

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE QUATRIÈME TRIMESTRE ET L'EXERCICE 2025

Toronto, Ontario (le 10 février 2026) – 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 2025. Le rapport du quatrième trimestre de 2025 est accessible dans la section « Investisseurs » du site Web du Fonds, à l'adresse www.fcr.ca/fr, et sera déposé sur SEDAR+, à l'adresse www.sedarplus.ca.

PRINCIPAUX POINTS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE :

- ***Fonds opérationnels provenant des activités par part de 0,34 \$, soit une augmentation de 7 % sur douze mois***
- ***Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables de 5,7 %, compte non tenu de la charge liée (du recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location***
- ***Hausse lors des renouvellements de contrats de location de 15,8 % sur les solides volumes de location***
- ***Taux d'occupation total du portefeuille de 97,1 %, ce qui représente une augmentation de 30 points de base d'un exercice à l'autre***

« Les solides facteurs fondamentaux du portefeuille d'immeubles ayant comme principal locataire un supermarché de FCR conjugués à la mise en œuvre rigoureuse de notre stratégie de répartition du capital ont produit de solides résultats en 2025 » a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction.

« Des indicateurs locatifs robustes, notamment une croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables de plus de 5 %, un différentiel de loyer de presque 15 % et un taux d'occupation de 97,1 %, ont contribué à une augmentation des fonds opérationnels provenant des activités par part normalisés de 5,5 % pour l'exercice. Alors que nous entamons la dernière année de notre plan stratégique triennal, je me réjouis de constater que nous progressons vers les indicateurs que nous avons présentés à nos investisseurs au début de 2024 » a ajouté M. Paul.

Principales mesures des résultats	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2025	2024	2025	2024
<i>(en millions de dollars, sauf indication contraire)</i>				
Fonds opérationnels provenant des activités ¹	72,3	67,7	285,6	291,0
Fonds opérationnels provenant des activités par part, après dilution ¹	0,34 \$	0,32 \$	1,33 \$	1,36 \$
Fonds provenant des activités ¹	68,4	67,5	279,2	289,7
Fonds provenant des activités par part après dilution ¹	0,32 \$	0,31 \$	1,30 \$	1,35 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	849,5	32,1	1 064,0	204,9
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	3,95 \$	0,15 \$	4,96 \$	0,96 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	214 897	214 355	214 735	214 234

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

Principales mesures de performance d'exploitation et de répartition du capital	Trimestres clos les 31 décembre		Exercices clos les 31 décembre	
	2025	2024	2025	2024
<i>(en millions de dollars, sauf indication contraire)</i>				
Mesures d'exploitation				
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, compte non tenu des frais de résiliation de contrats de location et de la charge liée (le recouvrement de charge liée) aux créances irrécouvrables ^{1, 2}	5,7 %	3,4 %	5,9 %	3,3 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	7,9 %	2,7 %	5,2 %	4,4 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³			97,1 %	96,8 %
Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}			97,2 %	97,0 %
Volume de renouvellement des contrats de location (en pieds carrés)	522 000	749 000	2 201 000	2 372 000
Hausse lors des renouvellements de contrats de location (loyer de la première année de la période de renouvellement)	15,8 %	12,7 %	14,8 %	12,5 %
Hausse lors des renouvellements de contrats de location (loyer moyen de la période de renouvellement)	20,2 %	18,5 %	19,7 %	17,3 %
Taux de location net moyen par pied carré occupé			24,73 \$	24,00 \$
Répartition du capital				
Acquisition d'immeubles de placement	—	—	27,7	33,5
Dépenses de développement ⁴	30,5	18,9	93,7	61,4
Investissement dans le portefeuille de projets de développement résidentiel ⁴	16,3	14,1	69,0	55,2
Produit de la cession d'immeubles ⁴	67,0	65,2	176,0	217,1

Principales données du bilan (en millions de dollars, sauf indication contraire)	31 décembre	31 décembre
	2025	2024
Total de l'actif ⁵	9 230,1	9 181,2
Actifs détenus en vue de la vente ⁵	106,0	196,6
Dettes nettes ⁴	4 052,9	4 019,1
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement, montant net ^{1, 7}	44,2	(49,6)
Actifs non grevés ⁴	6 267,6	6 249,8
Valeur liquidative par part	22,57 \$	22,05 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{4, 6}	44,1 %	44,5 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ⁴	9,1x	8,7x

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

²⁾ Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées pour refléter les catégories de la période considérée.

³⁾ Aux 31 décembre.

⁴⁾ Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

⁵⁾ Présenté selon des mesures conformes aux IFRS.

⁶⁾ Le total de l'actif ne tient pas compte des soldes de trésorerie.

