %
Taux d'actualisation	5,5 %	6,6 %	5,9 %	5,8 %	5,5 %	6,6 %	5,9 %	5,8 %

La majorité du portefeuille du Fonds est évalué selon l'approche par le résultat au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés. Au 30 septembre 2020, les taux moyens pondérés aux fins d'évaluation utilisés pour calculer la juste valeur des immeubles de placement évalués selon l'approche par le résultat sont demeurés en grande partie les mêmes que ceux au 31 décembre 2019. Les légères diminutions des taux de capitalisation finaux moyens pondérés dans la région de l'Est et la région centrale découlent des cessions d'immeubles qui ne cadraient pas dans la stratégie de forte concentration sur les marchés urbains du Fonds. Au cours des 21 derniers mois, le programme de cessions du Fonds a été axé sur la cession d'actifs de faible qualité assortis de taux de capitalisation plus élevés qui a entraîné une réduction du taux de capitalisation global moyen pondéré en vigueur pour le portefeuille.

En raison du risque actuel créé par la pandémie de COVID-19 qui a entraîné un ralentissement économique, une plus grande volatilité sur les marchés financiers, des opérations de placement limitées et une baisse des taux d'intérêt, le Fonds surveille étroitement les taux aux fins d'évaluation. Jusqu'à maintenant, le Fonds n'a observé aucun changement dans les taux aux fins d'évaluation de ses propriétés et, par conséquent, ne les a pas ajustés dans les modèles d'évaluation utilisés pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement. Pour refléter les répercussions possibles de la COVID-19 sur les flux de trésorerie dans les modèles d'évaluation, un examen détaillé du portefeuille a été réalisé immeuble par immeuble au cours des premier et deuxième trimestres pour déterminer quels immeubles sont les plus exposés aux locataires jugés non essentiels conformément aux directives émises par les gouvernements et, par conséquent, pouvant faire l'objet de fermetures prolongées. Les flux de trésorerie à court terme dans les modèles d'évaluation sur dix ans pour chacun de ces immeubles ont été ajustés pour tenir compte d'une augmentation du taux d'innoculation, d'une baisse de la croissance du taux de location et d'autres hypothèses de location utilisées par le marché comme un rallongement du délai de location des locaux actuellement vacants. Par conséquent, une diminution de 152,2 M\$ de la valeur des immeubles de placement a été comptabilisée au cours des premier et deuxième trimestres.

Au cours du trimestre, le Fonds a comptabilisé une diminution de 40,9 M\$ de la valeur des immeubles de placement, en raison surtout de la révision des taux de capitalisation globaux ou du bénéfice d'exploitation net stabilisé, y compris l'incidence de la COVID-19 sur certaines propriétés dans le cours normal de ses évaluations internes.

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement en fonction des taux de capitalisation globaux stabilisés au 30 septembre 2020 :

Au 30 septembre 2020	(en millions de dollars)
	Augmentation (diminution) correspondante de la juste valeur des immeubles de placement
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation global stabilisé	
(1,00) %	2 274 \$
(0,75) %	1 606 \$
(0,50) %	1 011 \$
(0,25) %	479 \$
0,25 %	(434) \$
0,50 %	(828) \$
0,75 %	(1 188) \$
1,00 %	(1 519) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 91 M\$ ou une diminution de 91 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé ne constitue pas une mesure définie par les IFRS. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé reflète des activités immobilières stables, en supposant un certain niveau d'inoccupation, de dépenses d'investissement et de dépenses d'exploitation nécessaire pour maintenir un taux d'occupation stable. Les taux d'inoccupation moyens utilisés pour calculer le bénéfice d'exploitation net stabilisé pour les locataires autres que les locataires majeurs varient généralement de 2 % à 5 %. Une augmentation de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé, conjuguée à une diminution de 0,25 % du taux de capitalisation stabilisé, entraînerait une hausse de 575 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement; une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé, conjuguée à une hausse de 0,25 % du taux de capitalisation stabilisé, donnerait lieu à une baisse de 521 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Au cours des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019, First Capital a fait l'acquisition d'immeubles de placement. Ces acquisitions sont décrites dans le tableau qui suit :

Trimestres clos les 30 septembre	2020	2019
	Immeubles de placement	Immeubles de placement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	17 020 \$	345 062 \$
Emprunts hypothécaires repris lors de l'acquisition	—	(47 354)
Total de la contrepartie en trésorerie versée	17 020 \$	297 708 \$
Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020	2019
	Immeubles de placement	Immeubles de placement
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition ¹	17 020 \$	371 768 \$
Emprunts hypothécaires repris lors de l'acquisition	—	(47 354)
Total de la contrepartie en trésorerie versée	17 020 \$	324 414 \$

¹ Au cours du premier trimestre, une des filiales en propriété exclusive du Fonds a acquis une propriété d'une autre filiale consolidée, qui fait l'objet d'une participation ne donnant pas le contrôle. La propriété effective nette du Fonds dans l'actif a été augmentée de 15,5 % pour passer à 100 %. Le coût d'acquisition pour la participation additionnelle de 15,5 % du Fonds a été de 25,4 M\$, montant qui est présenté comme une distribution au partenaire détenant la participation ne donnant pas le contrôle dans les états financiers consolidés intermédiaires.

d) Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente

Certains immeubles de placement détenus par First Capital sont classés comme détenus en vue de la vente. Ces propriétés sont considérées comme des actifs secondaires et se présentent comme suit :

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Juste valeur totale	134 100 \$	158 600 \$
Emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	6 364 \$	— \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires garantis par des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	3,5 %	s. o.

La diminution de 24,5 M\$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2019 découle essentiellement des cessions conclues pendant la période.

Au cours des trimestres et des périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2020 et 2019, First Capital a vendu des immeubles de placement, dont l'information pertinente est détaillée comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	2019	2020	2019
Total du prix de vente	— \$	149 452 \$	134 342 \$	367 436 \$
Emprunts hypothécaires repris et emprunts hypothécaires financés par le vendeur lors d'acquisitions	—	—	—	(54 505)
Frais de vente des immeubles	(139)	(1 082)	(3 304)	(3 106)
Produit détenu en fiducie	—	(53 393)	—	(53 393)
Total du produit en trésorerie	(139) \$	94 977 \$	131 038 \$	256 432 \$

e) Rapprochement des immeubles de placement par rapport au total de l'actif

Les tableaux qui suivent présentent les immeubles de placement par région, ainsi que le rapprochement par rapport au total de l'actif :

Au 30 septembre 2020	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total immeubles de placement ¹⁾	5 112 506 \$	1 449 131 \$	2 976 055 \$	9 537 692 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				22 432
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs				155 397
Autres actifs				79 440
Débiteurs				39 860
Participation dans des coentreprises				52 237
Propriété hôtelière				55 620
Portefeuille de projets de développement résidentiel				70 767
Total de l'actif				10 013 445 \$

¹⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente.

Au 31 décembre 2019	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total
Total immeubles de placement ¹	5 146 534 \$	1 535 433 \$	3 070 163 \$	9 752 130 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie				25 503
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs				166 033
Autres actifs				54 271
Débiteurs				31 521
Participation dans des coentreprises				59 498
Propriété hôtelière				62 199
Portefeuille de projets de développement résidentiel				10 205
Total de l'actif				10 161 360 \$

¹⁾ Comprend les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente.

4. PARTICIPATION DANS DES COENTREPRISES

Au 30 septembre 2020, First Capital détenait des participations dans six coentreprises qu'elle comptabilise selon la méthode de la mise en équivalence. Les coentreprises de First Capital sont comme suit :

Nom de l'entité	Nom de la propriété / activité commerciale	Emplacement	Propriété effective	
			30 septembre 2020	31 décembre 2019
College Square General Partnership	College Square	Ottawa, Ont.	50,0 %	50,0 %
Green Capital Limited Partnership	Royal Orchard	Markham, Ont.	50,0 %	50,0 %
Stackt Properties LP	Marché de conteneurs	Toronto, Ont.	94,0 %	94,0 %
Fashion Media Group GP Ltd.	Événements dans le cadre de la Semaine de la mode de Toronto	Toronto, Ont.	78,0 %	78,0 %
FC Access LP	Whitby Mall (unités d'entreposage libre-service)	Whitby, Ont.	25,0 %	25,0 %
Edenbridge Kingsway (Humbertown)	Humbertown Condos (Phase 1)	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %

First Capital a déterminé que ces placements sont des coentreprises, puisque toutes les décisions relatives à leurs activités doivent faire l'unanimité First Capital et ses partenaires.

