



FIRST CAPITAL REALTY ANNONCE SES RÉSULTATS DE L'EXERCICE ET DU QUATRIÈME TRIMESTRE

Toronto (Ontario) (le 14 février 2017) – First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty ») (TSX : FCR), l'un des plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés au Canada ayant un supermarché comme locataire majeur, axées sur le commerce de détail en milieu urbain, a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2016	2015	2016	2015
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ¹ (en millions de dollars)	66,2	\$ 58,4	\$ 260,7	\$ 236,1
Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action après dilution ¹	0,27	\$ 0,26	\$ 1,10	\$ 1,05
Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en millions de dollars)	66,8	\$ 58,8	\$ 262,5	\$ 221,3
Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ¹	0,27	\$ 0,26	\$ 1,11	\$ 0,99
Nombre moyen pondéré d'actions relativement aux flux de trésorerie d'exploitation après dilution (en milliers)	244 554	226 537	236 243	224 069
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues ¹ (en millions de dollars)	91,1	\$ 89,1	\$ 360,1	\$ 356,0
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues ^{1, 2}	2,2	% 1,0	% 1,1	% 3,7
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (en millions de dollars)	57,7	\$ 38,9	\$ 382,7	\$ 203,9
Bénéfice net par action attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (après dilution)	0,24	\$ 0,17	\$ 1,59	\$ 0,91
Nombre moyen pondéré d'actions relatif au bénéfice net – après dilution (en milliers)	252 602	226 537	246 428	235 870
Taux d'occupation total du portefeuille ³	95,0	% 94,8	%	%
Taux d'occupation total des propriétés déjà détenues ³	96,3	% 96,0	%	%

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

²⁾ Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées pour refléter les catégories des périodes considérées.

³⁾ Aux 31 décembre.

⁴⁾ Comprend des frais de restructuration de 13,1 M\$ (0,06 \$ par action) engagés relativement à la restructuration organisationnelle entreprise au troisième trimestre de 2015.

POINTS SAILLANTS DE L'EXERCICE – FINANCES ET EXPLOITATION

- **Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels se sont élevés à 1,10 \$ par action après dilution, soit une hausse de 4,7 % ou de 0,05 \$ comparativement à 1,05 \$ par action après dilution pour l'exercice précédent. Les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont atteint 260,7 M\$, une hausse de 10,4 % ou 24,7 M\$ en regard de l'exercice précédent.
- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues s'est accru de 1,1 % par rapport à celui de l'exercice précédent. Compte non tenu de l'incidence des frais de résiliation de deux contrats de location importants au deuxième trimestre de 2015, le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues a progressé de 2,0 %.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille est passé à 95,0 % au 31 décembre 2016, par rapport à 94,8 % au 31 décembre 2015. L'augmentation découle surtout de la sous-location de la superficie inoccupée en raison de la fermeture de deux magasins Target et d'un magasin Canadian Tire en 2015. Aux 31 décembre 2016 et 2015, le taux d'occupation, compte non tenu de la superficie inoccupée détenue aux fins de développement, atteignait respectivement 95,8 % et 95,3 %. Le taux d'occupation total des propriétés est demeuré inchangé par rapport à celui du trimestre précédent.
- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Les taux de location nets pour l'exercice ont augmenté de 7,5 % par pied carré par suite du renouvellement de contrats visant une superficie totale de 1 637 000 pieds carrés. La hausse des taux de renouvellement des contrats de location du portefeuille de propriétés déjà détenues a été de 8,2 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 1 481 000 pieds carrés.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 2,9 %, ou de 0,55 \$ par pied carré, comparativement à celui de l'exercice précédent, pour s'établir à 19,39 \$ le pied carré, en raison surtout de l'augmentation des loyers.
- **Placements immobiliers** : La Société a fait l'acquisition de participations dans neuf propriétés productives de revenus et dans quatre propriétés destinées au réaménagement pour une contrepartie totale de 320,2 M\$, a consenti une avance de 189,2 M\$ à titre de dépôt pour l'acquisition d'un immeuble de placement en construction et a investi 145,9 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement. La Société a également cédé ses participations dans dix propriétés, pour un montant de 137,1 M\$.

- **Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires en hausse de 178,8 M\$** : Le bénéfice net a augmenté pour s'établir à 382,7 M\$, ou 1,59 \$ par action après dilution, comparativement à 203,9 M\$, ou 0,91 \$ par action après dilution, pour l'exercice précédent. L'augmentation découle principalement d'une augmentation plus élevée de 180,3 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

POINTS SAILLANTS DU TRIMESTRE – EXPLOITATION

- **Flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels se sont élevés à 0,27 \$ par action après dilution, soit une hausse de 5,0 % ou de 0,01 \$ comparativement à 0,26 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. Les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels se sont élevés à 66,2 M\$, soit une hausse de 13,4 %, ou de 7,8 M\$ par rapport à 58,4 M\$.
- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues s'est accru de 2,2 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Les taux de location nets pour le trimestre ont augmenté de 8,0 % par pied carré par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 635 000 pieds carrés. La hausse des taux de renouvellement des contrats de location du portefeuille de propriétés déjà détenues a été de 8,7 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 585 000 pieds carrés.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 1,1 %, ou de 0,21 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 19,39 \$ le pied carré, en raison surtout de l'augmentation des loyers.
- **Placements immobiliers** : La Société a fait l'acquisition de quatre propriétés, pour une contrepartie de 72,9 M\$, et a investi 32,9 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement. La Société a également cédé deux propriétés pour un montant de 12,1 M\$, y compris la participation de 50 % dans la parcelle de terrain sur laquelle la Société a l'intention de construire à des fins résidentielles.
- **Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires en hausse de 19 M\$** : Le bénéfice net a augmenté, pour s'établir à 57,7 M\$ ou 0,24 \$ par action après dilution, comparativement à 38,9 M\$ ou 0,17 \$ par action après dilution, pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. L'augmentation découle principalement d'une augmentation plus élevée de 21,6 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

« Pour First Capital Realty, 2016 a été une année record sur le plan des flux de trésorerie d'exploitation par action en raison surtout de la solide performance d'exploitation des propriétés, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction.

