



FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DE L'EXERCICE ET DU QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2020

Toronto, Ontario (le 9 février 2021) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN), a annoncé aujourd'hui ses résultats financiers pour le quatrième trimestre et l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Mise à jour sur la COVID-19

Le portefeuille urbain de First Capital, lequel est axé sur les besoins essentiels quotidiens, continue de susciter une forte demande de la part des locataires. Au cours de 2020, le Fonds a mené des activités locatives pour l'ensemble du portefeuille sur une superficie totale d'environ 2,8 millions de pieds carrés. La quote-part du Fonds découlant de ces activités locatives en 2020 correspond à 2,5 millions de pieds carrés, dont une superficie d'environ 2,1 millions de pieds carrés consistait en des renouvellements à un taux de location net moyen en hausse de 9,3 %, et la superficie restante de 0,4 million de pieds carrés visait de nouveaux contrats de location. Ces activités locatives ont contribué à un taux d'occupation du portefeuille de 96,2 % au 31 décembre 2020 et à la forte croissance du taux de location net moyen du Fonds, qui a progressé de 3,0 %, pour s'élever à 21,89 \$ par rapport à l'exercice précédent.

Tout au long de 2020, First Capital a soutenu ses locataires grâce à son Programme de soutien aux petites entreprises (« PSPE ») et à sa participation au programme gouvernemental d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC ») qui a été en vigueur pendant six mois, d'avril à septembre 2020. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, First Capital a comptabilisé dans le cadre de l'AUCLC une réduction nette de 13,2 M\$ et une autre charge liée aux créances irrécouvrables de 9,6 M\$.

À la fin de l'exercice 2020, des directives provinciales prévoyant des restrictions accrues ou la fermeture d'entreprises non essentielles ont été mises en œuvre dans plusieurs provinces où le Fonds exerce ses activités. Soucieux de continuer à aider les entreprises dans ces conditions difficiles, le gouvernement a mis en place un nouveau programme amélioré d'aide au loyer, la Subvention d'urgence pour le loyer du Canada (la « SULC »), qui est offerte directement aux locataires. Le programme SULC devrait se poursuivre jusqu'en juin 2021.

Dans l'ensemble, 94 % des loyers bruts ont été perçus en 2020, avant tout report ou réduction, soit 98 % compte tenu des reports et réductions approuvés. First Capital a perçu 93 % du loyer brut exigible au quatrième trimestre, avant tout report ou réduction.

« La résilience de notre stratégie immobilière et de nos locataires n'a jamais autant été mise à l'épreuve qu'en 2020. Notre performance opérationnelle démontre que notre équipe et nos immeubles ont relevé les défis posés par la pandémie. La perception des loyers s'est considérablement améliorée tout au long de 2020, si bien que 94 % des loyers bruts ont été perçus pour l'exercice. Nous avons également conclu des contrats de location représentant une superficie totale d'environ 2,8 millions de pieds carrés accompagnés de hausses de loyer importantes, ce qui a contribué à un solide taux d'occupation de 96,2 % en fin d'exercice, a déclaré Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital. Pour l'avenir, nous sommes impatients de tirer parti de notre solide position à mesure que se déploiera la vaccination à grande échelle, ce qui devrait permettre le retour à la mobilité sociale et à un contexte plus normal pour nos locataires et FCR », a ajouté M. Paul.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

| (non audité) | Trimestres clos les 31 décembre | | Exercices clos les 31 décembre | |
|--|------------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Fonds provenant des activités ¹ (en M\$) | 62,5 \$ | 63,4 \$ | 222,0 \$ | 284,9 \$ |
| Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹ | 0,28 \$ | 0,29 \$ | 1,01 \$ | 1,23 \$ |
| Total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ¹ (en M\$) | 89,3 \$ | 93,3 \$ | 341,8 \$ | 368,0 \$ |
| Total de la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1,2} | (4,3) % | 3,0 % | (7,1) % | 3,3 % |
| Taux d'occupation total du portefeuille ³ | 96,2 % | 96,9 % | | |
| Taux d'occupation total des immeubles comparables ^{1,3} | 96,4 % | 97,1 % | | |
| Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$) | 37,3 \$ | 192,5 \$ | 2,7 \$ | 401,3 \$ |
| Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution | 0,17 \$ | 0,87 \$ | 0,01 \$ | 1,74 \$ |
| Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers) | 220 551 | 220 545 | 220 495 | 230 810 |

