

Le FPI First Capital annonce la vente de la composante résidentielle du 1100 King Street West dans le cadre de la mise en œuvre de son 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*

Toronto (Ontario) (le 28 septembre 2022) – Le FPI First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « FPI ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd'hui qu'il a conclu une entente ferme pour la vente de sa participation sans gestion restante de 50 % dans la composante résidentielle de l'immeuble King High Line, situé au 1100 King Street West, à Toronto, pour un produit brut de 149 millions de dollars. FCR conservera sa participation de 100 % dans les composantes de commerce de détail et de stationnement destiné aux locaux commerciaux de cet immeuble.

L'immeuble King High Line est un immeuble à usage mixte situé à proximité du quartier Liberty Village, près du centre-ville de Toronto. First Capital a développé le site d'une superficie de près de trois acres, qui comprend trois tours résidentielles comptant au total 506 unités résidentielles. Le premier locataire a pris possession des lieux en 2019, et le taux d'occupation de la composante résidentielle s'établit à l'heure actuelle à 96 %. Le prix de vente correspond à un taux de capitalisation de moins de 3 % du bénéfice opérationnel net actuel. L'immeuble a récemment été financé au moyen d'une hypothèque de premier rang capitalisée à l'échéance de 160 millions de dollars (la part de FCR s'élevant à 80 millions de dollars) sur 10 ans, portant intérêt au taux fixe de 4,8 %. L'acheteur prendra en charge l'hypothèque à la clôture, qui est prévue au cours du quatrième trimestre.

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a indiqué ce qui suit : « Cette opération marque la mise en œuvre immédiate de notre plan, annoncé récemment, visant à améliorer l'affectation de nos capitaux et à optimiser notre portefeuille, et est révélatrice du type d'opérations de dégagement de valeur que nous avons identifiées. Conformément à notre plan, nous avons réalisé les objectifs à court et moyen terme de FCR visant cet actif et nous réaffecterons le produit de la vente à des utilisations plus productives, notamment notre offre publique de rachat dans le cours normal des activités. La vente de notre participation dans la composante résidentielle de l'immeuble King High Line au-dessus de la valeur établie conformément aux IFRS a un effet relatif à la fois sur la valeur liquidative et sur les flux de trésorerie d'exploitation par part, tout en ayant une incidence favorable sur nos paramètres cibles en matière de dette. »

« Nous disposons d'un portefeuille exceptionnel et restons confiants dans notre capacité à dégager de la valeur pour nos porteurs de parts grâce à la monétisation continue d'immeubles non essentiels à faible rendement, jumelée à l'avancement de nos immeubles de commerce de détail axé sur les produits de consommation de base et au maintien de projets représentant une densité importante en vue de leur développement futur. »

First Capital conservera la propriété exclusive de 160 000 pieds carrés de superficie locative de détail, dont plus de 650 pieds de façade contiguë le long de King Street West. Cette partie de l'immeuble est entièrement louée à divers détaillants de produits de consommation de base et de services, notamment Longos, Canadian Tire, Shoppers Drug Mart, Winners, WeWork, Kids & Co, McDonalds et Petsmart.

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

First Capital est propriétaire, gestionnaire et développeur de centres commerciaux à ciel ouvert ayant pour locataire majeur 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 applicables, 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, la réalisation et le déploiement du produit, le moment prévu de la clôture de l'opération visant l'immeuble King High Line et l'effet relatif prévu de la vente de la participation de FCR dans l'immeuble King High Line sur la valeur liquidative et les 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 :

Jordan Robins
Vice-président directeur
et chef de l'exploitation
416-216-2055
jordan.robins@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