



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, 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 rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 de First Capital 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 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 notes de crédit; la présence sur le marché de nouveaux immeubles de commerce de détail concurrentiels 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 accélérer la valeur au profit des investisseurs et 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 tout court, les marchés financiers et du crédit 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 27 juillet 2022 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 et ayant comme locataire principal un supermarché situés dans les villes les plus densément peuplées au Canada. First Capital vise l'aménagement de quartiers urbains dynamiques pour créer de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

Aperçu des activités et stratégie d'affaires

Notre entreprise

Le Fonds de placement immobilier First Capital, dont le total de l'actif s'établit à plus de **10 G\$**, est un propriétaire, promoteur et exploitant de premier ordre d'immeubles à usage mixte et ayant comme locataire principal un supermarché 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 intégrant le commerce de détail sont conçus pour devenir des milieux dynamiques qui répondent aux besoins du quotidien en milieu urbain – en offrant des espaces de rencontre, des aires publiques, des boutiques et des services, de l'art public et l'accès aux transports en commun.

Nos activités



YYZ
SIÈGE SOCIAL À
TORONTO



FCR.UN
INSCRIT À LA TSX



147
QUARTIERS



22,3 M
pi² DE SURFACE
LOCATIVE BRUTE



>2 400
LOCATAIRES



361
EMPLOYÉS

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

Notre rapport de 2020 sur nos pratiques environnementales, sociales et de gouvernance 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 dans son domaine



Responsabilité

Honorer ses promesses



Passion

Aimer son travail

Notre stratégie d'investissement

Créer des quartiers 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 immeubles de grande qualité à usage mixte dont le locataire principal est un supermarché**, dans le but de construire de grands immeubles situés dans des quartiers cibles fortement urbanisés et des quartiers de banlieue de premier plan
- **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 renforcer notre bilan
- **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

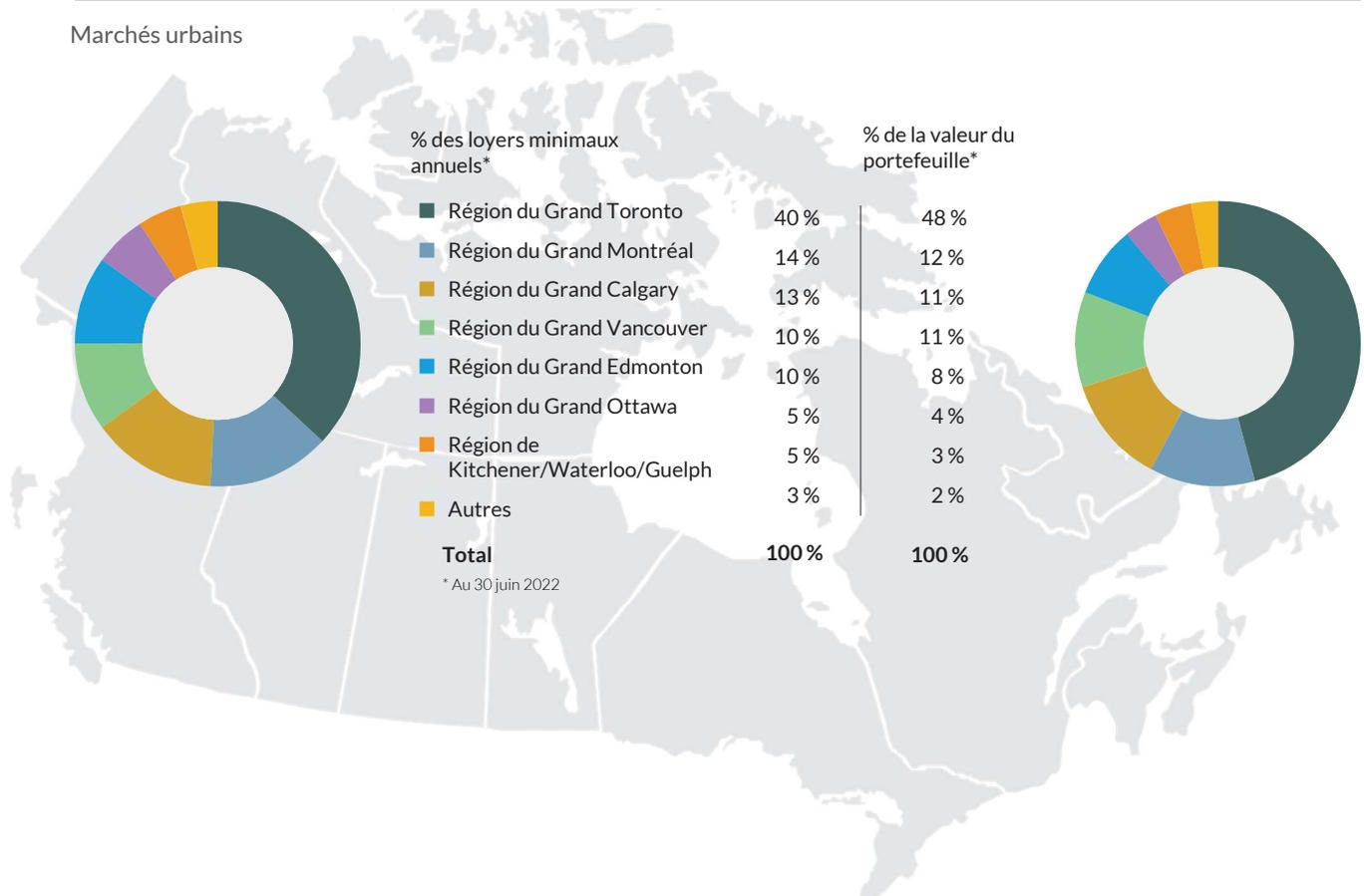
Nous ciblons des quartiers urbains dans les plus grandes villes du Canada qui connaissent la plus forte croissance.



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 immeubles, de nos locataires ainsi que des quartiers et des marchés dans lesquels nous exerçons nos activités.

Dans chacun de ces marchés, nous possédons certains des immeubles les mieux situés au sein de quartiers en plein essor démographique. Selon nos prévisions, cet essor devrait s'accroître au fil du temps, attirant des locataires de choix présentant le plus grand potentiel de croissance des loyers et les possibilités les plus intéressantes en matière de création de valeur.

Marchés urbains



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 – 3 916 magasins

	N ^{bre} de magasins	% de location	
Autres détaillants de produits de consommation de base	464	17,8	Walmart DOLLARAMA BulkBarn® WINNERS® PETSMART
Magasins d'alimentation	125	17,3	Loblaws Sobeys metro save on foods WHOLE FOODS MARKET Longo's
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1 312	15,7	Alberta Health Services ups Allstate. You're in good hands. HR BLOCK Eickes Hair Cutters
Restaurants à service rapide, chaînes et cafés	914	13,4	M. KFC PIZZA RECIPE Tim Hortons Starbucks
Pharmacies	120	9,3	SHOPPERS DRUG MART Rexall LONDON DRUGS Jean Coutu MCKESSON Brunet
Autres locataires	460	8,1	Indigo west elm SleepCountry NORDSTROM SHERWIN WILLIAMS CHANEL TOKYO SMOKE
Banques et coopératives d'épargne et de crédit	185	8,1	TD RBC CIBC BMO Desjardins NATIONAL BANK
Centres de conditionnement physique	76	3,8	GoodLife FITNESS planet fitness LA FITNESS. Orangetheory FITNESS ANYTIME FITNESS WORLD GYM
Magasins de vins et spiritueux	90	3,3	LCBO BEER STORE BC LIQUORSTORE SAO ALCANNA. WESTERN CELLARS
Autres restaurants	65	1,6	TEMPLE KITCHEN hub RESTAURANT Loonocks Granada Palace WOODFIELD
Garderies et centres d'apprentissage	105	1,6	KUMON brightpath OXFORD LEARNING kids & COMPANY Willowbrae ROTHWOOD ACADEMY

*Densité additionnelle de
24 millions de pieds carrés
dans notre portefeuille existant*



29 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.

La gestion proactive suppose un investissement constant dans nos immeubles afin qu'ils maintiennent leur place de premier plan sur le marché. Nous nous efforçons de maintenir les normes les plus élevées en ce qui a trait à la conception et à l'apparence de nos immeubles ainsi qu'aux commodités qui y sont offertes, notamment par l'ajout d'installations d'art public et un meilleur accès au transport collectif et à la collectivité locale. Nous consacrons une grande partie de nos efforts à maximiser la valeur et la position concurrentielle de nos immeubles en faisant évoluer de manière proactive la combinaison de locataires pour attirer ceux qui représentent le plus grand potentiel de croissance des loyers.

La haute direction est centralisée au siège social, à Toronto, ce qui favorise l'application uniforme des meilleures pratiques, procédures et normes par des équipes locales dans 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 grands immeubles urbains

Nous définissons un grand immeuble urbain en fonction de sa proximité aux transports en commun, de son « accessibilité à pied » et, surtout, de la densité de sa population, et prévoyons 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 densité de population moyenne de 300 000 personnes dès 2021.**

99 % 

À l'heure actuelle, plus de 99 % de nos immeubles se trouvent à cinq minutes de marche des transports en commun.

71 

Notre portefeuille a une note d'accessibilité à pied de 71, ce qui est considéré comme « très accessible à pied », soit la deuxième plus haute note attribuée, car la plupart des commissions peuvent se faire à pied.

300 000



Densité de population moyenne dans un rayon de cinq kilomètres de chacun de nos immeubles, en hausse de 95 000 ou 46 % 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 (« développement durable ») de First Capital comportent tous les aspects de nos pratiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG).

Le développement durable 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, ainsi que 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 en matière de leadership sur le plan du développement durable, nous avons mis en place des moyens efficaces pour mesurer nos progrès et en rendre compte, ainsi que pour évaluer et améliorer continuellement nos programmes environnementaux chaque année. Nous sommes conscients que notre leadership en matière de pratiques de développement durable est important pour nos locataires, investisseurs et employés ainsi que pour 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 comptons parmi nous un directeur chevronné du développement durable à temps plein, lequel est chargé de diriger les démarches de reddition de comptes en matière de développement durable, d'encourager l'engagement à nos pratiques ESG et l'amélioration de celles-ci à l'échelle de notre 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 Global Reporting Initiative (GRI) pour élaborer les rapports sur la responsabilité d'entreprise. En plus du GRI, nous continuons de suivre de près les tendances internationales en matière de présentation de

l'information, notamment les travaux de l'organisme Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Notre rapport 2020 sur nos pratiques environnementales, sociales et de gouvernance 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 participant au régime 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 des pans vulnérables de la population grâce à la Fondation des quartiers prospères de FCR nouvellement fondée, et à promouvoir des améliorations environnementales qui aident les quartiers à s'épanouir.

Nous croyons que notre performance repose sur une gouvernance saine et efficace, et nous avons adopté un cadre de gouvernance qui reflète nos valeurs, veille à l'application des pratiques de gouvernance 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 doit former un ensemble équilibré de compétences, 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 :



Classé leader sectoriel à l'évaluation du secteur immobilier par le GRESB en 2021 – Nommé leader sectoriel régional global en matière de développement durable dans la catégorie de détail

AA

Cote « AA » dans le cadre de l'évaluation des pratiques ESG par Morgan Stanley Capital International (MSCI)



Récipiendaire de l'or au concours Green Lease Leader en 2021 décerné par l'Institute for Market Transformation (IMT) et la Better Building Alliance du département de l'Énergie des États-Unis



PREMIER PRIX POUR LES RÉSULTATS DE SOCIÉTÉS EN MATIÈRE D'ESG décerné par l'Institutional Shareholder Services en 2021



Priorités et progrès à l'égard de nos pratiques ESG

ENVIRONNEMENTAL



Réduire nos émissions de carbone et notre consommation d'énergie

- Réduction de 10 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) absolues sur 5 ans (de 2016 à 2020)
- Engagement à établir une cible basée sur la science visant la réduction des émissions de GES en 2030, en vue d'atteindre la carboneutralité au plus tard en 2050
- L'engagement en matière de remplacement du système d'éclairage des parcs de stationnement et des espaces extérieurs par des lampes à diodes électroluminescentes (DEL) avant décembre 2020 a été réalisé



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 71 (très accessible à pied)
- Plus de 250 bornes de recharge pour véhicules électriques installées, avec l'objectif de doter tous nos immeubles de bornes de recharge d'ici 2024



Obtenir des certifications de bâtiment écologique

- Obtention de la certification Building Environmental Standards (BOMA BEST) de la Building Owners and Managers Association pour tous les immeubles admissibles; 79 % de notre portefeuille était certifié au 31 décembre 2021
- Réalisation de 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); environ 20 % de notre portefeuille (126 projets) était certifié selon les normes LEED au 31 décembre 2021
- Premier FPI canadien de détail à se voir décerner la cote de santé et de sécurité WELL par l'International WELL Building Institute (IWBI) pour l'exploitation et la gestion de 35 de nos immeubles couvrant une superficie totale de 7,1 millions de pieds carrés



Gérer efficacement les risques liés aux changements climatiques et la résilience

- Effort conscient pour 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 immeubles et des collectivités dans lesquelles nous sommes présents
- Premier FPI canadien à soutenir le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC), tout en établissant un plan concret visant à harmoniser et à améliorer la présentation de ses propres informations
- Création d'une équipe GIFCC au sein de FCR composée de cadres supérieurs de toutes les fonctions commerciales. L'équipe GIFCC a analysé des scénarios climatiques pour évaluer l'ampleur des répercussions financières associées aux risques et possibilités liés au climat



SOCIAL



Promouvoir une main-d'œuvre engagée et diversifiée

- Reconnu par le quotidien *The Globe and Mail* dans sa liste « Women Lead Here » de 2021 et 2020
- Mesures robustes liées à la diversité femmes-hommes à tous les échelons de l'organisation – plus de 50 % des cadres sont des femmes
- Signataire de l'engagement des chefs de la direction appuyant le mouvement The BlackNorth Initiative dont l'objectif premier est de combattre le racisme envers les personnes noires au Canada et d'autres formes de racisme systémique au Canada
- Création du Conseil pour l'équité, la diversité et l'inclusion (ou EDI) dirigé par les employés, et lancement du plan d'action Building an FCR for Everyone 2021-2023 en matière d'EDI



Être l'un des meilleurs endroits où travailler

- Nommé en 2021 et 2020 par le quotidien *The Globe and Mail* comme l'un des meilleurs employeurs du Grand Toronto
- Nommé comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure pour la 3^e année consécutive, de 2020 à 2022
- Nommé comme l'un des employeurs les plus écologiques du Canada en 2022 par Mediacorp Canada et le quotidien *The Globe and Mail*
- Inscrit au palmarès « The Career Directory » de 2021 comme l'un des meilleurs employeurs du Canada pour les nouveaux diplômés
- Michele Walkau, première vice-présidente, Marque et culture, choisie comme l'une des 50 lauréates de Report on Business pour le prix des meilleurs dirigeants de 2021 pour l'excellence des ressources humaines
- Taux d'engagement des employés de 86 %, selon le sondage mené auprès des employés en 2021



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

- Appui de longue date aux arts publics, présentant à l'heure actuelle 29 installations dans l'ensemble de notre portefeuille
- Lancement de la Fondation des quartiers prospères de FCR en 2020, programme de bénévolat soutenant les actions caritatives dirigé par les employés et axé sur l'appui communautaire
- Collecte de fonds organisée à l'automne 2021 par la Fondation des quartiers prospères de FCR en soutien à Deuxième Récolte : plus de 338 000 \$ recueillis
- Participation à de nombreux événements de voisinage et à des activités de bénévolat au sein des collectivités

GOUVERNANCE



Être doté d'un solide cadre de gouvernance qui :

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



Être un chef de file en matière de 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 The Globe and Mail Board Games et d'autres classements semblables avec notre conseil d'administration
- Donner à nos porteurs de parts la possibilité de communiquer directement avec les membres de notre conseil d'administration

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



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION

Table des matières

1	Introduction	43	Structure du capital et liquidités
1	Perspectives et contexte commercial actuel	43	Total du capital utilisé
5	Mesures financières non conformes aux IFRS	45	Notations
10	Mesures d'exploitation	46	Échéance de l'encours de la dette et du capital
11	Information consolidée sommaire et points saillants	47	Emprunts hypothécaires
13	Aperçu des activités et de l'exploitation	48	Facilités de crédit
13	Placements immobiliers	49	Déventures de premier rang non garanties
17	Immeubles de placement	49	Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
18	Acquisitions de 2022	50	Liquidités
18	Cessions de 2022	50	Flux de trésorerie
18	Dépenses d'investissement	51	Obligations contractuelles
20	Évaluation des immeubles de placement	52	Éventualités
22	Activités de développement immobilier	53	Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS
29	Location et occupation	53	Rapprochement des bilans consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital
32	Les 40 principaux locataires	54	Rapprochement des comptes de résultat consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital
34	Échéances des contrats de location	56	Fonds provenant des activités, fonds provenant des activités ajustés et flux de trésorerie provenant des activités ajustés
34	Participation dans des coentreprises	60	Valeur de l'actif net
36	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	60	Distributions
37	Résultats d'exploitation	61	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
37	Bénéfice d'exploitation net	62	Opérations entre parties liées
39	Produits d'intérêts et autres produits	63	Données financières trimestrielles
39	Charge d'intérêts	64	Estimations comptables critiques
40	Charges du siège social	65	Contrôles et procédures
41	Autres profits (pertes) et (charges)	65	Risques et incertitudes
42	Impôt sur le résultat		
42	Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts		

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 semestres clos les 30 juin 2022 et 2021. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités du Fonds pour les exercices clos les 31 décembre 2021 et 2020. Des renseignements additionnels, y compris la dernière 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 rapports en pourcentage 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 27 juillet 2022.

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.

PERSPECTIVES ET CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL

Au deuxième trimestre de 2022, les entreprises essentielles et non essentielles exerçaient leurs activités au maximum de leur capacité, la plupart des restrictions sanitaires et l'obligation de port du masque ayant été levées. Grâce à la vaccination et à la mise en place de mesures et de méthodes éprouvées de lutte contre la maladie, le Canada, ainsi que la plupart des pays du monde entier, continue d'apprendre à vivre avec le virus SARS-CoV-2 à l'origine de la COVID-19. Bien que les difficultés liées à la pandémie semblent s'être atténuées au cours des derniers mois et que le virus soit de plus en plus décrit comme endémique, l'émergence de nouveaux variants préoccupants demeurera un risque important pour la santé publique pour la deuxième moitié de l'année.

Plus récemment, les défis liés à l'inflation élevée et persistante, poussés plus particulièrement par la montée des prix de l'énergie et des denrées alimentaires, mais également par la hausse généralisée des prix dans le panier de l'IPC, ont occupé une place prédominante. La persistance de ces forces inflationnistes a renforcé la résolution des banques centrales à l'égard de la nécessité d'augmenter substantiellement les taux d'intérêt, ce qui a accru le risque d'une éventuelle récession.

Le portefeuille de First Capital, composé d'immeubles à usage mixte de grande qualité ayant comme locataire principal un supermarché, a continué d'être résilient et a démontré sa capacité à générer une forte perception des loyers, de solides volumes de location et une croissance de son taux de location net moyen tout au long des cycles économiques.

Gestion active des actifs

First Capital gère un portefeuille d'actifs situés dans des quartiers fortement urbanisés et des quartiers de banlieue de premier plan des plus grandes villes canadiennes dont la croissance est rapide. Le portefeuille de First Capital repose sur une base solide d'immeubles regroupant un supermarché comme principal locataire et une mixité de locataires 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 endroits sécuritaires à leurs employés et à leurs clients. 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 principal locataire, 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.

Gestion du bilan

First Capital a pris les mesures proactives suivantes pour accroître la solidité et la souplesse financières.

- Le 12 janvier 2021, First Capital a annoncé la réduction de sa distribution mensuelle aux porteurs de parts, qui passe de 0,0716 \$ par part à 0,036 \$ par part (ou 0,432 \$ par part annuellement). La réduction de la distribution permettra à First Capital de conserver des flux de trésorerie additionnels d'environ 95 M\$ par année et lui procurera une souplesse financière significative pour soutenir les objectifs stratégiques du Fonds.
- First Capital continue de maintenir un bilan solide. Au 27 juillet 2022, la situation de liquidité du Fonds comprenait de la trésorerie et des facilités de crédit inutilisées totalisant environ 765 M\$, alors que les échéances de la dette restantes pour 2022 se chiffraient à seulement 295 M\$. Au 30 juin 2022, le Fonds disposait d'immeubles non grevés d'une valeur de près de 7,1 G\$ selon les IFRS et affichait un ratio de la dette nette sur l'actif total de 44,1 %.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Depuis le début de 2019, le FPI a réalisé des cessions totalisant environ 1,5 G\$, tout en continuant à investir de façon considérable dans l'entreprise. Collectivement, ces activités ont permis l'atteinte de plusieurs objectifs stratégiques de First Capital, dont le renforcement du bilan et l'amélioration importante de la composition du portefeuille immobilier du FPI. FCR a notamment atteint ces objectifs en vendant des immeubles à des prix généralement supérieurs à leurs valeurs respectives selon les IFRS. Malgré l'amélioration considérable du portefeuille immobilier et de la situation financière du FPI, la récente dynamique du marché en matière de prix a fait en sorte que le marché des débetures non garanties n'était pas une source de capital intéressante au chapitre des coûts pour FCR. Comptant plus de 7 G\$ d'immeubles non grevés de première qualité ayant comme principal locataire un supermarché au sein des quartiers les plus densément peuplés au Canada, le marché de la dette garantie, de par sa portée et sa fiabilité, est suffisamment vaste pour soutenir la mise en œuvre de la stratégie de First Capital et offrir des occasions de croissance dans un avenir prévisible. Le FPI est à l'aise avec son ratio actuel de la dette sur l'actif total ainsi que son profil financier, et ne vise pas un remboursement de la dette plus important pour le moment.

Depuis le 18 mai 2022, First Capital a mis en place un programme de rachat d'actions dans le cours normal de ses activités en vertu duquel le Fonds peut racheter ses parts de fiducie aux fins d'annulation. L'écart considérable qui existe actuellement entre la valeur intrinsèque des parts du FPI et leurs cours constitue une excellente occasion de création de valeur en procédant au rachat de parts de fiducie. Par conséquent, l'achat de parts de fiducie de FCR à un cours inférieur à la valeur de l'actif net peut parfois s'avérer une utilisation intéressante du capital du FPI susceptible d'augmenter la valeur et la liquidité des parts émises et en circulation, tout en étant avantageux pour les porteurs restants, puisque leur participation proportionnelle dans le FPI s'en trouvera accrue. Au 30 juin 2022, le FPI avait racheté 4,6 millions de parts de fiducie en contrepartie d'environ 70,8 M\$.

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 peuvent procurer à FCR la possibilité d'acquérir, au moyen de droits, d'options ou de transactions négociées, des participations totales ou partielles dans les actifs sous-jacents qui s'inscrivent dans sa stratégie de placement. 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 189,8 M\$ (240,0 M\$ au 31 décembre 2021) sont principalement garantis par des participations dans les immeubles de placement ou des actions des entités qui détiennent les immeubles de placement, ce qui contribue à atténuer le risque de non-paiement.

Programme de cessions

L'approche de First Capital en matière de cessions d'immeubles vise plusieurs objectifs. Le premier consiste à vendre les immeubles qu'il juge non conformes à sa stratégie immobilière, car certains immeubles peuvent ne pas présenter les mêmes facteurs de croissance démographique attrayants à long terme que l'entreprise dans son ensemble. En outre, First Capital compte également vendre des participations sans gestion à 50 % dans certains immeubles à croissance stable à des partenaires institutionnels dans le but d'étendre sa présence sur ces marchés sans augmenter son capital d'investissement. Enfin, First Capital souhaite former un partenariat stratégique avec les organisations qui offrent une expertise complémentaire aux forces actuelles du FPI en ce qui a trait aux activités du secteur immobilier de détail, à l'établissement de plans directeurs et aux demandes de droits pour maximiser la valeur potentielle et réduire le risque inhérent à ses grands projets à usage mixte. Depuis le début de 2019, FCR a réalisé, conformément à cette stratégie, des cessions totalisant environ 1,5 G\$.

Initiatives de développement

La direction continue à surveiller les forces des marchés économiques et financiers et leur incidence potentielle sur le portefeuille, y compris les immeubles en voie de développement. Au 30 juin 2022, FCR travaillait activement au développement d'environ 0,6 million de pieds carrés, y compris le portefeuille de projets résidentiels. First Capital estime que la stratégie visant à aménager, posséder et exploiter des immeubles qui répondent aux besoins de la vie urbaine quotidienne dans les quartiers les plus denses du Canada apportera une valeur à long terme dans toutes les catégories d'actifs dans lesquelles il investit.

Le 17 septembre 2021, Pemberton Group (« Pemberton ») a acquis une participation de 50 % dans le nouveau partenariat stratégique visant à développer un site d'aménagement de 28 acres situé au 2150 Lake Shore Boulevard West, à l'angle de Park Lawn Road, à Toronto (le « site de développement »), pour en faire un quartier viable et inclusif, à vocation mixte et axé sur le transport collectif selon un plan directeur. First Capital a exercé une option précédemment garantie afin d'acquérir la participation de 50 % de son ancien partenaire dans le site de développement pour un montant d'environ 56 M\$, parallèlement à l'investissement de 156 M\$ de Pemberton dans le nouveau partenariat. Le Fonds a conservé sa participation de 50 % dans la propriété. Au début du deuxième trimestre, la demande de plan pour le site visant la phase I du réaménagement a été soumise pour approbation à la ville de Toronto.

