



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. 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* et bien d'autres facteurs. 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 de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 son plan amélioré de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille, 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; activisme des porteurs de parts; 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 ou à l'écllosion d'autres maladies infectieuses sur First Capital qui sont plus amplement décrits dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à la rubrique « Risques et incertitudes – Pandémie, épidémies ou nouvelles éclosions ».

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 31 octobre 2023 et sont faites sous réserve de ces mises en garde.

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

First Capital détient, exploite et aménage des centres à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché dans les quartiers affichant les plus importantes données démographiques au Canada.

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 **9,2 G\$**, détient, exploite et aménage des centres à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché, situés dans les quartiers affichant les plus importantes données démographiques au Canada.

Notre objectif

Grâce au savoir-faire et aux efforts concertés de notre équipe, nous créons des immeubles prospères qui génèrent de la valeur pour les entreprises, les investisseurs et les quartiers. Des immeubles prospères... des quartiers prospères.

Nos centres commerciaux à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché sont conçus pour être des milieux dynamiques qui répondent aux besoins quotidiens, en offrant des espaces de rencontre, 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



143
QUARTIERS



22,3 M
PI² DE SURFACE
LOCATIVE BRUTE



>2 400
LOCATAIRES



371
EMPLOYÉS

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

Notre rapport de 2022 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 immeubles prospères dans des quartiers urbains pour favoriser 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 des quartiers cibles fortement urbanisés et dans 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
- **Orientant notre processus de répartition des capitaux** vers des usages plus efficaces grâce à la monétisation d'une partie de nos droits de densification, dont la liste ne cesse de s'allonger, et de certains autres actifs pour lesquels les objectifs en matière de création de valeur ont été atteints
- **Intégrant pleinement les commerces de détail** dans les autres usages pour créer des immeubles 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 fortement urbanisés et des quartiers de banlieue de premier plan au sein des plus grandes villes du Canada à 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. Nous avons 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, nos immeubles sont parmi les mieux situés au sein de quartiers ayant de fortes données démographiques, qui, selon nos prévisions, sont appelées à croître au fil du temps. Cette croissance démographique attirera des locataires de choix, augmentera le potentiel de croissance des loyers et multipliera les occasions intéressantes de création de valeur.

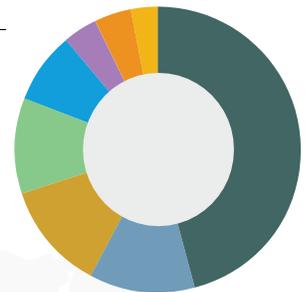
Marchés urbains



% des loyers minimaux annuels*

■ Région du Grand Toronto	40 %
■ Région du Grand Montréal	14 %
■ Région du Grand Calgary	13 %
■ Région du Grand Vancouver	10 %
■ Région du Grand Edmonton	10 %
■ Région du Grand Ottawa	5 %
■ Région Kitchener/Waterloo/Guelph	5 %
■ Autres	3 %

% de la valeur du portefeuille*



Total

100 %

100 %

* Au 30 septembre 2023

Créer des immeubles prospères pour la vie de tous les jours

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 mixtes afin de mieux servir la clientèle locale et contribuer à la prospérité des quartiers urbains et des quartiers de banlieue de premier plan.

Composition diversifiée et stratégique des locataires de détail – 3 913 magasins

	Nombre d'emplacements	% du loyer minimal annuel	
Magasins d'alimentation	123	17,5	
Fournisseurs de services médicaux, professionnels et personnels	1 286	15,5	
Restaurants à service rapide, chaînes et cafés	922	13,1	
Autres détaillants de produits de consommation de base	378	12,6	
Pharmacies	118	9,2	
Autres locataires	471	8,1	
Banques et coopératives d'épargne et de crédit	185	8,1	
Magasins à prix réduits	84	5,6	
Centres de conditionnement physique	82	3,8	
Magasins de vins et spiritueux	87	3,1	
Autres restaurants	72	1,8	
Garderies et centres d'apprentissage	105	1,6	

An aerial architectural rendering of a dense urban development. The scene is dominated by numerous skyscrapers of varying heights and designs, some with glass facades and others with more textured or metallic finishes. The buildings are packed closely together, with some featuring rooftop gardens or terraces. A central green space with trees and a basketball court is visible. The overall atmosphere is one of a modern, high-density city center. A semi-transparent green circular graphic is overlaid in the upper right corner, containing the text.

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

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 en commun 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.

32 installations d'art public au sein de notre portefeuille



Évaluation de nos progrès

À mesure que nous mettons en œuvre notre stratégie immobilière, nous évaluons nos progrès à l'aide de certains indicateurs clés.

Indicateurs du portefeuille

Nous définissons un grand immeuble urbain ou de banlieue de premier plan en fonction de sa proximité aux transports en commun, de son « accessibilité à pied » et, surtout, de la densité de sa population. Nous prévoyons améliorer graduellement ces indicateurs dans le cadre de nos activités de cession et d'investissement.

99 % 

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

84 

Notre portefeuille a une note d'« accessibilité à pied » de 84 (« très accessible à pied »), soit la deuxième plus haute note attribuée, car la plupart des commissions peuvent se faire à pied.

295 000 

La densité de population moyenne dans un rayon de cinq kilomètres de chacun de nos immeubles est de 295 000 personnes, en hausse de 90 000 ou 44 % 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 vice-président du développement durable à temps plein qui est responsable de diriger les démarches de reddition de comptes en matière de développement durable et d'encourager l'engagement aux pratiques ESG ainsi que 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 confions à un tiers l'évaluation de nos procédés en regard de 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 outre, nos rapports sont conformes aux normes élaborées par l'organisme Sustainability Accounting Standards Board (SASB), aux objectifs de développement durable des Nations Unies et aux directives du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques. 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, 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 :



Leader sectoriel en matière de développement durable selon l'évaluation de référencement du secteur immobilier de 2023 effectuée par le GRESB avec un pointage de 90

AAA

Cote « AAA » dans le cadre de l'évaluation des pratiques ESG effectuée par Morgan Stanley Capital International (MSCI) en 2023



Réceptaire de l'or au concours Green Lease Leader en 2022 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 2023



Priorités et progrès à l'égard de nos pratiques ESG

Facteur ENVIRONNEMENTAL



Réduire nos émissions de carbone et notre consommation d'énergie

- Ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) approuvée par la Science Based Target Initiative (SBTi) : réduction de 46 % des émissions des champs d'application 1 et 2 d'ici 2030 (année de base 2019), avec pour objectif à long terme d'atteindre zéro émission nette d'ici 2050
- Réduction de 9 % des émissions de GES des champs d'application 1 et 2 depuis l'année de base 2019 (de 2019 à 2022)
- Nous avons organisé notre premier forum sur la collaboration en matière de lutte contre les changements climatiques où nous avons réuni les principaux locataires de commerce de détail canadiens ainsi que des propriétaires d'immeubles de commerce de détail bien en vue dans le but de mener une discussion axée sur les solutions autour de la décarbonation des bâtiments de commerce de détail au Canada



Favoriser le transport durable

- Plus de 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 84 (très accessible à pied)
- Plus de 300 stations de recharge pour véhicules électriques installées, avec l'objectif de doter tous nos immeubles de stations de recharge, dans la mesure du possible, 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; 80 % de notre portefeuille était certifié au 31 décembre 2022
- 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 (127 projets) était certifié selon les normes LEED au 31 décembre 2022
- 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); rapport GIFCC inclus dans notre rapport ESG 2022
- 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

Facteur SOCIAL



Promouvoir une main-d'œuvre engagée et diversifiée

- Mesures robustes liées à la diversité femmes-hommes à tous les échelons de l'organisation – plus de 56 % des cadres sont des femmes
- Création du Conseil pour l'équité, la diversité et l'inclusion (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 comme l'un des employeurs les plus écologiques du Canada en 2022 par Mediacorp Canada et le quotidien The Globe and Mail
- Nommé par le quotidien The Globe and Mail comme l'un des meilleurs employeurs du Grand Toronto pour la troisième année consécutive, de 2020 à 2022
- Nommé comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure pour la troisième année consécutive, de 2020 à 2022
- Inscrit au palmarès « The Career Directory » de 2021 et de 2022 comme l'un des meilleurs employeurs du Canada pour les nouveaux diplômés
- Taux d'engagement des employés de 87 % en 2022



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

- Appui de longue date à l'art public, présentant à l'heure actuelle 32 installations dans l'ensemble de notre portefeuille
- En septembre 2023, la Fondation des quartiers prospères de FCR a mobilisé plus de 220 000 \$ au profit de l'organisme Jeunesse, J'écoute dans le cadre du deuxième tournoi annuel *Classique de balle molle de l'immobilier commercial*.
- Lancement de la Fondation des quartiers prospères de FCR en 2020 et collecte de plus de 800 000 \$ en dons par le biais des actions caritatives dirigées par les employés pour lutter contre l'insécurité alimentaire (Second Harvest et banques alimentaires) et des initiatives en santé mentale (Jeunesse, J'écoute)
- En 2022, 82 % du personnel de FCR a fait du bénévolat pour soutenir les organismes de bienfaisance locaux dans nos collectivités

Facteur 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 :

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



Faire le suivi de nos progrès :

- Passe 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
- Donne 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 de facteurs 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	44	Structure du capital et liquidités
1	Contexte commercial actuel et perspectives	44	Total du capital utilisé
5	Mesures financières non conformes aux IFRS	46	Notations
10	Mesures d'exploitation	47	Échéance de l'encours de la dette et du capital
10	Information consolidée sommaire et points saillants	47	Emprunts hypothécaires
12	Aperçu des activités et de l'exploitation	49	Facilités de crédit
12	Placements immobiliers	50	Déventures de premier rang non garanties
15	Immeubles de placement	50	Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
16	Acquisitions réalisées en 2023	51	Liquidités
16	Cessions réalisées en 2023	51	Flux de trésorerie
17	Dépenses d'investissement	52	Obligations contractuelles
18	Évaluation des immeubles de placement	53	Éventualités
20	Activités de développement immobilier	54	Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS
27	Location et occupation	54	Rapprochement des bilans consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital
32	Les 40 principaux locataires	55	Rapprochement des comptes de résultat consolidés et de la participation proportionnelle de First Capital
33	Échéances des contrats de location	57	Fonds provenant des activités, fonds provenant des activités ajustés et flux de trésorerie provenant des activités ajustés
33	Participation dans des coentreprises	61	Valeur de l'actif net
34	Immeuble hôtelier	62	Distributions
35	Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	62	Sommaire des résultats financiers des garants de la dette à long terme
36	Résultats d'exploitation	63	Opérations entre parties liées
36	Bénéfice d'exploitation net	64	Événements postérieurs à la date de bilan
39	Produits d'intérêts et autres produits	65	Données financières trimestrielles
40	Charge d'intérêts	66	Estimations comptables critiques
41	Charges du siège social	67	Contrôles et procédures
42	Autres profits (pertes) et (charges)	67	Risques et incertitudes
43	Impôt sur le résultat		
43	Bénéfice net 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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022. Il doit être lu avec les états financiers consolidés annuels audités du Fonds pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021. Des renseignements additionnels, y compris la dernière notice annuelle de First Capital, sont disponibles sur le site Web de SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca, et sur le site Web de FCR, à l'adresse www.fcr.ca/fr.

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 31 octobre 2023.

CONTEXTE COMMERCIAL ACTUEL ET PERSPECTIVES

À l'échelle mondiale et au Canada, l'inflation continue d'être une préoccupation majeure, les mesures de l'inflation de base demeurant élevées, et les principales banques centrales demeurant concentrées sur le rétablissement de la stabilité des prix. Au Canada, l'inflation a grimpé à 3,3 % en juillet et à 4,0 % en août, avant de reculer légèrement à 3,8 % en septembre. Dans l'ensemble, les pressions inflationnistes persistent, et les hausses de prix plus importantes que la normale touchent l'ensemble des biens et services que les Canadiens achètent régulièrement. La croissance économique au Canada affiche des signes de ralentissement, et l'incidence de la hausse des taux d'intérêt continue de se répercuter sur l'économie. Les données sur le produit intérieur brut (PIB) ont montré que la croissance économique est au point mort et que la demande excédentaire dans l'économie a diminué considérablement, comme en témoignent la baisse des dépenses de consommation et le recul de l'activité immobilière, ce qui devrait atténuer les pressions sur les prix. Néanmoins, la croissance des salaires reste forte, soit de 4 % à 5 %, grâce à un contexte de marché du travail solide. Les prévisions révisées de la Banque du Canada font craindre un retard dans l'atteinte de la cible du fait de la progression de l'inflation fondamentale et de la demande excédentaire. La Banque du Canada a maintenu son taux directeur à 5,0 % depuis juillet, mais le Conseil de direction demeure préoccupé par la persistance de pressions inflationnistes sous-jacentes et se tient prêt à relever encore son taux directeur si cela est nécessaire.

Le portefeuille de First Capital, composé d'immeubles à usage mixte de grande qualité ayant comme locataire principal un supermarché, est resté 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 à plus long terme.

Plan amélioré de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille

Au cours du troisième trimestre de 2022, le Fonds a annoncé l'adoption de son plan amélioré de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille, qui vise à permettre la monétisation d'actifs très recherchés et à faible rendement totalisant plus de 1 G\$ jusqu'à la fin de 2024 à des fins de mise en valeur. L'objectif du plan amélioré de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille est de mettre à profit les stratégies efficaces mises en œuvre à l'égard d'actifs particuliers qui sont à présent prêts à être monétisés. Il contribuera à réorienter le portefeuille du Fonds en augmentant le bénéfice d'exploitation net à court et à moyen terme ainsi que les fonds provenant des activités, tout en maintenant un bassin

sélectif mais prometteur d'actifs de développement. Tout cela offrira une souplesse importante au Fonds et lui permettra de diminuer son endettement.

Mise en place d'un cycle ciblé de monétisation et d'investissement stratégiques

Grâce à une gestion proactive, le Fonds a dégagé de la valeur à court et à moyen terme sur une forte proportion de ses actifs dont le magasin principal n'est pas un commerce d'alimentation ou dont le rendement est faible ou nul. Il continuera d'en faire autant dans le but de maintenir deux bassins permanents :

- Bassin d'actifs à monétiser, qui sera actualisé en permanence, à mesure que des activités de mise en valeur sont réalisées sur des actifs pour lesquels FCR ne prévoit pas d'activités de développement
- Bassin d'actifs stratégiques à développer, regroupant des actifs qui seront développés par FCR indépendamment ou en collaboration avec des partenaires stratégiques

Bassin d'actifs à monétiser sur deux ans

Pour effectuer ce repositionnement stratégique et cette optimisation du portefeuille, First Capital est au cœur d'un processus de vente visant la maximisation de la valeur ayant pour objectif de générer un produit brut de plus de 1 G\$ d'ici la fin de 2024. Les actifs destinés à être cédés représentaient un taux de rendement extrapolé de moins de 2 % de la valeur de monétisation attendue. Le Fonds prévoit également réaliser un changement de zonage de près de 11 millions de pieds carrés de densité bien échelonné sur les trois années à venir. Il espère ainsi augmenter leur valeur d'environ 700 M\$ par rapport à leur valeur de densité du marché actuelle. Ces actifs formeront une source de capital qui permettra de cristalliser la valeur créée par le Fonds et d'employer ce capital à des fins plus productives en mettant l'accent sur l'augmentation du BAIIA et des fonds provenant des activités par part pour solidifier le bilan.

Portefeuille optimisé et répartition du capital à plus grand impact

Grâce au plan approuvé par son conseil des fiduciaires, First Capital prévoit réaliser une combinaison intéressante de produits et de croissance au moyen de distributions en trésorerie (versées mensuellement) combinées à un taux de croissance pluriannuel prévu des fonds provenant des activités par part d'au moins 4 %. En outre, le Fonds prévoit continuer à maintenir un solide bassin d'actifs de développement qui regroupera des actifs de développement parmi les plus attrayants du secteur des FPI canadien, notamment des commerces de détail de FCR de première qualité ayant un supermarché comme principal locataire, offrant des produits de consommation de base et situés dans des quartiers prospères connaissant un essor démographique supérieur.

Au cours du troisième trimestre de 2023, First Capital a poursuivi l'exécution du plan d'optimisation du portefeuille en effectuant des cessions de 114 M\$, notamment i) 5051 Yonge Street, un site de développement de logements en copropriété sis avenue Hillcrest, à North York (Toronto), ii) la superficie résiduelle des terrains destinés au développement sis place Panama, à Brossard, iii) un site de développement résidentiel de 1,5 acre adjacent au Centre commercial Wilderton déjà acquis par le Fonds et situé à Montréal, et iv) l'immeuble sis au 30 et 30A Hazelton Avenue, à Toronto. À ce jour, First Capital a réalisé des cessions, ou conclu des accords fermes en ce sens, d'une valeur approximative de 517 M\$, avec un rendement cumulatif de moins de 3 % sous le plan d'optimisation du portefeuille, mettant en lumière l'avancement solide des initiatives qui visent à stimuler la croissance des fonds provenant des activités par part tout en améliorant les indicateurs relatifs à la dette de First Capital.

Au 30 septembre 2023, le Fonds avait classé des actifs d'une valeur totale de 181,2 M\$ comme étant détenus en vue de la vente.

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. L'équipe de services immobiliers de FCR continue de se concentrer sur l'amélioration des immeubles, les commodités, l'assortiment de produits ou les activités les plus recherchés par les locataires au sein des collectivités et des quartiers où le Fonds est implanté.

Gestion du bilan

Le plan amélioré de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille permettra à First Capital de renforcer sa position financière en réduisant son endettement et en améliorant le coût du capital à long terme en ciblant un ratio de la dette nette sur le BAIIA de moins de 10 d'ici la fin de 2024. Au 31 octobre 2023, la situation de liquidité du Fonds comprenait de la trésorerie et des facilités de crédit disponibles totalisant environ 900 M\$, la dette échéant en 2023 se chiffrant à environ 7 M\$. Au 30 septembre 2023, le Fonds disposait d'immeubles non grevés dont la valeur selon les IFRS s'élevait à 6,0 G\$, et affichait un ratio d'endettement de 46,3 % et un ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté qui s'est amélioré sur douze mois, passant de 10,9 à 10,1 (9,9 si l'on exclut les coûts non récurrents liés aux revendications de certains porteurs de parts activistes).

Offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPRCNA »)

Depuis le début de 2019, le FPI a réalisé des cessions totalisant environ 1,9 G\$, tout en continuant à investir de façon considérable dans l'entreprise. Collectivement, ces activités ont permis d'atteindre plusieurs objectifs stratégiques de First Capital, dont le renforcement du bilan et l'amélioration importante de la composition du portefeuille immobilier du Fonds. FCR a notamment atteint ces objectifs en vendant des immeubles à des prix généralement supérieurs à leurs valeurs respectives selon les IFRS.

Depuis le 18 mai 2022, First Capital a mis en place une OPRCNA aux termes de laquelle il peut racheter ses parts de fiducie aux fins d'annulation. L'écart considérable qui existe actuellement entre la valeur intrinsèque des parts du Fonds et leurs cours constitue une excellente occasion de création de valeur en procédant au rachat de parts de fiducie. Par conséquent, de temps à autre, l'achat de parts de fiducie de FCR à un cours inférieur à la valeur de l'actif net s'avère une utilisation intéressante du capital du Fonds qui est susceptible d'augmenter la valeur et la liquidité des parts émises et en circulation, tout en étant avantageux pour les porteurs de parts restants puisque leur participation proportionnelle dans le Fonds s'en trouvera accrue. Le 16 mai 2023, First Capital a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto concernant le renouvellement de son OPRCNA, ce qui l'autorise à racheter et à annuler jusqu'à 21 148 491 de ses parts d'ici le 17 mai 2024. Entre mai 2022 et le 30 septembre 2023, le FPI a racheté un total de 7,9 millions de parts de fiducie en contrepartie d'environ 120,1 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.

Au 30 septembre 2023, les prêts et créances hypothécaires de FCR totalisant 130,2 M\$ (176,5 M\$ au 31 décembre 2022) 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'objectif principal du programme de cessions actuel du Fonds est l'atteinte des objectifs du Plan amélioré de répartition de capitaux et d'optimisation du portefeuille. À long terme, l'approche de First Capital en matière de cessions d'immeubles s'articule, de façon plus large, autour des quatre objectifs que voici. Le premier consiste à vendre les immeubles qu'il juge non conformes à sa stratégie immobilière, car certains peuvent ne pas présenter les mêmes facteurs attrayants à long terme de croissance démographique que l'entreprise dans son ensemble. First Capital souhaite aussi former un partenariat stratégique avec les organisations qui offrent une expertise complémentaire aux forces actuelles du Fonds 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.

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 septembre 2023, FCR travaillait activement au développement d'environ 0,5 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 aux actifs dans lesquels il investit.

Le 17 septembre 2021, Pemberton Group (« Pemberton ») a acquis une participation de 50 % dans le cadre d'un 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'acquiescer 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 pour une participation de 50 % dans le partenariat. Le Fonds a conservé sa participation de 50 % dans l'immeuble. Au 30 septembre 2023, des activités de prédéveloppement sont en cours en vue de faciliter les travaux de construction de la phase 1.

Perspectives

L'économie mondiale, celle du Canada y comprise, a révélé sa résilience face à une forte inflation. Cependant, les marchés de l'emploi demeurent difficiles, et les données sur l'inflation de base de nombre d'économies avancées sont révélatrices de pressions persistantes sur les prix, en particulier ceux de l'alimentation et des services. Parmi les indices d'un ralentissement de l'économie, on enregistre un ralentissement de la consommation qui s'explique par la hausse des taux d'intérêt et les politiques monétaires de plus en plus restrictives qui ne cessent d'exercer une influence sur la consommation et l'économie au sens plus large. Par ailleurs, les conditions d'octroi de prêts à des entreprises devraient elles aussi continuer à subir les effets défavorables du resserrement à l'œuvre dans le secteur bancaire, en particulier aux États-Unis. Alors que le taux d'inflation du Canada continue de fluctuer dans une fourchette de 3,5 % à 4,0 %, l'atteinte de la cible de 2 % de la Banque du Canada pourrait s'avérer difficile au cours de l'exercice à venir, car les prix des services et la progression des salaires continuent sur une pente ascendante.

Certains aspects des activités et de l'exploitation du Fonds qui pourraient être touchés comprennent les produits locatifs, le taux d'occupation, les modalités de location et les améliorations locatives, la demande de locaux future et les loyers du marché, lesquels ont tous un effet sur la valeur sous-jacente des immeubles de placement. Dans le contexte actuel, le Fonds continue de présenter des indicateurs locatifs robustes, notamment un solide bassin de nouveaux contrats de location alors que les tarifs de location sont à la hausse. 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 pour ses locaux demeurera forte.

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 huit 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 huit 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 à la densification et au développement 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 participation proportionnelle de FCR et 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 régulier (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 significative des 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 2023 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 durabilité 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 exclure les coûts de location différentiels, lesquels sont aussi pris en compte à titre d'ajustement 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 exclure le passif au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts et le 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 liées au rendement 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 (19,4 millions de pieds carrés selon sa participation, contre 22,3 millions de pieds carrés à 100 % au 30 septembre 2023). Les mesures d'exploitation et la superficie locative brute de First Capital ne tiennent pas compte de la superficie locative brute résidentielle de 183 000 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.

