

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2023 GRÂCE À LA VIGUEUR SOUTENUE DE SES ACTIVITÉS DE LOCATION ET À LA MISE EN ŒUVRE DE SON PLAN DE RÉPARTITION DU CAPITAL

Toronto, Ontario (le 31 octobre 2023) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé de solides résultats financiers pour le trimestre clos le 30 septembre 2023. Le rapport du troisième trimestre de 2023 est accessible dans 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.sedarplus.ca.

PRINCIPAUX POINTS SAILLANTS DU TROISIÈME TRIMESTRE :

- **Fonds provenant des activités par part de 0,32 \$, soit une augmentation de 4,2 % sur douze mois**
- **Forte activité de location, notamment : 1) un différentiel de loyer de 12,4 % au moment des renouvellements et 2) de nouveaux contrats de location à One Bloor Street East après la fin du trimestre**
- **Amélioration continue du ratio de la dette sur le BAIIA grâce à la mise en œuvre du plan d'optimisation du portefeuille**

« Grâce à la stabilité de son portefeuille d'immeubles de commerce de détail ayant comme principal locataire un supermarché et à la vigueur soutenue de ses activités de location, First Capital a réussi à enregistrer un autre trimestre de résultats d'exploitation solides », a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction.

« La mise en œuvre de notre plan d'optimisation du portefeuille va toujours bon train. À l'heure actuelle, les ventes annoncées au titre du plan totalisent 517 M\$, avec un rendement moyen de moins de 3 % et des prix qui excèdent la valeur comptable des actifs selon les IFRS. La poursuite de la mise en œuvre du plan d'optimisation du portefeuille est un facteur de différenciation déterminant pour First Capital et pour sa capacité à composer avec les hausses des taux d'intérêt », a précisé M. Paul.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

	Trimestres clos les 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Fonds provenant des activités ^{1, 2} (en millions \$)	68,6 \$	66,6 \$	185,9 \$	182,6 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ^{1, 2}	0,32 \$	0,31 \$	0,87 \$	0,83 \$
Autres profits et (pertes) compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	(0,05) \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 3}	1,2 %	5,3 %	2,5 %	4,4 %
Taux d'occupation total du portefeuille ⁴	95,9 %	95,7 %		
Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1, 4}	95,9 %	95,9 %		
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net ⁵	(434,1) \$	(271,0) \$	(547,0) \$	(378,6) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en millions \$)	(327,5) \$	(204,7) \$	(307,9) \$	(202,4) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	(1,53) \$	(0,95) \$	(1,44) \$	(0,92) \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	213 952	216 008	214 407	219 195

¹⁾ Se reporter à la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du présent communiqué.

²⁾ Pour la période de neuf mois close le 30 septembre 2023, les fonds provenant des activités comprennent des coûts non récurrents d'environ 7 M\$ ou 3 cents par part (0,7 M\$ au 30 septembre 2022) liés à l'activisme de certains porteurs de parts.

³⁾ Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées pour refléter les catégories de la période considérée.

⁴⁾ Aux 30 septembre.

⁵⁾ Au cours du trimestre clos le 30 septembre 2023, le rendement des obligations du gouvernement du Canada à 10 ans a augmenté d'environ 75 points de base. Alors que les volumes de transactions du marché sont demeurés limités en regard de la hausse considérable des taux d'intérêt, les immeubles du Fonds ont fait l'objet d'une réévaluation généralisée selon laquelle le taux de capitalisation moyen pondéré du portefeuille a progressé d'environ 30 points de base. Ces variations de rendement se sont soldées par une diminution de 457 M\$ de la valeur des immeubles de placement qui a été en partie contrebalancée par d'autres augmentations nettes de la valeur.

PLAN AMÉLIORÉ DE RÉPARTITION DU CAPITAL ET D'OPTIMISATION DU PORTEFEUILLE

First Capital poursuit la mise en œuvre du plan d'optimisation du portefeuille qui permettra la monétisation d'actifs à faible rendement totalisant plus de 1 G\$ d'ici la fin de 2024, pour lesquels les cibles de mise en valeur ont été atteintes, ce qui contribuera à réorienter son portefeuille en augmentant la croissance à court et moyen termes des fonds provenant des activités, tout en continuant à diminuer son endettement. À ce jour, First Capital a réalisé des cessions, ou a conclu des accords fermes en ce sens, aux termes du plan d'une valeur d'environ 517 M\$, avec un rendement actuel cumulatif de moins de 3 % et une plus-value moyenne de 14 % par rapport à la valeur comptable des actifs établie selon les IFRS.

