

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2022 CARACTÉRISÉS PAR UN VOLUME RECORD DE CONTRATS DE LOCATION QUI A ENTRAÎNÉ LES LOYERS VERS UN SOMMET HISTORIQUE POUR LE 23^e TRIMESTRE CONSÉCUTIF

Toronto, Ontario (le 3 mai 2022) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN), a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers pour le premier trimestre clos le 31 mars 2022. Le rapport du premier trimestre de 2022 est disponible dans la section Investisseurs du site Web du Fonds, à l’adresse www.fcr.ca/fr, et a été déposé sur SEDAR, à l’adresse www.sedar.com.

« Notre orientation stratégique vers des immeubles à usage mixte de grande qualité ayant comme principal locataire un supermarché au sein de quartiers connaissant un essor démographique a continué de créer de la croissance et de la stabilité », a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. « Le portefeuille de FCR compte le taux de densité démographique moyen le plus élevé parmi l’ensemble de nos pairs en Amérique du Nord et nos immeubles contrôlent des emplacements de choix dans les principaux marchés urbains du Canada. La gestion stratégique des locaux vacants continue d’alimenter la croissance future tout en améliorant l’offre de services quotidiens proposée dans nos quartiers. La demande reste forte au sein du portefeuille de FCR. Une fois de plus, notre équipe talentueuse a tiré parti de cette demande, ce qui a créé le volume de contrats de location le plus élevé pour un premier trimestre tout en entraînant notre taux de location moyen vers un sommet historique pour le 23^e trimestre consécutif. »

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)

	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Fonds provenant des activités ¹ (en M\$)	54,8 \$	55,0 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,25 \$	0,25 \$
Autres profits et (pertes) compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	(0,03) \$	0,00 \$
Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	1,9 %	0,4 %
Taux d’occupation total du portefeuille ³	95,5 %	95,8 %
Taux d’occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}	95,6 %	95,8 %
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	44,5 \$	38,0 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	0,20 \$	0,17 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 906	220 667

¹ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent communiqué.

² Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées en fonction des catégories des périodes considérées.

³ Aux 31 mars.

POINTS SAILLANTS DU PREMIER TRIMESTRE – EXPLOITATION ET FINANCES

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 1,9 %, malgré un recul de 20 points de base du taux d'occupation. La croissance est surtout attribuable à une diminution de 2,2 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables ainsi qu'à l'augmentation des loyers, en partie contrebalancées par une baisse du taux d'occupation et une diminution de 0,6 M\$ des frais de résiliation de contrats de location par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation du portefeuille a diminué de 0,6 % par rapport à celui du trimestre précédent, passant de 96,1 % au 31 décembre 2021 à 95,5 % au 31 mars 2022, ce qui s'explique surtout par les fermetures nettes (principalement liées aux fermetures aux fins de réaménagement). Sur une base annuelle, le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,3 %, passant de 95,8 % au 31 mars 2021 à 95,5 % au 31 mars 2022.
- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Lorsque l'on compare le taux de location de la première année de la période de renouvellement au taux de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets pour le trimestre ont augmenté de 7,5 % au renouvellement de contrats de location visant une superficie totale record de 838 000 pieds carrés. Compte non tenu des renouvellements à taux fixe inchangé, les taux de location nets ont augmenté de 8,5 % pour le trimestre. Toutefois, lorsque l'on compare le taux de location moyen sur la durée du renouvellement au taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets des contrats de location renouvelés au cours du trimestre ont augmenté de 8,9 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 0,7 %, ou de 0,15 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 22,57 \$ le pied carré en raison surtout de l'augmentation des loyers et de la hausse au renouvellement. Le taux de location net moyen a augmenté de 2,6 %, ou de 0,58 \$ le pied carré, par rapport au 31 mars 2021, en raison surtout de l'augmentation des loyers, de la hausse au renouvellement et des cessions. En tenant compte de la forte activité de location au premier trimestre, le taux de location net moyen de First Capital a atteint un nouveau sommet pour 23 trimestres consécutifs.