INFORMATION CONSOLIDÉE SOMMAIRE ET POINTS SAILLANTS

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits, bénéfice et flux de trésorerie¹				
Produits et autres produits	177 971 \$	176 599 \$	535 254 \$	531 391 \$
Bénéfice d'exploitation net ²	106 938 \$	107 219 \$	316 501 \$	314 340 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(434 057) \$	(271 048) \$	(546 982) \$	(378 645) \$
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	— \$	— \$	3 646 \$	— \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(327 546) \$	(204 722) \$	(307 857) \$	(202 369) \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	(1,53) \$	(0,95) \$	(1,44) \$	(0,92) \$
Nombre moyen pondéré de parts après dilution (en milliers)	213 952 \$	216 008 \$	214 407 \$	219 195 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	41 910 \$	52 810 \$	137 651 \$	174 413 \$
Distributions				
Distributions déclarées	45 841 \$	30 811 \$	137 738 \$	78 071 \$
Distributions par part déclarées	0,216 \$	0,144 \$	0,648 \$	0,360 \$
Distributions en trésorerie versées	45 845 \$	23 169 \$	137 838 \$	70 587 \$
Distributions en trésorerie versées par part	0,216 \$	0,108 \$	0,648 \$	0,324 \$
Aux 30 septembre			2023	2022
Information financière¹				
Immeubles de placement ³			8 128 136 \$	8 802 830 \$
Immeuble hôtelier ³			— \$	84 096 \$
Total de l'actif			9 163 855 \$	9 829 570 \$
Emprunts hypothécaires ³			1 346 982 \$	1 217 104 \$
Facilités de crédit			1 006 668 \$	1 008 472 \$
Débitures de premier rang non garanties			1 898 936 \$	2 148 686 \$
Parts échangeables			798 \$	908 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts			3 820 718 \$	4 291 030 \$
Valeur de l'actif net par part ²			21,26 \$	23,47 \$
Capitalisation et niveau d'endettement				
Parts de fiducie en circulation (en milliers)			212 124	213 715
Parts échangeables en circulation (en milliers)			60	60
Valeur de l'entreprise ²			6 965 308 \$	7 679 546 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}			46,3 %	45,4 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ^{2, 4}			10,1/9,9 ⁵	10,9
Échéance moyenne pondérée des emprunts hypothécaires, des emprunts à terme à taux fixe non garantis et des débitures de premier rang non garanties (en années)			3,1	3,6

RAPPORT DE GESTION – suite

Aux 30 septembre	2023	2022
Information sur l'exploitation		
Nombre de quartiers	143	145
Superficie locative brute (en pieds carrés) – à 100 %	22 307 000	22 213 000
Superficie locative brute (en pieds carrés) – selon la participation	19 400 000	19 326 000
Taux d'occupation des immeubles comparables – stables ²	95,8 %	95,8 %
Taux d'occupation total du portefeuille	95,9 %	95,7 %
Superficie totale destinée au développement et terrains adjacents (superficie locative brute) ⁶		
Projets d'immeubles commerciaux (principalement de commerce de détail)	1 049 000	1 744 000
Projets d'immeubles résidentiels	22 189 000	22 088 000
Taux moyen pondéré par pied carré occupé	23,08 \$	22,80 \$
Superficie locative brute commerciale développée et concrétisée – selon la participation ⁷	122 000	15 000
Coût de la superficie locative brute développée et concrétisée – selon la quote-part de FCR	56 131 \$	6 714 \$
Bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables stables – augmentation (diminution) par rapport à la période précédente ^{2, 8}	2,6 %	4,4 %
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables – augmentation (diminution) par rapport à période précédente ^{2, 8}	2,5 %	4,4 %

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Fonds provenant des activités^{2, 4}				
Fonds provenant des activités	68 615 \$	66 575 \$	185 934 \$	182 610 \$
Fonds provenant des activités par part après dilution	0,32 \$	0,31 \$	0,87 \$	0,83 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités	67,3 %	46,8 %	74,7 %	43,2 %
Nombre moyen pondéré de parts après dilution (en milliers)	213 952	216 008	214 407	219 195
Fonds provenant des activités ajustés^{2, 4}				
Fonds provenant des activités ajustés	58 961 \$	54 489 \$	158 776 \$	153 762 \$
Fonds provenant des activités ajustés par part après dilution	0,28 \$	0,25 \$	0,74 \$	0,70 \$
Ratio de distribution des fonds provenant des activités ajustés	78,3 %	57,1 %	87,4 %	51,4 %
Nombre moyen pondéré de parts après dilution (en milliers)	213 952	216 008	214 407	219 195
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés^{2, 4}				
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés	55 458 \$	56 949 \$	167 024 \$	176 324 \$
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés sur quatre trimestres consécutifs			81,3 %	39,7 %

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⁾ Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté était de 10,1x au 30 septembre 2023. Si l'on exclut les coûts non récurrents liés à l'activisme des porteurs de parts, le ratio était de 9,9x.

⁶⁾ Selon la participation de First Capital.

⁷⁾ Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre.

⁸⁾ 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.

Actifs 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 septembre 2023, First Capital avait des participations dans des immeubles situés dans 143 quartiers, affichant un taux d'occupation de 95,9 %, une superficie locative brute totale de 19,4 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (22,3 millions de pieds carrés à 100 %) et une juste valeur de 8,5 G\$. À titre de comparaison, au 31 décembre 2022, First Capital avait des participations dans des immeubles situés dans 145 quartiers, affichant un taux d'occupation de 95,8 %, une superficie locative brute totale de 19,3 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (22,2 millions de pieds carrés à 100 %) et une juste valeur de 9,0 G\$.

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 130 quartiers, pour une superficie locative brute totale de 18,1 millions de pieds carrés selon la participation de FCR (20,9 millions de pieds carrés à 100 %) et d'une juste valeur de 7,4 G\$. Ces immeubles représentent 91 % 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 87 % de sa juste valeur au 30 septembre 2023.

Le reste des actifs immobiliers de FCR est constitué d'immeubles qui en sont à divers stades de réaménagement, d'immeubles acquis en 2023 ou en 2022 et d'immeubles dans leur proximité immédiate, ainsi que d'immeubles détenus en vue de la vente.

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

Aux	30 septembre 2023						31 décembre 2022				
	Type d'immeuble ¹	% 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
Immeubles comparables – stables	90,8 %	17 615	7 228 \$	95,8 %	23,28 \$	90,8 %	17 544	7 756 \$	96,0 %	23,18 \$	
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	2,4 %	457	133	98,7 %	17,52	2,4 %	457	139	98,7 %	17,31	
Total des immeubles comparables	93,2 %	18 072	7 361	95,9 %	23,13	93,2 %	18 001	7 895	96,1 %	23,03	
Projets de réaménagement majeur	4,8 %	934	310	95,0 %	21,22	4,4 %	852	280	89,6 %	22,45	
Immeubles en construction	— %	—	76	— %	—	— %	—	88	— %	—	
Acquisitions ³	1,0 %	199	136	96,5 %	26,85	1,0 %	189	64	94,8 %	13,70	
Terrains destinés à la densification et au développement ^{4, 5}	0,4 %	70	397	93,4 %	18,52	0,4 %	85	363	96,1 %	20,70	
Immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente	0,6 %	125	180	98,9 %	25,86	0,6 %	121	152	100,0 %	25,44	
Cessions ⁶	— %	—	—	— %	—	0,4 %	77	201	98,2 %	30,90	
Total	100,0 %	19 400	8 460 \$	95,9 %	23,08 \$	100,0 %	19 325	9 043 \$	95,8 %	22,95 \$	

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 septembre 2023 et au 31 décembre 2022.

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 47 M\$ (33 M\$ au 31 décembre 2022) sont compris dans les acquisitions au 30 septembre 2023.

⁵ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 96 M\$ (74 M\$ au 31 décembre 2022) sont compris dans les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente au 30 septembre 2023.

⁶ Les chiffres comparatifs présentés concernent les cessions de 2023 qui ont été menées à terme et ne font plus partie des présentes mesures au 30 septembre 2023.

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

Aux	30 septembre 2023							31 décembre 2022						
	(en millions de dollars, sauf les autres données)	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur ¹	% de la juste valeur totale	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels	Nombre de quartiers	Superficie locative brute (en milliers de pieds carrés)	Juste valeur ¹	% de la juste valeur totale	Taux d'occupation	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	% des loyers minimaux annuels
Région du Grand Toronto	50	6 868	4 010 \$	48 %	96,1 %	26,07 \$	40 %	51	6 754	4 366 \$	48 %	95,6 %	26,51 \$	40 %
Région du Grand Montréal	27	3 580	1 041	12 %	94,9 %	18,29	14 %	28	3 606	1 085	12 %	94,9 %	17,46	14 %
Région du Grand Calgary	15	2 356	906	11 %	93,7 %	25,59	13 %	15	2 374	998	11 %	93,8 %	25,23	13 %
Région du Grand Vancouver	15	1 608	1 004	12 %	96,2 %	28,37	10 %	15	1 607	1 047	12 %	97,1 %	28,03	10 %
Région du Grand Edmonton	10	2 221	621	7 %	96,1 %	19,43	10 %	10	2 215	664	7 %	97,6 %	19,34	10 %
Région du Grand Ottawa	12	1 021	328	4 %	97,6 %	19,72	5 %	12	1 021	329	4 %	97,9 %	19,46	5 %
Région de Kitchener, Waterloo et Guelph ²	5	990	341	4 %	98,7 %	20,38	5 %	5	991	344	4 %	99,0 %	20,06	5 %
Autres	9	756	209	2 %	97,4 %	18,44	3 %	9	757	210	2 %	93,6 %	18,64	3 %
Total	143	19 400	8 460 \$	100 %	95,9 %	23,08 \$	100 %	145	19 325	9 043 \$	100 %	95,8 %	22,95 \$	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 septembre 2023 et au 31 décembre 2022.

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 :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2023			
<i>(en millions de dollars)</i>	Bilan consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²
Solde au début de l'exercice	8 628 \$	324 \$	8 952 \$
Acquisitions			
Immeubles de placement et superficies adjacentes additionnelles	73	—	73
Activités de développement et améliorations des immeubles	103	4	107
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(547)	3	(544)
Cessions	(128)	—	(128)
Autres variations	(1)	1	—
Solde à la fin de la période¹	8 128 \$	332 \$	8 460 \$

¹⁾ Comprend des actifs classés comme détenus en vue de la vente totalisant 181 M\$ au 30 septembre 2023 (180 M\$ selon la quote-part de First Capital) constitués d'immeubles de placement.

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

Exercice clos le 31 décembre 2022			
<i>(en millions de dollars)</i>	Bilan consolidé	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ²
Solde au début de l'exercice	9 127 \$	319 \$	9 446 \$
Acquisitions			
Immeubles de placement et superficies adjacentes additionnelles	64	—	64
Activités de développement et améliorations des immeubles	125	7	132
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(410)	—	(410)
Cessions	(277)	—	(277)
Autres variations	(1)	(2)	(3)
Solde à la fin de l'exercice¹	8 628 \$	324 \$	8 952 \$

¹⁾ Comprend des actifs classés comme détenus en vue de la vente totalisant 142 M\$ au 31 décembre 2022 (140 M\$ selon la quote-part de First Capital) constitués d'immeubles de placement.

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

Acquisitions réalisées en 2023

Immeubles productifs de revenus

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a acquis une participation de 50 % dans un immeuble à Toronto situé à l'angle nord-est des rues Bloor et Spadina, le terrain sous son centre commercial Maisonneuve situé à Montréal ainsi que la participation résiduelle de 25 % dans un immeuble sis à Calgary, comme présenté dans le tableau suivant :

Nbre	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.	320 - 326 Bloor Street West	Toronto, Ont.	T1	50 %	8 979	0,2	15,7 \$
2.	Centre commercial Maisonneuve	Montréal, Qc	T2	100 %	114 514	8,6	55,2
3.	Édifice Molson	Calgary, Alb.	T3	25 %	720	0,1	1,9
Total					124 213	8,9	72,8 \$

Cessions réalisées en 2023

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a réalisé des cessions totalisant 238,3 M\$, dont i) The Hazelton Hotel, ainsi que sa participation dans ONE Restaurant, les immeubles sis respectivement à l'adresse 30 et 30A Hazelton Avenue, ainsi que trois unités résidentielles situées dans le quartier Yorkville, à Toronto; ii) 5051 Yonge Street, un site de développement de logements en copropriété sis avenue Hillcrest, à North York (Toronto); iii) la superficie résiduelle des terrains destinés au développement sis Place Panama, à Brossard; et iv) un site de développement résidentiel d'une superficie de 1,5 acre adjacent au Centre commercial Wilderton de FCR, à Montréal. En outre, First Capital a cédé un petit immeuble résidentiel ayant des commerces de détail au rez-de-chaussée sis à Montréal, comme présenté dans le tableau suivant :

Nbre	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.	Copropriété Yorkville	Toronto, Ont.	T1	100 %	1 417	—	
2.	Carré Queen-Mary	Montréal, Qc	T2	100 %	35 863	0,3	
3.	Copropriété Yorkville	Toronto, Ont.	T2	100 %	862	—	
4.	Hazelton Hotel (Yorkville Village) ¹⁾	Toronto, Ont.	T2	100 %/50 %	60 766	—	
5.	Copropriété Yorkville	Toronto, Ont.	T3	100 %	729	—	
6.	30 et 30A Hazelton Ave.	Toronto, Ont.	T3	100 %	11 783	0,1	
7.	Centre Wilderton (terrain)	Montréal, Qc	T3	100 %	—	1,5	
8.	Place Panama (terrain)	Brossard, Qc	T3	100 %	—	3,2	
9.	5051-5061 Yonge St. (Hillcrest Plaza)	Toronto, Ont.	T3	100 %	37 307	0,7	
Total					148 727	5,8	238,3 \$

¹⁾ First Capital a vendu sa participation dans The Hazelton Hotel et dans ONE Restaurant, respectivement de 100 % et de 50 %.

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 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 :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023			2022		
	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	16 118 \$	7 \$	16 125 \$	16 280 \$	136 \$	16 416 \$
Augmentation des produits	19 829	158	19 987	24 941	41	24 982
Dépenses recouvrables auprès des locataires	5 861	—	5 861	7 357	—	7 357
Dépenses de développement	61 188	4 326	65 514	43 600	5 773	49 373
Total partiel	102 996 \$	4 491 \$	107 487 \$	92 178 \$	5 950 \$	98 128 \$
Portefeuille de projets résidentiels	28 762 \$	8 377 \$	37 139 \$	20 715 \$	(98)\$	20 617 \$
Total	131 758 \$	12 868 \$	144 626 \$	112 893 \$	5 852 \$	118 745 \$

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

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, les dépenses d'investissement ont totalisé 144,6 M\$, soit une augmentation de 25,9 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent attribuable à la croissance des activités de développement, essentiellement à Toronto.

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 septembre 2023 et 31 décembre 2022 :

Au et pour le trimestre et la période de neuf mois clos le (en millions de dollars)						30 septembre 2023	
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	7 081 \$	147 \$	7 228 \$	99 \$	293 \$	
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	Actualisation des flux de trésorerie ²	133	—	133	2	6	
Total des immeubles comparables		7 214 \$	147 \$	7 361 \$	101 \$	299 \$	
Projets de réaménagement majeur	Actualisation des flux de trésorerie ² , coût ²	310	—	310	6	14	
Immeubles en construction	Actualisation des flux de trésorerie ² , coût ²	75	1	76	—	—	
Acquisitions	Actualisation des flux de trésorerie ² , coût ²	136	—	136	1	3	
Terrains destinés à la densification et au développement ^{3,4}	Coût ² , terrains comparables vendus	212	185	397	—	1	
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	Actualisation des flux de trésorerie ² , terrains comparables vendus	181	(1)	180	1	2	
Cessions	s. o.	—	—	—	—	1	
Total des immeubles de placement		8 128 \$	332 \$	8 460 \$	109 \$	320 \$	
Bénéfice d'exploitation net lié à d'autres placements					—	2	
Total du bénéfice d'exploitation net					109 \$	322 \$	

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 96 M\$ (96 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les actifs classés comme détenus en vue de la vente.

⁴⁾ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 47 M\$ (47 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 2022		
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	7 609 \$	147 \$	7 756 \$	388 \$
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	Actualisation des flux de trésorerie ³	139	—	139	8
Total des immeubles comparables		7 748 \$	147 \$	7 895 \$	396 \$
Projets de réaménagement majeur	Actualisation des flux de trésorerie ³ , coût ³	280	—	280	15
Immeubles en construction	Actualisation des flux de trésorerie ³ , coût ³	89	(1)	88	—
Acquisitions	Actualisation des flux de trésorerie ³ , coût ³	64	—	64	2
Terrains destinés à la densification et au développement ^{4, 5}	Coût ³ , terrains comparables vendus	183	180	363	2
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	Actualisation des flux de trésorerie ³ , terrains comparables vendus	154	(2)	152	3
Cessions ⁶	s. o.	110	—	110	8
Total des immeubles de placement		8 628 \$	324 \$	8 952 \$	426 \$
Bénéfice d'exploitation net lié à d'autres placements					4
Total du bénéfice d'exploitation net					430 \$

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 74 M\$ (74 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les actifs classés comme détenus en vue de la vente.

⁵ Des terrains destinés à la densification et au développement d'une valeur d'environ 33 M\$ (33 M\$ selon la quote-part de First Capital) sont compris dans les acquisitions.

⁶ Tiennent compte des immeubles cédés en 2023.

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 septembre 2023, 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 ont augmenté depuis le 31 décembre 2022.

Au cours du troisième trimestre de 2023, dans le cours normal de ses évaluations internes, le Fonds a révisé les taux de capitalisation et d'actualisation afin de refléter les conditions actuelles du marché et les taux d'intérêt en hausse. Par conséquent, une diminution globale de la valeur des immeubles de placement de 434,1 M\$ (432,8 M\$ selon la participation de FCR) a été comptabilisée pour le trimestre clos le 30 septembre 2023. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la diminution globale de la valeur des immeubles de placement s'est élevée à 547,0 M\$ (544,0 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 septembre 2023 et 31 décembre 2022 :

Au 30 septembre 2023	Taux de capitalisation stabilisé		
	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette
Région du Grand Toronto	5,2 %	5,0 %	3,8 %-7,3 %
Région du Grand Montréal	6,1 %	6,0 %	5,5 %-7,3 %
Région du Grand Calgary	6,1 %	6,0 %	5,8 %-6,8 %
Région du Grand Vancouver	4,7 %	4,5 %	3,5 %-5,3 %
Région du Grand Edmonton	6,6 %	6,3 %	5,5 %-7,5 %
Région du Grand Ottawa	6,0 %	6,1 %	5,5 %-6,5 %
Région de Kitchener, Waterloo et Guelph ¹	5,8 %	5,8 %	5,5 %-6,3 %
Autres	6,1 %	6,0 %	5,3 %-7,0 %
Moyenne pondérée	5,6 %	5,8 %	3,5 %-7,5 %

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

Au 31 décembre 2022	Taux de capitalisation stabilisé		
	Moyenne pondérée	Médiane	Fourchette
Région du Grand Toronto	4,8 %	4,8 %	3,0 %-7,3 %
Région du Grand Montréal	5,9 %	5,9 %	5,0 %-7,3 %
Région du Grand Calgary	5,5 %	5,5 %	5,3 %-6,3 %
Région du Grand Vancouver	4,4 %	4,3 %	3,5 %-5,3 %
Région du Grand Edmonton	6,3 %	6,0 %	5,3 %-7,0 %
Région du Grand Ottawa	5,9 %	5,9 %	5,0 %-6,8 %
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	5,2 %	5,3 %	3,0 %-7,3 %

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

Activités de développement immobilier

Au 30 septembre 2023, la part du Fonds des immeubles en construction, du portefeuille résidentiel ainsi que des terrains destinés à la densification et au développement totalisait environ 819 M\$. Ces immeubles non productifs de revenus représentent environ 9 % 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 septembre 2023, le coût investi de ces propriétés non productives de revenus s'élevait à 707 M\$, par rapport à une juste valeur de 819 M\$. Des profits cumulés d'environ 112 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 septembre 2023, le portefeuille de First Capital comprenait une superficie locative brute de 19,4 millions de pieds carrés selon la participation de FCR. La quasi-totalité de cette superficie locative brute est située dans les six plus grands marchés urbains en croissance du Canada qui connaissent une intensification importante de l'utilisation des terrains. À ce titre, la direction a recensé une importante superficie additionnelle disponible pour développement futur dans son portefeuille existant. Au 30 septembre 2023, la direction avait recensé une superficie additionnelle disponible d'environ 23,2 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 densité 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 septembre 2023	Pieds carrés (en milliers)			Valeur comptabilisée ^{1, 2}	
	Commercial	Résidentiel	Total ¹	Comptabilisés à ce jour ²	(en millions)
Immeubles en construction	149	24	173	173	76 \$
Terrains destinés à la densification et au développement					
À moyen terme	900	11 000	11 900		
À long terme	100	4 400	4 500		
À très long terme	(100)	6 400	6 300		
	900	21 800	22 700	6 589	540 \$
Portefeuille de projets résidentiels	—	365	365	365	203 \$
Total des projets en voie de développement	1 049	22 189	23 238	7 127	819 \$

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. Sur une superficie additionnelle recensée de FCR de 23,2 millions de pieds carrés, environ 7,1 millions de pieds carrés, ou 31 %, 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 540 M\$, ou 82 \$ le pied carré constructible, 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 septembre 2023, 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 456 M\$, représentant le coût d'acquisition et les coûts préalables au développement engagés à ce jour.

Au 30 septembre 2023 ¹ (en millions)		Non grevés	Grevés	Juste valeur
Terrains destinés au développement	Non zonés	58 \$	12 \$	70 \$
	Zonés	318	—	318
	Total	376	12	388
Immeubles productifs de revenus avec densité	Non zonés	73	39	112
	Zonés	40	—	40
	Total	113	39	152
Valeur des terrains destinés à la densification et au développement		489 \$	51 \$	540 \$

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 16,1 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 septembre 2023 (en milliers de pieds carrés)	Bassin de densité additionnelle	
	Total	% du total
Région du Grand Toronto	14 108	60,8 %
Région du Grand Montréal	4 286	18,4 %
Région du Grand Vancouver	2 609	11,2 %
Région du Grand Calgary	967	4,2 %
Région du Grand Ottawa	705	3,0 %
Région du Grand Edmonton	563	2,4 %
Total des projets en voie de développement	23 238	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 septembre 2023, les demandes de droits visaient une superficie totale d'environ 15,2 millions de pieds carrés, soit 65 % du portefeuille de densité additionnelle de 23,2 millions de pieds carrés de FCR. À ce jour, 8,4 millions de pieds carrés ont été zonés, et le Fonds prévoit que jusqu'à 2,5 millions de pieds carrés des demandes de droits existants seront zonés au cours de 2024.

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)					
	Secteur résidentiel	Secteur commercial	Total	Superficie actuelle	Superficie additionnelle	Superficie zonée
1. Demandes de droits antérieures à 2019 ¹	2 986	707	3 693	175	3 518	3 583
2. Demandes de droits présentées en 2019	8 086	966	9 052	516	8 536	5 851
3. Demandes de droits présentées en 2020	2 540	309	2 849	135	2 714	904
4. Demandes de droits présentées en 2021	1 477	22	1 499	126	1 373	327
5. Demandes de droits présentées en 2022	1 638	35	1 673	78	1 595	—
Total des demandes de droits présentées	16 727	2 039	18 766	1 030	17 736	10 665
Cessions ²	(2 103)	(553)	(2 656)	(79)	(2 577)	(2 282)
Total net des demandes de droits présentées	14 624	1 486	16 110	951	15 159	8 383

¹ Au 30 septembre 2023, toutes les demandes de droits antérieures à 2019 ont été autorisées, et le zonage définitif est indiqué ci-dessus.

² Comprennent des immeubles cédés entièrement ou en partie ou des immeubles pour lesquels des demandes de droits ont été soumises et dont le zonage a été reçu.

