

**Le FPI First Capital annonce sa stratégie relative à l'offre publique de rachat  
dans le cours normal des activités**

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

**Toronto, Ontario (le 16 mai 2022)** – Le Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « FPI ») (TSX : FCR.UN) a annoncé plus tôt aujourd'hui qu'il avait obtenu auprès de la TSX l'approbation d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (une « OPRCNA ») conformément à laquelle il pourra racheter ses parts à des fins d'annulation à compter du 18 mai 2022. Le rachat des parts du FPI sera principalement financé au moyen de la vente d'immeubles non essentiels à un prix dont il est prévu qu'il sera égal ou supérieur à la valeur établie selon les IFRS.

*Capital d'emprunt et OPRCNA*

Au cours des trois dernières années, le FPI a réalisé des ventes totalisant environ 1,5 milliard de dollars, tout en continuant d'investir de façon importante dans l'entreprise. Globalement, ces activités ont permis à First Capital d'atteindre plusieurs de ses objectifs stratégiques, dont le renforcement de son bilan et l'amélioration notable de la composition de son portefeuille immobilier. Par ailleurs, en plus d'atteindre ses objectifs, FCR a vendu les immeubles à des prix qui étaient généralement supérieurs à leur valeur respective établie selon les IFRS.

M. Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a indiqué ce qui suit : « Nos activités d'investissement des trois dernières années ont permis d'améliorer de façon considérable notre portefeuille de biens immobiliers de premier plan ayant pour locataire majeur un supermarché et de renforcer parallèlement notre bilan. Compte tenu du profil déjà très positif de nos biens immobiliers, nous nous concentrons essentiellement sur les occasions importantes qui s'offrent à nous de faire croître la valeur intrinsèque de FCR, ce qui comprend, à l'heure actuelle, la réalisation continue de notre stratégie immobilière et la vente d'immeubles non essentiels à un prix égal ou supérieur à la valeur comptable établie selon les IFRS, ainsi que l'acquisition de parts de FCR, pour autant qu'elles se négocient bien en deçà de leur valeur liquidative qui s'établit actuellement à 24,55 \$. »

Malgré l'amélioration notable du portefeuille immobilier et de la situation financière du FPI, les forces qui s'exercent sur les cours font du marché des débentures non garanties une source de capital peu réaliste pour FCR en ce qui a trait aux coûts. Compte tenu du fait que First Capital dispose de plus de 7,5 milliards de dollars d'actifs non grevés de premier plan ayant pour locataire majeur un supermarché et situés dans les quartiers les plus densément peuplés au Canada, l'ampleur et la fiabilité du marché des créances garanties sont adéquates et amplement suffisantes pour permettre à First Capital de réaliser sa stratégie et de saisir les occasions de croissance dans un avenir prévisible. Le FPI est satisfait du ratio d'endettement existant, qui est d'environ 45 pour cent, et n'a par conséquent pas l'intention de l'abaisser à un seuil inférieur au seuil actuel pour le moment.

First Capital a mis en œuvre une OPRCNA conformément à laquelle il pourra racheter ses parts à des fins d'annulation à compter du 18 mai 2022. L'écart important qui existe actuellement entre la valeur intrinsèque de ses actifs et le cours de ses titres émis dans le public procure au FPI une bonne occasion de générer de la valeur en procédant au rachat de ses parts. Par conséquent, le rachat occasionnel des parts du FPI à des cours inférieurs à la valeur liquidative constitue une utilisation judicieuse des fonds du

FPI susceptible de générer plus de valeur et de liquidité pour les parts émises et en circulation et de favoriser les autres porteurs de parts en faisant augmenter leur participation proportionnelle dans le FPI.

### *Aliénations*

First Capital a accepté de vendre sa participation intégrale dans deux immeubles : (i) La Porte de Gatineau, qui est situé à Gatineau, au Québec, et (ii) Bayview Lane Plaza, qui est situé à Thornhill, en Ontario, pour un prix de vente global d'environ 80 millions de dollars. Le prix de vente global est conforme à la valeur établie selon les IFRS des immeubles pendant le premier trimestre de 2021, qui a été majorée à la fin de l'exercice 2021 pour tenir compte des projections relatives aux prix de vente. La clôture des opérations, qui est assujettie à la réalisation de certaines conditions de clôture habituelles pour des opérations de cette nature, devrait avoir lieu au deuxième et au troisième trimestres.

Ces opérations sont un autre exemple de la demande visant les actifs du FPI sur les marchés privés et attestent de leur valeur supérieure. Les immeubles vendus par FCR sont non essentiels à ses activités, et leur vente permettra de libérer des capitaux qui seront affectés au financement d'occasions offrant plus de croissance, notamment le rachat des parts du FPI, qui se négocient bien en-deça leur valeur liquidative.

### **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 villes les plus densément peuplées au Canada. First Capital concentre ses efforts sur l'aménagement de quartiers urbains prospères en vue de créer de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

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

Le présent communiqué renferme de l'information et des énoncés prospectifs au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, notamment des énoncés relatifs à l'intention de First Capital de procéder au rachat de ses parts dans le cadre d'une OPRCNA, à l'ampleur et à la fiabilité du marché des dettes garanties, et au portefeuille immobilier de FCR. Ces énoncés prospectifs ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital, et sont soumis à des risques et des incertitudes qui peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des attentes actuelles. Ces risques et ces incertitudes comprennent ceux et celles qui sont exposés dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et pour le trimestre clos le 31 mars 2022 ainsi que dans sa notice annuelle courante. Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment 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, sauf si la législation en valeurs mobilières applicable le requiert.



Pour de plus amples renseignements :

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