



FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2020

Toronto (Ontario) (le 3 novembre 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 à usage mixte situés dans les villes les plus densément peuplées au Canada, a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le trimestre et la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020.

Mise à jour sur la COVID-19

En dépit du contexte difficile engendré par la pandémie, le portefeuille de propriétés urbaines de qualité exceptionnelle de First Capital, lequel est axé sur les besoins essentiels quotidiens, continue de susciter une forte demande de la part des locataires à l'égard de ses locaux. Au cours des deux derniers trimestres, le Fonds a conclu la location de locaux représentant une superficie de plus de 1,3 million de pieds carrés, dont une superficie d'environ 1,0 million de pieds carrés visait le renouvellement de contrats de location à un taux de location net moyen en hausse de 9,2 %, et une superficie de 0,3 million de pieds carrés, les nouveaux contrats de location. Ces activités de location ont contribué à la forte croissance du taux de location net moyen du Fonds, qui a progressé de 5,8 %, pour s'élever à 21,84 \$ par rapport à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.

Vers la fin du troisième trimestre, le gouvernement fédéral a annoncé une dernière prolongation du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC ») jusqu'en septembre 2020. Ce programme couvre l'ensemble des mois des deuxième et troisième trimestres du Fonds. First Capital s'engage à soutenir pleinement ses locataires admissibles en participant au programme pendant les périodes où celui-ci est en vigueur. Au cours des deuxième et troisième trimestres, First Capital a comptabilisé la réduction des loyers accordée aux locataires, déduction faite de l'aide gouvernementale correspondante, comme une charge au titre des créances irrécouvrables.

Afin de continuer à soutenir les entreprises pendant la pandémie, le gouvernement fédéral a annoncé un nouveau programme d'aide au loyer, la Subvention d'urgence pour le loyer du Canada (la « SULC »), qui est offerte directement aux locataires et qui devrait se poursuivre jusqu'en juin 2021. Le nouveau programme vise à remédier aux nombreuses lacunes de l'AUCLC en offrant une aide au loyer directe, ciblée et accessible aux locataires admissibles, sans obliger les propriétaires à réduire le loyer, comme c'était le cas de l'AUCLC.

Au total, First Capital a perçu 92 % du loyer brut exigible au troisième trimestre, avant tout report ou réduction. En tenant compte des reports et des réductions approuvés, First Capital a perçu 98 % du loyer brut exigible au troisième trimestre.

« La résilience de notre portefeuille de propriétés urbaines axé sur les besoins essentiels et la qualité de nos emplacements ont continué de faire leurs preuves au troisième trimestre grâce à des activités de location importantes, à de solides niveaux d'occupation et à une forte croissance des taux de location, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. Bon nombre de nos locataires les plus touchés par la crise se sont adaptés de façon remarquable au contexte actuel et notre équipe continuera de les soutenir en cette période exceptionnelle, tout en étant tournée vers l'avenir. »

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES (non audité)	Trimestres clos les		Périodes de neuf mois closes les	
	30 septembre		30 septembre	
	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie d'exploitation ¹ (en M\$)	58,1 \$	75,6 \$	159,5 \$	221,5 \$
Flux de trésorerie d'exploitation par part (après dilution) ¹	0,26 \$	0,34 \$	0,72 \$	0,95 \$
Total du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ¹ (en M\$)	88,1 \$	93,2 \$	254,4 \$	277,1 \$
Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables ^{1, 2}	(5,4) %	1,5 %	(8,2) %	2,9 %
Taux d'occupation total du portefeuille ³	96,0 %	96,7 %		
Taux d'occupation total des propriétés comparables ^{1, 3}	96,1 %	97,0 %		
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	11,3 \$	65,5 \$	(34,6) \$	208,9 \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	0,05 \$	0,30 \$	(0,16) \$	0,89 \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux flux de trésorerie d'exploitation et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 522	220 664	220 478	234 269

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 septembre.

