



First Capital Realty annonce ses résultats de l'exercice et du quatrième trimestre de 2018

Poursuite de la conversion en FPI et stratégie évoluée de placement en milieu urbain

- **Croissance annuelle soutenue des flux de trésorerie d'exploitation par action de 4,4 %**
- **Concentration accrue sur les marchés fortement urbanisés qui intègrent pleinement les commerces de détail à d'autres usages**
- **Dégagement d'une valeur latente considérable grâce au potentiel de réalisation des nouveaux projets, principalement au moyen du processus de développement**
- **Optimisation du portefeuille en concentrant les investissements dans les quartiers denses à forte croissance**
- **Poursuite de la conversion en FPI**

Toronto (Ontario) (le 12 février 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 et l'exercice clos le 31 décembre 2018, la mise en œuvre d'une stratégie évoluée de placement et la poursuite d'une restructuration en Fonds de placement immobilier (« FPI »). Ces activités de développement, qui s'inscrivent dans une approche stratégique évoluée, positionnent la Société de façon à mieux tirer parti de ses avantages concurrentiels, à optimiser son portefeuille d'actifs et à favoriser la création de valeur pour les investisseurs et les autres parties prenantes.

Selon Adam Paul, président et chef de la direction, First Capital Realty : « La clé de notre succès à long terme réside depuis toujours dans notre capacité à faire évoluer notre stratégie afin de tirer parti des occasions qui se

présentent et à rester au-devant de l'évolution du marché. L'équipe de direction et le conseil d'administration ont travaillé à l'amélioration de notre stratégie d'affaires dans le but de concentrer les investissements dans nos actifs les plus importants sur les marchés urbains, de dégager les valeurs latentes et finalement, d'aller au-delà des catégories d'actifs pour créer des quartiers fortement urbanisés de grande qualité, qui apportent de la valeur aux collectivités et aux investisseurs et nous permettent de maintenir notre position de premier plan. »

« Grâce au projet de restructuration en FPI, First Capital s'attend à avoir accès à une source de capital d'investissement plus large et, jusqu'à maintenant, inexploitée, à une meilleure comparabilité avec ses pairs sectoriels et à un moyen plus efficace pour dégager de bons rendements à l'intention des investisseurs, » ajoute-t-il.

MISE À JOUR RELATIVE AUX ACTIVITÉS ET À LA STRATÉGIE D’AFFAIRES

Stratégie évoluée de placement

La Société met en œuvre une stratégie en deux volets. D’une part, elle continue d’augmenter ses investissements dans des propriétés à usage mixte de grande qualité en se concentrant sur la construction de grands immeubles situés dans les quartiers urbanisés cibles à forte croissance. Ainsi, la Société continue à améliorer son profil démographique en visant une densité de population moyenne de plus de 300 000 personnes dans un rayon de cinq kilomètres autour de ses propriétés dans les 24 prochains mois, ce qui représente une augmentation de 20 % par rapport à la densité de population moyenne actuelle de 250 000 personnes.

D’autre part, la Société entend conclure des cessions stratégiques pour dégager du capital pour son programme d’investissements et accroître la valeur de son portefeuille. Elle a pour objectif de vendre des participations à 100 % dans des propriétés qui ne correspondent pas à sa stratégie évoluée de placement et compte également vendre des participations à 50 % sans gestion dans certaines propriétés à croissance stable à des partenaires institutionnels dans le but d’étendre sa présence sur ces marchés sans augmenter son capital d’investissement. Collectivement, ces propriétés représentent environ 10 % de l’ensemble du portefeuille de la Société. La concrétisation de ces objectifs se solderait par une pondération plus élevée des grands immeubles stratégiques ainsi que des projets en voie de développement dont la superficie additionnelle dépasse la superficie locative actuelle de la Société d’environ 24 millions de pieds carrés.

Poursuite de la conversion en FPI

La Société a retenu les services de conseillers juridiques et en fiscalité afin de l’aider à élaborer une structure qui permettrait à la Société de se convertir en FPI.

La Société est d’avis qu’une conversion accroîtra la valeur pour les détenteurs d’actions à long terme, notamment :

- en élargissant son bassin d’investisseurs et son profil d’investissement en devenant admissible à l’inclusion dans divers indices spécifiques aux FPI, ainsi que dans des FNB de FPI et des fonds de placement dédiés aux FPI;
- en augmentant la comparabilité à ses pairs;
- en procurant un mécanisme efficace pour permettre aux investisseurs de tirer profit des avantages qu’apporte la propriété d’immeubles en milieu urbain offerts par les activités de la Société.