Au cours du troisième trimestre de 2019, First Capital, de concert avec son partenaire dans Main and Main Developments LP (« MMLP »), ont acquis la participation restante de 46,9 % dans les quatre dernières propriétés de Main and Main Urban Realty LP (« MMUR ») pour une contrepartie d'environ 116,0 M\$. Par conséquent, FCR contrôle désormais MMUR par l'intermédiaire de ses participations directes et indirectes et doit inclure dans son périmètre de consolidation les actifs, passifs, produits et charges de MMUR à compter de la date d'acquisition.

Le tableau suivant présente le rapprochement des variations des participations de First Capital dans ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 et l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Solde au début de la période	59 498 \$	144 375 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	2 664	17 481
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(2 237)	(25 648)
Consolidation de la coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence (MMUR)	—	(78 409)
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(7 688)	1 699
Solde à la fin de la période	52 237 \$	59 498 \$

Au 30 septembre 2020, aucun des placements du Fonds dans des coentreprises n'était considéré comme étant déprécié compte tenu du contexte de la COVID-19.

5. PROPRIÉTÉ HÔTELIÈRE

First Capital détient une participation sans gestion de 60 % dans The Hazelton Hotel (la « propriété hôtelière ») situé à Toronto, en Ontario. Il s'agit d'un hôtel de luxe à usage mixte situé dans le quartier de Yorkville.

Le tableau ci-dessous résume les variations de la valeur comptable nette de la propriété hôtelière pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 et l'exercice clos le 31 décembre 2019.

	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Solde au début de la période	62 199 \$	58 604 \$
Acquisition		
Réévaluation de la propriété hôtelière ¹	(7 260)	2 910
Ajouts	1 614	1 378
Amortissement	(933)	(693)
Solde à la fin de la période	55 620 \$	62 199 \$

¹) La perte de réévaluation de 7,3 M\$ a été comptabilisée en partie dans les autres éléments du résultat global pour annuler les profits comptabilisés antérieurement sur la propriété hôtelière de 2,9 M\$ selon le modèle comptable de réévaluation de l'hôtel. La perte de réévaluation résiduelle de 4,4 M\$ a été comptabilisée au compte de résultat consolidé.

En raison des répercussions actuelles de la COVID-19 sur le secteur hôtelier, la juste valeur de la propriété hôtelière du Fonds a également été révisée au 30 septembre 2020. La juste valeur de la propriété hôtelière est demeurée stable par rapport à la valeur réduite comptabilisée au 30 juin 2020.

La quasi-totalité de la perte de réévaluation de 7,3 M\$ a été comptabilisée au deuxième trimestre.

6. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	1 973 \$	20 726 \$
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^a	29 778	58 940
Autres placements	16 580	16 302
Total – non courants	48 331 \$	95 968 \$
Courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	20 785 \$	132 \$
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^a	83 146	65 984
Placements dans des titres de participation à la JVRN ^b	3 135	3 949
Total – courants	107 066 \$	70 065 \$
Total	155 397 \$	166 033 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 30 septembre 2020, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 6,3 % (6,6 % au 31 décembre 2019) et viennent à échéance entre 2020 et 2024. Au 30 septembre 2020, aucun prêt et créance hypothécaire du Fonds classé au coût amorti n'a nécessité de provisions ou n'était considéré comme étant déprécié compte tenu du contexte de la COVID-19.
- b) De temps à autre, First Capital investit dans des titres de sociétés ouvertes du secteur immobilier et de secteurs connexes. Ces titres sont comptabilisés à la valeur de marché. Les profits et les pertes réalisés et latents sur les titres à la JVRN sont comptabilisés dans les autres profits (pertes) et (charges).

7. DÉBITEURS

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Créances clients (déduction faite des provisions pour créances douteuses de 9,9 M\$ (3,0 M\$ au 31 décembre 2019))	33 410 \$	25 356 \$
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	6 450	6 165
Total	39 860 \$	31 521 \$

First Capital détermine sa provision pour créances douteuses pour chaque locataire pris individuellement en tenant compte, notamment, de la durée des contrats de location, des conditions du secteur ainsi que du statut du compte du locataire et des répercussions de la COVID-19 sur la capacité du locataire d'acquitter le paiement des créances clients exigibles au 30 septembre 2020.

Au cours des deuxième et troisième trimestres, le Fonds a accordé des réductions de loyers pour 75 % du loyer brut aux locataires admissibles participant au programme d'AUCLC. Par conséquent, la créance exigible du locataire admissible a été réduite et comptabilisée à titre de charge liée aux créances irrécouvrables. Parallèlement, le Fonds a comptabilisé l'avantage du prêt-subvention du gouvernement couvrant 50 % du loyer brut à titre de réduction de la charge liée aux créances irrécouvrables. Par conséquent, la charge nette liée aux créances irrécouvrables comprise dans les coûts d'exploitation des propriétés a totalisé 13,4 M\$ par rapport aux deuxième et troisième trimestres relativement au programme d'AUCLC. Le prêt-subvention de l'AUCLC auprès du gouvernement au 30 septembre 2020 s'élevait à 5,3 M\$ et est inclus dans les sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs.

First Capital détermine sa provision pour créances douteuses pour chaque locataire pris individuellement en tenant compte, notamment, de la durée des contrats de location, des conditions du secteur ainsi que du statut du compte du locataire et des répercussions de la COVID-19 sur la capacité du locataire d'acquitter le paiement des créances clients en souffrance au 30 septembre 2020. Depuis la fin du premier trimestre, le Fonds a augmenté sa provision pour créances douteuses de 6,8 M\$ avec une charge connexe liée aux créances irrécouvrables comprise dans les coûts d'exploitation des immeubles en raison de la conjoncture créée par la COVID-19.

8. AUTRES ACTIFS

Aux	Notes	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 20,7 M\$ (15,6 M\$ au 31 décembre 2019))		10 813 \$	11 670 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 6,0 M\$ (5,3 M\$ au 31 décembre 2019))		3 236	3 886
Produit à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement	12 a)	2 903	3 105
Obligation		14 104	14 513
Dérivés à la juste valeur	23	—	2 931
Total – non courants		31 056 \$	36 105 \$
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		10 620 \$	5 691 \$
Charges payées d'avance		34 674	9 088
Autres dépôts		250	250
Trésorerie soumise à restrictions		888	765
Dérivés à la juste valeur	23	1 952	2 372
Total – courants		48 384 \$	18 166 \$
Total		79 440 \$	54 271 \$

9. GESTION DU CAPITAL

First Capital gère son capital, compte tenu de ses objectifs d'affaires à long terme, pour apporter une stabilité et réduire les risques tout en dégageant de ses placements des rendements acceptables à long terme pour les porteurs de parts. La structure du capital du Fonds comprend actuellement des parts de fiducie, des parts échangeables, des débentures de premier rang non garanties, des hypothèques, des facilités de crédit, des emprunts bancaires à terme ainsi que de la dette bancaire qui procurent à First Capital la souplesse financière nécessaire pour satisfaire à ses besoins en capitaux. Le capital du Fonds est utilisé principalement pour les activités de développement, les acquisitions, les améliorations aux immobilisations et les coûts de location. Le niveau réel et le type de financements futurs nécessaires pour financer ces besoins en capital seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers coûts des titres d'emprunt et de participation, des conditions des marchés immobilier et financier et du point de vue général de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise.

Les composantes du capital du Fonds sont présentées dans le tableau qui suit :

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	12 407 \$	60 \$
Emprunts hypothécaires	1 369 111	1 331 219
Facilités de crédit	906 246	899 165
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation du Fonds)	39 420	40 144
Parts échangeables (selon un cours de clôture par part de 12,96 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2019)	1 722	25 010
Débetures de premier rang non garanties	2 525 000	2 500 000
Capitalisation des capitaux propres		
Parts de fiducie (selon un cours de clôture par part de 12,96 \$; 20,67 \$ au 31 décembre 2019)	2 841 944	4 505 107
Total du capital utilisé	7 695 850 \$	9 300 705 \$

First Capital est assujéti aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débetures de premier rang non garanties et ses facilités de crédit. Conformément aux modalités des ententes de crédit du Fonds, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Au 30 septembre 2020, First Capital respectait toutes les clauses restrictives financières qui s'appliquaient au Fonds.

