



FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DE L'EXERCICE ET DU QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2019

Toronto (Ontario) (le 11 février 2020) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN), qui compte parmi les plus importants promoteurs, propriétaires et exploitants d'immeubles urbains à usage mixte dans les quartiers les plus densément peuplés au Canada, a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le quatrième trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2019.

	Trimestres clos les		Exercices clos les	
	31 décembre		31 décembre	
	2019	2018	2019	2018
Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en M\$)	63,4 \$	73,4 \$	284,9 \$	303,0 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part après dilution ¹	0,29 \$	0,29 \$	1,23 \$	1,21 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux flux de trésorerie d'exploitation, après dilution (en milliers)	220 545	255 821	230 810	250 474
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en M\$)	85,0 \$	82,5 \$	337,7 \$	326,8 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1,2}	3,0 %	3,1 %	3,3 %	3,1 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	96,9 %	96,7 %		
Taux d'occupation total des propriétés comparables ^{1,3}	97,5 %	97,4 %		
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts (en millions de dollars)	192,5 \$	64,3 \$	401,3 \$	343,6 \$
Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	0,87 \$	0,25 \$	1,74 \$	1,37 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif au bénéfice net (en milliers)	220 545	255 821	230 810	250 802

1) Se reporter à la rubrique « Mesures financières non définies par les IFRS » du présent communiqué.

2) Les périodes antérieures sont présentées sans avoir été retraitées en fonction des catégories des périodes considérées.

3) Aux 31 décembre.

POINTS SAILLANTS DU QUATRIÈME TRIMESTRE – EXPLOITATION ET FINANCES

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables s'est accru de 3,0 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille s'est amélioré de 0,2 %, passant de 96,7 % au 30 septembre 2019 à 96,9 % au 31 décembre 2019.
- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance à ceux de la première année de la période de renouvellement, les taux

de location nets pour le trimestre considéré ont augmenté de 10,1 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 706 000 pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance au taux de location moyen sur la durée du renouvellement, les taux de location nets ont augmenté de 11,6 %.

- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 2,9 %, ou de 0,60 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 21,25 \$ le pied carré en raison surtout de la hausse au renouvellement, des cessions et de l'augmentation des loyers.
- **Immeubles de placement** : Au cours du trimestre, First Capital a investi 40,7 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement, et 20,3 M\$ dans l'acquisition de deux immeubles situés à Toronto, à côté de quartiers fortement urbanisés.
- **Cession de propriétés** : First Capital continue de procéder à des cessions stratégiques pour harmoniser davantage son portefeuille avec sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, tout en réduisant le niveau d'endettement à la suite de l'opération de rachat d'actions réalisée en avril 2019. Les cessions conclues par First Capital pour le trimestre ont totalisé 467,6 M\$, y compris une participation sans gestion de 50 % dans un portefeuille de six propriétés situées dans la région du Grand Montréal et la région du Grand Ottawa, tel qu'annoncé précédemment, et une participation de 100 % dans l'ensemble de son portefeuille de propriétés de Red Deer et de la Ville de Québec.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par part** : Les flux de trésorerie d'exploitation se sont élevés à 0,288 \$ par part après dilution, soit une hausse de 0,3 %, en raison surtout de la diminution du nombre moyen pondéré d'actions après dilution en circulation au cours du trimestre par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, par suite de l'opération de rachat d'actions réalisée le 16 avril 2019. Les flux de trésorerie d'exploitation comprennent les coûts liés à la conversion en fonds de placement immobilier (« FPI ») de 3,0 M\$ engagés au cours du trimestre, comparativement à ceux de 0,9 M\$ pour la période correspondante de l'exercice précédent. Compte non tenu des coûts liés à la conversion en FPI, les flux de trésorerie d'exploitation par part après dilution ont augmenté de 3,4 % par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts** : Le bénéfice net a augmenté, pour s'établir à 192,5 M\$ ou 0,87 \$ par part après dilution, comparativement à 64,3 M\$ ou 0,25 \$ par part après dilution pour le trimestre correspondant de l'exercice précédent. L'augmentation de 128,2 M\$ est principalement attribuable à une diminution de 160,9 M\$ de l'impôt différé résultant de la réorganisation juridique de l'entité en FPI, qui a été réalisée le 30 décembre 2019.

