



FIRST CAPITAL®

FIRST CAPITAL REALTY ANNONCE SES RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2019

Toronto (Ontario) (le 5 novembre 2019) – First Capital Realty Inc. (la « Société ») (TSX : FCR), qui compte parmi les plus importants promoteurs, propriétaires et exploitants d'immeubles urbains polyvalents dans les centres les plus densément peuplés au Canada, a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2019	2018	2019	2018
Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en millions de dollars)	75,6 \$	76,5 \$	221,5 \$	229,6 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ¹	0,34 \$	0,30 \$	0,95 \$	0,92 \$
Nombre moyen pondéré d'actions relatif aux flux de trésorerie d'exploitation, après dilution (en milliers)	220 664	254 100	234 269	248 697
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en millions de dollars)	89,0 \$	87,6 \$	267,3 \$	259,8 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1,2}	1,5 %	2,5 %	2,9 %	3,1 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	96,7 %	96,5 %		
Taux d'occupation total des propriétés comparables ^{1,3}	97,3 %	97,2 %		
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (en millions de dollars)	65,5 \$	131,4 \$	208,9 \$	279,3 \$
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,30 \$	0,52 \$	0,89 \$	1,12 \$
Nombre moyen pondéré d'actions relatif au bénéfice net – après dilution (en milliers)	220 664	254 100	234 269	249 135

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

2) Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées en fonction des catégories des périodes considérées.

3) Aux 30 septembre.

POINTS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE – EXPLOITATION ET FINANCES

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables s'est accru de 1,5 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille s'est amélioré de 0,2 %, passant de 96,5 % au 30 septembre 2018 à 96,7 % au 30 septembre 2019. Le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,1 % depuis le 30 juin 2019, passant de 96,8 % à 96,7 % au 30 septembre 2019.
- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance à ceux de la première année de la période de renouvellement, les taux de location nets pour le trimestre considéré ont augmenté de 10,4 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 546 000 pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance au taux de location moyen sur la durée du renouvellement, les taux de location nets ont augmenté de 11,8 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 2,5 %, ou de 0,51 \$ par pied carré, comparativement à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, pour s'établir à 20,65 \$ le pied carré en raison surtout d'une hausse des renouvellements, de l'indexation des loyers et d'ouvertures par de nouveaux locataires de locaux dont le développement a été achevé récemment.
- **Immeubles de placement** : La Société a investi 47,1 M\$ dans les activités de développement et de réaménagement et 326,7 M\$ dans les activités d'acquisition au cours du trimestre considéré. Toutes les acquisitions sont situées à Toronto et correspondent parfaitement à la stratégie de forte concentration sur les marchés urbains de la Société.
- **Cession de propriétés** : La Société continue de procéder à des cessions stratégiques pour harmoniser davantage son portefeuille avec sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, tout en réduisant le niveau d'endettement par suite du rachat d'actions récent. Les cessions conclues par la Société totalisaient 149,4 M\$ pour le trimestre et 367,4 M\$ pour la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2019, la Société avait classé des immeubles de placement d'un montant de 506,7 M\$ comme étant détenus en vue de la vente, dont un montant de 182,5 M\$ après la fin du trimestre.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ont augmenté de 14,0 % pour s'établir à 0,343 \$, en raison surtout de la diminution du nombre moyen pondéré

d'actions après dilution en circulation au cours du trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, par suite de la clôture du rachat d'actions le 16 avril 2019.

- **Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires** : Le bénéfice net a reculé à 65,5 M\$ ou 0,30 \$ par action après dilution, comparativement à 131,4 M\$ ou 0,52 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. Ce recul est principalement attribuable à une moindre hausse de la juste valeur des immeubles de placements.

« Nous avons de nouveau affiché de solides résultats au cours d'un autre trimestre. Plus important encore, nous avons réalisé des progrès considérables au chapitre de nos objectifs stratégiques, en particulier à l'égard de l'avancement de notre stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, notamment grâce à des placements de 445 M\$ dans des propriétés à Toronto, à la demande de droits sur plus de 7 millions de pieds carrés et à des cessions de 550 M\$ depuis le début de l'exercice, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction. Collectivement, ces progrès ont donné lieu à des changements générant des milliards de dollars qui bonifient la composition de notre portefeuille. Le quatrième trimestre s'annonce comme le plus important de l'exercice sur le plan des cessions, dont le produit sera affecté à la réduction de la dette. »

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions de dollars)	30 septembre		31 décembre
	2019	2018	2018
Total de l'actif ¹	10 585 \$	10 317 \$	10 453 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente	507 \$	136 \$	86 \$
Actifs non grevés ²	7 129 \$	7 340 \$	7 270 \$
Valeur liquidative par action	23,08 \$	22,54 \$	22,59 \$
Densité de population ³	280 000	250 000	250 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	48,9 %	41,7 %	42,1 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	5,4	5,1	5,5

1) Présenté conformément aux IFRS.

2) Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

3) Densité de population moyenne du portefeuille dans un rayon de cinq kilomètres autour des propriétés de la Société.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Approbation de la conversion en FPI par le conseil d'administration

Le 7 octobre 2019, la Société a annoncé que son conseil d'administration avait approuvé à l'unanimité, sous réserve d'une attestation d'équité, la restructuration de la Société annoncée précédemment en un fonds de placement immobilier qui portera le nom de First Capital Real Estate Investment Trust. La restructuration sera soumise aux actionnaires aux fins d'approbation, y compris les détenteurs d'actions ordinaires représentés par des reçus de versement échelonné, au cours d'une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu le 10 décembre 2019. D'autres renseignements sur la restructuration ont été présentés dans la circulaire de sollicitation de procurations de la Société envoyée aux actionnaires le 1^{er} novembre 2019. La réalisation de la conversion en FPI devrait avoir lieu vers le 30 décembre 2019.