Les principaux ratios de First Capital sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	Mesures/clauses restrictives	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif		48,0 %	46,7 %
Ratio du total des actifs non grevés sur les emprunts non garantis, calculé selon un taux de capitalisation moyen de dix trimestres ¹	≥1,3	1,9	2,0
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts / actionnaires, en utilisant une moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars) ¹	>2,0 G\$	4,3 \$	4,5 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ¹	<35 %	15,3 %	14,5 %
Pour les quatre trimestres consécutifs, clos les			
Ratio de couverture des intérêts (BAIIA ajusté / charge d'intérêts) ¹	>1,65	2,2	2,4
Ratio de couverture des charges fixes (BAIIA ajusté / service de la dette) ¹	>1,50	1,9	2,1

¹⁾ Calculs exigés selon les conventions de facilité de crédit ou les actes de fiducie régissant les débetures de premier rang non garanties du Fonds.

Les ratios ci-dessus comprennent des mesures non définies par les IFRS. Certains calculs sont nécessaires selon les clauses restrictives de la dette et, pour cette raison, représentent des mesures significatives. Les mesures utilisées dans ces ratios sont décrites dans les états financiers consolidés annuels audités de First Capital pour les exercices clos les 31 décembre 2019 et 2018.

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 364 311 \$	1 327 021 \$
Facilités de crédit non garanties	751 952	772 030
Facilités de crédit garanties	154 294	127 135
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	2 270 557 \$	2 226 186 \$
Courants	157 058 \$	114 875 \$
Emprunts hypothécaires sur des immeubles de placement détenus en vue de la vente	6 364	—
Non courants	2 107 135	2 111 311
Total	2 270 557 \$	2 226 186 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties sont garantis par les immeubles de placement de First Capital. Au 30 septembre 2020, des immeubles de placement d'un montant d'environ 2,8 G\$ (2,8 G\$ au 31 décembre 2019), sur un total de 9,5 G\$ (9,8 G\$ au 31 décembre 2019) (note 3 a)), avaient été donnés en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties.

Au 30 septembre 2020, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 3,6 % (3,7 % au 31 décembre 2019) et venaient à échéance de 2021 à 2031. Le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires au 30 septembre 2020 était de 3,6 % (3,7 % au 31 décembre 2019).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 30 septembre 2020 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2020 (reste de l'exercice)	6 966 \$	— \$	6 966 \$	s. o.
2021	28 424	73 437	101 861	4,8 %
2022	31 981	95 522	127 503	4,0 %
2023	32 597	—	32 597	s. o.
2024	31 945	108 478	140 423	3,8 %
De 2025 à 2031	122 709	837 052	959 761	3,5 %
	254 622 \$	1 114 489 \$	1 369 111 \$	3,6 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(4 800)	
Total			1 364 311 \$	

Au 30 septembre 2020, les facilités de crédit de First Capital se résumaient comme suit :

Au 30 septembre 2020	Capacité d'emprunt	Montants empruntés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Montant disponible pour emprunt	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2023	550 000 \$	— \$	(23 433) \$	526 567 \$	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou \$ US au LIBOR + 1,45 %	30 juin 2023
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2022	250 000	—	—	250 000	AB + 1,10 % ou préférentiel + 0,25 % ou \$ US au LIBOR + 1,10 %	29 septembre 2022
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2023 ¹	200 000	(201 952)	—	—	AB + 1,20 %	15 avril 2023
Emprunts à terme non garantis à taux fixe arrivant à échéance entre 2024 et 2026	550 000	(550 000)	—	—	3,29 %	28 mars 2024 au 14 avril 2026
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2021 ²	20 000	(19 984)	—	16	AB + 2,50 % ou préférentiel + 1,00 %	1 ^{er} juin 2021
Arrivant à échéance en 2021	33 333	(33 333)	—	—	2,79 %	26 août 2021
Arrivant à échéance en 2022 ²	138 000	(86 859)	(1 592)	49 549	AB + 1,350 % ou préférentiel + 0,350 %	26 octobre 2022
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2020 ³	20 734	(3 050)	(1 221)	16 463	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	30 décembre 2020
Arrivant à échéance en 2022	4 313	(4 313)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	28 septembre 2022
Arrivant à échéance en 2022	6 755	(6 755)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	19 décembre 2022
Total	1 773 135 \$	(906 246) \$	(26 246) \$	842 595 \$		

¹ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 200,0 M\$ CA; au 30 septembre 2020, ce montant a été réévalué à 202,0 M\$ CA.

² Depuis le troisième trimestre de 2019, le Fonds inclut dans son périmètre de consolidation les actifs, les passifs, les produits et les charges de MMUR, coentreprise qui était auparavant comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

³ Le Fonds entend proroger l'échéance de cette facilité de crédit garantie.

First Capital peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux LIBOR ou aux taux préférentiels américains lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars américains. Parallèlement aux fonds prélevés en dollars américains, le Fonds conclut des swaps de devises pour convertir ses emprunts libellés en dollars américains contre des emprunts libellés en dollars canadiens.

Le 16 avril 2019, la Société a racheté 36 000 000 d'actions ordinaires à une filiale de Gazit Globe Ltd. (« Gazit ») au prix de 20,60 \$ l'action, pour un produit brut revenant à Gazit de 741,6 M\$. En vue de financer le rachat des actions et d'autres besoins opérationnels, FCR a conclu des emprunts bancaires à terme de premier rang non garantis, assortis d'échéances allant de 4 à 7 ans, totalisant 850 M\$. Parallèlement au financement, la majorité des emprunts bancaires à terme non garantis ont été convertis à un taux fixe, portant ainsi intérêt au taux moyen pondéré de 3,3 %, avec une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 5,8 ans. La dette résiduelle porte intérêt à un taux variable et peut être remboursée sans pénalité pour remboursement anticipé.

Au quatrième trimestre de 2019, First Capital a remboursé des emprunts à terme non garantis à taux variable de 100 M\$. Au cours du premier trimestre, First Capital a reporté l'échéance de sa facilité de crédit garantie de 11,9 M\$ et de sa facilité de crédit garantie relative à la construction de 20,0 M\$ respectivement au 30 avril 2020 et au 31 juillet 2020. Au cours du deuxième trimestre, First Capital a remboursé sa facilité de crédit garantie de 11,9 M\$. Au cours du troisième trimestre, First Capital a augmenté la capacité d'emprunt de l'une de ses facilités de crédit garanties relatives à la construction, la portant à 20,0 M\$, et a prorogé son échéance au 1^{er} juin 2021.

11. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		Taux d'intérêt		30 septembre 2020	31 décembre 2019	
Série	Échéance	Nominal	Effectif	Capital impayé	Passif	Passif
M	30 avril 2020	5,60 %	5,60 %	— \$	— \$	174 999 \$
N	1 ^{er} mars 2021	4,50 %	4,63 %	175 000	174 910	174 754
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	200 000	199 592	199 372
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	248 837	248 461
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	299 415	299 284
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	300 728	300 853
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	301 059	301 208
T	6 mai 2026	3,60 %	3,56 %	300 000	300 610	300 683
U	12 juillet 2027	3,75 %	3,82 %	300 000	298 742	298 622
V	22 janvier 2027	3,46 %	3,54 %	200 000	199 097	198 977
A	1 ^{er} mars 2028	3,45 %	3,54 %	200 000	198 854	—
Total ou moyenne pondérée		4,02 %	4,07 %	2 525 000 \$	2 521 844 \$	2 497 213 \$
Courantes				175 000 \$	174 910 \$	174 999 \$
Non courantes				2 350 000	2 346 934	2 322 214
Total				2 525 000 \$	2 521 844 \$	2 497 213 \$

Les intérêts sur les débetures de premier rang non garanties sont payables semestriellement et le capital est exigible à l'échéance.

Le 16 avril 2020, First Capital a racheté ses dernières débetures de premier rang non garanties de série M à 5,60 % en contrepartie de 175,0 M\$. Le prix de rachat total et les intérêts courus des débetures de premier rang non garanties ont été intégralement payés en trésorerie.

Le 1^{er} septembre 2020, le Fonds a conclu une émission de débetures de premier rang non garanties de série A d'un montant en capital de 200 M\$ arrivant à échéance le 1^{er} mars 2028. Ces débetures portent intérêt à un taux nominal de 3,45 % par année, payables semestriellement à partir du 1^{er} mars 2021.

