

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE DES RÉSULTATS SOLIDES POUR LE PREMIER TRIMESTRE DE 2026

Toronto, Ontario (le 5 mai 2026) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé ses résultats financiers pour le trimestre clos le 31 mars 2026. Le rapport du premier trimestre de 2026 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 PREMIER TRIMESTRE :

- **Fonds opérationnels provenant des activités par part de 0,35 \$, soit une augmentation de 7,6 % sur douze mois**
- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables de 6,3 %, 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 16,4 % sur les solides volumes de location**
- **Taux d'occupation total du portefeuille de 97,2 %, ce qui représente une augmentation de 30 points de base sur douze mois**

« Nous sommes heureux d'afficher, pour un autre trimestre, de solides résultats d'exploitation et financiers marqués par un taux d'occupation record, une solide croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables et un différentiel de loyer robuste au moment des renouvellements, qui ont contribué à l'augmentation considérable des fonds opérationnels provenant des activités par part », a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction.

M. Paul a ajouté : « Je suis extrêmement reconnaissant envers l'équipe de FCR et fier d'elle. Ensemble, nous avons démontré notre capacité à générer des résultats solides grâce à la mise en œuvre rigoureuse d'une stratégie bien définie. Ces assises ont permis à FCR d'être en bonne position pour réussir et, ultimement, de conclure l'accord annoncé le mois dernier en vue de son acquisition à un prix par part record. »

Principales mesures des résultats (en millions de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres clos les 31 mars	
	2026	2025
Fonds opérationnels provenant des activités ¹	74,3	68,9
Fonds opérationnels provenant des activités par part, après dilution ¹	0,35 \$	0,32 \$
Fonds provenant des activités ¹	74,3	67,7
Fonds provenant des activités par part après dilution ¹	0,35 \$	0,32 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	92,2	84,4
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	0,43 \$	0,39 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	215 048	214 502

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 (en millions de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres clos les 31 mars	
	2026	2025
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}	6,3 %	5,3 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	6,4 %	(0,1) %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	97,2 %	96,9 %
Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}	97,3 %	97,0 %
Volume de renouvellement des contrats de location (en pieds carrés)	578 000	511 000
Hausse lors des renouvellements de contrats de location (loyer de la première année de la période de renouvellement)	16,4 %	13,6 %
Hausse lors des renouvellements de contrats de location (loyer moyen de la période de renouvellement)	20,1 %	18,7 %
Taux de location net moyen par pied carré occupé	24,81 \$	24,23 \$
Répartition du capital		
Acquisition d'immeubles de placement	5,2	22,2
Dépenses de développement ⁴	22,5	17,4
Investissement dans le portefeuille de projets de développement résidentiel ⁴	15,2	18,3
Produit de la cession d'immeubles ⁴	7,5	72,0

Principales données du bilan (en millions de dollars, sauf indication contraire)	2026	31 mars	31 décembre
		2025	2025
Total de l'actif ⁵	9 297,7	9 183,1	9 230,1
Actifs détenus en vue de la vente ⁵	122,6	164,5	106,0
Dette nette ⁴	4 096,7	4 026,7	4 052,9
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement, montant net ^{1, 7}	30,0	2,5	44,2
Actifs non grevés ⁴	6 525,9	6 259,8	6 267,6
Valeur liquidative par part	22,81 \$	22,06 \$	22,57 \$
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{4, 6}	44,1 %	44,6 %	44,1 %
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ⁴	9,1x	8,9x	9,1x

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 mars.

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 trimestres clos les 31 mars 2026 et 2025, et l'exercice clos le 31 décembre 2025, selon la participation proportionnelle du Fonds.

FAITS SAILLANTS SUR LES RÉSULTATS

- **Fonds opérationnels provenant des activités par part après dilution de 0,35 \$:** Les fonds opérationnels provenant des activités de 74,3 M\$ ont augmenté de 5,4 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 4,9 M\$ et la baisse des charges du siège social par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,35 \$:** Les fonds provenant des activités de 74,3 M\$ ont augmenté de 6,5 M\$, ou 0,03 \$ 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 5,4 M\$, ainsi qu'à une hausse sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges) de 1,1 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. De plus, le Fonds a engagé des frais juridiques et de conseils de 1,2 M\$ relativement à la privatisation de FCR et à la réorganisation fiscale de 2025 au cours du premier trimestre de 2026.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts :** Pour le trimestre clos le 31 mars 2026, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (une perte nette) attribuable aux porteurs de parts de 92,2 M\$, ou 0,43 \$ par part après dilution, comparativement à 84,4 M\$, ou 0,39 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation du bénéfice net par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent s'explique essentiellement par une hausse de 30,0 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au premier trimestre de 2026, comparativement à une augmentation de 2,5 M\$ de la juste valeur comptabilisée au premier trimestre de 2025, sur une base proportionnelle. Cette augmentation a été contrebalancée en partie par une variation de 17,7 M\$ de l'impôt différé par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

