

FPI FIRST CAPITAL CONCLUT UN ACCORD EN VUE DE SON ACQUISITION PAR KINGSETT CAPITAL ET FPI PROPRIÉTÉS DE CHOIX DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION TOTALISANT 9,4 MILLIARDS DE DOLLARS

- Cette transaction maximise la valeur et fournit une liquidité immédiate aux porteurs de parts de First Capital
- La contrepartie totale de 24,40 \$ par part représente une prime de 17 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours de First Capital et une prime de 8 % par rapport à la valeur liquidative de First Capital, établie à 22,57 \$ par part
- La transaction a reçu le soutien unanime du conseil de fiducie de First Capital, qui recommande aux porteurs de parts de First Capital de voter EN FAVEUR de la transaction
- Le conseil de fiducie de First Capital et le comité spécial de First Capital ont obtenu des attestations d'équité de RBC Marchés des Capitaux et de Banque Nationale Marchés des capitaux
- KingSett acquerra les parts émises et en circulation de First Capital, y compris des actifs de First Capital d'une valeur d'environ 4,4 milliards de dollars, comprenant un portefeuille de commerces de détail axé sur les produits de première nécessité, des propriétés commerciales en artère principale, des actifs de développement et d'autres actifs financiers
- Propriétés de Choix acquerra des centres commerciaux de quartier axés sur les produits de première nécessité de First Capital d'une valeur d'environ 5,0 milliards de dollars, ce qui renforcera considérablement son portefeuille de commerce de détail de premier plan et stimulera une croissance et une création de valeur supplémentaires à long terme
- Propriétés de Choix tiendra une conférence téléphonique avec la communauté des investisseurs aujourd'hui à 8 h (heure de l'Est); les détails figurent ci-dessous

Ne pas distribuer aux services de fil de presse américains ni diffuser aux États-Unis

Toronto, Ontario, le 16 avril 2026 – FPI First Capital (« First Capital » ou la « FPI ») (TSX : FCR.UN), KingSett Capital, au nom du Fonds KingSett Real Estate Growth LP No. 8 et d'autres investisseurs (collectivement « KingSett »), et FPI Propriétés de Choix (« Propriétés de Choix ») (TSX : CHP.UN) ont annoncé aujourd'hui avoir conclu un accord (l'« accord ») aux termes duquel KingSett et Propriétés de Choix acquerront First Capital dans le cadre d'une transaction en parts et en espèces évaluée à environ 9,4 milliards de dollars, incluant la reprise de certaines dettes (la « transaction »).

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, ce qui représente une contrepartie totale de 24,40 \$ par part de First Capital (le « prix de la transaction ») en fonction du cours de clôture par part de Propriétés de Choix au 15 avril 2026. Le prix de la transaction représente une prime de 17 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours de First Capital jusqu'au 15 avril 2026, et une prime de 8 % par rapport à la valeur liquidative de First Capital, établie à 22,57 \$ par part. De plus, le prix de la transaction représente une prime de 12 % et de 21 % par rapport au cours de clôture des parts de First Capital et au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 90 jours jusqu'au 15 avril 2026, respectivement.

À la clôture de la transaction, Propriétés de Choix acquerra des actifs de détail de haute qualité auprès de First Capital (le « portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix ») d'une valeur d'environ 5,0

milliards de dollars. KingSett acquerra des actifs de First Capital d'une valeur d'environ 4,4 milliards de dollars ainsi que l'ensemble de ses parts émises et en circulation.