Perspectives

Alors que l'économie mondiale s'adapte au nouveau contexte postpandémique et apprend à vivre avec les nouveaux défis posés par le SARS-CoV-2 concernant la hausse et la généralisation de l'inflation, notamment la montée des prix de l'énergie et des denrées alimentaires, ainsi que la hausse des taux d'intérêt, pourraient continuer à alimenter la volatilité accrue sur les marchés financiers et les préoccupations à l'égard de la croissance économique future. Même si certaines répercussions de la pandémie sur First Capital et ses effets sur l'ensemble de l'économie demeurent incertains, des aspects des activités et de l'exploitation du Fonds pourraient être touchés, notamment les produits locatifs, le taux d'occupation, les améliorations locatives, la demande future de locaux et les loyers du marché, lesquels ont tous un effet sur la valeur sous-jacente des immeubles de placement. Se reporter au rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 de FCR à la rubrique « Risques et incertitudes – Pandémie, épidémie ou nouvelles éclosions » 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, une partie duquel a 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 CONFORMES AUX IFRS

Outre les mesures établies selon les Normes internationales d'information financière (« IFRS »), First Capital utilise des mesures financières non conformes aux IFRS pour analyser sa performance financière. De l'avis de la direction, ces mesures financières non conformes aux IFRS sont des indicateurs largement utilisés et significatifs de la performance financière dans le secteur immobilier et elles 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 conformes aux 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 neuf 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 conformes aux 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 neuf 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 poste 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 immeubles, moins les coûts d'exploitation des immeubles. 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 immeubles comparables

Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables est défini par la direction comme le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles classés dans les catégories « Immeubles comparables – stables » et « Immeubles comparables faisant l'objet d'activités de réaménagement » (se reporter aux définitions à la rubrique « Placements immobiliers – Catégories d'immeubles de placement » du présent rapport de gestion). Le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles i) acquis, ii) cédés, iii) compris dans des projets de réaménagement majeur et de développement entièrement nouveaux, des immeubles en construction et des terrains destinés au développement et à la densification ou iv) détenus en vue de la vente n'est pas pris en considération dans la détermination du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables. Le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles 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 d'immeubles 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 immeubles 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 immeubles comparables – stables

La direction définit le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables – stables comme le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles stables à l'égard desquels 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 d'immeubles de placement » du présent rapport de gestion). La direction estime que le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles 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 d'immeubles.

Fonds provenant des activités

Les fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALPAC ») publiées en janvier 2022 dans sa dernière ligne directrice portant sur les « fonds provenant des activités et fonds provenant des activités ajustés en vertu des IFRS ». La direction estime que les fonds provenant des activités 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 d'immeubles, 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 fonds provenant des activités 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 fonds provenant des activités d'exploitation à la rubrique « Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS – Fonds provenant des activités, fonds provenant des activités ajustés et flux de trésorerie provenant des activités ajustés ».

Fonds provenant des activités ajustés

Les fonds provenant des activités ajustés constituent une mesure supplémentaire 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 fonds provenant des activités ajustés conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALPAC ») publiées en janvier 2022 dans sa dernière ligne directrice portant sur les « fonds provenant des activités et fonds provenant des activités ajustés en vertu des IFRS ». La direction estime que les fonds provenant des activités ajustés sont une mesure financière importante de bénéfices économiques récurrents qui sont utiles pour comprendre la capacité de First Capital à assurer le service de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts. Les fonds provenant des activités ajustés sont définis comme étant les fonds provenant des activités, moins l'amortissement des loyers comptabilisés selon la méthode linéaire, les dépenses d'investissement affectées à l'entretien régulières et recouvrables, et les frais de location différentiels. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement des fonds provenant des activités et des fonds provenant des activités ajustés à la rubrique « Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS – Fonds provenant des activités, fonds provenant des activités ajustés et flux de trésorerie provenant des activités ajustés ».

Flux de trésorerie provenant des activités ajustés

Les flux de trésorerie provenant des activités 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 dégagés par First Capital. FCR calcule les flux de trésorerie provenant des activités ajustés conformément aux recommandations de la REALPAC publiées en janvier 2022 dans sa dernière ligne directrice portant sur « les flux de trésorerie provenant des activités ajustés en vertu des IFRS ».

La direction estime que les flux de trésorerie provenant des activités 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 provenant des activités ajustés comprennent un certain nombre d'ajustements aux flux de trésorerie liés aux 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 provenant des activités ajustés comportent un ajustement destiné à exclure, conformément aux IFRS, la quote-part ne donnant pas le contrôle des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation attribuée à la coentreprise incluse dans le périmètre de consolidation de FCR. Le présent rapport de gestion comporte un rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS et des flux de trésorerie provenant des activités ajustés à la rubrique « Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS – Fonds provenant des activités, fonds provenant des activités ajustés et flux de trésorerie provenant des activités ajustés ».

Nombre moyen pondéré de parts en circulation – fonds provenant des activités

Aux fins du calcul des montants par part des fonds provenant des activités, le nombre moyen pondéré de parts après dilution en circulation est calculé en tenant compte du nombre moyen pondéré des parts de fiducie 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 en cours et de toute option ayant un effet dilutif à la fin de la période.

Ratios de distribution des fonds provenant des activités, des fonds provenant des activités ajustés et des flux de trésorerie provenant des activités ajustés

Les ratios de distribution des fonds provenant des activités, des fonds provenant des activités ajustés et des flux de trésorerie provenant des activités ajustés sont des mesures financières supplémentaires non conformes aux IFRS dont la direction se sert pour évaluer la pérennité des versements de distributions par First Capital. Le ratio de distribution des fonds provenant des activités est établi à partir des distributions déclarées par part divisées par les fonds provenant des activités par part. Le ratio de distribution des fonds provenant des activités ajustés est établi à partir des distributions déclarées par part divisées par les fonds provenant des activités ajustés par part. Le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés est calculé sur quatre trimestres consécutifs en divisant le total des distributions en trésorerie provenant des flux de trésorerie provenant des activités ajustés sur la même période. La direction estime qu'un ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités 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 provenant des activités ajustés d'une période à l'autre.

Valeur de l'entreprise

La valeur de l'entreprise correspond à la somme du capital ou de la valeur nominale de la dette nette 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, sur une base proportionnelle.

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, sur une base proportionnelle. FCR fait également un ajustement pour ajouter les coûts de location différentiels, lesquels sont pris en compte dans les fonds provenant des activités, conformément aux

recommandations de la REALPAC. La direction estime que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour évaluer la capacité du Fonds à assurer le service de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.

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, après dilution, représente la valeur de l'actif net, calculée selon la méthode décrite ci-dessus, ajustée pour tenir compte de l'exclusion du passif au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts et du produit à recevoir à l'exercice des options en cours, divisée par le nombre de parts, après dilution, en circulation à la fin de la période. Aux fins du calcul de la valeur de l'actif net par part, après dilution, le nombre de parts, après dilution, en circulation comprend le nombre de parts de fiducie et de parts échangeables en circulation à la fin de la période et suppose la conversion des parts différées, des parts incessibles, des parts attribuées en fonction de la performance et des options à la fin de la période. La direction estime que la valeur de l'actif net est une mesure utile aux utilisateurs des états financiers qui la considèrent comme une mesure clé de la valeur intrinsèque du Fonds.

MESURES D'EXPLOITATION

First Capital présente, dans le rapport de gestion, certaines mesures d'exploitation et statistiques de portefeuille comprenant l'ensemble des immeubles situés dans des quartiers, la catégorie d'immeubles, 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. Pour que la présentation de la superficie locative brute de FCR soit conforme à sa participation dans ses immeubles, sauf indication contraire, la superficie locative brute est présentée selon la participation de FCR (19,5 millions de pieds carrés selon sa participation, contre 22,3 millions de pieds carrés à 100 % au 30 juin 2022). Les mesures d'exploitation et la superficie locative brute de First Capital ne tiennent pas compte de la superficie locative brute résidentielle de 364 000 pieds carrés et de la superficie locative brute hôtelière de 49 000 pieds carrés, selon sa participation, ces montants étant négligeables.

Pour mesurer le rendement des ressources ou leur affectation, FCR ne distingue ni ne regroupe ses activités sur une base géographique ou sur toute autre base et, par conséquent, ne compte qu'un seul secteur isolable aux fins de la présentation de l'information financière. Par conséquent, en date du 1^{er} janvier 2021, FCR compte un seul secteur isolable aux fins de la présentation de l'information financière qui comporte la propriété, la gestion et le développement d'immeubles de placement situés partout au Canada.

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Produits, bénéfice et flux de trésorerie¹				
Produits et autres produits	176 647 \$	169 227 \$	354 792	343 645 \$
Bénéfice d'exploitation net ²	106 141 \$	102 593 \$	207 121 \$	203 542 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(108 636) \$	158 556 \$	(107 597) \$	151 225 \$
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	— \$	597 \$	— \$	591 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(42 102) \$	211 989 \$	2 353 \$	249 976 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	(0,19) \$	0,96 \$	0,01 \$	1,13 \$
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)	220 812	220 863	220 829	220 749
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 305 \$	71 152 \$	121 603 \$	115 448 \$
Distributions				
Distributions déclarées	23 544 \$	23 696 \$	47 260 \$	47 385 \$
Distributions par part déclarées	0,108 \$	0,108 \$	0,216 \$	0,216 \$
Distributions en trésorerie versées	23 707 \$	23 696 \$	47 418 \$	55 204 \$
Aux 30 juin			2022	2021
Information financière¹				
Immeubles de placement ³			9 092 040 \$	9 623 007 \$
Immeuble hôtelier			84 509 \$	88 000 \$
Total de l'actif			10 057 358 \$	10 189 522 \$
Emprunts hypothécaires ³			1 224 853 \$	1 307 177 \$
Facilités de crédit			988 017 \$	1 063 322 \$
Débetures de premier rang non garanties			2 148 511 \$	2 347 648 \$
Parts échangeables			899 \$	1 817 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			4 542 689 \$	4 445 198 \$
Valeur de l'actif net par part ²			24,46 \$	23,36 \$
Capitalisation et niveau d'endettement				
Parts de fiducie en circulation (en milliers)			215 112	219 404
Parts échangeables en circulation (en milliers)			60	103
Valeur de l'entreprise ²			7 643 157 \$	8 546 623 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2,4}			44,1 %	46,3 %
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)			3,9	4,4

Aux 30 juin	2022		2021		
Information sur l'exploitation					
Nombre de quartiers		147		150	
Superficie locative brute (en pieds carrés) – à 100 %		22 339 000		22 935 000	
Superficie locative brute (en pieds carrés) – selon la participation		19 501 000		20 092 000	
Taux d'occupation des immeubles comparables – stables ²		95,9 %		95,9 %	
Taux d'occupation total du portefeuille		95,6 %		95,9 %	
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ⁵					
Projets d'immeubles commerciaux (principalement de commerce de détail)		1 697 000		1 744 000	
Projets d'immeubles résidentiels		21 888 000		22 457 000	
Taux moyen pondéré par pied carré occupé		22,72 \$		22,09 \$	
Superficie locative brute commerciale développée et concrétisée – selon la participation ⁶		1 000		158 000	
Logements développés et concrétisés ⁶		—		226	
Bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables stables – augmentation (diminution) par rapport à la période précédente ^{2,7}		3,9 %		7,7 %	
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables – augmentation (diminution) par rapport à période précédente ^{2,7}		4,0 %		7,8 %	
		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2022	2021	2022	2021
Fonds provenant des activités^{2,4}					
Fonds provenant des activités		61 241 \$	76 104 \$	116 035 \$	131 113 \$
Fonds provenant des activités par part après dilution		0,28 \$	0,35 \$	0,53 \$	0,59 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités		39,0 %	31,3 %	41,1 %	36,4 %
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)		220 812	220 863	220 829	220 749
Fonds provenant des activités ajustés^{2,4}					
Fonds provenant des activités ajustés		51 719	67 954	99 273	117 326
Fonds provenant des activités ajustés par part après dilution		0,23	0,31	0,45	0,53
Ratio de distribution des fonds provenant des activités ajustés		46,2 %	35,1 %	48,0 %	40,7 %
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)		220 812	220 863	220 829	220 749
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés^{2,4}					
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés		76 274	69 398	119 375	112 010
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés sur quatre trimestres consécutifs				37,8 %	62,3 %

¹⁾ Comme présentés dans les états financiers consolidés selon les IFRS de First Capital, sauf le nombre moyen pondéré de parts après dilution et les montants par part.

²⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

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

⁴⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Le total de l'actif ne tient pas compte des soldes de trésorerie. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS – Participation proportionnelle » du présent rapport de gestion.

⁵⁾ Selon la participation de First Capital.

⁶⁾ Au cours des semestres clos les 30 juin.

⁷⁾ 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 d'immeubles de la période considérée.

APERÇU DES ACTIVITÉS ET DE L'EXPLOITATION

Placements immobiliers

Catégories d'immeubles de placement

First Capital a classé ses immeubles par catégorie aux fins de l'évaluation de la performance opérationnelle, y compris le calcul du total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables. FCR est ainsi en mesure de mieux refléter ses activités de développement, de réaménagement et de repositionnement des immeubles, y compris la densification et 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 d'immeubles de la période considérée. Les catégories d'immeubles sont les suivantes :

Total des immeubles comparables comprenant :

Immeubles comparables – stables – Ces immeubles comprennent les immeubles stables à l'égard desquelles les seules activités importantes ont trait à la location et à l'entretien régulier. Les immeubles qui seront réaménagés au cours d'une période future, y compris les parcelles de terrain adjacentes, et ceux pour lesquels des activités de planification sont en cours, sont également classés dans cette catégorie jusqu'à ce que les activités de développement débutent. Ces immeubles seront alors reclassés dans les immeubles comparables faisant l'objet d'activités de réaménagement ou dans les projets de réaménagement majeur.

Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement – Ces immeubles comprennent des immeubles 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 (lots adjacents 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, de l'éclairage et des immeubles.

Projets de réaménagement majeur – Ces immeubles comprennent les immeubles à l'étape de la planification ou les projets de réaménagement pluriannuels achevés récemment 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 achevée récemment 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 principalement en immeubles de commerce de détail.

Immeubles en construction – Ces immeubles comprennent les immeubles visés par un projet de réaménagement majeur ou un projet de développement entièrement nouveau qui sont en construction.

Terrains destinés à la densification et au développement – Compréhension des terrains pour lesquels aucune activité de développement n'est en cours, à l'exception de ceux qui sont à l'étape de planification et certains sites, zonés ou non, auxquels une valeur de densité propre a été attribuée.

Acquisitions et cessions – Ces immeubles comprennent les immeubles acquis au cours de la période, y compris ceux à proximité immédiate des immeubles existants. Les cessions comprennent l'information relative aux immeubles cédés au cours de la période.

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

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 immeubles comparables afin de faciliter la compréhension des activités immobilières et de la performance opérationnelle et financière du Fonds.

Aperçu du portefeuille

Au 30 juin 2022, First Capital avait des participations dans des immeubles situés dans 147 quartiers, affichant un taux d'occupation de 95,6 %, une superficie locative brute totale de 19,5 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (22,3 millions de pieds carrés à 100 %) et une juste valeur de 9,5 G\$. Ces chiffres se comparent à des immeubles dans 146 quartiers, affichant un taux d'occupation de 96,1 %, une superficie locative brute totale de 19,7 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (22,5 millions de pieds carrés à 100 %) et une juste valeur de 9,5 G\$ au 31 décembre 2021.

Le portefeuille d'immeubles comparables comprend des immeubles classés dans la sous-catégorie des immeubles comparables – stables et des immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement. Ce portefeuille se compose d'immeubles dans 135 quartiers, pour une superficie locative brute totale de 18,1 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (20,8 millions de pieds carrés à 100 %) et d'une juste valeur de 8,1 G\$. Ces immeubles représentent 92 % de l'ensemble des immeubles situés dans les quartiers où FCR est présent, 93 % de sa superficie locative brute selon la participation de FCR et 86 % de sa juste valeur au 30 juin 2022.

Le reste des actifs immobiliers de FCR est constitué d'immeubles qui en sont à divers stades de réaménagement, d'immeubles acquis en 2022 ou en 2021 et d'immeubles dans leur proximité immédiate, ainsi que d'immeubles détenus en vue de la vente.

RAPPORT DE GESTION – suite

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

Aux	30 juin 2022					31 décembre 2021				
	% de la superficie locative brute totale	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur ²	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% de la superficie locative brute totale	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur ²	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
Type d'immeuble ¹										
Immeubles comparables – stables	90,3 %	17 601	7 942 \$	95,9 %	22,75 \$	89,9 %	17 663	8 175 \$	96,1 %	22,59 \$
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	2,4 %	464	190	95,7 %	21,76	2,4 %	462	184	95,8 %	21,67
Total des immeubles comparables	92,7 %	18 065	8 132	95,9 %	22,73	92,3 %	18 125	8 359	96,1 %	22,56
Projets de réaménagement majeur	4,0 %	782	248	91,7 %	20,70	4,5 %	863	118	97,4 %	17,97
Projets de développement entièrement nouveaux	0,4 %	86	268	89,7 %	32,68	0,4 %	86	265	89,7 %	32,68
Immeubles en construction	— %	—	66	— %	—	— %	—	16	— %	—
Acquisitions ³	0,2 %	35	56	71,8 %	37,73	0,1 %	10	22	100,0 %	52,83
Terrains destinés à la densification et au développement ^{4, 5}	0,2 %	39	487	96,1 %	22,68	0,2 %	33	494	99,2 %	25,39
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	2,5 %	494	243	93,2 %	22,87	2,5 %	500	242	94,7 %	22,81
Cessions ⁶	— %	—	—	— %	—	— %	40	15	100,0 %	18,86
Total	100,0 %	19 501	9 500 \$	95,6 %	22,72 \$	100,0 %	19 657	9 531 \$	96,1 %	22,42 \$

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

² Selon la participation proportionnelle de FCR, y compris les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente et l'immeuble hôtelier à sa valeur comptable nette respectivement au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2021.

³ Incluent les acquisitions de l'exercice considéré et de l'exercice précédent.

⁴ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 33 M\$ (5 M\$ au 31 décembre 2021) sont compris dans les acquisitions au 30 juin 2022.

⁵ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 10 M\$ (10 M\$ au 31 décembre 2021) sont compris dans les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente au 30 juin 2022.

⁶ Les chiffres comparatifs présentés concernent les cessions de 2022 qui ont été menées à terme et ne font plus partie des présentes mesures au 30 juin 2022. Au 31 décembre 2021, des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 5 M\$ sont compris dans les cessions.

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

Aux	30 juin 2022								31 décembre 2021						
(en millions de dollars, sauf les autres données)	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)			% de la juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)			% de la juste valeur	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	
Région	Nombre de quartiers	Juste valeur ¹	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Nombre de quartiers	Juste valeur ¹	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Taux d'occupation	Taux d'occupation	
Région du Grand Toronto	52	6 779	4 605 \$	48 %	95,2 %	26,23 \$	40 %	50	6 862	4 599 \$	48 %	96,0 %	25,73 \$	40 %	
Région du Grand Montréal	28	3 588	1 127	12 %	96,0 %	17,20	14 %	28	3 586	1 140	12 %	95,9 %	17,12	14 %	
Région du Grand Calgary	15	2 380	1 081	11 %	93,4 %	25,01	13 %	15	2 380	1 081	11 %	93,9 %	24,93	13 %	
Région du Grand Vancouver	15	1 607	1 040	11 %	97,1 %	27,77	10 %	15	1 613	1 032	11 %	96,3 %	27,35	10 %	
Région du Grand Edmonton	10	2 215	718	8 %	96,6 %	19,45	10 %	11	2 256	754	8 %	96,8 %	19,39	10 %	
Région du Grand Ottawa	13	1 182	377	4 %	98,0 %	19,26	5 %	13	1 182	379	4 %	98,4 %	18,98	5 %	
Région de Kitchener, Waterloo et Guelph ²	5	993	340	4 %	95,4 %	19,85	5 %	5	1 047	338	4 %	96,5 %	19,04	5 %	
Autres	9	757	212	2 %	93,6 %	18,53	3 %	9	731	208	2 %	98,1 %	18,48	3 %	
Total	147	19 501	9 500 \$	100 %	95,6 %	22,72 \$	100 %	146	19 657	9 531 \$	100 %	96,1 %	22,42 \$	100 %	

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de FCR, y compris les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente et l'immeuble hôtelier à sa valeur comptable nette respectivement au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2021.

²⁾ Comprend la région de Kitchener, Waterloo et Guelph.

Immeubles de placement

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

Semestre clos le 30 juin 2022			
<i>(en millions de dollars)</i>	Bilan consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²
Solde au début de la période	9 127 \$	319 \$	9 446 \$
Acquisitions			
Immeubles de placement et superficies adjacentes additionnelles	35	—	35
Activités de développement et amélioration des immeubles	52	4	56
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(108)	—	(108)
Cessions	(15)	—	(15)
Autres variations	1	—	1
Solde à la fin de la période¹	9 092 \$	323 \$	9 415 \$

¹⁾ Comprend des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente totalisant 243 M\$ au 30 juin 2022 (243 M\$ selon la quote-part de First Capital).

²⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Exercice clos le 31 décembre 2021			
<i>(en millions de dollars)</i>	Bilan consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ³
Solde au début de l'exercice	9 491 \$	8 \$	9 499 \$
Acquisitions ¹			
Immeubles de placement et superficies adjacentes additionnelles	15	8	23
Activités de développement et amélioration des immeubles	154	(9)	145
Reclassement au portefeuille de projets de développement résidentiel	(92)	20	(72)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	199	(18)	181
Cessions	(367)	34	(333)
Reclassement dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ¹	(274)	274	—
Autres variations	1	2	3
Solde à la fin de l'exercice²	9 127 \$	319 \$	9 446 \$

¹⁾ Au troisième trimestre de 2021, deux immeubles ont été reclassés dans les participations dans des coentreprises, car le droit de propriété de ces deux immeubles a changé ou a été restructuré aux termes de transactions de cessions. Le Fonds et ses partenaires respectifs sont désormais les propriétaires véritables à parts égales de ces deux immeubles par l'intermédiaire de sociétés en commandite distinctes.

²⁾ Comprend des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente totalisant 151 M\$ au 31 décembre 2021 (151 M\$ selon la quote-part de First Capital).

³⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Acquisitions de 2022

Immeubles productifs de revenus

Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, dans le cadre de la stratégie du Fonds visant l'expansion dans des quartiers névralgiques, First Capital a fait l'acquisition de participations dans quatre immeubles de Toronto, comme présenté dans le tableau suivant :

No	Nom de l'immeuble	Ville, province	Trimestre de l'acquisition	Participation acquise	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Superficie (en acres)	Coût d'acquisition (en millions)
1.	272 Lawrence Avenue West	Toronto, Ont.	T1	100 %	16 046	0,4	21,3 \$
2.	102 Atlantic Avenue	Toronto, Ont.	T1	50 %	8 734	0,1	7,6
3.	66 Montgomery Avenue	Toronto, Ont.	T1	100 %	—	0,1	2,5
4.	70 Montgomery Avenue	Toronto, Ont.	T2	100 %	—	0,1	3,6
Total					24 780	0,7	35,0 \$

Cessions de 2022

Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, First Capital a cédé un immeuble productif de revenus situé à Edmonton, en Alberta, et une parcelle de terrain excédentaire située à Saint-Hubert, au Québec, en contrepartie de 14,8 M\$. Ces cessions sont présentées sommairement dans le tableau qui suit :

No	Nom de l'immeuble	Ville, province	Trimestre de la cession	Participation vendue	Superficie locative brute (en pieds carrés)	Superficie (en acres)	Prix de vente brut (en millions)
1.	Carrefour St-Hubert (terrain)	Saint-Hubert, Qc	T1	100 %	—	1,0	
2.	Staples Gateway	Edmonton, Alb.	T2	100 %	39 879	2,9	
Total					39 879	3,9	14,8 \$

Dépenses d'investissement

First Capital engage des dépenses d'investissement pour entretenir ou rénover ses immeubles. De plus, FCR engage des dépenses pour des travaux d'agrandissement, de réaménagement et de développement entièrement nouveaux et des activités de développement d'appartements en copropriété et de maisons en rangée.