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Notes	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations ^a		1 692 \$	1 980 \$
Contrats de location de terrains à payer		9 582	10 035
Dérivés à la juste valeur	23	49 205	1 677
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15	2 526	4 447
Prix d'achat différé d'un immeuble de placement		5 700	5 700
Autres passifs		2 761	1 005
Total – non courants		71 466 \$	24 844 \$
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		71 353 \$	57 978 \$
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		44 486	45 722
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15	8 705	14 740
Distributions à verser	14 b)	15 715	15 620
Intérêts à payer		27 506	35 960
Dépôts des locataires		34 378	37 955
Dérivés à la juste valeur	23	—	3 009
Autres passifs		24	8
Total – courants		202 167 \$	210 992 \$
Total		273 633 \$	235 836 \$

Les dettes fournisseurs et charges à payer ont augmenté aux deuxième et troisième trimestres de 2020 et par rapport à l'exercice précédent en raison surtout du report des paiements de taxes foncières permis par différentes municipalités au Canada en réponse à la COVID-19.

- a) First Capital a des obligations au titre de la remise en état de l'environnement à certains des sites faisant partie de son portefeuille d'immeubles. FCR a comptabilisé également dans les autres actifs (note 8) un produit connexe à recevoir au titre de l'indemnisation et de l'assurance liées à l'environnement totalisant 2,9 M\$ (3,1 M\$ au 31 décembre 2019).

13. PARTS ÉCHANGEABLES

Les parts échangeables ne sont pas transférables, mais sont échangeables, à raison de une pour une, contre des parts de fiducie de First Capital, au gré du porteur. Toutes les parts échangeables en circulation au 29 décembre 2023 seront automatiquement échangées contre des parts de fiducie. Avant cet échange, les parts échangeables seront, à tous égards importants, des équivalents au plan économique des parts de fiducie, sur une base individuelle. Les distributions seront versées sur ces parts échangeables pour un montant équivalant aux distributions qui auraient été versées si les parts avaient été échangées contre des parts de fiducie. Les porteurs de parts échangeables recevront des parts spéciales comportant un droit de vote qui leur conférera un droit de vote aux assemblées des porteurs de parts (note 14).

Le tableau ci-dessous présente les détails relatifs aux parts échangeables émises et en circulation de First Capital :

Aux	30 septembre 2020		31 décembre 2019	
	Nombre de parts échangeables	Valeur	Nombre de parts échangeables	Valeur
Solde au début de la période	1 210	25 010 \$	—	— \$
Émises à la conversion en FPI	—	—	1 210	25 240
Converties en parts de fiducie	(1 077)	(15 854)	—	—
Ajustement de la juste valeur	—	(7 434)	—	(230)
Solde à la fin de la période	133	1 722 \$	1 210	25 010 \$

14. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS / ACTIONNAIRES

Par suite de la conversion de la société First Capital en un fonds de placement immobilier, les anciens actionnaires de la Société ont reçu des parts de fiducie ou des parts échangeables accompagnées de parts spéciales comportant droit de vote.

La déclaration de fiducie autorise l'émission d'une quantité illimitée de parts de fiducie et de parts spéciales comportant droit de vote :

Parts de fiducie : Chaque part de fiducie est cessible et représente une participation véritable, indivise et égale dans le Fonds et dans toutes les distributions du Fonds, et confère au porteur un droit de vote lors de toute assemblée des porteurs de parts. Sous réserve de certaines restrictions, un porteur de parts a le droit d'exiger de First Capital le rachat de ses parts à vue. À la réception de l'avis de rachat par First Capital, tous les droits rattachés aux parts de fiducie remises aux fins de rachat prennent fin, et le porteur de ces parts est habilité à recevoir un prix par part calculé selon une formule du marché et sera payé conformément aux conditions prévues dans la déclaration de fiducie.

Parts spéciales comportant droit de vote : Chaque part échangeable (note 13) s'accompagne d'une part spéciale comportant droit de vote qui confère à son porteur le droit de voter sur les questions se rapportant au Fonds.

a) Parts de fiducie / actions ordinaires

Le tableau suivant présente les détails des parts de fiducie / actions ordinaires émises et en circulation de First Capital :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020		2019	
	Nombre de parts de fiducie	Valeur des parts de fiducie	Nombre d'actions ordinaires	Valeur des actions ordinaires
Solde au début de la période	217 954	2 872 907 \$	254 828	3 364 948 \$
Rachat d'actions ordinaires	—	—	(36 000)	(475 560)
Exercice d'options et règlement de parts / d'unités d'actions incessibles, attribuées en fonction de la performance et différées	255	5 468	272	5 283
Conversion de parts échangeables	1 077	15 854	—	—
Coûts liés au rachat d'actions, déduction faite de l'incidence fiscale	—	—	—	(8 850)
Solde à la fin de la période	219 286	2 894 229 \$	219 100	2 885 821 \$

b) Distributions/dividendes

First Capital a déclaré des distributions mensuelles totales de 0,645 \$ par part de fiducie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 (pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, la Société a déclaré des dividendes trimestriels de 0,645 \$ par action ordinaire).

Le 30 décembre 2019, conformément à la déclaration de fiducie, First Capital a adopté une politique en matière de distributions, aux termes de laquelle le Fonds versera aux porteurs de parts des distributions en trésorerie mensuelles équivalant initialement à des distributions annuelles de 0,86 \$ par part de fiducie.

c) Surplus d'apport et autres éléments de capitaux propres

Le surplus d'apport et les autres éléments de capitaux propres comprennent les éléments suivants :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020			2019		
	Surplus d'apport	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total	Surplus d'apport	Attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions	Total
Solde au début de la période	— \$	— \$	— \$	24 903 \$	19 291 \$	44 194 \$
Rachat d'actions ordinaires	—	—	—	(24 903)	—	(24 903)
Options dont les droits ont été acquis	—	—	—	—	891	891
Exercice d'options	—	—	—	—	(211)	(211)
Unités d'actions différées	—	—	—	—	693	693
Unités d'actions incessibles	—	—	—	—	1 231	1 231
Unités d'actions attribuées en fonction de la performance	—	—	—	—	2 410	2 410
Règlement d'unités incessibles, d'unités attribuées en fonction de la performance et d'unités différées	—	—	—	—	(3 320)	(3 320)
Solde à la fin de la période	— \$	— \$	— \$	— \$	20 985 \$	20 985 \$

Tous les régimes de rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés comme des attributions réglées en espèces puisque le Fonds est une fiducie à capital variable dont les parts sont rachetables, faisant en sorte que les options sur parts, les parts incessibles, les parts attribuées en fonction de la performance et les parts différées en cours doivent être comptabilisées à la juste valeur à titre de passif. Par conséquent, le solde complet des autres éléments de capitaux propres liés aux attributions au titre du régime de rémunération à base d'actions a été reclassé aux passifs dans le bilan consolidé à la conversion en FPI le 30 décembre 2019.

15. RÉGIMES DE RÉMUNÉRATION FONDÉE SUR DES PARTS

Conversion en FPI

À la réalisation de la conversion en FPI le 30 décembre 2019, toutes les attributions en cours en vertu du régime d'options sur actions ordinaires et des régimes d'unités d'actions ont été transférées dans les régimes de rémunération fondée sur des parts, à raison de une pour une.

a) Régime d'options sur parts

Au 30 septembre 2020, First Capital était autorisée à attribuer jusqu'à 19,7 millions d'options sur parts de fiducie (19,7 millions au 31 décembre 2019) à des employés, dirigeants et fiduciaires. Au 30 septembre 2020, 4,6 millions d'options sur parts (6,1 millions au 31 décembre 2019) pouvaient encore être attribuées à des employés, dirigeants et fiduciaires. De plus, au 30 septembre 2020, 7,1 millions d'options sur parts étaient en cours. Les options attribuées par First Capital expirent dix ans après la date d'attribution, et l'acquisition des droits se fait sur une période de cinq ans.

