

## FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE QUATRIÈME TRIMESTRE ET L'EXERCICE 2024

Toronto, Ontario (le 11 février 2025) – 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 2024. Le rapport du quatrième trimestre de 2024 est accessible dans la section « Investisseurs » du site Web du Fonds, à l'adresse [www.fcr.ca/fr](http://www.fcr.ca/fr), et sera déposé sur SEDAR+, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://www.sedarplus.ca).

### PRINCIPAUX POINTS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE :

- *Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables de 3,4 %, compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location*
- *Forte activité de location, y compris un différentiel de loyer de 12,7 % au moment des renouvellements*
- *Taux d'occupation total du portefeuille de 96,8 %, ce qui représente une augmentation de 60 points de base d'un exercice à l'autre*
- *Annonce, le 16 décembre 2024, d'une augmentation de 3 % de la distribution mensuelle à compter de janvier 2025*

*« Au début de 2024, nous avons présenté notre plan stratégique aux investisseurs. Je suis heureux de vous dire que nous nous rapprochons des indicateurs que nous vous avons présentés et que nous restons bien positionnés pour atteindre nos objectifs sur trois ans, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction.*

*« En ce qui concerne plus particulièrement deux indicateurs clés, FCR a enregistré en 2024 une augmentation des fonds opérationnels provenant des activités par part normalisés de près de 6 % (augmentation de 15 % des fonds opérationnels provenant des activités par part comme présentés) par rapport à la cible moyenne annuelle du plan d'au moins 3 %, a ajouté M. Paul. En ce qui concerne le bilan, le ratio dette-BAIIA s'est aussi considérablement amélioré tout au long de 2024 et se rapproche également de la cible de notre plan. »*

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2024	2023	2024	2023
Fonds opérationnels provenant des activités (en millions \$) <sup>1,2</sup>	67,7 \$	67,7 \$	291,0 \$	253,3 \$
Fonds provenant des activités (en millions \$) <sup>1</sup>	67,5 \$	58,0 \$	289,7 \$	244,0 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part, après dilution <sup>1,2</sup>	0,32 \$	0,32 \$	1,36 \$	1,18 \$
Autres profits et (pertes) compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution <sup>1</sup>	0,00 \$	(0,05) \$	(0,01) \$	(0,04) \$
Fonds provenant des activités par part après dilution <sup>1</sup>	0,31 \$	0,27 \$	1,35 \$	1,14 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables <sup>1,3</sup>	2,7 %	(1,8) %	4,4 %	1,3 %
Taux d'occupation total du portefeuille <sup>4</sup>	96,8 %	96,2 %		
Taux d'occupation total des immeubles comparables <sup>1,4</sup>	97,0 %	96,2 %		
Augmentation (diminution) de la valeur des immeubles de placement, montant net <sup>1</sup>	3,6 \$	167,6 \$	(49,6) \$	(376,4) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en millions \$)	32,1 \$	173,8 \$	204,9 \$	(134,1) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	0,15 \$	0,81 \$	0,96 \$	(0,63) \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	214 355 \$	213 855 \$	214 234 \$	214 268 \$

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

<sup>2)</sup> Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, les fonds opérationnels provenant des activités comprennent des coûts non récurrents de néant (environ 7 M\$, ou 3 cents par part, au 31 décembre 2023) liés à l'activisme des porteurs de parts.

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

<sup>4)</sup> Aux 31 décembre.

## 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 augmenté de 2,7 % par rapport à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location, a augmenté de 3,4 %. Cette augmentation s'explique essentiellement par une hausse des loyers de base.
- 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 96,5 % au 30 septembre 2024 à 96,8 % au 31 décembre 2024.
- 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 12,7 % pour un volume de renouvellements de contrats

de location visant une superficie de 749 000 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 18,5 %, en raison de la hausse des taux de croissance contractuels négociés pour les contrats de location renouvelés.