Des dépenses d'investissement visant le maintien des produits sont nécessaires pour l'entretien de l'infrastructure des immeubles 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 immeubles 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 immeubles, 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 immeubles 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

RAPPORT DE GESTION – suite

à faire l'acquisition d'immeubles bien situés en milieu urbain qui ont besoin d'être modernisés, pour lesquels les investissements ont tendance à être plus élevés lorsqu'ils sont réparés ou réaménagés 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 et au portefeuille de projets résidentiels par type sont présentées dans le tableau suivant :

Semestres clos les 30 juin	2022			2021		
	Dépenses d'investissement	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Dépenses d'investissement	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Maintien des produits	8 745 \$	122 \$	8 867 \$	6 881 \$	13 \$	6 894 \$
Augmentation des produits	13 992	38	14 030	17 150	—	17 150
Dépenses recouvrables auprès des locataires	4 265	—	4 265	1 680	—	1 680
Dépenses de développement	25 174	3 603	28 777	52 449	(3 853)	48 596
Total partiel	52 176 \$	3 763 \$	55 939 \$	78 160 \$	(3 840) \$	74 320 \$
Portefeuille de projets résidentiels	17 470 \$	(1 687) \$	15 783 \$	7 981 \$	502 \$	8 483 \$
Total	69 646 \$	2 076 \$	71 722 \$	86 141 \$	(3 338) \$	82 803 \$

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, les dépenses d'investissement ont totalisé 71,7 M\$, soit 11,1 M\$ de moins qu'à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est surtout attribuable à l'achèvement du projet Station Place au troisième trimestre de 2021.

Évaluation des immeubles de placement

Le choix de la méthode d'évaluation des immeubles de placement est fonction du type d'immeuble 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 juin 2022 et 31 décembre 2021 :

Au et pour le trimestre et le semestre clos le (en millions de dollars)						30 juin 2022	
Type d'immeuble	Méthode d'évaluation	Juste valeur	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Bénéfice d'exploitation net ¹		
Immeubles comparables – stables	Actualisation des flux de trésorerie ²	7 795 \$	62 \$	7 857 \$	95 \$	188 \$	
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	Actualisation des flux de trésorerie ²	192	(2)	190	3	5	
Total des immeubles comparables		7 987 \$	60 \$	8 047 \$	98 \$	193 \$	
Projets de réaménagement majeur	Actualisation des flux de trésorerie ²	248	—	248	3	7	
Projets de développement entièrement nouveaux	Actualisation des flux de trésorerie ²	185	83	268	2	3	
Immeubles en construction	Actualisation des flux de trésorerie ² , coût ²	68	(2)	66	—	—	
Acquisitions	Actualisation des flux de trésorerie ² , coût ²	48	8	56	—	—	
Terrains destinés au développement et à la densification ^{3,4}	Coût ² , terrains comparables vendus	313	174	487	—	1	
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	Actualisation des flux de trésorerie ² , terrains comparables vendus	243	—	243	3	5	
Cessions	s. o.	—	—	—	—	—	
Total des immeubles de placement		9 092 \$	323 \$	9 415 \$	106 \$	209 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié à d'autres placements					1	—	
Total du bénéfice d'exploitation net					107 \$	209 \$	

¹) Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

²) Méthode d'évaluation selon l'approche par le résultat. Au coût lorsque celui-ci se rapproche de la juste valeur.

³) Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 10 M\$ (10 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente.

⁴) Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 27 M\$ (33 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les acquisitions.

RAPPORT DE GESTION – suite

Au et pour l'exercice clos le (en millions de dollars)		31 décembre 2021			
Type d'immeuble ¹	Méthode d'évaluation	Juste valeur	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²	Bénéfice d'exploitation net ²
Immeubles comparables – stables	Actualisation des flux de trésorerie ³	8 027 \$	63 \$	8 090 \$	368 \$
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	Actualisation des flux de trésorerie ³	186	(2)	184	9
Total des immeubles comparables		8 213 \$	61 \$	8 274 \$	377 \$
Projets de réaménagement majeur	Actualisation des flux de trésorerie ³	118	—	118	14
Projets de développement entièrement nouveaux	Actualisation des flux de trésorerie ³	183	82	265	4
Immeubles en construction	Actualisation des flux de trésorerie ³ , coût ³	16	—	16	—
Acquisitions	Actualisation des flux de trésorerie ³ , coût ³	14	8	22	—
Terrains destinés au développement et à la densification ^{4, 5}	Coût ³ , terrains comparables vendus	326	168	494	1
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	Actualisation des flux de trésorerie ³ , terrains comparables vendus	242	—	242	11
Cessions ⁶	s. o.	15	—	15	7
Total des immeubles de placement		9 127 \$	319 \$	9 446 \$	414 \$
Bénéfice d'exploitation net lié à d'autres placements					2
Total du bénéfice d'exploitation net					416 \$

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

² Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

³ Méthode d'évaluation selon l'approche par le résultat. Au coût lorsque celui-ci se rapproche de la juste valeur.

⁴ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 10 M\$ (10 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente.

⁵ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 5 M\$, selon la quote-part de First Capital, sont compris dans les acquisitions.

⁶ Tiennent compte des immeubles cédés en 2022. Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 5 M\$ (5 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les cessions.

La majorité 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 juin 2022, les taux d'évaluation moyens pondérés (taux de capitalisation global stabilisé, taux de capitalisation final et taux d'actualisation) utilisés pour calculer la juste valeur des immeubles de placement selon l'approche par le résultat sont demeurés essentiellement les mêmes que ceux au 31 décembre 2021.

Au cours du deuxième trimestre de 2022, dans le cours normal de ses évaluations internes, le Fonds a révisé les flux de trésorerie actualisés, les taux de capitalisation stabilisés et le taux d'actualisation de certains immeubles. Par conséquent, une diminution globale de la valeur des immeubles de placement a été comptabilisée au montant de 108,6 M\$ (109,2 M\$ selon la participation de FCR) pour le trimestre clos le 30 juin 2022. Pour le semestre clos le 30 juin 2022, une diminution globale de la valeur des immeubles de placement a été comptabilisée au montant de 107,6 M\$ (107,6 M\$ selon la quote-part de FCR).

Les taux de capitalisation stabilisés connexes par marché principal pour les immeubles de placement de FCR évalués selon l'approche par le résultat se présentaient comme suit aux 30 juin 2022 et 31 décembre 2021 :

Au 30 juin 2022	Taux de capitalisation stabilisé		
	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette
Région			
Région du Grand Toronto	4,6 %	4,8 %	3,0 %-7,0 %
Région du Grand Montréal	5,7 %	5,6 %	4,5 %-7,0 %
Région du Grand Calgary	5,2 %	5,3 %	4,9 %-6,0 %
Région du Grand Vancouver	4,3 %	4,4 %	3,5 %-5,3 %
Région du Grand Edmonton	6,0 %	5,8 %	5,0 %-6,5 %
Région du Grand Ottawa	5,9 %	5,8 %	4,4 %-6,5 %
Région de Kitchener, Waterloo et Guelph ¹	5,6 %	5,5 %	5,3 %-6,0 %
Autres	5,9 %	5,8 %	5,0 %-7,0 %
Moyenne pondérée	5,0 %	5,3 %	3,0 %-7,0 %

Au 31 décembre 2021	Taux de capitalisation stabilisé		
	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette
Région			
Région du Grand Toronto	4,5 %	4,8 %	3,0 %-7,0 %
Région du Grand Montréal	5,6 %	5,5 %	4,5 %-7,0 %
Région du Grand Calgary	5,2 %	5,3 %	4,9 %-6,0 %
Région du Grand Vancouver	4,3 %	4,4 %	3,5 %-5,3 %
Région du Grand Edmonton	5,8 %	5,8 %	5,0 %-6,5 %
Région du Grand Ottawa	5,8 %	5,8 %	4,4 %-6,3 %
Région de Kitchener, Waterloo et Guelph ¹	5,6 %	5,6 %	5,3 %-6,3 %
Autres	5,9 %	5,8 %	5,0 %-7,0 %
Moyenne pondérée	5,0 %	5,3 %	3,0 %-7,0 %

¹⁾ Comprend la région de Kitchener, Waterloo et Guelph.

Activités de développement immobilier

Au 30 juin 2022, la part du Fonds des immeubles en construction, du portefeuille résidentiel ainsi que des terrains destinés à la densification et au développement totalisaient environ 748 M\$. Ces immeubles non productifs 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 immeubles destinés à être réaménagés avec des revenus limités et des immeubles en cours de développement. Au 30 juin 2022, le coût investi de ces propriétés non productives de revenus s'élevait à 640 M\$, par rapport à une juste valeur de 748 M\$. Des profits cumulés d'environ 108 M\$ ont été comptabilisés à ce jour et devraient s'accroître au fil du temps, à mesure que les projets de développement sont autorisés, avancent et sont achevés.

Les activités de développement et de réaménagement sont effectuées sur une base sélective, en fonction des occasions qui se présentent dans les immeubles de First Capital ou sur les marchés dans lesquels il exerce ses activités. Les activités de développement de First Capital englobent les projets de réaménagement d'immeubles stables, les projets de réaménagement majeur et les projets de développement entièrement nouveaux. En outre, les immeubles 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 immeubles sont généralement développés après l'obtention d'engagements de location de la part des principaux locataires. 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 partie considérable de la superficie.

Projets en voie de développement

Au 30 juin 2022, le portefeuille de First Capital comprenait une superficie locative brute de 19,5 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 juin 2022, la direction avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 23,6 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 immeubles qui sont généralement à faible densité. La répartition des immeubles en construction, des terrains destinés à la densification et au développement et du portefeuille résidentiel par composante et par type est comme suit :

Au 30 juin 2022	Pieds carrés (en milliers)			Comptabilisés à ce jour ²	Valeur comptabilisée ^{1,2} (en millions)
	Commercial	Résidentiel	Total ¹		
Immeubles en construction	197	24	221	221	66 \$
Terrains destinés à la densification et au développement					
À moyen terme	1 400	10 800	12 200		
À long terme	100	6 900	7 000		
À très long terme	—	3 800	3 800		
	1 500	21 500	23 000	7 272	530 \$
Portefeuille de projets résidentiels	—	364	364	364	152 \$
Total des projets en voie de développement	1 697	21 888	23 585	7 857	748 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

²⁾ Représente la densité qui a été évaluée et incluse dans la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement et le coût du portefeuille de projets résidentiels d'après le bilan sur une base proportionnelle.

First Capital détermine, au cas par cas, en fonction des caractéristiques de chaque immeuble, les mesures à prendre à l'égard d'une densité résidentielle possible. Les démarches de First Capital pour chaque immeuble peuvent comprendre la vente de l'immeuble, la vente des droits de densité résidentiels, le développement de l'immeuble ou la création d'une coentreprise pour ce faire. Environ 7,9 millions de pieds carrés ou 33 % sur un total de 23,6 millions de pieds carrés de la superficie additionnelle recensée de FCR ont été inclus, au moins en partie, dans la juste valeur des immeubles de placement et le coût du portefeuille de projets résidentiels d'après le bilan sur une base proportionnelle.

La valeur des terrains destinés à la densification et au développement du Fonds comptabilisée dans le bilan sur une base proportionnelle du Fonds totalisant 530 M\$, ou 73 \$ le pied carré, comme il est présenté ci-dessous, comprend les terrains destinés au développement, les parcelles de terrain adjacentes, les lots adjacents destinés au développement futur et les immeubles destinés à être réaménagés et dont les revenus sont limités. Au 30 juin 2022, le coût investi sur les terrains destinés à la densification et au développement comptabilisé dans le bilan sur une base proportionnelle du Fonds s'élevait à 434 M\$, représentant le coût d'acquisition et les coûts préalables au développement engagés à ce jour.

Au 30 juin 2022 ¹ (en millions)		Non grevés	Grevés	Juste valeur
Terrains destinés au développement	Non zoné	69 \$	12 \$	81 \$
	Zoné	247	—	247
	Total	316	12	328
Immeubles productifs de revenus avec densité	Non zoné	71	—	71
	Zoné	131	—	131
	Total	202	—	202
Valeur des terrains destinés à la densification et au développement		518 \$	12 \$	530 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

La superficie résiduelle de 15,7 millions de pieds carrés de la densité additionnelle recensée peut être incluse dans la valeur de l'immeuble dans l'avenir, en fonction de certains facteurs, notamment l'échéance 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 leur aire de stationnement.

Projets en voie de développement par marché urbain

Une répartition des immeubles en construction, des terrains destinés à la densification et au développement et du portefeuille de projets résidentiels de FCR par marché urbain est présentée ci-dessous :

Au 30 juin 2022 (en milliers de pieds carrés)	Bassin de densité additionnelle	
	Total	% du total
Région du Grand Toronto	13 529	57,4 %
Région du Grand Montréal	5 481	23,2 %
Région du Grand Vancouver	2 411	10,2 %
Région du Grand Calgary	1 098	4,7 %
Région du Grand Ottawa	714	3,0 %
Région du Grand Edmonton	352	1,5 %
Total des projets en voie de développement	23 585	100,0 %

Programme de droits

First Capital a mis en place un programme visant à obtenir des droits sur la densité additionnelle pour les immeubles de son portefeuille. Les demandes de droits sont présentées sur la base de la superficie brute.

Au 30 juin 2022, les demandes de droits visaient une superficie totale d'environ 15,3 millions de pieds carrés, soit 65 % du portefeuille de densité additionnelle de 23,6 millions de pieds carrés de FCR. À ce jour, 8,2 millions de pieds carrés ont été zonés et le Fonds prévoit qu'environ 1,2 million de pieds carrés des demandes de droits existants seront zonés au cours du deuxième semestre de 2022.

RAPPORT DE GESTION – suite

Demandes de droits	Superficie en milliers de pieds carrés ayant déjà fait l'objet d'une demande de droits/de zonage (quote-part de FCR) :					
	Résidentiel	Commercial	Total	Existante	Additionnelle	Zoné
1. Demandes de droits antérieures à 2019	2 986	707	3 693	175	3 518	3 210
2. Demandes de droits en 2019	8 086	966	9 052	516	8 536	4 924
3. Demandes de droits en 2020	2 540	309	2 849	135	2 714	115
4. Demandes de droits en 2021	1 477	22	1 499	126	1 373	—
5. Demandes de droits en 2022	230	6	236	—	236	—
Total des demandes de droits présentées	15 319	2 010	17 329	952	16 377	8 249
Cessions ¹	—	—	—	—	(1 047)	—
Total des demandes de droits présentées – net	15 319	2 010	17 329	952	15 330	8 249

¹⁾ Cession de Place Panama (phase I) au cours du quatrième trimestre de 2020, dont 1 047 000 pieds carrés de densité antérieurement zonée.

First Capital détient une densité additionnelle de 8,3 millions de pieds carrés, qui comprend une superficie totale de 7,7 millions de pieds carrés liée principalement aux immeubles figurant ci-après, pour lesquels des demandes de droits n'ont pas encore été présentées, et une superficie totale de 0,6 million de pieds carrés au titre de projets en cours de développement et d'activités de réaménagement (voir le tableau sur les projets en cours).

Densité additionnelle

Immeubles	Quartier	Ville, province	Participation %
1. 895 Lawrence	Don Mills	Toronto, Ont.	100 %
2. Danforth Sobeys	Danforth Village	Toronto, Ont.	100 %
3. Cliffcrest Plaza	Cliffcrest	Toronto, Ont.	100 %
4. Midland Lawrence Plaza	Midland Park	Toronto, Ont.	100 %
5. Kingston Square W.	Lawrence Ave. E. / Morningside Ave.	Toronto, Ont.	100 %
6. Morningside (partie du centre commercial)	Lawrence Ave. E. / Morningside Ave.	Toronto, Ont.	100 %
7. Olde Oakville (phases à venir)	South Oakville	Oakville, Ont.	100 %
8. Yonge-Davis Centre	Yonge St. / Davis Dr. W.	Newmarket, Ont.	100 %
9. Appleby Square	Appleby	Burlington, Ont.	100 %
10. Harwood Plaza	Harwood Ave. S. / Bayly St W.	Ajax, Ont.	100 %
11. 1000, rue Wellington	Griffintown	Montréal, Qc	100 %
12. Centre commercial Domaine	Longue-Pointe	Montréal, Qc	100 %
13. Centre Commercial Van Horne	Côte-des-Neiges	Montréal, Qc	100 %
14. Galeries Normandie	Autoroute 15 / rue de Salaberry	Montréal, Qc	100 %
15. Place Provencher	Saint-Léonard	Montréal, Qc	100 %
16. Le Campanile et Place du Commerce	Île-des-Sœurs	Montréal, Qc	100 %
17. Place Michelet	Saint-Léonard	Montréal, Qc	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. Newport Village	Macleod Trail SE / Southland Dr. SE	Calgary, Alb.	100 %
21. Mount Royal Village East	Beltline	Calgary, Alb.	100 %
22. Gloucester City Centre (phases à venir)	Gloucester	Ottawa, Ont.	50 %

FCR continue de passer en revue chacun de ses immeubles et a déterminé des immeubles d'une densité additionnelle importante qui n'en sont pas encore au stade de pouvoir être inclus dans le portefeuille de densité additionnelle de First Capital, mais qui devraient l'être éventuellement, selon la direction.

Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2022

Les projets de développement et de réaménagement concrétisés se rapportent à la superficie louée et non louée, dont les immeubles en voie de développement ont été reclassés 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 du semestre clos le 30 juin 2022, First Capital a reclassé de nouveaux locaux de commerce de détail totalisant 1 000 pieds carrés dans le portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 0,3 M\$. Cette superficie reclassée se rapporte à des locaux de commerce de détail situés dans un quartier fortement urbanisé et a trouvé preneur à un taux de location moyen de 32,09 \$ le pied carré.

Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, First Capital a subi des fermetures par des locataires pour réaménagement sur une superficie de 158 000 pieds carrés à un taux de location moyen de 2,74 \$ le pied carré. Au 30 juin 2022, une superficie d'environ 59 000 pieds carrés a été démolie.

Activités de développement et de réaménagement en cours

La qualité des aménagements 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 and Environmental Design).

Comme les travaux de construction dans le cadre de projets majeurs s'effectuent par étapes, les négociations de contrats de location 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 juin 2022 sont comme suit :

Au 30 juin 2022				Superficie locative brute estimée à l'achèvement (en milliers de pieds carrés) ²			
Projet	Participation %	Type	Date d'achèvement cible ¹	Nombre d'unités résidentielles	Résidentiel ²	Commercial ²	Total ²
Wilderton (Phase I), Montréal, Qc	100 %	Commerces de détail	S2 2022	—	—	14	14
200 West Esplanade, Vancouver, C.-B.	50 %	Usage mixte (location)	S2 2023	38	24	5	29
Cedarbrae Mall, Toronto, Ont.	100 %	Commerces de détail	S1 2024	—	—	137	137
Edenbridge Condos, Toronto, Ont.	50 %	Usage mixte (copropriété)	S2 2025	105	122	—	122
		Usage mixte (commerces de détail)	S2 2025	—	—	4	4
400 King St. W., Toronto, Ont.	35 %	Usage mixte (copropriété)	S2 2026	217	151	—	151
		Usage mixte (commerces de détail)	S2 2026	—	—	13	13
138 Yorkville Ave., Toronto, Ont.	33 %	Usage mixte (copropriété)	S1 2026	22	91	—	91
		Usage mixte (commerces de détail)	S1 2026	—	—	24	24
Total selon la quote-part de FCR ²				382	388	197	585

¹⁾ S1 et S2 s'entendent respectivement des premier et deuxième semestres de l'exercice.

²⁾ Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

Au 30 juin 2022	Placement au coût ¹ (en millions)			Valeur comptabilisée ¹ (en millions)		
	Coût engagé à ce jour ¹	Coût estimatif d'ici l'achèvement ¹	Total ¹	Immeubles en construction ¹	Portefeuille de projets de développement résidentiel ¹	Total ¹
Wilderton (Phase I), Montréal, Qc	6 \$	6 \$	12 \$	6 \$	— \$	6 \$
200 West Esplanade, Vancouver, C.-B.	10	15	25	10	—	10
Cedarbrae Mall, Toronto, Ont. ²	23	28	51	34	—	34
Edenbridge Condos, Toronto, Ont. (résidentiel)	28	80	108	—	28	28
Edenbridge Condos, Toronto, Ont. (commerces de détail)	1	5	6	1	—	1
400 King St. W., Toronto, Ont. (résidentiel)	62	108	170	—	62	62
400 King St. W., Toronto, Ont. (commerces de détail)	4	13	17	5	—	5
138 Yorkville Ave., Toronto, Ont. (résidentiel)	62	À déterminer	À déterminer	—	62	62
138 Yorkville Ave., Toronto, Ont. (commerces de détail)	10	À déterminer	À déterminer	10	—	10
Total selon la quote-part de FCR¹	206 \$	255 \$	461 \$	66 \$	152 \$	218 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

² Comprend une allocation de terrain et de bâtiment à l'égard des locaux en voie de développement dans le centre commercial existant.

Centre Wilderton

Le Centre Wilderton, à Montréal, est un projet de développement à usage mixte d'immeubles résidentiels et de commerces de détail qui remplace un ancien centre commercial d'un étage construit à l'origine dans les années 1950. Une fois achevé, le nouveau Centre Wilderton comportera une densité résidentielle d'environ 500 000 pieds carrés (notamment 300 nouveaux logements pour personnes âgées qui ont été terminés dernièrement et qui sont détenus et exploités par Le Groupe Maurice) au-dessus d'une superficie locative brute de plus de 125 000 pieds carrés destinée au commerce de détail.

L'immeuble est situé au cœur de l'île de Montréal, sur l'avenue Van Horne, entre les avenues Darlington et Wilderton dans Côte-des-Neiges, quartier urbain dense axé sur le transport collectif, qui est adjacent au Mont-Royal et proche du campus de l'Université de Montréal et de plusieurs hôpitaux.

L'étape 1 du projet est en grande partie achevée, les nouveaux magasins Metro, Pharmaprix, SAQ et Dollarama ayant ouvert récemment leurs portes. Il reste à venir l'ouverture d'autres commerces de détail d'une superficie locative brute d'environ 14 000 pieds carrés ainsi que l'achèvement de certains travaux de finition et l'aménagement des stationnements. L'étape 2 du projet, qui comprendra la construction d'un immeuble de logements locatifs résidentiels de hauteur moyenne, est prévue être réalisée en partenariat avec un promoteur ou exploitant local. L'étape 2 est actuellement la propriété exclusive de First Capital.

200 West Esplanade

L'immeuble du 200 West Esplanade, à North Vancouver, est un immeuble à usage mixte en développement de 58 000 pieds carrés qui comprend 75 logements locatifs et une superficie locative brute au rez-de-chaussée d'environ 9 000 pieds carrés destinée au commerce de détail. Ce projet est actuellement à l'étape de l'excavation. Cressey Development Group est le partenaire du Fonds dans le développement conjoint de ce projet.

Cedarbrae Mall

Cedarbrae Mall, à Toronto, est un projet de rénovation d'envergure de l'ancien commerce de détail Walmart. Ayant pignon sur rue sur Lawrence Avenue East, ces locaux réinventés sur deux étages totalisant 137 000 pieds carrés feront l'objet d'améliorations extérieures importantes, notamment des façades modernisées, un espace public supplémentaire, des améliorations au site et une nouvelle entrée principale du centre commercial. Le rez-de-chaussée comprendra 16 unités individuelles : certaines dont la superficie est plus vaste feront face vers l'extérieur du centre commercial et d'autres, plus petites, feront face vers l'intérieur et répondront aux besoins des entreprises locales. La construction est en cours.

Logements en copropriété Edenbridge

Edenbridge on the Kingsway, à Etobicoke, est un immeuble de logements en copropriété de neuf étages qui comprend 209 logements de luxe et une superficie locative brute au rez-de-chaussée d'environ 7 000 pieds carrés destinée au commerce de détail. Le projet est situé dans le coin sud-est du centre commercial Humbertown du Fonds et 87 % des logements ont été prévendus. Les travaux d'excavation sont sur le point d'être achevés et le coffrage est commencé. Tridel est le partenaire du Fonds dans le développement conjoint de ce projet et détient une participation de 50 %.

400 King

L'immeuble du 400 King Street West, à Toronto, est un immeuble de logements en copropriété de 47 étages qui comprend 612 logements et une superficie locative brute d'environ 34 000 pieds carrés destinée à des commerces de détail ayant pignon sur rue sur deux étages. La démolition de la structure existante est en voie d'être achevée et les travaux d'excavation et de soutènement sont commencés. À la fin du trimestre, 96 % des logements étaient prévendus. Plazacorp et Main & Main sont les partenaires du Fonds dans le développement conjoint de ce projet.

138 Yorkville

L'immeuble sis au 138 Yorkville Avenue, à Toronto, est un immeuble en copropriété de grand luxe de 29 étages qui comprend 65 logements de grande taille et une superficie d'environ 40 000 pieds carrés destinée à des commerces de détail raffinés au rez-de-chaussée. Situé à l'angle nord-est d'Avenue Road et de Yorkville Avenue, l'immeuble est situé bien en vue à « l'entrée » du prestigieux secteur Yorkville, à Toronto, et sera intégré dans les immeubles Yorkville Village et Hazelton Hotel du Fonds. La démolition des structures antérieures est en cours et les travaux d'excavation et de soutènement devraient débiter plus tard cette année. Greybrook Realty Partners est le partenaire du Fonds dans le développement conjoint de ce projet.

Location et occupation

Au 30 juin 2022, le taux d'occupation total du portefeuille était en baisse de 0,3 %, pour s'établir à 95,6 %, tandis que celui des immeubles comparables est resté le même, soit 95,9 %, par rapport à ceux au 30 juin 2021. Le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,5 %, pour s'établir à 95,6 %, surtout en raison du nombre net de fermetures par rapport à celui des ouvertures, tandis que celui des immeubles comparables a diminué de 0,2 %, pour s'établir à 95,9 %, par rapport à ceux au 31 décembre 2021.

