



FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2020

Toronto (Ontario) (le 5 mai 2020) – Le 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 trimestre clos le 31 mars 2020.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES (non audité)	Trimestres clos les 31 mars	
	2020	2019
Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en M\$)	53,9 \$	75,7 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part (après dilution) ¹	0,24 \$	0,30 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux flux de trésorerie d'exploitation, après dilution (en milliers)	220 470	256 178
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en M\$)	91,1 \$	93,6 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1,2}	(2,6) %	5,2 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	96,4 %	96,8 %
Taux d'occupation total des propriétés comparables ^{1,3}	96,5 %	97,2 %
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	(56,4) \$	62,2 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	(0,26) \$	0,24 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 470	256 178

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 mars.

POINTS SAILLANTS DU PREMIER 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 a diminué de 2,6 % par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, en raison surtout de frais de résiliation de contrats de location plus élevés comptabilisés à l'exercice précédent.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,4 %, passant de 96,8 % au 31 mars 2019 à 96,4 % au 31 mars 2020. Le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,5 %, passant de 96,9 % au 31 décembre 2019 à 96,4 % au 31 mars 2020.
- **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 16,7 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 390 000 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 18,0 %.

- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 5,5 %, ou de 1,13 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent, pour s'établir à 21,51 \$ 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 41,2 M\$ dans des activités de développement et de réaménagement, et a acquis pour un montant de 25,4 M\$ la participation restante de 15,5 % dans une propriété située au centre-ville de Toronto.
- **Cession de propriétés** : Au cours du trimestre, First Capital a cédé sa participation dans six immeubles, qui ne cadraient pas dans sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, pour un montant de 80,8 M\$. Au cours des 15 derniers mois, First Capital a procédé à des cessions stratégiques d'un montant de 915,8 M\$ pour harmoniser davantage son portefeuille avec sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains, qui a été annoncé au premier trimestre de 2019, et pour réduire le niveau d'endettement à la suite de l'opération de rachat d'actions réalisée en avril 2019. Au 31 mars 2020, le Fonds a classé des immeubles de placement d'un montant de 81,7 M\$ comme étant détenus en vue de la vente.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par part après dilution** : Les flux de trésorerie d'exploitation se sont élevés à 0,244 \$ par part, soit une baisse de 17,3 % en raison surtout de cessions de propriétés pour un montant de 915,8 M\$ et de la diminution des produits d'intérêts et autres produits, les prêts en cours ayant reculé de 161,3 M\$ d'un exercice à l'autre et des produits de placements non récurrents de 3,4 M\$ ayant été comptabilisés au premier trimestre de 2019. En outre, les flux de trésorerie d'exploitation par part ont diminué du fait de l'augmentation des autres pertes, lesquelles comprennent des frais de vente de logements en copropriété de 1,4 M\$ et des coûts liés à la conversion en FPI de 0,9 M\$.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 31 mars 2020, First Capital a subi une perte nette de 56,4 M\$ ou 0,26 \$ par part après dilution, comparativement à un bénéfice net de 62,2 M\$ ou 0,24 \$ par part après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse est principalement attribuable à une diminution de 119,2 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

COVID-19

Le 21 avril 2020, First Capital a publié un communiqué de presse comprenant une mise à jour sur ses activités et a annoncé la prise de mesures importantes à la lumière de la conjoncture créée par la pandémie de COVID-19.

« Les résultats du premier trimestre ont répondu à nos attentes internes, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. Nous sommes heureux de connaître un autre trimestre consécutif de hausse de plus de 10 % du taux de renouvellement des contrats de location et d'avoir fait des cessions de plus de 915 M\$ depuis le début de l'exercice précédent, tous deux des preuves de la qualité de notre portefeuille. Cependant, notre attention s'est immédiatement tournée pendant le trimestre à la nouvelle conjoncture entraînée par la pandémie mondiale et la paralysie de l'économie qui a suivi. Nous avons rapidement pris des mesures, telles que présentées dans notre mise à jour du 21 avril ».