Au cours du trimestre, FCR a réalisé des cessions annoncées d'un montant d'environ 114 M\$, notamment celles des actifs suivants : i) 5051 Yonge Street, un site de développement de logements en copropriété sis avenue Hillcrest, à North York (Toronto), ii) la superficie résiduelle des terrains destinés au développement sis place Panama, à Brossard, iii) un site de développement résidentiel de 1,5 acre adjacent au Centre commercial Wilderton de FCR situé à Montréal, et iv) les immeubles sis au 30 et au 30A Hazelton Avenue, à Toronto. Après le troisième trimestre, le Fonds a conclu de nouveaux accords fermes visant une autre série de cessions totalisant 58 M\$, à savoir une participation additionnelle de 25 % dans le site de développement Yonge & Roselawn du Fonds ainsi qu'un immeuble à un seul locataire situé au 6455, West Boulevard, à Vancouver. La clôture de ces ventes d'immeubles est prévue pour le quatrième trimestre de 2023.

Le tableau ci-dessous présente un sommaire des cessions annoncées dans le cadre du plan d'optimisation du portefeuille :

<i>Date de clôture</i>	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023+	Total
Cessions (M\$)	179 \$	2 \$	122 \$	114 \$	100 \$	517 \$
Excédent sur la valeur comptable	7 %	4 %	19 %	16 %	19 %	14 %

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 1,2 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, ce qui s'explique surtout par une hausse des loyers de base. Le faible rendement financier de l'immeuble One Bloor Street East de FCR, à la suite de la résiliation anticipée en juin du contrat de location de Nordstrom Rack en raison de sa demande au titre de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC »), a provoqué une baisse de 140 points de base de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables au troisième trimestre de 2023. Malgré cette incidence de courte durée, First Capital a réalisé des progrès importants sur le plan locatif d'One Bloor Street East. Après le troisième trimestre, FCR a conclu un contrat de location à long terme avec le centre de conditionnement physique haut de gamme AVANT d'Altea Active. Ce contrat vise la location d'une superficie d'environ 32 000 pieds carrés de l'espace précédemment occupé par Nordstrom, et la prise de possession est prévue pour le début de 2024. FCR mène actuellement des négociations avancées concernant la

location de la superficie résiduelle de 8 000 pieds carrés au rez-de-chaussée de l’ancien espace Nordstrom, à savoir la zone de qualité supérieure à l’angle des rues Yonge et Bloor. En outre, pour ce qui est de la superficie résiduelle disponible de 20 000 pieds carrés, FCR a convenu de la louer à long terme à Nike, qui y installera un magasin phare, et à un détaillant d’envergure mondiale dont le nom sera annoncé prochainement.

- **Taux d’occupation du portefeuille** : Le taux d’occupation total du portefeuille s’est maintenu à 95,9 % comparativement à celui du trimestre précédent. Sur une base annuelle, le taux d’occupation total du portefeuille a augmenté de 0,2 %, passant de 95,7 % au 30 septembre 2022 à 95,9 % au 30 septembre 2023.
- **Hausse du taux de renouvellement des contrats de location** : Au cours du trimestre, lorsque l’on compare le taux de location de la première année de la période de renouvellement avec celui de la dernière année des contrats arrivant à échéance, les taux de location nets ont augmenté de 12,4 % pour un volume de renouvellements de contrats de location visant une superficie de 477 000 pieds carrés. Lorsque l’on compare le taux de location moyen de la période de renouvellement avec celui de la dernière année des contrats arrivant à échéance, les taux de location nets pour les contrats de location renouvelés au cours du trimestre ont augmenté de 13,5 %.
- **Taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,5 %, ou 0,11 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s’établir à une valeur record de 23,08 \$ le pied carré en raison surtout de l’augmentation des loyers et des hausses de loyer au renouvellement.
- **Immeubles de placement** : First Capital a investi environ 48 M\$ dans ses immeubles au cours du troisième trimestre, principalement dans le cadre d’activités de développement et de réaménagement.
- **Offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPRCNA »)** : Au troisième trimestre, le Fonds a racheté 0,2 million de parts en contrepartie d’environ 2,0 M\$. Depuis le lancement de son OPRCNA en mai 2022, le FPI a racheté un total de 7,9 millions de parts de fiducie en contrepartie d’environ 120,1 M\$ au 30 septembre 2023.
- **Bilan et liquidités** : Si on exclut les coûts non récurrents liés à l’activisme de certains porteurs de parts, le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté de First Capital au 30 septembre 2023 était de 9,9x, une amélioration par rapport à 10,9x au 30 septembre 2022. La situation de liquidité de First Capital au 30 septembre 2023 atteignait 998 M\$ et était constituée d’un montant disponible de 798 M\$ sur des facilités de crédit renouvelables et de trésorerie s’élevant à 200 M\$ sur une base proportionnelle.

