

**Le FPI First Capital annonce un plan visant à améliorer l'affectation de ses capitaux
et à optimiser son portefeuille**

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

Principaux faits saillants

- *Portefeuille de premier plan de FCR ayant une valeur intégrée importante grâce à une gestion proactive et à des activités porteuses de valeur qui ont fait croître considérablement la valeur liquidative*
- *Succès des stratégies d'accroissement de la valeur ayant permis à de nombreux actifs à faible rendement d'être maintenant prêts pour la monétisation*
- *Possibilité de rééquilibrer le portefeuille afin de prévoir une proportion plus élevée d'actifs qui contribuent au bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement (« BAIIA ») et d'améliorer la croissance à court et à moyen terme des flux de trésorerie d'exploitation de FCR tout en maintenant une hausse importante à long terme*
- *Monétisation d'actifs recherchés et à faible rendement d'une valeur de plus de 1 G\$ sur une période de deux ans grâce à l'atteinte d'objectifs d'accroissement de la valeur et à la propriété de nombreux autres actifs similaires ou mieux positionnés*
- *Poursuite du programme de maximisation de la valeur des droits et des améliorations opérationnelles en vue de faire progresser le projet de monétisation future d'immeubles non essentiels à faible rendement, tout en maintenant un important portefeuille d'occasions de développement futures et une solide situation financière*
- *Présentation aux investisseurs : <https://fcr.ca/fr/investisseurs/ressources-pour-les-investisseurs/> (en anglais seulement)*

Toronto (Ontario) (le 22 septembre 2022) – Le FPI First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « FPI ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd'hui que son conseil des fiduciaires a approuvé un plan visant à améliorer l'affectation de ses capitaux et à optimiser son portefeuille.

Au cours des dernières années, et malgré les défis liés à la pandémie, First Capital a amélioré la qualité de son portefeuille d'actifs productifs de revenus grâce à la gestion active et à l'aliénation d'actifs du marché secondaire au moyen de la vente d'immeubles d'une valeur d'environ 700 millions de dollars, ce qui représente une prime moyenne par rapport à la valeur liquidative selon les IFRS de 19 % au cours des trois dernières années.

Au cours de cette période, le FPI a également ajouté une valeur liquidative importante à son portefeuille grâce à son programme de valorisation des droits et à d'autres engagements à valeur ajoutée. Cela a créé un sous-ensemble important et croissant d'actifs à faible rendement qui sont maintenant prêts pour la monétisation.

Par conséquent, le conseil et la direction ont entrepris un examen approfondi du portefeuille du FPI axé sur l'accroissement à court et à moyen terme du bénéfice d'exploitation net, tout en veillant à maintenir

un portefeuille conservateur, mais significatif d'actifs en développement qui offrent d'importantes possibilités futures au FPI.

Bernard McDonnell, président du conseil de First Capital, a déclaré ce qui suit : « First Capital possède un portefeuille exceptionnel qui se démarque par la force de ses actifs de détail axés sur les produits de consommation de base et ayant pour locataire majeur un supermarché. Grâce à de solides données d'exploitation et de distribution fermement rétablies, notre équipe de direction, en étroite collaboration avec le conseil, prend les mesures nécessaires pour dégager de la valeur au moyen de la monétisation d'actifs ciblés tout en maintenant un portefeuille attrayant d'occasions de développement et en redéployant les capitaux afin de générer un impact plus significatif à court terme. »

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a indiqué ce qui suit : « Au fil des ans, y compris pendant la période difficile marquée par la COVID-19, notre équipe a fait progresser notre plateforme et généré une valeur liquidative importante dans notre portefeuille. Dans certains cas, nous avons accru de façon significative la valeur liquidative d'immeubles qui n'ont pas encore contribué aux flux de trésorerie d'exploitation. Notre immeuble destiné au développement Christie Cookie en est un bon exemple; il a généré une valeur liquidative d'environ 180 millions de dollars, ou 0,90 \$ par unité, en 2021 seulement, mais on ne s'attend pas à ce qu'il contribue au bénéfice d'exploitation net et aux flux de trésorerie d'exploitation avant plusieurs années encore. Bien que FCR dispose toujours d'importantes occasions d'amélioration de la valeur à court et à moyen terme à l'égard d'actifs similaires à Christie Cookie, nous avons trouvé plusieurs autres immeubles qui ont suivi un cheminement semblable de création de valeur, mais qui sont maintenant prêts pour la monétisation. »

« Le plan présenté aujourd'hui permettra au FPI de saisir les occasions qui se présentent à lui afin de réaliser la croissance à court, moyen et long terme de ses projets de développement et d'autres actifs non essentiels à faible rendement d'une manière plus équilibrée, en affectant le produit à l'amélioration de la croissance à court terme du bénéfice d'exploitation net, du BAIIA, des flux de trésorerie d'exploitation par part ainsi qu'à la gestion de notre bilan. »

Avantages du plan

Création d'un cycle ciblé de monétisation stratégique et d'investissement

Grâce à une gestion proactive, le FPI a réalisé des gains de valeur à court et à moyen terme dans une part importante de ses actifs à rendement faible ou nul ou dont le locataire majeur n'est pas un supermarché, et il continuera de le faire pour maintenir deux types de projets en continu :

- Les projets de monétisation, qui seront constamment actualisés au fil de l'achèvement des activités d'accroissement de la valeur des actifs dont FCR choisit de ne pas assurer le développement futur;
- Les projets de développement ayant un impact majeur, qui visent les actifs que FCR développera de façon indépendante ou avec des partenaires stratégiques.