Au cours de l'exercice, nous avons également réalisé des progrès sur le plan de l'amélioration de notre plateforme, notamment en ce qui concerne nos employés, nos processus et nos systèmes. En ce qui a trait aux propriétés, nous avons pu ajouter des actifs immobiliers de qualité d'un montant d'environ 650 M\$, au moyen essentiellement d'acquisitions de propriétés et de l'achèvement de projets de développement, qui sont surtout concentrés dans notre marché principal de Toronto. Par ailleurs, nous nous réjouissons de faire l'acquisition d'un important terrain de 27 acres destiné au développement situé sur le site de l'ancienne usine de Mr. Christie à Toronto en partenariat avec l'OIRPC.

En 2017, nous nous attendons à poursuivre sur la voie de la solide performance qui, selon nous, devrait donner lieu à une croissance de moins de 5 % des flux de trésorerie d'exploitation opérationnels par action pour l'exercice », a conclu M. Paul.

POINTS SAILLANTS FINANCIERS

Aux (en millions de dollars)	31 décembre	
	2016	2015
Total de l'actif	9 105	8 279
Actifs non grevés	6 627	5 783
Ratio de la dette nette sur l'actif total	42,6 %	42,9 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années)	5,3	5,5

DIVIDENDE

La Société versera, pour le premier trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 11 avril 2017 aux actionnaires inscrits le 29 mars 2017.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Rachat de débetures convertibles

Le 31 janvier 2017, la Société a racheté à la valeur nominale ses dernières débetures convertibles de série E, à 5,40 % et ses dernières débetures convertibles de série F, à 5,25 %. Le prix de rachat total et les intérêts courus de chaque série de débetures convertibles ont été payés en trésorerie.

PAIEMENT DE L'INTÉRÊT SUR LES DÉBENTURES CONVERTIBLES À VERSER LE 31 MARS 2017 EN ACTIONS

First Capital Realty paiera l'intérêt exigible le 31 mars 2017 aux détenteurs des séries de débentures convertibles en circulation (TSX : FCR.DB.I et TSX : FCR.DB.J) au moyen de l'émission d'actions ordinaires le 31 mars 2017. Le nombre d'actions ordinaires qui sera émis par tranche de 1 000 \$ du capital des débentures sera calculé en divisant le montant de l'intérêt à payer par le montant égal à 97 % du cours moyen pondéré en fonction du volume des actions ordinaires de First Capital Realty à la Bourse de Toronto, calculé pour 20 jours ouvrables consécutifs se terminant le 24 mars 2017. Le versement global de l'intérêt devrait s'élever à environ 2,4 M\$, plus les intérêts courus et impayés sur les débentures qui seront converties au plus tard le 24 mars 2017. En vertu des modalités des débentures convertibles, First Capital Realty peut, à son gré, s'acquitter de son obligation de verser le capital et l'intérêt en trésorerie ou en émettant des actions ordinaires.

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 15 février 2017, au cours de laquelle la haute direction analysera ses résultats pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-340-2217 ou le numéro sans frais 1 866 696-5910, suivi du code d'accès 2406150. Un enregistrement de la conférence téléphonique sera accessible jusqu'au 1^{er} mars 2017 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 7237620.

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 T4 2016](#). Un enregistrement de la webémission sera disponible 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 est l'un des plus importants propriétaires, développeurs et exploitants de propriétés au Canada ayant un supermarché comme locataire majeur et axées sur le commerce de détail en milieu urbain, près des quartiers résidentiels et où les gens font leurs achats au quotidien. La Société détient actuellement des participations dans 160 propriétés représentant environ 25,3 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

Mesures financières supplémentaires 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, le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés déjà détenues, les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels. 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 le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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, elles sont des mesures financières largement utilisées et significatives de la performance opérationnelle. Un rapprochement du bénéfice net et de ces mesures non définies par les IFRS est fourni dans le rapport de gestion de la Société. 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 et des informations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières applicables. 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 la Société 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 significatifs ont été pris en compte dans les présentes déclarations prospectives.

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. Ces dernières 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 Realty pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, et à la rubrique « Facteurs de risque » de sa notice annuelle actuelle. Les risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que les résultats ou les événements réels diffèrent de manière importante de ceux exprimés ou suggérés dans les déclarations prospectives incluent, sans s'y limiter, la conjoncture économique; la propriété des biens immobiliers; les difficultés financières des locataires; les manquements et les faillites; l'illiquidité relative à des biens immobiliers; la hausse des coûts d'exploitation et des taxes foncières; la capacité de First Capital Realty 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 de la Société, 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; les modifications aux notations; la concentration géographique et des locataires; la présence sur le marché de nouvelles propriétés de commerce de détail attrayantes qui pourraient devenir disponibles moyennant des travaux de construction, des contrats de location ou de sous-location; le développement résidentiel, la vente et la location; les risques courus attribuables aux coentreprises; le respect d'engagements financiers; les obligations et les coûts de conformité liés à l'environnement; et les pertes non assurées et la capacité de First Capital Realty à souscrire des assurances à un coût raisonnable.

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 Realty 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 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

TSX : FCR