

Le FPI First Capital favorisera l'accroissement des fonds provenant des activités et la poursuite du renforcement de son profil de crédit, et présentera aujourd'hui ses principaux objectifs triennaux à la Journée des investisseurs

Toronto (Ontario) (le 21 février 2024) – À la Journée des investisseurs 2024 qui se tient aujourd'hui, l'équipe de direction du FPI First Capital (« **First Capital** » ou le « **FPI** ») (TSX : FCR.UN) présentera la feuille de route stratégique triennale du FPI intitulée « Discipline. Stabilité. Croissance. », ainsi que les objectifs en matière de croissance du FPI et de réduction de son endettement.

« Aujourd'hui, nous présentons une vision claire de l'avenir, centrée sur la poursuite de la maximisation de la valeur de First Capital pour nos investisseurs. Au moyen de notre portefeuille d'immeubles et de notre plateforme d'exploitation de premier plan, nous continuerons de favoriser en priorité l'accroissement des fonds provenant des activités par part, tout en renforçant toujours plus notre profil de crédit », a affirmé Adam Paul, président et chef de la direction.

« Depuis le lancement de notre Plan d'optimisation il y a presque un an et demi, nous avons annoncé l'aliénation, pour plus de 630 millions de dollars, d'immeubles affichant un rendement moyen de l'unité en place de moins de 3 % et une prime moyenne de plus de 20 % par rapport à la valeur comptable selon les IFRS. La mise en œuvre du Plan progresse notablement et depuis l'introduction du Plan, le rendement total pour les actionnaires de FCR, à environ 22 %, a dépassé le rendement de 10 % de l'indice des fonds de placement immobilier S&P/TSX et le rendement moyen de 3 % des fonds de placement immobilier de détail canadiens à grande capitalisation comparables à FCR¹ », a ajouté M. Paul. « La feuille de route que nous présentons aujourd'hui s'inscrit directement dans le prolongement de ce que nous accomplissons depuis un an et demi. »

Activités commerciales en cours

À la Journée des investisseurs d'aujourd'hui, l'équipe de direction de First Capital discutera des activités commerciales en cours du FPI, y compris les forces déterminantes qui placent First Capital en tête de peloton pour ce qui est (1) de l'acquisition, du développement, de la propriété et de l'exploitation de centres commerciaux à ciel ouvert ayant comme locataire principal un supermarché et (2) de sa capacité à obtenir le rezonage des sites de développement.

Sur le fondement de ces solides compétences de base, First Capital se distingue de ses pairs par plusieurs avantages concurrentiels. Les immeubles de son portefeuille de centres commerciaux ayant comme locataire principal un supermarché, d'une valeur de plus de 7 milliards de dollars (et qui représente environ 80 % de son portefeuille global), affichent les loyers en place les plus élevés, les plus importantes hausses de loyer au renouvellement et la plus forte densité de population, et ils sont les plus nombreux à être connectés aux transports en commun¹. De plus, le portefeuille de sites de développement futur de First Capital comprend un bassin de densité d'environ 24 millions de pieds carrés dans les plus grandes villes du Canada, dans des quartiers à forte croissance affichant des profils démographiques exceptionnels.

First Capital a enregistré d'excellents résultats en 2023, dont des renouvellements de baux comportant des écarts de taux de 12,1 %, des fonds provenant des activités par part, exclusion faite des autres profits (pertes) et (charges), de 1,18 \$, et l'amélioration du ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté, qui est passé à 9,9, comme il est indiqué dans son rapport du quatrième trimestre².

¹ Les FPI de référence sont le FPI Choice Properties, le FPI Crombie, le FPI CT, le FPI RioCan et le FPI Smart Centres.

² Les Fonds provenant des activités par part, exclusion faite des autres profits (pertes) et (charges), et le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté sont des mesures financières non conformes aux IFRS. Pour obtenir les définitions, les rapprochements quantitatifs et le

Le point sur la stratégie

First Capital fera le point sur sa stratégie, qui demeure axée sur les grands objectifs que sont la stabilité et l'accroissement des fonds provenant des activités par part, de la valeur de l'actif net et des distributions, ainsi que le renforcement du bilan. Le dessaisissement d'actifs continuera de cibler des immeubles n'ayant pas comme locataire principal un supermarché, qui composent actuellement environ 20 % du portefeuille, pour une valeur d'environ 1,7 milliard de dollars et un rendement moyen de l'unité en place d'à peine plus de 2 %. Le programme de développement de First Capital portera au premier chef sur le développement d'immeubles de détail et le redéveloppement des centres commerciaux essentiels ayant comme locataire principal un supermarché, sur son programme de droits et sur des immeubles à usage mixte choisis.

