

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2026

Toronto, Ontario (le 27 juillet 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 30 juin 2026. Le rapport du deuxième 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 DEUXIÈME TRIMESTRE :

- *Fonds opérationnels provenant des activités par part de 0,35 \$, soit une augmentation de 2,3 % sur douze mois*
- *Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables de 2,5 %, 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 14,4 % sur les solides volumes de location*
- *Taux d'occupation total du portefeuille de 97,1 %*

Principales mesures des résultats (en millions de dollars, sauf indication contraire)	Trimestres clos les 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2026	2025	2026	2025
Fonds opérationnels provenant des activités ¹	74,7	72,8	149,1	141,7
Fonds opérationnels provenant des activités par part, après dilution ¹	0,35 \$	0,34 \$	0,69 \$	0,66 \$
Fonds provenant des activités ¹	59,5	73,5	133,7	141,2
Fonds provenant des activités par part après dilution ¹	0,28 \$	0,34 \$	0,62 \$	0,66 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	24,2	63,5	116,4	147,9
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	0,11 \$	0,30 \$	0,54 \$	0,69 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	215 667	214 729	215 447	214 616

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 30 juin		Semestres clos les 30 juin	
	2026	2025	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}	2,5 %	6,2 %	4,4 %	5,7 %
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	2,4 %	5,6 %	4,4 %	2,8 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³			97,1 %	97,2 %
Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}			97,3 %	97,2 %
Volume de renouvellement des contrats de location (en pieds carrés)	612 000	626 000	1 190 000	1 137 000
Hausse lors des renouvellements de contrats de location (loyer de la première année de la période de renouvellement)	14,4 %	16,2 %	15,3 %	15,0 %
Hausse lors des renouvellements de contrats de location (loyer moyen de la période de renouvellement)	19,4 %	20,9 %	19,7 %	19,9 %
Taux de location net moyen par pied carré occupé			24,95 \$	24,44 \$
Répartition du capital				
Acquisition d'immeubles de placement	2,4	—	7,6	22,2
Dépenses de développement ⁴	23,8	21,3	46,3	38,6
Investissement dans le portefeuille de projets de développement résidentiel ⁴	13,5	15,9	28,7	34,2
Produit de la cession d'immeubles ⁴	12,7	2,4	20,2	74,4
Principales données du bilan				
(en millions de dollars, sauf indication contraire)	30 juin		31 décembre	
	2026	2025	2025	
Total de l'actif ⁵	9 400,0	9 389,1	9 230,1	
Actifs détenus en vue de la vente ⁵	129,2	176,3	106,0	
Dettes nettes ⁴	4 080,2	4 065,2	4 052,9	
Augmentation (diminution) de la juste valeur des immeubles de placement, montant net ^{1, 7}	127,0	7,0	44,2	
Actifs non grevés ⁴	6 554,6	6 556,9	6 267,6	
Valeur liquidative par part	22,81 \$	22,20 \$	22,57 \$	
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{4, 6}	44,0 %	44,6 %	44,1 %	
Ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté ⁴	9,0x	9,0x	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 30 juin.

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 semestres clos les 30 juin 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 74,7 M\$ ont augmenté de 2,0 M\$, ou 0,01 \$ par part, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation des fonds opérationnels provenant des activités au deuxième trimestre de 2026 s'explique principalement par la hausse du bénéfice d'exploitation net de 2,3 M\$ et par une hausse des produits d'intérêt et autres produits de 2,1 M\$, y compris un bénéfice tiré de la vente de logements en copropriété de 3,4 M\$, comptabilisé au cours du trimestre considéré, le tout contrebalancé en partie par la hausse des charges du siège social et des charges d'intérêt.
- Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,28 \$: Les fonds provenant des activités de 59,5 M\$ ont diminué de 14,0 M\$, ou 0,07 \$ par part, par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Cette diminution est attribuable à une baisse de 16,0 M\$ sur douze mois des autres profits (pertes) et (charges), en partie contrebalancée par une hausse des fonds opérationnels provenant des activités de 2,0 M\$. Cette baisse est surtout attribuable aux frais juridiques et de conseils de 14,8 M\$ engagés en lien avec la privatisation de FCR.
- Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts : Pour le trimestre clos le 30 juin 2026, First Capital a comptabilisé un bénéfice net (une perte nette) attribuable aux porteurs de parts de 24,2 M\$, ou 0,11 \$ par part après dilution, comparativement à 63,5 M\$, ou 0,30 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution du bénéfice net par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent découle essentiellement d'une perte de valeur de 71,4 M\$ sur le portefeuille de projets de développement résidentiel, laquelle est largement attribuable à un changement de stratégie pour le projet d'immeuble en copropriété de grand luxe sis au 138 Yorkville Avenue à la suite de l'entente d'acquisition de FCR annoncée précédemment ainsi qu'aux pertes de crédit sur les créances liées au projet, d'un montant estimatif de 36,3 M\$. Ces pertes ont été en partie contrebalancées par une augmentation de 92,6 M\$ sur douze mois liée à la juste valeur de l'immeuble de placement, sur une base proportionnelle. De plus, le Fonds a comptabilisé une augmentation de la juste valeur des plans de rémunération sans effet sur la trésorerie de 15,8 M\$ sur douze mois du fait de la transaction annoncée de FCR avec KingSett Capital et FPI Propriétés de Choix.