First Capital détient une densité additionnelle approximative de 8,0 millions de pieds carrés, qui comprend une superficie totale de 7,5 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 0,5 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. Danforth Sobeyes	Danforth Village	Toronto, Ont.	100 %
2. Cliffcrest Plaza	Cliffcrest	Toronto, Ont.	100 %
3. Kingston Square W.	Lawrence Ave. E. / Morningside Ave.	Toronto, Ont.	100 %
4. Olde Oakville (phases à venir)	South Oakville	Oakville, Ont.	100 %
5. Appleby Square	Appleby	Burlington, Ont.	100 %
6. Harwood Plaza	Harwood Ave. S. / Bayly St. W.	Ajax, Ont.	100 %
7. 1000, rue Wellington	Griffintown	Montréal, Qc	100 %
8. Centre commercial Domaine	Longue-Pointe	Montréal, Qc	100 %
9. Centre commercial Van Horne	Côte-des-Neiges	Montréal, Qc	100 %
10. Galeries Normandie	Autoroute 15 / rue de Salaberry	Montréal, Qc	100 %
11. Place Provencher	Saint-Léonard	Montréal, Qc	100 %
12. Le Campanile et Place du Commerce	Île-des-Sœurs	Montréal, Qc	100 %
13. Place Michelet	Saint-Léonard	Montréal, Qc	100 %
14. Scott 72 Shopping Centre	120 St. / 72 Ave.	Delta, C.-B.	100 %
15. Semiahmoo (phases à venir)	South Surrey	Surrey, C.-B.	100 %
16. Newport Village	Macleod Trail SE / Southland Dr. SE	Calgary, Alb.	100 %
17. Mount Royal Village East	Beltline	Calgary, Alb.	100 %
18. 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 le seraient éventuellement, selon la direction.

Projets de développement et de réaménagement concrétisés et superficie retranchée en 2023

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 de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a reclassé une nouvelle superficie de 122 000 pieds carrés destinée au commerce de détail dans le portefeuille de propriétés productives de revenus au coût de 56,1 M\$, dont une partie est affectée aux terrains. Cette superficie reclassée se rapporte à des locaux de commerce de détail situés dans des quartiers fortement urbanisés et a trouvé preneur à un taux de location moyen de 17,27 \$ le pied carré, soit un bénéfice d'exploitation net annuel d'environ 2,1 M\$.

Activités de développement et de réaménagement en cours

Conformément à la stratégie de détention à long terme et de création de valeur de First Capital, les aménagements de celui-ci sont réalisés selon les normes les plus élevées d'architecture, de construction, de choix de matériaux, d'éclairage, de stationnement, d'accès automobile, de circulation piétonnière et d'accessibilité ainsi que de développement selon les normes de certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Prospectivement, le programme de développement de First Capital vise aussi, dans la mesure du possible, l'obtention d'une certification de carboneutralité.

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.

RAPPORT DE GESTION – suite

Les points saillants des projets en cours de First Capital au 30 septembre 2023 sont comme suit :

Au 30 septembre 2023				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 estimées ²	Secteur résidentiel ²	Secteur commercial ²	Total ²
Stanley Park Mall, Kitchener, Ont.	100 %	Commerces de détail	S2 2023	—	—	62	62
200, West Esplanade, Vancouver, C.-B.	50 %	Usage mixte (location)	S2 2023	38	24	5	29
Brampton Corners, Brampton, Ont.	100 %	Commerces de détail	S2 2023	—	—	4	4
Cedarbrae Mall, Toronto, Ont.	100 %	Commerces de détail	S1 2024	—	—	17	17
Centre commercial Humbertown (phase I), Toronto, Ont.	100 %	Commerces de détail	S2 2024	—	—	24	24
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	—	—	12	12
138 Yorkville Ave., Toronto, Ont.	33 %	Usage mixte (copropriété)	S2 2028	22	92	—	92
		Usage mixte (commerces de détail)	S2 2028	—	—	21	21
Total selon la quote-part de FCR ²				382	389	149	538

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.

Au 30 septembre 2023	Placement au coût ¹ (en millions)			Valeur comptabilisée ¹ (en millions)			
	Engagés à ce jour ¹	Coût estimatif d'ici l'achèvement ¹	Total ¹	Immeubles en construction ¹	Immeubles productifs de revenus ¹	Portefeuille de projets de développement résidentiel ¹	Total ¹
Stanley Park Mall, Kitchener, Ont.	20 \$	2 \$	22 \$	20 \$	— \$	— \$	20 \$
200 West Esplanade, Vancouver, C.-B.	23	5	28	23	—	—	23
Brampton Corners, Brampton, Ont.	2	2	4	2	—	—	2
Cedarbrae Mall, Toronto, Ont. ^{2, 3}	2	5	7	6	32	—	38
Centre commercial Humbertown (phase I), Toronto, Ont.	6	12	18	6	—	—	6
Edenbridge Condos, Toronto, Ont. (résidentiel)	49	68	117	—	—	49	49
Edenbridge Condos, Toronto, Ont. (commerces de détail)	2	1	3	2	—	—	2
400 King St. W., Toronto, Ont. (résidentiel)	54	117	171	—	—	80	80
400 King St. W., Toronto, Ont. (commerces de détail)	5	7	12	3	—	—	3
138 Yorkville Ave., Toronto, Ont. (résidentiel)	74	À déterminer	À déterminer	—	—	74	74
138 Yorkville Ave., Toronto, Ont. (commerces de détail)	14	À déterminer	À déterminer	14	—	—	14
Total selon la quote-part de FCR ¹	251 \$	219 \$	470 \$	76 \$	32 \$	203 \$	311 \$

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⁾ First Capital a reclassé une nouvelle superficie totale de 119 000 pieds carrés destinée au commerce de détail pour un coût total de 54,0 M\$.

³⁾ Comprend la répartition de terrain et bâtiment à l'égard des locaux en voie de développement dans le centre commercial existant.

Stanley Park Mall

Stanley Park Mall, à Kitchener, désigne le chantier de construction d'un bâtiment de 61 000 pieds carrés destiné à devenir un magasin Canadian Tire. La nouvelle construction sera érigée à la place de l'ancien bâtiment de Walmart, qui couvrait une superficie de 54 000 pieds carrés. Le lot adjacent a bien été transféré au locataire ce printemps. Le nouveau magasin Canadian Tire ouvrira ses portes au cours du premier semestre de 2024.

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. Les travaux de construction étant terminés, les travaux d'aménagement ont bien débuté afin que les locataires puissent prendre possession des lieux à la fin de 2023. La prélocation dans la composante de commerce de détail et la composante résidentielle va bon train. Cressey Development Group est le partenaire du Fonds dans le développement conjoint de ce projet.

Brampton Corners

Brampton Corners, à Brampton, est un nouveau bâtiment sur un lot adjacent d'une superficie de 4 150 pieds carrés. La succursale de la Banque Nationale, qui occupe déjà un local au même endroit, déménagera dans cet immeuble. Le Fonds peut donc offrir à la Banque Nationale un bail de plus longue durée tout en louant le local existant à un nouveau détaillant. Le bâtiment est en construction et devrait pouvoir être transféré au locataire à la fin de 2023.

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 136 000 pieds carrés font 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 comprend 16 locaux individuels : certains dont la superficie est plus vaste font face vers l'extérieur du centre commercial et d'autres, plus petits, font face vers l'intérieur et répondent aux besoins des entreprises locales. Les travaux de construction dans le cadre du projet tirent à leur fin, 119 000 pieds carrés d'espace achevé ayant déjà été transférés aux nouveaux locataires.

Centre commercial Humbertown (phase I)

Le centre commercial Humbertown à Toronto fait l'objet de la phase I d'un projet de réaménagement transformationnel qui doit permettre, entre autres, à plusieurs locataires importants d'accroître leurs activités en opérant un changement de taille et de modèle sans avoir à déménager de ce centre commercial de quartier bien établi. La phase I consiste dans une rénovation majeure de l'aile sud du centre, notamment dans l'élimination des compartiments intérieurs, dans la création de neuf locaux commerciaux donnant sur l'extérieur et d'un nouveau passage piétonnier ainsi que dans la modernisation complète de la façade. Deux étapes supplémentaires sont envisagées. Une fois le réaménagement terminé, le centre commercial Humbertown modernisé et repositionné pourra mieux répondre aux besoins actuels de la clientèle locale.

Edenbridge Condos

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 terrain qui accueille le centre commercial Humbertown du Fonds et 89 % des logements ont été prévendus. L'élévation de la structure du troisième étage a débuté. 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. L'élévation de la structure du deuxième étage a débuté. À la fin du trimestre, 98 % 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 le centre commercial du Fonds à Yorkville Village. Ce projet en est actuellement à l'étape de l'excavation et du soutènement. Greybrook Realty Partners est le partenaire du Fonds dans le développement conjoint de ce projet.

Location et occupation

Au 30 septembre 2023, le taux d'occupation total du portefeuille et celui des immeubles comparables se sont maintenus stables à respectivement 95,9 %, comparativement aux taux d'occupation au 30 juin 2023. Le taux d'occupation total du portefeuille était en hausse de 0,1 % pour s'établir à 95,9 %, cette hausse étant surtout attribuable à la fermeture aux fins de réaménagement de certains espaces inoccupés, tandis que le taux d'occupation des immeubles comparables est passé à 95,9 %, un recul de 0,2 % par rapport à ceux au 31 décembre 2022.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, le taux d'occupation mensuel moyen de l'ensemble du portefeuille s'établissait à 95,9 % comparativement à 95,5 %, tandis que le taux d'occupation mensuel moyen des immeubles comparables était de 96,0 %, par rapport à 95,8 % pour la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Aux	30 septembre 2023			31 décembre 2022		
	Superficie occupée totale	Taux d'occupation %	Taux moyen pondéré par pied carré occupé	Superficie occupée totale	Taux d'occupation %	Taux moyen pondéré par pied carré occupé
<i>(superficie en milliers de pieds carrés)</i>						
Immeubles comparables – stables	16 879	95,8 %	23,28 \$	16 849	96,0 %	23,18 \$
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	451	98,7 %	17,52	451	98,7 %	17,31
Total des immeubles comparables	17 330	95,9 %	23,13	17 300	96,1 %	23,03
Projets de réaménagement majeur	887	95,0 %	21,22	764	89,6 %	22,45
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	124	98,9 %	25,86	121	100,0 %	25,44
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions	18 341	95,9 %	23,06	18 185	95,8 %	23,02
Acquisitions ¹	192	96,5 %	26,85	180	94,8 %	13,70
Cessions ²	—	— %	—	75	98,2 %	30,90
Terrains destinés à la densification et au développement	66	93,4 %	18,52	81	96,1 %	20,70
Total ³	18 599	95,9 %	23,08 \$	18 521	95,8 %	22,95 \$

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

²) Les chiffres comparatifs présentés concernent les cessions de 2023 qui ont été menées à terme et ne font plus partie des présentes mesures au 30 septembre 2023.

³) Selon la participation de FCR.

Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2023, First Capital a conclu des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 477 000 pieds carrés dans l'ensemble du portefeuille. First Capital a enregistré une augmentation de 12,4 % 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 septembre 2023, First Capital a enregistré une augmentation de 13,5 % 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 0,5 %, passant de 22,97 \$ au 30 juin 2023 à 23,08 \$ au 30 septembre 2023, en raison surtout des hausses de loyer au renouvellement et de l'augmentation des loyers.

RAPPORT DE GESTION – suite

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille de First Capital pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 s'établissent comme suit :

Trimestres clos les 30 septembre 2023	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
30 juin 2023²	17 331	95,9 %	23,00 \$	1 294	95,4 %	22,58 \$	—	— %	800	4,1 %	19 425	95,9 %	22,97 \$
Prise de possession par des locataires	75	26,42		8	18,86		—		(83)		—		25,67
Fermetures par des locataires	(77)	(16,75)		(8)	(14,31)		—		86		—		(16,49)
Fermetures par des locataires pour réaménagement	—	—		(22)	(19,67)		20		2		—		(19,67)
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	—	—		45	11,60		—		1		46		11,60
Projets de réaménagement – prise de possession par des locataires	—	—		—	—		—		—		—		—
Démolitions	—	—		—	—		—		—		—		—
Reclassements	—	—		1	—		—		(24)		(23)		—
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions du T3 de 2023	17 329	95,9 %	23,13 \$	1 317	95,5 %	22,35 \$	20	0,1 %	782	4,0 %	19 448	95,9 %	23,08 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	1	100,0 %	9,16	—	— %	—	—	— %	—		1	100,0 %	9,16
Cessions (à la date de cession)	—	— %	—	(48)	97,2 %	(21,43)	—	— %	(1)		(49)	97,2 %	(21,43)
30 septembre 2023	17 330	95,9 %	23,13 \$	1 269	95,5 %	22,39 \$	20	0,1 %	781	4,0 %	19 400	95,9 %	23,08 \$
Renouvellements	454	20,19	\$	23	4,30	\$					477		19,44 \$
Renouvellements à échéance	(454)	(17,96)	\$	(23)	(3,86)	\$					(477)		(17,29) \$
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements		2,23	\$		0,44	\$							2,15 \$
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (première année de la période de renouvellement)		12,4 %			11,4 %								12,4 %
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (taux moyen au cours de la période de renouvellement)													13,5 %

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 2023 » du présent rapport de gestion.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a conclu des renouvellements de contrats de location visant une superficie de 1 637 000 pieds carrés dans l'ensemble du portefeuille. First Capital a enregistré une augmentation de 11,6 % 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a enregistré une augmentation de 13,1 % 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 0,6 %, passant de 22,95 \$ au 31 décembre 2022 à 23,08 \$ au 30 septembre 2023, en raison surtout de l'augmentation des loyers et de la hausse de loyers au renouvellement, le tout en partie contrebalancé par des fermetures nettes ainsi que par des locataires temporaires et des cessions.

RAPPORT DE GESTION – suite

Les variations de la superficie locative brute et des taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille de First Capital pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 s'établissent comme suit :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	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 2022²	17 300	96,1 %	23,03 \$	1 221	92,2 %	21,86 \$	—	— %	804	4,2 %	19 325	95,8 %	22,95 \$
Prise de possession par des locataires	306	23,98		78	15,18		—	(384)		—		22,20	
Fermetures par des locataires	(377)	(24,85)		(52)	(19,59)		—	429		—		(24,21)	
Fermetures par des locataires pour réaménagement	—	—		(31)	(21,83)	20		11		—		(21,83)	
Projets de développement concrétisés – ouvertures par des locataires ³	3	31,77		119	16,89	—		—		122		17,27	
Projets de réaménagement – prise de possession par des locataires	—	—		—	—	—		—		—		—	
Démolitions	—	—		—	—	—		—		—		—	
Reclassements	97	—		(113)	—	—		(79)		(95)		—	
Total du portefeuille avant les acquisitions et les cessions de 2023	17 329	95,9 %	23,13 \$	1 222	95,3 %	22,04 \$	20	0,1 %	781	4,0 %	19 352	95,9 %	23,06 \$
Acquisitions (à la date d'acquisition)	1	100,0 %	9,16	122	99,2 %	31,56	—	— %	1		124	99,2 %	31,43
Cessions (à la date de cession)	—	— %	—	(75)	98,2 %	(31,73)	—	— %	(1)		(76)	98,2 %	(31,73)
30 septembre 2023	17 330	95,9 %	23,13 \$	1 269	95,5 %	22,39 \$	20	0,1 %	781	4,0 %	19 400	95,9 %	23,08 \$
Renouvellements	1 571	21,13 \$		66	13,85 \$					1 637		20,84 \$	
Renouvellements à échéance	(1 571)	(18,96) \$		(66)	(12,07) \$					(1 637)		(18,68) \$	
Variation nette par pied carré découlant des renouvellements		2,17 \$			1,78 \$							2,16 \$	
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (première année de la période de renouvellement)		11,4 %			14,7 %							11,6 %	
Pourcentage d'augmentation découlant des renouvellements de contrats de location (taux moyen au cours de la période de renouvellement)													13,1 %

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 2023 » du présent rapport de gestion.

Les 40 principaux locataires

Au 30 septembre 2023, 55,0 % des loyers minimaux annualisés de First Capital avaient été versés par les 40 principaux locataires (55,1 % au 31 décembre 2022). Une proportion de 72,8 % (74,9 % au 31 décembre 2022) 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 5,2 ans au 30 septembre 2023, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles.

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 »)	95	1 921	10,3 %	10,6 %	BBB (élevé)	BBB	
2.	Sobeys	50	1 389	7,5 %	5,5 %	BBB	BBB-	
3.	Metro	35	885	4,8 %	3,2 %	BBB	BBB	
4.	Canadian Tire	20	651	3,5 %	3,0 %	BBB	BBB	
5.	Walmart	10	1 018	5,5 %	2,2 %	AA	AA	Aa2
6.	TD Canada Trust	43	194	1,0 %	2,0 %	AA (élevé)	AA-	Aa1
7.	Save-On-Foods	9	324	1,7 %	1,9 %			
8.	Dollarama	50	458	2,5 %	1,9 %	BBB	BBB	Baa2
9.	GoodLife Fitness	26	479	2,6 %	1,8 %			B2
10.	RBC Royal Bank (Banque Royale)	35	186	1,0 %	1,6 %	AA (élevé)	AA-	Aa1
Total des 10 principaux locataires		373	7 505	40,4 %	33,7 %			
11.	RONA	4	361	1,9 %	1,4 %			
12.	CIBC	33	167	0,9 %	1,4 %	AA	A+	Aa2
13.	LCBO	22	192	1,0 %	1,3 %	AA (faible)	A+	Aa3
14.	McKesson	24	175	0,9 %	1,3 %		BBB+	Baa1
15.	Winners	13	307	1,6 %	1,3 %		A	A2
16.	Scotiabank (Banque Scotia)	27	124	0,7 %	1,1 %	AA	A+	Aa2
17.	Longo's ³	5	196	1,1 %	1,1 %			
18.	Restaurant Brands International	53	118	0,6 %	1,1 %		BB	Ba3
19.	BMO	25	102	0,5 %	1,0 %	AA	A+	Aa2
20.	London Drugs	7	174	0,9 %	0,9 %			
21.	Recipe Unlimited	29	111	0,6 %	0,8 %			
22.	Petsmart	7	118	0,6 %	0,7 %		B+	B1
23.	Staples (Bureau en gros)	7	140	0,8 %	0,7 %		B-	B3
24.	Toys "R" Us	4	141	0,8 %	0,6 %			
25.	Whole Foods Market	2	90	0,5 %	0,6 %		AA-	A1
26.	Starbucks	32	45	0,2 %	0,6 %		BBB+	Baa1
27.	Pusateri's	1	35	0,2 %	0,5 %			
28.	McDonald's	20	72	0,4 %	0,5 %		BBB+	Baa1
29.	Subway	59	58	0,3 %	0,5 %			
30.	The Beer Store	10	59	0,3 %	0,5 %	AA (faible)	A+	Aa3
31.	The Home Depot	2	153	0,8 %	0,4 %	A	A	A2
32.	Williams-Sonoma	2	38	0,2 %	0,4 %			
33.	Pet Valu	19	51	0,3 %	0,4 %			
34.	Alcanna Inc.	14	43	0,2 %	0,4 %			
35.	Michaels	3	54	0,3 %	0,3 %		CCC+	B3
36.	Goodwill	5	57	0,3 %	0,3 %			
37.	Bulk Barn	11	49	0,3 %	0,3 %			
38.	Indigo	3	54	0,3 %	0,3 %			
39.	Home Hardware	5	67	0,4 %	0,3 %			
40.	Yum! Brands	20	31	0,2 %	0,3 %		BB+	Ba2
Total des 40 principaux locataires		841	10 887	58,5 %	55,0 %			

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 septembre 2023, 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	163	318	1,6 %	6 653 \$	1,4 %	20,89 \$
2023	119	521	2,7 %	10 597	2,3 %	20,33
2024	556	1 969	10,1 %	46 048	9,9 %	23,39
2025	588	2 485	12,8 %	59 776	12,9 %	24,05
2026	517	1 906	9,8 %	50 135	10,8 %	26,30
2027	569	2 651	13,7 %	67 214	14,5 %	25,35
2028	532	2 757	14,2 %	66 632	14,3 %	24,17
2029	241	1 406	7,2 %	33 303	7,2 %	23,69
2030	150	790	4,1 %	21 067	4,5 %	26,65
2031	143	831	4,3 %	22 267	4,8 %	26,80
2032	147	858	4,4 %	21 943	4,7 %	25,57
2033	130	639	3,3 %	17 617	3,8 %	27,56
Par la suite	83	1 468	7,7 %	41 604	8,9 %	28,37
Total ou moyenne pondérée	3 938	18 599	95,9 %	464 856 \$	100,0 %	24,99 \$

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 4,8 ans au 30 septembre 2023, compte non tenu des options de renouvellement contractuelles, mais compte tenu des contrats de location au mois et des autres contrats de location à court terme.

Participation dans des coentreprises

Au 30 septembre 2023, First Capital détenait des participations dans huit 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 septembre 2023	31 décembre 2022
Aukland and Main Developments LP	Station Place	Toronto, Ont.	35,4 %	35,4 %
College Square General Partnership	College Square	Ottawa, Ont.	50,0 %	50,0 %
Edenbridge Kingsway (Humbertown)	Condos Humbertown (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 Urban Properties LP	199 Avenue Rd.	Toronto, Ont.	20,0 %	20,0 %
Green Capital Limited	Royal Orchard	Markham, Ont.	50,0 %	50,0 %
Lakeshore Development LP	2150, Lake Shore Blvd. W.	Toronto, Ont.	50,0 %	50,0 %
Hazleton Food Services Partnership ¹	116 Yorkville Ave. (ONE Restaurant)	Toronto, Ont.	— %	50,0 %
Stackt Properties LP	Marché de conteneurs	Toronto, Ont.	94,0 %	94,0 %

¹⁾ Durant le deuxième trimestre de 2023, le Fonds a cédé 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant situé dans The Hazleton Hotel.

First Capital a déterminé que ces participations 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	357 122 \$	349 488 \$
Apports fournis aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5 678	12 491
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(3 380)	(4 658)
Cessions de coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(3 074)	—
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 095	(199)
Solde à la fin de la période	359 441 \$	357 122 \$

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

Le 9 juin 2023, le Fonds a vendu 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant en contrepartie de 5 M\$, sous réserve d'ajustements apportés au fonds de roulement et d'ajustements de clôture d'une valeur de 0,9 M\$, pour un produit net de 4,1 M\$. Le profit sur les placements, d'un montant total de 1,0 M\$, a été comptabilisé dans les autres profits (pertes) et (charges) au deuxième trimestre de 2023.

Immeuble hôtelier

First Capital détenait 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	90 600 \$	85 400 \$
Amortissement	(821)	(1 910)
Ajouts	906	202
Réévaluation de l'immeuble hôtelier ¹	14 315	6 908
Cessions	(105 000)	—
	—	90 600
Reclassement aux actifs classés comme détenus en vue de la vente	—	(45 300)
Solde à la fin de la période	— \$	45 300 \$

¹) La plus grande partie du profit de réévaluation de 14,3 M\$, soit une tranche de 10,7 M\$, a été comptabilisée dans les autres éléments du résultat global selon la comptabilisation du modèle de réévaluation de l'hôtel. Le solde de 3,6 M\$ du profit de réévaluation a été comptabilisé dans les comptes de résultat consolidés pour recouvrer les pertes cumulatives comptabilisées par le passé dans les comptes de résultat consolidés.

RAPPORT DE GESTION – suite

Le 9 juin 2023, First Capital a vendu 100 % de sa participation dans l'immeuble hôtelier. Le prix de vente total avant l'application des coûts de clôture s'est fixé à 105,0 M\$. First Capital a comptabilisé un profit cumulé tiré de la vente de l'immeuble hôtelier de 8,9 M\$. Ce profit a été comptabilisé dans les bénéfices non distribués conformément à la politique comptable du Fonds pour l'hôtel. Le Fonds a également engagé des coûts de clôture de 1,2 M\$, lesquels ont été passés en charges dans les autres profits (pertes) et (charges) dans les comptes de résultat consolidés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023.

Le tableau ci-dessous présente le coût investi des actifs vendus ainsi que le profit net comptabilisé dans les bénéfices non distribués à la date de cession.

Prix de vente	105 000 \$
Ajustements de clôture ¹	(1 023)
Prix de vente, montant net	103 977 \$
Immeuble hôtelier, coût investi	(94 331)
Fonds de roulement, montant net ¹	(741)
Profit net tiré de la cession de l'immeuble hôtelier²	8 905 \$
Prix de vente, montant net	103 977 \$
Frais de vente d'immeubles de placement	(1 202)
Produits nets reçus	102 775 \$

¹) Ne tient pas compte des actifs de trésorerie.

