

## Le FPI First Capital reste déterminé à poursuivre son plan d'optimisation

**Toronto (Ontario) (le 13 février 2023)** – Le FPI First Capital (« **First Capital** » ou le « **FPI** ») a réaffirmé sa détermination à poursuivre son plan visant à améliorer l'affectation de ses capitaux et à optimiser son portefeuille (le « **plan d'optimisation** »). Le plan d'optimisation est conçu pour dégager de la valeur pour tous les porteurs de parts par la stimulation de la croissance des fonds provenant des activités par part et le renforcement des données sur la dette du FPI.

### Le plan d'optimisation et d'autres initiatives produisent déjà d'importantes retombées

La pandémie mondiale a eu des effets défavorables considérables sur le secteur immobilier de détail dans les marchés urbains. Malgré sa solide performance opérationnelle pendant la pandémie de COVID-19, First Capital n'était pas immunisée contre ces forces. Tout au long de cette période difficile, le conseil des fiduciaires (le « **conseil** ») et la direction sont demeurés disciplinés, s'employant à positionner le FPI de manière à ce qu'il tire profit des occasions stratégiques découlant de la pandémie, ce que fait First Capital depuis. Au cours de la dernière année, le FPI a plus précisément entamé une série d'initiatives mûrement réfléchies, axées sur les porteurs de parts.

Ces initiatives comprennent ce qui suit :

- La mise en œuvre d'une offre publique de rachat dans le cours normal des activités (l'« **offre de rachat** ») en mai 2022.
- Le rétablissement intégral de la distribution mensuelle de First Capital en septembre 2022, comme cela avait été promis en janvier 2021.
- L'approbation et la mise en œuvre du plan d'optimisation en septembre 2022.

Collectivement, les initiatives axées sur les porteurs de parts et la solide performance opérationnelle sous-jacente au chapitre de la location ont porté les fruits suivants :

- Forte croissance en 2022 des fonds provenant des activités par part<sup>1</sup>, qui se sont établis à 1,21 \$, ce qui représente une augmentation de 6 % par rapport aux 1,14 \$ gagnés en 2021.
- Le rachat de 6,2 millions de parts de fiducie au prix moyen pondéré de 15,14 \$, ce qui correspond à un escompte de 36 % par rapport à la valeur de l'actif net par part du FPI de 23,48 \$ au 31 décembre 2022, pour un investissement total d'environ 95 millions de dollars.
- Une réduction marquée du multiple de la dette nette sur le BAIIA ajusté<sup>2</sup> de First Capital, qui s'établissait à 10,2x au 31 décembre 2022 par rapport à 11,2x à la même date de l'exercice précédent.

Ces mesures ont été bien reçues par les participants aux marchés, y compris les porteurs de parts, les analystes boursiers et les agences de notation du crédit. En 2022 et au début de 2023, les agences de notation du crédit ont révisé favorablement leurs perspectives pour refléter la solide situation financière de First Capital et son avenir prometteur.

<sup>1</sup> Voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent communiqué.

<sup>2</sup> Voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent communiqué.

Depuis la mise en œuvre de ces initiatives axées sur les porteurs de parts, à commencer par l'offre de rachat, le profil de rendement total pour les porteurs de parts de First Capital a largement dépassé celui des fonds de placement immobilier de référence, ainsi que l'indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX et le marché en général, comme l'indique le tableau qui suit.

### Rendement total – 16 mai 2022<sup>1)</sup> au 10 février 2023

	FPI First Capital	FPI de référence <sup>2)</sup>	Indice plafonné des fiducies de placement immobilier S&P/TSX	Indice composé S&P/TSX
<b>Rendement total</b>	24,4 %	0,7 %	1,7 %	5,1 %

Source : Bloomberg

<sup>1)</sup>Date de l'annonce de l'offre de rachat.

<sup>2)</sup>Les FPI de référence sont des FPI de détail canadiens à grande capitalisation, y compris le FPI Choice Properties, le FPI Crombie, le FPI CT, le FPI RioCan et le FPI SmartCentres.

### Attaché à réaliser la valeur intrinsèque du portefeuille d'immeubles

Le conseil, avec le concours de ses conseillers financiers, étudie régulièrement les moyens de réaliser et de dégager, au bénéfice des porteurs de parts de First Capital, la valeur considérable du portefeuille d'immeubles exceptionnel du FPI. Le conseil est heureux du succès à ce jour du plan d'optimisation, ainsi que de l'éventail des opérations conditionnelles et en cours. Le conseil examine activement toute une série d'options, y compris la vente par entité ou en bloc du portefeuille, et continuera de ce faire. La conjoncture du marché du crédit et des flux des capitaux dans le secteur immobilier favorisent davantage les opérations de petite envergure avec des acheteurs très ciblés que les opérations importantes visant notamment le portefeuille. Ainsi, le conseil reste déterminé à poursuivre le plan d'optimisation et à favoriser une approche bien définie et disciplinée en vue de maximiser la création de valeur au bénéfice de tous les porteurs de parts.

