

First Capital fait le point sur ses activités

*LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DISTRIBUÉ AUX ÉTATS-UNIS
NI AUX AGENCES DE TRANSMISSION DES ÉTATS-UNIS*

Toronto (Ontario) (le 21 avril 2020) – Aujourd’hui, le Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « FPI ») (TSX : FCR.UN) a fait le point sur ses activités et annoncé les mesures importantes prises en raison du contexte créé par la pandémie de COVID-19.

Aperçu

La fermeture de l’économie mondiale sans précédent visant à atténuer les répercussions de la pandémie a posé des défis dans tous les secteurs d’activité et toutes les régions géographiques. Bien qu’il soit trop tôt pour prédire l’impact global que la COVID-19 aura sur First Capital, le FPI a profité et continuera de profiter de l’occasion pour analyser la situation et préparer la suite, notamment, en faisant ce qui suit :

- ***Préserver la santé et la sécurité des employés de First Capital en fournissant à tous les membres du personnel l’équipement nécessaire pour travailler à distance de manière efficace et efficiente.***
- ***Veiller à ce que les immeubles du FPI, dont la quasi-totalité ont comme locataire majeur un supermarché et une pharmacie, continuent de desservir en toute sécurité les collectivités qui dépendent plus que jamais de ces services essentiels.***
- ***Offrir du soutien aux locataires admissibles au moyen du programme de soutien aux petites entreprises de First Capital, auquel les locataires ont facilement accès grâce à un portail en ligne géré activement.***
- ***Maintenir un bilan et une position de liquidité solides afin de s’assurer que le FPI soit dans une position favorable pour résister à la volatilité du contexte actuel.***
- ***Mettre en œuvre un plan de réduction des dépenses afin d’atténuer partiellement l’impact de la pandémie, notamment reporter les dépenses en immobilisations non essentielles.***
- ***Soutenir les collectivités par divers moyens, comme fournir des repas fraîchement cuisinés et délicieux aux travailleurs de la santé de première ligne, en partenariat avec des épiceries et des restaurants indépendants qui sont des locataires du FPI.***

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, s’est exprimé ainsi : « En premier lieu, j’aimerais exprimer notre plus profonde gratitude aux nombreux travailleurs de première ligne qui sont les véritables héros de cette pandémie et notre sympathie aux personnes touchées par la COVID-19. Je suis extrêmement fier de la manière dont l’équipe de First Capital a redoublé d’ardeur et fait front commun pour faire face à la crise. Les membres de notre propre personnel de première ligne continuent de veiller à ce que nos immeubles soient bien entretenus pour desservir les locataires qui offrent des services essentiels aux Canadiens. Le reste de notre équipe

travaille d'arrache-pied, à distance, pour protéger nos actifs et nous préparer à ce qui deviendra la nouvelle normalité une fois que le gouvernement aura commencé à rouvrir l'économie. »

Perception des loyers d'avril

Jusqu'à présent, First Capital a perçu environ 70 % des loyers bruts à recevoir des locataires pour le mois d'avril. Des locataires représentant environ 50 % des loyers mensuels bruts totaux de First Capital sont actuellement considérés comme offrant des services essentiels, alors que les autres locataires, qui représentent environ 50 % des loyers mensuels bruts totaux ont cessé leurs activités ou fonctionnent à capacité réduite en raison de l'incidence de la pandémie.

Le FPI a pris et continuera de prendre des mesures proactives pour percevoir les loyers auprès des locataires nationaux, régionaux et franchisés, qui devraient disposer des ressources financières nécessaires pour s'acquitter de leurs obligations locatives, tout en continuant de travailler avec ses locataires qui sont de petites entreprises indépendantes, afin de leur permettre de reporter le paiement de leur loyer dans le cadre de son programme de soutien aux petites entreprises précédemment annoncé. Les circonstances inhabituelles que nous vivons démontrent l'importance capitale que revêt le portefeuille de First Capital, qui repose sur une base solide d'immeubles ayant pour locataire majeur un supermarché et qui est par ailleurs constitué de commerces de détail sélectionnés, incluant des pharmacies, des magasins d'alcools ainsi que des services gouvernementaux et médicaux, qui font partie des services considérés essentiels et qui demeurent ouverts. Ces immeubles ont réussi à résister aux aléas sur de longues périodes, grâce à une importante demande de location stable au fil de décennies de cycles économiques, d'immenses progrès technologiques et de l'évolution des habitudes de consommation, de même que grâce à la création de valeur au moyen de l'intensification et du redéveloppement.