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 immeubles comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a diminué de 4,3 % en raison de l'incidence de la COVID-19, compte tenu de l'augmentation de la charge liée aux créances irrécouvrables de 2,5 M\$ et d'une baisse des produits variables issus notamment de l'immeuble hôtelier et des stationnements.
- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,2 %, puisqu'il est passé de 96,0 % au 30 septembre 2020 à 96,2 % au 31 décembre 2020, l'occupation par de nouveaux locataires ayant surpassé les fermetures.
- **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 ont augmenté de 5,5 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 704 000 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 6,7 %. Environ 43 % des renouvellements de contrats de location, soit 306 000 pieds carrés, sont des renouvellements à taux fixe.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 0,2 %, ou de 0,05 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre précédent, pour s'établir à 21,89 \$ le pied carré en raison surtout de l'augmentation des loyers et de la hausse des renouvellements.
- **Immeubles de placement** : Au cours du quatrième trimestre, First Capital a investi 69 M\$ dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition. Ces investissements comprenaient l'acquisition de la participation restante de 40 % dans le Hazelton Hotel et d'un immeuble destiné à être réaménagé. Ces acquisitions ont été réalisées exclusivement dans des quartiers fortement urbanisés de Toronto.

- **Cessions d'immeubles:** Au cours du quatrième trimestre, les cessions conclues par First Capital ont totalisé 117 M\$. First Capital a vendu une participation sans gestion de 50 % dans un portefeuille de six immeubles situés à Gatineau, Burlington, Edmonton et Calgary, de même que deux parcelles de terrain situées dans la région du Grand Montréal.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,28 \$:** Les fonds provenant des activités ont diminué de 0,01 \$ par part après dilution par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution s'explique principalement par l'incidence des cessions d'immeubles réalisés au cours des 12 derniers mois, l'augmentation des créances irrécouvrables de 2,8 M\$ et la baisse des produits variables, le tout en partie contrebalancé par les économies réalisées sur la charge d'intérêts et les charges du siège social. Les résultats de la période précédente comprenaient également des frais non récurrents de 3,0 M\$ liés à la conversion en FPI.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts :** Pour le trimestre clos le 31 décembre 2020, First Capital a comptabilisé un bénéfice net de 37,3 M\$, ou 0,17 \$ par part après dilution, comparativement à 192,5 M\$, ou 0,87 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. Ce recul est principalement attribuable à la diminution du recouvrement d'impôt différé de 148,3 M\$ liée à la conversion en FPI réalisée à l'exercice précédent et à une baisse de 11,6 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement.