Paul Douglas, président du conseil de fiducie de First Capital, a déclaré : « Nous sommes ravis de pouvoir offrir une valeur immédiate à nos investisseurs grâce à cette transaction. Fort de la recommandation d'un comité spécial composé de fiduciaires indépendants, le conseil de First Capital estime que cette transaction répond au mieux aux intérêts des porteurs de parts de First Capital. En conséquence, le conseil recommande aux porteurs de parts de voter en faveur de la transaction. »

« Il s'agit d'une excellente transaction pour nos investisseurs, qui récompense leur soutien et leur engagement de longue date envers First Capital », a ajouté Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. « Je suis profondément reconnaissant envers nos employés – dont beaucoup continueront à soutenir les actifs acquis par KingSett et Choice – et mes partenaires de l'équipe de haute direction, qui sont restés résolument concentrés sur les intérêts de nos porteurs de parts de First Capital et dont la diligence et l'éthique professionnelle ont été essentielles pour nous mener jusqu'ici. »

Rob Kumer, chef de la direction de KingSett Capital, a déclaré : « Cette transaction intervient à un moment où nous constatons un regain d'optimisme et une dynamique positive dans le secteur immobilier canadien. Nous nous sommes associés à Propriétés de Choix afin d'aligner les actifs appropriés sur nos stratégies respectives et d'offrir une valeur maximale aux porteurs de parts de First Capital. Nous avons hâte de travailler avec les locataires, les partenaires et les autres parties prenantes de First Capital dans les années à venir. »

Rael Diamond, président et chef de la direction de Propriétés de Choix, a déclaré : « Il s'agit d'une transaction passionnante et transformatrice qui consolidera la position de Propriétés de Choix en tant que FPI cheffe de file au Canada. Propriétés de Choix acquiert des centres commerciaux de quartier de premier plan, axés sur les produits de première nécessité, qui renforceront considérablement notre portefeuille. Nous estimons qu'il s'agit d'une opportunité unique et attrayante qui renforcera notre présence sur les marchés urbains et diversifiera davantage notre base de locataires. Il est important de noter que nous prévoyons que la combinaison de ces actifs avec notre portefeuille existant générera une croissance et une valeur accrues à long terme pour nos porteurs de parts. »

Avantages pour les porteurs de parts de First Capital

- **Prime attrayante** – Le prix de la transaction représente un prix par part record, soit une prime de 17 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume sur 20 jours de First Capital jusqu'au 15 avril 2026 et une prime de 8 % par rapport à la valeur liquidative de First Capital, établie à 22,57 \$ par part.
- **Liquidité immédiate** – La transaction offre une liquidité immédiate aux porteurs de parts de First Capital, avec une contrepartie totale composée de 79 % en espèces et de 21 % en parts de Propriétés de Choix.
- **Opportunité de croissance continue** – La transaction offre aux porteurs de parts de First Capital la possibilité de participer à la croissance continue de nombreux actifs de First Capital, ainsi qu'à celle du portefeuille plus large de Propriétés de Choix, grâce à la détention de parts de Propriétés de Choix. Le portefeuille combiné offre une envergure nationale renforcée, permettant un meilleur soutien à la croissance des locataires et attirant les meilleurs talents de la catégorie, tout en bénéficiant de la capacité avérée de Propriétés de Choix à créer de la valeur au niveau des propriétés immobilières.

Avantages pour les porteurs de parts de Propriétés de Choix

- **Acquisition d'actifs de premier ordre** – Le portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix est composé de centres commerciaux de base axés sur les produits de première nécessité, situés dans des quartiers urbains présentant les données démographiques les plus solides au Canada. Le portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix renforce considérablement le portefeuille national de commerces de détail de Propriétés de Choix, avec une présence d'environ 83 % et 92 % respectivement sur les marchés MTVⁱ et VECTOMⁱⁱ, tout en augmentant la part des locataires commerciaux tiers de près de 50 % en termes de surface locative brute.
- **Cohérence stratégique et complémentarité** – Le portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix s'aligne stratégiquement et s'intègre parfaitement à la plateforme immobilière commerciale intégrée de Propriétés de Choix, ce qui favorise la croissance des flux de trésorerie et permet d'offrir de meilleurs services et de nouvelles opportunités aux locataires et partenaires de Propriétés de Choix.
- **Se positionner en vue d'une croissance à long terme** – La qualité du portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix et la diversification des locataires devraient permettre à Propriétés de Choix de surperformer tout au long des cycles de marché et à générer des flux de trésorerie plus élevés ainsi qu'une croissance de la valeur liquidative à long terme.
- **Renforcement du profil sur les marchés des capitaux** – Grâce à une plus grande envergure et à une meilleure liquidité, Propriétés de Choix renforcera son profil sur les marchés des capitaux. Propriétés de Choix s'engage à maintenir une structure de capital rigoureuse et une notation de crédit d'investissement de qualité, et dispose d'un plan directeur clair pour réduire son endettement à court terme.

