



FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2020

Toronto (Ontario) (le 5 août 2020) – Le Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN), l'un des plus importants développeurs, propriétaires et exploitants de biens immobiliers à usage mixte situés dans les villes les plus densément peuplées au Canada, a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020.

Le point sur la situation liée à la COVID-19

Le portefeuille de locataires de First Capital vise à répondre aux besoins quotidiens des consommateurs. C'est pourquoi bon nombre des locataires de First Capital ont été jugés essentiels par les gouvernements dans l'ensemble du Canada et sont restés ouverts pendant le trimestre. Depuis la mi-mai, les gouvernements ont commencé à autoriser la réouverture progressive des entreprises des locataires jugés non essentiels, et la grande majorité des locataires de First Capital étaient ouverts à la fin du trimestre. Au 5 août 2020, environ 96 % des locataires de First Capital avaient recommencé à exercer leurs activités.

Afin d'aider les petites et moyennes entreprises qui se voyaient dans l'obligation de fermer, le gouvernement fédéral a mis en place l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (l'« AUCLC »). Le programme est offert du mois d'avril au mois d'août 2020. Dans le cadre de l'AUCLC, le propriétaire de l'immeuble réduit de 75 % le loyer brut du locataire admissible, le gouvernement accorde au propriétaire un prêt-subvention correspondant à 50 % du loyer brut total, et le locataire doit payer les 25 % restants du loyer brut. First Capital considère le programme comme un investissement dans la santé financière de ses locataires admissibles; ceux-ci pourront en bénéficier, mais First Capital en profitera également, car ces locataires sont par ailleurs des entreprises florissantes et rentables. Ainsi, First Capital s'engage à soutenir pleinement ses locataires admissibles en participant à l'AUCLC telle qu'elle est actuellement définie.

Au cours du deuxième trimestre, First Capital a comptabilisé, au titre des charges d'exploitation des immeubles, une charge pour créances irrécouvrables de 16,8 millions de dollars liée à l'impact prévu de la COVID-19 et de l'AUCLC. Conformément aux normes comptables, First Capital a choisi de comptabiliser la totalité de l'impact de l'AUCLC d'avril à juin pour le trimestre. Ainsi, First Capital a comptabilisé la réduction de loyer des locataires, après déduction de la contribution du gouvernement, comme une charge pour créances irrécouvrables de 7,9 millions de dollars dans le cadre de l'AUCLC. First Capital a également comptabilisé une charge pour créances irrécouvrables supplémentaire de 8,9 millions de dollars afin de couvrir d'autres créances irrécouvrables potentielles pouvant découler de la COVID-19. Compte tenu de l'incertitude quant à l'impact global de la COVID-19 sur les locataires dont la fermeture de l'entreprise

est prolongée, First Capital a adopté une position prudente à l'égard de la possibilité de recouvrer les loyers dus par ces locataires. En outre, First Capital a supposé que tous les locataires jugés admissibles à l'AUCLC participaient au programme d'aide. L'incidence de l'augmentation de la charge pour créances irrécouvrables s'est traduite par une diminution de 0,075 \$ des flux de trésorerie d'exploitation et du bénéfice net par part. First Capital s'attend à comptabiliser une charge moins importante au troisième trimestre en ce qui concerne l'AUCLC, qui continuera d'être offerte pendant les deux premiers mois du trimestre.

Dans l'ensemble, First Capital a perçu 75 % du loyer brut dû au deuxième trimestre, compte non tenu de tout report ou de toute réduction. En tenant compte des reports et des réductions approuvés, First Capital a perçu 93 % du loyer brut dû au deuxième trimestre. À ce jour, First Capital a perçu 79 % du loyer brut dû pour le mois de juillet, ou 96 % après ajustement pour tenir compte des reports et des réductions approuvés.

Grâce à son portefeuille de qualité exceptionnelle qui a toujours été axé sur les besoins essentiels au quotidien, le Fonds estime qu'il continuera à jouir d'une forte demande pour la location de ses locaux et, par conséquent, que le risque lié au renouvellement des baux sera faible malgré les espaces vacants pouvant découler de la situation liée à la COVID-19. Cela s'est avéré jusqu'à maintenant lorsqu'on tient compte du peu d'espace devenu vacant, dont une partie a déjà été relouée.

La construction de cinq des projets de développement de First Capital a été temporairement interrompue à la fin du premier trimestre en raison du confinement imposé par le gouvernement. Les travaux pour l'ensemble des projets ont repris au cours du deuxième trimestre. Tous les projets n'ont connu que des retards mineurs et progressent vers leur achèvement dans des délais similaires à ceux prévus initialement.