Pour le semestre clos le 30 juin 2022, le taux d'occupation mensuel moyen de l'ensemble du portefeuille s'établissait à 95,6 % comparativement à 95,9 % pour la période correspondant de l'exercice correspondant, tandis que le taux d'occupation mensuel moyen des immeubles comparables était de 96,0 %, par rapport à 95,9 % pour la même période correspondante de l'exercice précédent.

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

Aux	30 juin 2022			31 décembre 2021		
	Total Superficie occupée	Taux d'occupation (en %)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie occupée totale (en pieds carrés)	Taux d'occupation (en %)	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
<i>(superficie en milliers de pieds carrés)</i>						
Immeubles comparables – stables	16 876	95,9 %	22,75 \$	16 969	96,1 %	22,59 \$
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	444	95,7 %	21,76	443	95,8 %	21,67
Total des immeubles comparables	17 320	95,9 %	22,73	17 412	96,1 %	22,57
Projets de réaménagement majeur	718	91,7 %	20,70	841	97,4 %	17,97
Projets de développement entièrement nouveaux	77	89,7 %	32,68	77	89,7 %	32,68
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	460	93,2 %	22,87	473	94,7 %	22,81
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	18 575	95,6 %	22,69	18 803	96,1 %	22,41
Acquisitions ¹	25	71,8 %	37,73	10	100,0 %	52,83
Cessions ²	—	— %	—	40	100 %	18,86
Terrains destinés à la densification et au développement	37	96,1 %	22,68	33	99,2 %	25,39
Total ³	18 637	95,6 %	22,72 \$	18 886	96,1 %	22,42 \$

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

²) Les chiffres comparatifs présentés concernent les cessions de 2022 qui ont été menées à terme et ne font plus partie des présentes mesures au 30 juin 2022.

³) Selon la participation de FCR.

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2022, First Capital a conclu des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 510 000 pieds carrés. First Capital a enregistré une augmentation de 11,0 % du taux de renouvellement des contrats de location lorsque l'on compare le taux de location net par pied carré de la première année de la période de renouvellement et celui de la dernière année des contrats arrivant à échéance. Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, First Capital a enregistré une augmentation de 12,9 % du taux de location au renouvellement des contrats lorsque l'on compare le taux de location net moyen en vigueur au cours de la période de renouvellement au taux de location net de la dernière année des contrats arrivant à échéance.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté de 0,7 %, passant de 22,57 \$ au 31 mars 2022 à 22,72 \$ au 30 juin 2022, en raison surtout des hausses de loyer au renouvellement 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 juin 2022 s'établissent comme suit :

Trimestre clos le 30 juin 2022	Total des immeubles comparables				Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions, cessions et terrains destinés à la densification et au développement				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	\$	
31 mars 2022²	17 341	96,0 %	22,60	\$	1 396	89,7 %	22,18	\$	78	0,4 %	804	4,1 %	19 619	95,5 %	22,57	\$
Prise de possession par des locataires	48		32,28		4		23,85		—		(52)		—		31,64	
Fermetures par des locataires	(69)		(26,89)		(43)		(19,03)		—		112		—		(23,90)	
Fermetures par des locataires pour réaménagement	—		—		—		—		—		—		—		—	
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	—		—		—		—		—		—		—		—	
Projets de réaménagement – prise de possession par des locataires	—		—		—		—		—		—		—		—	
Démolitions	—		—		—		—		—		—		—		—	
Reclassements	—		—		—		—		(78)		—		(78)		—	
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions du T2 de 2022	17 320	95,9 %	22,73	\$	1 357	92,0 %	22,43	\$	—	— %	864	4,4 %	19 541	95,6 %	22,71	\$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	— %	—		—	— %	—		—	— %	—		—	— %	—	
Cessions (à la date de cession)	—	— %	—		(40)	100,0 %	(18,86)		—	— %	—		(40)	100,0 %	(18,86)	
30 juin 2022	17 320	95,9 %	22,73	\$	1 317	91,7 %	22,54	\$	—	— %	864	4,4 %	19 501	95,6 %	22,72	\$
Renouvellements	449		20,58	\$	61		25,04	\$					510		21,12	\$
Renouvellements à échéance	(449)		(18,85)	\$	(61)		(20,26)	\$					(510)		(19,02)	\$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements			1,73	\$			4,78	\$							2,10	\$
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (première année de la période de renouvellement)			9,2 %				23,6 %								11,0 %	
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (taux moyen au cours de la période de renouvellement)																12,9 %

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 « Activités de développement immobilier – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2022 » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, First Capital a conclu des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 348 000 pieds carrés. First Capital a enregistré une augmentation de 8,9 % du taux de renouvellement des contrats de location lorsque l'on compare le taux de location net par pied carré de la première année de la période de renouvellement et celui de la dernière année des contrats arrivant à échéance. Pour le semestre clos le 30 juin 2022, First Capital a enregistré une augmentation de 10,4 % du taux de location au renouvellement des contrats lorsque l'on compare le taux de location net moyen en vigueur au cours de la période de renouvellement au taux de location net de la dernière année des contrats arrivant à échéance.

Le taux de location moyen par pied carré occupé pour l'ensemble du portefeuille a augmenté de 1,3 %, passant de 22,42 \$ au 31 décembre 2021 à 22,72 \$ au 30 juin 2022, en raison surtout de l'augmentation des loyers, des hausses de loyer au renouvellement et des cessions.

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille de First Capital pour le semestre clos le 30 juin 2022 s'établissent comme suit :

Semestre clos le 30 juin 2022	Total des immeubles comparables			Projets de réaménagement majeur, entièrement nouveaux, acquisitions, cessions et terrains destinés à la densification et au développement			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 \$
31 décembre 2021²	17 412	96,1 %	22,56 \$	1 474	96,2 %	20,72 \$	—	771	3,9 %	19 657	96,1 %	22,42 \$
Prise de possession par des locataires	118	26,56		30	16,36		—	(148)		—		24,50
Fermetures par des locataires	(158)	(32,07)		(59)	(18,03)		—	217		—		(28,25)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	(54)	(8,00)		(104)	—		158	—		—		(2,74)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	—	—		1	32,09		—	—		1		32,09
Projets de réaménagement – prise de possession par des locataires	—	—		—	—		—	—		—		—
Démolitions	—	—		—	—		(59)	—		(59)		—
Reclassements	2	—		—	—		(99)	14		(83)		—
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions de 2022	17 320	95,9 %	22,73 \$	1 342	92,5 %	22,52 \$	—	854	4,4 %	19 516	95,6 %	22,71 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	—	— %	—	15	60,5 %	14,38	—	10		25	60,5 %	14,38
Cessions (à la date de cession)	—	— %	—	(40)	100,0 %	(18,86)	—	—		(40)	100,0 %	(18,86)
30 juin 2022	17 320	95,9 %	22,73 \$	1 317	91,7 %	22,54 \$	—	864	4,4 %	19 501	95,6 %	22,72 \$
Renouvellements	1 181	20,28	\$	167	21,17	\$				1 348		20,39
Renouvellements à échéance	(1 181)	(18,71)	\$	(167)	(18,89)	\$				(1 348)		(18,73)
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements		1,57	\$		2,28	\$						1,66
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (première année de la période de renouvellement)		8,4 %			12,1 %							8,9 %
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (taux moyen au cours de la période de renouvellement)												10,4 %

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 « Activités de développement immobilier – Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2022 » du présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 30 juin 2022, 55,2 % des loyers minimaux annualisés de First Capital avaient été versés par les 40 principaux locataires (55,4 % au 31 décembre 2021). Une proportion de 74,7 % (74,9 % au 31 décembre 2021) 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 juin 2022, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

RAPPORT DE GESTION – suite

Rang	Locataire ^{1,2}	Nombre de magasins	Pieds carrés (en milliers)	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 »)	93	1 936	10,4 %	10,4 %	BBB (élevé)	BBB	
2.	Sobeys	50	1 389	7,5 %	5,5 %	BBB	BBB-	
3.	Metro	35	879	4,7 %	3,2 %	BBB	BBB	
4.	Canadian Tire	19	640	3,4 %	2,6 %	BBB	BBB	
5.	Walmart	11	1 109	6,0 %	2,3 %	AA	AA	Aa2
6.	TD Canada Trust	43	196	1,1 %	2,0 %	AA (élevé)	AA-	Aa1
7.	Save-On-Foods	9	324	1,7 %	1,9 %			
8.	GoodLife Fitness	24	466	2,5 %	1,8 %			B2
9.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	38	195	1,0 %	1,7 %	AA (élevé)	AA-	Aa1
10.	Dollarama	47	420	2,3 %	1,7 %	BBB	BBB	Baa2
Total des 10 principaux locataires		369	7 554	40,6 %	33,1 %			
11.	CIBC	34	170	0,9 %	1,4 %	AA	A+	Aa2
12.	Lowe's	4	361	1,9 %	1,4 %	BBB (élevé)	BBB+	Baa1
13.	LCBO	22	192	1,0 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa3
14.	McKesson	24	176	0,9 %	1,3 %		BBB+	Baa2
15.	Winners	13	309	1,7 %	1,3 %		A	A2
16.	Longo's ³	5	196	1,1 %	1,1 %			
17.	Restaurant Brands International	55	124	0,7 %	1,1 %		BB	Ba3
18.	Scotiabank (Banque Scotia)	25	117	0,6 %	1,1 %	AA	A+	Aa2
19.	BMO	25	102	0,5 %	1,0 %	AA	A+	Aa2
20.	London Drugs	8	192	1,0 %	1,0 %			
21.	Nordstrom	1	40	0,2 %	0,8 %	BB	BB+	Ba1
22.	Recipe Unlimited	29	112	0,6 %	0,8 %			
23.	Starbucks	35	49	0,3 %	0,7 %		BBB+	Baa1
24.	Petsmart	6	100	0,5 %	0,7 %		B	B1
25.	Staples (Bureau en gros)	7	140	0,8 %	0,6 %		B	B3
26.	Michaels	4	77	0,4 %	0,6 %		B	B2
27.	Whole Foods Market	2	90	0,5 %	0,6 %		AA-	A1
28.	Pusateri's	1	35	0,2 %	0,5 %			
29.	McDonald's	20	72	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
30.	Toys "R" Us	3	127	0,7 %	0,5 %			
31.	Subway	60	59	0,3 %	0,5 %			
32.	The Beer Store	10	59	0,3 %	0,4 %	AA (faible)	A+	Aa3
33.	The Home Depot	2	153	0,8 %	0,4 %	A	A	A2
34.	SAQ	14	59	0,3 %	0,4 %	AA (faible)	AA-	Aa2
35.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,4 %			
36.	Alcanna Inc.	15	45	0,2 %	0,4 %			
37.	Equinox	2	37	0,2 %	0,4 %		CCC	Caa3
38.	Pet Valu	19	51	0,3 %	0,3 %			
39.	Goodwill	2	52	0,3 %	0,3 %			
40.	Indigo	3	54	0,3 %	0,3 %			
Total des 40 principaux locataires		821	10 942	58,7 %	55,2 %			

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.

³⁾ Depuis mai 2021, Empire Company Ltd., société mère de Sobeys Inc., détient une participation de 51 % dans Longo's.

Échéances des contrats de location

Au 30 juin 2022, 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 échéance (en milliers)	Pourcentage du loyer minimal annualisé total	Loyers minimaux annuels moyens par pied carré à l'échéance
Locataires au mois ¹	180	321	1,7 %	5 726 \$	1,3 %	17,84 \$
2022	277	865	4,4 %	20 092	4,4 %	23,22
2023	595	2 460	12,6 %	52 214	11,4 %	21,23
2024	577	2 337	12,0 %	52 070	11,4 %	22,28
2025	542	2 346	12,0 %	57 489	12,6 %	24,51
2026	483	1 796	9,2 %	48 653	10,6 %	27,10
2027	434	2 282	11,7 %	55 927	12,2 %	24,51
2028	186	1 457	7,5 %	36 588	8,0 %	25,11
2029	178	962	4,9 %	26 008	5,7 %	27,04
2030	149	795	4,1 %	21 400	4,7 %	26,91
2031	142	857	4,4 %	22 813	5,0 %	26,63
2032	121	718	3,7 %	19 033	4,2 %	26,52
Par la suite	80	1 441	7,4 %	38 945	8,5 %	27,01
Total ou moyenne pondérée	3 944	18 637	95,6 %	456 958 \$	100,0 %	24,52 \$

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 immeubles où des réaménagements futurs sont prévus.

La durée moyenne pondérée résiduelle des contrats de location des immeubles faisant partie du portefeuille était de 5,0 ans au 30 juin 2022, 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 juin 2022, First Capital détenait des participations dans neuf coentreprises qu'il comptabilise selon la méthode de la mise en équivalence. Les coentreprises de First Capital sont les suivantes :

Nom de l'entité	Nom de l'immeuble / activité commerciale	Emplacement	Propriété effective	
			30 juin 2022	31 décembre 2021
Aukland and Main Developments LP ¹	Station Place	Toronto, Ont.	35,4 %	35,4 %
College Square General Partnership	College Square	Ottawa, Ont.	50,0 %	50,0 %
Edenbridge Kingsway (Humbertown)	Humbertown Condos(Phase 1)	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %
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 ²	Whitby Mall (unités d'entreposage libre-service)	Whitby, Ont.	s. o.	25,0 %
FC Urban Properties, LP	199 Avenue Rd.	Toronto, Ont.	20,0 %	20,0 %
Green Capital Limited Partnership	Royal Orchard	Markham, Ont.	50,0 %	50,0 %
Lakeshore Development LP	2150 Lake Shore Blvd. W.	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %
Hazelton Food Services Partnership	116 Yorkville Ave. (ONE restaurant)	Toronto, Ont.	50,0 %	s. o.
Stackt Properties LP	Marché de conteneurs	Toronto, Ont.	94,0 %	94,0 %

¹⁾ Au 31 décembre 2020, Aukland and Main Developments LP était une filiale faisant partie du périmètre de consolidation assujettie à une participation ne donnant pas le contrôle de 29,1 %, de sorte que la propriété effective du Fonds s'établissait à 70,9 %. Au troisième trimestre de 2021, le nouveau partenaire du Fonds dans Station Place a acquis 50 % des parts de société en commandite détenues dans Aukland and Main Developments LP, réduisant la propriété effective du Fonds à 35,4 %.

²⁾ Au cours du troisième trimestre de 2021, FC Access LP a cédé ses activités d'entreposage libre-service à Whitby Mall. Au cours du deuxième trimestre de 2022, la coentreprise a versé des distributions finales et est en cours de liquidation.

RAPPORT DE GESTION – suite

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.

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 le semestre clos le 30 juin 2022 et l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Solde au début de la période	349 488 \$	52 570 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8 589	17 110
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 994)	(16 897)
Reclassement dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—	298 165
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(415)	(1 460)
Solde à la fin de la période	355 668 \$	349 488 \$

Le 1^{er} septembre 2021, le nouveau partenaire du Fonds détenant 50 % de Station Place a acquis 50 % des parts de société en commandite détenues dans Auckland and Main Developments LP, le propriétaire véritable de l'immeuble, en contrepartie de 117,5 M\$.

Le 17 septembre 2021, le nouveau partenaire du Fonds détenant 50 % de 2150 Lake Shore Boulevard West a souscrit 50 % des parts de la nouvelle société en commandite Lakeshore Development LP en contrepartie de 156 M\$, soit 56 M\$ en trésorerie et 100 M\$ en billets à recevoir. Concurrément à la souscription, la participation de 50 % du fonds dans les terrains de Christie Cookie a été transférée à la nouvelle coentreprise, tout comme l'acquisition de la participation de 50 % de l'ancien partenaire qui a été transférée à Lakeshore Development LP au moment de la clôture.

Le 26 novembre 2021, le Fonds a transféré, à titre d'apport, la totalité des terrains à la coentreprise Edenbridge Kingsway (Humbertown) qui étaient classés auparavant dans le portefeuille de projets résidentiels en contrepartie de 24,7 M\$. Le partenaire de coentreprise du Fonds a contribué 12,3 M\$ à la société en commandite pour sa partie du terrain, montant qui a été distribué au Fonds par la suite.

Le 1^{er} janvier 2022, le Fonds a acquis, en contrepartie de 2,65 M\$, 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant situé dans The Hazelton Hotel. L'acquisition a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises, de sorte que les coûts de transaction de 0,6 M\$ ont été passés en charges au poste Autres profits (pertes) et (charges).

Au 30 juin 2022, aucune participation du Fonds dans des coentreprises n'était considérée comme étant dépréciée.

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	— \$	1 486 \$
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	106 124	122 321
Autres placements	9 471	5 801
Montants à recevoir de copropriétaires ^c	21 747	—
Total – non courants	137 342	129 608
Courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	1 512	6
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	82 160	116 152
Placements dans des titres de participation à la JVRN ^d	3 773	25 976
Total – courants	87 445	142 134
Total	224 787 \$	271 742 \$

- 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 juin 2022, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 5,3 % (5,4 % au 31 décembre 2021) et venaient à échéance entre 2022 et 2026. Au 30 juin 2022, 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) Le 17 septembre 2021, le partenaire du Fonds dans la coentreprise 2150 Lake Shore Boulevard West a souscrit 50 % des parts de la nouvelle société en commandite Lakeshore Development LP en contrepartie de 156 M\$. Le prix de souscription a été réglé par un montant en trésorerie de 56 M\$ et des prêts totalisant 100 M\$. La moitié des prêts, soit 50 M\$, est à rembourser d'ici le 31 décembre 2022, et le solde au plus tard le 17 septembre 2026. Les prêts ne portent pas intérêt jusqu'au 31 décembre 2022, puis ils porteront intérêt au plus élevé du taux préférentiel, majoré de 2,5 %, ou 5 %. À la conclusion de la transaction, un escompte de 6,5 M\$ a été comptabilisé et porté en diminution du montant en capital des prêts. Cet escompte sera imputé aux produits d'intérêt sur la période sans intérêt des prêts.
- c) Au cours du premier trimestre de 2022, le Fonds a fourni un apport en capital à l'une de ses copropriétés tandis que ses partenaires empruntaient des montants sur la nouvelle facilité de crédit de la copropriété afin de financer le projet en développement de la copropriété. Le montant en capital de 21,5 M\$ à recevoir des copropriétaires correspond à la quote-part du Fonds des emprunts sur la facilité de crédit de la copropriété. Étant donné que ces deux instruments financiers ne sont assortis d'aucun droit de compensation, ils sont présentés au montant brut dans le bilan consolidé.
- d) 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).

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 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	% de variation	2022	2021	% de variation	2022	2021
Produits locatifs tirés des immeubles						
Loyers de base ¹		107 941 \$	106 235 \$		214 217 \$	212 837 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		25 042	24 362		53 898	51 144
Recouvrements de taxes foncières		29 729	29 401		60 857	61 597
Frais de résiliation de contrats de location		55	377		119	1 074
Loyer proportionnel		645	436		1 202	1 000
Ajustement de loyer de manière linéaire		361	1 787		601	2 273
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice		1 154	(662)		1 054	(917)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		7 679	5 232		13 134	10 072
Total des produits locatifs tirés des immeubles	3,3 %	172 606	167 168	1,8 %	345 082	339 080
Coûts d'exploitation des immeubles						
Charges d'exploitation recouvrables		28 146	26 654		60 315	56 517
Taxes foncières recouvrables		33 453	33 473		68 518	70 176
Taxes foncières de l'exercice précédent		63	(563)		(101)	(858)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		4 803	5 011		9 229	9 703
Total des coûts d'exploitation des immeubles		66 465	64 575		137 961	135 538
Bénéfice d'exploitation net⁴	3,5 %	106 141 \$	102 593 \$	1,8 %	207 121 \$	203 542 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,5 %	61,4 %		60,0 %	60,0 %

¹⁾ Comprennent les produits résidentiels.

²⁾ Comprennent les produits tirés de l'immeuble hôtelier.

³⁾ Comprennent les coûts d'exploitation des immeubles résidentiels, les coûts d'exploitation de l'immeuble hôtelier et la charge liée aux créances irrécouvrables. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les créances irrécouvrables se sont élevées respectivement à 0,5 M\$ et à 0,9 M\$ (respectivement 2,9 M\$ et 5,5 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021).

⁴⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, le total du bénéfice d'exploitation net a augmenté de respectivement 3,5 M\$ et 3,6 M\$, par rapport à celui des périodes correspondantes de l'exercice précédent, surtout en raison de la diminution de la charge liée aux créances irrécouvrables ainsi que de la hausse des loyers et des produits variables, le tout en partie contrebalancé par l'incidence des cessions.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la marge du bénéfice d'exploitation net a augmenté légèrement de 0,1 %, pour s'établir à 61,5 %, et est demeurée stable à respectivement 60,0 %, par rapport à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les coûts d'exploitation des immeubles comprennent respectivement 5,7 M\$ et 11,6 M\$ (respectivement 4,9 M\$ et 10,4 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021) attribuables à la rémunération du personnel. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la rémunération du personnel est présentée déduction faite des subventions de néant dans le cadre du programme de SSUC en lien avec le personnel de l'exploitation immobilière (respectivement 0,3 M\$ et 0,6 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021). Une partie de cette subvention salariale a été transférée aux locataires au moyen d'une baisse des recouvrements des coûts d'exploitation.

Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin			
	% de variation	2022	2021	% de variation	2022	2021
Produits locatifs tirés des immeubles						
Loyers de base ¹		99 096 \$	96 673 \$		196 628 \$	193 075 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		23 323	22 513		50 245	47 284
Recouvrements de taxes foncières		27 740	27 162		56 837	57 172
Frais de résiliation de contrats de location		55	329		119	1 026
Loyer proportionnel		616	356		1 095	889
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		1 029	(715)		987	(933)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		7 171	4 935		12 252	9 428
Total des produits locatifs tirés des immeubles comparables		159 030	151 253		318 163	307 941
Coûts d'exploitation des immeubles						
Charges d'exploitation recouvrables		25 802	24 213		55 393	51 528
Taxes foncières recouvrables		30 913	30 074		63 392	63 206
Taxes foncières des périodes correspondantes de l'exercice précédent		65	(563)		(100)	(674)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		4 012	4 826		7 691	9 542
Total des coûts d'exploitation des immeubles comparables		60 792	58 550		126 376	123 602
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables⁴	6,0 %	98 238 \$	92 703 \$	4,0 %	191 787 \$	184 339 \$
Projets de réaménagement majeur		2 913	2 660		6 039	5 707
Projets de développement entièrement nouveaux		1 528	430		2 559	1 045
Acquisitions – 2022		(9)	—		33	—
Acquisitions – 2021		164	16		265	34
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente		2 619	2 699		5 259	5 383
Cessions – 2022		157	185		337	367
Cessions – 2021		21	1 843		(33)	3 755
Ajustement de loyer de manière linéaire		361	1 787		601	2 273
Terrains destinés au développement		149	270		274	639
Bénéfice d'exploitation net⁴	3,5 %	106 141 \$	102 593 \$	1,8 %	207 121 \$	203 542 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,5 %	61,4 %		60,0 %	60,0 %

¹⁾ Comprennent les produits résidentiels.

²⁾ Comprennent les produits tirés de l'immeuble hôtelier.

³⁾ Comprennent les coûts d'exploitation des immeubles résidentiels, les coûts d'exploitation de l'immeuble hôtelier et la charge liée aux créances irrécouvrables.

⁴⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021 ¹	2022	2021 ¹
Immeubles comparables – stables	5,6 %	15,4 %	3,9 %	7,7 %
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	22,2 %	40,1 %	10,4 %	9,0 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ²	6,0 %	16,6 %	4,0 %	7,8 %

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

² Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la marge du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de respectivement 5,5 M\$ et de 7,4 M\$, ou 6,0 % et 4,0 %, surtout en raison de la diminution de la charge liée aux créances irrécouvrables ainsi que de l'augmentation des loyers et des produits variables, en partie contrebalancées par une diminution des frais de résiliation de contrats de location par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent.

Produits d'intérêts et autres produits

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Produits d'intérêts, de dividendes et de distribution provenant de titres négociables et d'autres placements	102 \$	90 \$	201 \$	299 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires classés à la JVRN	19	24	38	49
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires au coût amorti	2 875	984	6 863	2 220
Honoraires et autres produits	1 045	961	2 608	1 997
Total	4 041 \$	2 059 \$	9 710 \$	4 565 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la hausse de respectivement 2,0 M\$ et de 5,1 M\$ des produits d'intérêts et autres produits par rapport aux périodes correspondantes de l'exercice précédent découle surtout de l'accroissement des produits d'intérêts attribuable à l'augmentation sur douze mois des prêts et créances hypothécaires à recevoir et au produit tiré de la vente de maisons en rangée comptabilisé au premier trimestre de 2022.