Détails de la transaction pour Propriétés de Choix

Le portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix, d'une valeur d'environ 5,0 milliards de dollars, comprend des actifs générateurs de revenus d'une valeur d'environ 4,8 milliards de dollars, soit 8,0 millions de pieds carrés, et des propriétés en cours de développement d'une valeur d'environ 0,2 milliard de dollars. Le portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix devrait générer un revenu net d'exploitation annuel d'environ 235 millions de dollars en 2027, avec un taux de croissance annuel d'environ 3,5 % à court terme.

Propriétés de Choix a l'intention de financer l'acquisition du portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix en combinant dette et capitaux propres. Cela comprend l'émission de 68,6 millions de parts de Propriétés de Choix aux porteurs de parts de First Capital, d'une valeur de 1,1 milliard de dollars sur la base du cours de clôture des parts de Propriétés de Choix au 15 avril 2026, un investissement en titres de capitaux propres de 0,6 milliard de dollars de la part de George Weston Limitée (« GWL ») (TSX : GWL) pour 38,0 millions de parts, la reprise des 2,3 milliards de dollars de débetures non garanties en circulation de First Capital, et la reprise d'environ 0,4 milliard de dollars d'hypothèques existantes. Le solde de la contrepartie devrait être financé par l'émission de nouvelles débetures non garanties par Propriétés de Choix.

Propriétés de Choix prévoit que le ratio pro forma de la dette nette annualisée par rapport au BAIIA ajusté s'établira à environ 8,5x après la clôture de la transaction. Propriétés de Choix maintiendra une structure de capital rigoureuse et dispose d'un plan directeur clair pour réduire son endettement grâce à i) une forte croissance du BAIIA générée par le portefeuille combiné de Propriétés de Choix; et ii) une gestion rigoureuse du capital d'investissement par le biais d'un recyclage équilibré du capital et d'un développement conforme aux niveaux récents. Propriétés de Choix prévoit que le ratio dette nette/BAIIA ajusté diminuera pour s'établir à un peu moins de 8x à court terme, avec un objectif à long terme de 7,5x. Propriétés de Choix a fait ses preuves en matière de réduction de l'endettement à la suite de ses acquisitions transformatrices, comme l'a démontré l'acquisition de la FPI Canadian REIT pour 6 milliards de dollars en 2018.

Parallèlement à la clôture de la transaction, Propriétés de Choix assumera les 2,3 milliards de dollars de débetures non garanties en circulation de First Capital en tant qu'entité remplaçante de First Capital, conformément à l'acte constitutif de fiducie.

Détails de la transaction pour KingSett

KingSett s'est assurée, sur une base définitive et ferme, du financement nécessaire pour mener à bien la transaction. Le financement de la transaction sera assuré par le Fonds KingSett Real Estate Growth LP No. 8 et un financement par emprunt entièrement garanti par Valeurs Mobilières TD inc. et Mouvement Desjardins. La transaction n'est soumise à aucune condition de financement.