### Conseillers

Kingsdale Advisors agit à titre de conseiller stratégique pour les porteurs de parts de First Capital. Gagnier Communications est le conseiller en communications de First Capital. Le cabinet Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. agit à titre de conseiller juridique du conseil des fiduciaires. RBC Marchés des Capitaux est le conseiller financier de First Capital.

### 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 CONFORMES AUX 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 »). En complément des résultats présentés conformément aux IFRS, First Capital présente dans le présent communiqué certaines mesures financières non conformes aux IFRS, y compris, sans s'y limiter, les fonds provenant des activités par part et le ratio de la dette nette sur le BAIIA. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et, par conséquent, elles 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 qui précèdent car, de l'avis de la direction, ce sont des mesures financières largement utilisées et significatives de la performance opérationnelle. Les rapprochements entre certaines mesures non conformes aux IFRS et les mesures conformes aux IFRS les plus semblables sont présentés ci-après. Ces mesures 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. Pour obtenir la définition complète de ces mesures, voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### ***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 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 du FPI, lesquels ne constituent pas nécessairement les meilleurs indicateurs de la performance opérationnelle à long terme du FPI, 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 du FPI qui n'est pas immédiatement rendu par le bénéfice net calculé en vertu des IFRS.

### ***Dette nette***

La dette nette est une mesure utilisée par la direction pour calculer certains indicateurs liés à la dette et fournit des renseignements sur certains ratios financiers utilisés pour évaluer le profil de la dette de First Capital. La dette nette représente la somme de l'encours du capital des facilités de crédit et des

emprunts hypothécaires, de la dette bancaire et de la valeur nominale des débentures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période, sur une base proportionnelle.

### **Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement ajusté**

Le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement ajusté (le « BAIIA ajusté ») constitue une mesure utilisée par la direction pour calculer certains indicateurs liés à la dette. Le BAIIA ajusté est calculé à partir du bénéfice net majoré de la charge d'impôt, de la charge d'intérêts et de l'amortissement, et exclut l'augmentation ou la diminution de la juste valeur des immeubles de placement, 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 autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, sur une base proportionnelle. Le FPI fait également un ajustement pour ajouter les coûts de location différentiels, lesquels sont pris en compte dans les fonds provenant des activités, conformément aux recommandations de la REALPAC. La direction estime que le BAIIA ajusté est une mesure utile pour évaluer la capacité du FPI à assurer le service de sa dette, à financer ses dépenses d'investissement et à verser des distributions à ses porteurs de parts.

### **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 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2022	2021 0	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	42,4 \$	28,6 \$	(160,0) \$	460,1 \$
Ajouter(déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement <sup>1)</sup>	31,2 \$	(25,8) \$	410,5 \$	(181,5) \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier <sup>1)</sup>	(6,9) \$	2,2 \$	(6,9) \$	1,1 \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence <sup>2)</sup>	0,8 \$	0,4 \$	2,7 \$	2,5 \$
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence <sup>2)</sup>	0,8 \$	— \$	3,0 \$	— \$
Coûts de location différentiels <sup>3)</sup>	1,8 \$	1,4 \$	6,6 \$	5,9 \$
Charge d'amortissement <sup>4)</sup>	0,1 \$	0,5 \$	0,5 \$	1,9 \$
Coûts de transaction <sup>5)</sup>	— \$	— \$	0,6 \$	— \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables <sup>6)</sup>	0,1 \$	0,1 \$	(0,3) \$	0,5 \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts <sup>7)</sup>	4,4 \$	2,5 \$	(5,3) \$	9,3 \$
Profit sur option <sup>8)</sup>	— \$	— \$	— \$	(80,8) \$
Frais de vente des immeubles de placement <sup>1)</sup>	0,1 \$	3,1 \$	4,4 \$	7,1 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé <sup>1)</sup>	5,8 \$	47,8 \$	7,3 \$	24,8 \$
Fonds provenant des activités	80,5 \$	60,8 \$	263,2 \$	251,0 \$

<sup>1)</sup> Selon la participation proportionnelle du FPI.

<sup>2)</sup> Ajustement lié aux coentreprises du FPI comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence conformément aux recommandations de la REALPAC.

