

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2022

AFFICHANT 15 % DU BÉNÉFICE DES FONDS PROVENANT DES ACTIVITÉS PAR PART

Toronto, Ontario (le 1^{er} novembre 2022) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN), a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers pour le troisième trimestre clos le 30 septembre 2022. Le rapport du troisième 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.

Selon Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital : « Nos décisions stratégiques en matière d’immobilier des dernières années ont continué de produire de solides résultats d’exploitation lors du troisième trimestre. La vigueur des contrats de location et les taux records de location étaient encore une fois des points culminants qui ont fait augmenter de 5,3 % le bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables. Il y a une valeur intrinsèque dans les parts de FCR. Le conseil d’administration et la direction veillent à dégager cette valeur pour en faire bénéficier tous les porteurs de parts par des initiatives stratégiques continues, dont par la réalisation de notre plan amélioré récemment annoncé de répartition du capital et d’optimisation du portefeuille, qui avance bien. »

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois	
	30 septembre		closes les 30 septembre	
	2022	2021	2022	2021
Fonds provenant des activités ¹ (en M\$)	66,6 \$	59,0 \$	182,6 \$	190,2 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,31 \$	0,27 \$	0,83 \$	0,86 \$
Autres profits et (pertes) compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,00 \$	0,00 \$	(0,05) \$	0,08 \$
Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	5,3 %	4,2 %	4,4 %	6,6 %
Taux d’occupation total du portefeuille ³	95,7 %	95,9 %		
Taux d’occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}	96,0 %	96,0 %		
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	(204,7) \$	181,5 \$	(202,4) \$	431,5 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	(0,95) \$	0,82 \$	(0,92) \$	1,95 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	216 008	220 899	219 195	220 794

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 septembre.

POINTS SAILLANTS DU TROISIÈME 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 5,3 % par rapport à celui de 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 1,8 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 3,4 %.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation global du portefeuille a augmenté de 0,1 % par rapport à celui du trimestre précédent, passant de 95,6 % au 30 juin 2022 à 95,7 % au 30 septembre 2022. Sur douze mois, le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,2 %, passant de 95,9 % au 30 septembre 2021 à 95,7 % au 30 septembre 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 10,4 % au renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 556 000 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 12,0 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,4 %, ou de 0,08 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 22,80 \$ le pied carré. Le taux de location net moyen a augmenté de 2,5 %, ou de 0,56 \$ le pied carré, par rapport à celui du 30 septembre 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 25^e trimestre consécutif.
- **Immeubles de placement** : First Capital a investi 72,5 M\$ dans ses immeubles au cours du troisième trimestre, principalement dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition stratégique. L'activité de placement comprend l'acquisition d'une participation de 50 % avec droit de gestion dans Amberlea Shopping Centre, à Pickering, en Ontario, en contrepartie de 22,5 M\$. Amberlea Shopping Centre s'avère une acquisition synergique pour FCR compte tenu du fait que celui-ci est aussi propriétaire du Steeple Hill Shopping Centre, immeuble ayant comme locataire principal un supermarché et qui est situé à moins de deux kilomètres d'Amberlea et de son secteur commercial. L'activité de placement du

troisième trimestre comprend également l'acquisition du dernier immeuble qui permet au Fonds de venir compléter le lot de l'avenue Montgomery. Ce lot, situé au centre de Toronto, à côté du développement immobilier de First Capital sur les rues Yonge et Roselawn, va accroître considérablement les occasions d'intensification à grande échelle dans ce voisinage urbain à forte densité.

- **Cessions d'immeubles** : Au troisième trimestre, First Capital a cédé deux immeubles productifs de revenus situés à Gatineau, au Québec, et à Markham, en Ontario, ainsi que deux petites parcelles de terrain, en contrepartie de 83,3 M\$. Après le troisième trimestre, First Capital a conclu un accord ferme visant la vente de la dernière participation de 50 % sans droit de gestion dans la composante résidentielle de King High Line, pour un produit brut de 149 M\$. Cette transaction de FCR représente la réalisation initiale de son plan amélioré récemment annoncé de répartition du capital et d'optimisation du portefeuille.
- **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 septembre 2022, la FPI avait racheté 6,0 millions de parts de fiducie, pour un montant d'environ 91,5 M\$.
- **Progrès des mesures d'ESG** : First Capital a continué de faire preuve de leadership en matière de questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») au cours du troisième trimestre :
 - Il a reçu le premier prix pour les résultats de Sociétés en matière d'ESG décerné par l'Institutional Shareholder Services pour la troisième année consécutive
 - Il a publié le rapport EGS de 2021 (son douzième) qui présente les enjeux importants et les répercussions des activités ESG au cours du dernier exercice, ainsi que le rapport d'assurance sur une sélection d'indicateurs de performance en matière de développement durable
 - Il a dépassé la cible de 9 % d'une diminution de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre sur trois ans à compter de 2018, pour atteindre une réduction de 12,7 %
 - Il s'est engagé à installer des bornes de chargement pour véhicules électriques sur tous les immeubles de First Capital d'ici la fin de 2024; à l'heure actuelle, 250 bornes sont installées sur 76 immeubles et 200 autres sont prévues d'ici la fin de 2023
 - Il a reçu le prix Immeuble remarquable de l'année (TOBY) décerné par BOMA Canada pour l'immeuble situé au 85 Hanna Avenue et le Brooklin Towne Centre
 - Il a recueilli plus de 100 000 \$ pour l'organisme Jeunesse, J'écoute dans le cadre du tournoi Classique de balle molle de l'immobilier commercial de 2022 organisé par la Fondation des quartiers prospères de FCR