Détails supplémentaires sur la transaction

La transaction sera mise en œuvre au moyen d'un plan d'arrangement prévu par la *Loi sur les sociétés par actions du Canada*. La mise en œuvre de la transaction sera soumise, entre autres, aux approbations suivantes des porteurs de parts, qui devront être obtenues lors d'une assemblée extraordinaire des porteurs de parts de First Capital visant à approuver la transaction proposée (l'« assemblée ») : i) l'approbation d'au moins les deux tiers des voix exprimées par les porteurs de parts de First Capital, et ii) l'approbation d'au moins la majorité simple des voix exprimées par les porteurs de parts de First Capital, à l'exclusion des voix de tout porteur de parts de First Capital dont les voix doivent être exclues aux fins de l'« approbation par la minorité » en vertu du *Règlement 61-101 sur les mesures de protection des porteurs minoritaires lors d'opérations particulières*, chacun étant présent en personne ou représenté par procuration à l'assemblée. Outre l'approbation des porteurs de parts, la transaction est soumise à l'approbation du tribunal, au respect de la Loi sur la concurrence et à certaines autres conditions de clôture habituelles dans les transactions de cette nature. L'accord contient des modalités et conditions habituelles, y compris des clauses de non-sollicitation de la part de First Capital et une « disposition de retrait fiduciaire » qui permet au conseil de fiducie d'accepter une proposition plus avantageuse dans certaines circonstances, sous réserve d'un « droit de faire une proposition équivalente » en faveur de KingSett et Propriétés de Choix et du paiement d'une indemnité de résiliation de 187,5 millions de dollars.

First Capital prévoit de tenir l'assemblée pour voter sur la transaction en juin 2026. La transaction devrait être conclue au cours de la deuxième moitié de 2026. First Capital continuera à verser ses distributions mensuelles habituelles dans le cours normal des activités, conformément à la pratique antérieure, jusqu'à la clôture de la transaction. Dans le cadre de la transaction, Propriétés de Choix acquerra le portefeuille d'acquisitions de Propriétés de Choix et assumera certaines obligations de First Capital, tandis que KingSett acquerra les parts de First Capital. Une portion de la contrepartie totale payable aux porteurs de parts de First Capital prendra la forme d'une distribution spéciale qui sera payable à la clôture, parallèlement au reste de la contrepartie. À l'issue de la transaction, les parts de First Capital devraient être radiées de la cote de la TSX et la FPI cessera d'être un émetteur assujéti dans toutes les juridictions canadiennes concernées.

De plus amples détails concernant les modalités de l'accord seront déposés publiquement par First Capital et Propriétés de Choix sous leurs profils respectifs sur SEDAR+ à l'adresse www.sedarplus.ca. Des informations supplémentaires concernant les modalités de l'accord, le contexte de la transaction, la justification des recommandations formulées par le comité spécial et du conseil de fiducie de First Capital, ainsi que sur la manière dont les porteurs de parts de First Capital peuvent participer et voter lors de l'assemblée extraordinaire qui sera convoquée pour étudier la transaction, seront fournies dans la circulaire d'information de la direction relative à l'assemblée extraordinaire des porteurs de parts de First Capital, qui sera également déposée sur www.sedarplus.ca. Les porteurs de parts de First Capital sont invités à lire ces documents et les autres documents dès qu'ils seront disponibles.

Recommandation du conseil de fiducie de First Capital

[Après avoir consulté ses conseillers financiers et juridiques et reçu la recommandation unanime du comité spécial composé de fiduciaires indépendants de First Capital, le conseil de fiducie de First Capital a décidé à l'unanimité que la transaction répondait aux meilleurs intérêts des porteurs de parts de First Capital et a approuvé la conclusion de l'accord. Le conseil de fiducie de First Capital recommande à l'unanimité aux porteurs de parts de First Capital de voter en faveur de la transaction].

RBC Marchés des Capitaux et Banque Nationale Marchés des capitaux ont chacune fourni une attestation d'équité au conseil de fiducie selon laquelle, sous réserve des hypothèses, des restrictions et des réserves énoncées dans ces attestations, la contrepartie que les porteurs de parts de First Capital recevront dans le cadre de la transaction est équitable, d'un point de vue financier, pour les porteurs de parts.

Les membres du conseil et de la direction de First Capital, représentant environ 0,5 % des parts de First Capital, ont accepté d'exercer leurs droits de vote en faveur de la transaction. Le Fonds KingSett Real Estate Growth LP No. 8, qui détient environ 3,8 % des parts de First Capital, a également accepté d'exercer ses droits de vote en faveur de la transaction.