Les options en cours au 30 septembre 2020 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 15,70 \$ à 21,24 \$ (13,91 \$ à 21,14 \$ au 31 décembre 2019).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, un montant de 1,0 M\$ (0,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019) a été comptabilisé à titre de charge liée aux options sur actions.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020		2019	
	Nombre de parts de fiducie pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre d'actions ordinaires pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	5 584	19,70 \$	4 736	19,27 \$
Attribuées ^a	1 804	21,24	1 201	21,14
Exercées ^b	(162)	17,48	(181)	18,09
Déchues	(19)	17,43	(111)	19,92
Arrivées à expiration	(104)	16,44	—	—
En cours à la fin de la période	7 103	20,20 \$	5 645	19,69 \$

a) La juste valeur associée aux options émises a été calculée à l'aide du modèle d'évaluation des options Black et Scholes en fonction des hypothèses qui figurent dans le tableau suivant.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020	2019
Date d'attribution	28 février 2020	6 mars 2019
Options sur actions / parts attribuées (en milliers)	1 804	1 201
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans	10 ans
Prix d'exercice	21,24 \$	21,14 \$
Taux de volatilité moyen pondéré	13,7 %	14,0 %
Durée de vie moyenne pondérée prévue des options	6,6 ans	5,8 ans
Taux de distribution / de rendement de l'action moyen pondéré	4,30 %	4,08 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,08 %	1,71 %
Juste valeur (en milliers)	1 373 \$	1 617 \$

b) Le prix moyen pondéré auquel les options ont été exercées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 était de 21,71 \$ (21,27 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019).

Les hypothèses utilisées pour déterminer la juste valeur des options sur parts au moyen du modèle d'évaluation des options Black et Scholes (niveau 2) au 30 septembre 2020 étaient les suivantes :

Au 30 septembre	2020
Volatilité prévue du prix des parts de fiducie	21,3 %-50,3 %
Durée prévue des options	De 0,4 à 6,7 ans
Taux de distribution prévu	6,64 %
Taux d'intérêt sans risque	0,15 %-0,38 %

b) Arrangements visant les parts de fiducie

Les régimes de parts de fiducie de First Capital comprennent un régime de parts différées à l'intention des fiduciaires (auparavant « UAD ») et un régime de parts incessibles (auparavant « UAI ») qui prévoit l'émission de parts incessibles et de parts attribuées en fonction de la performance (auparavant « UAP »). En vertu des arrangements visant les parts différées et les parts incessibles, un participant a droit à une part de fiducie ou à l'équivalent de sa valeur en trésorerie, pour les régimes de parts incessibles seulement, au gré de First Capital : i) au moment du rachat exigé par le détenteur, après la date à laquelle celui-ci cesse d'être un fiduciaire de FCR ou de l'une des filiales de celui-ci (la « date de départ »), mais au plus tard le 15 décembre de la première année civile débutant après la date de départ, dans le cas d'une part différée, et ii) au troisième anniversaire de la date d'attribution, dans le cas d'une part incessible. En vertu de l'arrangement visant les parts attribuées en fonction de la performance, un participant a le droit de recevoir, au gré de First Capital, de 0,5 à 1,5 part de fiducie, ou l'équivalent de sa valeur en trésorerie, par part attribuée en fonction de la performance, au troisième anniversaire de la date d'attribution. Lorsque First Capital déclare des distributions sur ses parts de fiducie, les détenteurs des parts attribuées au titre de chaque régime les reçoivent sous forme de parts supplémentaires.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre (en milliers)	2020		2019	
	UAD	UAI/UAP	UAD	UAI/UAP
En cours au début de la période	289	663	289	588
Attribuées ^{a, b}	45	295	23	244
Distributions / dividendes déclarés	14	32	9	19
Exercées	—	(189)	—	(179)
Déchues	—	(16)	—	(8)
En cours à la fin de la période	348	785	321	664
Charge comptabilisée pour la période	782 \$	3 594 \$	465 \$	3 641 \$

- a) La juste valeur des parts différées attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, qui était de 0,6 M\$ (0,5 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019), a été évaluée selon le cours de l'action ordinaire / de la part de fiducie en vigueur à la date d'attribution. La juste valeur des parts incessibles attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, qui était de 3,5 M\$ (1,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019), a été évaluée selon le cours de l'action ordinaire / de la part de fiducie en vigueur à la date d'attribution.

- b) La juste valeur des parts attribuées en fonction de la performance au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020 était de 2,6 M\$ (3,4 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019). La juste valeur est calculée selon le modèle de simulation de Monte-Carlo d'après les hypothèses ci-dessous ainsi qu'un facteur d'ajustement du marché fondé sur le rendement total pour les actionnaires / porteurs de parts de First Capital par rapport à l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2020	2019
Date d'attribution	28 février 2020	6 mars 2019
Parts attribuées en fonction de la performance (en milliers)	131	154
Durée jusqu'à l'expiration	3 ans	3 ans
Taux de volatilité moyen pondéré	13,8 %	14,0 %
Corrélation moyenne pondérée	35,0 %	30,8 %
Rendement total moyen pondéré pour les porteurs de parts / actionnaires	(4,0) %	9,1 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,11 %	1,68 %
Juste valeur (en milliers)	2 573 \$	3 399 \$

c) Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts

Les régimes de rémunération fondée sur des parts de First Capital sont comptabilisés comme des attributions réglées en espèces. Par conséquent, les options sur parts, les parts différées, les parts incessibles et les parts attribuées en fonction de la performance en cours sont comptabilisées à titre de passifs à la juste valeur par le biais du résultat net. Au 30 septembre 2020, la valeur comptable du passif au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts s'élevait à 11 231 \$ (19 187 \$ au 31 décembre 2019) (note 12). Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, FCR a comptabilisé une diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts, ce qui a entraîné un profit de 9,7 M\$ en raison de la baisse du cours des parts du Fonds causé par la volatilité des marchés boursiers dans le contexte de la COVID-19.

16. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Bénéfice d'exploitation net par composante

Le tableau suivant présente le bénéfice d'exploitation net de First Capital par composante :

	Trimestres clos les			Périodes de neuf mois closes les		
		30 septembre			30 septembre	
	% de variation	2020	2019	% de variation	2020	2019
Produits locatifs tirés des propriétés						
Loyers de base ¹		104 216 \$	114 194 \$		318 962 \$	344 687 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		23 385	25 660		72 500	83 478
Recouvrements de taxes foncières		29 032	33 604		92 547	105 346
Frais de résiliation de contrats de location		524	259		916	5 097
Loyer proportionnel		958	922		2 262	2 818
Ajustement de loyer linéaire		452	1 428		2 182	3 975
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières des périodes correspondantes de l'exercice précédent		625	(69)		47	(458)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		4 760	7 652		13 416	20 206
Total des produits locatifs tirés des propriétés	(10,7) %	163 952	183 650	(11,0) %	502 832	565 149
Coûts d'exploitation des propriétés						
Charges d'exploitation recouvrables		25 446	28 449		79 934	94 597
Taxes foncières recouvrables		33 447	38 676		105 671	120 155
Taxes foncières de l'exercice précédent		235	(170)		(303)	(884)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		3 346	1 672		24 144	4 833
Total des coûts d'exploitation des propriétés		62 474	68 627		209 446	218 701
Total du bénéfice d'exploitation net	(11,8) %	101 478 \$	115 023 \$	(15,3) %	293 386 \$	346 448 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,9 %	62,6 %		58,3 %	61,3 %

¹⁾ Comprennent les produits de location résidentielle.

²⁾ Comprennent les produits de la propriété hôtelière.

³⁾ Comprennent les coûts d'exploitation des propriétés résidentielles, les coûts d'exploitation de la propriété hôtelière et les charges liées aux créances irrécouvrables.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, une charge liée aux créances irrécouvrables de respectivement 3,4 M\$ et 20,2 M\$ est comprise dans les autres coûts d'exploitation et ajustements. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos à cette date, la charge liée aux créances irrécouvrables comprend une réduction nette de loyer liée au programme d'AUCLC totalisant respectivement 5,5 M\$ et 13,4 M\$. Les autres provisions pour créances irrécouvrables relatives à la COVID-19 comprennent une charge liée aux créances irrécouvrables totalisant 6,8 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2020.

