



FIRST CAPITAL[®]

FIRST CAPITAL REALTY ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2019

Toronto (Ontario) (le 7 mai 2019) – First Capital Realty Inc. (« First Capital Realty » ou la « Société ») (TSX : FCR), qui compte parmi les plus importants propriétaires, promoteurs et exploitants de biens immobiliers spécialisés dans les produits de consommation de base situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada, a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers pour le trimestre clos le 31 mars 2019.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)

Trimestres clos les 31 mars

	2019	2018
Flux de trésorerie d’exploitation ¹ (en millions de dollars)	75,7 \$	73,9 \$
Flux de trésorerie d’exploitation par action après dilution ¹	0,30 \$	0,30 \$
Nombre moyen pondéré d’actions après dilution relatif aux flux de trésorerie d’exploitation (en milliers)	256 178	245 717
Total du bénéfice d’exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en millions de dollars)	94,9 \$	90,3 \$
Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1,2}	5,2 %	2,6 %
Taux d’occupation total du portefeuille ³	96,8 %	96,2 %
Taux d’occupation total des propriétés comparables ^{1,3}	97,2 %	97,0 %
Bénéfice net attribuable aux détenteurs d’actions ordinaires (en millions de dollars)	62,2 \$	65,9 \$
Bénéfice net par action après dilution attribuable aux détenteurs d’actions ordinaires	0,24 \$	0,27 \$
Nombre moyen pondéré d’actions après dilution relatif au bénéfice net (en milliers)	256 178	247 044

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⁾ Au 31 mars.

POINTS SAILLANTS DU PREMIER 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 5,2 % par rapport à celui de la même période de l’exercice précédent. Compte non tenu des frais de résiliation de contrats de location, le total du bénéfice d’exploitation net tiré des propriétés comparables s’est accru de 2,2 % par rapport à celui de la même période de l’exercice précédent.
- **Taux d’occupation du portefeuille** : Le taux d’occupation total du portefeuille s’est amélioré de 0,1 %, passant de 96,7 % au 31 décembre 2018 à 96,8 % au 31 mars 2019. Le taux d’occupation total du portefeuille s’est amélioré de 0,6 %, passant de 96,2 % au 31 mars 2018 à 96,8 % au 31 mars 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 10,6 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 612 000 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 11,9 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 2,7 %, ou de 0,54 \$ par pied carré, comparativement à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, pour s'établir à 20,38 \$ 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 récemment été achevé.
- **Immeubles de placement** : La Société a investi 34,9 M\$ dans les activités de développement et de réaménagement au cours du trimestre et a acquis des participations dans un immeuble et deux parcelles de terrain en contrepartie de 20,6 M\$. La Société a cédé la totalité de sa participation dans un immeuble productif de revenus à London, en Ontario, ainsi que deux parcelles de terrain en contrepartie de 23,2 M\$.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ont diminué de 2,0 % pour se fixer à 0,295 \$, en raison surtout des coûts de transaction liés au reclassement des actions ordinaires (placement secondaire) de la Société par une filiale de Gazit-Globe Ltd. (« Gazit ») et des coûts liés à la conversion en FPI engagés au cours du premier trimestre 2019. Compte non tenu de ces coûts non récurrents totalisant 3,6 M\$, les flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ont augmenté de 3,0 % au premier trimestre, pour s'établir à 0,310 \$. Les flux de trésorerie d'exploitation, compte non tenu des éléments non récurrents, ont augmenté de 7,2 %, ou 5,4 M\$ en regard de ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires** : Le bénéfice net a diminué, pour s'établir à 62,2 M\$, ou 0,24 \$ par action après dilution, comparativement à 65,9 M\$, ou 0,27 \$ par action après dilution, pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. La diminution est principalement imputable à une hausse moindre de la juste valeur des immeubles de placement et à une hausse des autres charges mentionnée ci-dessus, le tout en partie contrebalancé par une hausse des produits d'intérêts et autres produits.