Étant donné que l'ampleur et la durée de l'impact financier de la COVID-19 sur l'économie demeurent incertaines, First Capital a continué d'adopter des mesures proactives pour maintenir sa bonne santé financière et accroître sa souplesse pendant cette période. Au début de la pandémie, le Fonds a mis en œuvre un programme de réduction des coûts visant à réduire les charges d'exploitation des immeubles, les charges générales et administratives, les dépenses d'investissement facultatives et les dépenses de développement prévues d'environ 75 millions de dollars d'ici la fin de l'exercice. Il est en voie d'atteindre cet objectif.

Par ailleurs, First Capital continue d'afficher un bilan solide. Au 5 août 2020, la position de liquidité du Fonds comprend environ 770 millions de dollars d'encaisse et de facilités de crédit non utilisées, et les échéances résiduelles pour 2020 s'élèvent à 65 millions de dollars. À la fin du trimestre, le Fonds avait des immeubles non grevés dont la valeur selon les IFRS s'élevait à environ 7,0 milliards de dollars et un ratio de la dette nette sur l'actif de 47,3 %.

Afin de soutenir les locataires de First Capital qui sont des épiceries et des restaurants indépendants et d'exprimer aux travailleurs de première ligne et des services communautaires sa gratitude et ses remerciements pour leurs efforts continus, First Capital a livré plus de 1 300 repas délicieux et nutritifs à ces héros des temps modernes. Du personnel des hôpitaux et des services d'urgence au personnel et aux clients des refuges pour hommes et femmes, le programme

de livraison de repas est un partenariat avantageux à la fois pour First Capital et pour ses locataires indépendants du secteur alimentaire dans l'ensemble du Canada. First Capital continuera à soutenir les quartiers où sont situés ses locataires grâce à cette initiative.

« Les incidences de la COVID-19 et des fermetures connexes décrétées par le gouvernement se sont intensifiées au deuxième trimestre et se reflètent entièrement dans nos résultats, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. Au cours du trimestre, nous avons pris des mesures robustes pour soutenir la santé financière future de nos locataires. Je citerai entre autres l'investissement le plus important que nous ayons fait à ce jour dans nos locataires sous forme d'allègement des loyers et de pleine participation au programme d'AUCLC destiné aux locataires les plus touchés par le confinement, qui sont par ailleurs des entreprises florissantes et rentables. »

« À mesure que de plus en plus de locataires de détail sont autorisés à rouvrir et à reprendre pleinement leurs activités, nous constatons une augmentation correspondante de la demande pour le portefeuille de grande qualité de FCR, a ajouté M. Paul. Le taux d'occupation, à un niveau solide de 96,3 %, repose sur le renouvellement de contrats de location visant 438 000 pieds carrés de superficie assorti d'une hausse moyenne du loyer de plus de 10 % et sur la location de nouveaux locaux d'une superficie de 131 000 pieds carrés à de nouveaux locataires, le tout au deuxième trimestre. L'importante bonification de notre portefeuille au cours des 18 derniers mois, ajoutée à l'orientation services essentiels de nos locataires, nous servira à mesure que se poursuit le redressement de l'économie. »

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)	Trimestre clos les 30 juin		Semestre clos les 30 juin	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en M\$)	47,5 \$	70,2 \$	101,3 \$	145,9 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part (après dilution) ¹	0,22 \$	0,31 \$	0,46 \$	0,61 \$
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en M\$)	77,4 \$	92,6 \$	168,5 \$	186,2 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1,2}	(16,5 %)	1,9 %	(9,5 %)	3,5 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	96,3 %	96,8 %		
Taux d'occupation total des propriétés comparables ^{1,3}	96,4 %	97,2 %		
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	10,5 \$	81,2 \$	(45,8 \$)	143,4 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	0,05 \$	0,36 \$	(0,21 \$)	0,59 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux flux de trésorerie d'exploitation et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 492	226 417	220 460	241 203

(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 30 juin.