Bénéfice d'exploitation net par secteur

Le bénéfice d'exploitation net se présente par secteur comme suit :

Trimestre clos le 30 septembre 2020	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	78 790 \$	32 964 \$	53 132 \$	164 886 \$	(934) \$	163 952 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	33 337	13 620	18 179	65 136	(2 662)	62 474
Bénéfice d'exploitation net	45 453 \$	19 344 \$	34 953 \$	99 750 \$	1 728 \$	101 478 \$

Trimestre clos le 30 septembre 2019	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	82 288 \$	43 792 \$	58 127 \$	184 207 \$	(557) \$	183 650 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	31 976	18 839	19 477	70 292	(1 665)	68 627
Bénéfice d'exploitation net	50 312 \$	24 953 \$	38 650 \$	113 915 \$	1 108 \$	115 023 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2020	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	241 255 \$	100 533 \$	164 102 \$	505 890 \$	(3 058) \$	502 832 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	107 309	47 065	61 531	215 905	(6 459)	209 446
Bénéfice d'exploitation net	133 946 \$	53 468 \$	102 571 \$	289 985 \$	3 401 \$	293 386 \$

Période de neuf mois close le 30 septembre 2019	Région centrale	Région de l'Est	Région de l'Ouest	Total partiel	Autres ¹	Total
Produits locatifs tirés des propriétés	243 767 \$	139 831 \$	183 369 \$	566 967 \$	(1 818) \$	565 149 \$
Coûts d'exploitation des propriétés	97 569	63 236	61 938	222 743	(4 042)	218 701
Bénéfice d'exploitation net	146 198 \$	76 595 \$	121 431 \$	344 224 \$	2 224 \$	346 448 \$

¹⁾ Les autres éléments se composent principalement des éliminations intersociétés.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, les coûts d'exploitation des propriétés comprennent respectivement 3,6 M\$ et 12,0 M\$ (respectivement 4,9 M\$ et 15,9 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019) se rapportant à la rémunération du personnel. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, la rémunération du personnel est présentée déduction faite des subventions reçues dans le cadre de la Subvention salariale d'urgence du Canada (« SSUC ») de respectivement 1,6 M\$ et 4,1 M\$ en lien avec le personnel d'exploitation des immeubles. Une partie de cette subvention salariale sera transférée aux locataires au moyen d'une baisse des recouvrements des coûts d'exploitation.

17. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre		
	2020	2019	2020	2019	
Produits d'intérêts, de dividendes et de distribution provenant des titres négociables et autres placements	6	155 \$	678 \$	790 \$	4 417 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires classés à la JVRN	6	216	521	806	2 476
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires classés au coût amorti	6	1 652	4 056	5 114	13 391
Honoraires et autres produits		753	6 573	2 246	8 895
Total		2 776 \$	11 828 \$	8 956 \$	29 179 \$

18. CHARGE D'INTÉRÊTS

	Notes	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2020	2019	2020	2019
Emprunts hypothécaires	10	13 185 \$	14 325 \$	38 761 \$	40 567 \$
Facilités de crédit	10	7 634	9 787	22 129	24 515
Déventures de premier rang non garanties	11	24 621	26 825	75 038	79 761
Distributions sur les parts échangeables ¹	13	108	—	628	—
Total de la charge d'intérêts		45 548	50 937	136 556	144 843
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(6 597)	(5 932)	(18 696)	(16 002)
Charge d'intérêts		38 951 \$	45 005 \$	117 860 \$	128 841 \$
Variation des intérêts courus		6 028	5 329	7 817	5 487
Taux d'intérêt nominal en excédent du taux d'intérêt effectif sur les déventures de premier rang non garanties		285	330	915	970
Taux d'intérêt nominal en excédent du taux d'intérêt effectif sur les emprunts hypothécaires repris		89	225	304	676
Amortissement des coûts de financement différés		(1 595)	(1 543)	(4 596)	(4 499)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		43 758 \$	49 346 \$	122 300 \$	131 475 \$

¹⁾ En date du 30 décembre 2019, 1,2 million de parts échangeables ont été émises à la conversion en FPI. Les distributions déclarées sur les parts échangeables sont comptabilisées à titre de charges d'intérêt.

19. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Salaires, traitements et avantages du personnel	5 379 \$	7 220 \$	17 899 \$	21 661 \$
Rémunération fondée sur des parts	2 014	1 487	5 138	4 289
Autres coûts du siège social	2 441	2 860	8 081	9 489
Total des charges du siège social	9 834	11 567	31 118	35 439
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 746)	(2 048)	(5 933)	(6 385)
Charges du siège social	8 088 \$	9 519 \$	25 185 \$	29 054 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020, les salaires, traitements et avantages du personnel comprennent des subventions salariales de respectivement 1,3 M\$ et 3,4 M\$ reçues dans le cadre de la SSUC.

20. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	2019	2020	2019
Profits réalisés (pertes réalisées) à la vente de titres négociables	— \$	— \$	— \$	1 164 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	65	203	(814)	298
Profit net (perte nette) lié au remboursement anticipé de la dette	—	—	(282)	—
Profit sur les placements ^a	—	4 022	—	4 022
Produit tiré de Target ¹	—	692	—	692
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	—	—	(142)	—
Frais de vente d'immeubles de placement	(139)	(1 082)	(3 304)	(3 106)
Coûts liés à la conversion en FPI	—	(1 232)	(906)	(2 004)
Coûts de transaction ^b	—	—	—	(3 414)
Autres	2	(125)	37	(99)
Total	(72) \$	2 478 \$	(5 411) \$	(2 447) \$

¹⁾ Relatif aux produits comptabilisés aux termes du plan d'arrangement de Target Canada en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (LACC) relativement à la fermeture, en 2015, de deux magasins Target qui faisaient partie du portefeuille du Fonds.

- a) Au cours du troisième trimestre de 2019, un des autres placements de First Capital, dont FCR était actionnaire minoritaire, a été acquis pour une contrepartie en trésorerie et en actions, donnant lieu à la comptabilisation d'un profit sur les placements de 4,0 M\$.
- b) Au cours du premier trimestre de 2019, la Société a payé 9,0 M\$, soit 50 % de la commission des preneurs fermes, dans le cadre du placement secondaire de 22 millions d'actions de FCR effectué par Gazit. Étant donné que la réalisation du placement secondaire d'actions était conditionnelle à la réalisation du rachat d'actions, et vice-versa, le montant de 9,0 M\$ a été attribué au rachat d'actions (5,6 M\$) et au placement secondaire (3,4 M\$). Le montant attribué au placement secondaire a été comptabilisé dans les autres profits (pertes) et (charges) au cours du premier trimestre de 2019.

21. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

Le Fonds est admissible à l'exception applicable à un FPI et, à ce titre, ne sera pas tenu de payer de l'impôt, à condition qu'il continue d'être admissible à titre de FPI au sens de la Loi. Un FPI n'est pas assujéti à l'impôt et n'est pas considéré comme une fiducie intermédiaire de placement déterminée, à condition qu'il se conforme à certains tests et qu'il distribue à ses porteurs de parts la totalité de son revenu imposable réalisé au cours d'une année d'imposition. Le Fonds est une fiducie intermédiaire de placement déterminée et ne comptabilise que l'impôt sur le résultat de ses sociétés filiales. La société filiale la plus importante du Fonds est First Capital Realty Inc., qui est une société de placement à capital variable.

Le tableau qui suit présente un rapprochement de la charge d'impôt attendue calculée au taux d'imposition prévu par la loi et de la charge d'impôt réelle pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020 se rapportant au Fonds et pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019 se rapportant à la Société :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2020	2019	2020	2019
Impôt sur le résultat calculé au taux d'imposition prévu par la loi au Canada de néant applicable au Fonds au 30 septembre 2020; au taux d'imposition fédéral-provincial combiné au Canada de 26,6 % applicable à la Société au 30 septembre 2019	— \$	26 436 \$	— \$	68 002 \$
Augmentation (diminution) de la charge d'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Tranche non imposable de gains en capital et autres	—	(4 130)	—	(11 300)
Impôt différé applicable aux sociétés filiales	(1 880)	—	(8 729)	—
Incidence de la variation du taux d'imposition provincial	—	945	—	(20 848)
Participations ne donnant pas le contrôle dans le revenu d'une société en commandite consolidée	—	(3 527)	—	(3 542)
Autres	95	883	—	1 119
Impôt différé	(1 785) \$	20 607 \$	(8 729) \$	33 431 \$

22. GESTION DU RISQUE

Dans le cours normal de ses activités, First Capital est exposé à un certain nombre de risques qui peuvent influencer sur sa performance opérationnelle. Les paragraphes qui suivent présentent une description de certains de ces risques et des mesures prises pour en assurer la gestion.