First Capital s'attend à ce que la suite de la mise en œuvre de sa stratégie porte les fruits suivants.

Perspectives pour 2024

- Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables³ de 2 % à 2,5 % environ (exclusion faite des frais de résiliation de contrats de location et des créances irrécouvrables ou recouvrées).
- Aliénation d'immeubles d'une valeur totale de plus de 400 millions de dollars dont le rendement prévu moyen est inférieur à 3 %. Les aliénations seront de nouveau concentrées sur une combinaison de sites de développement et d'immeubles productifs de revenus à faible rendement choisis.
- Dépenses liées aux activités de développement de 125 millions de dollars à 150 millions de dollars environ.
- Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté³ se situant dans la fourchette inférieure de 9, avant la fin de l'exercice.

Plan d'affaires triennal

Le plan d'affaires de First Capital pour les trois prochains exercices, soit jusqu'à la fin de l'exercice 2026, comporte les principales attentes et les principaux objectifs suivants.

- Croissance moyenne du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables³ annuel d'au moins 3 %.
- Aliénation d'immeubles d'une valeur cumulative totale d'environ 1 milliard de dollars dont le rendement prévu moyen est inférieur à 3 %. Les aliénations continueront d'être concentrées sur une combinaison de sites de développement et d'immeubles productifs de revenus à faible rendement choisis.

mode de présentation des mesures financières de FCR non conformes aux IFRS, voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » ci-après ainsi que les rubriques « Mesures financières non conformes aux IFRS » et « Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS » du Rapport de gestion de FCR pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, que l'on peut consulter au www.sedarplus.ca.

³Les Fonds provenant des activités par part, exclusion faite des autres profits (pertes) et (charges), le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables et le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté sont des mesures financières non conformes aux IFRS. Pour obtenir les définitions, les rapprochements quantitatifs et le mode de présentation des mesures financières de FCR non conformes aux IFRS, voir la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » ci-après ainsi que les rubriques « Mesures financières non conformes aux IFRS » et « Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS » du Rapport de gestion de FCR pour le trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023, que l'on peut consulter au www.sedarplus.ca.

- Investissement total d'environ 500 millions de dollars dans le développement et le redéveloppement d'immeubles.
- Travaux de parachèvement de développement d'environ 200 millions de dollars.
- Acquisition d'immeubles pour une valeur totale de 100 millions de dollars à 150 millions de dollars, axée surtout sur les centres commerciaux essentiels à locataires multiples ayant comme locataire principal un supermarché ainsi que sur les petites acquisitions stratégiques ponctuelles qui devraient contribuer à la création de valeur à long terme.
- Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté³ se situant dans la fourchette inférieure de 8, avant la fin de l'exercice 2026.
- Croissance moyenne des fonds provenant des activités^{3, 4} par part d'au moins 3 %.

Les rubriques « Perspectives pour 2024 » et « Plan d'affaires triennal » contiennent de l'information prospective. Voir la rubrique « Mise en garde concernant les déclarations prospectives » ci-après pour l'analyse d'hypothèses additionnelles et de principaux risques connexes.

Précisions sur la Journée des investisseurs

La Journée des investisseurs de First Capital se tient aujourd'hui le 21 février 2024 dans le Grand Banking Hall du One King West Hotel, situé au 1 King Street West, à Toronto. Les séances commencent à 13 h 30 HNE, et les portes ouvrent à 12 h 30. On peut s'inscrire à la Journée des investisseurs sur la page [Ressources pour les investisseurs](#) de notre site Web.

L'après-midi sera consacré à des présentations et des panels des membres de la haute direction et de l'équipe de cadres supérieurs de First Capital, qui entreprendront les participants des compétences de base, des avantages concurrentiels, de la stratégie immobilière et des objectifs clés de First Capital.

Un enregistrement des présentations et des contenus complémentaires seront accessibles sous l'onglet « Investisseurs » de notre site Web dès que possible après la Journée des investisseurs.

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

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

Pour de plus amples renseignements :

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

⁴ Exclusion faite des autres profits (pertes) et (charges) et des profits futurs attendus de la vente d'immeubles en copropriété.

