



# FIRST CAPITAL®

## FIRST CAPITAL REALTY ANNONCE SES RÉSULTATS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2019

**Toronto (Ontario) (le 31 juillet 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 le semestre clos le 30 juin 2019.

### PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

| (non audité)  | Trimestres clos les 30 juin |         | Semestres clos les 30 juin |          |
|---|-----------------------------|---------|----------------------------|----------|
|   | 2019                        | 2018    | 2019                       | 2018     |
| Flux de trésorerie d’exploitation <sup>1)</sup> (en millions de dollars)                                    | <b>70,2 \$</b>              | 79,1 \$ | <b>145,9 \$</b>            | 153,1 \$ |
| Flux de trésorerie d’exploitation par action après dilution <sup>1)</sup>                                   | <b>0,31 \$</b>              | 0,32 \$ | <b>0,61 \$</b>             | 0,62 \$  |
| Nombre moyen pondéré d’actions après dilution relatif aux flux de trésorerie d’exploitation (en milliers)   | <b>226 417</b>              | 246 196 | <b>241 203</b>             | 245 951  |
| Total du bénéfice d’exploitation net tiré des propriétés comparables <sup>1)</sup> (en millions de dollars) | <b>92,9 \$</b>              | 91,2 \$ | <b>186,3 %</b>             | 180,0 \$ |
| Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des propriétés comparables <sup>1), 2)</sup>     | <b>1,9 %</b>                | 4,2 %   | <b>3,5 %</b>               | 3,5 %    |
| Taux d’occupation total du portefeuille <sup>3)</sup>   | <b>96,8 %</b>               | 96,3 %  |                            |          |
| Taux d’occupation total des propriétés comparables <sup>1), 3)</sup>  | <b>97,4 %</b>               | 97,0 %  |                            |          |
| Bénéfice net attribuable aux porteurs d’actions ordinaires (en millions de dollars)                         | <b>81,2 \$</b>              | 81,9 \$ | <b>143,4 \$</b>            | 147,9 \$ |
| Bénéfice net par action après dilution attribuable aux porteurs d’actions ordinaires                        | <b>0,36 \$</b>              | 0,33 \$ | <b>0,59 \$</b>             | 0,60 \$  |
| Nombre moyen pondéré d’actions après dilution relatif au bénéfice net (en milliers)                         | <b>226 417</b>              | 246 196 | <b>241 203</b>             | 246 611  |

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 30 juin.

## POINTS SAILLANTS DU DEUXIÈME 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 1,9 % 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 établi à 96,8 % au 30 juin 2019 et est demeuré inchangé comparativement au 31 mars 2019. Le taux d'occupation total du portefeuille s'est amélioré de 0,5 %, passant de 96,3 % au 30 juin 2018 à 96,8 % au 30 juin 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 11,9 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 590 000 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 14,6 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 3,1 %, ou de 0,62 \$ par pied carré, comparativement à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, pour s'établir à 20,58 \$ 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 43,1 M\$ dans les activités de développement et de réaménagement au cours du trimestre et a acquis une participation dans un immeuble en contrepartie de 6,1 M\$. La Société a aliéné une participation à 50 % sans gestion dans un portefeuille de cinq propriétés situées en Ontario et au Québec, deux immeubles productifs de revenus, des droits aériens et une parcelle de terrain en contrepartie de 194,8 M\$.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par action** : Les flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ont diminué de 3,4 % pour s'établir à 0,310 \$ en raison surtout de gains réalisés au cours du deuxième trimestre de 2018 qui ne se sont pas répétés en 2019. Ces gains réalisés au cours de l'exercice précédent comprenaient des profits de 2,7 M\$ liés à des immeubles en copropriété résidentiels provenant de la participation de coentreprise de la Société dans Main & Main Urban Realty et des gains nets sur titres négociables de 2,7 M\$. Compte non tenu de ces gains, qui ont totalisé 5,4 M\$ en 2018, les flux de trésorerie d'exploitation par action après dilution ont augmenté de 3,3 % au deuxième trimestre.
- **Bénéfice net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires** : Le bénéfice net par action attribuable aux porteurs d'actions ordinaires a augmenté de 0,03 \$ pour s'établir à 0,36 \$ par action après dilution, comparativement à 0,33 \$ par action après dilution pour la période correspondante de l'exercice

précédent. Cette augmentation est attribuable surtout à une réduction du nombre moyen pondéré d'actions après dilution en circulation pour le trimestre suivant la clôture du rachat d'actions en avril 2019.

