



FIRST CAPITAL®

Le conseil de First Capital approuve la conversion en FPI et annonce une assemblée extraordinaire des actionnaires

Toronto (Ontario) (le 7 octobre 2019) – First Capital Realty Inc. (la « Société ») (TSX : FCR), qui compte parmi les plus importants développeurs, propriétaires et exploitants de biens immobiliers à usage mixte situés dans les centres urbains les plus densément peuplés au Canada, a annoncé aujourd'hui qu'à la réception d'une attestation d'équité, son conseil d'administration (le « conseil ») a approuvé à l'unanimité la restructuration précédemment annoncée de la Société en un fonds de placement immobilier qui portera le nom de Fonds de placement immobilier First Capital (le « FPI First Capital » ou le « FPI »).

Blair Franklin Capital Partners Inc. (« Blair Franklin ») a fourni au conseil une attestation d'équité selon laquelle, à son avis et sous réserve des hypothèses, des limitations et des réserves que contient cette attestation d'équité, en date de l'attestation d'équité, la contrepartie que doivent recevoir les actionnaires dans le cadre de la restructuration est équitable, du point de vue financier, pour les actionnaires de la Société, y compris les porteurs des actions ordinaires de la Société représentées par des reçus de versement. Blair Franklin, dont les services ont été retenus par le conseil, a touché des honoraires entièrement forfaitaires.

La restructuration sera soumise, entre autres choses, à l'approbation des actionnaires inscrits à la fermeture des bureaux le 25 octobre 2019 (la « date de clôture des registres »), y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, à une assemblée extraordinaire des actionnaires devant se tenir le 10 décembre 2019 (l'« assemblée extraordinaire »). Le conseil a l'intention de recommander aux actionnaires, dans une circulaire de sollicitation de procurations décrivant la restructuration proposée, de voter en faveur de l'arrangement (au sens attribué à ce terme ci-après).

À la réalisation de l'arrangement, le FPI First Capital exploitera toute l'entreprise et exercera la totalité des activités actuellement exercées par la Société. Les fiduciaires et les dirigeants du FPI First Capital seront les personnes qui agissent actuellement en tant qu'administrateurs et que dirigeants de la Société. De plus, le FPI First Capital deviendra codébiteur principal, avec la Société, des débetures de premier rang non garanties en circulation de la Société et prendra en charge tous les engagements et toutes les obligations de la Société aux termes de celles-ci.

Malgré les changements structuraux qui découleront de l'arrangement, la structure proposée du FPI n'occasionnera pas de modification du portefeuille, des activités ou de la stratégie axée sur les marchés fortement urbanisés de la Société.

La distribution annuelle du FPI First Capital demeurera conforme au dividende annuel actuel de 0,86 \$ par action ordinaire de la Société. Le FPI a l'intention de verser des distributions mensuelles au lieu des dividendes trimestriels actuellement versés par la Société, qui s'établiront initialement à 0,0716 \$ par part du FPI (au sens attribué à ce terme ci-après), ou à 0,86 \$ par part du FPI sur une base annualisée.

Autres modalités de l'arrangement

La restructuration proposée sera effectuée au moyen d'un plan d'arrangement aux termes de la *Loi sur les sociétés par actions* (Ontario) (l'« arrangement ») et sera soumise, entre autres approbations, à

l'approbation des actionnaires à l'assemblée extraordinaire. L'arrangement doit être approuvé à 66 2/3 pour cent des voix exprimées par les porteurs d'actions ordinaires de la Société, y compris les porteurs d'actions ordinaires représentées par des reçus de versement, votant en personne ou par fondé de pouvoir à l'assemblée extraordinaire.

Aux termes de l'arrangement, les actionnaires de la Société recevront une part du FPI (une « part du FPI ») pour chaque action ordinaire de la Société détenue, à moins qu'un actionnaire admissible ne choisisse de recevoir des parts de société en commandite échangeables (les « parts échangeables ») d'une société en commandite contrôlée par le FPI First Capital en échange de ses actions ordinaires de la Société et qu'il ne fasse le choix fiscal requis. Tous les actionnaires se verront offrir la possibilité de recevoir des parts échangeables, mais celles-ci devront être détenues par une société canadienne imposable, de sorte que l'actionnaire qui fait ce choix devra entreprendre des démarches supplémentaires s'il ne détient pas actuellement les actions ordinaires par l'entremise d'une société.