²) Selon la comptabilisation du modèle de réévaluation de l'hôtel, au moment de la vente, le profit de 8,9 M\$ a été comptabilisé directement dans les bénéfices non distribués.

Prêts, créances hypothécaires et autres actifs

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	93 292 \$	136 352 \$
Autres placements	11 193	9 595
Montants à recevoir de copropriétaires ^c	37 380	22 703
Total – non courants	141 865	168 650
Courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	—	1 506
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	36 927	38 641
Placements dans des titres de participation à la JVRN ^d	3 076	3 334
Total – courants	40 003	43 481
Total	181 868 \$	212 131 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 30 septembre 2023, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 8,4 % (6,9 % au 31 décembre 2022) et venaient à échéance entre 2023 et 2027.
- 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 arrivée à échéance le 31 décembre 2022 et a été remboursée avant cette date, et le solde a été

remboursé le 16 janvier 2023. Les prêts ne portaient pas intérêt jusqu'au 31 décembre 2022, mais en portaient par la suite 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 était imputé aux produits d'intérêt sur la période sans intérêt des prêts.

- c) 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 35,1 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		Périodes de neuf mois closes les			
	30 septembre		30 septembre			
	% de		% de			
	variation	2023	2022	variation	2023	2022
Produits locatifs tirés des immeubles						
Loyers de base ¹		107 497 \$	108 040 \$		321 178 \$	322 257 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		26 298	25 564		83 024	79 462
Recouvrements de taxes foncières		29 036	27 333		88 292	88 191
Frais de résiliation de contrats de location		143	407		353	526
Loyer proportionnel		798	503		2 409	1 705
Ajustement de loyer de manière linéaire		424	(420)		(427)	181
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		(96)	358		1 382	1 412
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		4 783	10 129		20 586	23 262
Total des produits locatifs tirés des immeubles	(1,8) %	168 883	171 914	— %	516 797	516 996
Coûts d'exploitation des immeubles						
Charges d'exploitation recouvrables		29 186	28 104		92 869	88 419
Taxes foncières recouvrables		33 274	30 951		100 326	99 469
Taxes foncières (recouvrement de taxes foncières) de l'exercice précédent		(12)	57		(153)	(45)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		(503)	5 583		7 254	14 813
Total des coûts d'exploitation des immeubles		61 945	64 695		200 296	202 656
Bénéfice d'exploitation net⁴	(0,3) %	106 938 \$	107 219 \$	0,7 %	316 501 \$	314 340 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		63,3 %	62,4 %		61,2 %	60,8 %

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 les charges liées (recouvrement de charges lié) aux créances irrécouvrables. Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la charge liée (le recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables se sont élevées à respectivement (1,2 M\$) et (1,3 M\$) (pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les montants étaient de respectivement 0,6 M\$ et de 1,4 M\$).

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

RAPPORT DE GESTION – suite

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, le total du bénéfice d'exploitation net a diminué respectivement de 0,3 M\$ et augmenté de 2,2 M\$, par rapport à celui des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Pour le trimestre clos le 30 septembre 2023, la diminution est essentiellement attribuable à l'incidence des cessions, mais a été largement contrebalancée par des augmentations de loyer et une diminution de la charge liée aux créances irrécouvrables. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, l'augmentation était essentiellement attribuable à l'augmentation des loyers et à la diminution de la charge liée aux créances irrécouvrables, le tout en partie contrebalancé par l'incidence des cessions.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la marge du bénéfice d'exploitation net a augmenté de respectivement 0,9 % et 0,4 % à 63,3 % et 61,2 %, comparativement aux périodes correspondantes de l'exercice précédent, surtout en raison de l'augmentation des loyers et de la diminution de la charge liée aux créances irrécouvrables.

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les coûts d'exploitation des immeubles comprenaient respectivement 5,9 M\$ et 18,6 M\$ (respectivement 6,1 M\$ et 17,8 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022) attribuables à la rémunération du personnel.

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	% de variation	2023	2022	% de variation	2023	2022
Produits locatifs tirés des immeubles						
Loyers de base ¹		102 343 \$	100 769 \$		306 194 \$	299 144 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		24 670	23 693		77 776	73 875
Recouvrements de taxes foncières		27 566	25 680		83 428	82 605
Frais de résiliation de contrats de location		143	407		298	526
Loyer proportionnel		565	384		1 768	1 420
Ajustements liés aux recouvrements des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		(84)	292		1 151	1 191
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		4 676	4 633		13 768	12 751
Total des produits locatifs tirés des immeubles comparables		159 879	155 858		484 383	471 512
Coûts d'exploitation des immeubles						
Charges d'exploitation recouvrables		27 084	25 836		85 974	81 251
Taxes foncières recouvrables		31 145	28 723		93 570	92 162
Taxes foncières de l'exercice précédent		(12)	57		2	(25)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		983	1 742		5 276	5 954
Total des coûts d'exploitation des immeubles comparables		59 200	56 358		184 822	179 342
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables⁴	1,2 %	100 679 \$	99 500 \$	2,5 %	299 561 \$	292 170 \$
Projets de réaménagement majeur		5 054	3 549		13 282	10 830
Acquisitions – 2023		925	339		2 103	978
Acquisitions – 2022		337	201		1 013	234
Actifs classés comme détenus en vue de la vente		834	797		2 413	2 282
Cessions – 2023		123	3 259		2 309	5 090
Cessions – 2022		(18)	1 685		225	5 503
Ajustement de loyer de manière linéaire		440	(407)		(394)	213
Terrains destinés au développement		889	591		1 440	917
Bénéfice d'exploitation net selon la participation proportionnelle de First Capital⁴	(0,2) %	109 263 \$	109 514 \$	1,2 %	321 952 \$	318 217 \$
Bénéfice d'exploitation net lié aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		(2 325)	(2 295)		(5 451)	(3 877)
Bénéfice d'exploitation net selon les comptes de résultat consolidés		106 938 \$	107 219 \$		316 501 \$	314 340 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net	63,3 %		62,4 %	61,2 %		60,8 %

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 les charges liées (recouvrement de charges lié) 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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022 ¹	2023	2022 ¹
Immeubles comparables – stables	1,4 %	5,5 %	2,6 %	4,4 %
Immeubles comparables faisant l'objet de projets de réaménagement	(7,9) %	(1,9) %	(1,6) %	3,0 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ²	1,2 %	5,3 %	2,5 %	4,4 %

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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la marge du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de respectivement 1,2 M\$ et 7,4 M\$, soit 1,2 % et 2,5 %, surtout en raison de l'augmentation des loyers. La faible performance financière de l'immeuble One Bloor East de FCR à la suite de la résiliation anticipée du contrat de location de Nordstrom Rack en juin en raison de sa demande au titre de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») a provoqué une baisse de 140 points de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables au troisième trimestre de 2023. En outre, l'ajustement final des coûts d'exploitation et du recouvrement des impôts fonciers des exercices précédents au troisième trimestre de 2022 pour l'immeuble d'Yorkville Village de FCR a provoqué une baisse d'environ 50 points de base de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables au troisième trimestre de 2023.

Produits d'intérêts et autres produits

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Produits d'intérêts, de dividendes et de distribution provenant de titres négociables et d'autres placements	1 568 \$	157 \$	2 982 \$	358 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires classés à la JVRN	27	19	79	57
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires au coût amorti	2 554	3 202	7 799	10 065
Honoraires et autres produits	4 939	1 307	7 597	3 915
Total	9 088 \$	4 685 \$	18 457 \$	14 395 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les produits d'intérêts et autres produits ont augmenté de respectivement 4,4 M\$ et 4,1 M\$, comparativement à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent, ce qui s'explique essentiellement par la comptabilisation d'autres produits de 3,8 M\$ au troisième trimestre de 2023 dans le cadre du règlement d'un litige. De plus, le Fonds a comptabilisé une augmentation de ses produits d'intérêts bancaires, laquelle s'explique par des hausses de taux d'intérêt et par une augmentation des soldes de trésorerie sur douze mois, le tout en partie contrebalancé par une baisse des produits d'intérêts attribuable à une diminution des prêts et créances hypothécaires en cours par rapport à la même période l'an dernier.

Charge d'intérêts

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Emprunts hypothécaires	14 140 \$	11 990 \$	41 519 \$	34 740 \$
Facilités de crédit	11 707	8 042	32 725	23 565
Débetures de premier rang non garanties	18 919	21 544	56 141	64 661
Distributions sur les parts échangeables ¹	13	8	39	29
Intérêts inscrits à l'actif	(5 576)	(4 044)	(15 327)	(11 586)
Charge d'intérêts	39 203 \$	37 540 \$	115 097 \$	111 409 \$

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, la charge d'intérêts a augmenté de respectivement 1,7 M\$ et 3,7 M\$ par rapport à celle de la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui s'explique essentiellement par les nouveaux emprunts hypothécaires et par une augmentation des taux d'intérêt sur douze mois, le tout en partie contrebalancé par le remboursement des débetures de premier rang non garanties (séries O et P).

Au cours de la période de neuf mois close les 30 septembre 2023 et 2022, des charges d'intérêts respectives d'environ 11,8 %, soit 15,3 M\$, et 9,4 %, soit 11,6 M\$, ont été incorporées dans le coût des placements immobiliers au titre des immeubles en cours de développement ou des projets de réaménagement, ainsi que des terrains et des immeubles destinés au développement.

Charges du siège social

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Salaires, traitements et avantages du personnel	8 587 \$	8 446 \$	24 906 \$	22 760 \$
Rémunération fondée sur des parts	2 351	2 161	6 947	5 330
Autres coûts du siège social	2 570	3 996	17 108	10 722
Total des charges du siège social	13 508	14 603	48 961	38 812
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement	(1 794)	(1 774)	(6 013)	(5 409)
Charges du siège social	11 714 \$	12 829 \$	42 948 \$	33 403 \$

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2023, les charges du siège social brutes, avant l'inscription à l'actif, ont diminué de 1,1 M\$ par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution des charges du siège social s'explique essentiellement par la diminution, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent, des honoraires juridiques et de services-conseils engagés pour composer avec des porteurs de parts activistes. Les charges du siège social comprennent aussi des coûts de restructuration de 0,9 M\$ pour le trimestre clos le 30 septembre 2023.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, les charges du siège social brutes, avant l'inscription à l'actif, ont augmenté de 10,1 M\$ par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des charges du siège social s'explique essentiellement par l'augmentation de la charge de rémunération fondée sur des parts, qui découle des augmentations annuelles au mérite, par la hausse du nombre de postes vacants en 2022 ainsi que par le règlement d'honoraires juridiques, d'honoraires de services-conseils et de coûts de règlement totalisant environ 6,2 M\$ sur douze mois engagés en raison de l'activisme de certains actionnaires.

First Capital gère en interne la quasi-totalité des activités d'acquisition, de développement, de réaménagement et de location. Certains coûts internes se rapportant directement à des projets de développement, y compris notamment les salaires et les coûts connexes liés à la planification, au zonage et à la construction, sont inscrits à l'actif, conformément aux IFRS, dans les projets de développement au fur et à mesure qu'ils sont engagés. Au cours des périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022, des charges de rémunération et autres charges du siège social d'environ respectivement 6,0 M\$ et 5,4 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 septembre	2023		2022	
	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les fonds provenant des activités	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les fonds provenant des activités
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	— \$	— \$	(375) \$	(375) \$
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	110	110	(7)	(7)
Frais de vente d'immeubles de placement	(1 169)	—	(3 371)	—
Autres	(4)	(4)	4	4
Total selon les comptes de résultat consolidés	(1 063) \$	106 \$	(3 749) \$	(378) \$
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux participations ne donnant pas le contrôle	5	5	2	2
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ¹	(330)	(328)	(36)	(36)
Total selon la participation proportionnelle de First Capital ²	(1 388) \$	(217) \$	(3 783) \$	(412) \$

¹ Les autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisés 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 0,3 M\$ (36 000 \$ au 30 septembre 2022).

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

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023		2022	
	Comptes de résultat consolidés	Compris dans les fonds provenant des activités	Comptes de résultat consolidés	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	(258)	(258)	(15 103)	(15 103)
Coûts de transaction	—	—	(572)	—
Profit sur les placements ¹	1 007	1 007	—	—
Profit (perte) sur modification de prêts	—	—	(566)	(566)
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	(27)	(27)	(23)	(23)
Frais de vente d'un immeuble de placement	(2 673)	—	(4 365)	—
Autres	2	2	27	27
Total selon les comptes de résultat consolidés	(1 949) \$	724 \$	(15 011) \$	(10 074) \$
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux participations ne donnant pas le contrôle	8	8	7	7
Autres profits (pertes) et (charges) liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	(387)	(385)	(244)	(244)
Total selon la participation proportionnelle de First Capital ³	(2 328) \$	347 \$	(15 248) \$	(10 311) \$

¹ Le 9 juin 2023, le Fonds a vendu sa participation de 50 % dans les parts de société en commandite de ONE Restaurant.

² 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 0,4 M\$ (0,2 M\$ au 30 septembre 2022).

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

Pour le trimestre clos le 30 septembre 2023, First Capital a comptabilisé d'autres pertes de 1,1 M\$ dans son compte de résultat consolidé, comparativement à d'autres pertes de 3,7 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La variation nette de 2,7 M\$ sur douze mois s'explique principalement par la diminution des frais de vente des immeubles de

placements ainsi que par des pertes latentes de 0,4 M\$ engagées au cours du troisième trimestre de 2022 et liées à des titres négociables.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a comptabilisé d'autres pertes de 1,9 M\$ dans son compte de résultat consolidé, comparativement à d'autres pertes de 15,0 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. La variation nette de 13,1 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent est essentiellement attribuable à la perte nette de 8,2 M\$ engagée au cours de l'année précédente et liée à la vente de titres négociables, à la baisse des frais de vente d'immeubles de placement, à des pertes et charges non récurrentes de 1,1 M\$ engagées en 2022 et à un profit de 1,0 M\$ tiré de la vente de ONE Restaurant et comptabilisé dans le deuxième trimestre de 2023.

Impôt sur le résultat

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022, la charge (le recouvrement) d'impôt différé s'est élevé(e) à respectivement (38,3 M\$) et (51,1 M\$), par rapport à respectivement (6,6 M\$) et 1,3 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution de la charge d'impôt différé de respectivement 31,7 M\$ et 52,5 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023 s'expliquait principalement par une réduction des différences temporaires imposables applicables aux filiales constituées en société du Fonds.

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 septembre 2023 a été de (327,5 M\$), ou (1,53 \$) par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de (204,7 M\$), ou (0,95 \$) par part (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 122,8 M\$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par une baisse de 163,0 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, le tout en partie contrebalancé par une augmentation de 31,7 M\$ des recouvrements d'impôt différé.

Le bénéfice net (la perte nette) attribuable aux porteurs de parts pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 a été de (307,9 M\$), ou (1,44 \$) par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de (202,4 M\$), ou (0,92 \$) par part (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution de 105,5 M\$ par rapport à l'exercice précédent s'explique essentiellement par une baisse de 168,3 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, le tout en partie contrebalancé par une augmentation de 52,5 M\$ des recouvrements d'impôt différé.

Au cours du troisième trimestre de 2023, la courbe des rendements a accusé un changement important des taux d'intérêt à moyen et long terme, notamment une hausse d'environ 75 points de base par rapport au taux de référence des obligations du gouvernement du Canada à 10 ans. Ce changement significatif des taux d'intérêt du marché a été un des principaux facteurs de la réduction de 434,1 M\$ (432,8 M\$ selon la part de FCR) de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisée durant le trimestre.

STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉS

Total du capital utilisé

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

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	— \$	1 594 \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 442 021	1 235 767
Facilités de crédit ¹	1 001 333	1 098 235
Débetures de premier rang non garanties	1 900 000	1 900 000
Dette totale ¹	4 343 354 \$	4 235 596 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(200 097)	(39 827)
Dette nette ^{1, 2}	4 143 257 \$	4 195 769 \$
Parts échangeables	798	1 009
Capitalisation boursière ³	2 821 253	3 589 229
Valeur de l'entreprise ¹	6 965 308 \$	7 786 007 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 124	213 518
Cours de clôture	13,30 \$	16,81 \$

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 débetures 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 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. Conformément aux recommandations de la REALPAC, First Capital fait également un ajustement pour exclure les coûts de location différentiels, lesquels sont aussi pris en compte à titre d'ajustement dans les fonds provenant des activités.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) de First Capital et du BAIIA ajusté pour le trimestre et la période de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022 :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	(327 546) \$	(204 722) \$	(307 857) \$	(202 369) \$
Ajouter (déduire) ¹ :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(38 264)	(6 516)	(51 107)	1 438
Charge d'intérêts	40 211	38 782	118 190	113 293
Charge d'amortissement	803	1 903	5 094	6 264
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	432 824	271 686	544 009	379 290
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	—	(3 646)	—
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	(80)	8	(211)	(423)
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	(2 247)	(294)	(8 157)	(9 636)
Coûts de location différentiels	1 738	1 852	5 566	4 862
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées	12	(2 945)	18	(2 892)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	1 388	3 783	2 328	15 248
BAIIA ajusté¹	108 839 \$	103 537 \$	304 227 \$	305 075 \$

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 non conformes aux IFRS.

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
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)	3,1	3,4
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	46,3 %	44,0 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ¹	10,1	10,2
Total des actifs non grevés ¹	5 984 616 \$	6 569 548 \$
Ratio du total des actifs non grevés sur la dette non garantie, évalué selon la juste valeur ¹	2,1	2,2
Ratio de couverture des intérêts par le BAIIA ajusté ¹	2,3	2,4

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

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté a diminué de 0,1 pour passer à 10,1 au 30 septembre 2023, principalement en raison d'une diminution de 53 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, de l'immeuble hôtelier, des parts échangeables et de 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 exclure les coûts de location différentiels, lesquels sont aussi pris en compte à titre d'ajustement 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

Le 23 mai 2023, S&P a confirmé la notation de l'émetteur et des débentures de FCR à BBB-, avec une perspective stable.

Le 23 juin 2023, 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 note de catégorie BBB indique généralement une qualité du crédit adéquate et une capacité de paiement des obligations financières acceptable. DBRS indique que les obligations notées BBB peuvent être vulnérables à des événements futurs. Une tendance de note positive, stable ou négative donne une indication quant à l'opinion de DBRS sur les perspectives de la note en question.

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

Échéance de l'encours de la dette et du capital

Au 30 septembre 2023, le profil des échéances des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit de First Capital ainsi que de ses débentures de premier rang non garanties, compte tenu de l'amortissement prévu, se résumait comme suit :

Au 30 septembre 2023	Emprunts hypothécaires ¹	Facilités de crédit / dette bancaire ²	Débentures de premier rang non garanties	Total	Pourcentage arrivant à échéance
2023 (reste de l'exercice)	9 127 \$	6 755 \$	300 000 \$	315 882 \$	7,4 %
2024	144 019	218 902	300 000	662 921	15,6 %
2025	100 394	470 943	300 000	871 337	20,5 %
2026	124 220	275 000	300 000	699 220	16,4 %
2027	108 121	35 068	500 000	643 189	15,1 %
2028	171 366	—	200 000	371 366	8,7 %
2029	255 876	—	—	255 876	6,0 %
2030	181 337	—	—	181 337	4,3 %
2031	60 433	—	—	60 433	1,4 %
2032	5 369	—	—	5 369	0,1 %
2033	190 683	—	—	190 683	4,5 %
	1 350 945 \$	1 006 668 \$	1 900 000 \$	4 257 613 \$	100,0 %
Ajouter (soustraire) : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net	(3 963)	—	(1 064)	(5 027)	
Total	1 346 982 \$	1 006 668 \$	1 898 936 \$	4 252 586 \$	

¹⁾ L'encours du capital des emprunts hypothécaires sur une base proportionnelle est de 1 442 021 \$.

²⁾ L'encours du capital des facilités de crédit et de la dette bancaire sur une base proportionnelle est de respectivement 1 001 333 \$ et néant.

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

Emprunts hypothécaires

Les variations des emprunts hypothécaires de First Capital au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 sont présentées dans le tableau suivant :

Période de neuf mois close le 30 septembre 2023	Montant	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
Solde au début de l'exercice	1 140 490 \$	3,5 %
Emprunts hypothécaires	233 700	5,1 %
Amortissement prévu des emprunts hypothécaires	(26 612)	— %
Amortissement des coûts de financement et primes nettes	(596)	— %
Solde à la fin de la période	1 346 982 \$	3,8 %

Au 30 septembre 2023, 100 % (100 % au 31 décembre 2022) du capital impayé des emprunts hypothécaires portait intérêt à un taux fixe. La durée moyenne à courir des emprunts hypothécaires impayés demeurait stable à 5,0 ans au 30 septembre 2023 sur des emprunts hypothécaires de 1,3 G\$ (5,0 ans au 31 décembre 2022 sur des emprunts hypothécaires de 1,1 G\$), compte tenu des activités d'emprunt et des remboursements au cours de la période.

Échéance des emprunts hypothécaires

Au 30 septembre 2023, le profil des échéances des emprunts hypothécaires de First Capital, compte tenu de l'amortissement prévu, se résumait comme suit :

Au 30 septembre 2023	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2023 (reste de l'exercice)	9 127 \$	— \$	9 127 \$	s. o.
2024	35 541	108 478	144 019	3,7 %
2025	33 423	66 971	100 394	3,8 %
2026	29 860	94 360	124 220	3,2 %
2027	28 258	79 863	108 121	3,6 %
2028	25 643	145 723	171 366	3,8 %
2029	18 996	236 880	255 876	3,5 %
2030	11 962	169 375	181 337	3,3 %
2031	5 478	54 955	60 433	3,5 %
2032	5 369	—	5 369	s. o.
2033	460	190 223	190 683	5,1 %
	204 117 \$	1 146 828 \$	1 350 945 \$	3,8 %
Ajouter : coûts de financement différés non amortis et primes et escomptes, montant net			(3 963)	
Total			1 346 982 \$	

Facilités de crédit

Au 30 septembre 2023, les facilités de crédit de First Capital se résumaient comme suit :

Au 30 septembre 2023	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 2023	250 000 \$	— \$	— \$	250 000 \$	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou SOFR + 1,26 %	31 octobre 2023
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2024	100 000	—	—	100 000	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou SOFR + 1,25 %	31 août 2024
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2028	450 000	—	(2 421)	447 579	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou SOFR + 1,55 %	30 juin 2028
Emprunt à terme non garanti à taux fixe arrivant à échéance en 2025 ^{1,2}	100 000	(100 000)	—	—	5,00 %	9 janvier 2025
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2025	100 000	(100 000)	—	—	AB + 1,50 % ou préférentiel + 0,50 %	15 avril 2025
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2025 ³	150 000	(152 826)	—	—	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou SOFR + 1,55 %	29 novembre 2025
Emprunts à terme non garantis à taux fixe arrivant à échéance de 2024 à 2026 ²	550 000	(550 000)	—	—	3,29 %	Du 28 mars 2024 au 15 avril 2026
Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2024	19 321	(14 589)	—	4 732	Préférentiel - 0,25 %	1 ^{er} juin 2024
Arrivant à échéance en 2025	62 665	(43 117)	—	19 548	AB + 2,50 % ou préférentiel + 1,00 %	1 ^{er} octobre 2025
Arrivant à échéance en 2027 ^{4,5}	171 750	(35 068)	(295)	110 173	AB + 2,30 %	20 janvier 2027
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2023	6 755	(6 755)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	19 décembre 2023
Arrivant à échéance en 2024	4 313	(4 313)	—	—	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 %	27 septembre 2024
Sous-total	1 964 804 \$	(1 006 668) \$	(2 716) \$	932 032 \$		
Ajustements proportionnels – Facilités de crédit garanties relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2025 ⁶	71 450	(4 876)	—	66 574	AB + 2,65 % ou préférentiel + 1,00 %	28 novembre 2025
Facilités de crédit garanties relatives à la construction liées aux participations ne donnant pas le contrôle	(50 014)	10 211	86	(32 082)		
Total	1 986 240 \$	(1 001 333) \$	(2 630) \$	966 524 \$		

¹⁾ Le Fonds a la possibilité de prolonger les emprunts à terme non garantis de deux ans supplémentaires jusqu'au 9 janvier 2027.