« Le deuxième trimestre a été un autre trimestre très important pour First Capital Realty. Nous avons réalisé l'opération de rachat d'actions qui a eu un effet positif immédiat sur la valeur liquidative », a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction. « Notre programme d'aliénation et notre projet de conversion en FPI ont bien progressé. De plus, nous avons continué d'investir dans nos quartiers fortement urbanisés et avons pris des mesures importantes pour dégager la valeur substantielle de nos projets en voie de développement dans le cadre de notre stratégie axée sur les marchés fortement urbanisés. »

## POINTS SAILLANTS FINANCIERS ET AUTRES

| Aux<br>(en millions de dollars)   | 30 juin   |           | 31 décembre |
|---|-----------|-----------|-------------|
|   | 2019      | 2018      | 2018        |
| Total de l'actif <sup>1</sup>   | 10 375 \$ | 10 070 \$ | 10 453 \$   |
| Total de l'actif détenu en vue de la vente                              | 406 \$    | 100 \$    | 86 \$       |
| Actifs non grevés <sup>2</sup>  | 6 956 \$  | 7 332 \$  | 7 270 \$    |
| Valeur comptable d'une action   | 22,88 \$  | 22,21 \$  | 22,59 \$    |
| Densité de population <sup>3</sup>                                      | 265 000   | 215 000   | 250 000     |
| Ratio de la dette nette sur le total de l'actif <sup>2</sup>            | 48,9 %    | 43,3 %    | 42,1 %      |
| Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) <sup>2</sup> | 5,3       | 5,2       | 5,5         |

<sup>1)</sup> Présentés conformément aux IFRS.

<sup>2)</sup> Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

<sup>3)</sup> Densité moyenne de la population dans un rayon de cinq kilomètres des immeubles du portefeuille.

## DIVIDENDE

La Société versera, pour le troisième trimestre, un dividende de 0,215 \$ par action ordinaire le 17 octobre 2019 aux actionnaires inscrits le 27 septembre 2019.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

### *Le conseil approuve conditionnellement la conversion en FPI*

Le 9 juillet 2019, la Société a annoncé que son conseil d'administration a approuvé la restructuration proposée de la Société en un fonds de placement immobilier qui portera le nom de *First Capital Real Estate Investment Trust* (le « FPI »), sous réserve de la réception d'une attestation d'équité du conseiller financier indépendant de la Société. La restructuration proposée sera soumise à l'approbation des actionnaires à une assemblée extraordinaire devant avoir lieu au début de décembre 2019. La conversion en FPI devrait être menée à terme vers le 30 décembre 2019.

### ***Émission de débetures non garanties de premier rang***

Le 22 juillet 2019, la Société a réalisé l'émission de débetures non garanties de premier rang de série V échéant le 22 janvier 2027 d'un capital de 200 millions de dollars. Les débetures portent intérêt au taux annuel de 3,456 %, payable semestriellement à compter du 22 janvier 2020. Le produit net tiré du placement a été affecté au remboursement de la dette existante.

### **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 jeudi 1<sup>er</sup> août 2019, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats de la Société pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2019.

#### ***Conférence téléphonique***

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-406-0743 ou le numéro sans frais 1 800-806-5484, suivi du code d'accès 7052620. Un enregistrement de la conférence téléphonique sera accessible jusqu'au 22 août 2019 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 4822561.

#### ***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 T2 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. Au 30 juin 2019, la Société détenait des participations dans 165 propriétés, totalisant environ 25,3 millions de pieds carrés de superficie locative brute, et le total de son actif s'établissait à 10,4 milliards de dollars.

## **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 semestre clos le 30 juin 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 en ce qui a trait aux cessions et au dégagement de la valeur du potentiel de réalisation de nos nouveaux projets, à exécuter notre plan visant à réduire notre endettement et 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](mailto:adam.paul@fcr.ca)

Kay Brekken

Vice-présidente directrice et chef des finances

416-216-2051

[kay.brekken@fcr.ca](mailto:kay.brekken@fcr.ca)

[www.fcr.ca/fr](http://www.fcr.ca/fr)

TSX : FCR