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

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 6,4 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique essentiellement par une hausse des taux de location et du taux d'occupation sur douze mois. 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 6,3 %.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,1 % par rapport à celui du trimestre précédent, passant de 97,1 % au 31 décembre 2025 à 97,2 % au 31 mars 2026. Sur une base annuelle, le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,3 %, passant de 96,9 % au 31 mars 2025 à 97,2 % au 31 mars 2026.
- **Hausse du taux de renouvellement des contrats de location** : Lorsqu'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 16,4 % sur un volume de renouvellements de contrats de location visant une superficie de 578 000 pieds carrés. Lorsqu'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 20,1 % 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 0,3 %, ou 0,08 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à une valeur record de 24,81 \$ le pied carré, en raison surtout des hausses de loyer au renouvellement et des augmentations de loyer, contrebalancées en grande partie par des ouvertures par des locataires, déduction faite des fermetures par des locataires.
- **Immeubles de placement** : Au cours du premier trimestre, First Capital a investi environ 43 M\$ dans le développement et le réaménagement immobilier, le portefeuille de projets résidentiels et les acquisitions, y compris une parcelle de terrain excédentaire adjacente à un centre commercial détenu par FCR situé à Milton de 5,2 M\$.

- **Cessions d'immeubles :** Au cours du premier trimestre, First Capital a réalisé des cessions annoncées précédemment d'environ 8 M\$.

FAITS SAILLANTS DU BILAN

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté de First Capital au 31 mars 2026 était de 9,1x, ce qui correspond au ratio au 31 décembre 2025 et à une augmentation de 0,2x par rapport à 8,9x au 31 mars 2025. La situation de liquidité de First Capital au 31 mars 2026 atteignait environ 0,6 G\$ et était constituée d'un montant disponible de 611 M\$ sur des facilités de crédit renouvelables et d'un montant de trésorerie s'élevant à 31 M\$ sur une base proportionnelle. Au 31 mars 2026, First Capital disposait d'actifs non grevés d'environ 6,5 G\$, soit 70 % 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 du premier trimestre. Ses réalisations à ce chapitre sont notamment les suivantes :

- Nommé comme l'un des meilleurs employeurs de petite et moyenne envergure au Canada en 2026
- L'une des entreprises à être incluse dans le palmarès « Women Lead Here 2026 » du magazine *Report on Business* du *Globe and Mail*
- Inscrit au palmarès « The Career Directory » de 2026 comme l'un des meilleurs employeurs du Canada pour les nouveaux diplômés
- Obtention de la cote « AA » dans le cadre de l'évaluation des facteurs ESG effectuée par Morgan Stanley Capital International (MSCI) en 2026
- Statut de premier plan pour les résultats de sociétés en matière d'ESG décerné par l'Institutional Shareholder Services en 2026

MISE À JOUR SUR LA GOUVERNANCE

Le 14 avril 2026, après l'élection du conseil des fiduciaires lors de son assemblée annuelle et extraordinaire, First Capital a annoncé que tous ses fiduciaires désignés ont été réélus. Les comités du conseil se composent comme suit :

- Comité d'audit et des risques : Ian Clarke continuera de siéger à titre de président et Leonard Abramsky, Dayna Gibbs, Ira Gluskin, Al Mawani et Vivian Abdelmessih ont été nommés membres du comité.

- Comité de gouvernance et de durabilité : Al Mawani continuera de siéger à titre de président et Vivian Abdelmessih, Paul Douglas, Annalisa King et Gary Whitelaw ont été nommés membres du comité.
- Comité du personnel et de la rémunération : Annalisa King continuera de siéger à titre de présidente et Leonard Abramsky, Gary Whitelaw, Ian Clarke, Dayna Gibbs et Ira Gluskin ont été nommés membres du comité.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 16 avril 2026, le Fonds a annoncé qu'il avait conclu un accord en vue de son acquisition par KingSett Capital et FPI Propriétés de Choix dans le cadre d'une transaction en parts et en espèces évaluée à environ 9,4 G\$, incluant la reprise de certaines dettes. Conformément aux modalités de cet accord, les porteurs de parts de First Capital recevront une contrepartie de 19,24 \$ en espèces et 0,3186 part de Propriétés de Choix par part de First Capital. En fonction du cours de clôture par part de Propriétés de Choix au 15 avril 2026 (le dernier jour de bourse avant l'annonce de la transaction), la valeur implicite de la contrepartie totale équivaut à 24,40 \$ par part de First Capital. La valeur actuelle de la contrepartie reçue par les porteurs de parts dépendra du prix du marché des parts de Propriétés de Choix à la date de clôture et peut être supérieure ou inférieure à 24,40 \$ par part de First Capital. La transaction sera mise en œuvre au moyen d'un plan d'arrangement prévu par la loi et sera soumise aux approbations des porteurs de parts qui devront être obtenues lors de l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts de First Capital qui aura lieu le 23 juin 2026. Outre l'approbation des porteurs de parts, la transaction est soumise à l'approbation du tribunal, au respect de la *Loi sur la concurrence* (Canada) et à certaines autres conditions de clôture habituelles dans les transactions de cette nature.