- Taux de location net moyen : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,6 %, ou 0,15 \$ le pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à une valeur record de 24,00 \$ le pied carré en raison surtout des hausses de loyer au renouvellement et de l'augmentation des loyers.
- Immeubles de placement : First Capital a investi environ 57 M\$ dans ses immeubles au cours du quatrième trimestre, principalement dans le cadre d'activités de développement et de réaménagement.
- Cessions d'immeubles : Au cours du quatrième trimestre, First Capital a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie en effectuant des cessions ou en concluant des accords fermes d'une valeur totale de 105 M\$, y compris i) l'immeuble sis au 1629-1633 The Queensway, Etobicoke; ii) sa participation de 50 % dans l'immeuble du 200 West Esplanade, North Vancouver; et iii) l'immeuble Sheridan Plaza, Toronto, qui est une transaction d'acquisition au comptant dont la clôture est prévue d'ici la fin du premier trimestre de 2025.
- Bilan et liquidités : Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté de First Capital au 31 décembre 2024 était de 8,7x, une amélioration par rapport à 9,9x au 31 décembre 2023. La situation de liquidité de First Capital au 31 décembre 2024 atteignait environ 0,9 G\$ et était constituée d'un montant disponible de 698 M\$ sur des facilités de crédit renouvelables et d'un montant de trésorerie s'élevant à 159 M\$ sur une base proportionnelle.
- Fonds opérationnels provenant des activités par part après dilution de 0,32 \$ : Les fonds opérationnels provenant des activités de 67,7 M\$, ou 0,32 \$ par part, sont demeurés stables par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice d'exploitation net a augmenté de 5,1 M\$, ou 0,02 \$ par part, d'un exercice à l'autre, ce qui s'explique surtout par une hausse des loyers de base, contrebalancée en grande partie par une augmentation des charges d'intérêts et des charges du siège social totalisant 4,8 M\$, ou 0,02 \$ par part.
- Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,31 \$ : Les fonds provenant des activités de 67,5 M\$ ont augmenté de 9,4 M\$, ou 0,04 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent. Cette augmentation est surtout attribuable à une hausse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) de 9,5 M\$. Ces

autres profits (pertes) et (charges) sont composés principalement de profits et de pertes à la réévaluation à la valeur de marché (hors trésorerie) liés à des instruments financiers dérivés utilisés par First Capital pour réduire ses coûts d'emprunt et fixer le taux d'intérêt de certains emprunts à terme à taux variable. Sur la durée de vie de chaque prêt, le profit ou la perte cumulé sur les instruments dérivés connexes devrait s'établir à néant.