a) Risque de taux d'intérêt

First Capital structure son financement de façon à échelonner les échéances de sa dette dans le temps et, de ce fait, à atténuer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt et aux autres fluctuations du marché du crédit. Une partie des emprunts hypothécaires, des emprunts et des facilités de crédit de FCR sont des instruments à taux variable. À l'occasion, FCR peut conclure des contrats de swaps de taux d'intérêt, des contrats à terme sur obligations ou avoir recours à d'autres instruments financiers afin de modifier le profil de taux d'intérêt sur l'encours de sa dette ou sur les futures émissions de titres d'emprunt très probables sans que le montant du capital sous-jacent soit échangé.

b) Risque de crédit

Le risque de crédit découle de la possibilité que les locataires ou les débiteurs éprouvent des difficultés financières et qu'ils refusent de s'acquitter de leurs obligations relatives aux contrats de location conclus ou aux emprunts, ou qu'ils soient dans l'incapacité de le faire. First Capital réduit le risque de perte de crédit relatif aux locataires en investissant dans des propriétés bien situées dans des marchés urbains qui attirent des locataires de grande qualité, en s'assurant que ses locataires sont diversifiés de même qu'en réduisant le montant auquel elle est exposée relativement à chacun de ses locataires. Au 30 septembre 2020, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») étaient le locataire le plus important de FCR, représentant 10,3 % des loyers minimaux annualisés de FCR et s'étaient vu attribuer une note de première qualité. À l'exception de Loblaw, aucun autre locataire ne représente plus de 10 % des loyers minimaux annualisés. La réussite d'un locataire sur la durée de son contrat de location et sa capacité à respecter ses engagements relatifs aux contrats de location

dépendent de plusieurs facteurs. Rien ne garantit que les locataires seront en mesure d'honorer leurs obligations existantes ou leurs contrats de location actuels, et ce, jusqu'à la date d'expiration. First Capital réduit principalement le risque de perte de crédit relatif aux débiteurs en ayant recours à un certain nombre d'activités propres aux contrats de prêt de base, notamment des hypothèques enregistrées sur les biens immobiliers.

Les contrats de location de First Capital ont en général des durées variant de 5 à 20 ans et peuvent inclure des clauses permettant une réévaluation périodique à la hausse des tarifs de location et la prolongation du contrat de location au gré du preneur.

c) Risque de liquidité

Les placements immobiliers sont relativement peu liquides, ce qui a tendance à limiter la capacité de First Capital à vendre rapidement des éléments de son portefeuille en réaction aux changements de la conjoncture économique ou des conditions de placement. Si FCR devait liquider ses actifs rapidement, il existe un risque qu'elle réalise des produits à la vente de ces actifs inférieurs à la valeur actuelle de ses placements immobiliers.

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des importants passifs financiers et autres engagements contractuels de First Capital au 30 septembre 2020 :

Au 30 septembre 2020	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2020	De 2021 à 2022	De 2023 à 2024	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	6 966 \$	60 405 \$	64 542 \$	122 709 \$	254 622 \$
Remboursement à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	—	168 959	108 478	837 052	1 114 489
Facilités de crédit et dette bancaire	3 050	151 244	514 359	250 000	918 653
Déventures de premier rang non garanties	—	625 000	600 000	1 300 000	2 525 000
Obligations au titre des intérêts ¹⁾	44 123	314 632	234 839	211 964	805 558
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	300	2 413	1 488	16 807	21 008
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours	25 211	14 763	—	—	39 974
Autres coûts engagés	3 020	7 125	—	—	10 145
Total des obligations contractuelles	82 670 \$	1 344 541 \$	1 523 706 \$	2 738 532 \$	5 689 449 \$

¹⁾ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 septembre 2020 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les déventures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

First Capital gère son risque de liquidité en échelonnant ses échéances dans le temps, en renégociant de façon proactive les ententes de crédit venant à expiration, en utilisant ses facilités de crédit non garanties et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'elle le juge approprié. Au 30 septembre 2020, First Capital avait prélevé des avances en trésorerie de 0,8 G\$ (0,8 G\$ au 31 décembre 2019) sur ses facilités de crédit non garanties.

Par ailleurs, au 30 septembre 2020, First Capital avait des lettres de crédit en cours de 35,4 M\$ (33,3 M\$ au 31 décembre 2019) qui ont été consenties par des institutions financières dans le but principal de soutenir certaines obligations contractuelles de FCR, et des découverts bancaires de 12,4 M\$ (0,1 M\$ au 31 décembre 2019).

d) Risque lié au cours des parts

First Capital est exposé au risque lié au cours des parts de fiducie découlant de l'émission de parts échangeables, qui sont des équivalents au plan économique des parts de fiducie et échangeables contre celles-ci, et de l'établissement d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts échangeables et les passifs liés à la rémunération fondée sur des parts sont

comptabilisés à leur juste valeur, évaluée en fonction des cours du marché. Les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence négative sur le bénéfice d'exploitation lorsque le cours des parts de fiducie augmente, et une incidence positive lorsque le cours des parts de fiducie diminue.

23. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

La hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers aux bilans consolidés résumés intermédiaires non audités se présente comme suit :

Aux	30 septembre 2020			31 décembre 2019		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Évalués à la juste valeur						
Actifs financiers						
Placements dans des titres de participation à la JVRN	3 135 \$	— \$	— \$	3 949 \$	— \$	— \$
Prêts et créances hypothécaires	—	—	22 758	—	—	20 858
Autres placements	—	—	12 580	—	—	12 302
Dérivés à la juste valeur – actifs	—	1 952	—	—	5 303	—
Passifs financiers						
Parts échangeables	—	1 722	—	—	25 010	—
Régimes de rémunération fondée sur des parts	—	11 231	—	—	19 187	—
Dérivés à la juste valeur – passifs	—	49 205	—	—	4 686	—
Évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	—	—	110 972	—	—	124 740
Obligation	—	14 104	—	—	14 513	—
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 459 094	—	—	1 346 852	—
Facilités de crédit	—	906 246	—	—	899 165	—
Débiteures de premier rang non garanties	—	2 620 451	—	—	2 580 365	—

Dans le cadre de sa stratégie de gestion de certains risques de taux d'intérêt et du risque de change lié aux fluctuations du taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain, First Capital conclut des instruments dérivés, y compris des contrats à terme sur obligations, des swaps de taux d'intérêt et des swaps de devises. Pour les instruments dérivés auxquels First Capital applique la comptabilité de couverture, la variation de la juste valeur pour la tranche efficace du dérivé est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global à compter de la date de désignation. Pour les instruments dérivés auxquels First Capital n'applique pas la comptabilité de couverture, les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans les autres profits (pertes) et (charges).

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée en utilisant la valeur actualisée des contrats à terme et des swaps à l'aide de taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché. Les modèles tiennent également compte de la qualité du crédit des contreparties, des courbes des taux d'intérêt et des courbes des taux à terme. Au 30 septembre 2020, les taux d'intérêt se situaient entre 1,7 % et 2,5 % (entre 1,7 % et 3,7 % au 31 décembre 2019). Le tableau suivant présente la juste valeur des actifs (passifs) des instruments de couverture de First Capital :

	Désigné comme instrument de couverture	Échéance au 30 septembre 2020	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Actifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	s. o.	— \$	2 372 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	s. o.	—	2 931
Swaps de devises	Non	Novembre 2020	1 952	—
Total			1 952 \$	5 303 \$
Passifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	s. o.	— \$	— \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Avril 2024 à mars 2027	49 205	1 677
Swaps de devises	Non	s. o.	—	3 009
Total			49 205 \$	4 686 \$

Au 30 septembre 2020, l'augmentation de 44,5 M\$ de la juste valeur des passifs dérivés en cours s'explique principalement par les importantes fluctuations des taux du marché (taux des acceptations bancaires canadiennes et taux des obligations du gouvernement du Canada) relativement aux taux du marché immobilisés à la date de passation des swaps de taux d'intérêt et des contrats à terme sur obligations en cours.

24. FILIALES AVEC PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Au 30 septembre 2020, First Capital détenait des participations dans deux entités sur lesquelles elle exerce un contrôle, et consolide 100 % des actifs, des passifs, des produits et des charges de chaque entité faisant l'objet d'une participation ne donnant pas le contrôle.

Nom de l'entité	Principal placement	Propriété effective	
		30 septembre 2020	31 décembre 2019
Main and Main Developments LP	Participation de 46,875 % dans MMUR ¹	67,0 %	67,0 %
Maincore Equities Inc. ²	Participation de 46,875 % dans MMUR ¹	70,9 %	90,0 %

¹ FCR détient une participation directe de 6,25 % dans MMUR depuis 2014.