Plan actif de monétisation des projets sur 2 ans

Pour réaliser son repositionnement stratégique et l'optimisation de son portefeuille, First Capital entreprendra un processus de ventes aux fins de maximisation de la valeur qui devrait générer un produit brut de plus de 1 G\$ d'ici la fin de 2024. Les actifs devant être vendus ont un taux de rendement annualisé

de moins de 2 % sur la valeur de monétisation prévue. Le FPI prévoit également réaliser le rezonage d'immeubles d'une superficie d'environ 11 millions de pieds carrés selon un échéancier s'échelonnant sur les trois prochaines années, ce qui devrait augmenter la valeur de cette superficie d'environ 700 millions de dollars compte tenu de la valeur actuelle de ces immeubles sur le marché. Ces immeubles formeront une source de capitaux qui cristalliseront la valeur créée par le FPI et seront affectés à des fins plus productives, plus particulièrement à la croissance du BAIIA et des flux de trésorerie d'exploitation par part, et, par conséquent, renforceront la solidité du bilan.

Optimisation du portefeuille et affectation des capitaux générant un impact majeur

Grâce au plan approuvé par le conseil, First Capital s'attend à générer une combinaison attrayante de revenus et de croissance grâce à sa distribution en espèces (versée mensuellement) et à un taux de croissance prévu des flux de trésorerie d'exploitation par part sur plusieurs années d'au moins 4 %. Les projets de développement constitueront certains des actifs de développement les plus attrayants du secteur canadien des FPI, et seront plus particulièrement axés sur les immeubles de commerce de détail de premier plan de FCR spécialisés dans les produits de consommation de base, ayant pour locataire majeur un supermarché et situés dans des quartiers prospères affichant des profils démographiques supérieurs.

First Capital sera bien positionnée pour poursuivre le renforcement du bilan grâce à la réduction de la dette et à l'amélioration du coût du capital à long terme, en ciblant un ratio dette/BAIIA inférieur à 10x. La FPI maintiendra également la distribution qu'elle a rétablie et poursuivra son offre publique de rachat dans le cours normal des activités annoncée précédemment.

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

First Capital est propriétaire, gestionnaire et développeur de centres commerciaux à ciel ouvert dont le locataire majeur est un supermarché situés dans les quartiers affichant les profils démographiques les plus solides au Canada.

MESURES FINANCIÈRES NON DÉFINIES PAR LES IFRS

First Capital établit et 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 dans le présent communiqué certaines mesures financières non définies par les IFRS, y compris, sans s'y limiter, les flux de trésorerie d'exploitation, le bénéfice d'exploitation net et le BAIIA. Étant donné que ces mesures n'ont pas de sens normalisé aux termes des IFRS, il se peut qu'elles ne soient pas comparables à d'autres mesures semblables présentées par d'autres émetteurs. First Capital 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. 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.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent communiqué contient des déclarations prospectives et de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières pertinentes, y compris, sans s'y limiter, en ce qui concerne l'incidence de la pandémie sur le FPI et les attentes relatives à la performance continue du FPI et au plan visant à améliorer l'affectation des capitaux et à optimiser le portefeuille, notamment au moyen de la monétisation prévue de certains immeubles, de la réalisation et du déploiement du produit et de la croissance prévue du bénéfice d'exploitation net, du BAIIA et des flux de trésorerie d'exploitation par part. Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital et sont assujetties à des risques et à des incertitudes qui peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent notamment les suivants : la conjoncture économique générale; les difficultés financières de locataires et les cas de défaut et les faillites; l'augmentation des charges d'exploitation, des impôts fonciers et des impôts sur le bénéfice; la capacité de First Capital à maintenir le niveau d'occupation et de louer ou de relouer les locaux aux taux de location actuels ou prévus; les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; le développement, les ventes et la location résidentiels; les risques liés aux coentreprises; les obligations et les coûts de conformité en matière d'environnement ainsi que les pertes non assurées; en plus des risques et incertitudes liés à l'incidence de la pandémie en cours, d'épidémies ou d'autres éclosions sur First Capital, qui sont décrits à la rubrique « Risques et incertitudes – Pandémie, épidémie ou nouvelles éclosions » du rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les déclarations prospectives sont également exposées aux risques et incertitudes mentionnés 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 s'en remettre sans réserve 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 applicables. 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
TSX : FCR.UN