²⁾ Ces emprunts à terme non garantis sont des instruments de créance à taux variables fondés sur les taux des AB. Le Fonds a conclu des contrats de swaps de taux d'intérêt fondés sur les taux des AB qui fixent le taux d'intérêt sur la durée jusqu'à leur échéance respective.

³⁾ Le Fonds a prélevé en dollars américains l'équivalent de 150,0 M\$ CA, ce montant ayant été réévalué à 152,8 M\$ CA au 30 septembre 2023.

⁴⁾ Le montant disponible pour emprunt est diminué des injections de capitaux propres effectués par le Fonds dans le projet dans les cas où celui-ci a décidé de ne pas avoir recours à la facilité ou à d'autres ajustements aux termes de la facilité de crédit.

⁵⁾ Cette facilité de crédit garantie relative à la construction, qui arrive à échéance en 2027, fait l'objet d'une participation ne donnant pas le contrôle de 29,12 %. Voir les ajustements proportionnels ci-dessous. Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent rapport de gestion.

⁶⁾ Cette facilité de crédit garantie relative à la construction concerne une des coentreprises du Fonds comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

First Capital peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux Secured Overnight Financing Rates (« taux SOFR », taux de financement à un jour garanti) 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.

Débetures de premier rang non garanties

Au 30 septembre 2023			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)	
Q	30 octobre 2023	30 avril, 30 octobre	3,90 %	3,97 %	0,1	300 000
R	30 août 2024	28 février, 30 août	4,79 %	4,72 %	0,9	300 000
S	31 juillet 2025	31 janvier, 31 juillet	4,32 %	4,24 %	1,8	300 000
T	6 mai 2026	6 mai, 6 novembre	3,60 %	3,57 %	2,6	300 000
V	22 janvier 2027	22 janvier, 22 juillet	3,46 %	3,54 %	3,3	200 000
U	12 juillet 2027	12 janvier, 12 juillet	3,75 %	3,82 %	3,8	300 000
A	1 ^{er} mars 2028	1 ^{er} mars, 1 ^{er} septembre	3,45 %	3,54 %	4,4	200 000
Total ou moyenne pondérée			3,94 %	3,95 %	2,3	1 900 000 \$

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

Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts

Les capitaux propres attribuables aux porteurs de parts se chiffraient à 3,8 G\$ au 30 septembre 2023, comparativement à 4,3 G\$ au 31 décembre 2022. 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 résultat global pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023.

Au 30 octobre 2023, 212,1 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 2023, First Capital a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto concernant le renouvellement de son OPRCNA, ce qui l'autorise à racheter et à annuler jusqu'à 21 148 491 de ses parts d'ici le 17 mai 2024.

Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, le Fonds a racheté, puis annulé, 1,7 million de parts (6,0 millions au 30 septembre 2022) au prix d'achat moyen pondéré de 15,19 \$ par part (15,14 \$ au 30 septembre 2022), pour un coût total de 25,7 M\$ (91,5 M\$ au 30 septembre 2022). 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 3,4 M\$ (11,7 M\$ au 30 septembre 2022). Sur une base cumulative, au 30 septembre 2023, le Fonds avait racheté, puis annulé, 7,9 millions de parts au prix d'achat moyen pondéré de 15,15 \$ par part, pour un coût total de 120,1 M\$.

Options sur parts

Au 30 septembre 2023, First Capital avait 5,6 millions d'options sur parts en cours, et leur prix d'exercice moyen s'élevait à 19,79 \$. Si toutes ces options étaient exercées, First Capital recevrait un produit de 111,4 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 septembre 2023	31 décembre 2022
Total disponible sur les facilités de crédit	932 \$	846 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie	193 \$	33 \$
Total des actifs non grevés	5 985 \$	6 570 \$

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

Les financements prévus et conclus après le 30 septembre 2023, et le montant disponible en vertu des facilités de crédit existantes, couvrent la quasi-totalité des échéances contractuelles de la dette en 2023 ainsi que les coûts auxquels le Fonds s’est engagé contractuellement aux fins de l’achèvement des projets de développement en cours.

Flux de trésorerie

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2023	2022	2023	2022
Flux de trésorerie liés aux activités d’exploitation	41 910 \$	52 810 \$	137 651 \$	174 413 \$
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(51 051)	(29 732)	(60 635)	(178 347)
Flux de trésorerie liés aux activités d’investissement	63 933	(28 011)	83 778	(1 789)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	54 792 \$	(4 933) \$	160 794 \$	(5 723) \$

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

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	2023	2022	2023	2022
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	41 910 \$	52 810 \$	137 651 \$	174 413 \$
Distributions déclarées	(45 841)	(30 811)	(137 738)	(78 071)
Excédent (insuffisance) des flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation sur les distributions déclarées	(3 931) \$	21 999 \$	(87) \$	96 342 \$

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les distributions déclarées étaient supérieures de respectivement 3,9 M\$ et 0,1 M\$ aux flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation (pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation étaient supérieurs aux distributions déclarées de respectivement 22,0 M\$ et 96,3 M\$), ce qui représentait un remboursement de capital. Cette insuffisance est financée au moyen des facilités de crédit de First Capital et du produit tiré des activités d'investissement.

De l'avis de la direction, une insuffisance dans un trimestre donné n'est pas représentative des flux de trésorerie durables de First Capital, compte tenu de l'incidence des variations saisonnières des flux de trésorerie d'une période à l'autre. Se reporter à l'analyse de la direction des flux de trésorerie provenant des activités ajustés et des fonds provenant des activités ajustés, mesure financière non définie par les IFRS qui est utilisée pour évaluer et surveiller la trésorerie durable de First Capital disponible pour verser des distributions aux porteurs de parts.

Obligations contractuelles

Le tableau ci-dessous présente une analyse des échéances contractuelles des passifs financiers importants et autres engagements contractuels de First Capital au 30 septembre 2023 :

Au 30 septembre 2023	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2023	2024 à 2025	2026 à 2027	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	9 127 \$	68 964 \$	58 118 \$	67 908 \$	204 117 \$
Remboursements du capital à l'échéance des emprunts hypothécaires	—	175 449	174 223	797 156	1 146 828
Facilités de crédit et dette bancaire	6 755	689 845	310 068	—	1 006 668
Débitures de premier rang non garanties	300 000	600 000	800 000	200 000	1 900 000
Obligations au titre des intérêts ¹	41 334	257 085	119 235	90 094	507 748
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance de 2023 à 2061)	173	1 347	1 325	16 285	19 130
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours ²	21 250	87 936	—	—	109 186
Total des obligations contractuelles	378 639 \$	1 880 626 \$	1 462 969 \$	1 171 443 \$	4 893 677 \$

¹ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 septembre 2023 (en supposant que les soldes restent impayés jusqu'à l'échéance) ainsi que sur les débitures 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 dispose de lettres de crédit en cours de 28,0 M\$, qui ont été consenties par des institutions financières et qui sont liées à certaines obligations contractuelles du Fonds, et des découverts bancaires de néant.

Au 30 septembre 2023, les coûts engagés contractuellement liés aux projets de développement du Fonds sont de 109,2 M\$ (95,6 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 164,3 M\$ (149,9 M\$ au 31 décembre 2022) 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 de 28,0 M\$ (27,6 M\$ au 31 décembre 2022).
- 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 0,7 M\$ (0,9 M\$ au 31 décembre 2022), l'obligation totale s'établissant à 19,1 M\$ (18,2 M\$ au 31 décembre 2022).

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 septembre 2023			31 décembre 2022		
	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	7 946 894 \$	333 021 \$	8 279 915 \$	8 485 361 \$	326 152 \$	8 811 513 \$
Portefeuille de projets de développement résidentiel	186 645	16 540	203 185	157 883	8 163	166 046
Immeuble hôtelier	—	—	—	45 300	—	45 300
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	181 868	(10 778)	171 090	212 131	(6 503)	205 628
Trésorerie et équivalents de trésorerie	193 488	6 609	200 097	32 694	7 133	39 827
Débiteurs	24 995	2 158	27 153	25 970	2 065	28 035
Autres actifs	89 282	2 911	92 193	77 750	16 547	94 297
Participations dans des coentreprises	359 441	(359 441)	—	357 122	(357 122)	—
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	181 242	(1 398)	179 844	187 727	(2 027)	185 700
Total de l'actif	9 163 855 \$	(10 378) \$	9 153 477 \$	9 581 938 \$	(5 592) \$	9 576 346 \$
PASSIF						
Emprunts hypothécaires	1 334 089 \$	90 929 \$	1 425 018 \$	1 127 361 \$	91 665 \$	1 219 026 \$
Facilités de crédit	1 006 668	(5 335)	1 001 333	1 104 614	(6 379)	1 098 235
Dette bancaire	—	—	—	1 594	—	1 594
Débitures de premier rang non garanties	1 898 936	—	1 898 936	1 898 824	—	1 898 824
Parts échangeables	798	—	798	1 009	—	1 009
Passifs d'impôt différé	717 080	(1 231)	715 849	769 388	(1 230)	768 158
Emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente	12 893	—	12 893	13 129	—	13 129
Créditeurs et autres passifs	313 227	(35 295)	277 932	330 724	(33 726)	296 998
Total du passif	5 283 691	49 068	5 332 759	5 246 643	50 330	5 296 973
CAPITAUX PROPRES						
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	3 820 718	—	3 820 718	4 279 373	—	4 279 373
Participation ne donnant pas le contrôle	59 446	(59 446)	—	55 922	(55 922)	—
Total des capitaux propres	3 880 164	(59 446)	3 820 718	4 335 295	(55 922)	4 279 373
Total du passif et des capitaux propres	9 163 855 \$	(10 378) \$	9 153 477 \$	9 581 938 \$	(5 592) \$	9 576 346 \$

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 les 30 septembre 2023 et 2022, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de sa participation proportionnelle :

Trimestres clos les 30 septembre	2023			2022		
	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des immeubles	168 883 \$	5 362 \$	174 245 \$	171 914 \$	6 534 \$	178 448 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	61 945	3 037	64 982	64 695	4 239	68 934
Bénéfice d'exploitation net	106 938	2 325	109 263	107 219	2 295	109 514
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	9 088	410	9 498	4 685	241	4 926
Charge d'intérêts	(39 203)	(1 008)	(40 211)	(37 540)	(1 242)	(38 782)
Charges du siège social	(11 714)	54	(11 660)	(12 829)	74	(12 755)
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées	(12)	—	(12)	2 945	—	2 945
Charge d'amortissement	(730)	(73)	(803)	(1 610)	(293)	(1 903)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	955	(955)	—	603	(603)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(1 063)	(325)	(1 388)	(3 749)	(34)	(3 783)
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	2 247	—	2 247	294	—	294
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	80	—	80	(8)	—	(8)
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(434 057)	1 233	(432 824)	(271 048)	(638)	(271 686)
	(474 409)	(664)	(475 073)	(318 257)	(2 495)	(320 752)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(367 471)	1 661	(365 810)	(211 038)	(200)	(211 238)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(38 281)	17	(38 264)	(6 606)	90	(6 516)
Bénéfice net (perte nette)	(329 190) \$	1 644 \$	(327 546) \$	(204 432) \$	(290) \$	(204 722) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :						
Aux porteurs de parts	(327 546) \$	— \$	(327 546) \$	(204 722) \$	— \$	(204 722) \$
Participation ne donnant pas le contrôle	(1 644)	1 644	—	290	(290)	—
	(329 190) \$	1 644 \$	(327 546) \$	(204 432) \$	(290) \$	(204 722) \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts :						
De base	(1,54) \$			(0,95) \$		
Dilué	(1,53) \$			(0,95) \$		

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

Le tableau suivant présente le rapprochement des comptes de résultat consolidés de First Capital pour les périodes de neuf mois closes les 30 septembre 2023 et 2022, tels qu'ils sont présentés dans les états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités, et de sa participation proportionnelle :

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023			2022		
	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹	Comptes de résultat consolidés	Ajustement en fonction de la participation proportionnelle	Participation proportionnelle ¹
Produits locatifs tirés des immeubles	516 797 \$	16 014 \$	532 811 \$	516 996 \$	14 956 \$	531 952 \$
Coûts d'exploitation des immeubles	200 296	10 563	210 859	202 656	11 079	213 735
Bénéfice d'exploitation net	316 501	5 451	321 952	314 340	3 877	318 217
Autres produits et charges						
Produits d'intérêts et autres produits	18 457	1 030	19 487	14 395	788	15 183
Charge d'intérêts	(115 097)	(3 093)	(118 190)	(111 409)	(1 884)	(113 293)
Charges du siège social	(42 948)	170	(42 778)	(33 403)	216	(33 187)
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées	(18)	—	(18)	2 892	—	2 892
Charge d'amortissement	(3 310)	(1 784)	(5 094)	(4 351)	(1 913)	(6 254)
Quote-part du bénéfice des coentreprises	3 095	(3 095)	—	188	(188)	—
Autres profits (pertes) et (charges)	(1 949)	(379)	(2 328)	(15 011)	(237)	(15 248)
(Augmentation) diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts	8 157	—	8 157	9 636	—	9 636
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	211	—	211	423	—	423
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	3 646	—	3 646	—	—	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(546 982)	2 973	(544 009)	(378 645)	(645)	(379 290)
	(676 738)	(4 178)	(680 916)	(515 285)	(3 863)	(519 148)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat	(360 237)	1 273	(358 964)	(200 945)	14	(200 931)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(51 124)	17	(51 107)	1 348	90	1 438
Bénéfice net (perte nette)	(309 113) \$	1 256 \$	(307 857) \$	(202 293) \$	(76) \$	(202 369) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :						
Aux porteurs de parts	(307 857) \$	— \$	(307 857) \$	(202 369) \$	— \$	(202 369) \$
Participation ne donnant pas le contrôle	(1 256)	1 256	—	76	(76)	—
	(309 113) \$	1 256 \$	(307 857) \$	(202 293) \$	(76) \$	(202 369) \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts :						
De base	(1,45) \$			(0,93) \$		
Dilué	(1,45) \$			(0,92) \$		

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		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	(327 546) \$	(204 722) \$	(307 857) \$	(202 369) \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	432 824	271 686	544 009	379 290
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier ¹	—	—	(3 646)	—
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	73	293	1 784	1 913
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	931	768	2 649	2 193
Coûts de location différentiels ³	1 738	1 852	5 566	4 862
Charge d'amortissement ⁴	2	121	190	376
Coûts de transaction ⁵	—	—	—	572
Distributions sur les parts échangeables ⁶	13	8	39	29
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	(80)	8	(211)	(423)
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts ⁷	(2 247)	(294)	(8 157)	(9 636)
Frais de vente d'immeubles de placement ¹	1 171	3 371	2 675	4 365
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	(38 264)	(6 516)	(51 107)	1 438
Fonds provenant des activités⁸	68 615 \$	66 575 \$	185 934 \$	182 610 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de FCR.

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

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

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

⁵⁾ Ajustement destiné à 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.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre			
	% de variation	2023	2022	% de variation	2023	2022
Bénéfice d'exploitation net		109 263 \$	109 514 \$		321 952 \$	318 217 \$
Produits d'intérêts et autres produits		9 498	4 926		19 487	15 183
Charge d'intérêts ^{1,2}		(39 267)	(38 006)		(115 502)	(111 071)
Charges du siège social ³		(9 922)	(10 903)		(37 212)	(28 325)
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées		(12)	2 945		(18)	2 892
Charge d'amortissement ⁴		(728)	(1 489)		(3 120)	(3 975)
Autres profits (pertes) et (charges) ⁵		(217)	(412)		347	(10 311)
Fonds provenant des activités ⁶	3,1 %	68 615 \$	66 575 \$	1,8 %	185 934 \$	182 610 \$
Fonds provenant des activités par part après dilution	4,2 %	0,32 \$	0,31 \$	4,1 %	0,87 \$	0,83 \$
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)	(1,0) %	213 952	216 008	(2,2) %	214 407	219 195

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⁾ Comprendent 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 la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les fonds provenant des activités ont augmenté de respectivement 2,0 M\$ et 3,3 M\$, soit 0,01 \$ et 0,04 \$ par part après dilution, par rapport à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent. L'augmentation pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 est principalement attribuable à l'augmentation de 4,6 M\$ (0,02 \$ par part) sur douze mois des produits d'intérêts et autres produits, y compris une tranche de 3,8 M\$ qui a été comptabilisée à titre de règlement d'un litige. Ces produits ont été en partie contrebalancés par des coûts de restructuration de 0,9 M\$ attribués aux charges du siège social. À titre de comparaison, les résultats du troisième trimestre de 2022 comprenaient un dépôt aux fins d'acquisition d'environ 3,0 M\$ (0,01 \$ par part) qui a été comptabilisé en résultat à titre de recouvrement lié aux transactions abandonnées.

L'augmentation pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, totalisant 3,7 M\$ (0,02 \$ par part), découle essentiellement d'une hausse sur douze mois du bénéfice d'exploitation net, dont une diminution de 2,7 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables. De plus, les parts rachetées dans le cadre de l'OPRCNA de First Capital ont donné lieu à une diminution du nombre moyen pondéré des parts, ce qui a entraîné une hausse de 0,02 \$ des fonds provenant des activités par part.

Fonds provenant des activités ajustés

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

	% de variation	Trimestres clos les 30 septembre		% de variation	Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
		2023	2022		2023	2022
Fonds provenant des activités ¹		68 615 \$	66 575 \$		185 934 \$	182 610 \$
Ajouter (déduire) :						
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits		(4 528)	(7 549)		(16 125)	(16 416)
Dépenses d'investissement recouvrables		(2 948)	(3 092)		(5 861)	(7 357)
Coûts de location différentiels		(1 738)	(1 852)		(5 566)	(4 862)
Ajustement de loyer de manière linéaire		(440)	407		394	(213)
Fonds provenant des activités ajustés ¹	8,2 %	58 961 \$	54 489 \$	3,3 %	158 776 \$	153 762 \$
Fonds provenant des activités ajustés par part après dilution	9,2 %	0,28 \$	0,25 \$	5,6 %	0,74 \$	0,70 \$
Nombre moyen pondéré de parts, après dilution (en milliers)	(1,0) %	213 952	216 008	(2,2) %	214 407	219 195

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les fonds provenant des activités ajustés ont augmenté de respectivement 4,5 M\$ et 5,0 M\$, soit de respectivement 0,03 \$ et 0,04 \$ par part (après dilution), ce qui s'explique principalement par la hausse des fonds provenant des activités et la baisse des dépenses d'investissement sur douze mois.

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	41 910 \$	52 810 \$	137 651 \$	174 413 \$
Ajouter (déduire) :				
Ajustements apportés au fonds de roulement ¹	18 621	13 443	48 388	16 486
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	514	795	1 994	1 769
Dépenses d'investissement visant le maintien des produits	(4 528)	(7 535)	(16 118)	(16 280)
Dépenses d'investissement recouvrables	(2 948)	(3 092)	(5 861)	(7 357)
Coûts de location des immeubles en voie de développement	435	462	1 392	1 215
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	—	—	—	5 591
Participation ne donnant pas le contrôle	1 454	66	(422)	487
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ²	55 458 \$	56 949 \$	167 024 \$	176 324 \$

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 en vertu des IFRS publiée par la REALPAC en janvier 2023.

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

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les flux de trésorerie provenant des activités ajustés ont totalisé respectivement 55,5 M\$ et 167,0 M\$, en regard de 56,9 M\$ et 176,3 M\$ pour les périodes correspondantes de l'exercice précédent. La diminution de 9,3 M\$ des flux de trésorerie provenant des activités ajustés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 s'explique surtout par un gain non récurrent de 5,6 M\$ réalisé sur la vente de titres négociables au cours du deuxième trimestre de 2022 et par la hausse des charges 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 septembre 2023 est calculé comme suit :

	Période de douze mois close le 30 septembre 2023	T3 2023	T2 2023	T1 2023	T4 2022
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	226 288 \$	55 458 \$	72 789 \$	38 777 \$	59 264 \$
Distributions en trésorerie versées	183 972	45 845	45 868	46 125	46 134
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	81,3 %				

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 septembre 2022 est calculé comme suit :

	Période de douze mois close le 30 septembre 2022	T3 2022	T2 2022	T1 2022	T4 2021
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	237 420 \$	56 949 \$	76 274 \$	43 101 \$	61 096 \$
Distributions en trésorerie versées	94 297	23 169	23 707	23 711	23 710
Ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	39,7 %				

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 septembre 2023, le ratio de distribution des flux de trésorerie provenant des activités ajustés s'élevait à 81,3 % (39,7 % au 30 septembre 2022).

Valeur de l'actif net

Voici le calcul de la valeur de l'actif net de FCR pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

<i>Aux</i>	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	3 820 718 \$	4 279 373 \$
Parts échangeables	798	1 009
Passifs d'impôt différé	715 849	768 158
Valeur de l'actif net ¹	4 537 365 \$	5 048 540 \$
Parts en circulation ²	212 184	213 578
Valeur de l'actif net par part – après dilution ³	21,26 \$	23,48 \$

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 1,7 million de parts différées, de parts incessibles et de parts attribuées en fonction de la performance et pour 5,6 millions d'options sur parts en cours selon un prix d'exercice moyen de 19,79 \$ (produit sur option implicite de 111,4 M\$) et excluant le passif au titre de la rémunération fondée sur des parts.

La valeur de l'actif net par part après dilution est passée de 23,48 \$ à 21,26 \$. Cette diminution est essentiellement attribuable à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement, en partie contrebalancée par les fonds provenant des activités non distribués pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, par une augmentation de la juste valeur de l'immeuble hôtelier et par l'incidence de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités.

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 0,07167 \$ 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, à verser aux porteurs de parts en février 2021. Le 15 septembre 2022, First Capital a annoncé qu'il portait au doublement les distributions mensuelles régulières du Fonds, soit 0,072 \$ par part à compter de la distribution de septembre 2022.

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

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en dollars)</i>	2023	2022	2023	2022
Distributions par part déclarées	0,216 \$	0,144 \$	0,648 \$	0,360 \$

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

Les débentures 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 débentures. 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.

RAPPORT DE GESTION – suite

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 septembre				
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Produits locatifs tirés des immeubles	70 \$	70 \$	100 \$	103 \$	— \$	— \$	(1) \$	(1) \$	169 \$	172 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	46 \$	47 \$	61 \$	60 \$	— \$	— \$	— \$	— \$	107 \$	107 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(328) \$	(205) \$	(101) \$	(39) \$	(2) \$	— \$	103 \$	39 \$	(328) \$	(205) \$

<i>(en millions de dollars)</i>						Périodes de neuf mois closes les 30 septembre				
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Produits locatifs tirés des immeubles	211 \$	212 \$	308 \$	308 \$	1 \$	— \$	(3) \$	(3) \$	517 \$	517 \$
Bénéfice d'exploitation net ⁵	139 \$	140 \$	179 \$	175 \$	1 \$	— \$	(2) \$	(1) \$	317 \$	314 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(308) \$	(202) \$	123 \$	70 \$	(2) \$	— \$	(121) \$	(70) \$	(308) \$	(202) \$

<i>(en millions de dollars)</i>						Au 30 septembre 2023				
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Actifs courants	853 \$		(182) \$		116 \$		(116) \$		671 \$	
Actifs non courants	(1 516) \$		11 069 \$		166 \$		(1 226) \$		8 493 \$	
Passifs courants	1 094 \$		97 \$		1 \$		(1) \$		1 191 \$	
Passifs non courants	3 111 \$		986 \$		71 \$		(75) \$		4 093 \$	

<i>(en millions de dollars)</i>						Au 31 décembre 2022				
	FCR ¹		Filiales garanties ²		Filiales non garanties ³		Ajustements de consolidation ⁴		Total des montants consolidés	
Actifs courants	700 \$		(223) \$		116 \$		(120) \$		473 \$	
Actifs non courants	(1 349) \$		11 456 \$		130 \$		(1 128) \$		9 109 \$	
Passifs courants	698 \$		98 \$		— \$		2 \$		798 \$	
Passifs non courants	3 485 \$		969 \$		50 \$		(55) \$		4 449 \$	

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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Emprunts bancaires à terme non garantis

Le 20 octobre 2023, First Capital a contracté un emprunt bancaire à terme non garanti (l'« emprunt à terme ») totalisant 150,0 M\$ remboursable le 20 octobre 2026, mais assorti d'options de prolongation de 2 ans au profit du Fonds, soit jusqu'au 20 octobre 2028. Parallèlement à ce financement, le Fonds a conclu un contrat de swap pour convertir l'emprunt à terme de 5 ans en un emprunt à taux fixe de 5,985 % par an. Le produit net tiré du placement a été affecté au remboursement des débetures de premier rang non garanties de série Q arrivant à échéance le 30 octobre 2023.