- Il a été classé quatre étoiles et a obtenu un pointage de 82 à l'évaluation du secteur immobilier par le GRESB de 2022
- Il a ajouté une œuvre au programme d'art public de longue date de l'artiste anishinaabe Que Rock intitulée « Biindigen » (« Bienvenue » en anishinaabemowin) à Shops at King Liberty
- **Fonds provenant des activités par part, après dilution de 0,31 \$** : Les fonds provenant des activités ont augmenté de 7,5 M\$, ou de 0,04 \$ par part, comparativement à ceux du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Cette augmentation est surtout attribuable à une hausse de 5,4 M\$, ou de 0,02 \$ par part, du bénéfice d'exploitation net engendrée principalement par une montée des loyers de base et des apports aux produits variables, ainsi qu'une autre augmentation de 2,2 M\$, ou de 0,01 \$ par part, des produits d'intérêts et autres produits. De plus, les parts rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions dans le cours normal des activités de First Capital ont donné lieu à une diminution du nombre moyen pondéré des parts, ce qui a favorisé de 0,01 \$ de plus les fonds provenant des activités par part.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 30 septembre 2022, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts de (204,7) M\$, ou (0,95) \$ par part (après dilution), comparativement à un bénéfice net de 181,5 M\$, ou 0,82 \$ par part (après dilution), pour la période correspondante de l'exercice précédent. La perte du troisième trimestre de 2022 est principalement liée à la comptabilisation de la perte à la juste valeur nette des immeubles de placement de 271,7 M\$ comparativement aux profits à la juste valeur nets de 20,2 M\$ de la période correspondante de l'exercice précédent, ainsi qu'à un profit de 80,8 M\$ réalisé à l'exercice d'une option d'achat précédemment obtenue en vue de l'acquisition de la participation de 50 % de son partenaire dans l'immeuble situé au 2150 Lake Shore Boulevard West au troisième trimestre de 2021.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions \$)	30 septembre		31 décembre
	2022	2021	2021
Total de l'actif ¹	9 830 \$	10 186 \$	10 109 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente ¹	322 \$	279 \$	151 \$
Actifs non grevés ²	6 843 \$	7 294 \$	7 394 \$
Valeur liquidative par part	23,47 \$	23,99 \$	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}	45,4 %	44,9 %	43,9 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	3,6	4,2	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 2 novembre 2022, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats financiers du troisième trimestre clos le 30 septembre 2022.

Les états financiers et le rapport de gestion du troisième 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 2186843#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 8 novembre 2022 en composant le 905 694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 4734026#.

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 T3 2022](#). Un enregistrement de la webémission sera accessible à partir de la section « Investisseurs » de notre site Web.

À PROPOS DE FPI FIRST CAPITAL (TSX : FCR.UN)

FCR détient, exploite et aménage des centres à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché dans les quartiers affichant les plus importants essors démographiques au Canada.

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 :

(en millions \$)	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2022	2021 ²	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(204,7) \$	181,5 \$	(204,4) \$	431,5 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	271,7 \$	(20,2) \$	379,3 \$	(155,7) \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier ¹	— \$	(0,4) \$	— \$	(1,0) \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,3 \$	0,7 \$	1,9 \$	2,1 \$
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,8 \$	— \$	2,2 \$	— \$
Coûts de location différentiels ³	1,9 \$	1,4 \$	4,9 \$	4,4 \$
Charge d'amortissement ⁴	0,1 \$	0,5 \$	0,4 \$	1,5 \$
Coûts de transaction ⁵	— \$	— \$	0,6 \$	— \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	— \$	— \$	(0,4) \$	0,4 \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts ⁷	(0,3) \$	(0,6) \$	(9,6) \$	6,8 \$
Profit à l'exercice d'une option ⁸	— \$	(80,8)	— \$	(80,8) \$
Frais de vente des immeubles de placement ¹	3,4 \$	3,5 \$	4,4 \$	4,0 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	(6,5) \$	(26,5) \$	1,4 \$	(23,0) \$
Fonds provenant des activités	66,6 \$	59,0 \$	182,6 \$	190,2 \$

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.

⁸ Ajustement pour exclure le profit à l'exercice d'une option 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