

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2023 AINSI QUE DE NOUVELLES CESSIONS D'IMMEUBLES DE 116 M\$ ET DES ENGAGEMENTS DE LOCATION VISANT LA TOTALITÉ DE ONE BLOOR EAST

Toronto, Ontario (le 6 février 2024) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé ses résultats financiers pour le quatrième trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2023. Le rapport du quatrième 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 QUATRIÈME TRIMESTRE :

- ***Forte activité de location, y compris un différentiel de loyer de 13,5 % au moment des renouvellements***
- ***Fonds provenant des activités par part de 0,32 \$, excluant les autres profits et (pertes)***
- ***Amélioration du ratio de la dette nette sur le BAIIA, lequel s'est établi à 9,8x***
- ***Annonces de nouvelles cessions d'une valeur de 116 M\$***

« Le portefeuille d'immeubles de premier plan de First Capital ayant comme principal locataire un supermarché a dégagé de solides résultats, à la faveur de l'accroissement de 12,1 % du différentiel de loyer des contrats de location renouvelés pour l'exercice 2023, d'une hausse de 96,2 % du taux d'occupation du portefeuille et d'une augmentation des loyers moyens actuels pour atteindre la valeur record de 23,34 \$ par pied carré, » a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction.

« Nous avons également fait progresser notre plan d'optimisation du portefeuille au cours du trimestre en annonçant de nouvelles ventes d'actifs de 116 M\$, à des prix nettement supérieurs à la valeur comptable de ces actifs. Plus important encore, nous devançons les cibles en ce qui a trait aux principaux objectifs du plan visant la croissance des fonds provenant des activités par part, tout en continuant d'améliorer les indicateurs relatifs à la dette de First Capital », a-t-il poursuivi.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Fonds provenant des activités (en millions \$) ^{1, 2}	58,0 \$	80,5 \$	244,0 \$	263,2 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ^{1, 2}	0,27 \$	0,37 \$	1,14 \$	1,21 \$
Autres profits et (pertes) compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	(0,05) \$	0,06 \$	(0,04) \$	0,01 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 3}	(1,8) %	8,3 %	1,3 %	5,1 %
Taux d'occupation total du portefeuille ⁴	96,2 %	95,8 %		
Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1, 4}	96,3 %	96,2 %		
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net ¹	167,6 \$	(31,2) \$	(376,4) \$	(410,5) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en millions \$)	173,8 \$	42,4 \$	(134,1) \$	(160,0) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	0,81 \$	0,20 \$	(0,63) \$	(0,73) \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	213 855 \$	215 098 \$	214 268 \$	218 162 \$

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

²⁾ Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, les fonds provenant des activités comprennent des coûts non récurrents d'environ 7 M\$ ou 3 cents par part (environ 2 M\$ au 31 décembre 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 31 décembre.

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 633 M\$, avec un rendement actuel cumulatif de moins de 3 % et une plus-value moyenne de 21 % par rapport à la valeur comptable des actifs établie selon les IFRS.

Au cours du trimestre, FCR a réalisé ou conclu des accords fermes visant des cessions d'immeubles d'une valeur d'environ 175 M\$, soit :

- les cessions de 58 M\$ annoncées précédemment et réalisées au cours du trimestre, à savoir i) une participation de 25 % dans le site de développement Yonge & Roselawn du Fonds situé à Toronto, en Ontario, et ii) un immeuble à un seul locataire situé au 6455, West Boulevard, à Vancouver, en Colombie-Britannique;

- les nouvelles cessions de 116 M\$ annoncées aujourd’hui, qui font l’objet d’accords fermes conclus par le Fonds, à savoir i) une participation de 50 % dans le site de développement Royal Orchard, à Thornhill, en Ontario, ii) les résidences Circa (68 unités résidentielles locatives), à Richmond, en Colombie-Britannique, iii) une participation de 41,7 % dans l’immeuble du 1071, King Street W., à Toronto, en Ontario, faisant passer la participation de FCR à 25 %, et iv) un petit immeuble de bureaux à vocation médicale sis au 71, King St. W., à Mississauga, en Ontario. Le prix de vente total de ces quatre immeubles excède de 68 % la valeur comptable de ces actifs établie selon les IFRS. Les ventes de ces immeubles sont visées par des ententes d’acquisition au comptant dont les dates de clôture prévues vont de janvier à mars 2024.