« Dans le cadre de nos initiatives générales visant à soutenir nos locataires et les autres parties prenantes pendant cette période, nous avons été actifs en planifiant la réouverture complète et sécuritaire de nos propriétés une fois les restrictions gouvernementales levées, a ajouté M. Paul. Bien que nous soyons plus convaincus que jamais que notre stratégie de forte concentration sur les marchés urbains place FCR en bonne position pour affronter l'avenir, nous utiliserons ce que nous avons appris des circonstances créées par la pandémie pour peaufiner encore plus nos activités au cours des prochains mois ».

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions de dollars)	31 mars		31 décembre
	2020	2019	2019
Total de l'actif ¹	10 237 \$	10 465 \$	10 161 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente	82 \$	469 \$	159 \$
Actifs non grevés ²	7 238 \$	7 283 \$	7 037 \$
Valeur de l'actif net par part	22,65 \$	22,64 \$	23,39 \$
Densité de population ³	293 000	260 000	290 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	47,2 %	42,2 %	46,7 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,9	5,2	5,1

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 du Fonds.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE BILAN

Distributions mensuelles

Le 15 avril 2020, First Capital a annoncé qu'il versera le 15 mai 2020, pour le mois d'avril, une distribution de 0,072 \$ par part de fiducie aux porteurs de parts inscrits au 30 avril 2020.

Remboursement de débentures de premier rang non garanties

Le 16 avril 2020, First Capital a racheté ses dernières débentures de premier rang non garanties de série M à 5,60 %, pour 175,0 M\$. Le prix de rachat total et les intérêts courus des débentures de premier rang non garanties ont été intégralement payés en trésorerie.

ASSEMBLÉE ANNUELLE DES PORTEURS DE PARTS

En complément à la décision de First Capital annoncée auparavant de repousser son assemblée annuelle des porteurs de parts plus tard en 2020, le Fonds a l'intention de se prévaloir des dispenses générales temporaires proposées par les Autorités canadiennes en valeurs mobilières (y compris la dispense se trouvant dans l'Ontario Instrument 51-504) afin de reporter le dépôt public de l'information sur la rémunération de la haute direction jusqu'à ce qu'elle soit déposée et livrée aux porteurs de parts dans la circulaire d'information de First Capital relative à son assemblée annuelle 2020 des porteurs de parts.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE DE LA DIRECTION ET WEBÉMISSION

First Capital vous invite à prendre part à sa conférence téléphonique qui se tiendra en direct à 14 h (HE), le mercredi 6 mai 2020, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du trimestre clos le 31 mars 2020.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-641-6104 ou le numéro sans frais 1 866 696-5894, suivi du code d'accès 5980331#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 28 mai 2020 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 9604533#.

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 T1 2020](#). 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 le trimestre clos le 31 mars 2020, lequel devrait être lu 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, y compris en ce qui concerne l'incidence prévue de la pandémie de COVID-19 et les mesures prises pour atténuer ses répercussions. 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 et incertitudes liés à l'incidence de la COVID-19 sur First Capital, dont la durée, l'étendue et la gravité de la pandémie, la nature et l'étendue des mesures prises par tous les paliers de gouvernements pour atténuer la gravité et l'étendue du virus, l'évolution de l'environnement de commerce de détail, l'incidence du virus sur : la capacité des locataires de First Capital à payer le loyer en tout ou en partie, une augmentation du taux d'inoccupation, les marchés du crédit et des capitaux locaux et mondiaux, la capacité de First Capital à accéder ou accéder selon des conditions acceptables à des capitaux, la santé et la sécurité des employés de First Capital et des employés de ses locataires, et les chaînes d'approvisionnement locales et mondiales, entre autres risques liés à la COVID-19 qui sont décrits à la rubrique « Risques et incertitudes – COVID-19 » du rapport de gestion de First Capital pour le trimestre clos le 31 mars 2020. 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 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