POINTS SAILLANTS DU DEUXIÈME 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 augmenté de 1,3 %, exclusion faite de l'augmentation des créances irrécouvrables liée au programme d'AUCLC et à la COVID-19 et de la variation d'un exercice à l'autre des frais de résiliation de contrats de location.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille au deuxième trimestre, fort peu touché par les incidences de la COVID-19, n'a reculé que de 0,1 %, passant de 96,4 % au 31 mars 2020 à 96,3 % au 30 juin 2020. Le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,5 % entre le 30 juin 2019 et le 30 juin 2020, passant de 96,8 % à 96,3 %.
- **Hausse des taux de location au renouvellement** : Le taux de location net des contrats de location visant 438 000 pieds carrés de superficie qui ont été renouvelés au cours du trimestre a augmenté de 10,2 %, dépassant le taux de croissance moyen sur 10 ans qu'ont connu les taux de location au renouvellement. 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, il s'agit du sixième trimestre d'affilée où l'augmentation des taux de location au renouvellement s'établit dans les deux chiffres. Par ailleurs, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance au taux de location moyen en vigueur au cours de la période de renouvellement, les taux de location nets des contrats de location renouvelés au cours du trimestre ont augmenté de 13,3 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 1,12 \$ par pied carré, ce qui représente une très forte croissance de 5,4 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression significative est attribuable surtout à la hausse au renouvellement, à l'augmentation des loyers et aux cessions.
- **Investissements dans les immeubles** : First Capital a investi 39,0 millions de dollars dans des activités de développement et de réaménagement au cours du trimestre.
- **Cession de propriétés** : Au cours du trimestre, First Capital a cédé, pour la somme totale de 53,5 millions de dollars, tous les immeubles de son portefeuille de Windsor, en Ontario, ainsi que ses deux seuls immeubles situés à Sherbrooke, au Québec, qui tous ne cadraient pas avec sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains. Au cours des 18 derniers mois, First Capital a procédé à des cessions stratégiques de 1,0 milliard de dollars pour harmoniser davantage son portefeuille avec sa stratégie de forte concentration sur les marchés urbains et pour réduire le niveau d'endettement.
- **Flux de trésorerie d'exploitation par part après dilution** : Les flux de trésorerie d'exploitation, exclusion faite de l'augmentation des créances irrécouvrables, ont diminué comme prévu de 0,02 \$ par part, après dilution, par rapport à l'exercice précédent. La diminution s'explique principalement par la cession de propriétés partiellement compensée par la baisse des charges d'intérêts.

- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 30 juin 2020, First Capital a constaté un bénéfice net de 10,5 millions de dollars ou 0,05 \$ par part après dilution, comparativement à un bénéfice net de 81,2 millions de dollars ou 0,36 \$ par part après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse est attribuable principalement à une diminution de 44,2 millions de dollars de la juste valeur des immeubles de placement, à des charges pour créances irrécouvrables de 16,8 millions de dollars et à la diminution de 11,3 millions de dollars du bénéfice d'exploitation net compte tenu des cessions de propriétés par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

POINTS SAILLANTS — FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions de dollars)	30 juin		31 décembre
	2020	2019	2019
Total de l'actif ¹	10 037 \$	10 375 \$	10 161 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente	29 \$	406 \$	159 \$
Actifs non grevés ²	6 983 \$	6 956 \$	7 037 \$
Valeur de l'actif net par part	22,40 \$	22,88 \$	23,39 \$
Densité de population ³	294 000	265 000	290 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	47,3 %	48,9 %	46,7 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,9	5,3	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 juillet 2020, First Capital a annoncé qu'il versera le 17 août 2020, pour le mois de juillet, une distribution de 0,072 \$ par part du Fonds aux porteurs de parts inscrits au 31 juillet 2020.

Nouveau financement hypothécaire

Après le 30 juin 2020, First Capital a contracté un nouvel emprunt hypothécaire de 116 millions de dollars d'une durée de 10 ans et portant intérêt au taux de 2,72 %. Le produit a été affecté au remboursement d'une tranche des sommes impayées aux termes de la facilité de crédit renouvelable du Fonds, ce qui a ainsi amélioré sa position en matière de liquidité.

ASSEMBLÉE ANNUELLE DES PORTEURS DE PARTS

L'assemblée annuelle des porteurs de parts de First Capital aura lieu le 29 septembre 2020. En raison des risques pour la santé posés actuellement par la pandémie de COVID-19 et des restrictions gouvernementales en vigueur concernant les rassemblements publics qui visent à favoriser la distanciation physique, l'assemblée se tiendra virtuellement. La circulaire de sollicitation de procurations par la direction de First Capital relative à cette assemblée virtuelle contiendra des renseignements concernant la manière d'y assister, d'y participer et d'y voter en ligne.

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE ET WEBÉMISSION DE LA DIRECTION

First Capital vous invite à prendre part à sa conférence téléphonique qui se tiendra en direct à 13 h 30 (HE), le jeudi 6 août 2020, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats de First Capital pour le trimestre et le semestre clos le 30 juin 2020.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416-641-6104 ou le numéro sans frais 1-800-898-3989, suivi du code d'accès 8726482#. Un enregistrement de la conférence téléphonique sera accessible jusqu'au 8 septembre 2020 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1-800-408-3053, suivi du code d'accès 7474477#.

Webémission

Pour accéder à la webémission audio et à la présentation accompagnant la conférence téléphonique en direct, rendez-vous sur le site Web de First Capital ou cliquez sur le lien suivant : [Conférence téléphonique du T2 2020](#). Un enregistrement de la webémission sera accessible à partir de la section « Investisseurs » de notre site Web.

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 obtenir de l'aide à tout moment pendant la conférence, composez le « *0 ».

À PROPOS DE 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 villes les plus densément peuplées au Canada. First Capital concentre ses efforts sur l'édification de quartiers urbains florissants qui créent de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses 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 semestre clos le 30 juin 2020, 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 de l'information prospective 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 générale; 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, la vente et la location dans le secteur résidentiel; 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 et des mesures prises en raison de celui-ci 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 semestre clos le 30 juin 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