- Annonce d'une augmentation de 3 % de la distribution : Le 16 décembre 2024, le conseil des fiduciaires du FPI a approuvé une augmentation de 3,0 % de la distribution, pour la faire passer à un taux mensuel de 0,074167 \$ par part, contre 0,072 \$ auparavant. L'augmentation, qui correspond à un taux annualisé de 0,89 \$ par part, est entrée en vigueur pour la distribution de janvier 2025 aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2025, qui sera versée le 18 février 2025.
- Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts : Pour le trimestre clos le 31 décembre 2024, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (une perte nette) attribuable aux porteurs de parts de 32,1 M\$, ou 0,15 \$ par part après dilution, comparativement à 173,8 M\$, ou 0,81 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution du bénéfice net par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par une augmentation de 167,6 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement au quatrième trimestre de 2023 comparativement à une hausse de 3,6 M\$ de la juste valeur comptabilisée au quatrième trimestre de 2024, 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 4,4 % par rapport à celui de l'exercice précédent, compte tenu d'un règlement de 5,5 M\$ avec Nordstrom relativement à la résiliation anticipée de son contrat de location à One Bloor East en juin 2023. Le bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location, a augmenté de 3,3 %, en raison surtout d'une hausse des loyers de base en 2024 par rapport à ceux de 2023.
- Taux d'occupation du portefeuille : Sur douze mois, le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,6 %, pour s'établir à 96,8 % au 31 décembre 2024 par rapport 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 et celui de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets ont augmenté de 12,5 % du taux de renouvellement des contrats de location visant une superficie de 2 372 000 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 2024 ont augmenté de 17,3 %, principalement en raison de la hausse des taux de croissance contractuels négociés pour les contrats de location renouvelés.
- Croissance du taux de location net moyen : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,66 \$ pour atteindre un niveau record de 24,00 \$ par pied carré, ce qui représente une croissance de 2,8 % sur douze mois. Cette forte croissance s'explique essentiellement par l'augmentation des loyers, les hausses de loyer au renouvellement, les acquisitions et les cessions.
- Immeubles de placement : First Capital a investi environ 223 M\$ dans ses immeubles au cours de 2024, principalement dans le cadre d'activités de développement et de réaménagement et de l'acquisition de la participation restante de 50 % dans un immeuble à Seton Gateway.
- Cessions d'immeubles : Au cours de 2024, First Capital a réalisé ou conclu des accords fermes visant des cessions d'immeubles et d'autres transactions connexes d'une valeur de 317 M\$. Reflet de l'approche rigoureuse de FCR au chapitre de la vente d'actifs, la valeur collective des transactions équivalait à un rendement de moins de 3 % et à une plus-value moyenne de plus de 50 % par rapport à la valeur comptable des actifs selon les IFRS. FCR est en bonne voie d'atteindre les objectifs clés de son plan d'affaires triennal, étant donné que la cession en cours de sites de développement et de certains immeubles à faible rendement devrait y contribuer grandement. Au 31 décembre 2024, le Fonds classait des immeubles de placement d'une valeur de 197 M\$ comme étant détenus en vue de la vente.
- Progrès des initiatives en matière 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 2024. Ses réalisations à ce chapitre sont notamment les suivantes :
  - Nommé par le quotidien *The Globe and Mail* comme l'un des meilleurs employeurs du Grand Toronto en 2024

- Nommé comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure au Canada en 2024
  - L'une des entreprises à être incluse dans le palmarès Women Lead Here 2024 du magazine Report on Business du *Globe and Mail*
  - Inscrit au palmarès « The Career Directory » de 2024 comme l'un des meilleurs employeurs du Canada pour les nouveaux diplômés
  - FPI public figurant en tête du classement des conseils d'administration d'entreprises canadiennes du *Globe and Mail* pour 2024
  - Récipiendaire de l'or au concours Green Lease Leader en 2024 décerné par l'Institute for Market Transformation (IMT) et la Better Building Alliance du département de l'Énergie des États-Unis
  - Seul FPI nommé parmi les 30 meilleures entreprises canadiennes dans le classement « Transition vers la carboneutralité » de Sustainalytics grâce à la solide cote obtenue pour notre gestion de la transition vers une faible émission de carbone
  - Réduction de 19 % des émissions absolues de gaz à effet de serre des champs d'application 1 et 2 depuis l'année de base 2019 (2019-2023)
  - Hôte de notre deuxième forum sur la collaboration en matière de lutte contre les changements climatiques en novembre 2024, qui réunissait les principaux locataires de commerce de détail et leurs propriétaires dans le but de mener une discussion axée sur les solutions de décarbonation des bâtiments de commerce de détail au Canada
  - Dévoilement d'une nouvelle installation d'art public au Centre Wilderton de Montréal intitulé « JASPER » créé par Michel Archambault dans le cadre du programme artistique de longue date de FCR, qui compte maintenant 33 installations d'art public dans l'ensemble du portefeuille
  - Collecte, en 2024, de plus de 400 000 \$ pour les Centres communautaires d'alimentation du Canada grâce à la Fondation des quartiers prospères de FCR
- Fonds opérationnels provenant des activités par part après dilution de 1,36 \$ : Les fonds opérationnels provenant des activités de 291,0 M\$ ont augmenté de 37,7 M\$, ou 0,18 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent. L'augmentation s'explique principalement par la hausse du bénéfice d'exploitation net de 23,1 M\$ attribuable aux loyers de base, aux loyers comptabilisés de façon linéaire et aux frais de résiliation de contrats de location, le tout partiellement contrebalancé par la hausse des charges d'intérêts de 11,4 M\$ découlant de l'intensification de l'activité d'émission d'obligations en 2024 et de la hausse des taux d'intérêt. De plus, les produits d'intérêts et autres produits ont augmenté de 21,9 M\$ en raison de la comptabilisation de

frais de cession de 9,5 M\$ liés à une petite parcelle de terrain destinée au développement située à Montréal, ainsi que du versement d'une prime de densité de 11,3 M\$ liée à un immeuble vendu antérieurement, comptabilisés respectivement aux premier et troisième trimestres de 2024.