POINTS SAILLANTS DE L'EXERCICE – FINANCES ET EXPLOITATION

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables détenues** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables s'est accru de 3,3 % par rapport à celui de l'exercice précédent.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille s'est amélioré de 0,2 % par rapport à celui au 31 décembre 2018, pour s'établir à 96,9 %.

- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance à ceux de la première année de la période de renouvellement, les taux de location nets pour l'exercice ont augmenté de 10,7 %, par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 2 454 000 pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance au taux de location moyen sur la durée du renouvellement, les taux de location nets ont augmenté de 12,4 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 5,0 %, ou de 1,01 \$ par pied carré, comparativement à celui de l'exercice précédent, pour s'établir à 21,25 \$ le pied carré en raison surtout de la hausse au renouvellement, des cessions et de l'augmentation des loyers.
- **Immeubles de placement** : Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, First Capital a investi 558 M\$ dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition. Ces investissements ont été réalisés exclusivement dans des quartiers fortement urbanisés, dont une tranche de 475 M\$ dans des quartiers à Toronto.
- **Cession de propriétés** : Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, First Capital a procédé à des cessions de 835,0 M\$, la majorité desquelles étaient à l'extérieur des quartiers fortement urbanisés du Fonds. Au 31 décembre 2019, le Fonds avait classé des immeubles de placement d'un montant de 158,6 M\$ comme des biens détenus en vue de la vente.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par part** : Les flux de trésorerie d'exploitation se sont élevés à 1,234 \$ par part après dilution, soit une hausse de 2,0 % résultant surtout de la diminution du nombre moyen pondéré de parts après dilution en circulation par rapport à l'exercice précédent, par suite de la clôture de l'opération de rachat d'actions réalisée le 16 avril 2019. Les flux de trésorerie d'exploitation comprennent les coûts liés à la conversion en FPI totalisant 5,0 M\$ engagés au cours de l'exercice, comparativement à 1,5 M\$ pour l'exercice précédent. Compte non tenu des coûts liés à la conversion en FPI, les flux de trésorerie d'exploitation par part après dilution ont augmenté de 3,3 % par rapport à ceux de l'exercice précédent.
- **Bénéfice net attribuable aux porteurs de parts** : Le bénéfice net a augmenté pour s'établir à 401,3 M\$ ou 1,74 \$ par part après dilution, comparativement à 343,6 M\$ ou 1,37 \$ par action après dilution pour l'exercice précédent. L'augmentation de 57,7 M\$ est principalement attribuable à une diminution de 160,9 M\$ de l'impôt différé résultant de la réorganisation juridique de l'entité en FPI, laquelle a été réalisée le 30 décembre 2019, contrebalancée en partie par une faible hausse de la juste valeur des propriétés de placement et la forte augmentation des autres charges et de la charge d'intérêts.

« L'exercice 2019 a été pour nous une année charnière au cours de laquelle nous avons réalisé des progrès considérables au chapitre de nos objectifs stratégiques, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. En effet, nous avons lancé notre stratégie axée sur une forte concentration dans les marchés urbains, ainsi qu'une nouvelle identité de la marque; nous sommes devenus une société à actionnariat étendu; nous avons converti la société en un FPI; nous avons été

reconnus pour la première fois comme l'un des meilleurs employeurs du Grand Toronto et avons obtenu la note de AAA de MSCI en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance pour la troisième fois d'affilée.