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	T1 2024	Total
Cessions (M\$)	179 \$	2 \$	122 \$	114 \$	58 \$	157 \$	633 \$
Excédent sur la valeur comptable selon les IFRS	7 %	4 %	19 %	16 %	(7 %)	75 %	21 %

POINTS SAILLANTS DU QUATRIÈME 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 diminué de 1,8 % par rapport au trimestre correspondant de l’exercice précédent, alors que le bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 3,3 %, compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge lié) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location. La diminution du total du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables s’explique principalement par l’apport réduit de 3,1 M\$ des frais de résiliation de contrats de location et le recouvrement moins élevé de la charge liée aux créances irrécouvrables au quatrième trimestre de 2023 par rapport au quatrième trimestre de 2022. Compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge lié) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location, le bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables a été avantagé par la hausse des coûts d’exploitation et du recouvrement de taxes foncières pour l’exercice considéré et l’exercice précédent et par l’incidence positive des activités de location du portefeuille, le tout en partie contrebalancé par l’inoccupation actuelle des anciens locaux de Nordstrom Rack à One Bloor East, qui a provoqué une baisse de 140 points de

base de la croissance au quatrième trimestre. Malgré cette incidence de courte durée, tous les locaux du One Bloor East sont maintenant occupés par des locataires exceptionnels, dont AVANT par Altea Active (32 000 pieds carrés), Nike et Mango (20 300 pieds carrés), The Ballroom (18 300 pieds carrés), La Banque de Nouvelle-Écosse (8 000 pieds carrés) et Chick-fil-A (4 600 pieds carrés).

- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,3 % par rapport à celui du trimestre précédent, passant de 95,9 % au 30 septembre 2023 à 96,2 % au 31 décembre 2023.
- **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 avec celui de la dernière année des contrats arrivant à échéance, les taux de location nets ont augmenté de 13,5 % pour un volume de renouvellements de contrats de location visant une superficie de 672 000 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 15,9 %.
- **Taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 1,1 %, ou 0,26 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à une valeur record de 23,34 \$ le pied carré en raison surtout des ouvertures, déduction faite des fermetures, de l'augmentation des loyers et des hausses de loyer au renouvellement.
- **Immeubles de placement** : First Capital a investi environ 56 M\$ dans ses immeubles au cours du quatrième trimestre, principalement dans le cadre d'activités de développement et de réaménagement.
- **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 31 décembre 2023 était de 9,8x, une amélioration par rapport à 10,1x au 31 décembre 2022. La situation de liquidité de First Capital au 31 décembre 2023 atteignait 790 M\$ et était constituée d'un montant disponible de 698 M\$ sur des facilités de crédit renouvelables et de trésorerie s'élevant à 92 M\$ sur une base proportionnelle.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,27 \$** : Les fonds provenant des activités, qui se sont établis à 58,0 M\$, ont diminué de 22,5 M\$, ou 0,10 \$ par part, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution résulte de la baisse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) totalisant 22,4 M\$ (0,10 \$ par part) tient compte de l'augmentation de 13,2 M\$ des pertes latentes liées à la réévaluation à la valeur de marché (hors trésorerie) sur les instruments dérivés liés à certains

instruments de créance au quatrième trimestre de 2023 et de la comptabilisation d'un profit de couverture net de 12,8 M\$ au quatrième trimestre de 2022. Les fonds provenant des activités par part, excluant les autres profits (pertes) et (charges), sont restés stables à 0,32 \$ par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.

- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 31 décembre 2023, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (une perte nette) attribuable aux porteurs de parts de 173,8 M\$, ou 0,81 \$ par part après dilution, comparativement à 42,4 M\$, ou 0,20 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation du bénéfice net par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par une hausse de 198,8 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, en partie contrebalancée par une hausse de 40,5 M\$ de la charge d'impôt différé, et d'une baisse de 23,0 M\$ des autres profits (pertes) et (charges), sur une base proportionnelle.