- <sup>3)</sup> Ajustement pour inscrire à l'actif les coûts de location différentiels conformément aux recommandations de la REALPAC.
- <sup>4)</sup> Ajustement pour exclure l'amortissement de l'immeuble hôtelier conformément aux recommandations de la REALPAC
- <sup>5)</sup> Ajustement pour exclure les coûts de transaction engagés dans le cadre d'un regroupement d'entreprises conformément aux recommandations de la REALPAC
- <sup>6)</sup> 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.
- <sup>7)</sup> Ajustement pour exclure l'ajustement de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts conformément aux recommandations de la REALPAC.
- <sup>8)</sup> Ajustement pour exclure le profit sur option conformément aux recommandations de la REALPAC.

### **Multiple de la dette nette sur le BAIIA ajusté**

Le tableau suivant présente le rapprochement de la dette nette et de la dette totale pour les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

Aux	31 décembre 2022	31 décembre 2021
<b>Passif (capital à rembourser)</b>		
Dette bancaire	1 594 \$	2 476 \$
Emprunts hypothécaires <sup>1)</sup>	1 235 767 \$	1 216 872 \$
Facilités de crédit <sup>1)</sup>	1 098 235 \$	893 958 \$
Débitures de premier rang non garanties	1 900 000 \$	2 350 000 \$
Dette totale <sup>1)</sup>	4 235 596 \$	4 463 306 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>1)</sup>	(39 827)\$	(37 512)\$
Dette nette <sup>1)2)</sup>	4 195 769 \$	4 425 794 \$

- <sup>1)</sup> Selon la participation proportionnelle de First Capital. Voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.
- <sup>2)</sup> La dette nette est une mesure non conforme aux IFRS qui représente la somme du total de la dette, y compris l'encours du capital des facilités de crédit et des emprunts hypothécaires, de la dette bancaire et de la valeur nominale des débitures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période, sur une base proportionnelle.
- <sup>3)</sup> La capitalisation boursière correspond à la valeur de marché des parts du FPI en circulation à un moment donné. Cette mesure n'est pas définie par les IFRS, n'a pas de définition normalisée et, par conséquent, pourrait ne pas être comparable à des mesures similaires présentées par d'autres émetteurs.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) et du BAIIA ajusté de First Capital pour les trimestres et les exercices clos les 31 décembre 2022 et 2021 :

	Trimestres clos les 31 décembre		Exercice clos les 31 décembre	
	2022	2021	2022	2021
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	42 372 \$	28 629 \$	(159 997) \$	460 131 \$
Ajouter (déduire) <sup>1)</sup> :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	5 849 \$	47 773 \$	7 287 \$	24 782 \$
Charge d'intérêts	39 637 \$	37 941 \$	152 930 \$	154 013 \$
Charge d'amortissement	2 100 \$	1 850 \$	8 364 \$	8 473 \$
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	31 184 \$	(25 833) \$	410 474 \$	(181 490) \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	(6 908) \$	2 161 \$	(6 908) \$	1 122 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	102 \$	140 \$	(321) \$	548 \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts	4 386 \$	2 528 \$	(5 250) \$	9 286 \$
Coûts de location différentiels	1 764 \$	1 448 \$	6 626 \$	5 859 \$
Recouvrement (coûts) lié(s) aux transactions abandonnées	122 \$	146 \$	(2 770) \$	248 \$
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	(12 658) \$	6 696 \$	2 590 \$	(87 303) \$
<b>BALIA ajusté<sup>1)</sup></b>	<b>107 950 \$</b>	<b>103 479 \$</b>	<b>413 025 \$</b>	<b>395 669 \$</b>

<sup>(1)</sup> Selon la participation proportionnelle de First Capital. Voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion du FPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## 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'exécution et l'impact prévu du plan d'optimisation, les options de rechange possibles au plan d'optimisation et les avantages prévus, comme la valeur dégagée pour tous les porteurs de parts, la stimulation de la croissance des fonds provenant des activités par part et le renforcement des données sur la dette du FPI. 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, les défauts ou la faillite de locataires; l'augmentation des charges d'exploitation, des impôts fonciers et des impôts sur le bénéfice; la capacité de First Capital de maintenir le niveau d'occupation ainsi que 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; ainsi que les risques et incertitudes liés à l'incidence de la pandémie actuelle, d'épidémies ou d'autres éclosions sur First Capital, qui sont décrits sous la rubrique « Risques et incertitudes – Pandémie, épidémie ou nouvelles éclosions » du rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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 2022 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

Communications avec les médias :

Dan Gagnier  
Gagnier Communications  
+1 646-569-5897  
FirstCapital@gagnierfc.com

[www.fcr.ca](http://www.fcr.ca)

TSX : FCR.UN