- **Immeubles de placement** : First Capital a investi 65,2 M\$ dans ses immeubles au cours du premier trimestre, principalement dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition à Toronto et à Montréal. Dans le cadre de la stratégie du Fonds visant l'expansion dans des quartiers névralgiques, les activités du premier trimestre comprenaient l'acquisition de participations dans trois immeubles de Toronto en contrepartie de 31,4 M\$.
- **Cessions d'immeubles** : Au premier trimestre, First Capital a cédé une parcelle de terrain excédentaire située à Saint-Hubert, au Québec, en contrepartie de 4,5 M\$.
- **Progrès des mesures d'ESG** : First Capital a continué à faire preuve de leadership en matière de questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG »), ayant été nommé en 2022 comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure pour la troisième année consécutive et comme l'un des employeurs les plus écologiques du Canada en 2022 par Mediacorp Canada et le quotidien *The Globe and Mail*.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,25 \$** : Les fonds provenant des activités ont diminué de 0,2 M\$ par rapport à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent alors que les fonds provenant des activités par part de 0,25 \$ sont demeurés inchangés par rapport à ceux de l'exercice précédent, surtout en raison de l'augmentation des intérêts et des autres produits de 3,1 M\$, ainsi que des économies de 2,8 M\$ réalisées sur la charge d'intérêts, le tout ayant été contrebalancé par d'autres pertes principalement liées aux pertes latentes sur les titres négociables totalisant 6,8 M\$ ou 0,03 \$ par part. Les fonds provenant des activités par part à l'exception des autres profits et pertes, ont augmenté de 12,0 %, ou 0,03 \$ par part, pour s'établir à 0,28 \$ par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 31 mars 2022, First Capital a comptabilisé un bénéfice net attribuable aux porteurs de parts de 44,5 M\$, ou 0,20 \$ par part après dilution, comparativement à 38,0 M\$, ou 0,17 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à une hausse de la juste valeur des immeubles de placement de 8,8 M\$.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions \$)	31 mars		31 décembre
	2022	2021	2021
Total de l'actif ¹	10 194 \$	9 972 \$	10 109 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente ¹	253 \$	276 \$	151 \$
Actifs non grevés ²	7 485 \$	6 874 \$	7 394 \$
Valeur liquidative par part	24,55 \$	22,48 \$	24,26 \$
Densité de population ³	300 000	304 000	300 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	43,8 %	47,3 %	43,9 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,0	4,6	4,0

¹⁾ Présenté selon des mesures conformes aux IFRS.

²⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

³⁾ Densité de population moyenne du portefeuille dans un rayon de cinq kilomètres des immeubles de la Société.

⁴⁾ Le total de l'actif ne tient pas compte du solde de trésorerie.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

First Capital vous invite à prendre part à sa conférence téléphonique qui se tiendra en direct à 14 h (HE), le mercredi 4 mai 2022, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du premier trimestre clos le 31 mars 2022.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-340-2217 ou le numéro sans frais 1-800-806-5484, suivi du code d'accès 9616958#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 9 juin 2022 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1-800-408-3053, suivi du code d'accès 3783419#.

Webémission

Pour accéder à la webémission audio et à la conférence téléphonique en direct, rendez-vous sur le site Web de First Capital ou cliquez sur le lien suivant : [Conférence téléphonique du T1 2022](#). Un enregistrement de la webémission sera accessible à partir de la section « Investisseurs » de notre site Web.