Charge d'intérêts

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Emprunts hypothécaires	11 520 \$	12 737 \$	22 750 \$	25 854 \$
Facilités de crédit	7 939	6 898	15 523	13 362
Déventures de premier rang non garanties	21 309	23 583	43 117	48 261
Distributions sur les parts échangeables ¹	10	11	21	22
Intérêts inscrits à l'actif	(3 283)	(5 048)	(7 542)	(10 830)
Charge d'intérêts	37 495 \$	38 181 \$	73 869 \$	76 669 \$

¹ Les distributions déclarées sur les parts échangeables sont comptabilisées à titre de charge d'intérêts.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la charge d'intérêts a diminué de respectivement 0,7 M\$ et de 2,8 M\$ par rapport à celle des périodes correspondantes de l'exercice précédent, en raison surtout du remboursement sur douze mois des emprunts hypothécaires et des débetures de premier rang non garanties (série N et O).

Au cours des semestres clos respectivement les 30 juin 2022 et 2021, des charges d'intérêts d'environ 9,3 %, ou 7,5 M\$, et 12,4 %, ou 10,8 M\$, ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers au titre des immeubles en cours de développement ou des projets de réaménagement. Ces charges d'intérêts ont diminué surtout du fait que les projets de développement majeur comme Station Place et Wilderton sont achevés ou sur le point de l'être.

Charges du siège social

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 987 \$	6 604 \$	14 314 \$	14 733 \$
Rémunération fondée sur des parts	1 591	1 795	3 169	3 642
Autres coûts du siège social	3 303	2 771	6 726	5 992
Total des charges du siège social	11 881	11 170	24 209	24 367
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 639)	(1 595)	(3 635)	(4 114)
Charges du siège social	10 242 \$	9 575 \$	20 574 \$	20 253 \$

Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, les charges du siège social brutes, avant leur inscription à l'actif, ont augmenté de 0,7 M\$ par rapport à celles du trimestre correspondant de l'exercice précédent, en raison principalement de la hausse postpandémique des dépenses liées aux autres coûts du siège social, comme les voyages, et l'accroissement de la charge de rémunération découlant des subventions salariales comptabilisées au cours de la période correspondante de l'exercice précédent.

Pour le semestre clos le 30 juin 2022, les charges du siège social brutes, avant leur inscription à l'actif, ont diminué de 0,2 M\$ par rapport à celles du semestre correspondant de l'exercice précédent, en raison de la baisse de la charge de rémunération découlant de la hausse de la charge liée aux indemnités de départ engagées au premier trimestre de 2021, qui a été en partie contrebalancée par une baisse des subventions salariales sur douze mois.

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 semestres clos les 30 juin 2022 et 2021, des charges de rémunération et autres charges du siège social d'environ respectivement 3,6 M\$ et 4,1 M\$ ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers au titre des immeubles 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 :

Trimestres clos les 30 juin	2022		2021	
	Compte de résultat consolidé	Compris dans les fonds provenant des activités	Compte de résultat consolidé	Compris dans les fonds provenant des activités
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	5 591 \$	5 591 \$	— \$	— \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	(8 700)	(8 700)	17 850	17 850
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	(9)	(9)	(196)	(196)
Frais de vente d'immeubles de placement	(284)	—	(168)	—
Autres	30	30	5	5
Total selon les comptes de résultat consolidés	(3 372)\$	(3 088)\$	17 491 \$	17 659 \$
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux participations ne donnant pas le contrôle	3	3	57	57
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ¹	(38)	(38)	(175)	(175)
Total selon la participation proportionnelle de First Capital²	(3 407)\$	(3 123)\$	17 373 \$	17 541 \$

¹ Les autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compris dans les fonds provenant des activités, se composent de frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels de 38,0 milliers de dollars (0,2 M\$ pour le trimestre clos le 30 juin 2021).

² Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Semestres clos les 30 juin	2022		2021	
	Compte de résultat consolidé	Compris dans les fonds provenant des activités	Compte de résultat consolidé	Compris dans les fonds provenant des activités
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	5 591 \$	5 591 \$	— \$	— \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	(14 728)	(14 728)	17 979	17 979
Coûts de transaction	(572)	—	—	—
Profit (perte) sur modification de prêts	(566)	(566)	—	—
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	(16)	(16)	(196)	(196)
Frais de vente d'immeubles de placement	(994)	—	(550)	—
Autres	23	23	4	4
Total selon les comptes de résultat consolidés	(11 262)\$	(9 696)\$	17 237 \$	17 787 \$
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux participations ne donnant pas le contrôle	5	5	57	57
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ¹	(208)	(208)	(286)	(286)
Total selon la participation proportionnelle de First Capital²	(11 465)\$	(9 899)\$	17 008 \$	17 558 \$

¹ Les autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence, compris dans les fonds provenant des activités, se composent de frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels de 0,2 M\$ (0,3 M\$ pour le trimestre clos le 30 juin 2021).

² Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre clos le 30 juin 2022, First Capital a comptabilisé d'autres pertes de 3,4 M\$ dans son compte de résultat consolidé, comparativement à d'autres profits de 17,5 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse de 20,9 M\$ découle d'une perte nette de 21,0 M\$ sur les titres négociables.

Pour le semestre clos le 30 juin 2022, First Capital a comptabilisé d'autres pertes de 11,3 M\$ dans son compte de résultat consolidé, comparativement à d'autres profits de 17,2 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse de 28,5 M\$ découle principalement d'une perte nette de 27,1 M\$ sur les titres négociables par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la charge d'impôt différé s'est élevée à respectivement 0,1 M\$ et 8,0 M\$, par rapport à respectivement 2,5 M\$ et 3,5 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Pour le semestre clos le 30 juin 2022, l'augmentation de 4,5 M\$ de la charge d'impôt différé découle essentiellement de la hausse du bénéfice imposable réalisée par les filiales du Fonds constituées en société.

Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts

Le bénéfice net (la perte nette) attribuable aux porteurs de parts pour le trimestre clos le 30 juin 2022 a été de (42,1 M\$), ou (0,19) \$ par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de 212,0 M\$, ou 0,96 \$ par part (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 254,1 M\$ est principalement attribuable à une variation sur douze mois de la juste valeur des immeubles de placement de 251,9 M\$.

Le bénéfice net (la perte nette) attribuable aux porteurs de parts pour le semestre clos le 30 juin 2022 a été de 2,4 M\$, ou 0,01 \$ par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de 250,0 M\$, ou 1,13 \$ par part (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 247,6 M\$ est principalement attribuable à une variation sur douze mois de la juste valeur des immeubles de placement de 243,0 M\$.

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 juin 2022	31 décembre 2021
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	6 474 \$	2 476 \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 321 118	1 216 872
Facilités de crédit ¹	981 748	893 958
Débitures de premier rang non garanties	2 150 000	2 350 000
Dette totale ¹	4 459 340 \$	4 463 306 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(39 459)	(37 512)
Dette nette ^{1, 2}	4 419 881 \$	4 425 794 \$
Parts échangeables	899	1 947
Capitalisation boursière ³	3 222 377	4 140 551
Valeur de l'entreprise ¹	7 643 157 \$	8 568 292 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	215 112	219 541
Cours de clôture	14,98 \$	18,86 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

² La dette nette est une mesure non conforme aux IFRS qui représente la somme du total de la dette, y compris l'encours du capital des facilités de crédit et des emprunts hypothécaires, de la dette bancaire et de la valeur nominale des débitures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période, sur une base proportionnelle.

³ La capitalisation boursière 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.

BAIIA ajusté

Le BAIIA ajusté est une mesure non conforme aux IFRS; il est calculé comme étant le bénéfice net majoré de la charge d'impôt, de la charge d'intérêts et de l'amortissement, mais ne tenant pas compte de l'augmentation ou de la diminution de la juste valeur des immeubles de placement, des profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur des parts échangeables, des profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts et des autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, sur une base proportionnelle. Conformément aux recommandations de la REALPAC, First Capital fait également un ajustement pour ajouter les coûts de location différentiels, lesquels sont pris en compte dans les fonds provenant des activités.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) et du BAIIA ajusté pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021 :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(42 102) \$	211 989 \$	2 353 \$	249 976 \$
Ajouter (déduire) ¹ :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	62	2 544	7 954	3 463
Charge d'intérêts	37 806	38 511	74 511	77 331
Charge d'amortissement	2 249	2 234	4 361	4 524
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	109 156	(142 707)	107 604	(135 431)
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	(597)	—	(591)
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	(337)	115	(431)	418
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	(8 921)	1 933	(9 342)	7 363
Coûts de location différentiels	1 423	1 476	3 010	2 981
Coûts des transactions abandonnées	43	—	53	81
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	3 407	(17 373)	11 465	(17 008)
BAIIA ajusté¹	102 786 \$	98 125 \$	201 538 \$	193 107 \$

¹ Selon la participation proportionnelle de First Capital. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Principales données

Les ratios ci-dessous comprennent des mesures qui ne sont pas expressément définies dans les IFRS :

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré sur les emprunts hypothécaires, les emprunts à terme à taux fixe non garantis et les débentures de premier rang non garanties	3,8 %	3,8 %
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme à taux fixe non garantis et des débentures de premier rang non garanties (en années)	3,9	4,0
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	44,1 %	43,9 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ¹	10,9	11,2
Total des actifs non grevés ¹	7 057 008 \$	7 394 398 \$
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur ¹	2,3	2,3
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ajusté ¹	2,4	2,3

¹ Calculé en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises selon les clauses restrictives de la dette de FCR. Le total de l'actif ne tient pas compte du solde de trésorerie. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté a diminué de 0,3, pour passer à 10,9 au 30 juin 2022, principalement en raison d'une augmentation de 8,4 M\$ du BAIIA (sur quatre trimestres consécutifs) ainsi que d'une diminution de 5,9 M\$ de la dette nette.

Les mesures qui s'appliquent à ces ratios sont décrites ci-dessous :

- La dette se compose de l'encours du capital des facilités de crédit et des emprunts hypothécaires et de la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties;
- La dette nette correspond à la dette, telle qu'elle est décrite ci-dessus, déduction faite des soldes de trésorerie à la fin de la période;
- 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, l'immeuble hôtelier, les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts, les autres profits (pertes) et (charges), ainsi que les autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, sur une base proportionnelle. Le Fonds fait également un ajustement pour ajouter les coûts de location différentiels, lesquels sont pris en compte dans les flux de trésorerie d'exploitation, conformément aux recommandations de la REALPAC;
- Les actifs non grevés comprennent 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 des actifs non grevés correspond au montant des actifs non grevés divisé par le montant en capital de la dette non garantie, qui se compose de la dette bancaire, d'emprunts bancaires à terme non garantis, de facilités de crédit non garanties et de débentures de premier rang non garanties.

Notations

De novembre 2012 à mars 2019, DBRS a accordé la note BBB (élevé) aux débentures de premier rang non garanties de FCR et Moody's, la note Baa2. Le 16 avril 2019, FCR 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 débentures 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 débentures 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 4 juin 2021, S&P a confirmé la note d'émetteur et la notation de la dette de FCR à BBB -, mais a révisé la perspective de stable à négative.

Le 9 juin 2022, S&P a confirmé la note d'émetteur et la notation de la dette de FCR à BBB -, et a révisé la perspective de négative à stable.

Le 23 juin 2022, DBRS a confirmé la note d'émetteur et la notation des débentures non garanties de premier rang de FCR à BBB avec une tendance stable.

Selon DBRS, une notation BBB indique généralement une qualité de 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 notation 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 juin 2022, 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 juin 2022	Emprunts hypothécaires ¹	Facilités de crédit / dette bancaire ²	Débetures de premier rang non garanties	Total	Pourcentage arrivant à échéance
2022 (reste de l'exercice)	15 878 \$	50 875 \$	250 000 \$	316 753 \$	7,2 %
2023	32 597	268 677	300 000	601 274	13,8 %
2024	140 423	303 411	300 000	743 834	17,0 %
2025	85 536	75 000	300 000	460 536	10,5 %
2026	120 246	275 000	300 000	695 246	15,9 %
2027	103 943	21 528	500 000	625 471	14,3 %
2028	166 973	—	200 000	366 973	8,4 %
2029	251 257	—	—	251 257	5,8 %
2030	176 480	—	—	176 480	4,0 %
2031	55 326	—	—	55 326	1,3 %
2032	80 000	—	—	80 000	1,8 %
	1 228 659 \$	994 491 \$	2 150 000 \$	4 373 150 \$	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	(3 806)	—	(1 489)	(5 295)	
Total	1 224 853 \$	994 491 \$	2 148 511 \$	4 367 855 \$	

¹⁾ L'encours du capital des emprunts hypothécaires sur une base proportionnelle est de 1 321 118 \$.

²⁾ L'encours du capital des facilités de crédit et de la dette bancaire sur une base proportionnelle est de respectivement 981 748 \$ et de 6 474 \$.

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 du semestre clos le 30 juin 2022 sont présentées dans le tableau suivant :

Semestre clos le 30 juin 2022	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de la période	1 173 175 \$	3,5 %
Emprunts hypothécaires	80 000	4,9 %
Remboursements des emprunts hypothécaires	(13 338)	3,7 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(15 067)	— %
Amortissement des coûts de financement et primes nettes	83	— %
Solde à la fin de la période	1 224 853 \$	3,6 %

Au 30 juin 2022, 100 % (100 % au 31 décembre 2021) du capital impayé des emprunts hypothécaires portait intérêt à un taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés demeurait stable à 5,8 ans au 30 juin 2022 sur des emprunts hypothécaires de 1,2 G\$ (5,8 ans au 31 décembre 2021 sur des emprunts hypothécaires de 1,2 G\$), compte tenu des activités d'emprunt et des remboursements au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 30 juin 2022, le profil des échéances des emprunts hypothécaires de First Capital, compte tenu de l'amortissement prévu, se résumait comme suit :

Au 30 juin 2022	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2022 (reste de l'exercice)	15 878 \$	— \$	15 878 \$	s. o.
2023	32 597	—	32 597	s. o.
2024	31 945	108 478	140 423	3,7 %
2025	29 641	55 895	85 536	3,4 %
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 %
2031	371	54 955	55 326	3,5 %
2032	—	80 000	80 000	4,9 %
	203 129 \$	1 025 530 \$	1 228 659 \$	3,6 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net			(3 806)	
Total			1 224 853 \$	

Facilités de crédit

Au 30 juin 2022, les facilités de crédit de First Capital se résumaient comme suit :

Au 30 juin 2022	Capacité d'emprunt	Montants empruntés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Montant disponible pour emprunt	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2026	450 000 \$	— \$	(11 739) \$	438 261 \$	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou \$ US AU LIBOR + 1,45 %	30 juin 2026
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2024 ¹	100 000	(99 575)	—	425	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou \$ US AU LIBOR + 1,15 %	31 août 2024
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2023 ²	250 000	(69 584)	—	180 416	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou \$ US AU LIBOR + 1,15 %	31 octobre 2023
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2023 ³	200 000	(199 093)	—	907	AB + 1,20 %	15 avril 2023
Emprunts à terme non garantis à taux fixe arrivant à échéance de 2024 à 2026	550 000	(550 000)	—	—	3,29 %	28 mars 2024 - 15 avril 2026
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2027	170 000	(21 528)	—	148 472	AB + 2,30 %	20 janvier 2027
Arrivant à échéance en 2024	19 321	(3 836)	—	15 485	préférentiel - 0,25 %	1 ^{er} juin 2024
Arrivant à échéance en 2022	33 333	(33 333)	—	—	2,79 %	24 août 2022
Facilités de crédit garanties						
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	1 783 722 \$	(988 017) \$	(11 739) \$	783 966 \$		

¹⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 100,0 M\$ CA, ce montant ayant été réévalué à 99,6 M\$ CA au 30 juin 2022.

²⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 45,0 M\$ CA, ce montant ayant été réévalué à 44,6 M\$ CA au 30 juin 2022. De plus, le Fonds avait prélevé en dollars américains 25,0 M\$ CA au 30 juin 2022.

³⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 200,0 M\$ CA, ce montant a été réévalué à 199,1 M\$ CA au 30 juin 2022.

Les facilités de crédit non garanties de First Capital lui permettent d'avoir accès à des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes et aux taux des acceptations bancaires (le « taux 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 en emprunts libellés en dollars canadiens.

Le 1^{er} septembre 2021, First Capital a prolongé et modifié ses facilités de crédit renouvelables non garanties de 450,0 M\$ tout en les transformant en facilités de crédit liées au développement durable. First Capital démontre par le fait même l'intégration continue de ses priorités en matière de développement durable dans son orientation stratégique ainsi que son engagement à faire preuve de leadership quant aux questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans ses activités immobilières, son développement et ses finances.

Débetures de premier rang non garanties

Au 30 juin 2022		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)	
O	31 janvier 2022	31 janvier, 31 juillet	4,43 %	4,59 %	—	— \$
P	5 décembre 2022	5 juin, 5 décembre	3,95 %	4,18 %	0,4	250 000
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	1,3	300 000
R	30 août 2024	28 février, 30 août	4,79 %	4,72 %	2,2	300 000
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	3,1	300 000
T	6 mai 2026	6 mai, 6 novembre	3,60 %	3,56 %	3,9	300 000
V	22 janvier 2027	22 janvier, 22 juillet	3,46 %	3,54 %	4,6	200 000
U	12 juillet 2027	12 janvier, 12 juillet	3,75 %	3,82 %	5,0	300 000
A	1 ^{er} mars 2028	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	3,45 %	3,54 %	5,7	200 000
Total ou moyenne pondérée			3,94 %	3,98 %	3,2	2 150 000 \$

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

Le 31 janvier 2022, First Capital a remboursé à l'échéance ses débetures de premier rang non garanties de série O à 4,43 % d'un montant en capital de 200,0 M\$.

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts se chiffraient à 4,5 G\$ au 30 juin 2022, comparativement à des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts de 4,6 G\$ au 31 décembre 2021. La diminution est principalement attribuable au rachat des parts de fiducie et à la hausse des distributions, en partie contrebalancée par la hausse du bénéfice net et des autres éléments du résultats global pour le semestre clos le 30 juin 2022.

Au 26 juillet 2022, 215,1 millions de parts de fiducie et 0,1 million de parts échangeables étaient en circulation.

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités

Le 16 mai 2022, First Capital a obtenu l'approbation de la Bourse de Toronto pour entreprendre une offre publique de rachat dans le cours normal des activités, qui lui permettra d'acheter et d'annuler jusqu'à 21 910 353 de ses parts de fiducie en circulation (les « parts »).

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2022, la fiducie a acquis et annulé 4,6 millions de parts au prix d'achat moyen pondéré de 15,24 \$ par part, pour un coût total de 70,8 M\$. L'écart entre le prix d'acquisition et la valeur comptable des parts acquises, qui correspond à l'augmentation du prix des parts par rapport au prix d'émission moyen historique pondéré, a été comptabilisé comme une diminution des bénéfices non distribués de 9,4 M\$.

Options sur parts

Au 30 juin 2022, First Capital avait 6,3 millions d'options sur parts en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 19,75 \$. Si toutes ces options étaient exercées, First Capital recevrait un produit de 124,6 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 échéance, 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 liés aux 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 juin 2022	31 décembre 2021
Total disponible sur les facilités de crédit	784 \$	724 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	34 \$	35 \$
Total des actifs non grevés	7 057 \$	7 394 \$

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 juin 2022, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de la dette en 2022 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.

RAPPORT DE GESTION – suite

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 305 \$	71 152 \$	121 603 \$	115 448 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(166 471)	(28 499)	(148 619)	(128 606)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	91 852	(33 857)	26 226	(59 902)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(12 314) \$	8 796 \$	(790) \$	(73 060) \$

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

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 305 \$	71 152 \$	121 603 \$	115 448 \$
Distributions déclarées	(23 544)	(23 696)	(47 260)	(47 385)
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions déclarées	38 761 \$	47 456 \$	74 343 \$	68 063 \$

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021, les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation ont été supérieurs aux distributions déclarées.

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des passifs financiers importants et autres engagements contractuels de First Capital au 30 juin 2022 :

Au 30 juin 2022	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2022	De 2023 à 2024	De 2025 à 2026	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	15 878 \$	64 542 \$	55 527 \$	67 182 \$	203 129 \$
Remboursements du capital à l'échéance des emprunts hypothécaires	—	108 478	150 255	766 797	1 025 530
Facilités de crédit et dette bancaire	50 875	572 088	350 000	21 528	994 491
Débiteures de premier rang non garanties	250 000	600 000	600 000	700 000	2 150 000
Obligations au titre des intérêts ¹	78 046	252 739	152 204	95 269	578 258
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance de 2023 à 2061)	608	1 486	1 245	15 512	18 851
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours ²	22 634	50 856	—	—	73 490
Autres coûts engagés	38 965	—	—	—	38 965
Total des obligations contractuelles	457 006 \$	1 650 189 \$	1 309 231 \$	1 666 288 \$	5 082 714 \$

¹ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 juin 2022 (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.

² Comprend les montants liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

First Capital dispose de lettres de crédit en cours de 31,3 M\$, qui ont été consenties par des institutions financières et qui sont liées à certaines obligations contractuelles du Fonds, et des découverts bancaires de 6,5 M\$.

Au 30 juin 2022, les coûts engagés contractuellement liés aux projets de développement du Fonds sont de 73,5 M\$ (67,4 M\$ selon la participation de First Capital). 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. 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 tenu responsable, conjointement et solidairement ou à titre de garant, d'un montant d'environ 66,2 M\$ (73,2 M\$ au 31 décembre 2021) 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 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 31,3 M\$ (29,7 M\$ au 31 décembre 2021).
- d) First Capital a des obligations en tant que preneur dans le cadre de contrats de location de terrains à long terme. Les engagements annuels dans le cadre de ces contrats de location de terrains s'élèvent à environ 1,2 M\$ (1,2 M\$ au 31 décembre 2021), l'obligation totale s'établissant à 18,9 M\$ (19,5 M\$ au 31 décembre 2021).

