

**FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2022
AFFICHANT DES DIFFÉRENTIELS DE LOYER À DEUX CHIFFRES AYANT CONTRIBUÉ À UNE CROISSANCE DE
6 % DU BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET DES IMMEUBLES COMPARABLES**

Toronto, Ontario (le 27 juillet 2022) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN), a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le deuxième trimestre clos le 30 juin 2022. Le rapport du deuxième trimestre de 2022 est accessible à 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.

« Miser sur des immeubles à usage mixte de grande qualité ayant comme principal locataire un supermarché dans les quartiers les plus prisés du Canada nous a permis de continuer d'obtenir d'excellents résultats. La location est essentielle à notre entreprise, et nous nous réjouissons que nos vigoureuses activités de locations pour le trimestre aient contribué à générer une croissance robuste du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, tout en propulsant les loyers moyens vers un sommet historique pour un 24^e trimestre consécutif », a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021	2022	2021
Fonds provenant des activités ¹ (en M\$)	61,2 \$	76,1 \$	116,0 \$	131,1 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,28 \$	0,35 \$	0,53 \$	0,59 \$
Autres profits et (pertes) compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	(0,01) \$	0,08 \$	(0,04) \$	0,08 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	6,0 %	16,6 %	4,0 %	7,8 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	95,6 %	95,9 %		
Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}	95,9 %	95,9 %		
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	(42,1) \$	212,0 \$	2,4 \$	250,0 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	(0,19) \$	0,96 \$	0,01 \$	1,13 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 812	220 863	220 829	220 749

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 30 juin.

POINTS SAILLANTS DU DEUXIÈME 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 6,0 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La croissance est surtout attribuable à une hausse des loyers de base et des apports divers aux revenus, ainsi qu'à une diminution de 2,2 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables. Compte non tenu de la charge liée aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location, le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 3,8 %.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Au 30 juin 2022, le taux d'occupation du portefeuille de 95,6 % est demeuré stable par rapport à 95,5 % au 31 mars 2022. Sur une base annuelle, le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,3 %, passant de 95,9 % au 30 juin 2021 à 95,6 % au 30 juin 2022.
- **Hausse du 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 11,0 % au renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 510 000 pieds carrés. 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 12,9 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,7 %, ou de 0,15 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 22,72 \$ le pied carré. Le taux de location net moyen a augmenté de 2,9 %, ou de 0,63 \$ le pied carré, par rapport à celui du 30 juin 2021, en raison surtout de l'augmentation des loyers, de la hausse au renouvellement et des cessions. Le taux de location net moyen de First Capital a atteint un nouveau sommet pour un 24^e trimestre consécutif.
- **Immeubles de placement** : First Capital a investi 41,5 M\$ dans ses immeubles au cours du deuxième trimestre, principalement dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition stratégique sur des terrains intercalaires à Toronto. Dans le cadre de la stratégie du Fonds visant l'expansion dans des quartiers névralgiques, les activités du deuxième trimestre comprenaient la poursuite de la consolidation du regroupement de terrains au coin des rues Yonge et Roselawn, dans un quartier du centre de Toronto.
- **Cessions d'immeubles** : Au deuxième trimestre, First Capital a cédé un immeuble productif de revenus situé à Edmonton, en Alberta, en contrepartie de 10,3 M\$.