Plus importants encore ont été les progrès que nous avons réalisés pour améliorer la qualité de notre portefeuille immobilier, a-t-il ajouté. La composition de notre portefeuille a connu une évolution considérable, compte tenu des activités d'investissement de 1,4 G\$ et des demandes de zonage visant 9 millions de pieds carrés, dont 6,5 millions à Toronto. Nos activités d'investissement comprenaient des cessions de 835 MS dans nos marchés moins urbains, notamment la totalité de nos portefeuilles de propriétés de Red Deer et de la ville de Québec, et des investissements totalisant plus de 550 M\$ dans des marchés fortement urbanisés, dont 475 M\$ à Toronto. Une partie du produit de ces cessions a été utilisée pour réduire la dette, gardant ainsi dans la mire nos objectifs de réduction du passif au bilan. »

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions de dollars)	31 décembre	
	2019	2018
Total de l'actif ¹	10 161 \$	10 453 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente	159 \$	86 \$
Actifs non grevés ²	7 037 \$	7 270 \$
Valeur liquidative par action	23,39 \$	22,59 \$
Densité de population ³	290 000	250 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	46,7 %	42,1 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	5,1	5,5

¹) Présenté conformément aux IFRS.

²) Compte tenu de la consolidation proportionnelle des coentreprises.

³) Densité de population moyenne du portefeuille dans un rayon de cinq kilomètres autour des propriétés de la Société.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Distribution mensuelle

First Capital a annoncé qu'il versera le 14 février 2020, pour le mois de janvier, une distribution de 0,072 \$ par part de FPI aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2020.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

First Capital vous invite à prendre part à sa conférence téléphonique tenue en direct à 14 h (HE), le mercredi 12 février 2020, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-641-6150 ou le numéro sans frais 1 866 696-5894, suivi du code d'accès 6980424#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 5 mars 2020 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 3738067#.

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 2019](#). Un enregistrement de la webémission sera accessible à partir de la section « Investisseurs » de notre site Web, sous « Conférences téléphoniques ».

La présentation de la direction sera suivie d'une période de questions. Si vous voulez poser une question, composez le « 1 », puis le « 4 » sur un téléphone à clavier. Le coordonnateur de la conférence téléphonique sera immédiatement averti de toutes les demandes dans l'ordre où elles sont formulées et présentera chaque intervenant. Pour annuler votre demande, appuyez sur le « 1 », puis sur le « 3 ». Pour de l'aide à tout moment pendant la conférence, composez le « *0 ».

À PROPOS DE FPI FIRST CAPITAL (TSX : FCR.UN)

First Capital compte parmi les plus importants promoteurs, propriétaires et exploitants d'immeubles urbains à usage mixte dans les centres les plus densément peuplés au Canada. Le Fonds vise l'aménagement de quartiers prospères qui créent de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et nos investisseurs.

Mesures financières non définies par les 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 définies par les IFRS, y compris, sans s'y limiter, la participation proportionnelle, le bénéfice d'exploitation net, le bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables, les flux de trésorerie d'exploitation et les flux de trésorerie des activités d'exploitation ajustés. Une définition et une analyse de ces mesures non définies par les IFRS sont présentées dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, lequel devrait être lu en parallèle avec le présent communiqué. Étant donné que les IFRS ne donnent pas une définition normalisée de ces mesures non définies par les 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 définies par les 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 définies par les IFRS et les mesures définies par les IFRS les plus semblables. Ces mesures non définies par les IFRS ne doivent pas être considérées au même titre que le bénéfice net ou les flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation selon les IFRS pour évaluer la performance opérationnelle 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. 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 conjoncture économique; les difficultés financières, les manquements et les 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 et les coûts de conformité liés à l'environnement; les pertes non assurées, en plus des risques cités dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 de plus amples renseignements :

Adam Paul

Président et chef de la direction

(416) 216-2081

adam.paul@fcr.ca

Kay Brekken

Vice-présidente directrice et chef des finances

(416) 216-2051

kay.brekken@fcr.ca

www.fcr.ca/fr

TSX: FCR.UN