RAPPROCHEMENTS ET MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX 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 juin 2022			31 décembre 2021		
	Bilan consolidé ¹	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²	Bilan consolidé ¹	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²
ACTIF						
Immeubles de placement	8 849 290 \$	323 282 \$	9 172 572 \$	8 975 539 \$	319 015 \$	9 294 554 \$
Portefeuille de projets de développement résidentiel	149 064	2 562	151 626	156 039	5 056	161 095
Immeuble hôtelier	84 509	—	84 509	85 400	—	85 400
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	224 787	(6 131)	218 656	271 742	108	271 850
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33 909	5 550	39 459	34 699	2 813	37 512
Débiteurs	30 406	953	31 359	27 784	665	28 449
Autres actifs	86 975	23 221	110 196	57 083	21 858	78 941
Participations dans des coentreprises	355 668	(355 668)	—	349 488	(349 488)	—
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	242 750	—	242 750	151 300	—	151 300
Total de l'actif	10 057 358 \$	(6 231) \$	10 051 127 \$	10 109 074 \$	27 \$	10 109 101 \$
PASSIF						
Emprunts hypothécaires	1 224 853 \$	92 286 \$	1 317 139 \$	1 173 175 \$	39 731 \$	1 212 906 \$
Facilités de crédit	988 017	(6 269)	981 748	899 777	(5 819)	893 958
Dette bancaire	6 474	—	6 474	2 476	—	2 476
Débiteures de premier rang non garanties	2 148 511	—	2 148 511	2 348 145	—	2 348 145
Parts échangeables	899	—	899	1 947	—	1 947
Passifs d'impôt différé	769 761	(1 147)	768 614	740 309	(1 147)	739 162
Créditeurs et autres passifs	320 937	(35 884)	285 053	274 163	15 402	289 565
Total du passif	5 459 452	48 986	5 508 438	5 439 992	48 167	5 488 159
CAPITAUX PROPRES						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 542 689	—	4 542 689	4 620 942	—	4 620 942
Participation ne donnant pas le contrôle	55 217	(55 217)	—	48 140	(48 140)	—
Total des capitaux propres	4 597 906	(55 217)	4 542 689	4 669 082	(48 140)	4 620 942
Total du passif et des capitaux propres	10 057 358 \$	(6 231) \$	10 051 127 \$	10 109 074 \$	27 \$	10 109 101 \$

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 conformes aux 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 de First Capital pour les trimestres clos 30 juin 2022 et 2021, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités, et de sa participation proportionnelle :

Trimestres clos les 30 juin	2022			2021		
	Compte de résultat consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Compte de résultat consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des immeubles	172 606 \$	5 214 \$	177 820 \$	167 168 \$	1 981 \$	169 149 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	66 465	4 156	70 621	64 575	524	65 099
Bénéfice d'exploitation net	106 141	1 058	107 199	102 593	1 457	104 050
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	4 041	283	4 324	2 059	53	2 112
Charge d'intérêts	(37 495)	(311)	(37 806)	(38 181)	(330)	(38 511)
Charges du siège social	(10 242)	82	(10 160)	(9 575)	62	(9 513)
Coûts des transactions abandonnées	(43)	—	(43)	—	—	—
Charge d'amortissement	(1 373)	(876)	(2 249)	(1 540)	(694)	(2 234)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	(412)	412	—	300	(300)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(3 372)	(35)	(3 407)	17 491	(118)	17 373
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	8 921	—	8 921	(1 933)	—	(1 933)
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	337	—	337	(115)	—	(115)
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	—	—	597	—	597
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(108 636)	(520)	(109 156)	158 556	(15 849)	142 707
	(148 274)	(965)	(149 239)	127 659	(17 176)	110 483
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(42 133)	93	(42 040)	230 252	(15 719)	214 533
Charge (recouvrement) d'impôt différé	62	—	62	2 544	—	2 544
Bénéfice net (perte nette)	(42 195) \$	93 \$	(42 102) \$	227 708 \$	(15 719) \$	211 989 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :						
Aux porteurs de parts	(42 102) \$	— \$	(42 102) \$	211 989 \$	— \$	211 989 \$
Participation ne donnant pas le contrôle	(93)	93	—	15 719	(15 719)	—
	(42 195) \$	93 \$	(42 102) \$	227 708 \$	(15 719) \$	211 989 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts :						
De base	(0,19) \$			0,97 \$		
Dilué	(0,19) \$			0,96 \$		

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

Le tableau suivant présente le rapprochement des comptes de résultat consolidés de First Capital pour les semestres clos 30 juin 2022 et 2021, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités, et de sa participation proportionnelle :

Semestres clos les 30 juin	2022			2021		
	Compte de résultat consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Compte de résultat consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des immeubles	345 082 \$	8 422 \$	353 504 \$	339 080 \$	3 743 \$	342 823 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	137 961	6 840	144 801	135 538	1 851	137 389
Bénéfice d'exploitation net	207 121	1 582	208 703	203 542	1 892	205 434
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	9 710	547	10 257	4 565	381	4 946
Charge d'intérêts	(73 869)	(642)	(74 511)	(76 669)	(662)	(77 331)
Charges du siège social	(20 574)	142	(20 432)	(20 253)	(1)	(20 254)
Coûts des transactions abandonnées	(53)	—	(53)	(81)	—	(81)
Charge d'amortissement	(2 741)	(1 620)	(4 361)	(3 139)	(1 385)	(4 524)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	(415)	415	—	(424)	424	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(11 262)	(203)	(11 465)	17 237	(229)	17 008
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	9 342	—	9 342	(7 363)	—	(7 363)
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	431	—	431	(418)	—	(418)
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	—	—	591	—	591
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(107 597)	(7)	(107 604)	151 225	(15 794)	135 431
	(197 028)	(1 368)	(198 396)	65 271	(17 266)	48 005
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	10 093	214	10 307	268 813	(15 374)	253 439
Charge (recouvrement) d'impôt différé	7 954	—	7 954	3 463	—	3 463
Bénéfice net (perte nette)	2 139 \$	214 \$	2 353 \$	265 350 \$	(15 374) \$	249 976 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :						
Aux porteurs de parts	2 353 \$	— \$	2 353 \$	249 976 \$	— \$	249 976 \$
Participation ne donnant pas le contrôle	(214)	214	—	15 374	(15 374)	—
	2 139 \$	214 \$	2 353 \$	265 350 \$	(15 374) \$	249 976 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts :						
De base	0,01 \$			1,14 \$		
Dilué	0,01 \$			1,13 \$		

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Fonds provenant des activités, fonds provenant des activités ajustés et flux de trésorerie provenant des activités ajustés

Fonds provenant des activités

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts et des fonds provenant des activités :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(42 102) \$	211 989 \$	2 353 \$	249 976 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	109 156	(142 707)	107 604	(135 431)
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier ¹	—	(597)	—	(591)
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	876	694	1 620	1 385
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	711	—	1 425	—
Coûts de location différentiels ³	1 423	1 476	3 010	2 981
Charge d'amortissement ⁴	79	478	255	977
Coûts de transaction ⁵	—	—	572	—
Distributions sur les parts échangeables ⁶	10	11	21	22
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	(337)	115	(431)	418
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts ⁷	(8 921)	1 933	(9 342)	7 363
Frais de vente des immeubles de placement ¹	284	168	994	550
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	62	2 544	7 954	3 463
Fonds provenant des activités⁸	61 241 \$	76 104 \$	116 035 \$	131 113 \$

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 pour inscrire à l'actif les coûts de location différentiels conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁴⁾ Ajustement pour exclure l'amortissement de l'immeuble hôtelier conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵⁾ Ajustement pour exclure les coûts de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁶⁾ 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.

⁷⁾ Ajustement pour exclure l'ajustement de la juste valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁸⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

Les composantes des fonds provenant des activités selon la participation proportionnelle se présentent comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	% de variation	2022	2021	% de variation	2022	2021
Bénéfice d'exploitation net		107 199 \$	104 050 \$		208 703 \$	205 434 \$
Produits d'intérêts et autres produits		4 324	2 112		10 257	4 946
Charge d'intérêts ^{1, 2}		(37 085)	(38 500)		(73 065)	(77 309)
Charges du siège social ³		(8 737)	(8 037)		(17 422)	(17 273)
Coûts des transactions abandonnées		(43)	—		(53)	(81)
Charge d'amortissement ⁴		(1 294)	(1 062)		(2 486)	(2 162)
Autres profits (pertes) et (charges) ⁵		(3 123)	17 541		(9 899)	17 558
Fonds provenant des activités ⁶	(19,5) %	61 241 \$	76 104 \$	(11,5) %	116 035 \$	131 113 \$
Fonds provenant des activités par part après dilution	(19,7) %	0,28 \$	0,35 \$	(11,6) %	0,53 \$	0,59 \$
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)	— %	220 812	220 863	— %	220 829	220 749

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⁾ Ajustement pour exclure les distributions sur les parts échangeables conformément aux recommandations de la REALPAC.

³⁾ Comprennent un ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location différentiels conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁴⁾ Exclut certaines charges d'amortissement conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵⁾ Selon la participation proportionnelle de FCR, ajustée afin d'exclure les frais de vente d'immeubles de placement conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁶⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les fonds provenant des activités par part ont diminué respectivement d'environ 0,07 \$ par rapport à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ce recul pour le trimestre clos le 30 juin 2022 est surtout attribuable à une variation sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) totalisant 20,7 M\$, ou 0,09 \$ par part, en partie contrebalancée par une diminution de 2,4 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables, une augmentation des produits d'intérêts et autres produits de 2,2 M\$ ainsi que des économies de 1,4 M\$ réalisées sur la charge d'intérêts. Les fonds provenant des activités par part, compte non tenu des autres profits et pertes, ont augmenté de 9,8 %, ou 0,03 \$ par part, pour s'établir à 0,29 \$ par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

Ce recul pour le semestre clos le 30 juin 2022 est surtout attribuable à une variation sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) totalisant 27,5 M\$, ou 0,12 \$ par part, en partie contrebalancée par une diminution de 4,6 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables, une augmentation des produits d'intérêts et autres produits de 5,3 M\$ ainsi que des économies de 4,2 M\$ réalisées sur la charge d'intérêts. Les fonds provenant des activités par part, compte non tenu des autres profits et pertes, ont augmenté de 10,9 %, ou 0,06 \$ par part, pour s'établir à 0,57 \$ par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

Fonds provenant des activités ajustés

Le tableau suivant présente le rapprochement des fonds provenant des activités et des fonds provenant des activités ajustés :

	Trimestres clos les 30 juin				Semestres clos les 30 juin	
	% de variation	2022	2021	% de variation	2022	2021
Fonds provenant des activités ¹		61 241 \$	76 104 \$		116 035 \$	131 113 \$
Ajouter (déduire) :						
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits		(5 201)	(4 007)		(8 867)	(6 894)
Dépenses d'investissement recouvrables		(2 529)	(933)		(4 265)	(1 680)
Coûts de location différentiels		(1 423)	(1 476)		(3 010)	(2 981)
Ajustement de loyer de manière linéaire		(369)	(1 734)		(620)	(2 232)
Fonds provenant des activités ajustés ¹	(23,9) %	51 719 \$	67 954 \$	(15,4) %	99 273 \$	117 326 \$
Fonds provenant des activités ajustés par part	(23,9) %	0,23 \$	0,31 \$	(15,4) %	0,45 \$	0,53 \$
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)	— %	220 812	220 863	— %	220 829	220 749

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les fonds provenant des activités ajustés par part ont diminué respectivement d'environ 0,08 \$ par rapport à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution est attribuable à la baisse des fonds provenant des activités, soit 0,07 \$ par part, découlant de la hausse des pertes sur les titres négociables et de celle des dépenses d'investissement comparativement au trimestre et au semestre correspondants de l'exercice précédent.

Flux de trésorerie provenant des activités ajustés

Le tableau suivant présente un rapprochement des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation et des flux de trésorerie provenant des activités ajustés :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 305 \$	71 152 \$	121 603 \$	115 448 \$
Ajouter (déduire) :				
Ajustements apportés au fonds de roulement ¹	14 596	4 106	3 043	5 169
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	549	525	974	1 463
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits	(5 171)	(3 994)	(8 745)	(6 881)
Dépenses d'investissement recouvrables	(2 529)	(933)	(4 265)	(1 680)
Coûts de location des immeubles en voie de développement	356	369	753	745
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	5 591	—	5 591	—
Participation ne donnant pas le contrôle	577	(1 827)	421	(2 254)
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ²	76 274 \$	69 398 \$	119 375 \$	112 010 \$

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 la dernière ligne directrice portant sur le montant ajusté des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation publiée par la REALPAC en janvier 2022.

² Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION – suite

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les flux de trésorerie provenant des activités ajustés ont totalisé respectivement 76,3 M\$ et 119,4 M\$ en regard de 69,4 M\$ et 112,0 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation de 7,4 M\$ des flux de trésorerie provenant des activités ajustés pour le semestre clos le 30 juin 2022 s'explique surtout par un gain réalisé sur la vente de titres négociables pendant le deuxième trimestre de 2022 et par les économies réalisées sur la charge d'intérêts sur douze mois.

Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés

Le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés de First Capital pour les quatre trimestres clos le 30 juin 2022 est calculé comme suit :

	Douze mois clos le 30 juin 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021	T3 2021
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	251 181 \$	76 274 \$	43 101 \$	61 096 \$	70 710 \$
Distributions en trésorerie versées	94 832	23 707	23 711	23 710	23 704
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	37,8 %				

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

Le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés de First Capital pour les quatre trimestres clos le 30 juin 2021 est calculé comme suit :

	Douze mois clos le 30 juin 2021	T2 2021	T1 2021	T4 2020	T3 2020
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	239 627 \$	69 398 \$	42 612 \$	59 500 \$	68 117 \$
Distributions en trésorerie versées	149 344	23 696	31 508	47 150	46 990
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	62,3 %				

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux 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 provenant des activités ajustés) est plus pertinent qu'un ratio de distribution pour un trimestre donné, compte tenu des variations saisonnières des flux de trésorerie provenant des activités ajustés. Pour les quatre trimestres clos le 30 juin 2022, le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés s'élevait à 37,8 % (62,3 % pour les quatre trimestres clos le 30 juin 2021).

Valeur de l'actif net

Voici le calcul de la valeur de l'actif net de FCR pour le semestre clos le 30 juin 2022 et l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

<i>Aux</i>	30 juin 2022	31 décembre 2021
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 542 689 \$	4 620 942 \$
Parts échangeables	899	1 947
Passifs d'impôt différé	768 614	739 162
Valeur de l'actif net ¹	5 312 202 \$	5 362 051 \$
Parts en circulation ²	215 172	219 645
Valeur de l'actif net par part – après dilution ³	24,46 \$	24,26 \$

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

² Comprennent les parts de fiducie et les parts échangeables.

³ Ajustée pour 1,5 million de parts différées, de parts incessibles et de parts attribuées en fonction de la performance et pour 6,3 millions d'options sur parts en cours selon un prix d'exercice moyen de 19,75 \$ (produit sur option implicite de 124,6 M\$) et excluant le passif au titre du régime de rémunération fondée sur des parts.

L'augmentation de la valeur de l'actif net par part après dilution de 24,26 \$ à 24,46 \$ découle principalement des fonds provenant des activités qui ont été conservés de l'exercice, de l'incidence de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités et des profits dérivés liés aux swaps de taux d'intérêt dans les autres éléments du résultat global, contrebalancée par une diminution depuis le début de l'exercice de la juste valeur des immeubles de placement.

DISTRIBUTIONS

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 et la durée de la COVID-19 et des programmes gouvernementaux applicables, 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 et données sur la dette prévus, 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 12 janvier 2021, First Capital a annoncé la réduction de sa distribution mensuelle aux porteurs de parts, qui passe de 0,0716 \$ par part à 0,036 \$ par part (ou 0,432 \$ par part annuellement). La diminution est entrée en vigueur pour la distribution de First Capital de janvier 2021, qui a été versée aux porteurs de parts en février 2021.

Le tableau qui suit présente les distributions déclarées par First Capital :

<i>(en dollars)</i>	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Distributions par part déclarées	0,108 \$	0,108 \$	0,216 \$	0,216 \$

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 garanties; iii) les filiales non garanties; iv) les ajustements de consolidation; et v) le total des montants consolidés.

<i>(en millions de dollars)</i>										Trimestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés		
Produits locatifs tirés des immeubles	71 \$	68 \$	102 \$	99 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	173 \$	167 \$	
Bénéfice d'exploitation net ⁵	47 \$	47 \$	59 \$	57 \$	— \$	— \$	— \$	(1) \$	106 \$	103 \$	
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(42) \$	212 \$	17 \$	235 \$	— \$	25 \$	(17) \$	(260) \$	(42) \$	212 \$	

<i>(en millions de dollars)</i>										Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés		
Produits locatifs tirés des immeubles	143 \$	140 \$	204 \$	200 \$	— \$	— \$	(2) \$	(1) \$	345 \$	339 \$	
Bénéfice d'exploitation net ⁵	93 \$	92 \$	115 \$	113 \$	— \$	— \$	(1) \$	(1) \$	207 \$	204 \$	
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	2 \$	250 \$	109 \$	308 \$	— \$	25 \$	(109) \$	(333) \$	2 \$	250 \$	

<i>(en millions de dollars)</i>										Au 30 juin 2022	
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés		
Actifs courants	330 \$		252 \$		116 \$		(111) \$		587 \$		
Actifs non courants	(809) \$		11 340 \$		130 \$		(1 191) \$		9 470 \$		
Passifs courants	646 \$		99 \$		— \$		7 \$		752 \$		
Passifs non courants	3 741 \$		968 \$		50 \$		(51) \$		4 708 \$		

<i>(en millions de dollars)</i>	Au 31 décembre 2021				
	FCR ¹	Filiales garanties ²	Filiales non garanties ³	Ajustements de consolidation ⁴	Total des montants consolidés
Actifs courants	203 \$	352 \$	81 \$	(79) \$	557 \$
Actifs non courants	(562) \$	10 966 \$	130 \$	(982) \$	9 552 \$
Passifs courants	688 \$	100 \$	2 \$	1 \$	791 \$
Passifs non courants	3 671 \$	976 \$	38 \$	(36) \$	4 649 \$

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 conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

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 Holdings Trust sont des filiales importantes du Fonds, qui les détient en propriété exclusive.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

(nombre de parts / d'actions en milliers)	2022		2021				2020	
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3
Produits locatifs tirés des immeubles	172 606 \$	172 476 \$	170 197 \$	165 613 \$	167 168 \$	171 912 \$	170 058 \$	163 952 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	106 141 \$	100 980 \$	105 918 \$	103 078 \$	102 593 \$	100 949 \$	105 646 \$	101 478 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(42 102) \$	44 455 \$	28 629 \$	181 526 \$	211 989 \$	37 987 \$	37 268 \$	11 262 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts :								
De base	(0,19) \$	0,20 \$	0,13 \$	0,83 \$	0,97 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,05 \$
Dilué	(0,19) \$	0,20 \$	0,13 \$	0,82 \$	0,96 \$	0,17 \$	0,17 \$	0,05 \$
Fonds provenant des activités ¹	61 241 \$	54 794 \$	60 829 \$	59 047 \$	76 104 \$	55 009 \$	62 516 \$	58 140 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,28 \$	0,25 \$	0,28 \$	0,27 \$	0,35 \$	0,25 \$	0,28 \$	0,26 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, après dilution	220 812	220 906	220 929	220 899	220 863	220 667	220 551	220 522
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	62 305 \$	59 298 \$	83 575 \$	50 590 \$	71 152 \$	44 296 \$	92 737 \$	43 469 \$
Fonds provenant des activités ajustés ¹	51 719 \$	47 554 \$	52 867 \$	53 319 \$	67 954 \$	49 372 \$	54 043 \$	50 805 \$
Fonds provenant des activités ajustés par part, après dilution ¹	0,23 \$	0,22 \$	0,24 \$	0,24 \$	0,31 \$	0,22 \$	0,25 \$	0,23 \$
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	76 274 \$	43 101 \$	61 096 \$	70 710 \$	69 398 \$	42 612 \$	59 500 \$	68 117 \$
Distribution déclarée par part	0,108 \$	0,108 \$	0,108 \$	0,108 \$	0,108 \$	0,108 \$	0,215 \$	0,215 \$
Total de l'actif	10 057 358 \$	10 194 026 \$	10 109 074 \$	10 186 252 \$	10 189 522 \$	9 972 075 \$	10 032 463 \$	10 013 445 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	2 212 870 \$	2 280 587 \$	2 072 952 \$	2 211 920 \$	2 370 499 \$	2 358 551 \$	2 262 565 \$	2 270 557 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	4 542 689 \$	4 665 001 \$	4 620 942 \$	4 608 489 \$	4 445 198 \$	4 254 796 \$	4 227 164 \$	4 233 905 \$
Autres								
Nombre de quartiers	147	148	146	148	150	150	150	150
Superficie locative brute – à 100 % (en milliers)	22 339	22 456	22 485	22 736	22 935	22 890	22 822	22 830
Superficie locative brute – selon la participation (en milliers)	19 501	19 619	19 657	19 853	20 092	20 053	19 991	20 232
Taux d'occupation mensuel moyen en %	95,4 %	95,7 %	96,0 %	95,9 %	95,8 %	96,0 %	96,0 %	96,1 %
Taux d'occupation total du portefeuille en %	95,6 %	95,5 %	96,1 %	95,9 %	95,9 %	95,8 %	96,2 %	96,0 %

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux 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 semestres clos les 30 juin 2022 et 2021 ont été préparés conformément à 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 juin 2022. 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 son immeuble hôtelier, 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 2021 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 juin 2022, 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 2021 de FCR.

Changements de méthodes comptables

Se reporter à la note 2 b) des états financiers intermédiaires consolidés résumés non audités pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022 pour en apprendre davantage sur l'incidence des changements de méthodes comptables.

L'IASB a publié des modifications aux normes existantes. Ces modifications n'ont pas encore été adoptées par First Capital et elles pourraient avoir une incidence sur les périodes futures. Elles sont décrites en détail ci-dessous.

Modification à IAS 1, Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou passifs non courants

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à IAS 1 afin de préciser les exigences en matière de classement des passifs comme courants ou non courants. Les modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement d'un passif. Ces modifications précisent également la définition de « règlement » d'un passif. Les modifications entrent en vigueur le 1er janvier 2023, et l'adoption anticipée est autorisée. Les modifications doivent être appliquées rétrospectivement. La direction évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 juin 2022, 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 présentés 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 juin 2022 qui a eu, ou pourrait raisonnablement avoir, une incidence significative sur les contrôles internes à l'égard de l'information financière de FCR. First Capital continuera d'analyser sur une base continue ses contrôles et 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 immeubles destinés 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 d'immeubles semblables ou la réduction de la demande de la part des locataires, ont une incidence sur les immeubles productifs de revenus et les immeubles destinés 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 2021, 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.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

67	Bilans consolidés résumés intermédiaires
68	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
69	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
70	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
71	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
72	Notes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
72	1 Description du Fonds
72	2 Principales méthodes comptables
73	3 Immeubles de placement
76	4 Participation dans des coentreprises
78	5 Immeuble hôtelier
79	6 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs
80	7 Débiteurs
80	8 Autres actifs
81	9 Gestion du capital
82	10 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
85	11 Débentures de premier rang non garanties
86	12 Créiteurs et autres passifs
86	13 Parts échangeables
87	14 Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
88	15 Régimes de rémunération fondée sur des parts
91	16 Bénéfice d'exploitation net
92	17 Produits d'intérêts et autres produits
92	18 Charge d'intérêts
93	19 Charges du siège social
93	20 Autres profits (pertes) et (charges)
93	21 Impôt sur le résultat
94	22 Gestion du risque
96	23 Évaluation de la juste valeur
97	24 Filiales avec participation ne donnant pas le contrôle
98	25 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
99	26 Engagements et éventualités
99	27 Opérations entre parties liées

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	30 juin 2022 (non audité)	31 décembre 2021 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement	3	8 849 290 \$	8 975 539 \$
Participations dans des coentreprises	4	355 668	349 488
Immeuble hôtelier	5	84 509	85 400
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	6	137 342	129 608
Total des placements immobiliers		9 426 809	9 540 035
Autres actifs non courants	8	43 602	12 174
Total des actifs non courants		9 470 411	9 552 209
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 d)	33 909	34 699
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	6	87 445	142 134
Portefeuille de projets de développement résidentiel		149 064	156 039
Débiteurs	7	30 406	27 784
Autres actifs	8	43 373	44 909
		344 197	405 565
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	3 d)	242 750	151 300
Total des actifs courants		586 947	556 865
Total de l'actif		10 057 358 \$	10 109 074 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	10	1 193 449 \$	1 129 500 \$
Facilités de crédit	10	744 523	824 792
Débitures de premier rang non garanties	11	1 898 749	1 898 677
Parts échangeables	13	899	1 947
Autres passifs	12	100 136	53 497
Passifs d'impôt différé	21	769 761	740 309
Total des passifs non courants		4 707 517	4 648 722
Passifs courants			
Dettes bancaires	10	6 474	2 476
Emprunts hypothécaires	10	31 404	43 675
Facilités de crédit	10	243 494	74 985
Débitures de premier rang non garanties	11	249 762	449 468
Créditeurs et autres passifs	12	220 801	220 666
Total des passifs courants		751 935	791 270
Total du passif		5 459 452	5 439 992
CAPITAUX PROPRES			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	14	4 542 689	4 620 942
Participation ne donnant pas le contrôle	24	55 217	48 140
Total des capitaux propres		4 597 906	4 669 082
Total du passif et des capitaux propres		10 057 358 \$	10 109 074 \$

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 juin		Semestres clos les 30 juin	
<i>(en milliers de dollars)</i>		2022	2021	2022	2021
	Notes				
Produits locatifs tirés des immeubles		172 606 \$	167 168 \$	345 082 \$	339 080 \$
Coûts d'exploitation des immeubles		66 465	64 575	137 961	135 538
Bénéfice d'exploitation net	16	106 141	102 593	207 121	203 542
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	17	4 041	2 059	9 710	4 565
Charge d'intérêts	18	(37 495)	(38 181)	(73 869)	(76 669)
Charges du siège social	19	(10 242)	(9 575)	(20 574)	(20 253)
Coûts des transactions abandonnées		(43)	—	(53)	(81)
Charge d'amortissement		(1 373)	(1 540)	(2 741)	(3 139)
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises	4	(412)	300	(415)	(424)
Autres profits (pertes) et (charges)	20	(3 372)	17 491	(11 262)	17 237
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	15	8 921	(1 933)	9 342	(7 363)
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	13	337	(115)	431	(418)
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	5	—	597	—	591
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	3	(108 636)	158 556	(107 597)	151 225
		(148 274)	127 659	(197 028)	65 271
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		(42 133)	230 252	10 093	268 813
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	62	2 544	7 954	3 463
Bénéfice net (perte nette)		(42 195) \$	227 708 \$	2 139 \$	265 350 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :					
Aux porteurs de parts	14	(42 102) \$	211 989 \$	2 353 \$	249 976 \$
Participation ne donnant pas le contrôle	24	(93)	15 719	(214)	15 374
		(42 195) \$	227 708 \$	2 139 \$	265 350 \$

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 juin		Semestres clos les 30 juin	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2022	2021	2022	2021
Bénéfice net (perte nette)		(42 195) \$	227 708 \$	2 139 \$	265 350 \$
Autres éléments du résultat global					
Profits latents (pertes latentes) sur les couvertures de flux de trésorerie ¹		21 142	2 682	53 552	21 396
Reclassement dans le bénéfice net des pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		839	774	1 670	1 552
		21 981	3 456	55 222	22 948
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	8 573	1 348	21 537	8 950
Autres éléments du résultat global		13 408	2 108	33 685	13 998
Résultat global		(28 787) \$	229 816 \$	35 824 \$	279 348 \$
Résultat global attribuable :					
Aux porteurs de parts	14	(28 694) \$	214 097 \$	36 038 \$	263 974 \$
Participation ne donnant pas le contrôle	24	(93)	15 719	(214)	15 374
		(28 787) \$	229 816 \$	35 824 \$	279 348 \$

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 <i>(note 14 a))</i>	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
31 décembre 2021	1 741 489 \$	(18 818) \$	2 898 271 \$	4 620 942 \$	48 140 \$	4 669 082 \$
Variations au cours de la période :						
Bénéfice net (perte nette)	2 353	—	—	2 353	(214)	2 139
Conversion de parts échangeables	—	—	617	617	—	617
Rachat de parts de fiducie <i>(note 14 a))</i>	(9 444)	—	(61 339)	(70 783)	—	(70 783)
Options, parts différées, parts incessibles et parts attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	3 135	3 135	—	3 135
Autres éléments du résultat global	—	33 685	—	33 685	—	33 685
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	7 291	7 291
Distributions <i>(note 14 b))</i>	(47 260)	—	—	(47 260)	—	(47 260)
30 juin 2022	1 687 138 \$	14 867 \$	2 840 684 \$	4 542 689 \$	55 217 \$	4 597 906 \$

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Parts de fiducie <i>(note 14 a))</i>	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
31 décembre 2020	1 376 162 \$	(43 580) \$	2 894 582 \$	4 227 164 \$	29 263 \$	4 256 427 \$
Variations au cours de la période :						
Bénéfice net (perte nette)	249 976	—	—	249 976	15 374	265 350
Options, parts différées, parts incessibles et parts attribuées en fonction de la performance, montant net	—	—	1 445	1 445	—	1 445
Autres éléments du résultat global	—	13 998	—	13 998	—	13 998
Distributions <i>(note 14 b))</i>	(47 385)	—	—	(47 385)	—	(47 385)
30 juin 2021	1 578 753 \$	(29 582) \$	2 896 027 \$	4 445 198 \$	44 637 \$	4 489 835 \$

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>		Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2022	2021	2022	2021
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net (perte nette)		(42 195) \$	227 708 \$	2 139 \$	265 350 \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	3	108 636	(158 556)	107 597	(151 225)
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	5	—	(597)	—	(591)
Charge d'intérêts	18	37 495	38 181	73 869	76 669
Charge d'amortissement		1 373	1 540	2 741	3 139
Quote-part (du bénéfice) de la perte des coentreprises	4	412	(300)	415	424
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	18	(30 774)	(29 551)	(74 767)	(76 546)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	25 a)	(4 471)	(12 952)	11 667	(4 556)
Variation nette des autres éléments du fonds de roulement	25 b)	(8 171)	5 679	(2 058)	2 784
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		62 305	71 152	121 603	115 448
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement	10	79 776	—	79 776	—
Remboursement de capital d'emprunts hypothécaires	10	(7 836)	(7 053)	(15 067)	(13 940)
Remboursements des emprunts hypothécaires	10	—	(18 784)	(13 338)	(25 848)
Avances (remboursements) liés aux facilités de crédit, montant net	10	(157 518)	21 034	97 353	140 711
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	11	—	—	(200 000)	(175 000)
Règlement de contrats de couverture		13 451	—	13 451	—
Rachat de parts de fiducie		(70 783)	—	(70 783)	—
Émission de parts de fiducie, déduction faite des coûts liés à l'émission		89	—	116	675
Paiement de distributions		(23 707)	(23 696)	(47 418)	(55 204)
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	24	57	—	7 291	—
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(166 471)	(28 499)	(148 619)	(128 606)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition d'immeubles de placement	3 c)	(3 588)	—	(34 954)	(2 125)
Produit net de la cession d'immeubles	3 d)	9 966	1 070	13 756	688
Distributions des coentreprises	4	1 043	977	1 994	1 705
Apports aux coentreprises	4	(913)	(1 963)	(8 589)	(8 533)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement	3 a)	(24 137)	(35 927)	(52 176)	(78 160)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		52 586	(5 386)	46 355	(9 943)
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs	25 c)	56 895	7 372	59 840	36 466
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		91 852	(33 857)	26 226	(59 902)
Augmentation (diminution) de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, montant net		(12 314)	8 796	(790)	(73 060)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		46 223	18 588	34 699	100 444
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	25 d)	33 909 \$	27 384 \$	33 909 \$	27 384 \$

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

Notes des états financiers consolidés résumés intermédiaires

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 immeubles à usage mixte ayant comme locataire principal un supermarché qui jouissent d'un emplacement de choix dans les villes les plus densément peuplées 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.

2. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

a) Déclaration de conformité

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités ont été préparés conformément à IAS 34, *Information financière intermédiaire*, 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 2021 et 2020.

b) Mode de présentation

Les présents 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 de ce qui est indiqué ci-après.

Information sectorielle

Pour mesurer le rendement des ressources ou leur affectation, FCR ne distingue ni ne regroupe ses activités sur une base géographique ou sur toute autre base et, par conséquent, ne compte qu'un seul secteur isolable aux fins de la présentation de l'information financière. Les secteurs à présenter ont été regroupés selon le jugement de la direction, qui a tenu compte de la nature des activités, du type de locataires et du fait que les secteurs regroupés affichent des caractéristiques économiques à long terme semblables. Par conséquent, en date du 1^{er} janvier 2021, FCR compte un seul secteur isolable aux fins de la présentation de l'information financière qui comporte la propriété, la gestion et le développement d'immeubles de placement situés partout au Canada.

c) Changements futurs de méthodes comptables

Modification à IAS 1, Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou passifs non courants

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications à IAS 1 afin de préciser les exigences en matière de classement des passifs comme courants ou non courants. Les modifications précisent que le classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants est fondé sur les droits qui existent à la fin de la période de présentation de l'information financière et que le classement n'est pas touché par les attentes quant à l'exercice du droit de l'entité de différer le règlement d'un passif. Ces modifications précisent également la définition de « règlement » d'un passif. Les modifications entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023, et l'adoption anticipée est autorisée. Les modifications doivent être appliquées rétrospectivement. La direction évalue actuellement l'incidence de ces modifications.

d) 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 27 juillet 2022.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de First Capital pour le semestre clos le 30 juin 2022 et l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

	Semestre clos le 30 juin 2022			
	Immeubles productifs	Immeubles en construction	Terrains à aménager et densité	Total
Solde au début de la période	8 769 927 \$	16 021 \$	340 891 \$	9 126 839 \$
Acquisitions	7 541	—	27 413	34 954
Dépenses d'investissement	34 475	7 226	10 475	52 176
Projets de développement désactivés/activés, montant net	(17 682)	38 457	(20 775)	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(110 820)	6 104	(2 881)	(107 597)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	418	—	—	418
Cessions	(10 250)	—	(4 500)	(14 750)
Solde à la fin de la période	8 673 609 \$	67 808 \$	350 623 \$	9 092 040 \$
Immeubles de placement	8 441 109 \$	67 808 \$	340 373 \$	8 849 290 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	232 500	—	10 250	242 750
Total	8 673 609 \$	67 808 \$	350 623 \$	9 092 040 \$

Exercice clos le 31 décembre 2021				
	Immeubles productifs	Immeubles en construction	Terrains à aménager et densité	Total
Solde au début de l'exercice	8 786 149 \$	221 116 \$	483 376 \$	9 490 641 \$
Acquisitions	14 504	—	—	14 504
Dépenses d'investissement	67 856	59 783	25 880	153 519
Projets de développement désactivés/activés, montant net	262 238	(278 306)	16 068	—
Reclassement au portefeuille de projets de développement résidentiel	—	—	(92 286)	(92 286)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	121 336	13 428	63 853	198 617
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	2 076	—	—	2 076
Cessions	(366 732)	—	—	(366 732)
Reclassement dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ¹	(117 500)	—	(156 000)	(273 500)
Solde à la fin de l'exercice	8 769 927 \$	16 021 \$	340 891 \$	9 126 839 \$
Immeubles de placement	8 691 027 \$	16 021 \$	268 491 \$	8 975 539 \$
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	78 900	—	72 400	151 300
Total	8 769 927 \$	16 021 \$	340 891 \$	9 126 839 \$

¹⁾ Au troisième trimestre de 2021, deux immeubles ont été reclassés dans les participations dans des coentreprises, car le droit de propriété de ces deux immeubles a changé ou a été restructuré aux termes de transactions de cessions. Le Fonds et ses partenaires respectifs sont désormais les propriétaires véritables à parts égales de ces deux immeubles par l'intermédiaire de sociétés en commandite distinctes. Voir la note 4 pour de plus amples renseignements.

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,7 G\$ (2,5 G\$ au 31 décembre 2021) sont donnés en garantie d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit assorties d'une sûreté totalisant 1,3 G\$ (1,2 G\$ au 31 décembre 2021).

b) Évaluation des immeubles de placement

Les taux de capitalisation global stabilisé, taux de capitalisation final et taux d'actualisation des immeubles de placement évalués selon l'approche par le résultat sont présentés dans le tableau qui suit :

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Total de la moyenne pondérée		
Taux de capitalisation global	5,0 %	5,0 %
Taux de capitalisation final	5,2 %	5,2 %
Taux d'actualisation	5,8 %	5,7 %

La majorité 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 juin 2022, les taux d'évaluation moyens pondérés (taux de capitalisation global stabilisé, taux de capitalisation final et taux d'actualisation) utilisés pour calculer la juste valeur des immeubles de placement selon l'approche par le résultat sont demeurés essentiellement les mêmes que ceux au 31 décembre 2021.

Au cours du deuxième trimestre de 2022, dans le cours normal de ses évaluations internes, le Fonds a révisé les flux de trésorerie actualisés, les taux de capitalisation stabilisés et les taux d'actualisation de certains immeubles. Par conséquent, une diminution globale de la valeur des immeubles de placement a été comptabilisée au montant de 108,6 M\$ (109,2 M\$ selon la participation de FCR) pour le trimestre clos le 30 juin 2022. Pour le semestre clos le 30 juin 2022, une diminution globale de la valeur des immeubles de placement a été comptabilisée au montant de 107,6 M\$ (107,6 M\$ selon la participation de FCR).

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES – suite

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation globaux stabilisés au 30 juin 2022 :

Au 30 juin 2022	<i>(en millions de dollars)</i>
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation global stabilisé	Augmentation (diminution) correspondante de la juste valeur des immeubles de placement
(1,00 %)	2 230 \$
(0,75 %)	1 574 \$
(0,50 %)	991 \$
(0,25 %)	470 \$
0,25 %	(425) \$
0,50 %	(811) \$
0,75 %	(1 164) \$
1,00 %	(1 488) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 89 M\$ ou une diminution de 89 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 564 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 510 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021, First Capital a fait l'acquisition d'immeubles de placement. Ces acquisitions sont décrites dans le tableau qui suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	3 588 \$	— \$	34 954 \$	2 125 \$
Total de la contrepartie en trésorerie versée	3 588 \$	— \$	34 954 \$	2 125 \$

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

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

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Juste valeur totale	242 750 \$	151 300 \$

L'augmentation de 91,5 M\$ des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente par rapport à leur valeur au 31 décembre 2021 découle essentiellement de la cession d'immeubles de placement, ainsi que l'ajout de nouveaux immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente, conformément à la stratégie de First Capital axée sur une forte concentration dans les milieux urbains.

Pour les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021, First Capital a vendu des immeubles de placement. Ces ventes sont décrites dans le tableau qui suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Total du prix de vente	10 250 \$	9 202 \$	14 750 \$	9 202 \$
Frais de vente des immeubles	(284)	(168)	(994)	(550)
Produit entiercé ¹	—	(7 964)	—	(7 964)
Produit (paiement) en trésorerie, montant net	9 966 \$	1 070 \$	13 756 \$	688 \$

¹ Le produit a été reçu le 2 juillet 2021.

4. PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Au 30 juin 2022, First Capital détenait des participations dans neuf coentreprises qu'il comptabilise selon la méthode de la mise en équivalence. Les coentreprises de First Capital sont les suivantes :

Nom de l'entité	Nom de l'immeuble / activité commerciale	Emplacement	Propriété effective	
			30 juin 2022	31 décembre 2021
Aukland and Main Developments LP ¹	Station Place	Toronto, Ont.	35,4 %	35,4 %
College Square General Partnership	College Square	Ottawa, Ont.	50,0 %	50,0 %
Edenbridge Kingsway (Humbertown)	Humbertown Condos (Phase 1)	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %
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 ²	Whitby Mall (unités d'entreposage libre-service)	Whitby, Ont.	s. o.	25,0 %
FC Urban Properties, LP	199 Avenue Rd.	Toronto, Ont.	20,0 %	20,0 %
Green Capital Limited Partnership	Royal Orchard	Markham, Ont.	50,0 %	50,0 %
Lakeshore Development LP	2150 Lake Shore Blvd. W.	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %
Hazelton Food Services Partnership	116 Yorkville Ave. (ONE restaurant)	Toronto, Ont.	50,0 %	s. o.
Stackt Properties LP	Marché de conteneurs	Toronto, Ont.	94,0 %	94,0 %

¹ Au 31 décembre 2020, Aukland and Main Developments LP était une filiale faisant partie du périmètre de consolidation assujettie à une participation ne donnant pas le contrôle de 29,1 %, de sorte que la propriété effective du Fonds s'établissait à 70,9 %. Au troisième trimestre de 2021, le nouveau partenaire du Fonds dans Station Place a acquis 50 % des parts de société en commandite détenues dans Aukland and Main Developments LP, réduisant la propriété effective du Fonds à 35,4 %.

² Au cours du troisième trimestre de 2021, FC Access LP a cédé ses activités d'entreposage libre-service à Whitby Mall. Au cours du deuxième trimestre de 2022, la coentreprise a versé des distributions finales et est en cours de liquidation.

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

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES – suite

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 le semestre clos le 30 juin 2022 et l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

	30 juin 2022		31 décembre 2021	
Solde au début de la période	349 488	\$	52 570	\$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	8 589		17 110	
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(1 994)		(16 897)	
Reclassement dans les coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	—		298 165	
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(415)		(1 460)	
Solde à la fin de la période	355 668	\$	349 488	\$

Le 1^{er} septembre 2021, le nouveau partenaire du Fonds détenant 50 % de Station Place a acquis 50 % des parts de société en commandite détenues dans Auckland and Main Developments LP, le propriétaire véritable de l'immeuble, en contrepartie de 117,5 M\$.

Le 17 septembre 2021, le nouveau partenaire du Fonds détenant 50 % de 2150 Lake Shore Boulevard West a souscrit 50 % des parts de la nouvelle société en commandite Lakeshore Development LP en contrepartie de 156 M\$, soit 56 M\$ en trésorerie et 100 M\$ en billets à recevoir. Concurrément à la souscription, la participation de 50 % du Fonds dans les terrains de Christie Cookie a été transférée à la nouvelle coentreprise, tout comme l'acquisition de la participation de 50 % de l'ancien partenaire qui a été transférée à Lakeshore Development LP au moment de la clôture.

Le 26 novembre 2021, le Fonds a transféré, à titre d'apport, la totalité des terrains à la coentreprise Edenbridge Kingsway (Humbertown) qui étaient classés auparavant dans le portefeuille de projets résidentiels en contrepartie de 24,7 M\$. Le partenaire de coentreprise du Fonds a contribué 12,3 M\$ à la société en commandite pour sa partie du terrain, montant qui a été distribué au Fonds par la suite.

Le 1^{er} janvier 2022, le Fonds a acquis, en contrepartie de 2,65 M\$, 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant situé dans The Hazelton Hotel. L'acquisition a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises, de sorte que les coûts de transaction de 0,6 M\$ ont été passés en charges au poste Autres profits (pertes) et (charges).

Au 30 juin 2022, les neuf coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence étaient liées par des engagements en cours totalisant 33,7 M\$, mais n'accusaient aucun passif éventuel. En outre, aucune participation du Fonds dans des coentreprises n'était considérée comme étant dépréciée.

5. IMMEUBLE HÔTELIER

First Capital détient une participation de 100 % dans The Hazelton Hotel (« l'immeuble hôtelier »), situé à Toronto, en Ontario. Cet immeuble hôtelier est un hôtel de luxe à usage mixte situé à Yorkville Village.

Le tableau ci-dessous résume les variations de la valeur comptable nette de l'immeuble hôtelier pour le semestre clos le 30 juin 2022 et l'exercice clos le 31 décembre 2021.

	30 juin 2022	31 décembre 2021
Solde au début de la période	85 400 \$	88 000 \$
Amortissement	(954)	(1 937)
Ajouts	63	459
Réévaluation de l'immeuble hôtelier	—	(1 122)
Solde à la fin de la période	84 509 \$	85 400 \$

6. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Non courants		
	— \$	1 486 \$
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	106 124	122 321
Autres placements	9 471	5 801
Montants à recevoir de copropriétaires ^c	21 747	—
Total – non courants	137 342	129 608
Courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	1 512	6
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	82 160	116 152
Placements dans des titres de participation à la JVRN ^d	3 773	25 976
Total – courants	87 445	142 134
Total	224 787 \$	271 742 \$

- 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 juin 2022, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 5,3 % (5,4 % au 31 décembre 2021) et venaient à échéance entre 2022 et 2026. Au 30 juin 2022, 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) Le 17 septembre 2021, le partenaire du Fonds dans la coentreprise 2150 Lake Shore Boulevard West a souscrit 50 % des parts de la nouvelle société en commandite Lakeshore Development LP en contrepartie de 156 M\$. Le prix de souscription a été réglé par un montant en trésorerie de 56 M\$ et des prêts totalisant 100 M\$. La moitié des prêts, soit 50 M\$, est à rembourser d'ici le 31 décembre 2022, et le solde au plus tard le 17 septembre 2026. Les prêts ne portent pas intérêt jusqu'au 31 décembre 2022, puis ils porteront intérêt au plus élevé du taux préférentiel, majoré de 2,5 %, ou 5 %. À la conclusion de la transaction, un escompte de 6,5 M\$ a été comptabilisé et porté en diminution du montant en capital des prêts. Cet escompte sera imputé aux produits d'intérêt sur la période sans intérêt des prêts.
- c) Au cours du premier trimestre de 2022, le Fonds a fourni un apport en capital à l'une de ses copropriétés tandis que ses partenaires empruntaient des montants sur la nouvelle facilité de crédit de la copropriété afin de financer le projet en développement de la copropriété. Le montant en capital de 21,5 M\$ à recevoir des copropriétaires correspond à la quote-part du Fonds des emprunts sur la facilité de crédit de la copropriété. Étant donné que ces deux instruments financiers ne sont assortis d'aucun droit de compensation, ils sont présentés au montant brut dans le bilan consolidé.
- d) 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 juin 2022	31 décembre 2021
Créances clients (déduction faite de la provision pour pertes de crédit attendues de 14,2 M\$ (17,2 M\$ au 31 décembre 2021))	29 850 \$	27 032 \$
Sommes à recevoir du siège social et autres débiteurs	556	752
Total	30 406 \$	27 784 \$

First Capital détermine sa provision pour pertes de crédit attendues pour chaque locataire pris individuellement en tenant compte, notamment, de la durée des contrats de location, du risque de crédit, 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 juin 2022.

La variation de la provision pour pertes de crédit attendues est présentée dans le tableau qui suit :

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Provision pour pertes de crédit attendues au début de la période	17 213 \$	11 440 \$
Créances sorties au cours de la période	(3 670)	(4 232)
Provision supplémentaire comptabilisée au cours de la période	683	10 005
Provision pour pertes de crédit attendues à la fin de la période	14 226 \$	17 213 \$

8. AUTRES ACTIFS

Aux	Notes	30 juin 2022	31 décembre 2021
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 24,1 M\$ (22,3 M\$ au 31 décembre 2021))		6 760 \$	7 671 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 8,0 M\$ (7,5 M\$ au 31 décembre 2021))		3 762	2 960
Indemnisation et produit d'assurance en matière d'environnement à recevoir	12 a)	917	1 244
Dérivés à la juste valeur	23	32 163	299
Total – non courants		43 602	12 174
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		11 571	8 358
Charges payées d'avance		26 095	11 364
Actif obligataire		—	13 388
Autres dépôts		508	250
Trésorerie soumise à restrictions		5 199	5 538
Dérivés à la juste valeur	23	—	6 011
Total – courants		43 373	44 909
Total		86 975 \$	57 083 \$

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 dégagant 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 débiteures 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 juin 2022	31 décembre 2021
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	6 474 \$	2 476 \$
Emprunts hypothécaires	1 228 659	1 177 064
Facilités de crédit	988 017	899 777
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation du Fonds)	92 459	39 808
Débiteures de premier rang non garanties	2 150 000	2 350 000
	4 465 609	4 469 125
Parts échangeables	899	1 947
Capitalisation boursière ¹	3 222 377	4 140 551
Total du capital utilisé	7 688 885 \$	8 611 623 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	215 112	219 541
Cours de clôture	14,98 \$	18,86 \$

¹⁾ La capitalisation boursière correspond à la valeur de marché des parts de FCR en circulation à un moment donné.

First Capital est assujéti aux clauses restrictives financières d'ententes régissant ses débiteures 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 juin 2022, 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 juin 2022	31 décembre 2021
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹		44,1 %	43,9 %
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	2,3	2,3
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts, en utilisant une moyenne de quatre trimestres (en milliards de dollars) ²	>2,0 G\$	4,6 \$	4,5 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ²	<35 %	13,8 %	12,7 %
Pour les quatre trimestres consécutifs, clos les			
Ratio de couverture des intérêts (BAIIA ajusté/charge d'intérêts) ²	>1,65	2,4	2,3
Ratio de couverture des charges fixes (BAIIA ajusté/service de la dette) ²	>1,50	2,1	2,0

¹⁾ Le total de l'actif ne tient pas compte du solde de trésorerie.

²⁾ Calculs exigés selon les conventions de facilité de crédit ou les actes de fiducie régissant les débentures de premier rang non garanties du Fonds.

Les ratios ci-dessus comprennent des mesures qui ne sont pas expressément définies dans les IFRS. Certains calculs sont nécessaires selon les clauses restrictives de la dette et, pour cette raison, représentent des mesures significatives. Les mesures qui s'appliquent à ces ratios sont décrites ci-dessous :

- La dette se compose de l'encours du capital des facilités de crédit et des emprunts hypothécaires et de la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties.
- La dette nette correspond à la dette, telle qu'elle est décrite ci-dessus, déduction faite des soldes de trésorerie à la fin de la période.
- La dette garantie se compose des emprunts hypothécaires et de tout montant ayant été prélevé sur les facilités de crédit qui sont garanties par des immeubles de placement.
- 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 parts échangeables et la rémunération fondée sur les parts, les autres profits (pertes) et (charges) et les autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents. Le Fonds fait également des ajustements en fonction des coûts de location différentiels, lesquels sont comptabilisés dans les fonds provenant des activités, conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada.
- Les charges fixes comprennent les remboursements réguliers de capital et d'intérêts et les intérêts inscrits à l'actif ayant servi au calcul de la charge d'intérêts.
- Les actifs non grevés comprennent 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 des actifs non grevés correspond au montant des actifs non grevés divisé par le montant en capital de la dette non garantie, qui se compose de la dette bancaire, d'emprunts bancaires à terme non garantis, de facilités de crédit non garanties et de débentures de premier rang non garanties.

10. EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES ET FACILITÉS DE CRÉDIT

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 224 853 \$	1 173 175 \$
Facilités de crédit non garanties	918 252	824 792
Facilités de crédit garanties	69 765	74 985
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	2 212 870 \$	2 072 952 \$
Courants	274 898 \$	118 660 \$
Non courants	1 937 972	1 954 292
Total	2 212 870 \$	2 072 952 \$

Les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit garanties sont garantis par les immeubles de placement de First Capital. Au 30 juin 2022, des immeubles de placement d'un montant d'environ 2,7 G\$ (2,5 G\$ au 31 décembre 2021), sur un total de 9,1 G\$ (9,1 G\$ au 31 décembre 2021) (note 3 a)), avaient été donnés en garantie dans le cadre des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties.

Au 30 juin 2022, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 3,5 % (3,4 % au 31 décembre 2021) et venaient à échéance de 2022 à 2032. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires était de 3,6 % (3,5 % au 31 décembre 2021).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 30 juin 2022 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2022 (reste de l'exercice)	15 878 \$	— \$	15 878 \$	s. o.
2023	32 597	—	32 597	s. o.
2024	31 945	108 478	140 423	3,7 %
2025	29 641	55 895	85 536	3,4 %
2026	25 886	94 360	120 246	3,2 %
De 2027 à 2032	67 182	766 797	833 979	3,6 %
	203 129 \$	1 025 530 \$	1 228 659 \$	3,6 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(3 806)	
Total			1 224 853 \$	

Au 30 juin 2022, les facilités de crédit de First Capital se résumaient comme suit :

Au 30 juin 2022	Capacité d'emprunt	Montants empruntés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Montant disponible pour emprunt	Taux d'intérêt	Date d'échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2026	450 000 \$	— \$	(11 739) \$	438 261 \$	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou \$ US AU LIBOR + 1,45 %	30 juin 2026
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2024 ¹	100 000	(99 575)	—	425	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou \$ US AU LIBOR + 1,15 %	31 août 2024
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2023 ²	250 000	(69 584)	—	180 416	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou \$ US AU LIBOR + 1,15 %	31 octobre 2023
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2023 ³	200 000	(199 093)	—	907	AB + 1,20 %	15 avril 2023
Emprunts à terme non garantis à taux fixe arrivant à échéance de 2024 à 2026	550 000	(550 000)	—	—	3,29 %	28 mars 2024 - 15 avril 2026
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2027	170 000	(21 528)	—	148 472	AB + 2,30 %	20 janvier 2027
Arrivant à échéance en 2024	19 321	(3 836)	—	15 485	préférentiel - 0,25 %	1 ^{er} juin 2024
Arrivant à échéance en 2022	33 333	(33 333)	—	—	2,79 %	24 août 2022
Facilités de crédit garanties						
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	1 783 722 \$	(988 017) \$	(11 739) \$	783 966 \$		

¹⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 100,0 M\$ CA, ce montant ayant été réévalué à 99,6 M\$ CA au 30 juin 2022.

²⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 45,0 M\$ CA, ce montant ayant été réévalué à 44,6 M\$ CA au 30 juin 2022. En outre, le Fonds avait prélevé 25,0 M\$ CA au 30 juin 2022.

³⁾ Le Fonds avait prélevé en dollars américains l'équivalent de 200,0 M\$ CA, ce montant a été réévalué à 199,1 M\$ CA au 30 juin 2022.

First Capital peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, aux taux des acceptations bancaires (le « taux 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 1^{er} septembre 2021, First Capital a prolongé et modifié ses facilités de crédit renouvelables non garanties de 450,0 M\$ tout en les transformant en facilités de crédit liées au développement durable.

11. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		Taux d'intérêt		30 juin 2022 31 décembre 2021		
Série	Date d'échéance	Nominal	Effectif	Capital impayé	Passif	Passif
O	31 janvier 2022	4,43 %	4,59 %	— \$	— \$	199 975 \$
P	5 décembre 2022	3,95 %	4,18 %	250 000	249 762	249 493
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	299 738	299 644
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	300 416	300 507
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	300 696	300 801
T	6 mai 2026	3,60 %	3,56 %	300 000	300 437	300 487
V	22 janvier 2027	3,46 %	3,54 %	200 000	199 328	199 261
U	12 juillet 2027	3,75 %	3,82 %	300 000	299 036	298 950
A	1 ^{er} mars 2028	3,45 %	3,54 %	200 000	199 098	199 027
Total ou moyenne pondérée		3,94 %	3,98 %	2 150 000 \$	2 148 511 \$	2 348 145 \$
Courants				250 000 \$	249 762 \$	449 468 \$
Non courants				1 900 000	1 898 749	1 898 677
Total				2 150 000 \$	2 148 511 \$	2 348 145 \$

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

Le 31 janvier 2022, à l'échéance, First Capital a remboursé ses débetures de premier rang non garanties de série O à 4,43 % d'un montant en capital de 200,0 M\$.

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Notes	30 juin 2022	31 décembre 2021
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations ^a		1 645 \$	1 755 \$
Contrats de location de terrains à payer		8 453	8 811
Dérivés à la juste valeur	23	—	8 990
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15 c)	3 042	6 802
Prix d'acquisition différé d'un immeuble de placement		2 850	2 850
Autres passifs ^b		84 146	24 289
Total – non courants		100 136	53 497
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		86 017	75 900
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		41 252	44 696
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15 c)	12 709	17 815
Distributions à verser	14 b)	7 746	7 903
Intérêts à payer		29 714	33 641
Dépôts des locataires		41 603	40 236
Dérivés à la juste valeur	23	1 747	464
Autres passifs		13	11
Total – courants		220 801	220 666
Total		320 937 \$	274 163 \$

- a) First Capital a des obligations de remise en état des lieux par rapport à certains des sites faisant partie de son portefeuille d'immeubles. À cet égard, FCR a comptabilisé également dans les autres actifs une indemnité et un produit d'assurance en matière d'environnement à recevoir totalisant 0,9 M\$ (1,2 M\$ au 31 décembre 2021 (note 8)).
- b) Les autres passifs comprennent un prêt payable à l'une des coentreprises du Fonds d'un montant de 53,2 M\$ en lien avec le produit de l'hypothèque reçu par la coentreprise. Le produit du prêt a été versé à titre d'avance simultanément au Fonds et aux autres commanditaires de la coentreprise par voie d'un nouveau prêt qui ne peut être éliminée dans les états financiers consolidés conformément aux IFRS.

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 droit de vote qui leur confèrera 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 juin 2022		31 décembre 2021	
	Nombre de parts échangeables	Valeur	Nombre de parts échangeables	Valeur
Solde au début de la période	103	1 947 \$	103	1 399 \$
Converties en parts de fiducie	(43)	(617)	—	—
Ajustement de la juste valeur	—	(431)	—	548
Solde à la fin de la période	60	899 \$	103	1 947 \$

14. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PORTEURS DE PARTS

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

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

Aux	30 juin 2022		31 décembre 2021	
	Nombre de parts de fiducie	Valeur des parts de fiducie	Nombre de parts de fiducie	Valeur des parts de fiducie
Solde au début de la période	219 541	2 898 271 \$	219 315	2 894 582 \$
Parts de fiducie rachetées	(4 644)	(61 339)	—	—
Exercice d'options et règlement de parts incessibles, attribuées en fonction de la performance et différées	172	3 135	226	3 689
Conversion de parts échangeables	43	617	—	—
Solde à la fin de la période	215 112	2 840 684 \$	219 541	2 898 271 \$

Le 16 mai 2022, First Capital a obtenu l'approbation de la Bourse de Toronto pour procéder à une offre publique de rachat dans le cours normal des activités visant le rachat aux fins d'annulation d'au plus 21 910 353 de ses parts de fiducie en circulation (les « parts »).

Au cours du trimestre clos le 30 juin 2022, le Fonds a acquis et annulé 4,6 millions de parts au prix d'achat moyen pondéré de 15,24 \$ par part, pour un coût total de 70,8 M\$. L'excédent du prix d'achat sur la valeur comptable des parts acquises, représentant l'augmentation du prix des parts par rapport au prix historique moyen pondéré d'émission de parts, a été comptabilisé en diminution des bénéfices non distribués de 9,4 M\$.

b) Distributions

Le 12 janvier 2021, First Capital a annoncé la réduction de sa distribution mensuelle aux porteurs de parts, qui passe de 0,0716 \$ par part à 0,036 \$ par part, afin de permettre au Fonds de conserver des flux de trésorerie additionnels d'environ 95 M\$ par année.

First Capital a déclaré des distributions mensuelles totales de 0,216 \$ par part de fiducie pour le semestre clos le 30 juin 2022 (0,216 \$ par part de fiducie pour le semestre clos le 30 juin 2021).

15. RÉGIMES DE RÉMUNÉRATION FONDÉE SUR DES PARTS

a) Régime d'options sur parts

Au 30 juin 2022, First Capital était autorisée à attribuer jusqu'à 19,7 millions d'options sur parts de fiducie (19,7 millions au 31 décembre 2021) à des employés et dirigeants. Au 30 juin 2022, 6,7 millions d'options sur parts (6,6 millions au 31 décembre 2021) pouvaient encore être attribuées à des employés et dirigeants. De plus, au 30 juin 2022, 6,3 millions d'options sur parts étaient en cours (6,3 millions au 31 décembre 2021). 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 juin 2022 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 15,53 \$ à 21,24 \$ (15,53 \$ à 21,24 \$ au 31 décembre 2021).

Au cours du semestre clos le 30 juin 2022, un montant de 0,4 M\$ (0,5 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2021) a été comptabilisé à titre de charge liée aux options sur actions.

Semestres clos les 30 juin	2022		2021	
	Nombre de parts de fiducie pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré	Nombre de parts de fiducie pouvant être émises (en milliers)	Prix d'exercice moyen pondéré
En cours au début de la période	6 337	19,75 \$	7 103	20,20 \$
Attribuées ^a	—	—	644	15,53
Exercées ^b	(7)	17,90	(43)	15,70
Déchues	(5)	19,96	(510)	20,70
Arrivées à expiration	(15)	17,90	(458)	19,68
En cours à la fin de la période	6 310	19,75 \$	6 736	19,78 \$

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES – suite

- 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.

Semestre clos le 30 juin	2021
Date d'attribution	1 ^{er} mars 2021
Options sur parts attribuées (en milliers)	644
Durée jusqu'à l'expiration	10 ans
Prix d'exercice	15,53 \$
Taux de volatilité moyen pondéré	22,0 %
Durée de vie moyenne pondérée prévue des options	7,3 ans
Taux de distribution moyen pondéré	4,70 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	1,10 %
Juste valeur (en milliers)	1 114 \$

- b) Le prix moyen pondéré auquel les options ont été exercées pour le semestre clos le 30 juin 2022 était de 18,17 \$ (16,11 \$ pour le semestre clos le 30 juin 2021).

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) aux 30 juin 2022 et 2021 étaient les suivantes :

Aux 30 juin	2022	2021
Volatilité prévue du prix des parts de fiducie	19,58 %-32,36 %	17,10 %-43,59 %
Durée prévue des options	De 0,3 à 6,8 ans	De 0,1 à 7,0 ans
Taux de distribution prévu	5,56 %	4,39 %
Taux d'intérêt sans risque	2,22 %-3,14 %	0,12 %-1,21 %

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 et un régime de parts incessibles qui prévoit l'émission de parts incessibles et de parts attribuées en fonction de la performance. 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 néant à 2,0 parts de fiducie, ou l'équivalent de la 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.

Semestres clos les 30 juin	2022		2021	
(en milliers)	UAD	UAI/UAP	UAD	UAI/UAP
En cours au début de la période	320	897	368	789
Attribuées ^{a, b}	37	460	34	355
Distributions réinvesties	4	12	5	11
Exercées	(7)	(240)	—	(244)
Déchues	—	(20)	—	(14)
En cours à la fin de la période	354	1 109	407	897
Charge comptabilisée pour la période	679 \$	2 356 \$	689 \$	2 750 \$

- a) La juste valeur des parts différées attribuées au cours du semestre clos le 30 juin 2022, qui était de 0,6 M\$ (0,6 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2021), a été évaluée selon le cours de la part de fiducie de First Capital en vigueur à la date d'attribution. La juste valeur des parts incessibles attribuées au cours du semestre clos le 30 juin 2022, qui était de 4,7 M\$ (3,1 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2021), a été évaluée selon le cours de la part de fiducie de First Capital en vigueur à la date d'attribution.
- b) La juste valeur des parts attribuées en fonction de la performance au cours du semestre clos le 30 juin 2022 était de 2,5 M\$ (2,8 M\$ pour le semestre clos le 30 juin 2021). 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 porteurs de parts de First Capital par rapport à l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX et à un indice personnalisé de pairs cotés en Bourse.

Semestres clos les 30 juin	2022	2021
Date d'attribution	9 mai 2022	1 ^{er} mars 2021
Parts attribuées en fonction de la performance (en milliers)	177	146
Durée jusqu'à l'expiration	3 ans	3 ans
Taux de volatilité moyen pondéré	31,1 %	30,1 %
Corrélation moyenne pondérée	75,3 %	72,4 %
Rendement total moyen pondéré pour les porteurs de parts	(15,6) %	10,4 %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	2,66 %	0,34 %
Juste valeur (en milliers)	2 479 \$	2 771 \$

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 trésorerie. 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 juin 2022, la valeur comptable du passif au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts s'élevait à 15,8 M\$ (24,6 M\$ au 31 décembre 2021) (note 12). Pour le semestre clos le 30 juin 2022, FCR a comptabilisé une diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts attribuable au règlement des attributions de 2019 et un profit de réévaluation de 9,3 M\$ dans le compte de résultat consolidé en raison d'une baisse du cours des parts du Fonds par rapport à celui du 31 décembre 2021.

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 30 juin			Semestres clos les 30 juin		
	% de variation	2022	2021	% de variation	2022	2021
Produits locatifs tirés des immeubles						
Loyers de base ¹		107 941 \$	106 235 \$		214 217 \$	212 837 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		25 042	24 362		53 898	51 144
Recouvrements de taxes foncières		29 729	29 401		60 857	61 597
Frais de résiliation de contrats de location		55	377		119	1 074
Loyer proportionnel		645	436		1 202	1 000
Ajustement de loyer de manière linéaire		361	1 787		601	2 273
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières		1 154	(662)		1 054	(917)
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		7 679	5 232		13 134	10 072
Total des produits locatifs tirés des immeubles	3,3 %	172 606	167 168	1,8 %	345 082	339 080
Coûts d'exploitation des immeubles						
Charges d'exploitation recouvrables		28 146	26 654		60 315	56 517
Taxes foncières recouvrables		33 453	33 473		68 518	70 176
Taxes foncières de l'exercice précédent		63	(563)		(101)	(858)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		4 803	5 011		9 229	9 703
Total des coûts d'exploitation des immeubles		66 465	64 575		137 961	135 538
Total du bénéfice d'exploitation net	3,5 %	106 141 \$	102 593 \$	1,8 %	207 121 \$	203 542 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		61,5 %	61,4 %		60,0 %	60,0 %

¹⁾ Comprennent les produits résidentiels.

²⁾ Comprennent les produits tirés de l'immeuble hôtelier.

³⁾ Comprennent les coûts d'exploitation des immeubles résidentiels, les coûts d'exploitation de l'immeuble hôtelier et la charge liée aux créances irrécouvrables.

Les autres coûts d'exploitation et ajustements comprennent une charge liée aux créances irrécouvrables respectivement de 0,5 M\$ et 0,9 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022 (respectivement 2,9 M\$ et 5,5 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021).

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les coûts d'exploitation des immeubles comprennent respectivement 5,7 M\$ et 11,6 M\$ (respectivement 4,9 M\$ et 10,4 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021) se rapportant à la rémunération du personnel. Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, la rémunération du personnel est présentée déduction faite des subventions reçues dans le cadre du programme de la Subvention salariale d'urgence du Canada (« SSUC ») de néant en lien avec le personnel de l'exploitation immobilière (respectivement 0,3 M\$ et 0,6 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021). Une partie de cette subvention salariale a été transférée aux locataires au moyen d'une baisse des recouvrements des coûts d'exploitation.

17. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

	Note	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2022	2021	2022	2021
Produits d'intérêts, de dividendes et de distribution provenant de titres négociables et d'autres placements	6	102 \$	90 \$	201 \$	299 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires classés à la JVRN	6	19	24	38	49
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires au coût amorti	6	2 875	984	6 863	2 220
Honoraires et autres produits		1 045	961	2 608	1 997
Total		4 041 \$	2 059 \$	9 710 \$	4 565 \$

18. CHARGE D'INTÉRÊTS

	Notes	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2022	2021	2022	2021
Emprunts hypothécaires	10	11 520 \$	12 737 \$	22 750 \$	25 854 \$
Facilités de crédit	10	7 939	6 898	15 523	13 362
Débetures de premier rang non garanties	11	21 309	23 583	43 117	48 261
Distributions sur les parts échangeables ¹	13	10	11	21	22
Total de la charge d'intérêts		40 778	43 229	81 411	87 499
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(3 283)	(5 048)	(7 542)	(10 830)
Charge d'intérêts		37 495 \$	38 181 \$	73 869 \$	76 669 \$
Variation des intérêts courus		(5 167)	(7 129)	3 905	3 025
Taux d'intérêt nominal en excédent du taux d'intérêt effectif sur les débetures de premier rang non garanties		315	291	619	575
Taux d'intérêt nominal en excédent du taux d'intérêt effectif sur les emprunts hypothécaires repris		4	53	8	106
Amortissement des coûts de financement différés		(1 873)	(1 845)	(3 634)	(3 829)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		30 774 \$	29 551 \$	74 767 \$	76 546 \$

¹⁾ Les distributions déclarées sur les parts échangeables sont comptabilisées à titre de charge d'intérêts.

19. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Salaires, traitements et avantages du personnel	6 987 \$	6 604 \$	14 314 \$	14 733 \$
Rémunération fondée sur des parts	1 591	1 795	3 169	3 642
Autres coûts du siège social	3 303	2 771	6 726	5 992
Total des charges du siège social	11 881	11 170	24 209	24 367
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 639)	(1 595)	(3 635)	(4 114)
Charges du siège social	10 242 \$	9 575 \$	20 574 \$	20 253 \$

Pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2022, les salaires, traitements et avantages du personnel comprennent des subventions salariales de néant reçues dans le cadre de la SSUC (respectivement 0,2 M\$ et 0,3 M\$ pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2021).

20. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	5 591 \$	— \$	5 591 \$	— \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	(8 700)	17 850	(14 728)	17 979
Coûts de transaction	—	—	(572)	—
Profit (perte) sur modification de prêts	—	—	(566)	—
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	(9)	(196)	(16)	(196)
Frais de vente d'immeubles de placement	(284)	(168)	(994)	(550)
Autres	30	5	23	4
Total	(3 372) \$	17 491 \$	(11 262) \$	17 237 \$

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 filiales constituées en société. First Capital Realty Inc., filiale constituée en société la plus importante du fonds, 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 les trimestres et les semestres clos les 30 juin 2022 et 2021 :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Impôt sur le résultat calculé au taux d'imposition prévu par la loi au Canada de néant applicable au Fonds aux 30 juin 2022 et 2021	— \$	— \$	— \$	— \$
Augmentation (diminution) de l'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Impôt (recouvrement) d'impôt différé applicable aux filiales constituées en société	(149)	2 534	7 822	3 182
Autres	211	10	132	281
Charge (recouvrement) d'impôt différé	62 \$	2 544 \$	7 954 \$	3 463 \$

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 immeubles bien situés 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 juin 2022, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») étaient le locataire le plus important de FCR, représentant 10,4 % 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 le risque de perte sur les débiteurs en ayant recours à un certain nombre d'activités propres aux contrats de prêt de base, notamment des hypothèques enregistrées sur les immeubles.

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'il 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 juin 2022 :

Au 30 juin 2022	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2022	De 2023 à 2024	De 2025 à 2026	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	15 878 \$	64 542 \$	55 527 \$	67 182 \$	203 129 \$
Remboursements du capital à l'échéance des emprunts hypothécaires	—	108 478	150 255	766 797	1 025 530
Facilités de crédit et dette bancaire	50 875	572 088	350 000	21 528	994 491
Débetures de premier rang non garanties	250 000	600 000	600 000	700 000	2 150 000
Obligations au titre des intérêts ¹	78 046	252 739	152 204	95 269	578 258
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance de 2023 à 2061)	608	1 486	1 245	15 512	18 851
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours ²	22 634	50 856	—	—	73 490
Autres coûts engagés	38 965	—	—	—	38 965
Total des obligations contractuelles	457 006 \$	1 650 189 \$	1 309 231 \$	1 666 288 \$	5 082 714 \$

¹ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 juin 2022 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débetures de premier rang non garanties, et les commissions d'engagement des facilités de crédit.

² Comprennent les montants liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

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 garanties et non garanties, des emprunts hypothécaires et des débetures non garanties, et en émettant des titres de capitaux propres lorsqu'il le juge approprié. Au 30 juin 2022, First Capital avait prélevé des avances en trésorerie de 0,9 G\$ (0,8 G\$ au 31 décembre 2021) sur ses facilités de crédit non garanties.

Par ailleurs, au 30 juin 2022, First Capital avait des lettres de crédit en cours de 31,3 M\$ (29,7 M\$ au 31 décembre 2021) qui ont été consenties par des institutions financières dans le but principal de soutenir certaines obligations contractuelles de FCR, et des découverts bancaires de 6,5 M\$ (2,5 M\$ au 31 décembre 2021).

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 dans les bilans consolidés résumés intermédiaires non audités se présente comme suit :

Aux	30 juin 2022			31 décembre 2021		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Juste valeur des instruments financiers évalués à la juste valeur						
Actifs financiers						
Placements dans des titres de participation à la JVRN	3 773 \$	— \$	— \$	25 976 \$	— \$	— \$
Prêts et créances hypothécaires	—	—	1 512	—	—	1 492
Autres placements	—	—	9 471	—	—	5 801
Dérivés à la juste valeur (actifs)	—	32 163	—	—	6 310	—
Passifs financiers						
Parts échangeables	—	899	—	—	1 947	—
Régimes de rémunération fondée sur des parts	—	15 751	—	—	24 617	—
Dérivés à la juste valeur (passifs)	—	1 747	—	—	9 454	—
Juste valeur des instruments financiers évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	— \$	— \$	184 820 \$	— \$	— \$	239 135 \$
Actif obligataire	—	—	—	—	13 388	—
Montant à recevoir des copropriétaires	—	—	21 747	—	—	—
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 139 293	—	—	1 219 703	—
Facilités de crédit	—	988 017	—	—	899 777	—
Déventures de premier rang non garanties	—	2 046 548	—	—	2 437 878	—

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).

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES – suite

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 juin 2022, les taux d'intérêt se situaient entre 3,4 % et 5,0 % (entre 1,6 % et 3,4 % au 31 décembre 2021). 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 juin 2022	30 juin 2022	31 décembre 2021
Actifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	s. o.	— \$	754 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Avril 2024 à mars 2027	32 163	299
Swaps de devises	Non	s. o.	—	5 257
Total			32 163 \$	6 310 \$
Passifs dérivés				
Swaps de taux d'intérêt	Oui	s. o.	— \$	8 990 \$
Swaps de devises	Non	Juillet 2022 à septembre 2022	1 747	464
Total			1 747 \$	9 454 \$

Au 30 juin 2022, l'augmentation de 25,9 M\$ de la juste valeur des actifs dérivés en cours et la diminution de 7,7 M\$ de la juste valeur des passifs dérivés en cours par rapport au 31 décembre 2021 s'expliquent 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 arrêtés à la date de passation des swaps de taux d'intérêt.

24. FILIALES AVEC PARTICIPATION NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

Au 30 juin 2022, First Capital détenait des participations dans deux entités sur lesquelles elle exerce un contrôle, et consolidait 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 juin 2022	31 décembre 2021
Main and Main Developments LP (« MMLP »)	Participation de 46,875 % dans MMUR ¹	67,0 %	67,0 %
Maincore Equities Inc.	Participation de 46,875 % dans MMUR ¹	70,9 %	70,9 %

¹⁾ FCR détient une participation directe de 6,25 % dans M+M Realty LP (« MMUR ») depuis 2014.

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

25. RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES SUR LES FLUX DE TRÉSORERIE

a) Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments

	Notes	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
		2022	2021	2022	2021
Ajustement de loyer de manière linéaire	16	(361) \$	(1 787) \$	(601) \$	(2 273) \$
Frais de vente d'immeubles de placement	20	284	168	994	550
(Profits réalisés) pertes réalisées sur la vente de titres négociables	20	(5 591)	—	(5 591)	—
(Profits latents) pertes latentes sur les titres négociables classés comme étant à la JVRN	20	8 700	(17 850)	14 728	(17 979)
(Profit) perte sur modification de prêts	20	—	—	566	—
Charge de rémunération fondée sur des parts	15	1 693	1 925	3 390	3 901
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	13	(337)	115	(431)	418
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	15	(8 921)	1 933	(9 342)	7 363
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	62	2 544	7 954	3 463
Autres éléments sans effet sur la trésorerie		—	—	—	1
Total		(4 471) \$	(12 952) \$	11 667 \$	(4 556) \$

b) Variation nette des autres éléments du fonds de roulement

La variation nette des actifs et des passifs associés aux autres éléments du fonds de roulement se présente comme suit :

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Débiteurs	2 786 \$	(825) \$	(2 622) \$	(3 341) \$
Charges payées d'avance	(7 048)	(625)	(14 730)	(2 773)
Dettes fournisseurs et charges à payer	7 502	1 259	8 149	6 207
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	3 455	1 970	1 366	1 978
Portefeuille de projets de développement résidentiel	(13 573)	—	6 975	—
Variation des autres éléments du fonds de roulement	(1 293)	3 900	(1 196)	713
Total	(8 171) \$	5 679 \$	(2 058) \$	2 784 \$

c) Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs

	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Avances sur les prêts et créances hypothécaires	(5 457) \$	(5 441) \$	(12 331) \$	(9 275) \$
Remboursements de prêts et créances hypothécaires	52 536	12 813	62 775	45 741
Autres placements, montant net	(3 250)	—	(3 670)	—
Produit de la disposition de titres négociables	13 066	—	13 066	—
Total	56 895 \$	7 372 \$	59 840 \$	36 466 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Aux	30 juin 2022	31 décembre 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	33 909 \$	34 699 \$

26. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

- a) 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.
- b) First Capital pourrait être tenu responsable, conjointement et solidairement ou à titre de garant, d'un montant d'environ 66,2 M\$ (73,2 M\$ au 31 décembre 2021) 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 pourrait être tenu responsable des lettres de crédit émises en faveur de FCR dans le cours normal des activités par des institutions financières au montant de 31,3 M\$ (29,7 M\$ au 31 décembre 2021).
- d) First Capital a des obligations en tant que preneur dans le cadre de contrats de location de terrains à long terme. Les engagements annuels dans le cadre de ces contrats de location de terrains s'élèvent à environ 1,2 M\$ (1,2 M\$ au 31 décembre 2021), l'obligation totale s'établissant à 18,9 M\$ (19,5 M\$ au 31 décembre 2021).

27. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES**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 Holdings Trust sont des filiales importantes du Fonds, qui les détient en propriété exclusive.

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, BC 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

Neil Downey

Vice-président directeur, Stratégies
d'entreprise, 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 et secrétaire
générale

Maryanne McDougald

Première vice-présidente,
Exploitation

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

Sheila Botting

Fiduciaire

Ian Clarke

Fiduciaire

Annalisa King

Fiduciaire

Al Mawani

Fiduciaire

Adam Paul

Fiduciaire

Andrea Stephen

Fiduciaire





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