- Fonds provenant des activités par part après dilution de 1,35 \$ : Les fonds provenant des activités de 289,7 M\$ ont augmenté de 45,7 M\$, ou 0,21 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent. Cette augmentation est attribuable principalement à une hausse des fonds opérationnels provenant des activités de 37,7 M\$, ainsi qu'à une hausse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) de 8,0 M\$.
- Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts : Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (une perte nette) attribuable aux porteurs de parts de 204,9 M\$, ou 0,96 \$ par part après dilution, comparativement à (134,1) M\$, ou (0,63 \$) par part après dilution, pour l'exercice précédent. L'augmentation du bénéfice net s'explique essentiellement par une diminution 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 49,6 M\$ de la juste valeur comptabilisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sur une base proportionnelle.

## POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions de dollars)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Total de l'actif <sup>1</sup>	9 181 \$	9 194 \$
Actifs détenus en vue de la vente <sup>1</sup>	197 \$	168 \$
Actifs non grevés <sup>2</sup>	6 250 \$	6 019 \$
Valeur liquidative par part	22,05 \$	21,95 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif <sup>2, 3</sup>	44,5 %	45,0 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté <sup>2</sup>	8,7x	9,9x
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) <sup>2</sup>	3,7	3,3

<sup>1)</sup> Présenté selon des mesures conformes aux IFRS.

<sup>2)</sup> Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

<sup>3)</sup> Le total de l'actif ne tient pas compte des soldes de trésorerie.

## CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

First Capital vous invite à prendre part à sa conférence téléphonique qui se tiendra en direct à 14 h (HE), le mercredi 12 février 2025, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats financiers du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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](http://www.fcr.ca/fr), et sur le site des Autorités canadiennes en valeurs mobilières, à l'adresse [www.sedarplus.ca](http://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 1247278#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 19 février 2025 en composant le 905 694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 9301821#.

### *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 2024](#). 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, les fonds opérationnels 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 selon les IFRS.

### *Fonds opérationnels provenant des activités*

En plus de la présentation des fonds provenant des activités conformément aux recommandations de la REALPAC, la direction présente également les fonds opérationnels provenant des activités. La direction estime que les fonds opérationnels provenant des activités constituent sa principale mesure de performance opérationnelle qui, lorsqu'elle est comparée d'une période à l'autre, reflète l'incidence de certains facteurs sur ses activités principales, notamment les variations du bénéfice d'exploitation net, de la charge d'intérêt, des charges du siège social, et des produits d'intérêt et autres produits. Les fonds opérationnels provenant des activités ne tiennent pas compte de l'incidence des éléments compris dans les autres profits (pertes) et (charges) qui ne font pas partie des activités principales en cours de First Capital.

Le tableau suivant présente le rapprochement du bénéfice net (de la perte nette) attribuable aux porteurs de parts, des fonds provenant des activités et des fonds opérationnels provenant des activités :