Rachat de 300 M\$ de débetures de premier rang non garanties de série Q à 3,90 %

Le 30 octobre 2023, First Capital a remboursé à l'échéance ses débetures de premier rang non garanties de série Q à 3,90 % d'un montant en capital de 300,0 M\$.

Facilités de crédit

Le 31 octobre 2023, la facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 250,0 M\$ de First Capital est arrivée à échéance. Le Fonds a contracté une nouvelle facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 100,0 M\$ arrivant à échéance le 20 avril 2025. Le 27 octobre 2023, le Fonds a porté également sa facilité d'exploitation non garantie renouvelable de 100,0 M\$ arrivant à échéance le 31 août 2024 à 150,0 M\$ et prorogé d'un an la date d'échéance, soit jusqu'au 31 août 2025.

DONNÉES FINANCIÈRES TRIMESTRIELLES

(nombre de parts en milliers)	2023			2022				2021
	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4
Produits locatifs tirés des immeubles	168 883 \$	171 904 \$	176 010 \$	176 100 \$	171 914 \$	172 606 \$	172 476 \$	170 197 \$
Bénéfice d'exploitation net ¹	106 938 \$	106 510 \$	103 053 \$	111 159 \$	107 219 \$	106 141 \$	100 980 \$	105 918 \$
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts	(327 546) \$	(29 049) \$	48 738 \$	42 372 \$	(204 722) \$	(42 102) \$	44 455 \$	28 629 \$
Bénéfice net (perte nette) par part attribuable aux porteurs de parts :								
De base	(1,54) \$	(0,14) \$	0,23 \$	0,20 \$	(0,95) \$	(0,19) \$	0,20 \$	0,13 \$
Dilué	(1,53) \$	(0,14) \$	0,23 \$	0,20 \$	(0,95) \$	(0,19) \$	0,20 \$	0,13 \$
Fonds provenant des activités ¹	68 615 \$	63 784 \$	53 535 \$	80 545 \$	66 575 \$	61 241 \$	54 794 \$	60 829 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,32 \$	0,30 \$	0,25 \$	0,37 \$	0,31 \$	0,28 \$	0,25 \$	0,28 \$
Nombre moyen pondéré de parts en circulation, après dilution	213 952 \$	214 056 \$	215 262 \$	215 098 \$	216 008 \$	220 812 \$	220 906 \$	220 929 \$
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	41 910 \$	67 022 \$	28 719 \$	76 808 \$	52 810 \$	62 305 \$	59 298 \$	83 575 \$
Fonds provenant des activités ajustés ¹	58 961 \$	55 897 \$	43 918 \$	72 454 \$	54 489 \$	51 719 \$	47 554 \$	52 867 \$
Fonds provenant des activités ajustés par part, après dilution ¹	0,28 \$	0,26 \$	0,20 \$	0,34 \$	0,25 \$	0,23 \$	0,22 \$	0,24 \$
Flux de trésorerie provenant des activités ajustés ¹	55 458 \$	72 789 \$	38 777 \$	59 264 \$	56 949 \$	76 274 \$	43 101 \$	61 096 \$
Distribution déclarée par part	0,216 \$	0,216 \$	0,216 \$	0,216 \$	0,144 \$	0,108 \$	0,108 \$	0,108 \$
Total de l'actif	9 163 855 \$	9 596 650 \$	9 641 604 \$	9 581 938 \$	9 829 570 \$	10 057 358 \$	10 194 026 \$	10 109 074 \$
Total des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit	2 353 650 \$	2 349 517 \$	2 343 579 \$	2 245 104 \$	2 225 576 \$	2 212 870 \$	2 280 587 \$	2 072 952 \$
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	3 820 718 \$	4 194 618 \$	4 268 128 \$	4 279 373 \$	4 291 030 \$	4 542 689 \$	4 665 001 \$	4 620 942 \$
Autres								
Nombre de quartiers	143 \$	144 \$	145 \$	145 \$	145 \$	147 \$	148 \$	146 \$
Superficie locative brute – à 100 % (en milliers)	22 307 \$	22 334 \$	22 322 \$	22 216 \$	22 213 \$	22 339 \$	22 456 \$	22 485 \$
Superficie locative brute – selon la participation (en milliers)	19 400 \$	19 425 \$	19 415 \$	19 325 \$	19 326 \$	19 501 \$	19 619 \$	19 657 \$
Taux d'occupation mensuel moyen en %	95,8 %	96,0 %	95,8 %	95,6 %	95,5 %	95,4 %	95,7 %	96,0 %
Taux d'occupation total du portefeuille en %	95,9 %	95,9 %	96,2 %	95,8 %	95,7 %	95,6 %	95,5 %	96,1 %

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 périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022 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 rapport annuel 2022 de First Capital présente une analyse des principales méthodes comptables les plus touchées par les estimations utilisées et les jugements exercés dans la préparation des états financiers consolidés, soit les méthodes comptables qui ont trait aux estimations de la juste valeur des immeubles de placement, à l'évaluation des instruments financiers à des fins d'évaluation et de présentation de l'information financière et à l'estimation des actifs et passifs d'impôt différé. La direction a établi qu'au 30 septembre 2023 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 2022 de FCR.

Changements de méthodes comptables

Se reporter à la note 2 b) des états financiers consolidés résumés intermédiaires non audités pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023 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.

Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 : modifications à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16

L'International Accounting Standards Board (« IASB ») a prévu des allègements en deux étapes pour parer aux difficultés comptables que pourrait engendrer la réforme d'un taux d'intérêt de référence à l'échelle du marché. Les entités doivent être au fait des conséquences possibles de l'abandon du taux offert en dollars canadiens (« CDOR ») sur leur information financière, et pourraient notamment devoir :

- i) comptabiliser les modifications des contrats fondés sur le taux CDOR et appliquer, autant que possible, la mesure de simplification qu'est l'« équivalence économique »;
- ii) déterminer, à la mise en place d'une couverture, si le taux des opérations de pension à un jour (« CORRA ») constitue une composante de risque pouvant être admise lorsque ce taux n'est pas contractuellement spécifié dans l'élément couvert;
- iii) démontrer si le taux CORRA constitue une composante de risque du taux préférentiel pouvant être admise lorsque l'entité désigne, dans un instrument à taux préférentiel, le taux CORRA comme étant le risque couvert;
- iv) déterminer si les instruments indexés sur le taux CORRA doivent être présentés comme des instruments classés au niveau 2 ou au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs;
- v) fournir des informations supplémentaires sur ce qui suit : la nature et l'ampleur des expositions au taux CDOR, la gestion des risques liés à la performance financière, et les progrès accomplis par l'entité dans sa mise en œuvre de la transition.

La direction évalue à l'heure actuelle l'incidence de la réforme sur les états financiers consolidés de First Capital. First Capital a l'intention d'appliquer les mesures de simplification au cours de périodes futures à mesure que celles-ci deviennent applicables.

CONTRÔLES ET PROCÉDURES

Au 30 septembre 2023, 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 septembre 2023 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 2022, 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.sedarplus.ca, et sur le site Web de FCR, à l'adresse www.fcr.ca.



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES

Table des matières

69	Bilans consolidés résumés intermédiaires
70	Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires
71	États du résultat global consolidés résumés intermédiaires
72	États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires
73	Tableaux des flux de trésorerie consolidés résumés intermédiaires
74	Notes des états financiers consolidés résumés intermédiaires
74	1 Description du Fonds
74	2 Principales méthodes comptables
76	3 Immeubles de placement
79	4 Participations dans des coentreprises
80	5 Immeuble hôtelier
81	6 Prêts, créances hypothécaires et autres actifs
82	7 Débiteurs
82	8 Autres actifs
83	9 Gestion du capital
84	10 Emprunts hypothécaires et facilités de crédit
87	11 Débentures de premier rang non garanties
88	12 Créiteurs et autres passifs
88	13 Parts échangeables
89	14 Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts
90	15 Régimes de rémunération fondée sur des parts
92	16 Bénéfice d'exploitation net
93	17 Produits d'intérêts et autres produits
93	18 Charge d'intérêts
93	19 Charges du siège social
94	20 Autres profits (pertes) et (charges)
94	21 Impôt sur le résultat
95	22 Gestion du risque
97	23 Évaluation de la juste valeur
98	24 Filiales avec participation ne donnant pas le contrôle
98	25 Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie
99	26 Engagements et éventualités
100	27 Opérations entre parties liées
100	28 Événements postérieurs à la date de bilan

Bilans consolidés résumés intermédiaires

Aux (en milliers de dollars)	Notes	30 septembre 2023 (non audité)	31 décembre 2022 (audité)
ACTIF			
Actifs non courants			
Placements immobiliers			
Immeubles de placement	3	7 946 894 \$	8 485 361 \$
Participations dans des coentreprises	4	359 441	357 122
Immeuble hôtelier	5	—	45 300
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	6	141 865	168 650
Total des placements immobiliers		8 448 200	9 056 433
Autres actifs non courants	8	44 820	52 132
Total des actifs non courants		8 493 020	9 108 565
Actifs courants			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 d)	193 488	32 694
Prêts, créances hypothécaires et autres actifs	6	40 003	43 481
Portefeuille de projets de développement résidentiel		186 645	157 883
Débiteurs	7	24 995	25 970
Autres actifs	8	44 462	25 618
		489 593	285 646
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	3 d)	181 242	187 727
Total des actifs courants		670 835	473 373
Total de l'actif		9 163 855 \$	9 581 938 \$
PASSIF			
Passifs non courants			
Emprunts hypothécaires	10	1 190 401 \$	1 095 724 \$
Facilités de crédit	10	781 011	880 213
Débiteures de premier rang non garanties	11	1 298 772	1 598 989
Autres passifs	12	105 906	104 798
Passifs d'impôt différé		717 080	769 388
Total des passifs non courants		4 093 170	4 449 112
Passifs courants			
Dette bancaire	10	—	1 594
Emprunts hypothécaires	10	143 688	31 637
Facilités de crédit	10	225 657	224 401
Débiteures de premier rang non garanties	11	600 164	299 835
Parts échangeables	13	798	1 009
Créditeurs et autres passifs	12	207 321	225 926
		1 177 628	784 402
Emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente	3 d), 10	12 893	13 129
Total des passifs courants		1 190 521	797 531
Total du passif		5 283 691	5 246 643
CAPITAUX PROPRES			
Capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	14	3 820 718	4 279 373
Participation ne donnant pas le contrôle	24	59 446	55 922
Total des capitaux propres		3 880 164	4 335 295
Total du passif et des capitaux propres		9 163 855 \$	9 581 938 \$

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

Approuvé par le conseil des fiduciaires :



Ian Clarke
Fiduciaire



Adam E. Paul
Fiduciaire

Comptes de résultat consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2023	2022	2023	2022
Produits locatifs tirés des immeubles		168 883 \$	171 914 \$	516 797 \$	516 996 \$
Coûts d'exploitation des immeubles		61 945	64 695	200 296	202 656
Bénéfice d'exploitation net	16	106 938	107 219	316 501	314 340
Autres produits et charges					
Produits d'intérêts et autres produits	17	9 088	4 685	18 457	14 395
Charge d'intérêts	18	(39 203)	(37 540)	(115 097)	(111 409)
Charges du siège social	19	(11 714)	(12 829)	(42 948)	(33 403)
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées		(12)	2 945	(18)	2 892
Charge d'amortissement		(730)	(1 610)	(3 310)	(4 351)
Quote-part dans le bénéfice (la perte) des coentreprises	4	955	603	3 095	188
Autres profits (pertes) et (charges)	20	(1 063)	(3 749)	(1 949)	(15 011)
(Augmentation) diminution de la valeur de la rémunération fondée sur des parts	15	2 247	294	8 157	9 636
(Augmentation) diminution de la valeur des parts échangeables	13	80	(8)	211	423
Augmentation (diminution) de la valeur de l'immeuble hôtelier	5	—	—	3 646	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	3	(434 057)	(271 048)	(546 982)	(378 645)
		(474 409)	(318 257)	(676 738)	(515 285)
Bénéfice (perte) avant impôt sur le résultat		(367 471)	(211 038)	(360 237)	(200 945)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	(38 281)	(6 606)	(51 124)	1 348
Bénéfice net (perte nette)		(329 190) \$	(204 432) \$	(309 113) \$	(202 293) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable :					
Aux porteurs de parts	14	(327 546) \$	(204 722) \$	(307 857) \$	(202 369) \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	24	(1 644)	290	(1 256)	76
		(329 190) \$	(204 432) \$	(309 113) \$	(202 293) \$

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

États du résultat global consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i>		Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net (perte nette)		(329 190) \$	(204 432) \$	(309 113) \$	(202 293) \$
Autres éléments du résultat global					
Profits latents (pertes latentes) sur la réévaluation de l'immeuble hôtelier ¹	5	—	—	10 669	—
Reclassement dans les bénéfices non distribués (du profit net) de la perte nette sur la réévaluation de l'immeuble hôtelier	5	—	—	(10 669)	—
Profits latents (pertes latentes) sur les couvertures de flux de trésorerie ²		(404)	7 137	(5 122)	60 689
Reclassement dans le bénéfice net des (profits nets) pertes nettes sur les couvertures de flux de trésorerie		984	673	2 875	2 343
		580	7 810	(2 247)	63 032
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	226	3 045	(876)	24 582
Autres éléments du résultat global		354	4 765	(1 371)	38 450
Résultat global		(328 836) \$	(199 667) \$	(310 484) \$	(163 843) \$
Résultat global attribuable :					
Aux porteurs de parts	14	(327 192) \$	(199 957) \$	(309 228) \$	(163 919) \$
À la participation ne donnant pas le contrôle	24	(1 644)	290	(1 256)	76
		(328 836) \$	(199 667) \$	(310 484) \$	(163 843) \$

¹ Éléments qui ne seront pas reclassés dans le bénéfice net (la perte nette).

² Éléments pouvant être reclassés ultérieurement dans le bénéfice net (la perte nette).

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

États des variations des capitaux propres consolidés résumés intermédiaires

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Parts de fiducie	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			<i>(note 14 a)</i>			
31 décembre 2022	1 445 238 \$	14 496 \$	2 819 639 \$	4 279 373 \$	55 922 \$	4 335 295 \$
Variations au cours de la période :						
Bénéfice net (perte nette)	(307 857)	—	—	(307 857)	(1 256)	(309 113)
Rachat de parts de fiducie <i>(note 14 a)</i>	(3 354)	—	(22 339)	(25 693)	—	(25 693)
Options, parts différées, parts incessibles et parts liées au rendement, montant net	—	—	5 099	5 099	—	5 099
Autres éléments du résultat global	—	9 298	—	9 298	—	9 298
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	4 780	4 780
Cession de l'immeuble hôtelier <i>(note 5)</i>	8 905	(10 669)	—	(1 764)	—	(1 764)
Distributions <i>(note 14 b)</i>	(137 738)	—	—	(137 738)	—	(137 738)
30 septembre 2023	1 005 194 \$	13 125 \$	2 802 399 \$	3 820 718 \$	59 446 \$	3 880 164 \$

<i>(non audité)</i> <i>(en milliers de dollars)</i>	Bénéfices non distribués	Cumul des autres éléments du résultat global	Parts de fiducie	Total des capitaux propres attribuables aux porteurs de parts	Participation ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
			<i>(note 14 a)</i>			
31 décembre 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)	(202 369)	—	—	(202 369)	76	(202 293)
Conversion de parts échangeables <i>(note 13)</i>	—	—	617	617	—	617
Rachat de parts de fiducie <i>(note 14 a)</i>	(11 749)	—	(79 790)	(91 539)	—	(91 539)
Options, parts différées, parts incessibles et parts liées au rendement, montant net	—	—	3 000	3 000	—	3 000
Autres éléments du résultat global	—	38 450	—	38 450	—	38 450
Apports de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	—	—	—	—	7 292	7 292
Distributions <i>(note 14 b)</i>	(78 071)	—	—	(78 071)	—	(78 071)
30 septembre 2022	1 449 300 \$	19 632 \$	2 822 098 \$	4 291 030 \$	55 508 \$	4 346 538 \$

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		Périodes de neuf mois closes les	
<i>(en milliers de dollars)</i>	Notes	2023	2023	2023	2022
			30 septembre		30 septembre
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Bénéfice net (perte nette)		(329 190) \$	(204 432) \$	(309 113) \$	(202 293) \$
Ajustements pour tenir compte des éléments suivants :					
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement, montant net	3	434 057	271 048	546 982	378 645
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	5	—	—	(3 646)	—
Charge d'intérêts	18	39 203	37 540	115 097	111 409
Charge d'amortissement		730	1 610	3 310	4 351
Quote-part (du bénéfice) de la perte de coentreprises	4	(955)	(603)	(3 095)	(188)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation	18	(45 463)	(41 660)	(117 763)	(116 427)
Éléments sans effet sur la trésorerie et autres éléments	25 a)	(37 487)	(445)	(50 015)	11 222
Variation nette des autres éléments du fonds de roulement	25 b)	(18 985)	(10 248)	(44 106)	(12 306)
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation		41 910	52 810	137 651	174 413
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Emprunts hypothécaires, déduction faite des coûts de financement	10	—	—	232 595	79 779
Remboursement de capital d'emprunts hypothécaires	10	(9 045)	(7 905)	(26 612)	(22 972)
Remboursement d'emprunts hypothécaires	10	—	—	—	(13 338)
Avances liées (remboursements liés) aux facilités de crédit, montant net	10	5 687	22 098	(102 877)	119 451
Remboursement de débetures de premier rang non garanties	11	—	—	—	(200 000)
Règlement de contrats de couverture		—	—	(4 990)	13 451
Rachat de parts de fiducie	14 a)	(2 013)	(20 756)	(25 693)	(91 539)
Émission de parts de fiducie, déduction faite des coûts liés à l'émission		—	—	—	116
Paiement de distributions		(45 845)	(23 169)	(137 838)	(70 587)
Apport de (distributions à) la participation ne donnant pas le contrôle, montant net	24	165	—	4 780	7 292
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(51 051)	(29 732)	(60 635)	(178 347)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Acquisition d'immeubles de placement	3 c)	(370)	(25 548)	(71 253)	(60 502)
Cession de l'immeuble hôtelier, déduction faite des frais de vente	5	—	—	102 775	—
Produit net de la cession d'immeubles	3 d)	105 333	74 934	119 060	88 690
Produit net tiré de la vente de coentreprises	4	—	—	4 081	—
Distributions des coentreprises	4	1 214	1 635	3 380	3 629
Apports aux coentreprises	4	(4 126)	(3 326)	(5 678)	(11 915)
Dépenses d'investissement relatives à des immeubles de placement	3 a)	(34 409)	(40 002)	(102 996)	(92 178)
Variation des charges payées d'avance et autres passifs liés aux activités d'investissement		(942)	8 830	(19 581)	55 181
Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs	25 c)	(2 767)	(44 534)	53 990	15 306
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		63 933	(28 011)	83 778	(1 789)
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		54 792	(4 933)	160 794	(5 723)
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		138 696	33 909	32 694	34 699
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	25 d)	193 488 \$	28 976 \$	193 488 \$	28 976 \$

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, laquelle pourrait être modifiée à l'occasion (la « déclaration de fiducie »). First Capital détient, exploite et aménage des centres à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché dans les quartiers affichant les plus fortes données démographiques 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 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 2022 et 2021.

b) Mode de présentation

Les présents états financiers consolidés résumés intermédiaires ont été établis sur une base de continuité d'exploitation, et les montants sont présentés en dollars canadiens et arrondis au millier près, sauf 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.

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

Le 1^{er} janvier 2023, l'IASB a publié des modifications à IAS 1 afin de clarifier 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 n'ont pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés de First Capital.

Modifications à IAS 8, Définition des estimations comptables

Le 1^{er} janvier 2023, l'IASB a publié des modifications à IAS 8 dans lesquelles est présentée une définition d'« estimations comptables ». Les modifications clarifient la distinction entre les changements d'estimations comptables et les changements de méthodes comptables et la correction d'erreurs. En outre, ces modifications apportent des éclaircissements sur la façon dont les entités utilisent les techniques d'évaluation et les données d'entrée pour établir des estimations comptables.

Les modifications n'ont pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés de First Capital.

Modifications à IAS 1 et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2

Le 1^{er} janvier 2023, l'IASB a publié des modifications à IAS 1 et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2, *Porter des jugements sur l'importance relative*, dans lesquelles des indications et des exemples sont fournis pour aider les entités à porter, aux fins de l'information à fournir sur les méthodes comptables, des jugements sur l'importance relative. Les modifications visent à aider les entités à fournir des informations sur les méthodes comptables qui sont plus utiles en remplaçant l'exigence de fournir des informations sur leurs « principales » méthodes comptables par celle de fournir des informations « significatives » sur leurs méthodes comptables et en ajoutant des indications sur la façon dont les entités appliquent la notion d'importance relative dans la prise de décisions concernant les informations à fournir sur les méthodes comptables.

Les modifications n'ont pas eu d'incidence importante sur les états financiers consolidés de First Capital.

c) Changements futurs de méthodes comptables

Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2 : modifications à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16

L'IASB a prévu des allègements en deux étapes pour parer aux difficultés comptables que pourrait engendrer la réforme d'un taux d'intérêt de référence à l'échelle du marché. Les entités doivent être au fait des conséquences possibles de l'abandon du taux offert en dollars canadiens (« CDOR ») sur leur information financière et pourraient notamment devoir :

- i) comptabiliser les modifications des contrats fondés sur le taux CDOR et appliquer, autant que possible, la mesure de simplification qu'est l'« équivalence économique »;
- ii) déterminer, à la mise en place d'une couverture, si le taux des opérations de pension à un jour (« CORRA ») constitue une composante de risque pouvant être admise lorsque ce taux n'est pas contractuellement spécifié dans l'élément couvert;
- iii) démontrer si le taux CORRA constitue une composante de risque du taux préférentiel pouvant être admise lorsque l'entité désigne, dans un instrument à taux préférentiel, le taux CORRA comme étant le risque couvert;
- iv) déterminer si les instruments indexés sur le taux CORRA doivent être présentés comme des instruments classés au niveau 2 ou au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs;
- v) fournir des informations supplémentaires sur la nature et l'ampleur des expositions au taux CDOR, la gestion des risques liés à la performance financière, et les progrès accomplis par l'entité dans sa mise en œuvre de la transition.

La direction évalue à l'heure actuelle l'incidence de la réforme sur les états financiers consolidés de First Capital. First Capital a l'intention d'appliquer les mesures de simplification au cours des périodes futures à mesure qu'elles deviennent applicables.

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 31 octobre 2023.

