

**Le FPI First Capital annonce des aliénations d'immeubles  
d'une valeur d'environ 400 millions de dollars**

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DISTRIBUÉ AUX ÉTATS-UNIS  
NI AUX AGENCES DE TRANSMISSION DES ÉTATS-UNIS

**Toronto, Ontario (le 10 août 2021)** - Le Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd'hui la conclusion de conventions visant la vente de participations dans deux immeubles productifs de revenus et d'une participation partielle dans son immeuble à usage mixte Station Place, qui sera bientôt achevé, pour un prix de vente global d'environ 224 millions de dollars.

Compte tenu de la vente d'une participation de 50 % dans l'immeuble situé au 2150 Lakeshore Boulevard West, à Toronto, qui a été annoncée la semaine dernière, et d'autres petits immeubles hors des marchés principaux récemment vendus ou faisant l'objet de contrats de vente fermes, la valeur globale des ventes d'actifs récemment annoncées par First Capital s'élève à environ 400 millions de dollars.

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a déclaré : « Grâce à l'ensemble de ces opérations, First Capital atteint plusieurs de ses objectifs stratégiques, notamment la cristallisation de la valeur créée par les processus de zonage, d'obtention de droits de développement et de développement immobilier, tout en conservant une part de la croissance potentielle future de la valeur, en renforçant son bilan et en alignant encore davantage son portefeuille immobilier sur sa stratégie d'investissement dans les quartiers fortement urbanisés. En particulier, nous avons atteint ces objectifs en vendant les immeubles à des prix qui sont bien supérieurs à leurs valeurs respectives établies selon les IFRS. Dans un contexte plus large, ces opérations illustrent les importantes possibilités d'accroissement de la valeur future que recèle le solide portefeuille de projets d'immeubles destinés au développement et à forte densité de First Capital. »

**Aliénations d'immeubles productifs de revenus**

***Towerlane Centre & Airdrie Village – Airdrie (Alberta)***

First Capital a conclu une convention contraignante visant la vente d'une participation de 100 % dans les immeubles Airdrie Village Square et Towerlane Centre. Situés à Airdrie, banlieue-dortoir de Calgary, les deux centres commerciaux adjacents l'un à l'autre sont situés sur un terrain de 22 acres et ont pour locataires majeurs Safeway, Dollarama, Staples, Shoppers Drug Mart et Goodlife Fitness. D'une superficie locative nette de 250 000 pieds carrés, les immeubles sont loués dans une proportion de 95 %. Leur profil démographique est nettement inférieur au profil démographique global de First Capital.

La clôture de la vente est prévue pour la fin du troisième trimestre et demeure soumise à la réalisation de certaines conditions de clôture habituelles pour ce type d'opérations.

***Langley Mall – Langley (Colombie-Britannique)***

First Capital a conclu une convention contraignante visant la vente d'une participation de 100 % dans l'immeuble Langley Mall. D'une superficie de 137 000 pieds carrés, ce centre commercial a pour locataire majeur Loblaws (No Frills) et est actuellement loué dans une proportion de 96 %. Bien que Langley Mall

soit situé au centre de Langley, banlieue-dortoir de Vancouver, et qu'il présente un potentiel de redéveloppement à long terme, les statistiques démographiques actuelles de l'immeuble sont nettement inférieures au profil démographique global de First Capital. Au début de 2020, l'un des anciens locataires majeurs de l'immeuble a manqué à ses obligations. Étant donné que ce locataire avait conclu un bail à long terme dont le loyer était inférieur à celui du marché, cet événement a entraîné une augmentation substantielle de la valeur de l'immeuble, ce qui a représenté une occasion de dessaisissement pour First Capital. La clôture de la vente devrait avoir lieu d'ici la fin de l'exercice 2021 et demeure soumise à la réalisation de certaines conditions de clôture habituelles pour ce type d'opérations.

### **Immeubles destinés au développement et à forte densité**

#### ***Station Place, situé à l'angle de Dundas Street West et d'Aukland Road, à Toronto – Nouveau partenariat avec Centurion Apartment REIT***

First Capital, par le truchement de son partenariat dans Main & Main, a conclu une convention contraignante visant la vente à Centurion Apartment REIT (« Centurion ») d'une participation de 50 % dans Station Place.

Station Place est un immeuble locatif sur mesure situé à l'angle de Dundas Street West et d'Aukland Road. Il consiste en une tour de 40 étages renfermant 333 appartements locatifs et des commerces de détail d'une superficie de 50 000 pieds carrés, dont le locataire majeur est Farm Boy. L'immeuble est adjacent à la station Kipling, carrefour de transport intermodal relié aux services de la Commission de transport de Toronto (TTC), au réseau ferroviaire GO et au terminus d'autobus Kipling exploité par Metrolinx. Il est en outre situé à 10 minutes en voiture de l'aéroport international Pearson de Toronto. Station Place est presque achevé, les premiers baux résidentiels ayant commencé en juin.