⁷⁾ Pour les exercices clos les 31 décembre 2025 et 2024 selon la participation proportionnelle du Fonds.

FAITS SAILLANTS SUR LES RÉSULTATS DU QUATRIÈME TRIMESTRE

- Fonds opérationnels provenant des activités par part après dilution de 0,34 \$:** Les fonds opérationnels provenant des activités de 72,3 M\$ ont augmenté de 4,6 M\$, ou 0,02 \$ par part, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Prenant appui sur des mesures d'exploitation solides, l'augmentation des fonds opérationnels provenant des activités sur douze mois s'explique principalement par la hausse du bénéfice d'exploitation net de 3,3 M\$ et par les économies réalisées au titre des charges d'intérêts de 2,1 M\$, contrebalancées en partie par la hausse des charges du siège social et la baisse des produits d'intérêts et autres produits. Le bénéfice d'exploitation net au quatrième trimestre de 2025 comprenait un bénéfice de résiliation de contrats de location de 2,6 M\$.
- Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,32 \$:** Les fonds provenant des activités de 68,4 M\$, ou 0,32 \$ par part, sont demeurés stables par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Sur une base annuelle, les fonds provenant des activités ont été soutenus par une hausse des fonds opérationnels provenant des activités de 4,6 M\$, contrebalancée en grande partie par une baisse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) de 3,8 M\$, notamment des frais de restructuration et de conseils de 4,8 M\$ (0,02 \$ par part) liés à la réorganisation fiscale interne du Fonds.

- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts :** Pour le trimestre clos le 31 décembre 2025, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (une perte nette) attribuable aux porteurs de parts de 849,5 M\$, ou 3,95 \$ par part après dilution, comparativement à 32,1 M\$, ou 0,15 \$ 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 la réévaluation de l'impôt différé au quatrième trimestre de 2025, attribuable à la réorganisation fiscale interne du Fonds qui a entraîné un recouvrement d'impôt différé de 746,7 M\$, par rapport à une charge d'impôt différé de 39,3 M\$ au quatrième trimestre de 2024. De plus, la juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 36,1 M\$ au quatrième trimestre de 2025, comparativement à une hausse de 3,6 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au quatrième trimestre de 2024, sur une base proportionnelle.

FAITS SAILLANTS SUR LA PERFORMANCE D'EXPLOITATION ET LA RÉPARTITION DU CAPITAL DU

QUATRIÈME TRIMESTRE

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables :** Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 7,9 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique essentiellement par une croissance des taux de location, une augmentation du taux d'occupation sur douze mois et d'une hausse sur douze mois des frais de résiliation de contrats de location de 2,1 M\$. 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 contrat de location, a augmenté de 5,7 %.
- **Taux d'occupation du portefeuille :** Le taux d'occupation total du portefeuille est resté stable à 97,1 % comparativement à celui du 30 septembre 2025.
- **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 au cours du trimestre ont augmenté de 15,8 % pour un volume de renouvellements de contrats de location visant une superficie de 522 000 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 20,2 % en raison de la hausse des taux de croissance contractuels incorporés dans les contrats de location renouvelés.

- **Taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,7 %, ou 0,16 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à une valeur record de 24,73 \$ le pied carré en raison surtout des hausses de loyer au renouvellement et des augmentations de loyer.
- **Immeubles de placement** : Au cours du quatrième trimestre, First Capital a investi environ 47 M\$ dans le développement immobilier, le réaménagement et le portefeuille de projets de développement résidentiel.
- **Cessions d'immeubles** : Au cours du quatrième trimestre, First Capital a réalisé des cessions d'immeubles d'un total de 67 M\$, y compris la vente annoncée précédemment du quadrilatère de Montgomery à Toronto pour 42 M\$. De plus, au cours du quatrième trimestre, le Fonds a conclu des accords fermes visant la vente de quatre immeubles d'une valeur totale de 43 M\$. La plus importante de ces transactions est un site de développement résidentiel à Toronto, qui a été conclu au cours du quatrième trimestre. Les trois autres ventes d'immeubles devraient être conclues aux premier et troisième trimestres de 2026.

FAITS SAILLANTS SUR LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

- **Fonds opérationnels provenant des activités par part après dilution de 1,33 \$** : Les fonds opérationnels provenant des activités de 285,6 M\$ ont diminué de 5,3 M\$, ou 0,03 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent. La diminution est attribuable essentiellement à des éléments non récurrents comptabilisés à l'exercice précédent, notamment des frais de cession de 9,5 M\$ liés à une petite parcelle de terrain destinée au développement et située à Montréal et une prime de densité de 11,3 M\$, liée à un immeuble vendu antérieurement. Compte non tenu de ces montants, les fonds opérationnels provenant des activités ont augmenté de 15,4 M\$, ou 0,07 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent en raison principalement de la hausse du bénéfice d'exploitation net de 11,2 M\$.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 1,30 \$** : Les fonds provenant des activités de 279,2 M\$ ont diminué de 10,5 M\$, ou 0,05 \$ par part, par rapport à ceux de l'exercice précédent. Cette diminution est attribuable à une baisse des fonds opérationnels provenant des activités de 5,3 M\$ et une baisse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) de 5,2 M\$, qui incluait des frais de restructuration et de conseils de 6,8 M\$ (0,03 \$ par part) liés à la réorganisation fiscale interne du Fonds.

- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, First Capital a comptabilisé un bénéfice net de 1,1 G\$, ou 4,96 \$ par part après dilution, comparativement à 204,9 M\$, ou 0,96 \$ par part après dilution, pour l'exercice précédent. L'augmentation du bénéfice net par rapport à l'exercice précédent s'explique surtout par la réévaluation de l'impôt différé attribuable à la réorganisation fiscale interne du Fonds qui a entraîné un recouvrement d'impôt différé de 763,5 M\$ pour l'exercice par rapport à une charge d'impôt différé de 14,3 M\$ en 2024. De plus, la juste valeur des immeubles de placement a augmenté de 44,2 M\$ en 2025 comparativement à une baisse de 49,6 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisée en 2024, sur une base proportionnelle.

FAITS SAILLANTS SUR LA PERFORMANCE D'EXPLOITATION ET LA RÉPARTITION DU CAPITAL DE L'EXERCICE

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 5,2 % par rapport à celui de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique essentiellement par une croissance des taux de location et l'augmentation du taux d'occupation sur douze mois, le tout en partie contrebalancé par une diminution des frais de résiliation de contrat de location sur douze mois de 2,5 M\$. 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 contrat de location, a augmenté de 5,9 %.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Sur douze mois, le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,3 %, pour s'établir à 97,1 % au 31 décembre 2025 par rapport 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 et celui de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets ont augmenté de 14,8 % du taux de renouvellement des contrats de location visant une superficie de 2 201 000 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 2025 ont augmenté de 19,7 % en raison de la hausse des taux de croissance contractuels incorporés dans les contrats de location renouvelés.

- **Taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen du portefeuille a augmenté de 0,73 \$ pour passer à 24,73 \$ le pied carré, ce qui représente une augmentation de 3,0 %. Cette forte augmentation s'explique essentiellement par des augmentations de loyer, des hausses de loyer au renouvellement et des cessions.
- **Immeubles de placement** : First Capital a investi environ 190 M\$ dans ses immeubles au cours de 2025, principalement dans le cadre d'activités de développement et de réaménagement, le portefeuille de projets de développement résidentiel et les acquisitions stratégiques.
- **Cessions d'immeubles** : Au cours de 2025, First Capital a réalisé ou conclu des accords fermes visant des cessions d'immeubles d'une valeur de 194 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 40 % par rapport à la valeur comptable des actifs selon les IFRS. Au 31 décembre 2025, le Fonds classait des immeubles de placement d'une valeur de 106 M\$ comme étant détenus en vue de la vente.

FAITS SAILLANTS DU BILAN

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté de First Capital au 31 décembre 2025 était de 9,1x, une diminution de 0,1x par rapport au 30 septembre 2025 et une augmentation de 0,4x par rapport à 8,7x au 31 décembre 2024. La situation de liquidité de First Capital au 31 décembre 2025 atteignait environ 0,7 G\$ et était constituée d'un montant disponible de 678 M\$ sur des facilités de crédit renouvelables et d'un montant de trésorerie s'élevant à 62 M\$ sur une base proportionnelle. Au 31 décembre 2025, First Capital disposait d'actifs non grevés d'environ 6,3 G\$, soit 68 % du total de l'actif.

PROGRÈS DES INITIATIVES EN MATIÈRE DE QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES

First Capital a continué à faire preuve de leadership en matière de questions environnementales et sociales tout au long de 2025. 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 2026
- Nommé comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure au Canada en 2025
- L'une des entreprises à être incluse dans le palmarès Women Lead Here 2025 du magazine *Report on Business* du *Globe and Mail*