Cessions

Le 30 octobre 2019, la Société a vendu une participation sans gestion de 50 % dans un portefeuille de six propriétés situées dans la région du Grand Montréal et la région du Grand Ottawa en contrepartie de 177,0 M\$. En outre, la Société a conclu une convention d'achat et de vente exécutoire en vue de vendre sa participation de 100 % dans l'ensemble de son portefeuille de cinq propriétés de la ville de Québec en contrepartie de 163,8 M\$.

Mise à jour de la note de crédit

Le 5 novembre 2019, S&P a annoncé qu'elle avait accordé une note de crédit de BBB- aux débentures non garanties de la Société.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

First Capital Realty vous invite à prendre part à sa conférence téléphonique tenue en direct à 14 h (HE), le mercredi 6 novembre 2019, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats de la Société pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2019.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-641-6104 ou le numéro sans frais 1 800-952-5114, suivi du code d'accès 4041458. Un enregistrement de la conférence téléphonique sera accessible jusqu'au 27 novembre 2019 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 1007538.

Webémission

Pour accéder à la webémission audio et à la conférence téléphonique en direct, rendez-vous sur le site Web de First Capital Realty ou cliquez sur le lien suivant : [Conférence téléphonique du T3 2019](#). Un enregistrement de la webémission sera accessible à partir de la section « Investisseurs » de notre site Web, sous « Conférences téléphoniques ».

La présentation de la direction sera suivie d'une période de questions. Si vous voulez poser une question, composez le « 1 », puis le « 4 » sur un téléphone à clavier. Le coordonnateur de la conférence téléphonique sera immédiatement averti de toutes les demandes dans l'ordre où elles sont formulées et présentera chaque intervenant. Pour annuler votre demande, appuyez sur le « 1 », puis sur le « 3 ». Pour de l'aide à tout moment pendant la conférence, composez le « *0 ».

À PROPOS DE FIRST CAPITAL REALTY (TSX : FCR)

First Capital Realty Inc. compte parmi les plus importants promoteurs, propriétaires et exploitants d'immeubles urbains polyvalents dans les centres les plus densément peuplés au Canada. La Société vise l'aménagement de quartiers prospères qui créent de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses actionnaires. Au 30 septembre 2019, la Société détenait des participations dans 166 propriétés, totalisant environ 25,1 millions de pieds carrés de superficie locative brute, et le total de son actif s'établissait à 10,6 G\$.

Mesures financières non définies par les IFRS

First Capital Realty publie des états financiers consolidés intermédiaires non audités et des états financiers consolidés annuels audités dressés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »). Outre les résultats conformes aux IFRS, la Société présente certaines mesures financières non définies par les IFRS, y compris, sans s'y limiter, la participation proportionnelle, le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables, les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés. Une définition et une analyse de ces mesures non définies par les IFRS sont présentées dans le rapport de gestion de First Capital Realty pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2019, lequel devrait être lu en parallèle avec le présent communiqué. Étant donné que les IFRS ne donnent pas une définition normalisée de ces mesures non définies par les IFRS, ces mesures pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. La Société utilise et présente les mesures non définies par les IFRS décrites ci-dessus, car, de l'avis de la direction, ce sont des mesures financières largement utilisées et significatives de la performance opérationnelle. Le rapport de gestion de la Société contient des rapprochements entre certaines mesures non définies par les IFRS et les mesures définies par les IFRS les plus semblables. Ces mesures non définies par les IFRS ne doivent pas être considérées au même titre que le bénéfice net ou les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS pour évaluer la performance opérationnelle de First Capital Realty.

Mise en garde concernant les déclarations prospectives

Le présent communiqué contient des déclarations prospectives et des informations au sens des lois sur les valeurs mobilières pertinentes, y compris des déclarations concernant notre capacité à mettre en œuvre nos objectifs stratégiques et notre stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, notamment à l'égard des cessions, des placements, de la valeur dégagée par notre bassin de densité additionnelle, de notre plan visant à réduire notre endettement et de notre conversion en FPI. Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de la Société et sont assujetties à des risques et incertitudes qui peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes incluent, sans s'y limiter, la conjoncture économique; les difficultés financières, les manquements et les faillites des locataires; la hausse des coûts d'exploitation, des taxes foncières et de l'impôt sur le résultat; la capacité de First Capital Realty à maintenir son niveau d'occupation et à louer ou à relouer les locaux aux loyers actuels ou prévus; les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; le développement résidentiel, la vente et la location; les risques courus attribuables aux coentreprises; les obligations et les coûts de conformité liés à l'environnement; les pertes non assurées, en plus des risques cités dans le rapport de gestion de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et dans la plus récente notice annuelle de la Société. De plus, la Société n'a pris aucune décision officielle en ce qui a trait à la conversion en FPI à l'heure actuelle et aucune garantie ne peut être offerte à savoir si la Société entreprendra une telle réorganisation ou le calendrier, l'incidence et les modalités associés à une telle réorganisation. Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à ces déclarations prospectives. First Capital Realty se dégage de toute obligation concernant la publication d'une mise à jour de ces déclarations prospectives, 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 communiqué sont formulées à la date des présentes et sont faites sous réserve de la présente mise en garde.

* * * *

Pour de plus amples renseignements :

Adam Paul

Président et chef de la direction

416-216-2081

adam.paul@fcr.ca

Kay Brekken

Vice-présidente directrice et chef des finances

416-216-2051

kay.brekken@fcr.ca

www.fcr.ca/fr

TSX : FCR