L'opération établit un partenariat entre First Capital et un propriétaire et gestionnaire résidentiel qui partage sa vision et qui bénéficie d'une expérience dans les actifs multi-résidentiels au Canada et aux États-Unis. Après l'achèvement de l'immeuble, Centurion gérera l'exploitation quotidienne de celui-ci.

Par suite de l'opération, la participation réelle de First Capital dans l'immeuble s'établira à 35,4 %, comparativement à 70,8 % actuellement. Au 30 juin 2021, First Capital a comptabilisé 50 % de la valeur établie selon les IFRS de Station Place dans les immeubles en construction et les projets de développement entièrement nouveaux et 50 % de cette valeur dans les immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente.

La clôture de l'opération est prévue pour le troisième trimestre et demeure soumise à la réalisation de certaines conditions de clôture habituelles pour ce type d'opérations.

#### ***Partenariat stratégique avec Pemberton Group (2150 Lake Shore Boulevard West)***

Comme il l'a annoncé dans un communiqué la semaine dernière, First Capital a élargi sa relation avec Pemberton Group (« Pemberton ») au moyen d'un partenariat stratégique visant à développer le site de 28 acres situé au 2150 Lake Shore Boulevard West, à l'angle de Park Lawn Road, à Toronto (le « site destiné au développement »), pour en faire un quartier durable et inclusif doté d'un plan directeur, à usage mixte et axé sur le transport en commun. First Capital exerce une option antérieurement obtenue afin d'acheter la participation de 50 % de son partenaire existant dans le site destiné au développement

pour environ 56 millions de dollars et a conclu une entente ferme afin de vendre à Pemberton une participation de 50 % dans le site destiné au développement en contrepartie de 156 millions de dollars. First Capital maintiendra sa participation de 50 %. Au cours des périodes de présentation de l'information du FPI des deuxième et troisième trimestres de 2021, les opérations devraient avoir une incidence positive sur la valeur de l'actif net et la valeur de l'actif net par part de First Capital en les faisant croître d'au moins 175 millions de dollars et 0,80 \$, respectivement.

La solide expertise de Pemberton en matière de développement résidentiel, de création de collectivités et de construction à grande échelle sera un atout indispensable dans la réalisation du projet d'une superficie prévue de 7,5 millions de pieds carrés destiné à des usages résidentiel ou commercial et à des fins de commerce de détail et réservant une grande place aux activités communautaires.

First Capital remplira la fonction de cogestionnaire du développement pour la partie commerciale et vente au détail des immeubles à usage mixte et la fonction de gestionnaire des immeubles et de la location des volets commercial et vente au détail du projet achevé. Pemberton fournira tous les services de gestion de développement et de construction pour le volet résidentiel, les infrastructures et les volets commercial et vente au détail (à l'égard desquels First Capital remplira la fonction de cogestionnaire du développement) du projet.

La clôture de l'opération demeure soumise à la réalisation de certaines conditions de clôture habituelles pour ce type d'opérations et devrait avoir lieu le 30 août 2021. Le prix d'achat sera payé en trois versements, dont un versement de 56 millions de dollars devant être effectué à la date de clôture, un versement de 50 millions de dollars devant être effectué au plus tard le 31 décembre 2022 et un dernier versement de 50 millions de dollars devant être effectué au plus tard au cinquième anniversaire de la clôture.

### **À propos du FPI First Capital (TSX : FCR.UN)**

First Capital est un important propriétaire, exploitant et développeur de biens immobiliers ayant pour locataire majeur un supermarché et de biens immobiliers à usage mixte situés dans les principales villes du Canada. First Capital concentre ses efforts sur l'aménagement de quartiers urbains prospères en vue de générer de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

### **Mise en garde concernant les énoncés prospectifs**

Le présent communiqué contient des énoncés et des renseignements prospectifs au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, y compris des énoncés concernant la clôture et l'effet prévu des opérations d'aliénation. Les énoncés prospectifs ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital, et ils sont assujettis à un certain nombre de risques et d'incertitudes en conséquence desquels les résultats ou événements réels pourraient différer sensiblement des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, l'incapacité de mener à bien les opérations, l'incapacité d'obtenir l'effet prévu des opérations et de la stratégie globale du FPI, y compris, sans limitation, le développement réussi des sites destinés au développement, la réduction de l'endettement et le renforcement du bilan du FPI et les questions traitées sous la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion de First Capital Realty pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sous la rubrique « Facteurs de risque » de sa notice annuelle courante. Le lecteur ne doit donc pas s'en remettre sans réserve à ces énoncés prospectifs. First Capital 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 obligé 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 :**

Jordan Robins  
Vice-président directeur et chef de l'exploitation  
416-216-2055  
[Jordan.Robins@fcr.ca](mailto:Jordan.Robins@fcr.ca)

Neil Downey  
Vice-président directeur, Stratégies d'entreprise et chef des finances  
416-530-6634  
[Neil.Downey@fcr.ca](mailto:Neil.Downey@fcr.ca)

[www.fcr.ca](http://www.fcr.ca)  
TSX : FCR.UN