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 (les « IFRS »). Outre les résultats conformes aux IFRS, First Capital renvoie dans le présent communiqué à certaines mesures financières non conformes aux IFRS, y compris, sans limitation, à ce qui suit : les fonds provenant des activités, le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, la valeur de l'actif net, la dette nette, le bénéfice avant intérêts, impôt et amortissement ajusté (le « **BAIIA ajusté** ») et le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté. Ces mesures n'ont pas de définition normalisée prescrite par les IFRS et 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 susmentionnées parce que la direction estime qu'il s'agit de mesures de la performance opérationnelle largement utilisées et représentatives dans le secteur immobilier et qu'elles fournissent des renseignements complémentaires utiles tant à la direction qu'aux investisseurs. 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. On trouvera plus d'information sur ces mesures non conformes aux IFRS sous la rubrique « Mesures financières non conformes aux IFRS » du rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (le « **Rapport de gestion annuel de 2023** ») que l'on peut consulter sous le profil de First Capital sur le Système électronique de données, d'analyse et de recherche (« **SEDAR+** »), au sedarplus.ca. Voir les rubriques « Mesures financières non conformes aux IFRS » et « Rapprochements et mesures financières non conformes aux IFRS » du Rapport de gestion annuel de 2023 de FCR pour une analyse des fonds provenant des activités, du bénéfice d'exploitation net, du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, de la valeur de l'actif net, de la dette nette, du BAIIA ajusté et du ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté, y compris la description de la composition de ces mesures non conformes aux IFRS, et, s'il y a lieu, un rapprochement de ces mesures et des mesures IFRS les plus proches, rapport qui est par les présentes intégré par renvoi dans le présent communiqué.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent communiqué contient de l'information et des déclarations prospectives (collectivement, de l'« **information prospective** ») au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, y compris au sujet de ce qui suit : les objectifs du FPI en matière de croissance financière et de réduction de l'endettement prévues; la croissance prévue des fonds provenant des activités par part; le renforcement du profil de crédit du FPI; la mise en œuvre du Plan d'optimisation du FPI, dont le dessaisissement d'actifs; les perspectives du FPI pour 2024; et le plan d'affaires triennal du FPI. On peut généralement repérer les déclarations prospectives à la présence de termes comme « prévoir », « croire », « planifier », « estimer », « projeter », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « perspectives », « objectif », « pourrait », « pourra », « devrait » et « continuer ». Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital à l'égard de résultats ou d'événements futurs.

Des facteurs et des hypothèses d'importance ont été pris en compte dans l'établissement des déclarations prospectives, notamment les revenus locatifs (y compris le rythme auquel de nouveaux locataires viennent s'ajouter, l'entrée en exploitation des immeubles développés et les niveaux de loyer proportionnel), l'absence de changement significatif dans les taux d'intérêt à long terme, le taux de défaillance des locataires, les coûts d'emprunt (y compris les taux d'intérêt sous-jacents et les différentiels de taux), la disponibilité des capitaux en général et la stabilité des marchés financiers, la capacité de First Capital de contracter des prêts au même taux ou pour le même montant que ceux qui ont été remboursés, le montant des coûts de développement, des dépenses en immobilisations, des charges d'exploitation et

des charges du siège social, le volume et le rythme des acquisitions d'immeubles productifs de revenus, la capacité de First Capital de réaliser des aliénations, le moment choisi pour les réaliser, leurs modalités et les avantages qu'on en attend, la capacité de First Capital de redévelopper ou de vendre la superficie additionnelle de projets en voie de développement de son portefeuille ou de conclure des partenariats à cet égard, le nombre de parts en circulation, la capacité de First Capital de conserver sa qualité de fiducie de placement immobilier aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et bien d'autres facteurs. La direction estime que les attentes exprimées dans les déclarations prospectives figurant dans le présent communiqué sont fondées sur des hypothèses raisonnables; toutefois, First Capital ne peut garantir que les résultats réels seront conformes aux résultats indiqués dans les déclarations prospectives.

Les déclarations prospectives sont assujetties à un certain nombre d'incertitudes et de risques en conséquence desquels les résultats ou les événements réels pourraient différer sensiblement des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent notamment les suivants : la conjoncture économique générale; les difficultés financières, les cas de défaut et la faillite des locataires; l'augmentation des charges d'exploitation, des impôts fonciers et des impôts sur le bénéfice; la capacité de First Capital à maintenir les taux d'occupation et de louer ou de relouer les locaux aux loyers 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 et les sinistres environnementaux non assurés; ainsi que les incertitudes et les risques liés à l'effet des pandémies, des épidémies et des autres éclosions de maladies sur First Capital. De plus, les déclarations prospectives sont assujetties aux incertitudes et aux risques décrits sous la rubrique « Risques et incertitudes » du Rapport de gestion annuel 2023 de First Capital et sous les rubriques « Mise en garde concernant les énoncés prospectifs » et « Facteurs de risque » de la notice annuelle courante de First Capital, déposés tous deux sur SEDAR+, et que l'on peut consulter au www.sedarplus.ca. 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 pour ce qui est requis par les lois sur les valeurs mobilières applicables. Toutes les déclarations prospectives figurant dans le présent communiqué valent à la date des présentes et sont formulées sous réserve de la présente mise en garde.