- **Progrès des mesures d'ESG** : First Capital a continué à faire preuve de leadership en matière de questions environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») tout au long du troisième trimestre. Ses réalisations à ce chapitre sont notamment les suivantes :
 - Leader sectoriel en matière de développement durable selon l'évaluation du GRESB en 2023 (catégories de pairs : Amérique du Nord, commerce de détail) avec un pointage de 90
 - Classement au deuxième rang dans la catégorie des investissements du GRESB en 2023 (catégories de pairs : Canada, centres commerciaux, entreprises cotées) avec un pointage de 82
 - Collecte de plus de 220 000 \$ pour l'organisme Jeunesse, J'écoute dans le cadre du deuxième tournoi annuel *Classique de balle molle de l'immobilier commercial* tenu en septembre, qui est organisé par la Fondation des quartiers prospères de FCR
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,32 \$** : À 68,6 M\$, les fonds provenant des activités ont augmenté de 2,0 M\$, ou 0,01 \$ par part, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est attribuable surtout à la hausse sur douze mois des produits d'intérêts et autres produits, d'un montant total de 4,6 M\$ (0,02 \$ par part), dont une tranche de 3,8 M\$ a été comptabilisée aux termes du règlement d'un litige concernant des pertes de loyer. Ce produit est en partie contrebalancé par des coûts de restructuration d'environ 0,9 M\$ portés aux charges du siège social et qui s'inscrivent dans les efforts continus du Fonds visant une culture fondée à la fois sur la performance et sur la gestion proactive des dépenses. Les résultats comparatifs du troisième trimestre de 2022 comprenaient un dépôt aux fins d'acquisition d'environ 3,0 M\$ (0,01 \$ par part) qui a été comptabilisé en résultat à titre de recouvrement lié aux transactions abandonnées.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Le bénéfice net (la perte nette) attribuable aux porteurs de parts pour le trimestre clos le 30 septembre 2023 a été de (327,5) M\$, ou (1,53) \$ par part après dilution, comparativement à (204,7) M\$ ou (0,95) \$ par part après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation de la perte nette par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par une baisse de 163,0 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, le tout en partie contrebalancé par une augmentation de 31,7 M\$ des recouvrements d'impôt différé. Au cours du troisième trimestre de 2023, la courbe des rendements a accusé un changement important des taux d'intérêt à moyen et long termes, notamment une hausse d'environ 75 points de base par

rapport au taux de référence des obligations du gouvernement du Canada à 10 ans. Ce changement significatif des taux d'intérêt du marché a été un des principaux facteurs de la réduction de 432,8 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, comptabilisée au cours du trimestre, selon la participation de FCR.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions \$)	30 septembre		Décembre
	2023	2022	2022
Total de l'actif ¹	9 164 \$	9 830 \$	9 582 \$
Actifs détenus en vue de la vente ¹	181 \$	322 \$	188 \$
Actifs non grevés ²	5 985 \$	6 843 \$	6 570 \$
Valeur liquidative par part	21,26 \$	23,47 \$	23,48 \$
Densité de population ³	295 000	300 000	300 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	46,3 %	45,4 %	44,0 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ²	10,1/9,9 ⁵	10,9	10,2
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	3,1	3,6	3,4

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 des soldes de trésorerie.

⁵⁾ Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté était de 10,1x au 30 septembre 2023. Si l'on exclut les coûts non récurrents liés à l'activisme des porteurs de parts, le ratio était de 9,9x.

MISE À JOUR EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE : COMITÉS DU CONSEIL

Après une période de renouvellement à l'issue de laquelle trois nouveaux fiduciaires se sont joints au conseil des fiduciaires plus tôt en 2023, les comités du conseil ont été modifiés comme suit :

- **Comité de risque et d'audit** : Le comité d'audit s'appelle désormais comité de risque et d'audit. Ian Clarke a été nommé président du comité. Al Mawani, ancien président, reste membre du comité.
- **Comité de gouvernance d'entreprise et de durabilité** : Le comité de gouvernance d'entreprise s'appelle désormais comité de gouvernance d'entreprise et de durabilité. Al Mawani a été nommé président du comité à la place du président du conseil, et Paul Douglas, président du conseil et ancien président du comité, reste membre du comité.
- **Comité du personnel et de la rémunération** : Le comité de rémunération s'appelle désormais comité du personnel et de la rémunération. Annalisa King en demeure la présidente.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Emprunt bancaire à terme non garanti

Le 20 octobre 2023, First Capital a obtenu un emprunt bancaire à terme non garanti (l'« emprunt à terme ») totalisant 150,0 M\$ remboursable le 20 octobre 2026, mais assorti d'options de prolongation de deux ans au profit du Fonds, soit jusqu'au 20 octobre 2028. Parallèlement à ce financement, le Fonds a conclu un contrat de swap pour convertir l'emprunt à terme de 5 ans en un emprunt à taux fixe de 5,985 % par an. Le produit net tiré du placement a été affecté au remboursement des débentures de premier rang non garanties de série Q arrivant à échéance le 30 octobre 2023.