Programme de soutien aux petites entreprises

Jusqu'à présent, parmi les locataires du FPI, 1 223 locataires, qui représentent environ 8,3 millions de dollars de loyers mensuels bruts, ont demandé à s'inscrire au programme de soutien aux petites entreprises de First Capital pour pouvoir bénéficier d'un report de loyer d'une période initiale de deux mois. Jusqu'à maintenant, First Capital a approuvé 553 des demandes reçues, ce qui représente environ 3,5 millions de dollars de loyers mensuels bruts; la majorité des autres demandes devraient être approuvées à l'issue de leur traitement. Les reports de loyer que First Capital a approuvés jusqu'à maintenant dans le cadre de ce programme de soutien aux locataires non nationaux représentent environ 6,5 % des loyers mensuels bruts du FPI. Si toutes les demandes actuellement reçues sont approuvées, les loyers reportés représenteraient environ 15,3 % des loyers mensuels bruts du FPI. Le FPI s'attend à recevoir prochainement d'autres demandes de participation au programme de la part de locataires admissibles, qui s'ajouteront à celles déjà reçues. Il est entendu que les reports de loyer approuvés n'ont pas été inclus dans le pourcentage de loyers perçus pour le mois d'avril mentionné ci-dessus.

First Capital demeure décidé à collaborer au mieux de ses capacités avec tous ses locataires dans le but d'aider nombre d'entre eux à rouvrir leurs portes et à faire face aux nouvelles réalités. Toutefois, en dépit des programmes de soutien offerts, le fait est que certains locataires ne

survivront pas, auquel cas, le nombre de vacances à court terme pourrait temporairement augmenter.

« Alors que nous nous employons surtout, à l'heure actuelle, à soutenir nos parties prenantes en ces temps difficiles et à régler les problèmes immédiats que cause à notre entreprise la fermeture de l'économie, nous avons également tourné notre attention vers les moyens de nous assurer de la vigueur du FPI au sortir de la pandémie. Notre équipe de direction est plus que jamais convaincue que notre stratégie axée sur les marchés fortement urbanisés est la bonne approche, et nous profitons de cette occasion pour voir si les leçons que nous tirerons de cette crise peuvent nous aider à peaufiner notre stratégie, a indiqué M. Paul. Nous continuons à avoir un portefeuille immobilier exceptionnel dans les quartiers les plus prisés du Canada et qui présentent d'excellentes occasions de création de valeur à long terme, ça, ça n'a pas changé. »

Situation financière

La durée de la pandémie de COVID-19 et l'impact total de la COVID-19 sur les collectivités et sur l'économie demeurent incertains à ce moment-ci. Par conséquent, First Capital a pris les mesures proactives suivantes pour assurer une souplesse et une solidité financière accrues dans le contexte actuel.

- Le FPI a mis en place un programme de réduction des coûts comprenant des réductions proactives et naturelles des dépenses dans plusieurs secteurs de l'entreprise en raison des limitations imposées par la pandémie. Ce programme comprend une réduction des charges d'exploitation des immeubles, des charges générales et administratives, des dépenses d'investissement facultatives et le report de certaines dépenses de développement, pour un total d'environ 75 millions de dollars pour le reste de l'année.
- Le FPI maintient un bilan solide. À l'heure actuelle, la position de liquidité du FPI comprend environ 700 millions de dollars d'encaisse et des facilités de crédit non utilisées. Le FPI a des immeubles non grevés dont la valeur selon les IFRS s'élevait à environ 7,0 milliards de dollars à la dernière période considérée, soit à la fin de l'exercice 2019. Les échéances résiduelles pour 2020 totalisent 97 millions de dollars.
- Le FPI surveille activement la disponibilité des programmes d'aide gouvernementaux qui pourraient s'appliquer au FPI et à ses locataires et l'impact prévu de ces programmes, et il communique officiellement cette information directement à ses locataires.

En conséquence de la pandémie et de la perturbation des marchés des capitaux, et de façon similaire à ce qui s'est passé lors d'autres crises passées, le marché immobilier a considérablement ralenti en attendant que le marché et la société se stabilisent. Par conséquent, le FPI a temporairement suspendu son programme d'aliénations.

Gens, relations et soutien aux travailleurs de la santé de première ligne

La propagation du coronavirus dans tout le Canada a incité First Capital, en tant qu'entreprise, à rallier ses forces et à agir rapidement pour s'occuper de ce qui est le plus important : ses employés, ses partenaires, ses locataires et ses autres parties prenantes.