POINTS SAILLANTS DU TROISIÈME 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 5,4 % en raison de l'incidence de la COVID-19, compte tenu de l'augmentation de la charge au titre des créances irrécouvrables liée à l'AUCLC.
- Taux d'occupation du portefeuille : Le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,3 % au troisième trimestre, passant de 96,3 % au 30 juin 2020 à 96,0 % au 30 septembre 2020. Le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,7 % depuis le 30 septembre 2019, passant de 96,7 % à 96,0 % au 30 septembre 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 8,6 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totalisant 589 000 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 des contrats de location renouvelés au cours du trimestre ont augmenté de 9,9 %.
- Croissance du taux de location net moyen : Le taux de location net moyen a connu une forte croissance de 5,8 % sur douze mois, augmentant de 1,19 \$ pour s'établir à 21,84 \$ le pied carré. Cette forte croissance découle essentiellement de la hausse des renouvellements, de l'augmentation des loyers et des cessions.
- Densité de population : Au cours du trimestre, le Fonds a atteint son objectif à long terme de surpasser une densité de population moyenne de 300 000 personnes dans un rayon de cinq kilomètres autour de ses propriétés d'ici 2021.
- Flux de trésorerie d'exploitation par part après dilution : Comme prévu, les flux de trésorerie d'exploitation ont diminué de 0,08 \$ par part après dilution par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution est principalement attribuable à des profits et des frais non récurrents de 8,7 M\$, ou 0,04 \$ par part après dilution, comptabilisés au troisième trimestre de 2019. La diminution s'explique également par l'incidence des cessions de propriétés réalisées au cours des 12 derniers mois (incidence de 0,02 \$ par part après dilution en raison du recul du bénéfice d'exploitation net, déduction faite des économies réalisées sur la charge d'intérêts) et du fléchissement des produits d'intérêts découlant de la baisse des prêts et créances hypothécaires impayés par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. En outre, les flux de trésorerie d'exploitation ont diminué en raison de la baisse du bénéfice d'exploitation net tiré des propriétés comparables, laquelle découle essentiellement d'une augmentation des créances irrécouvrables.
- Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts : Pour le trimestre clos le 30 septembre 2020, First Capital a comptabilisé un bénéfice net de 11,3 M\$ ou 0,05 \$ par part après dilution, comparativement à 65,5 M\$ ou 0,30 \$ par part après dilution pour la période correspondante de l'exercice précédent. La baisse est principalement attribuable à une diminution de 66,7 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en M\$)	30 septembre		31 décembre
	2020	2019	2019
Total de l'actif ¹	10 013 \$	10 585 \$	10 161 \$
Total des actifs détenus en vue de la vente	134 \$	507 \$	159 \$
Actifs non grevés ²	6 975 \$	7 129 \$	7 037 \$
Valeur de l'actif net par part	22,24 \$	23,08 \$	23,39 \$
Densité de population ³	301 000	280 000	290 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ²	48,0 %	48,9 %	46,7 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,9	5,4	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 octobre 2020, First Capital a annoncé qu'il versera le 16 novembre 2020, pour le mois d'octobre, une distribution de 0,072 \$ par part de fiducie aux porteurs de parts inscrits au 30 octobre 2020.

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 4 novembre 2020, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du trimestre et de la période de neuf mois clos le 30 septembre 2020.

Conférence téléphonique

Vous pouvez participer à la conférence téléphonique en direct en composant le 416 340-2217 ou le numéro sans frais 1 800 806-5484, suivi du code d'accès 7624218#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 7 décembre 2020 en composant le 905 694-9451 ou le numéro sans frais 1 800 408-3053, suivi du code d'accès 9705114#.

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 T3 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 de l'aide à tout moment pendant la conférence, composez le « *0 ».

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

First Capital est un important promoteur, propriétaire et exploitant d'immeubles à usage mixte situés dans les villes les plus densément peuplées au Canada. First Capital vise l'aménagement de quartiers urbains prospères qui créent de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses actionnaires.

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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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 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 ordres de gouvernement 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 à 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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
416 216-2051
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