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 2,4 % par rapport à celui de l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique essentiellement par une hausse des taux de location. 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 2,5 %. Les annulations de location au Westmount Shopping Centre à Edmonton ont exercé une influence défavorable sur la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables au deuxième trimestre, laquelle a reculé d'environ 55 points de base. Selon le plan d'affaires du FPI pour 2026, un réaménagement majeur de cet immeuble a commencé au début du deuxième trimestre, ce qui aurait dû avoir pour effet d'exclure le centre commercial de la catégorie des immeubles comparables. Conformément à la convention d'arrangement conclue avec KingSett Capital et le FPI Propriétés de Choix, le réaménagement de l'immeuble a été suspendu, et le Westmount Shopping Centre est maintenu dans la catégorie des immeubles comparables.
- **Taux d'occupation du portefeuille :** Le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,1 % d'un trimestre à l'autre et d'un exercice à l'autre, passant respectivement de 97,2 % au 31 mars 2026 et au 30 juin 2025 et à 97,1 % au 30 juin 2026.
- **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 14,4 % sur un volume de renouvellements de contrats de location visant une superficie de 612 000 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 19,4 % 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 0,6 %, ou 0,14 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à une valeur record de 24,95 \$ le pied carré en raison surtout des hausses de loyer au renouvellement et des augmentations de loyer.

- Immeubles de placement : Au cours du deuxième trimestre, First Capital a investi environ 40 M\$ dans le développement immobilier, le réaménagement, le portefeuille de projets de développement résidentiel et les acquisitions.
- Cessions d'immeubles : Au cours du deuxième trimestre, First Capital a conclu la cession de l'immeuble sis au 121 Scollard Street à Toronto pour 13 M\$.

FAITS SAILLANTS DU BILAN

Le ratio de la dette nette sur le BAIIA ajusté de First Capital au 30 juin 2026 était de 9,0x, une diminution de 0,1x par rapport à 9,1x au 31 décembre 2025 et est demeuré stable par rapport au 30 juin 2025. La situation de liquidité de First Capital au 30 juin 2026 atteignait environ 0,6 G\$ et était constituée d'un montant disponible de 559 M\$ sur des facilités de crédit renouvelables et d'un montant de trésorerie s'élevant à 39 M\$ sur une base proportionnelle. Au 30 juin 2026, First Capital disposait d'actifs non grevés d'environ 6,6 G\$, soit 70 % du total de l'actif.

MISE À JOUR SUR LA TRANSACTION

Le 23 juin 2026, lors d'une réunion spéciale des porteurs de parts de First Capital (les « porteurs de parts »), les porteurs de parts ont voté en faveur d'une résolution spéciale approuvant le plan d'arrangement précédemment annoncé (l'« arrangement ») établi conformément à la convention relative à l'arrangement intervenue en date du 16 avril 2026 (la « convention d'arrangement ») entre, notamment, le FPI Propriétés de Choix et KingSett Capital. Conformément aux modalités de la convention d'arrangement, les porteurs de parts auront le droit de recevoir, pour chaque part en circulation de First Capital qu'ils détiennent, une contrepartie formée d'une somme en espèces de 19,24 \$ et de 0,3186 part du FPI Propriétés de Choix. Le 25 juin 2026, la Cour supérieure de justice de l'Ontario (rôle commercial) a émis une ordonnance définitive approuvant l'arrangement. La clôture de l'arrangement devrait avoir lieu au quatrième trimestre de 2026, sous réserve de l'obtention des approbations requises et de la satisfaction des autres conditions.