Toute réorganisation de la Société en FPI sera assujettie à des conditions habituelles, y compris l'approbation des détenteurs d'actions de la Société. La Société procèdera à d'autres annonces dès lors que les modalités détaillées auront été approuvées par le conseil d'administration.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

| (non audité) | Trimestres clos les 31 décembre | | Exercices clos les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|---------|-----------------------------------|----------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en millions de dollars) | 73,4 \$ | 73,2 \$ | 303,0 \$ | 284,1 \$ |
| Flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ^{1,2} | 0,29 \$ | 0,30 \$ | 1,21 \$ | 1,16 \$ |
| Nombre moyen pondéré d'actions après dilution relatif aux flux de trésorerie d'exploitation (en milliers) | 255 821 | 245 422 | 250 474 | 245 153 |
| Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en millions de dollars) | 97,0 \$ | 94,1 \$ | 385,2 \$ | 373,6 \$ |
| Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1,3} | 3,1 % | 2,2 % | 3,1 % | 2,5 % |
| Taux d'occupation total du portefeuille ⁴ | 96,7 % | 96,1 % | | |
| Taux d'occupation total des propriétés comparables ^{1,4} | 97,1 % | 96,9 % | | |
| Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires (en millions de dollars) | 64,3 \$ | 74,8 \$ | 343,6 \$ | 633,1 \$ |
| Bénéfice net par action après dilution attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires | 0,25 \$ | 0,30 \$ | 1,37 \$ | 2,55 \$ |
| Nombre moyen pondéré d'actions après dilution relatif au bénéfice net (en milliers) | 255 821 | 248 266 | 250 802 | 249 413 |

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

2) Par le passé, la Société comptabilisait également les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels, correspondant aux flux de trésorerie d'exploitation excluant les autres profits, pertes et charges, lesquels se sont établis 0,293 \$ par action après dilution, demeurant semblables par rapport à ceux de l'exercice précédent. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, les flux de trésorerie d'exploitation opérationnels ont augmenté de 4,1 % pour s'établir à 1,207 \$ par action après dilution, comparativement à 1,160 \$ par action après dilution pour l'exercice précédent.

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

4) Au 31 décembre.

POINTS SAILLANTS DU QUATRIÈME 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 3,1 % 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 0,2 %, passant de 96,5 % au 30 septembre 2018 à 96,7 % au 31 décembre 2018.

- **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 9,2 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 825 000 pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats 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 0,5 %, ou de 0,10 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 20,24 \$ le pied carré en raison surtout de l'augmentation des loyers, des renouvellements de contrats de location et d'ouvertures par de nouveaux locataires de locaux dont le développement a récemment été achevé.
- **Immeubles de placement** : La Société a investi 49,6 M\$ dans les activités de développement et de réaménagement au cours du trimestre et 38,8 M\$ dans les activités d'acquisition. Ces immeubles sont situés dans les marchés urbains clés et s'inscrivent dans le cadre de la stratégie évoluée de placement. La Société a également cédé sa participation de 50 % dans une propriété productive de revenus et une participation partielle dans une parcelle de terrain pour 54,4 M\$.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation ont diminué de 3,7 %, pour s'établir à 0,287 \$ par action après dilution en raison des frais de conversion en FPI engagés au quatrième trimestre de 2018, de la hausse des profits non récurrents réalisés au quatrième trimestre de 2017 et de l'incidence de la dilution temporaire et du désendettement grâce au capital mobilisé au cours du troisième trimestre de 2018. Compte non tenu des frais liés à la poursuite d'une conversion en FPI de 0,9 M\$, les flux de trésorerie d'exploitation se sont établis à 0,291 \$ par action après dilution pour le quatrième trimestre. Les flux de trésorerie d'exploitation ont augmenté de 0,3 % ou 0,2 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 64,3 M\$ ou 0,25 \$ par action après dilution, comparativement à 74,8 M\$ ou 0,30 \$ par action après dilution pour l'exercice précédent. La diminution est principalement imputable à une hausse plus modérée de la juste valeur des immeubles de placement.