Trimestres et exercices clos respectivement les 31 décembre <i>(en millions de dollars)</i>	2024	2023	2024	2023
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	32,1 \$	173,8 \$	204,9 \$	(134,1) \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement <sup>1</sup>	(3,6) \$	(167,6) \$	49,6 \$	376,4 \$
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier <sup>1</sup>	— \$	— \$	— \$	(3,6) \$
Ajustements relatifs aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence <sup>2</sup>	0,1 \$	0,1 \$	0,4 \$	1,9 \$
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence <sup>2</sup>	1,1 \$	0,9 \$	4,1 \$	3,6 \$
Coûts de location différentiels <sup>3</sup>	1,8 \$	1,8 \$	7,6 \$	7,4 \$
Charge d'amortissement <sup>4</sup>	— \$	— \$	— \$	0,2 \$
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables <sup>5</sup>	— \$	0,1 \$	— \$	(0,1) \$
Augmentation (diminution) de la valeur de la rémunération fondée sur des parts <sup>6</sup>	(3,9) \$	1,9 \$	5,4 \$	(6,2) \$
Frais de vente d'immeubles de placement <sup>1</sup>	0,6 \$	0,7 \$	3,4 \$	3,3 \$
Charge (recouvrement) d'impôt différé <sup>1</sup>	39,3 \$	46,3 \$	14,3 \$	(4,8) \$
Fonds provenant des activités	67,5 \$	58,0 \$	289,7 \$	244,0 \$
Autres profits (pertes) et (charges) <sup>7</sup>	0,2 \$	9,7 \$	1,3 \$	9,3 \$
Fonds opérationnels provenant des activités	67,7 \$	67,7 \$	291,0 \$	253,3 \$

<sup>1)</sup> Selon la participation proportionnelle de FCR.

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

<sup>3)</sup> Ajustement afin d'inscrire à l'actif les coûts de location différentiels conformément aux recommandations de la REALPAC.

<sup>4)</sup> Ajustement destiné à exclure l'amortissement de l'immeuble hôtelier conformément aux recommandations de la REALPAC.

<sup>5)</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>6)</sup> Ajustement pour exclure l'ajustement de la juste valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

<sup>7)</sup> Selon la participation proportionnelle de FCR, ajustée afin d'exclure les frais de vente d'immeubles de placement 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 de dollars)	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Passif (capital à rembourser)		
Emprunts hypothécaires <sup>1</sup>	1 336,6 \$	1 432,6 \$
Facilités de crédit <sup>1</sup>	741,4	1 151,2
Déventures de premier rang non garanties	2 100,0	1 600,0
Dette totale <sup>1</sup>	4 178,0 \$	4 183,8 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie <sup>1</sup>	(158,9)	(92,5)
Dette nette <sup>1,2</sup>	4 019,1 \$	4 091,3 \$
Capitalisation boursière <sup>3</sup>	3 601,0	3 254,9
Valeur de l'entreprise <sup>1</sup>	7 620,1 \$	7 346,2 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 323	212 184
Cours de clôture	16,96 \$	15,34 \$

<sup>1)</sup> Selon la participation proportionnelle de First Capital.

<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 déventures 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 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 :

Trimestres et exercices clos respectivement les 31 décembre (en millions de dollars)	2024	2023	2024	2023
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	32,1 \$	173,8 \$	204,9 \$	(134,1) \$
Ajouter (déduire) <sup>1</sup> :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	39,3	46,3	14,3	(4,8)
Charge d'intérêts	43,3	40,0	170,1	158,2
Charge d'amortissement	0,8	0,7	3,0	5,8
(Augmentation) diminution de la valeur des immeubles de placement	(3,6)	(167,6)	49,6	376,4
(Augmentation) diminution de la valeur de l'immeuble hôtelier	—	—	—	(3,6)
Augmentation (diminution) de la valeur des parts échangeables	—	0,1	—	(0,1)
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts	(3,9)	1,9	5,4	(6,2)
Coûts de location différentiels	1,8	1,8	7,6	7,4
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	0,8	10,3	4,7	12,6
BAIIA ajusté <sup>1</sup>	110,6 \$	107,4 \$	459,5 \$	411,6 \$

<sup>1)</sup> 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 d'affaires triennal du FPI sur ses objectifs déclarés, y compris la croissance des fonds provenant des activités, l'augmentation de la distribution et l'amélioration des ratios d'endettement, ainsi que la capacité du FPI à mettre en œuvre son programme de cessions et la contribution anticipée des cessions à l'atteinte des objectifs du plan d'affaires triennal 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 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'affaires triennal pour atteindre ses objectifs déclarés, 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 2024. 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 2024 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](http://www.fcr.ca/fr)

TSX : FCR. UN