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, la dépréciation du portefeuille de projets de développement résidentiel, les pertes de crédit attendues sur les prêts et créances hypothécaires ainsi que 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 semestres clos respectivement les 30 juin (<i>en millions de dollars</i>)	2026	2025	2026	2025
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	24,2 \$	63,5 \$	116,4 \$	147,9 \$
Ajouter (déduire) :				
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement ¹	(97,0)	(4,4)	(127,0)	(7,0)
Ajustement relatif aux coentreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence ²	0,1	0,1	0,3	0,2
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	2,3	2,2
Coûts de location différentiels ³	2,1	2,0	4,3	3,9
Dépréciation du portefeuille de projets de développement résidentiel ⁴	71,4	—	71,4	—
Pertes de crédit attendues sur les prêts et créances hypothécaires ⁵	36,3	—	36,3	—
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts ⁶	20,0	4,1	27,7	2,7
Frais de vente d'immeubles de placement ¹	0,4	0,2	0,7	1,7
Charge (recouvrement) d'impôt différé ¹	0,8	6,8	1,2	(10,4)
Fonds provenant des activités	59,5 \$	73,5 \$	133,7 \$	141,2 \$
Autres profits (pertes) et (charges) ⁷	15,3	(0,7)	15,3	0,5
Fonds opérationnels provenant des activités	74,7 \$	72,8 \$	149,1 \$	141,7 \$

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 la dépréciation du portefeuille de projets de développement résidentiel conformément aux recommandations de la REALPAC.

⁵⁾ Ajustement pour exclure les pertes de crédit attendues sur les prêts et créances hypothécaires conformément aux recommandations de la REALPAC.

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

⁷⁾ 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)	30 juin 2026	31 décembre 2025
Passif (capital à rembourser)		
Dettes bancaires	9,6 \$	— \$
Emprunts hypothécaires ¹	1 149,6	1 269,0
Facilités de crédit ¹	659,9	546,4
Débentures de premier rang non garanties	2 300,0	2 300,0
Dettes totales ¹	4 119,0 \$	4 115,4 \$
Trésorerie et équivalents de trésorerie ¹	(38,9)	(62,4)
Dettes nettes ^{1, 2}	4 080,2 \$	4 052,9 \$
Capitalisation boursière ³	4 918,5	4 015,4
Valeur de l'entreprise ¹	8 998,7 \$	8 068,3 \$
Parts de fiducie en circulation (en milliers)	212 555	212 452
Cours de clôture	23,14 \$	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, la dépréciation du portefeuille de projets de développement résidentiel, les pertes de crédit attendues sur les prêts et créances hypothécaires, les autres profits (pertes) et (charges), 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 semestres clos respectivement les 30 juin (<i>en millions de dollars</i>)	2026	2025	2026	2025
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts	24,2 \$	63,5 \$	116,4 \$	147,9 \$
Ajouter (déduire) ¹ :				
Charge (recouvrement) d'impôt différé	0,8	6,8	1,2	(10,4)
Charge d'intérêts	41,2	40,4	81,8	80,3
Charge d'amortissement	0,6	0,7	1,4	1,4
(Augmentation) diminution de la juste valeur des immeubles de placement	(97,0)	(4,4)	(127,0)	(7,0)
Dépréciation du portefeuille de projets de développement résidentiel	71,4	—	71,4	—
Pertes de crédit attendues sur les prêts et créances hypothécaires	36,3	—	36,3	—
Augmentation (diminution) de la valeur des attributions de rémunération fondée sur des parts	20,0	4,1	27,7	2,7
Coûts de location différentiels	2,1	2,0	4,3	3,9
Autres éléments sans effet sur la trésorerie ou non récurrents, ou les deux	15,7	(0,4)	16,0	2,2
BAIIA ajusté ¹	115,3 \$	112,7 \$	229,5 \$	221,0 \$

¹⁾ Selon la participation proportionnelle de First Capital.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent communiqué contient des déclarations prospectives et des informations au sens des lois sur les valeurs mobilières pertinentes, y compris en ce qui concerne l'exécution anticipée et l'incidence du plan 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. L'acquisition du FPI First Capital (l'« arrangement »), 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) 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 du FPI 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 l'arrangement est réalisé ou non. De plus, les déclarations à l'égard de l'arrangement, notamment le calendrier proposé et diverses mesures envisagées à l'égard de la convention d'arrangement; la capacité de conclure l'arrangement, 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 l'arrangement; la réception de l'approbation réglementaire et du consentement des tiers 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 l'arrangement; et les déclarations à l'égard des plans, des objectifs et des intentions de First Capital et d'autres parties de l'arrangement, ainsi que les déclarations concernant l'arrangement, 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 deuxième trimestre clos le 30 juin 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