POINTS SAILLANTS DE L'EXERCICE – FINANCES ET EXPLOITATION

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 1,3 % par rapport à celui de l'exercice précédent, ce qui s'explique surtout par une hausse des loyers de base, en partie contrebalancée par la baisse des frais de résiliation de contrats de location. Compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge lié) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location, le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 2,5 %. L'inoccupation des anciens locaux de Nordstrom Rack à One Bloor East a provoqué une baisse d'environ 70 points de base de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables pour l'exercice 2023. La totalité de la superficie des anciens locaux de Nordstrom Rack fait maintenant l'objet d'engagements de location.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Sur douze mois, le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,4 %, pour s'établir à 96,2 % au 31 décembre 2023 par rapport à 95,8 % au 31 décembre 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 et celui de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets ont augmenté de 12,1 % du taux de renouvellement des contrats

de location visant une superficie de 2 308 000 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 de 2023 ont augmenté de 13,9 %.

- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,39 \$, pour s'établir à 23,34 \$ par pied carré, ce qui représente une croissance de 1,7 % sur douze mois. Cette forte croissance s'explique essentiellement par l'augmentation des loyers et les hausses de loyer au renouvellement.
- **Immeubles de placement** : First Capital a investi environ 273 M\$ dans ses immeubles au cours de 2023, principalement dans le cadre d'activités de développement, de réaménagement et d'acquisition stratégique.
- **Cessions d'immeubles** : Les cessions conclues par First Capital ont totalisé 297 M\$ en 2023. Les actifs vendus au cours de l'exercice comprenaient certains actifs à faible rendement dans lesquels le FPI avait achevé ses activités de mise en valeur. Au 31 décembre 2023, des immeubles de placement d'une valeur de 227 M\$, selon la quote-part de First Capital, étaient classés par le Fonds comme étant détenus en vue de la vente.
- **Offre publique de rachat dans le cours normal des activités (« OPRCNA »)** : Au cours de 2023, le Fonds a racheté 1,7 million de parts en contrepartie d'environ 25,7 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 M\$ au 31 décembre 2023.
- **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 de l'exercice 2023. Ses réalisations à ce chapitre sont notamment les suivantes :
 - Il a publié le rapport ESG de 2022 (son treizième) 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 atteint une réduction de 9 % des émissions de gaz à effet de serre de portée 1 et 2 relatives à l'année de base 2019 (2019-2022).
 - Il a reçu le prix Immeuble remarquable de l'année (TOBY) 2023 décerné par BOMA Toronto pour l'immeuble Barrymore situé dans Liberty Village.

- Il s'est vu décerné le prix TOBY 2023 par BOMA International pour l'immeuble sis au 85 Hanna Avenue dans Liberty Village.
- Il a terminé son processus de renouvellement des membres du conseil en nommant trois nouveaux fiduciaires, a remplacé le président et a reconstitué les comités du conseil.
- 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 330 000 \$ en 2023 pour l'organisme Jeunesse, J'écoute dans le cadre des campagnes de financement de la Fondation des quartiers prospères de FCR, notamment le deuxième tournoi annuel Classique de balle molle de l'immobilier commercial tenu en septembre 2023, qui a permis d'amasser plus de 220 000 \$.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 1,14 \$** : Les fonds provenant des activités ont diminué de 19,2 M\$, ou 0,07 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent. La diminution s'explique surtout par une baisse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges), totalisant 11,7 M\$ (0,05 \$ par part), et par une hausse sur douze mois des charges du siège social de 8,0 M\$ (0,04 \$ par part), dont des honoraires juridiques, des honoraires de services-conseils et des coûts de règlement liés à l'activisme de certains porteurs de parts d'environ 7 M\$. De plus, les parts rachetées dans le cadre de l'OPRCNA de First Capital ont donné lieu à une diminution du nombre moyen pondéré des parts, ce qui a entraîné une hausse de 0,02 \$ des fonds provenant des activités par part.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, First Capital a comptabilisé une perte nette de (134,1) M\$, ou (0,63) \$ par part après dilution, comparativement à (160,0) M\$, ou (0,73) \$ par part après dilution pour l'exercice précédent. La diminution de la perte nette s'explique principalement par une baisse de 376,4 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 comparativement à une baisse de 410,5 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, sur une base proportionnelle.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions \$)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Total de l'actif ¹	9 185 \$	9 582 \$
Actifs détenus en vue de la vente ¹	168 \$	188 \$
Actifs non grevés ²	6 010 \$	6 570 \$
Valeur liquidative par part	21,95 \$	23,48 \$
Densité de population ³	295 000 \$	300 000 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	45,0 %	44,0 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ²	9,9/9,8⁵	10,2/10,1 ⁵
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	3,3	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 9,9x au 31 décembre 2023 (10,2x au 31 décembre 2022). Si l'on exclut les coûts non récurrents liés à l'activisme des porteurs de parts, le ratio était de 9,8x (10,1x au 31 décembre 2022).