² La participation de FCR dans Maincore Equities Inc. a baissé en raison du rachat de ses actions de catégorie B.

First Capital exerce un contrôle sur MMLP, filiale dans laquelle il détient une participation de 67 %.

Au cours du troisième trimestre de 2019, First Capital, de concert avec son partenaire, a acquis la participation restante de 46,9 % de l'ancien partenaire dans MMUR en acquérant les actions de Maincore Equities Inc.

Au cours du premier trimestre, une des filiales en propriété exclusive du Fonds a acquis une propriété de MMUR, qui est également une filiale consolidée. Le produit total de la vente a été distribué aux commanditaires, y compris une tranche de 24,4 M\$ au partenaire détenant une participation ne donnant pas le contrôle.

25. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2020	2019	2020	2019
Ajustement de loyers calculé de façon linéaire	16	(452) \$	(1 428) \$	(2 182) \$	(3 975) \$
Frais de vente des immeubles de placement	20	139	1 082	3 304	3 106
(Profits réalisés) pertes réalisées à la vente de titres négociables	20	—	—	—	(1 164)
(Profits latents) pertes latentes sur les titres négociables classés à la JVRN	20	(65)	(203)	814	(298)
Coûts de transaction ¹	20	—	—	—	3 414
Profit sur les placements	20	—	(4 022)	—	(4 022)
Charge de rémunération fondée sur des parts		2 128	1 602	5 403	4 631
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	13	782	—	(7 434)	—
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts	15	(1 891)	—	(9 724)	—
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	(1 785)	20 607	(8 729)	33 431
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		—	125	(41)	99
Total		(1 144) \$	17 763 \$	(18 589) \$	35 222 \$

¹⁾ Les coûts de transaction engagés sont liés au placement secondaire de 22 millions d'actions ordinaires de la Société par Gazit.

b) Variation nette des éléments d'exploitation sans effet sur la trésorerie

La variation nette des actifs et passifs d'exploitation sans effet sur la trésorerie se présente comme suit :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Débiteurs	26 370 \$	3 636 \$	(8 339) \$	(2 663) \$
Charges payées d'avance	(11 142)	7 376	(25 586)	(31 397)
Dettes fournisseurs et charges à payer	(14 564)	(4 341)	11 755	(11 486)
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	(8 963)	(740)	(3 576)	(2 440)
Variation des autres éléments du fonds de roulement	(2 310)	(2 787)	(4 140)	(3 561)
Total	(10 609) \$	3 144 \$	(29 886) \$	(51 547) \$

c) Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(6 605) \$	(35 935) \$	(12 761) \$	(52 122) \$
Remboursement des prêts et créances hypothécaires	5 706	227 166	24 111	263 261
Autres placements, montant net	—	2 535	(278)	4 202
Placement dans des titres négociables, montant net	—	—	—	(5 000)
Produit tiré de la cession de titres négociables	—	—	—	25 001
Total	(899) \$	193 766 \$	11 072 \$	235 342 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Aux	30 septembre 2020	31 décembre 2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹⁾	22 432 \$	25 503 \$

¹⁾ Constituée principalement de trésorerie liée à des copropriétés et à des propriétés gérées par des tiers.

26. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

- First Capital est partie à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation ayant un effet défavorable important sur la situation financière de FCR.
- First Capital pourrait être tenu responsable conjointement et solidairement ou à titre de garant d'un montant d'environ 65,6 M\$ (77,5 M\$ au 31 décembre 2019) envers différents prêteurs relativement à certaines obligations de tiers, y compris, sans toutefois s'y limiter, des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans les coentreprises et les actifs sous-jacents.
- First Capital est éventuellement redevable à l'égard de lettres de crédit émises en faveur de FCR dans le cours normal des activités par des institutions financières au montant de 35,4 M\$ (33,3 M\$ au 31 décembre 2019).
- First Capital a des obligations en tant que preneur à bail de terrains dans le cadre de contrats de location à long terme. Les engagements annuels dans le cadre de ces contrats de location de terrains s'élevaient à environ 1,2 M\$ (1,2 M\$ au 31 décembre 2019), l'obligation totale s'établissant à 21,0 M\$ (21,9 M\$ au 31 décembre 2019).
- First Capital était conjointement garant au moyen d'une option de vente sur la participation de 40 % de ses copropriétaires dans la propriété hôtelière, qui a été exercée au troisième trimestre. Le Fonds a vendu la participation restante de 40 % dans la propriété hôtelière stratégique en octobre 2020. Le prix d'achat de la participation de 40 % de 29,8 M\$ était basé sur une formule à prix fixe qui a entraîné un rabais par rapport à la juste valeur actuelle. L'option de vente a été réglée principalement au moyen du règlement d'un prêt de 20,0 M\$ consenti par First Capital au copropriétaire. Outre les activités de la propriété hôtelière, la propriété tire des produits locatifs des locataires de détail et des frais de services et de gestion continus des logements en copropriété situés au-dessus de la composante hôtelière.

27. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

a) Gazit Globe

Au cours du premier trimestre de 2020, Gazit a vendu sa participation restante de 6,7 % dans FCR et n'est plus une partie liée.

b) Coentreprises

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a dégagé des produits d'honoraires de néant (1,9 M\$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019) de ses coentreprises.

Également au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2020, First Capital a avancé néant (0,9 M\$ au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2019) à l'une de ses coentreprises.

c) Filiales du Fonds

Les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités comprennent les états financiers du Fonds de placement immobilier First Capital et de l'ensemble de ses filiales, y compris First Capital Realty Inc., First Capital REIT Limited Partnership et First Capital Holdings Trust. First Capital Realty Inc. et First Capital Holding Trust sont des filiales importantes du Fonds, qui les détient en propriété exclusive.

28. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Distributions mensuelles

Le 15 octobre 2020, First Capital a annoncé qu'il versera le 16 novembre 2020, pour le mois d'octobre, une distribution de 0,072 \$ par part de fiducie aux porteurs de parts inscrits au 30 octobre 2020.

Recouvrement des loyers d'octobre 2020

En date du 3 novembre 2020, First Capital a recouvré environ 90 % des loyers bruts payables par les locataires pour le mois d'octobre.

Information à l'intention des porteurs de parts

SIÈGE SOCIAL

Shops at King Liberty
85 Hanna Avenue, Suite 400
Toronto (Ontario) M6K 3S3
Tél. : 416 504 4114
Télé. : 416 941 1655

BUREAU DE MONTRÉAL

Place Viau
7600, boulevard Viau, bureau 113
Montréal (Québec) H1S 2P3
Tél. : 514 332 0031
Télé. : 514 332 5135

BUREAU DE CALGARY

815 – 17th Avenue SW, Suite 200
Calgary (Alberta) T2T 0A1
Tél. : 403 257 6888
Télé. : 403 257 6899

BUREAU D'EDMONTON

Edmonton Brewery District
12068 – 104 Avenue, Suite 301
Edmonton (Alberta) T5K 0K2
Tél. : 780 475 3695

BUREAU DE VANCOUVER

Shops at New West
800 Carnarvon Street, Suite 320
New Westminster (C.-B.) V3M 0G3
Tél. : 604 278 0056
Télé. : 604 242 0266

AGENT DES TRANSFERTS

**Société de fiducie Computershare
du Canada**
100 University Avenue, 11th Floor
Toronto (Ontario) M5J 2Y1
Sans frais : 1 800 564 6253

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION

Adam Paul
Président et chef de la direction

Kay Brekken
Vice-présidente directrice
et chef des finances

Jordan Robins
Vice-président directeur et
chef de l'exploitation

Carmine Francella
Premier vice-président, Location

Alison Harnick
Première vice-présidente, chef des
affaires juridiques

Maryanne McDougald
Première vice-présidente,
Exploitation

Jodi Shpigel
Première vice-présidente,
Développement

Michele Walkau
Première vice-présidente,
Marque et culture

AUDITEUR

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L
Toronto (Ontario)

FIDUCIAIRES

Bernard McDonell
Président du conseil

Leonard Abramsky
Fiduciaire

Paul Douglas
Fiduciaire

Jon Hagan
Fiduciaire

Annalisa King
Fiduciaire

Al Mawani
Fiduciaire

Adam Paul
Fiduciaire

Dori Segal
Fiduciaire

Andrea Stephen
Fiduciaire



85 HANNA AVENUE, SUITE 400, TORONTO (ONTARIO) M6K 3S3