« Nous avons fait d'importants progrès au début de 2019. Nous avons notamment mis en œuvre une stratégie évoluée de placement en milieu urbain, planifié les activités liées à la conversion en FPI, connu un solide premier trimestre et procédé à la clôture des opérations stratégiques de Gazit, a déclaré M. Adam Paul, président et chef de la direction. Notre équipe est résolument concentrée sur notre plan visant à réduire notre endettement, et nous nous réjouissons à la perspective de vous tenir au courant de nos progrès tous les trimestres. Plus important encore, nos principales mesures opérationnelles demeurent solides grâce à la qualité de notre portefeuille, à nos employés et à notre plateforme. »

POINTS SAILLANTS FINANCIERS

Aux (en millions de dollars)	31 mars		31 décembre
	2019	2018	2018
Total de l'actif ¹	10 465 \$	9 980 \$	10 453 \$
Actifs non grevés ²	7 283 \$	7 347 \$	7 270 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	42,2 %	43,6 %	42,1 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	5,2	5,4	5,5

¹) Présentés conformément aux IFRS.

²) Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

DIVIDENDE

La Société versera, pour le deuxième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 18 juillet 2019 aux actionnaires inscrits le 28 juin 2019.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

La Société a annoncé la clôture d'un placement secondaire par voie de prise ferme par Gazit pour un produit de 453 M\$

Le 11 avril 2019, la Société a annoncé la clôture d'un placement secondaire par voie de prise ferme, lequel avait été annoncé précédemment, de 22 000 000 de ses actions ordinaires au prix de 20,60 \$ l'action détenues par une filiale de Gazit à un syndicat de preneurs fermes, pour un produit brut revenant à Gazit d'environ 453 M\$.

La Société a annoncé la clôture d'un rachat d'actions pour un produit de 742 M\$

Le 16 avril 2019, la Société a annoncé la clôture du rachat à Gazit, lequel avait été annoncé précédemment, de 36 000 000 de ses propres actions ordinaires au prix de 20,60 \$ l'action, pour un produit brut revenant à Gazit d'environ 742 M\$. Le produit a été financé au moyen d'emprunts bancaires à terme de premier rang non garantis assortis d'échéances allant de 4 à 7 ans. Parallèlement au financement, la majorité des emprunts bancaires à terme non garantis ont été convertis à un taux fixe portant intérêt au taux moyen pondéré de 3,3 %, avec une durée moyenne pondérée jusqu'à l'échéance de 5,8 ans. La dette résiduelle porte intérêt à un taux variable et peut être remboursée au moyen du produit tiré des cessions, sans pénalité pour remboursement anticipé. La participation de Gazit dans la Société a été réduite, passant de 31,2 % à environ 9,9 %, à la suite de la clôture du placement secondaire et du rachat d'actions.

En conséquence du rachat d'actions financé par emprunt, Moody's et DBRS ont tous deux abaissé d'un cran la notation des débiteures de premier rang non garanties de la Société, la faisant passer à Baa3 (Moody's) et à BBB (DBRS).

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 8 mai 2019, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats de la Société pour le trimestre clos le 31 mars 2019.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-695-6725 ou le numéro sans frais 1 800-952-5114, suivi du code d'accès 8745708. Un enregistrement de la conférence téléphonique sera accessible jusqu'au 22 mai 2019 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 8706912.

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 T1 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 compte parmi les plus importants propriétaires, promoteurs et exploitants de biens immobiliers spécialisés dans les produits de consommation de base situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada. La Société détient actuellement des participations dans 166 propriétés, totalisant environ 25,4 millions de pieds carrés de superficie locative brute.

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 le trimestre clos le 31 mars 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 maintenir une certaine situation financière, à présenter des résultats d'exploitation, à mettre en œuvre notre stratégie évoluée de placement en milieu urbain, notamment à l'égard des cessions et de notre plan visant à réduire notre endettement ainsi qu'à poursuivre une 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