Rachat de débentures non garanties de premier rang, série Q, à 3,90 %, d'un montant en capital de 300,0 M\$

Le 30 octobre 2023, First Capital a remboursé à l'échéance ses débentures non garanties de premier rang, série Q, à 3,90 %, d'un montant en capital de 300,0 M\$.

Facilités de crédit

Le 31 octobre 2023, la facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 250,0 M\$ de First Capital est arrivée à échéance. Le Fonds a contracté une nouvelle facilité d'exploitation renouvelable non garantie de 100,0 M\$ arrivant à échéance le 20 avril 2025. Le 27 octobre 2023, le Fonds a porté également sa facilité d'exploitation renouvelable non garantie arrivant à échéance le 31 août 2024 à 150,0 M\$ et prorogé d'un an la date d'échéance, soit jusqu'au 31 août 2025.

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 1^{er} novembre 2023, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats financiers du troisième trimestre clos le 30 septembre 2023.

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 www.sedarplus.ca.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416 406-0743 ou le numéro sans frais 1 800 898-3989, suivi du code d'accès 6949753#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 8 novembre 2023 en composant le 905 694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 5058484#.

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 2023](#). 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)

First Capital détient, exploite et aménage des centres à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché dans les quartiers affichant les plus fortes données 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 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	
	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(327,5) \$	(204,7) \$	(307,9) \$	(202,4) \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	432,8 \$	271,7 \$	544,0 \$	379,3 \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier ¹	— \$	— \$	(3,6) \$	— \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,1 \$	0,3 \$	1,8 \$	1,9 \$
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,9 \$	0,8 \$	2,6 \$	2,2 \$
Coûts de location différentiels ³	1,7 \$	1,9 \$	5,6 \$	4,9 \$
Charge d'amortissement ⁴	— \$	0,1 \$	0,2 \$	0,4 \$
Coûts de transaction ⁵	— \$	— \$	— \$	0,6 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	(0,1) \$	— \$	(0,2) \$	(0,4) \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts ⁷	(2,2) \$	(0,3) \$	(8,2) \$	(9,6) \$
Frais de vente des immeubles de placement ¹	1,2 \$	3,4 \$	2,7 \$	4,4 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	(38,3) \$	(6,5) \$	(51,1) \$	1,4 \$
Fonds provenant des activités	68,6 \$	66,6 \$	185,9 \$	182,6 \$

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.

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 débetures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période, sur une base proportionnelle.

Aux (en millions \$)	30 septembre 2023	31 décembre 2022
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	— \$	1,6 \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 442,0	1 235,8
Facilités de crédit ¹	1 001,3	1 098,2
Débetures de premier rang non garanties	1 900,0	1 900,0
Dette totale ¹	4 343,4 \$	4 235,6 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(200,1)	(39,8)
Dette nette ^{1, 2}	4 143,3 \$	4 195,8 \$
Parts échangeables	0,8	1,0
Capitalisation boursière ³	2 821,3	3 589,2
Valeur de l'entreprise ¹	6 965,3 \$	7 786,0 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 124	213 518
Cours de clôture	13,30 \$	16,81 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de First Capital.

²⁾ 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 débetures de premier rang non garanties, diminuée des soldes de trésorerie à la fin de la période, sur une base proportionnelle.

³⁾ La capitalisation boursière correspond à la valeur de marché des parts de FCR 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.

Bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement ajusté (le « BAIIA 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. FCR fait également un ajustement pour exclure les coûts de location différentiels, lesquels sont aussi pris en compte à titre d'ajustement 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 Fonds 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 du BAIIA ajusté :

<i>(en millions \$)</i>	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	(327,5) \$	(204,7) \$	(307,9) \$	(202,4) \$
Ajouter (déduire) ¹ :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(38,3)	(6,5)	(51,1)	1,4
Charge d'intérêts	40,2	38,8	118,2	113,3
Charge d'amortissement	0,8	1,9	5,1	6,3
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	432,8	271,7	544,0	379,3
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	—	(3,6)	—
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	(0,1)	—	(0,2)	(0,4)
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts	(2,2)	(0,3)	(8,2)	(9,6)
Coûts de location différentiels	1,7	1,9	5,6	4,9
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées	—	(2,9)	—	(2,9)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	1,4	3,8	2,3	15,2
BAIIA ajusté¹	108,8 \$	103,5 \$	304,2 \$	305,1 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de First Capital.

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, y compris en ce qui concerne l'exécution anticipée et l'incidence du plan amélioré de répartition de capitaux et d'optimisation du portefeuille. 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 capacité de First Capital à conclure toutes les transactions liées aux cessions annoncées et à mettre en œuvre son plan d'optimisation, 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 pandémies, d'épidémies ou d'autres éclosions sur First Capital, qui sont présentés dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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 2022 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 obtenir 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