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 7 février 2024, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats financiers du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les états financiers et le rapport de gestion du quatrième 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 4055798#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 14 février 2024 en composant le 905 694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 5534134#.

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 T4 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 (la perte nette) 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 (la perte nette) 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 (la perte nette) 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 :

<i>(en millions \$)</i>	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	173,8 \$	42,4 \$	(134,1) \$	(160,0) \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement ¹	(167,6) \$	31,2 \$	376,4 \$	410,5 \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier ¹	— \$	(6,9) \$	(3,6) \$	(6,9) \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,1 \$	0,8 \$	1,9 \$	2,7 \$
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 \$	3,6 \$	3,0 \$
Coûts de location différentiels ³	1,8 \$	1,8 \$	7,4 \$	6,6 \$
Charge d'amortissement ⁴	— \$	0,1 \$	0,2 \$	0,5 \$
Coûts de transaction ⁵	— \$	— \$	— \$	0,6 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables ⁶	0,1 \$	0,1 \$	(0,1) \$	(0,3) \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts ⁷	1,9 \$	4,4 \$	(6,2) \$	(5,3) \$
Frais de vente des immeubles de placement ¹	0,7 \$	0,1 \$	3,3 \$	4,4 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	46,3 \$	5,8 \$	(4,8) \$	7,3 \$
Fonds provenant des activités	58,0 \$	80,5 \$	244,0 \$	263,2 \$

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.

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.

Aux (en millions \$)	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	— \$	1,6 \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 432,6	1 235,8
Facilités de crédit ¹	1 151,2	1 098,2
Débetures de premier rang non garanties	1 600,0	1 900,0
Dette totale ¹	4 183,8 \$	4 235,6 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(92,5)	(39,8)
Dette nette ^{1, 2}	4 091,3 \$	4 195,8 \$
Parts échangeables	—	1,0
Capitalisation boursière ³	3 254,9	3 589,2
Valeur de l'entreprise ¹	7 346,2 \$	7 786,0 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 184	213 518
Cours de clôture	15,34 \$	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 (de la perte nette) 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 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2023	2022	2023	2022
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	173,8 \$	42,4 \$	(134,1) \$	(160,0) \$
Ajouter (déduire) ¹ :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	46,3	5,8	(4,8)	7,3
Charge d'intérêts	40,0	39,6	158,2	152,9
Charge d'amortissement	0,7	2,1	5,8	8,4
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	(167,6)	31,2	376,4	410,5
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	(6,9)	(3,6)	(6,9)
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	0,1	0,1	(0,1)	(0,3)
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts	1,9	4,4	(6,2)	(5,3)
Coûts de location différentiels	1,8	1,8	7,4	6,6
Recouvrement lié (coûts liés) aux transactions abandonnées	—	0,1	—	(2,8)
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	10,3	(12,7)	12,6	2,6
BAIIA ajusté¹	107,4 \$	108,0 \$	411,6 \$	413,0 \$

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 2023. 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 2023 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