Les parts échangeables sont censées être des équivalents au plan financier des parts du FPI et échangeables contre celles-ci à raison de une pour une, et elles seront accompagnées de parts spéciales comportant droit de vote du FPI qui confèrent à leurs porteurs des droits de vote équivalant à ceux des porteurs de parts du FPI. Les parts échangeables ne seront pas inscrites à la cote de la TSX, ni d'aucune autre bourse de valeurs ni d'aucun autre système de cotation, et elles seront soumises à certaines restrictions en matière de transfert. Une tranche maximale de 20 % des actions ordinaires de la Société en circulation à la date de clôture des registres pour l'assemblée extraordinaire peuvent être échangées contre des parts échangeables. Si le nombre total de parts échangeables choisies est supérieur au plafond de 20 %, les parts échangeables seront réparties au pro rata. Toutes les parts échangeables seront soumises à un échange automatique contre des parts du FPI au quatrième anniversaire de la clôture de l'arrangement si elles sont toujours en circulation à cette date.

En plus d'être subordonnés aux approbations requises des actionnaires et des tribunaux, la réalisation de l'arrangement et l'échange des actions ordinaires de la Société contre des parts du FPI ou des parts échangeables seront subordonnés à l'obtention de toutes les approbations nécessaires de la part de tiers et des autorités de réglementation ainsi qu'à l'approbation de la TSX quant à l'inscription des parts du FPI concernées à sa cote.

De plus amples renseignements sur l'arrangement, y compris quant aux modalités des parts échangeables et au droit des actionnaires admissibles de choisir de recevoir des parts échangeables, seront énoncés dans une circulaire de sollicitation de procurations de la Société qui devrait être envoyée aux actionnaires par la poste au début de novembre 2019. La Société prévoit que la conversion en FPI sera réalisée vers le 30 décembre 2019.

Incidences fiscales pour les actionnaires

En règle générale, la réalisation de l'arrangement entraînera une disposition d'actions ordinaires de la Société pour les besoins de l'impôt canadien ainsi que l'acquisition immédiate de parts du FPI, dans les deux cas à une valeur égale au cours de clôture le jour ouvrable précédant la date de clôture de l'arrangement. L'actionnaire qui détient des actions ordinaires de la Société à l'extérieur d'un placement exonéré d'impôt (comme un REER, un FERR ou un CELI) pourrait, en conséquence de l'arrangement, réaliser un gain (ou subir une perte) en capital imposable qu'il devra déclarer en 2019, l'année où l'arrangement est censé être mené à terme. Un actionnaire admissible qui choisit d'échanger des actions ordinaires de la Société contre des parts échangeables pourrait être en mesure de reporter tout gain ou toute perte en capital découlant de l'arrangement. Les parts échangeables permettent les reports fiscaux;

toutefois, elles seront soumises à des restrictions et à des limitations supplémentaires et ne seront pas inscrites à la cote de la TSX ni à la cote d'aucune autre bourse. Les actionnaires sont priés d'étudier attentivement la circulaire de sollicitation de procurations qui sera mise à la poste au début de novembre 2019 pour un exposé plus complet de certaines incidences de l'arrangement, notamment sur le plan fiscal. Le présent résumé est de nature générale seulement. Il n'est pas censé constituer un avis juridique ou fiscal à l'intention d'un actionnaire en particulier et ne doit pas être interprété en ce sens. Il est recommandé aux actionnaires de consulter leurs conseillers en fiscalité au sujet des incidences fiscales, pour eux, de la conversion proposée en FPI, compte tenu de leur situation particulière.

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Le présent communiqué contient des énoncés prospectifs et de l'information prospective au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, y compris des énoncés concernant l'arrangement. Les énoncés prospectifs ne sont pas des faits historiques; ils reflètent plutôt les attentes actuelles de la Société et sont soumis à des risques et à des incertitudes en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer considérablement des attentes actuelles. Ces risques et ces incertitudes comprennent ceux qui sont exposés dans le rapport de gestion de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 et pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019, ainsi que dans la notice annuelle courante de la Société. Le lecteur ne doit donc pas s'en remettre sans réserve à ces énoncés prospectifs. La Société se dégage de toute obligation concernant la publication d'une mise à jour de ces énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements ou à la suite d'événements futurs ou de circonstances nouvelles, à moins d'y être obligée par la législation en valeurs mobilières applicable.

Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent communiqué sont formulés à la date des présentes et sont présentés sous réserve de la présente mise en garde.

* * * *

Pour de plus amples renseignements :

Kay Brekken
Vice-présidente directrice et chef des finances
416-216-2051
kay.brekken@fcr.ca
www.fcr.ca
TSX : FCR