POINTS SAILLANTS DE L'EXERCICE – FINANCES ET EXPLOITATION

- **Croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables :** Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a diminué de 7,1 % en raison de l'incidence de la COVID-19, compte tenu de l'augmentation de la charge liée aux créances irrécouvrables de 18,8 M\$ et d'une baisse des produits variables.
- **Taux d'occupation du portefeuille :** Le taux d'occupation total du portefeuille a diminué de 0,7 %, étant passé de 96,9 % au 31 décembre 2019 à 96,2 % au 31 décembre 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 l'exercice ont augmenté de 9,3 % sur une superficie totale de 2 122 000 millions de pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location de la dernière année des contrats arrivant à échéance au taux de location moyen sur la durée du renouvellement, les taux de location nets ont augmenté de 10,9 %.
- **Croissance du taux de location net moyen :** Le taux de location net moyen a augmenté de 0,64 \$, pour s'établir à 21,89 \$ le pied carré, ce qui représente une croissance de 3,0 % sur 12 mois. Cette forte croissance découle essentiellement de la hausse des renouvellements, de l'augmentation des loyers et des cessions.
- **Immeubles de placement :** First Capital a investi 232 M\$ dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Ces investissements ont été réalisés principalement dans des quartiers fortement urbanisés, dont la plupart sont situés à Toronto.
- **Cessions d'immeubles :** Conformément à sa stratégie consistant à se concentrer sur les quartiers fortement urbanisés, First Capital a conclu des cessions pour un montant de 251 M\$ au cours de l'exercice 2020. Au 31 décembre 2020, des immeubles de placement d'un montant de 162 M\$ étaient classés par le Fonds comme étant détenus en vue de la vente.
- **Densité de population :** Au cours de l'exercice, le Fonds a atteint une densité de population moyenne de 304 000 personnes dans un rayon de cinq kilomètres autour de ses immeubles, dépassant ainsi son objectif d'atteindre une densité de population de 300 000 personnes d'ici la fin de 2021.

- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 1,01 \$** : Les fonds provenant des activités ont diminué de 0,23 \$ par part après dilution par rapport à ceux de l'exercice précédent surtout en raison de la baisse du bénéfice d'exploitation net par suite des cessions d'immeubles, d'une augmentation des créances irrécouvrables de 22,2 M\$, d'une diminution des produits d'intérêts et autres produits liée à la diminution des soldes de prêts en cours, et d'une baisse des produits variables. Ces facteurs ont été en partie contrebalancés par la diminution de la charge d'intérêts et des charges du siège social ainsi que par la réduction du nombre moyen pondéré de parts.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour l'exercice considéré, First Capital a comptabilisé un bénéfice net de 2,7 M\$, ou 0,01 \$ par part après dilution, comparativement à 401,3 M\$, ou 1,74 \$ par part après dilution, pour l'exercice précédent. Ce recul est principalement attribuable à une baisse de 246,7 M\$ de la juste valeur des immeubles de placement, à une diminution de 106,1 M\$ du recouvrement d'impôt différé liée à la conversion en FPI à l'exercice précédent et à la baisse du bénéfice d'exploitation net de 40,4 M\$ liée aux cessions d'immeubles.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

| Aux (en millions \$) | 31 décembre | |
|---|-------------|-----------|
| | 2020 | 2019 |
| Total de l'actif ¹ | 10 032 \$ | 10 161 \$ |
| Total des actifs détenus en vue de la vente | 162 \$ | 159 \$ |
| Actifs non grevés ² | 7 003 \$ | 7 037 \$ |
| Valeur liquidative par part | 22,34 \$ | 23,39 \$ |
| Densité de population ³ | 304 000 | 290 000 |
| Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ² | 47,2 % | 46,7 % |
| Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ² | 4,6 | 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 immeubles de la Société.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Diminution des distributions aux porteurs de parts

Le 12 janvier 2021, First Capital a annoncé la réduction temporaire de sa distribution mensuelle aux porteurs de parts, qui passe de 0,0716 \$ par part à 0,036 \$ par part afin de fournir au Fonds des flux de trésorerie accumulés supplémentaires d'environ 95 M\$ par année.

Distributions mensuelles

Le 12 janvier 2021, First Capital a annoncé qu'il versera, le 15 février 2021, pour le mois de janvier, une distribution de 0,036 \$ par part de fiducie aux porteurs de parts inscrits au 31 janvier 2021.

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 10 février 2021, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du quatrième trimestre et de l'exercice clos le 31 décembre 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 6676734#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 15 mars 2021 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1-800-408-3053, suivi du code d'accès 7688711#.

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 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 propriétaire, promoteur et exploitant de premier ordre d'immeubles à usage mixte 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 immeubles comparables, les fonds provenant des activités et les flux de trésorerie provenant des activités 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 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 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 l'exercice clos le 31 décembre 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 2020 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