3. IMMEUBLES DE PLACEMENT

a) Activité

Les tableaux ci-dessous résument les variations des immeubles de placement de First Capital pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

	Période de neuf mois close le 30 septembre 2023			
	Immeubles productifs	Immeubles en construction	Terrains à aménager et densité	Total
Solde au début de l'exercice	8 213 224 \$	89 029 \$	325 535 \$	8 627 788 \$
Acquisitions	57 087	—	15 740	72 827
Dépenses d'investissement	41 871	40 329	20 796	102 996
Projets de développement désactivés/activés, montant net	(4 477)	(48 771)	53 248	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(582 822)	(5 308)	41 148	(546 982)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	(162)	—	—	(162)
Cessions	(26 331)	—	(102 000)	(128 331)
Solde à la fin de la période	7 698 390 \$	75 279 \$	354 467 \$	8 128 136 \$
Immeubles de placement	7 612 723 \$	75 279 \$	258 892 \$	7 946 894 \$
Actifs classés comme détenus en vue de la vente	85 667	—	95 575	181 242
Total	7 698 390 \$	75 279 \$	354 467 \$	8 128 136 \$

	Exercice clos le 31 décembre 2022			
	Immeubles productifs	Immeubles en construction	Terrains à aménager et densité	Total
Solde au début de l'exercice	8 769 927 \$	16 021 \$	340 891 \$	9 126 839 \$
Acquisitions	33 802	—	29 996	63 798
Dépenses d'investissement	71 912	27 583	25 513	125 008
Projets de développement désactivés/activés, montant net	(21 525)	39 474	(17 949)	—
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net	(403 139)	5 951	(12 528)	(409 716)
Loyers comptabilisés de façon linéaire et autres changements	(738)	—	—	(738)
Cessions	(237 015)	—	(40 388)	(277 403)
Solde à la fin de l'exercice	8 213 224 \$	89 029 \$	325 535 \$	8 627 788 \$
Immeubles de placement	8 153 397 \$	89 029 \$	242 935 \$	8 485 361 \$
Actifs classés comme détenus en vue de la vente ¹	59 827	—	82 600	142 427
Total	8 213 224 \$	89 029 \$	325 535 \$	8 627 788 \$

¹) Se reporter à la note 5, Immeuble hôtelier, pour de l'information sur les autres actifs classés comme détenus en vue de la vente.

Des immeubles de placement ayant une juste valeur de 2,9 G\$ (2,3 G\$ au 31 décembre 2022) sont donnés en garantie d'emprunts hypothécaires et de facilités de crédit assorties d'une sûreté totalisant 1,5 G\$ (1,2 G\$ au 31 décembre 2022).

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 septembre 2023	31 décembre 2022
Total de la moyenne pondérée		
Taux de capitalisation global	5,6 %	5,2 %
Taux de capitalisation final	5,7 %	5,4 %
Taux d'actualisation	6,4 %	5,9 %

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 septembre 2023, les taux d'évaluation moyens pondérés (taux de capitalisation global stabilisé, taux de capitalisation final et taux d'actualisation) utilisés pour évaluer les immeubles de placement selon l'approche par le résultat ont augmenté depuis le 31 décembre 2022.

Pour le troisième trimestre de 2023, dans le cours normal de ses évaluations internes, le Fonds a révisé les taux de capitalisation et d'actualisation pour tenir compte des conditions actuelles du marché et de l'augmentation des taux d'intérêt. Par conséquent, une diminution globale de la valeur des immeubles de placement de 434,1 M\$ (432,8 M\$ selon la quote-part de FCR) a été comptabilisée pour le trimestre clos le 30 septembre 2023. Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, la diminution globale de la valeur des immeubles de placement s'est élevée à 547,0 M\$ (544,0 M\$ selon la quote-part de FCR).

Le tableau suivant présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement aux taux de capitalisation globaux stabilisés au 30 septembre 2023 :

Au 30 septembre 2023	(en millions de dollars)
	Augmentation (diminution) correspondante de la juste valeur des immeubles de placement
(Diminution) augmentation du taux de capitalisation global stabilisé	
(1,00) %	1 742 \$
(0,75) %	1 239 \$
(0,50) %	785 \$
(0,25) %	374 \$
0,25 %	(342) \$
0,50 %	(656) \$
0,75 %	(945) \$
1,00 %	(1 212) \$

De plus, une augmentation ou une diminution de 1 % du bénéfice d'exploitation net stabilisé entraînerait respectivement une augmentation de 80 M\$ ou une diminution de 80 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement. Le bénéfice d'exploitation net stabilisé ne constitue pas une mesure définie par les IFRS, mais 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 458 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 418 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

c) Immeubles de placement – Acquisitions

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022, First Capital a fait l'acquisition d'immeubles de placement. Ces acquisitions sont décrites dans le tableau qui suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Prix d'acquisition total, y compris les coûts d'acquisition	1 944 \$	25 548 \$	72 827 \$	60 502 \$
Règlement des prêts lors de l'acquisition	(1 574)	—	(1 574)	—
Total de la contrepartie en trésorerie versée	370 \$	25 548 \$	71 253 \$	60 502 \$

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

Certains actifs détenus par First Capital sont classés comme détenus en vue de la vente. En général, ces actifs comprennent des immeubles pour lesquels FCR a achevé ses activités de mise en valeur ou des immeubles qui sont considérés comme des actifs secondaires pour l'entreprise et se présentent comme suit :

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Juste valeur totale ¹	181 242 \$	142 427 \$
Emprunts hypothécaires sur les actifs classés comme détenus en vue de la vente	12 893 \$	13 129 \$
Taux d'intérêt effectif moyen pondéré des emprunts hypothécaires sur les actifs classés comme détenus en vue de la vente	2,8 %	2,8 %

¹⁾ Se reporter à la note 5, Immeuble hôtelier, pour de l'information sur les autres actifs classés comme détenus en vue de la vente.

L'augmentation de 38,8 M\$ des actifs classés comme détenus en vue de la vente par rapport au 31 décembre 2022 découle essentiellement de l'ajout de nouveaux immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente, le tout en partie contrebalancé par des cessions, conformément au plan amélioré de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille de First Capital.

Pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022, First Capital a vendu des immeubles de placement, dont l'information pertinente est détaillée comme suit :

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Total du prix de vente	114 302 \$	83 305 \$	128 331 \$	98 055 \$
Prêt hypothécaire accordé par le vendeur	(7 800)	(5 000)	(7 800)	(5 000)
Frais de vente d'immeubles de placement	(1 169)	(3 371)	(1 471)	(4 365)
Produit (paiement) en trésorerie, montant net	105 333 \$	74 934 \$	119 060 \$	88 690 \$

4. PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Au 30 septembre 2023, First Capital détenait des participations dans huit 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 septembre 2023	31 décembre 2022
Aukland and Main Developments LP	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 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 ¹	116 Yorkville Ave. (ONE restaurant)	Toronto, Ont.	— %	50,0 %
Stackt Properties LP	Marché de conteneurs	Toronto, Ont.	94,0 %	94,0 %

¹ Durant le deuxième trimestre de 2023, le Fonds a cédé une participation de 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant situé dans The Hazelton Hotel.

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 ses partenaires.

Le tableau qui suit constitue un rapprochement des modifications apportées aux participations de First Capital dans ses coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	357 122 \$	349 488 \$
Apports versés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	5 678	12 491
Distributions reçues des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	(3 380)	(4 658)
Cession d'une coentreprise comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence	(3 074)	—
Quote-part du bénéfice (de la perte) des coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	3 095	(199)
Solde à la fin de la période	359 441 \$	357 122 \$

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

Le 9 juin 2023, le Fonds a vendu 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant pour la somme de 5,0 M\$, sous réserve d'ajustements apportés au fonds de roulement et d'ajustements de clôture d'une valeur de 0,9 M\$, le Fonds recevant un produit net de 4,1 M\$. Le profit sur les placements, d'un montant total de 1,0 M\$, a été comptabilisé dans les autres profits (pertes) et (charges) pour le deuxième trimestre de 2023.

Au 30 septembre 2023, les huit coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence étaient liées par des engagements en cours totalisant environ 35,2 M\$, mais n'accusaient aucun passif éventuel.

5. IMMEUBLE HÔTELIER

First Capital détenait 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 et l'exercice clos le 31 décembre 2022.

	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Solde au début de l'exercice	90 600 \$	85 400 \$
Amortissement	(821)	(1 910)
Ajouts	906	202
Réévaluation de l'immeuble hôtelier ¹	14 315	6 908
Cession	(105 000)	—
	—	90 600
Reclassement aux actifs classés comme détenus en vue de la vente	—	(45 300)
Solde à la fin de la période	— \$	45 300 \$

¹⁾ La plus grande partie du profit de réévaluation de 14,3 M\$, soit une tranche de 10,7 M\$, a été comptabilisée dans les autres éléments du résultat global selon la comptabilisation du modèle de réévaluation de l'hôtel. Le solde de 3,6 M\$ du profit de réévaluation a été comptabilisé dans les comptes de résultat consolidés pour recouvrer les pertes cumulatives comptabilisées par le passé dans les comptes de résultat consolidés.

Le 9 juin 2023, First Capital a vendu la totalité de sa participation dans l'immeuble hôtelier. Le prix de vente total avant l'application des coûts de clôture était de 105,0 M\$. First Capital a comptabilisé un profit cumulé tiré de la vente de l'immeuble hôtelier de 8,9 M\$. Ce profit a été comptabilisé dans les bénéfices non distribués conformément à la méthode comptable du Fonds pour l'hôtel. Le Fonds a également engagé des coûts de clôture de 1,2 M\$, lesquels ont été passés en charges dans les autres profits (pertes) et (charges) dans les comptes de résultat consolidés pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023.

Le tableau qui suit présente le coût investi des actifs vendus ainsi que le profit net comptabilisé dans les bénéfices non distribués à la date de cession.

Prix de vente	105 000 \$
Ajustements de clôture ¹	(1 023)
Prix de vente, montant net	103 977 \$
Immeuble hôtelier, coût investi	(94 331)
Fonds de roulement, montant net ¹	(741)
Profit net tiré de la cession de l'immeuble hôtelier²	8 905 \$
Prix de vente, montant net	103 977 \$
Frais de vente d'immeubles de placement	(1 202)
Produit net reçu	102 775 \$

¹⁾ Ne tiennent pas compte des actifs de trésorerie.

²⁾ Selon la comptabilisation du modèle de réévaluation de l'hôtel, au moment de la vente, le profit de 8,9 M\$ a été porté directement au crédit des bénéfices non distribués.

6. PRÊTS, CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES ACTIFS

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Non courants		
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	93 292 \$	136 352 \$
Autres placements	11 193	9 595
Montant à recevoir des copropriétaires ^c	37 380	22 703
Total – non courants	141 865	168 650
Courants		
Prêts et créances hypothécaires classés à la JVRN ^a	—	1 506
Prêts et créances hypothécaires classés au coût amorti ^{a, b}	36 927	38 641
Placements dans des titres de participation à la JVRN ^d	3 076	3 334
Total – courants	40 003	43 481
Total	181 868 \$	212 131 \$

- a) Les prêts et créances hypothécaires sont garantis par des participations dans des immeubles de placement ou des actions d'entités qui détiennent des immeubles de placement. Au 30 septembre 2023, ces créances portaient intérêt au taux d'intérêt effectif moyen pondéré de 8,4 % (6,9 % au 31 décembre 2022) et venaient à échéance entre 2023 et 2027.
- 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 arrivée à échéance le 31 décembre 2022 et a été remboursée avant cette date, et le solde a été remboursé le 16 janvier 2023. Les prêts ne portaient pas intérêt jusqu'au 31 décembre 2022, mais portent intérêt depuis 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 était imputé aux produits d'intérêts sur la période sans intérêt des prêts.
- c) 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 principal de 35,1 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 septembre 2023	31 décembre 2022
Montants à recevoir des locataires (déduction faite de la provision pour pertes de crédit attendues de 7,3 M\$ (9,5 M\$ au 31 décembre 2022))	24 701 \$	25 760 \$
Montants à recevoir du siège social et autres débiteurs	294	210
Total	24 995 \$	25 970 \$

First Capital détermine sa provision pour pertes de crédit attendues pour chaque locataire pris individuellement en tenant compte, entre autres, de la durée des contrats de location, du risque de crédit, des conditions du secteur ainsi que du statut du compte du locataire.

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

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Provision pour pertes de crédit attendues au début de l'exercice	9 499 \$	17 213 \$
Créances radiées au cours de la période	(1 635)	(7 858)
Provision (recouvrement) supplémentaire et autres ajustements comptabilisés au cours de la période	(544)	144
Provision pour pertes de crédit attendues à la fin de la période	7 320 \$	9 499 \$

8. AUTRES ACTIFS

Aux	Notes	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Non courants			
Agencements, équipements, matériel informatique et logiciels (déduction faite de l'amortissement cumulé de 24,2 M\$ (21,6 M\$ au 31 décembre 2022))		6 933 \$	6 615 \$
Coûts de financement différés sur les facilités de crédit (déduction faite de l'amortissement cumulé de 9,5 M\$ (8,6 M\$ au 31 décembre 2022))		3 422	3 460
Indemnisation et produit d'assurance en matière d'environnement à recevoir	12 a)	457	663
Dérivés à la juste valeur	23	34 008	41 394
Total – non courants		44 820	52 132
Courants			
Dépôts et coûts liés aux immeubles de placement faisant l'objet d'une option		3 355	5 595
Charges payées d'avance		26 147	14 590
Autres dépôts		250	250
Trésorerie soumise à restrictions		2 727	2 716
Dérivés à la juste valeur	23	11 983	2 467
Total – courants		44 462	25 618
Total		89 282 \$	77 750 \$

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 débetures de premier rang non garanties, des hypothèques, des facilités de crédit, des emprunts bancaires à terme ainsi que de la dette bancaire qui procurent à First Capital la souplesse financière nécessaire pour satisfaire à ses besoins en capitaux. Le capital du Fonds est utilisé principalement pour les activités de développement, les acquisitions, les améliorations aux immobilisations et les coûts de location. Le niveau réel et le type de financements futurs nécessaires pour financer ces besoins en capital seront déterminés en fonction des taux d'intérêt en vigueur, des divers coûts des titres d'emprunt et de participation, des conditions des marchés immobilier et financier et du point de vue général de la direction sur le niveau d'endettement adéquat pour l'entreprise.

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

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	— \$	1 594 \$
Emprunts hypothécaires	1 350 945	1 143 856
Facilités de crédit	1 006 668	1 104 614
Emprunts hypothécaires liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation du Fonds)	91 076	91 911
Facilités de crédit liées aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (selon la participation du Fonds)	4 876	—
Débetures de premier rang non garanties	1 900 000	1 900 000
	4 353 565	4 241 975
Parts échangeables	798	1 009
Capitalisation boursière ¹	2 821 253	3 589 229
Total du capital utilisé	7 175 616 \$	7 832 213 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 124	213 518
Cours de clôture	13,30 \$	16,81 \$

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 débetures de premier rang non garanties et ses facilités de crédit. Conformément aux modalités des ententes de crédit du Fonds, tous les ratios sont calculés en fonction de la consolidation proportionnelle des coentreprises. Au 30 septembre 2023, First Capital respectait toutes les clauses restrictives financières qui s'appliquaient au Fonds.

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

Aux	Mesures / clauses restrictives	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ¹	≤65 %	46,3 %	44,0 %
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) ²	>2,0 G\$	4,1 \$	4,4 \$
Ratio de la dette garantie sur le total de l'actif ²	≤35 %	16,8 %	13,6 %
Pour les quatre trimestres consécutifs clos les			
Ratio de couverture des intérêts (BAIIA ajusté / charge d'intérêts) ²	>1,65	2,3	2,4
Ratio de couverture des charges fixes (BAIIA ajusté / service de la dette) ²	>1,50	1,9	2,1

¹⁾ Le total de l'actif exclut les soldes de trésorerie.

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

Les ratios ci-dessus comprennent des mesures non définies par les IFRS. Certains calculs sont nécessaires selon les clauses restrictives de la dette et, pour cette raison, représentent des mesures significatives. Les mesures utilisées dans ces ratios sont présentées 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 septembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts hypothécaires à taux fixe	1 346 982 \$	1 140 490 \$
Facilités de crédit non garanties	902 826	1 030 564
Facilités de crédit garanties	103 842	74 050
Emprunts hypothécaires et facilités de crédit	2 353 650 \$	2 245 104 \$
Courants	369 345 \$	256 038 \$
Emprunts hypothécaires classés comme détenus en vue de la vente	12 893	13 129
Non courants	1 971 412	1 975 937
Total	2 353 650 \$	2 245 104 \$

NOTES DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES – suite

Les immeubles de placement de First Capital sont affectés en garantie des emprunts hypothécaires et des facilités de crédit garanties contractés. Au 30 septembre 2023, des immeubles de placement d'un montant d'environ 2,9 G\$ (2,3 G\$ au 31 décembre 2022), sur un total de 8,1 G\$ (8,6 G\$ au 31 décembre 2022) (note 3 a)), avaient été affectés en garantie des emprunts hypothécaires et facilités de crédit garanties contractés.

Au 30 septembre 2023, les emprunts hypothécaires portaient intérêt à un taux nominal moyen pondéré de 3,7 % (3,4 % au 31 décembre 2022) et venaient à échéance de 2024 à 2033. À cette même date, le taux d'intérêt effectif moyen pondéré applicable à tous les emprunts hypothécaires était de 3,8 % (3,5 % au 31 décembre 2022).

Le tableau qui suit résume les remboursements de capital sur les emprunts hypothécaires à effectuer au 30 septembre 2023 :

	Amortissement prévu	Paiements à l'échéance	Total	Taux d'intérêt effectif moyen pondéré
2023 (reste de l'exercice)	9 127 \$	— \$	9 127 \$	s. o.
2024	35 541	108 478	144 019	3,7 %
2025	33 423	66 971	100 394	3,8 %
2026	29 860	94 360	124 220	3,2 %
2027	28 258	79 863	108 121	3,6 %
De 2028 à 2033	67 908	797 156	865 064	3,9 %
	204 117 \$	1 146 828 \$	1 350 945 \$	3,8 %
Coûts de financement différés non amortis et primes, montant net			(3 963)	
Total			1 346 982 \$	

Au 30 septembre 2023, les facilités de crédit de First Capital se résumaient comme suit :

Au 30 septembre 2023	Capacité d'emprunt	Montants empruntés	Découvert bancaire et lettres de crédit en cours	Montant disponible pour emprunt	Taux d'intérêt	Échéance
Facilités de crédit non garanties						
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2023	250 000 \$	— \$	— \$	250 000 \$	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou SOFR + 1,26 %	31 octobre 2023
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2024	100 000	—	—	100 000	AB + 1,15 % ou préférentiel + 0,30 % ou SOFR + 1,25 %	31 août 2024
Facilité de crédit renouvelable arrivant à échéance en 2028	450 000	—	(2 421)	447 579	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou SOFR + 1,55 %	30 juin 2028
Emprunt à terme non garanti à taux fixe arrivant à échéance en 2025 ^{1,2}	100 000	(100 000)	—	—	5,00 %	9 janvier 2025
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2025	100 000	(100 000)	—	—	AB + 1,50 % ou préférentiel + 0,50 %	15 avril 2025
Emprunt à terme non garanti à taux variable arrivant à échéance en 2025 ³	150 000	(152 826)	—	—	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 % ou SOFR + 1,55 %	29 novembre 2025
Emprunts à terme non garantis à taux fixe arrivant à échéance de 2024 à 2026 ²	550 000	(550 000)	—	—	3,29 %	Du 28 mars 2024 au 15 avril 2026
Facilités de crédit garanties						
relatives à la construction						
Arrivant à échéance en 2024	19 321	(14 589)	—	4 732	Préférentiel - 0,25 %	1 ^{er} juin 2024
Arrivant à échéance en 2025	62 665	(43 117)	—	19 548	AB + 2,50 % ou préférentiel + 1,00 %	1 ^{er} octobre 2025
Arrivant à échéance en 2027 ⁴	171 750	(35 068)	(295)	110 173	AB + 2,30 %	20 janvier 2027
Facilités de crédit garanties						
Arrivant à échéance en 2023	6 755	(6 755)	—	—	AB + 1,20 % ou préférentiel + 0,20 %	19 décembre 2023
Arrivant à échéance en 2024	4 313	(4 313)	—	—	AB + 1,45 % ou préférentiel + 0,45 %	27 septembre 2024
Total partiel	1 964 804 \$	(1 006 668) \$	(2 716) \$	932 032 \$		
Facilité de crédit garantie						
relative à la construction						
Arrivant à échéance en 2025 ⁵	71 450	(4 876)	—	66 574	AB + 2,65 % ou préférentiel + 1,00 %	28 novembre 2025
Total	2 036 254 \$	(1 011 544) \$	(2 716) \$	998 606 \$		

¹⁾ Le Fonds a l'option de prolonger les emprunts à terme non garantis de deux ans supplémentaires jusqu'au 9 janvier 2027.

²⁾ Ces emprunts à terme non garantis sont des instruments de créance à taux variables fondés sur les taux des AB. Le Fonds a conclu des contrats de swaps de taux d'intérêt fondés sur les taux des AB qui fixent le taux d'intérêt sur leur durée jusqu'à l'échéance respective.

³⁾ Le Fonds a prélevé en dollars américains l'équivalent de 150,0 M\$ CA, ce montant ayant été réévalué à 152,8 M\$ CA au 30 septembre 2023.

⁴⁾ Le montant disponible pour emprunt est diminué du montant des injections de capitaux propres effectuées par le Fonds dans le projet pour lequel il a choisi de ne pas faire de prélèvement sur la facilité et du montant des autres ajustements, conformément à la convention de facilité.

⁵⁾ Cette facilité de crédit garantie relative à la construction est liée à une des coentreprises du Fonds qui est comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

First Capital peut puiser dans ses facilités de crédit non garanties des fonds aux taux préférentiels des banques canadiennes, aux taux des acceptations bancaires (« AB ») canadiennes lorsqu'il s'agit d'emprunts en dollars canadiens, et aux taux Secured Overnight Financing Rate (« taux SOFR ») (taux de financement à un jour garanti) 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.

11. DÉBENTURES DE PREMIER RANG NON GARANTIES

Aux		Taux d'intérêt		30 septembre 2023	31 décembre 2022	
Série	Échéance	Nominal	Effectif	Capital impayé	Passif	Passif
Q	30 octobre 2023	3,90 %	3,97 %	300 000	299 984	299 835
R	30 août 2024	4,79 %	4,72 %	300 000	300 180	300 323
S	31 juillet 2025	4,32 %	4,24 %	300 000	300 422	300 588
T	6 mai 2026	3,60 %	3,57 %	300 000	300 307	300 386
V	22 janvier 2027	3,46 %	3,54 %	200 000	199 502	199 397
U	12 juillet 2027	3,75 %	3,82 %	300 000	299 259	299 124
A	1 ^{er} mars 2028	3,45 %	3,54 %	200 000	199 282	199 171
Total ou moyenne pondérée		3,94 %	3,95 %	1 900 000 \$	1 898 936 \$	1 898 824 \$
Courantes				600 000 \$	600 164 \$	299 835 \$
Non courantes				1 300 000	1 298 772	1 598 989
Total				1 900 000 \$	1 898 936 \$	1 898 824 \$

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

12. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Aux	Notes	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Non courants			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations ^a		1 956 \$	1 152 \$
Contrats de location de terrains à payer		8 448	8 136
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15 c)	5 078	6 758
Prix d'acquisition différé d'un immeuble de placement		1 425	1 425
Autres passifs ^b		88 999	87 327
Total – non courants		105 906	104 798
Courants			
Dettes fournisseurs et charges à payer		70 583	76 291
Dettes fournisseurs relatives à la construction et au développement		47 699	49 117
Régimes de rémunération fondée sur des parts	15 c)	12 553	16 964
Distributions à verser	14 b)	15 273	15 373
Intérêts à payer		21 939	28 736
Dépôts des locataires		39 258	39 436
Autres passifs		16	9
Total – courants		207 321	225 926
Total		313 227 \$	330 724 \$

- 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 0,5 M\$ (0,7 M\$ au 31 décembre 2022 (note 8)).
- b) Les autres passifs comprennent un prêt à rembourser 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 simultanément à titre d'avance au Fonds et aux autres commanditaires de la coentreprise par voie d'un nouveau prêt qui ne peut être éliminé 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 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre de parts échangeables	Valeur	Nombre de parts échangeables	Valeur
Solde au début de l'exercice	60	1 009 \$	103	1 947 \$
Converties en parts de fiducie	—	—	(43)	(617)
Ajustement de la juste valeur	—	(211)	—	(321)
Solde à la fin de la période	60	798 \$	60	1 009 \$

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 septembre 2023		31 décembre 2022	
	Nombre de parts échangeables	Valeur des parts échangeables	Nombre de parts échangeables	Valeur des parts échangeables
Solde au début de l'exercice	213 518	2 819 639 \$	219 541	2 898 271 \$
Parts de fiducie rachetées	(1 692)	(22 339)	(6 238)	(82 393)
Exercice d'options et règlement de parts incessibles, parts liées au rendement et parts différées	298	5 099	172	3 144
Conversion de parts échangeables	—	—	43	617
Solde à la fin de la période	212 124	2 802 399 \$	213 518	2 819 639 \$

Le 16 mai 2023, First Capital a reçu l'approbation de la Bourse de Toronto concernant le renouvellement de son offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPRCNA »), ce qui l'autorise à racheter et à annuler jusqu'à 21 148 491 de ses parts en circulation d'ici le 17 mai 2024.