First Capital dispose de la technologie nécessaire pour permettre à tous ses employés de travailler à distance ainsi que sur une base limitée, par rotation, à ses immeubles, afin que ses locataires offrant des services essentiels puissent bien fonctionner. Par conséquent, il a été en mesure de se mettre facilement et rapidement en mode télétravail dès le début de la crise. La communication constante et transparente avec les employés tout au long de cette période a été une priorité numéro et, en plus des mises à jour fréquentes par courriel et des réunions virtuelles à l'échelle de l'entreprise, les employés ont accès à un portail intranet dédié où ils peuvent trouver des ressources relatives au coronavirus, des webinaires, des livres électroniques et des balados sur la santé mentale, ainsi que des plans d'assistance à l'intention des employés et des membres de leur famille.

En plus d'assurer la participation continue et la solidarité de ses employés, le FPI est fier de soutenir les travailleurs de la santé de première ligne grâce à un partenariat avec des épiceries et des restaurants indépendants qui sont ses locataires. First Capital s'est engagé à fournir gratuitement des milliers de repas fraîchement cuisinés et délicieux aux travailleurs de la santé de première ligne. Le FPI continuera de chercher d'autres occasions d'acheter des biens et des services auprès de ses locataires pour en faire don aux collectivités dans lesquelles il exerce ses activités afin d'aider lui aussi à soutenir les héros qui travaillent en première ligne au sein de ces collectivités.

Report de l'assemblée annuelle des porteurs de parts

Après un examen approfondi du contexte actuel, First Capital a décidé de reporter son assemblée annuelle des porteurs de parts à une date ultérieure en 2020. Ce report n'aura pas d'incidence sur le moment de la publication de l'information financière trimestrielle du FPI, qui continuera d'être déposée dans le cours normal. Le FPI entend tenir son assemblée annuelle en septembre et est d'avis qu'il s'assurera ainsi une plus grande participation de ses porteurs de parts et un meilleur cadre de communication.

À propos du FPI First Capital (TSX : FCR.UN)

First Capital est l'un des plus importants développeurs, propriétaires et exploitants de biens immobiliers à usage mixte situés dans les quartiers les plus densément peuplés au Canada. First Capital concentre ses efforts sur l'édification de quartiers florissants qui créent de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

Mise en garde concernant les déclarations prospectives

Le présent communiqué contient des énoncés prospectifs et de l'information prospective au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, y compris concernant les reports de loyer annoncés et l'impact de la pandémie de COVID-19 sur le FPI ainsi que sur les affaires, les activités et les obligations locatives futures des locataires, l'incidence prévue des mesures prises pour atténuer l'impact de la pandémie et la santé et la sécurité des employés du FPI. Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital, et elles sont assujetties à des risques et à des incertitudes en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes actuelles.

Les risques et les incertitudes liés aux répercussions de la pandémie de COVID-19 sur First Capital incluent la durée, l'ampleur et la gravité de la pandémie, la nature et l'étendue des mesures prises par tous les paliers de gouvernement pour atténuer la gravité et la propagation du virus, l'impact qu'aura le virus et la réponse des autorités gouvernementales et des responsables de la santé publique sur : la capacité de nos locataires de payer leur loyer en totalité ou en partie, les marchés du crédit et marchés financiers au pays et à l'étranger, notre capacité à avoir accès à des capitaux ou à y avoir accès selon des modalités favorables; la santé et la sécurité de nos employés et du personnel de nos locataires; les chaînes d'approvisionnement nationales et mondiales. Compte tenu de l'évolution des circonstances entourant la COVID-19, il est difficile de prévoir l'importance de l'effet défavorable sur l'économie nationale et mondiale, les affaires, les activités et la situation financière des locataires du FPI et les activités et la situation financière du FPI. Pour obtenir des renseignements sur les autres risques et incertitudes ainsi que sur les hypothèses en conséquence desquels les résultats réels du FPI pourraient différer des attentes actuelles, consulter les rubriques au sujet de ces risques qui figurent dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et sa notice annuelle courante. 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, à moins d'y être obligé par la législation en valeurs mobilières applicable. 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 :

Kay Brekken
Vice-présidente directrice et chef des finances
416-216-2051
kay.brekken@fcr.ca
www.fcr.ca
TSX : FCR.UN