- **Activités de financement** : Les financements hypothécaires se sont élevés à 310 M\$ au deuxième trimestre (133 M\$ selon la quote-part de First Capital), ce qui comprend un prêt à taux fixe de dix ans de 160 M\$ (80 M\$ selon la quote-part de FCR) à 4,82 % garanti par Kings Club Residential le 9 juin et un prêt à taux fixe de deux ans de 150 M\$ (53 M\$ selon la quote-part de FCR) à 4,96 % garanti par Station Place le 17 juin. FCR avait auparavant couvert son exposition aux taux d'intérêt sur toute sa portion du financement de Kings Club Residential, de manière à ce que le coût du financement réel du prêt de dix ans soit d'environ 2,89 %, comparativement à un taux nominal de 4,82 %.
- **Programme de rachat d'actions dans le cours normal des activités** : Au deuxième trimestre, First Capital a mis en place un programme de rachat d'actions dans le cours normal de ses activités en vertu duquel le fonds peut racheter et annuler jusqu'à 10 % de son flottant, soit 21,9 millions de parts. Au 30 juin 2022, la FPI avait racheté 4,6 millions de parts de fiducie pour un montant d'environ 70,8 M\$.
- **Progrès des mesures d'ESG** : First Capital a fait preuve de leadership en matière de questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») au deuxième trimestre. Le Fonds s'est vu attribuer la distinction « Or » 2022 des Green Lease Leader Recognition par l'Institute for Market Transformation et le Better Building Alliance du département de l'Énergie des États-Unis pour une deuxième année consécutive.
- **Fonds provenant des activités par part, après dilution de 0,28 \$** : Les fonds provenant des activités ont diminué de 14,9 M\$, ou de 0,07 \$ par part, comparativement à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Ce recul est surtout attribuable à une variation des autres profits (pertes) et (charges) totalisant 20,7 M\$, ou 0,09 \$ par part, sur une base annuelle en partie contrebalancée par une diminution de 2,4 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables, une augmentation des produits d'intérêts et autres produits de 2,2 M\$, ainsi que des économies de 1,4 M\$ réalisées sur la charge d'intérêts. Les fonds provenant des activités par part à l'exception des autres profits et pertes, ont augmenté de 9,8 %, ou de 0,03 \$ par part, pour s'établir à 0,29 \$ 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 30 juin 2022, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts de (42,1) M\$, ou (0,19) \$ par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de 212,0 M\$, ou 0,96 \$ par part (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La perte est principalement attribuable à une variation de la juste valeur des immeubles de placement de 251,9 M\$ sur une base annuelle.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux <i>(en millions \$)</i>	30 juin		Décembre
	2022	2021	2021
Total de l'actif ¹	10 057 \$	10 190 \$	10 109 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente ¹	243 \$	409 \$	151 \$
Actifs non grevés ²	7 057 \$	7 021 \$	7 394 \$
Valeur liquidative par part	24,46 \$	23,36 \$	24,26 \$
Densité de population ³	300 000	300 000	300 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	44,1 %	46,3 %	43,9 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	3,9	4,4	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 jeudi 28 juillet 2022, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du deuxième trimestre clos le 30 juin 2022.

Les états financiers et le rapport de gestion du deuxième trimestre de First Capital seront publiés avant l'appel et seront accessibles dans la section « Investisseurs » du site Web du Fonds, à l'adresse www.fcr.ca/fr, et sur le site des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, à l'adresse <https://www.sedar.com/>.

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 9390617#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 3 août 2022 en composant le 905 694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 8908542#.

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 T2 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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2022	2021 ²	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(42,1) \$	212,0 \$	2,4 \$	250,0 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	109,2 \$	(142,7) \$	107,6 \$	(135,4) \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier ¹	— \$	(0,6) \$	— \$	(0,6) \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,9 \$	0,7 \$	1,6 \$	1,4 \$
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,7 \$	— \$	1,4 \$	— \$
Coûts de location différentiels ³	1,4 \$	1,5 \$	3,0 \$	3,0 \$
Charge d'amortissement ⁴	0,1 \$	0,5 \$	0,3 \$	1,0 \$
Coûts de transaction ⁵	— \$	— \$	0,6 \$	— \$
Distributions sur les parts échangeables ⁶	— \$	— \$	— \$	— \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	(0,3) \$	0,1 \$	(0,4) \$	0,4 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des régimes de rémunération fondée sur des parts ⁷	(8,9) \$	1,9 \$	(9,3) \$	7,4 \$
Frais de vente des immeubles de placement ¹	0,3 \$	0,2 \$	1,0 \$	0,6 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	0,1 \$	2,5 \$	8,0 \$	3,5 \$
Fonds provenant des activités	61,2 \$	76,1 \$	116,0 \$	131,1 \$

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