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 FPI FIRST CAPITAL (TSX : FCR.UN)

First Capital est un propriétaire, promoteur et exploitant de premier ordre d'immeubles à usage mixte et ayant comme locataire principal un supermarché dans les villes les plus densément peuplées au Canada. First Capital vise l'aménagement de quartiers urbains prospères qui créent de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

MESURES FINANCIÈRES NON CONFORMES AUX IFRS

First Capital 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, First Capital présente certaines mesures financières non conformes aux IFRS dans le présent communiqué de presse, y compris, sans s'y limiter, les fonds provenant des activités, le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables et la participation proportionnelle. Étant donné que les IFRS ne donnent pas une définition normalisée de ces mesures non conformes aux IFRS, ces mesures pourraient ne pas être comparables à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs. First Capital utilise et présente les mesures non conformes aux 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 First Capital contient des rapprochements entre certaines mesures non conformes aux IFRS et les mesures définies ci-après. Ces mesures non conformes aux 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.

Fonds provenant des activités

Les fonds provenant des activités constituent une mesure reconnue et largement utilisée dans le secteur de l'immobilier, principalement par les entités cotées qui détiennent et exploitent des immeubles productifs de revenus. First Capital calcule les fonds provenant des activités conformément aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada (la « REALPAC ») publiées en janvier 2022 dans sa dernière ligne directrice portant sur les fonds provenant des activités et les fonds provenant des activités ajustés en vertu des IFRS. La direction estime que les fonds provenant des activités constituent une mesure financière supplémentaire utile pour mesurer la performance opérationnelle puisqu'ils excluent les profits et pertes de réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement ainsi que certains autres éléments compris dans le bénéfice net de FCR, lesquels ne constituent pas nécessairement les meilleurs indicateurs de la performance opérationnelle à long terme de FCR, tels que les frais de vente des immeubles de placement, les impôts sur les profits ou pertes à la cession d'immeubles, l'impôt différé, les distributions sur les parts échangeables, les profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur des parts échangeables, les profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts et les profits, les pertes ou les coûts de transaction comptabilisés au titre des regroupements d'entreprises. Les fonds provenant des activités fournissent un aperçu de la performance financière de FCR qui n'est pas immédiatement rendu par le bénéfice net calculé en vertu des IFRS.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts et des fonds provenant des activités :

<i>(en millions \$)</i>	Trimestres clos les 31 mars	
	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	44,5 \$	38,0 \$
Ajouter (déduire) :		
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	(1,6) \$	7,3 \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,7 \$	0,7 \$
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,7 \$	— \$
Coûts de location différentiels ³	1,6 \$	1,5 \$
Charge d'amortissement ⁴	0,2 \$	0,5 \$
Coûts de transaction ⁵	0,6 \$	— \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	(0,1) \$	0,3 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts ⁷	(0,4) \$	5,4 \$
Frais de vente des immeubles de placement ¹	0,7 \$	0,4 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	7,9 \$	0,9 \$
Fonds provenant des activités	54,8 \$	55,0 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de FCR.

²⁾ Ajustement lié aux coentreprises de FCR comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux recommandations de la REALPAC.

³⁾ Ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location différentiels conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁴⁾ Ajustement destiné à exclure l'amortissement de l'immeuble hôtelier conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵⁾ Ajustement destiné à exclure les coûts de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁶⁾ Ajustement pour exclure les distributions sur les parts échangeables et l'ajustement de la juste valeur de ces parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁷⁾ Ajustement pour exclure l'ajustement de la juste valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

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. Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital 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, manquements et faillites des locataires; la hausse des coûts d'exploitation, des taxes foncières et de l'impôt sur le résultat; la capacité de First Capital 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, les coûts de conformité et les pertes non assurées liés à l'environnement; les risques et incertitudes liés à l'incidence de la pandémie en cours ou d'autres propagations sur First Capital, qui sont présentés dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à la section « Risques et incertitudes – Pandémie, épidémie en cours ou nouvelles propagations ». Les déclarations prospectives sont également exposées aux risques et incertitudes cités dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et dans sa plus récente notice annuelle. Le lecteur ne doit donc pas se fier indûment à ces déclarations prospectives.

First Capital 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

Neil Downey
Vice-président directeur, Stratégies d'entreprise, et chef des finances
416-530-6634
neil.downey@fcr.ca

www.fcr.ca/fr

TSX : FCR.UN