Conférence téléphonique, webémission et présentation aux investisseurs de Propriétés de Choix

Propriétés de Choix tiendra une conférence téléphonique ce matin, le 16 avril 2026, à 8 h (heure de l'Est), avec une webémission audio simultanée. Pour y accéder par téléconférence, veuillez composer le 1-888-596-4144 ou le 1-646-968-2525 et entrer le code d'accès : 8617729#. Le lien vers la webémission audio et une présentation aux investisseurs préparée par Propriétés de Choix en lien avec la transaction seront disponibles sur www.choicereit.ca/fr/investisseurs/.

Conseillers

RBC Marchés des Capitaux agit à titre de conseiller financier auprès de First Capital. Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L. agit à titre de conseiller juridique auprès de First Capital. Banque Nationale Marchés des capitaux agit à titre de conseiller financier auprès du comité spécial.

Desjardins Marchés des capitaux agit à titre de conseiller financier exclusif et Bennett Jones S.E.N.C.R.L. agit à titre de conseiller juridique de KingSett.

Valeurs Mobilières TD inc. agit à titre de conseiller financier exclusif. Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L. agit à titre de conseiller juridique de Propriétés de Choix et McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L. agit en titre de conseiller en matière de concurrence de Propriétés de Choix.

À propos de First Capital

First Capital possède, gère, acquiert et développe des centres commerciaux extérieurs dotés d'une épicerie dans les quartiers ayant les meilleures caractéristiques démographiques au Canada.

À propos de KingSett Capital

KingSett Capital (« KingSett ») est la principale société canadienne d'investissement immobilier en capital-investissement, avec plus de 19 milliards de dollars d'actifs sous gestion. Fondée en 2002, KingSett crée de la valeur grâce à un vaste portefeuille d'investissements immobiliers sur mesure, de solutions de financement et de catégories d'actifs, en s'appuyant sur des valeurs fondamentales solides, une approche entrepreneuriale et une plateforme mettant le Canada au premier plan. Aujourd'hui, la société compte plus de 170 employés à Toronto, Montréal et Vancouver.

KingSett propose diverses stratégies d'investissement en titres de capitaux propres et en crédit dans le secteur immobilier canadien. Le Fonds KingSett Real Estate Growth LP No. 8 est la dernière génération

de la série de fonds phares de la société, qui offre la flexibilité nécessaire pour investir dans tous les types d'actifs immobiliers à tous les niveaux de la structure de capital. Les fonds de croissance ont réalisé, au total, plus de 38 milliards de dollars de transactions depuis 2002.

À propos de Propriétés de Choix

Propriétés de Choix est la fiducie de placement immobilier de premier plan au Canada, guidée par une raison d'être claire : créer des espaces où prospérer et s'épanouir. C'est ainsi que Propriétés de Choix génère de la valeur durable. En tant que propriétaire, exploitant et promoteur d'envergure nationale d'immeubles commerciaux et résidentiels de grande qualité, Propriétés de Choix va au-delà de la simple gestion d'actifs. Elle crée des espaces qui améliorent la façon dont ses locataires et ses collectivités vivent, travaillent et créent des liens. Sa stratégie repose sur un leadership sectoriel en matière de durabilité, d'engagement communautaire et d'impact social, qui est intégré dans l'ensemble de ses activités. Les valeurs ÊTRE, soit Engagement, Tenir à cœur, Respect et Excellence, de Propriétés de Choix guident ses actions et ses décisions et façonnent sa manière d'exploiter, de construire et de croître.

Pour plus d'informations, consultez le site Web de Propriétés de Choix à l'adresse www.choicereit.ca/fr/investisseurs/ et son profil d'émetteur sur www.sedarplus.ca.

