



FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2021

Toronto, Ontario (le 4 mai 2021) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers pour le premier trimestre clos le 31 mars 2021. Le rapport du premier trimestre 2021 est disponible dans la section Investisseurs du site Web du Fonds, à l’adresse www.fcr.ca, et a été déposé sur SEDAR, à l’adresse www.sedar.com.

PRINCIPALES INFORMATIONS FINANCIÈRES

(non audité)

	Trimestres clos les 31 mars	
	2021	2020
Fonds provenant des activités ¹ (en M\$)	55,0 \$	53,9 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,25 \$	0,24 \$
Total du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ¹ (en M\$)	96,8 \$	96,4 \$
Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	0,4 %	(2,6) %
Taux d’occupation total du portefeuille ³	95,8 %	96,4 %
Taux d’occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}	95,8 %	96,4 %
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	38,0 \$	(56,4) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts, après dilution	0,17 \$	(0,26) \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 667	220 470

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 immeubles comparables** : Le total du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 0,4 % en raison de la hausse des taux d'occupation par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, compensée en partie par l'incidence de la COVID-19, dont l'augmentation de la charge liée aux créances irrécouvrables et la baisse des produits variables, notamment les loyers en pourcentage, l'immeuble hôtelier et les stationnements.
- **Occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,4 %, passant de 96,2 % au 31 décembre 2020 à 95,8 % au 31 mars 2021. La baisse par rapport à la fin de l'exercice 2020 découle principalement des fermetures de locataires qui excèdent les prises de possession par de nouveaux locataires. Sur une base annuelle, le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,6 %, passant de 96,4 % au 31 mars 2020 à 95,8 % au 31 mars 2021.
- **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 8,4 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 450 000 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 10,4 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 2,2 %, ou 0,48 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent, pour s'établir à 21,99 \$ le pied carré, en raison surtout de l'augmentation des loyers, de la hausse au renouvellement et des cessions. Le taux de location moyen net a augmenté de 0,5 %, ou 0,10 \$ par pied carré, par rapport au 31 décembre 2020, en raison surtout de l'augmentation des loyers, des renouvellements et des nouveaux projets de développement concrétisés.
- **Perception** : Dans l'ensemble, 95 % des loyers bruts ont été perçus au premier trimestre de 2021, avant tout report ou réduction, soit 96 % compte tenu des reports et réductions approuvés.

- **Immeubles de placement** : Au cours du premier trimestre, First Capital a investi 51,3 M\$ dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition surtout à Toronto, dans des quartiers fortement urbanisés. Dans le cadre de la stratégie du Fonds visant l'expansion dans des quartiers névralgiques, les activités du premier trimestre comprenaient l'acquisition de participations dans deux immeubles de Toronto en contrepartie de 7,5 M\$.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,25 \$** : Les fonds provenant des activités ont augmenté de 0,01 \$ par part par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation découle principalement de la hausse des frais de prévente de projets résidentiels et des frais de conversion en FPI non récurrents engagés au premier trimestre de 2020, contrebalancée en partie par l'incidence des cessions d'immeubles réalisées au cours des 12 derniers mois et par une hausse de 2,7 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables par rapport au trimestre correspondant de l'exercice précédent.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 31 mars 2021, First Capital a comptabilisé une perte nette de 38,0 M\$, ou 0,17 \$ par part après dilution, comparativement à une perte nette de 56,4 M\$, ou (0,26 \$) par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation découle principalement d'une baisse plus faible de la juste valeur des immeubles de placement de 111,9 M\$, par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, contrebalancée en partie par la hausse de la juste valeur de la rémunération fondée sur des parts du Fonds, en raison de la hausse du prix des parts du Fonds depuis le 31 mars 2020.

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a déclaré : « Notre rendement du premier trimestre a continué à faire la preuve de notre stabilité et de la capacité d'adaptation de notre portefeuille en situation de confinements régionaux accrus ».

« Notre taux d'occupation solide, la hausse de nos taux de location et notre vélocité de location constante fournissent le fondement d'un rendement amélioré en vue du retour à la mobilité sociale. Le regard tourné au-delà de la pandémie, l'équipe de First Capital a hâte de continuer à exécuter sa stratégie misant sur des quartiers fortement urbanisés, et en particulier, de faire progresser son portefeuille de développement et la densité du FPI ».

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en millions \$)	31 mars		31 décembre
	2021	2020	2020
Total de l'actif ¹	9 972 \$	10 237 \$	10 032 \$
Actifs détenus en vue de la vente	276 \$	82 \$	162 \$
Actifs non grevés ²	6 874 \$	7 238 \$	7 003 \$
Valeur liquidative par part	22,48 \$	22,65 \$	22,34 \$
Densité de population ³	304 000	293 000	304 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	47,3 %	47,3 %	47,3 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,6	4,9	4,6

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.

4) Le total de l'actif ne tient pas compte du solde de trésorerie.

MISE À JOUR SUR LA COVID-19

Le premier trimestre de 2021 a vu la publication de directives provinciales imposant entre autres des limites d'accueil et autres restrictions à de nombreuses entreprises. Dans la région du Grand Toronto, notre plus importante région sur le plan de la valeur et des produits, des restrictions strictes ont été mises en œuvre pendant une grande partie du trimestre. Le 26 décembre 2020, des mesures de confinement de quatre semaines ont été annoncées pour le sud de l'Ontario, et une grande partie de la région du Grand Toronto a été soumise à une prolongation de ces restrictions jusqu'au 7 mars 2021. Les locataires admissibles continuent d'avoir droit à une aide au loyer du gouvernement fédéral, soit la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL »), qui est offerte directement aux locataires jusqu'en septembre 2021.

Malgré les difficultés continues et importantes auxquelles font face de nombreuses entreprises, le portefeuille urbain de First Capital est demeuré solide, comme en témoignent la forte activité locative, la croissance du taux de location net moyen du Fonds et la perception soutenue des loyers. Pour le premier trimestre de 2021, First Capital a comptabilisé une charge au titre des créances irrécouvrables de 2,6 M\$.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Mesures de confinement

Le 7 avril 2021, le gouvernement de l'Ontario a annoncé qu'en raison de la hausse de la transmission des variants de la COVID-19, la totalité de la province serait confinée pendant 28 jours à compter du 8 avril 2021. Le 16 avril 2021, le gouvernement de l'Ontario a annoncé que les mesures de confinement seraient prolongées de deux semaines, soit jusqu'au 20 mai 2021.

Recouvrement des loyers d'avril 2021

En date du 4 mai 2021, First Capital avait recouvré environ 94 % des loyers bruts payables par les locataires pour le mois d'avril.

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 5 mai 2021, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du trimestre clos le 31 mars 2021.

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 7457417#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 10 juin 2021 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1-800-408-3053, suivi du code d'accès 6809225#.

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 2021](#). 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 dynamiques pour créer 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 conformes aux 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 conformes aux IFRS sont présentées dans le rapport de gestion de First Capital pour le trimestre clos le 31 mars 2021, 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, manquements et 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, les coûts de conformité et les pertes non assurées liés à l'environnement; les 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 aux capitaux ou à y accéder selon des conditions acceptables, 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 2021. 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

Neil Downey
Premier vice-président, Stratégies d'entreprise et chef des
finances
(416) 530-6634
neil.downey@fcr.ca

www.fcr.ca

TSX : FCR.UN