Le 16 avril 2026, DBRS a rehaussé la note d'émetteur et la notation des débentures non garanties de premier rang de FCR, pour la faire passer de BBB à BBB (élevé), et a maintenu la tendance de note de crédit positive.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

À la suite de l'annonce du 16 avril en lien avec l'acquisition de FCR par KingSett Capital et FPI Propriétés de Choix, la conférence téléphonique en direct et la webémission avec la haute direction initialement prévue pour 14 heures (HE) le mercredi 6 mai 2026 a été annulée.

Les états financiers et le rapport de gestion du premier trimestre de First Capital sont 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.

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 clos les 31 mars (en millions de dollars)	2026	2025
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	92,2 \$	84,4 \$
Ajouter (déduire) :		
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement ¹	(30,0)	(2,5)
Ajustement relatif aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,2	0,1
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
Coûts de location différentiels ³	2,2	1,9
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts ⁴	7,7	(1,5)
Frais de vente d'immeubles de placement ¹	0,3	1,5
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	0,4	(17,3)
Fonds provenant des activités	74,3 \$	67,7 \$
Autres profits (pertes) et (charges) ⁵	0,1	1,2
Fonds opérationnels provenant des activités	74,3 \$	68,9 \$

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 mars 2026	31 décembre 2025
Passif (capital à rembourser)		
Dette bancaire	9,0 \$	— \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 175,5	1 269,0
Facilités de crédit ¹	643,4	546,4
Débentures de premier rang non garanties	2 300,0	2 300,0
Dette totale ¹	4 127,9 \$	4 115,4 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(31,2)	(62,4)
Dette nette ^{1,2}	4 096,7 \$	4 052,9 \$
Capitalisation boursière ³	4 382,9	4 015,4
Valeur de l'entreprise ¹	8 479,6 \$	8 068,3 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 555	212 452
Cours de clôture	20,62 \$	18,90 \$

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 clos les 31 mars (<i>en millions de dollars</i>)	2026	2025
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	92,2 \$	84,4 \$
Ajouter (déduire) ¹ :		
Charge (recouvrement) d'impôt différé	0,4	(17,3)
Charge d'intérêts	40,6	39,9
Charge d'amortissement	0,8	0,7
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(30,0)	(2,5)
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts	7,7	(1,5)
Coûts de location différentiels	2,2	1,9
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	0,3	2,7
BAIIA ajusté¹	114,2 \$	108,3 \$

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 éclosons sur First Capital, qui sont présentés dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. L'acquisition du FPI First Capital (la « transaction »), en particulier, est assujettie à des risques et des incertitudes, notamment : le fait que la satisfaction des conditions de clôture est hors du contrôle de First Capital, y compris la réception de l'approbation en vertu de la *Loi sur la concurrence* (Canada), de l'approbation du tribunal, de l'approbation des porteurs de parts et du consentement des tiers; les effets défavorables sur les relations d'affaires existantes avec les locataires, les partenaires de coentreprises, les prêteurs et les autres tiers; la capacité d'attirer, de maintenir en poste et de motiver le personnel clé; la possibilité que l'attention de la direction soit détournée de ses activités quotidiennes; les limites quant à la capacité du Fonds à susciter davantage l'intérêt de la part de tiers et l'obligation éventuelle d'avoir à payer des frais de résiliation; la capacité restreinte du Fonds d'exercer ses activités d'ici la clôture; les variations de la valeur des parts de Propriétés de Choix, qui font partie de la contrepartie; les conséquences fiscales découlant de la réalisation du bénéfice sur le revenu ordinaire et des gains en capital imposables; et les coûts et les charges liés aux transactions, peu importe si la transaction est réalisée ou non. De plus, les déclarations à l'égard de la transaction, notamment le calendrier proposé et diverses mesures contemplées à l'égard de la transaction; la capacité de conclure la transaction, ainsi que d'autres transactions envisagées dans le cadre de l'arrangement, y compris la capacité des parties à satisfaire les conditions à la réalisation de la transaction; la réception de l'approbation des porteurs de parts nécessaire, de l'approbation réglementaire, de l'approbation du tribunal et le respect des autres conditions de clôture habituelles pour des transactions de cette nature; la possibilité d'une résiliation de l'arrangement conformément aux modalités; les avantages prévus pour les parties et leurs porteurs de parts respectifs, ainsi que pour d'autres parties prenantes de la transaction; et les déclarations à l'égard des plans, des objectifs et des intentions de First Capital et d'autres parties de la transaction, ainsi que les déclarations concernant la transaction, sont des déclarations prospectives. 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, le rapport de gestion pour le premier trimestre clos le 31 mars 2026 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