POINTS SAILLANTS DE L'EXERCICE – EXPLOITATION ET FINANCES

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables détenues** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables s'est accru de 3,1 % par rapport à celui de l'exercice précédent.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille s'est amélioré de 0,6 % par rapport à celui au 31 décembre 2017, pour s'établir à 96,7 %.
- **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 l'exercice considéré ont augmenté de 8,4 % par pied carré par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 2 868 000 pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats arrivant à échéance au taux de location moyen sur la durée du renouvellement, les taux de location nets ont augmenté de 10,9 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 2,8 %, ou de 0,55 \$ par pied carré, comparativement à celui de l'exercice précédent, pour s'établir à 20,24 \$ le pied carré en raison surtout de l'augmentation des loyers, des renouvellements de contrats de location et d'ouvertures par de nouveaux locataires de locaux dont le développement a récemment été achevé.
- **Immeubles de placement** : La Société a investi 214,3 M\$ dans les activités de développement et de réaménagement au cours de l'exercice et 177,0 M\$ dans les activités d'acquisition. Ces immeubles sont situés dans des marchés urbains clés et s'inscrivent dans la stratégie évoluée de placement. La Société a également cédé ses participations de 50 % dans huit propriétés ainsi que trois parcelles de terrain, pour une contrepartie de 132,0 M\$. Ces cessions correspondaient au plan stratégique de la Société de rehausser la densité de population moyenne au sein de son portefeuille. De plus, la Société a conclu la vente de 19 propriétés dont elle était propriétaire grâce à sa participation dans la coentreprise Main and Main Urban Realty, pour une contrepartie d'environ 116,8 M\$ (en fonction de la participation de la Société).
- **Flux de trésorerie d'exploitation par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation se sont élevés à 1,210 \$ par action après dilution, soit une hausse de 4,4 %, comparativement à ceux de l'exercice précédent, qui s'élevaient à 1,159 \$. Les flux de trésorerie d'exploitation ont augmenté d'un total de 18,9 M\$ ou 6,6 % par rapport à ceux de l'exercice précédent. Compte non tenu des frais liés à la poursuite d'une conversion en FPI de 1,5 M\$, les flux de trésorerie d'exploitation ont augmenté de 4,9 %, pour s'établir à 1,216 \$ par action après dilution pour 2018.

- **Bénéfice net attribuable aux détenteurs d'actions ordinaires** : Le bénéfice net a diminué, pour s'établir à 343,6 M\$ ou 1,37 \$ par action après dilution, comparativement à 633,1 M\$ ou 2,55 \$ par action après dilution pour l'exercice précédent. La diminution est principalement imputable à une hausse plus modérée de la juste valeur des immeubles de placement, partiellement contrebalancée par l'augmentation du bénéfice net d'exploitation.

« Je suis très satisfait des progrès réalisés en 2018, qui se résument par des investissements de 390 \$M dans des propriétés en milieu urbain s'inscrivant entièrement dans notre stratégie évoluée de placement, concluant ainsi des cessions de 250 M\$, accroissant le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables de 3,1 % et augmentant les flux de trésorerie d'exploitation par action de 4,4 % (4,9 %, compte non tenu des frais de conversion en FPI) et ce, tout en réduisant le niveau d'endettement », d'affirmer M. Paul.

POINTS SAILLANTS FINANCIERS

| Aux (en millions de dollars) | 31 décembre | |
|---|-------------|----------|
| | 2018 | 2017 |
| Total de l'actif ¹ | 10 453 \$ | 9 969 \$ |
| Actifs non grevés ² | 7 270 \$ | 7 374 \$ |
| Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ² | 42,1 % | 43,4 % |
| Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ² | 5,5 | 5,4 |

¹) Présentés conformément aux IFRS.

²) Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

DIVIDENDE

La Société versera, pour le premier trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 18 avril 2019 aux actionnaires inscrits le 29 mars 2019.

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 13 février 2019, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats de la Société pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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 5670761. Un enregistrement de la conférence téléphonique sera accessible jusqu'au 27 février 2019 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 6133887.

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 2018](#). 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 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 l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 repérer des occasions d'investissement ainsi qu'à mettre en œuvre notre stratégie évoluée de placement en milieu urbain, notamment à l'égard des cessions, notre capacité à tirer parti des avantages concurrentiels, à optimiser notre portefeuille d'actifs et à amplifier la valeur pour les investisseurs et les parties prenantes; notre capacité à garder une longueur d'avance sur l'évolution des conditions du marché, à dégager des valeurs latentes, à atteindre nos cibles démographiques, à maintenir notre position de premier plan, à poursuivre une conversion en FPI et à en prévoir les répercussions. 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