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, le Fonds a racheté, puis annulé, 1,7 million de parts (6,0 millions au 30 septembre 2022) au prix de rachat moyen pondéré de 15,19 \$ par part (15,14 \$ au 30 septembre 2022), pour un coût total de 25,7 M\$ (91,5 M\$ au 30 septembre 2022). L'excédent du prix de rachat sur la valeur comptable des parts rachetées, qui correspond à l'augmentation du prix des parts par rapport au prix d'émission historique moyen pondéré, d'un montant de 3,4 M\$ (11,7 M\$ au 30 septembre 2022), a été porté en réduction des bénéfices non distribués. Au 30 septembre 2023, sur une base cumulative, le Fonds avait racheté, puis annulé, 7,9 millions de parts au prix de rachat moyen pondéré de 15,15 \$ par part, pour un coût total de 120,1 M\$.

b) Distributions

Le 12 janvier 2021, First Capital a annoncé la réduction de sa distribution mensuelle aux porteurs de parts, qui passe de 0,07167 \$ 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.

Le 15 septembre 2022, First Capital a annoncé qu'il portait au double les distributions mensuelles régulières du Fonds, soit 0,072 \$ par part à compter de la distribution de septembre 2022.

First Capital a déclaré des distributions mensuelles totales de 0,648 \$ par part de fiducie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 (0,360 \$ par part de fiducie pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022).

15. RÉGIMES DE RÉMUNÉRATION FONDÉE SUR DES PARTS

a) Régime d'options sur parts

Le Fonds avait offert auparavant aux employés et dirigeants un Régime d'options sur parts. Les options attribuées aux termes du régime expirent dix ans après la date d'attribution, et l'acquisition des droits se fait sur une période de cinq ans. À partir du 1^{er} janvier 2022, aucune autre option n'a été attribuée aux termes du régime. Au 30 septembre 2023, 5,6 millions d'options sur parts étaient en circulation (6,3 millions d'options sur parts au 31 décembre 2022).

Les options en cours au 30 septembre 2023 sont assorties d'un prix d'exercice s'échelonnant de 15,53 \$ à 21,24 \$ (15,53 \$ à 21,24 \$ au 31 décembre 2022).

Au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, un montant de 0,3 M\$ (0,6 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022) a été comptabilisé à titre de charge liée aux options sur actions.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023		2022	
	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 l'exercice	6 275	19,76 \$	6 337	19,75 \$
Exercées ^a	—	—	(7)	17,90
Déchues	(2)	18,87	(15)	19,34
Arrivées à expiration	(643)	19,47	(15)	17,90
En cours à la fin de la période	5 630	19,79 \$	6 300	19,75 \$

a) Le cours de marché moyen pondéré auquel les options sur parts ont été exercées pour la période de neuf mois close 30 septembre 2023 était de néant (18,17 \$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022).

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 septembre 2023 et 2022 étaient les suivantes :

Aux 30 septembre	2023	2022
Volatilité prévue du prix des parts de fiducie	19,41 %-30,37 %	19,97 %-30,79 %
Durée prévue des options	De 0,3 an à 5,7 ans	De 0,2 an à 6,2 ans
Taux de distribution prévu	6,47 %	5,69 %
Taux d'intérêt sans risque	4,19 %-5,11 %	3,26 %-4,00 %

b) Arrangements visant les parts de fiducie

Les régimes de parts de fiducie de First Capital comprennent un régime de parts différées (« PD ») à l'intention des fiduciaires et un régime de parts incessibles (« PI ») qui prévoit l'émission de parts incessibles et de parts liées au rendement (« PR »). Aux termes des arrangements visant les PD et les PI, un participant a droit à une part de fiducie ou à l'équivalent de sa valeur en trésorerie, pour les régimes de PI 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 PD, et ii) au troisième anniversaire de la date d'attribution, dans le cas d'une PI. Aux termes de l'arrangement visant les PR, 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 PR, au troisième anniversaire de la date d'attribution. Lorsque First Capital déclare des distributions sur ses parts de fiducie, les détenteurs des parts attribuées au titre de chaque régime les reçoivent sous forme de parts supplémentaires.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023		2022	
(en milliers)	PD	PI/PR	PD	PI/PR
En circulation au début de l'exercice	402	1 083	320	897
Attribuées ^{a, b}	77	427	58	460
Distributions réinvesties	18	53	7	22
Exercées	(78)	(287)	(7)	(284)
Déchues	—	(21)	—	(26)
En circulation à la fin de la période	419	1 255	378	1 069
Charge comptabilisée pour la période	1 372 \$	5 465 \$	1 026 \$	4 095 \$

- a) La juste valeur des PD attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, qui était de 1,1 M\$ (0,9 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022), a été évaluée selon le cours de la part de fiducie en vigueur de First Capital à la date d'attribution. La juste valeur des PI attribuées au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, qui était de 4,9 M\$ (4,7 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022), a été évaluée selon le cours de la part de fiducie en vigueur à la date d'attribution.
- b) La juste valeur des PR au cours de la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 était de 3,0 M\$ (2,5 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022). 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.

Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	2023	2022
Date d'attribution	16 février 2023	9 mai 2022
PR attribuées (en milliers)	154	177
Durée jusqu'à l'expiration	3 ans	3 ans
Taux de volatilité moyen pondéré	32,5 %	31,1 %
Corrélation moyenne pondérée	76,5 %	75,3 %
Rendement total moyen pondéré pour les porteurs de parts	6,6 %	(15,6) %
Taux d'intérêt sans risque moyen pondéré	3,87 %	2,66 %
Juste valeur (en milliers)	3 038 \$	2 479 \$

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 PR en cours sont comptabilisées à titre de passifs à la juste valeur par le biais du résultat net. Au 30 septembre 2023, la valeur comptable du passif au titre des régimes de rémunération fondée sur des parts s'élevait à 17,6 M\$ (23,7 M\$ au 31 décembre 2022) (note 12). Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, First Capital a comptabilisé une diminution de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts, ce qui a entraîné un profit de réévaluation de 8,2 M\$ aux comptes de résultat consolidés en raison de la baisse du cours des parts de fiducie depuis le 31 décembre 2022.

16. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET

Bénéfice d'exploitation net par composante

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

	Trimestres clos les			Périodes de neuf mois closes les		
		30 septembre			30 septembre	
	% de variation	2023	2022	% de variation	2023	2022
Produits locatifs tirés des immeubles						
Loyers de base ¹		107 497 \$	108 040 \$		321 178 \$	322 257 \$
Recouvrements de coûts d'exploitation		26 298	25 564		83 024	79 462
Recouvrements de taxes foncières		29 036	27 333		88 292	88 191
Frais de résiliation de contrats de location		143	407		353	526
Loyer proportionnel		798	503		2 409	1 705
Ajustement de loyer de manière linéaire		424	(420)		(427)	181
Ajustements liés au recouvrement des coûts d'exploitation et des taxes foncières de l'exercice précédent		(96)	358		1 382	1 412
Locataires temporaires, entreposage, stationnement et autres ²		4 783	10 129		20 586	23 262
Total des produits locatifs tirés des immeubles	(1,8) %	168 883	171 914	— %	516 797	516 996
Coûts d'exploitation des immeubles						
Charges d'exploitation recouvrables		29 186	28 104		92 869	88 419
Taxes foncières recouvrables		33 274	30 951		100 326	99 469
Taxes foncières (recouvrement de taxes foncières) de l'exercice précédent		(12)	57		(153)	(45)
Autres coûts d'exploitation et ajustements ³		(503)	5 583		7 254	14 813
Total des coûts d'exploitation des immeubles		61 945	64 695		200 296	202 656
Total du bénéfice d'exploitation net	(0,3) %	106 938 \$	107 219 \$	0,7 %	316 501 \$	314 340 \$
Marge du bénéfice d'exploitation net		63,3 %	62,4 %		61,2 %	60,8 %

¹⁾ Comprennent les produits de location résidentielle.

²⁾ Comprennent les produits 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 (le recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables.

Les autres coûts d'exploitation et ajustements comprennent une charge liée (un recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables de néant pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, respectivement (1,2) M\$ et (1,3) M\$ (respectivement 0,6 M\$ et 1,4 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022).

Pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2023, les coûts d'exploitation des immeubles comprennent un montant respectivement de 5,9 M\$ et de 18,6 M\$ (respectivement 6,1 M\$ et 17,8 M\$ pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2022) se rapportant à la rémunération du personnel.

17. PRODUITS D'INTÉRÊTS ET AUTRES PRODUITS

	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2023	2022	2023	2022
Intérêts, dividendes et produits de distribution provenant des titres négociables et autres placements	6	1 568 \$	157 \$	2 982 \$	358 \$
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires classés à la JVRN	6	27	19	79	57
Produits d'intérêts provenant de prêts et de créances hypothécaires au coût amorti	6	2 554	3 202	7 799	10 065
Honoraires et autres produits		4 939	1 307	7 597	3 915
Total		9 088 \$	4 685 \$	18 457 \$	14 395 \$

18. CHARGE D'INTÉRÊTS

	Notes	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2023	2022	2023	2022
Emprunts hypothécaires	10	14 140 \$	11 990 \$	41 519 \$	34 740 \$
Facilités de crédit	10	11 707	8 042	32 725	23 565
Débetures de premier rang non garanties	11	18 919	21 544	56 141	64 661
Distributions sur les parts échangeables ¹	13	13	8	39	29
Total de la charge d'intérêts		44 779	41 584	130 424	122 995
Intérêts incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(5 576)	(4 044)	(15 327)	(11 586)
Charge d'intérêts		39 203 \$	37 540 \$	115 097 \$	111 409 \$
Variation des intérêts courus		7 806	5 493	6 986	9 398
Taux d'intérêt nominal en excédent du taux d'intérêt effectif sur les débetures de premier rang non garanties		403	321	1 186	940
Taux d'intérêt nominal en excédent du taux d'intérêt effectif sur les emprunts hypothécaires repris		3	5	10	13
Amortissement des coûts de financement différés		(1 952)	(1 699)	(5 516)	(5 333)
Intérêts payés en trésorerie liés aux activités d'exploitation		45 463 \$	41 660 \$	117 763 \$	116 427 \$

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

19. CHARGES DU SIÈGE SOCIAL

		Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
		30 septembre		30 septembre	
		2023	2022	2023	2022
Salaires, traitements et avantages du personnel		8 587 \$	8 446 \$	24 906 \$	22 760 \$
Rémunération fondée sur des parts		2 351	2 161	6 947	5 330
Autres coûts du siège social ¹		2 570	3 996	17 108	10 722
Total des charges du siège social		13 508	14 603	48 961	38 812
Montants incorporés dans le coût des immeubles de placement en voie de développement		(1 794)	(1 774)	(6 013)	(5 409)
Charges du siège social		11 714 \$	12 829 \$	42 948 \$	33 403 \$

¹⁾ Comprennent des frais juridiques, de conseils et de règlement liés à l'activisme des porteurs de parts d'environ 7 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023 (0,7 M\$ pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2022).

20. AUTRES PROFITS (PERTES) ET (CHARGES)

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	— \$	— \$	— \$	5 591 \$
Profits latents (pertes latentes) sur les titres négociables	—	(375)	(258)	(15 103)
Coûts de transaction	—	—	—	(572)
Profit sur les placements ¹	—	—	1 007	—
Profit (perte) sur modification de prêts	—	—	—	(566)
Frais de prévente du portefeuille de projets résidentiels	110	(7)	(27)	(23)
Frais de vente d'immeubles de placement	(1 169)	(3 371)	(2 673)	(4 365)
Autres	(4)	4	2	27
Total	(1 063) \$	(3 749) \$	(1 949) \$	(15 011) \$

¹⁾ Le 9 juin 2023, le Fonds a vendu 50 % des parts de société en commandite de ONE Restaurant.

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 (du recouvrement) d'impôt attendu(e) calculé(e) au taux d'imposition prévu par la loi pour les trimestres et les périodes de neuf mois clos les 30 septembre 2023 et 2022 :

	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Impôt sur le résultat calculé au taux d'imposition prévu par la loi au Canada de néant applicable au Fonds aux 30 septembre 2023 et 2022	— \$	— \$	— \$	— \$
Augmentation (diminution) de l'impôt sur le résultat découlant des éléments suivants :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé applicable aux filiales constituées en société	(38 281)	(6 529)	(51 124)	1 293
Autres	—	(77)	—	55
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(38 281) \$	(6 606) \$	(51 124) \$	1 348 \$

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 septembre 2023, Les Compagnies Loblaw limitée (« Loblaw ») était le locataire le plus important de FCR, représentant 10,6 % des loyers minimaux annualisés de FCR et s'était 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 à l'évolution 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 septembre 2023 :

Au 30 septembre 2023	Paiements exigibles par période				
	Reste de 2023	2024 à 2025	2026 à 2027	Par la suite	Total
Amortissement prévu du capital des emprunts hypothécaires	9 127 \$	68 964 \$	58 118 \$	67 908 \$	204 117 \$
Remboursement à l'échéance du capital des emprunts hypothécaires	—	175 449	174 223	797 156	1 146 828
Facilités de crédit et dette bancaire	6 755	689 845	310 068	—	1 006 668
Débetures de premier rang non garanties	300 000	600 000	800 000	200 000	1 900 000
Obligations au titre des intérêts ¹	41 334	257 085	119 235	90 094	507 748
Contrats de location de terrains (arrivant à échéance entre 2023 et 2061)	173	1 347	1 325	16 285	19 130
Coûts engagés contractuellement pour mener à terme les projets de développement en cours ²	21 250	87 936	—	—	109 186
Total des obligations contractuelles	378 639 \$	1 880 626 \$	1 462 969 \$	1 171 443 \$	4 893 677 \$

¹⁾ Les obligations au titre des intérêts comprennent les paiements d'intérêts prévus sur les emprunts hypothécaires et les facilités de crédit au 30 septembre 2023 (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 septembre 2023, First Capital avait prélevé des avances en trésorerie de 0,9 G\$ (1,0 G\$ au 31 décembre 2022) sur ses facilités de crédit non garanties.

Par ailleurs, au 30 septembre 2023, First Capital avait des lettres de crédit en cours de 28,0 M\$ (27,6 M\$ au 31 décembre 2022) qui ont été consenties par des institutions financières dans le but principal de soutenir certaines obligations contractuelles de FCR, et des découverts bancaires de néant (1,6 M\$ au 31 décembre 2022).

d) Risque lié au cours des parts

First Capital est exposé au risque lié au cours des parts de fiducie découlant de l'émission de parts échangeables, qui sont des équivalents au plan économique des parts de fiducie et échangeables contre celles-ci, et de l'établissement d'une rémunération fondée sur des parts. Les parts échangeables et les passifs liés à la rémunération fondée sur des parts sont comptabilisés à leur juste valeur, évaluée en fonction des cours du marché. Les parts échangeables et la rémunération fondée sur des parts ont une incidence négative sur le bénéfice d'exploitation lorsque le cours des parts de fiducie augmente, et une incidence positive lorsque le cours des parts de fiducie diminue.

23. ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

La hiérarchie des justes valeurs des instruments financiers aux bilans consolidés se présente comme suit :

Aux	30 septembre 2023			31 décembre 2022		
	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	3 076 \$	— \$	— \$	3 334 \$	— \$	— \$
Prêts et créances hypothécaires	—	—	—	—	—	1 506
Autres placements	—	—	11 193	—	—	9 595
Dérivés à la juste valeur (actifs)	—	45 991	—	—	43 861	—
Passifs financiers						
Parts échangeables	—	798	—	—	1 009	—
Régimes de rémunération fondée sur des parts	—	17 631	—	—	23 722	—
Juste valeur des instruments financiers évalués au coût amorti						
Actifs financiers						
Prêts et créances hypothécaires	— \$	— \$	127 252 \$	— \$	— \$	178 178 \$
Passifs financiers						
Emprunts hypothécaires	—	1 221 207	—	—	1 046 429	—
Facilités de crédit	—	1 006 668	—	—	1 104 614	—
Débitures de premier rang non garanties	—	1 785 934	—	—	1 775 836	—

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

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée en utilisant la valeur actualisée des contrats à terme et des swaps à l'aide de taux d'intérêt qui reflètent les conditions actuelles du marché. Les modèles tiennent également compte de la qualité du crédit des contreparties, des courbes des taux d'intérêt et des courbes des taux à terme. Au 30 septembre 2023, les taux d'intérêt se situaient entre 6,2 % et 6,8 % (entre 3,3 % et 6,2 % au 31 décembre 2022). Le tableau suivant présente la juste valeur des actifs (passifs) des instruments de couverture de First Capital :

	Désigné comme instrument de couverture	Échéance au 30 septembre 2023	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Actifs dérivés				
Contrats à terme sur obligations	Oui	s. o.	— \$	1 903 \$
Swaps de taux d'intérêt	Oui	Avril 2024 à mars 2027	43 165	41 394
Swaps de devises	Non	Octobre 2023	2 826	564
Total			45 991 \$	43 861 \$

Au 30 septembre 2023, l'augmentation de 2,1 M\$ de la juste valeur des actifs dérivés en cours par rapport au 31 décembre 2022 s'explique principalement par les 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 septembre 2023, 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 septembre 2023	31 décembre 2022
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		Périodes de neuf mois closes les	
		2023	2022	2023	2022
Ajustement de loyers calculé de façon linéaire	16	(424) \$	420 \$	427 \$	(181) \$
Frais de vente d'immeubles de placement	20	1 169	3 371	2 673	4 365
Profits réalisés (pertes réalisées) sur la vente de titres négociables	20	—	—	—	(5 591)
(Profits latents) pertes latentes sur les titres négociables classés comme étant à la JVRN	20	—	375	258	15 103
(Profit) perte sur modification de prêts	20	—	—	—	566
Profit sur les placements	20	—	—	(1 007)	—
Charge de rémunération fondée sur des parts	15	2 376	2 281	7 126	5 671
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	13	(80)	8	(211)	(423)
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts	15	(2 247)	(294)	(8 157)	(9 636)
Charge (recouvrement) d'impôt différé	21	(38 281)	(6 606)	(51 124)	1 348
Total		(37 487) \$	(445) \$	(50 015) \$	11 222 \$

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 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Débiteurs	1 400 \$	3 093 \$	(80) \$	471 \$
Charges payées d'avance	(875)	(2 430)	(12 636)	(17 160)
Dettes fournisseurs et charges à payer	(10 736)	(2 033)	(149)	6 116
Dépôts de garantie des locataires et autres dépôts	375	(3 455)	571	(2 089)
Portefeuille de projets de développement résidentiel	(6 911)	(3 245)	(28 762)	3 730
Variation des autres éléments du fonds de roulement	(2 238)	(2 178)	(3 050)	(3 374)
Total	(18 985) \$	(10 248) \$	(44 106) \$	(12 306) \$

c) Variation des prêts, créances hypothécaires et autres actifs

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Avances sur prêts et créances hypothécaires	(2 025) \$	(44 539) \$	(10 558) \$	(56 870) \$
Remboursement de prêts et créances hypothécaires	—	5	66 146	62 780
Autres placements, montant net	(742)	—	(1 598)	(3 670)
Profit tiré de la cession de titres négociables	—	—	—	13 066
Total	(2 767) \$	(44 534) \$	53 990 \$	15 306 \$

d) Trésorerie et équivalents de trésorerie

Aux	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	193 488 \$	32 694 \$

26. ENGAGEMENTS ET ÉVENTUALITÉS

- First Capital est parti à des litiges et poursuites qui surviennent, à l'occasion, dans le cours normal des activités. Aucune de ces éventualités, individuellement ou dans leur ensemble, ne devrait se traduire par une obligation ayant un effet défavorable important sur la situation financière de FCR.
- First Capital pourrait être tenu pour responsable, conjointement et solidairement ou à titre de garant, d'un montant d'environ 164,3 M\$ (149,9 M\$ au 31 décembre 2022) envers différents prêteurs relativement à certaines obligations de tiers, y compris, sans toutefois s'y limiter, des prêts consentis à ses partenaires et garantis par les participations de ces partenaires dans les coentreprises et les actifs sous-jacents.
- First Capital est éventuellement responsable de lettres de crédit émises en faveur de FCR dans le cours normal des activités par des institutions financières de 28,0 M\$ (27,6 M\$ au 31 décembre 2022).
- 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'élevaient à environ 0,7 M\$ (0,9 M\$ au 31 décembre 2022), l'obligation totale s'établissant à 19,1 M\$ (18,2 M\$ au 31 décembre 2022).

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.

28. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Emprunts bancaires à terme non garantis

Le 20 octobre 2023, First Capital a contracté un emprunt bancaire à terme non garanti (l'« emprunt à terme ») totalisant 150,0 M\$ remboursable le 20 octobre 2026, mais assorti d'options de prolongation de 2 ans au profit du Fonds, soit jusqu'au 20 octobre 2028. Parallèlement à ce financement, le Fonds a conclu un contrat de swap pour convertir l'emprunt à terme de 5 ans en un emprunt à taux fixe de 5,985 % par an. Le produit net tiré du placement a été affecté au remboursement des débetures de premier rang non garanties de série Q arrivant à échéance le 30 octobre 2023.

Rachat de débetures non garanties de premier rang, série Q, à 3,90 %, d'un montant en capital de 300,0 M\$

Le 30 octobre 2023, First Capital a remboursé à l'échéance ses débetures non garanties de premier rang, série Q, à 3,90 %, d'un montant en capital de 300,0 M\$.

Facilités de crédit

Le 31 octobre 2023, la facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 250,0 M\$ de First Capital est arrivée à échéance. Le Fonds a contracté une nouvelle facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 100,0 M\$ arrivant à échéance le 20 avril 2025. Le 27 octobre 2023, le Fonds a porté également sa facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 100,0 M\$ arrivant à échéance le 31 août 2024 à 150,0 M\$ et prorogé d'un an la date d'échéance, soit jusqu'au 31 août 2025.

Information à l'intention des porteurs de parts

SIÈGE SOCIAL

Shops at King Liberty

85, Hanna Avenue, bureau 400
Toronto (Ontario) M6K 3S3
Tél. : 416 504 4114
Télééc. : 416 941 1655

BUREAU DE MONTRÉAL

Place Viau

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

BUREAU DE CALGARY

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

BUREAU D'EDMONTON

Edmonton Brewery District

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

BUREAU DE VANCOUVER

Shops at New West

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

AGENT DES TRANSFERTS

Société de fiducie

Computershare du Canada
100, University Avenue, 11^e étage
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,
Services immobiliers

Alison Harnick

Première vice-présidente, chef des
affaires juridiques et secrétaire
générale

Michele Walkau

Première vice-présidente, Marque et
culture

AUDITEUR

Ernst & Young s.r.l./s.E.N.C.R.L.

Toronto (Ontario)

FIDUCIAIRES

Paul Douglas

Président du conseil

Leonard Abramsky

Fiduciaire

Sheila Botting

Fiduciaire

Ian Clarke

Fiduciaire

Dayna Gibbs

Fiduciaire

Ira Gluskin

Fiduciaire

Annalisa King

Fiduciaire

Al Mawani

Fiduciaire

Richard Nesbitt

Fiduciaire

Adam Paul

Fiduciaire



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