Informations prospectives

Certaines déclarations contenues dans le présent document constituent des informations prospectives au sens des lois sur les valeurs mobilières. Les informations prospectives peuvent concerner les perspectives de First Capital, KingSett Capital ou Propriétés de Choix ainsi que des événements ou résultats anticipés, et peuvent inclure des déclarations concernant la situation financière, la stratégie commerciale, les budgets, les litiges, les coûts prévisionnels, les dépenses en capital, les résultats financiers, les impôts, les plans et les objectifs de ou impliquant First Capital, KingSett Capital ou Propriétés de Choix. En particulier, les déclarations concernant la transaction, y compris les délais proposés et les différentes étapes envisagées dans le cadre de celle-ci, la capacité à mener à bien la transaction et les autres transaction envisagées par l'accord, y compris la capacité des parties à satisfaire aux conditions de réalisation de la transaction, l'obtention de l'approbation requise des porteurs de parts, l'approbation réglementaire, l'approbation du tribunal et d'autres conditions de clôture habituelles lors de transactions de cette nature, la possibilité d'une résiliation de l'accord conformément à ses termes, les avantages attendus de la transaction pour les parties et leurs porteurs de parts respectifs ainsi que pour les autres parties prenantes, et les déclarations concernant les plans, les objectifs et les intentions de First Capital, KingSett Capital et Propriétés de Choix, y compris en ce qui concerne la transaction, constituent des déclarations prospectives. Dans certains cas, les informations prospectives peuvent être identifiées par des termes tels que « peut », « pourrait », « sera », « pourrait », « devrait », « serait », « se produirait », « s'attend à », « prévoit », « anticipe », « croit », « a l'intention de », « estime », « prédit », « potentiel », « continue », « probable », « programme », « anticipe », « prévoit », « objectif », « cherche à », « s'efforce de », « aspirer », « s'engager », « viser », ou leurs formes négatives ou d'autres expressions similaires concernant des questions qui ne constituent pas des faits historiques. Ces déclarations prospectives se fondent sur des facteurs et des hypothèses concernant des événements futurs et des tendances financières, y compris les délais et les étapes nécessaires à la réalisation et à la clôture de la transaction. Les déclarations prospectives comportent nécessairement des risques et des incertitudes connus et inconnus, dont bon nombre échappent au contrôle de First Capital, KingSett Capital ou Propriétés de Choix. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, les facteurs et risques divulgués par First Capital et Propriétés de Choix dans leurs documents d'information déposés publiquement. Les déclarations prospectives contenues dans le présent document ne concernent que des événements ou des informations à la date à laquelle elles sont formulées dans le présent document. Sauf si la loi l'exige, aucune partie ne s'engage à mettre à jour ou à réviser publiquement les déclarations prospectives, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou pour toute autre raison, après la date à laquelle elles ont été formulées, ni de refléter la survenue d'événements imprévus.

Ces déclarations prospectives sont formulées à la date du 15 avril 2026 et ni First Capital, ni Propriétés de Choix, ni KingSett Capital n'assument aucune obligation de les mettre à jour ou de les réviser pour refléter de nouveaux événements ou circonstances, sauf si la loi l'exige.

##

Personnes-ressources pour les investisseurs :

First Capital

Neil Downey

Vice-président exécutif, Stratégies d'entreprise et chef de la direction financière

416-530-6634

neil.downey@fcr.ca

Propriétés de Choix

Erin Johnston

Cheffe de la direction financière, FPI Propriétés de Choix

(647) 294-8724

Erin.Johnston@choicereit.ca

Personnes-ressources pour les médias :

First Capital

Dan Gagnier/Riyaz Lalani

Gagnier Communications

FirstCapital@gagnierfc.com

Propriétés de Choix

Jordan Fisher

Edelman Smithfield

ChoiceProperties@edelmansmithfield.com

KingSett Capital

David Ryan

FGS Longview

David.Ryan@fgslongview.com

ⁱ « MTV » désigne Montréal, Toronto et Vancouver

ⁱⁱ « VECTOM » désigne Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa et Montréal