- Inscrit au palmarès « The Career Directory » de 2025 comme l'un des meilleurs employeurs du Canada pour les nouveaux diplômés
- Récipiendaire de l'or au concours Green Lease Leader décerné par l'Institute for Market Transformation (IMT) pour 2025
- Réduction de 19 % des émissions absolues de GES des champs d'application 1 et 2 depuis l'année de base 2019 (de 2019 à 2024)
- Obtention d'un pointage de 94 (amélioration de 2 points par rapport à 2024) en matière de développement durable selon l'évaluation de référencement effectuée par le GRESB en 2025 (catégories de pairs : à l'échelle mondiale, commerce de détail)
- Obtention d'un pointage de 80 (amélioration de 1 point par rapport à 2024) dans la catégorie des investissements selon l'évaluation de référencement effectuée par le GRESB en 2025 (catégories de pairs : Amérique du Nord, centres commerciaux, entreprises cotées en Bourse)
- Obtention de la cote « A » dans le cadre de l'évaluation des facteurs ESG effectuée par Morgan Stanley Capital International (MSCI) en 2025, la plus haute cote attribuée dans notre catégorie de pairs
- Obtention d'un « B » au questionnaire sur le changement climatique du CDP de 2025 (une hausse par rapport à un « C » en 2024)
- Statut de premier plan pour les résultats de sociétés en matière d'ESG décerné par l'Institutional Shareholder Services en 2025
- Mobilisation de plus de 280 000 \$ pour divers organismes de bienfaisance nationaux et régionaux en 2025 par l'entremise de la Fondation des quartiers prospères de FCR. En plus des fonds mobilisés, plus de 97 % des employés de First Capital ont fait du bénévolat auprès d'organisations partout au Canada au cours de 2025.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 15 janvier 2026, le conseil des fiduciaires du FPI a approuvé une augmentation de 2,5 % de la distribution, pour la faire passer à un taux mensuel de 0,076 \$ par part, contre 0,074167 \$ auparavant. L'augmentation, qui correspond à un taux annualisé de 0,912 \$ par part, est entrée en vigueur pour la distribution de janvier 2026 aux porteurs de parts inscrits au 30 janvier 2026, qui sera versée le 16 février 2026.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

First Capital vous invite à assister à sa conférence téléphonique qui se tiendra en direct à 14 heures (HE), le mercredi 11 février 2026, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats financiers du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 assister à la conférence téléphonique en direct en composant le 1 289 815-3444 ou le numéro sans frais 1 800 715-9871. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 18 février 2026 en composant le 647 362-9199 ou le numéro sans frais 1 800 770-2030, suivi du code d'accès 7999910#.

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 2025](#). 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 et exploite, acquiert et aménage des centres commerciaux 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 profits ou pertes de réévaluation à la juste valeur sur 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.

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 (en millions de dollars)	2025	2024	2025	2024
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	849,5 \$	32,1 \$	1 064,0 \$	204,9 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement ¹	(36,1)	(3,6)	(44,2)	49,6
Ajustement relatif aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,1	0,1	0,3	0,4
Ajustement pour les intérêts inscrits à l'actif liés aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	1,2	1,1	4,5	4,1
Coûts de location différentiels ³	2,1	1,8	8,1	7,6
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts ⁴	(1,3)	(3,9)	7,5	5,4
Frais de vente d'immeubles de placement ¹	(0,4)	0,6	2,5	3,4
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	(746,7)	39,3	(763,5)	14,3
Fonds provenant des activités	68,4 \$	67,5 \$	279,2 \$	289,7 \$
Autres profits (pertes) et (charges) ⁵	4,0	0,2	6,4	1,3
Fonds opérationnels provenant des activités	72,3 \$	67,7 \$	285,6 \$	291,0 \$

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 pour exclure l'ajustement de la juste valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵⁾ 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 2025	31 décembre 2024
Passif (capital à rembourser)		
Emprunts hypothécaires ¹	1 269,0 \$	1 336,6 \$
Facilités de crédit ¹	546,4	741,4
Débentures de premier rang non garanties	2 300,0	2 100,0
Dette totale ¹	4 115,4 \$	4 178,0 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(62,4)	(158,9)
Dette nette ^{1, 2}	4 052,9 \$	4 019,1 \$
Capitalisation boursière ³	4 015,4	3 601,0
Valeur de l'entreprise ¹	8 068,3 \$	7 620,1 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 452	212 323
Cours de clôture	18,90 \$	16,96 \$

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 débentures 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 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)	2025	2024	2025	2024
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	849,5 \$	32,1 \$	1 064,0 \$	204,9 \$
Ajouter (déduire) ¹ :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	(746,7)	39,3	(763,5)	14,3
Charge d'intérêts	41,3	43,3	162,5	170,1
Charge d'amortissement	0,8	0,8	2,8	3,0
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(36,1)	(3,6)	(44,2)	49,6
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts	(1,3)	(3,9)	7,5	5,4
Coûts de location différentiels	2,1	1,8	8,1	7,6
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	3,5	0,8	9,0	4,7
BAIIA ajusté ¹	113,2 \$	110,6 \$	446,1 \$	459,5 \$

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 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 2025. 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 2025 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