

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2021

Toronto, Ontario (4 août 2021) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers pour le deuxième trimestre clos le 30 juin 2021. Le rapport du deuxième trimestre de 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.

(non audité)	Trimestres clos les		Semestres clos les	
	30 juin		30 juin	
	2021	2020	2021	2020
Fonds provenant des activités ¹ (en M\$)	76,1 \$	47,5 \$	131,1 \$	101,3 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,35 \$	0,22 \$	0,59 \$	0,46 \$
Autres profits et pertes compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,08 \$	0,00 \$	0,08 \$	(0,02) \$
Total du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ¹ (en M\$)	96,1 \$	82,4 \$	191,6 \$	177,8 \$
Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1,2}	16,6 %	(16,5) %	7,8 %	(9,5) %
Taux d’occupation total du portefeuille ³	95,9 %	96,3 %		
Taux d’occupation total des immeubles comparables ^{1,3}	95,9 %	96,3 %		
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	212,0 \$	10,5 \$	250,0 \$	(45,8) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	0,96 \$	0,05 \$	1,13 \$	(0,21) \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 863	220 492	220 749	220 460

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 immeubles comparables** : Le total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 16,6 % en raison d’une diminution de 13,1 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables attribuable à l’AUCLC et aux autres provisions liées à la COVID-19 engagées au cours de la période correspondante de l’exercice précédent. Le total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 0,3 %, compte non tenu de la charge liée aux créances irrécouvrables et des frais de résiliation de contrats de location, surtout en raison de l’augmentation des loyers.

- **Occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille a augmenté de 0,1 %, passant de 95,8 % au 31 mars 2021 à 95,9 % au 30 juin 2021. Sur une base annuelle, le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,4 %, passant de 96,3 % au 30 juin 2020 à 95,9 % au 30 juin 2021.
- **Hausse des taux de renouvellement des contrats de location** : Lorsque l'on compare les taux de location de la première année de la période de renouvellement à ceux de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets pour le trimestre ont augmenté de 8,0 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 713 000 pieds carrés. Toutefois, lorsque l'on compare les taux de location moyens sur la durée du renouvellement aux taux de location de la dernière année des contrats de location arrivant à échéance, les taux de location nets des contrats de location renouvelés au cours du trimestre ont augmenté de 9,3 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 1,8 %, ou 0,39 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent, pour s'établir à 22,09 \$ le pied carré, en raison surtout de l'augmentation des loyers et de la hausse des renouvellements. Le taux de location moyen net a augmenté de 0,5 %, ou 0,10 \$ par pied carré, par rapport au 31 mars 2021, en raison surtout de la hausse des renouvellements, de l'augmentation des loyers et des nouveaux projets de développement concrétisés.
- **Perception** : Dans l'ensemble, 95 % des loyers bruts ont été perçus au deuxième trimestre de 2021, avant tout report ou réduction, soit 96 % compte tenu des reports et réductions approuvés.
- **Immeubles de placement** : Au cours du deuxième trimestre, First Capital a investi 41,7 M\$ dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition surtout à Toronto, dans des quartiers fortement urbanisés.
- **Cessions d'immeubles** : First Capital a réalisé des cessions totalisant 9,2 M\$ au cours du deuxième trimestre. Au 30 juin 2021, le Fonds avait des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente totalisant 408,6 M\$ (376,8 M\$ selon la quote-part de First Capital).
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,35 \$** : Les fonds provenant des activités ont augmenté de 0,13 \$ par part par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à un profit latent de 17,5 M\$, ou 0,08 \$ par part, sur la juste valeur (inclus dans les autres profits, pertes et charges) des actions d'une société de logiciels de gestion de la

construction qui a réalisé un premier appel public à l'épargne au cours du trimestre. Ce placement est une composante d'un placement en capital-risque de 5 M\$ US effectué en mai 2018 dans le cadre du projet d'innovation de First Capital. Compte non tenu du profit susmentionné, les fonds provenant des activités par part après dilution ont totalisé 0,27 \$ pour le deuxième trimestre.

- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts** : Pour le trimestre clos le 30 juin 2021, First Capital a comptabilisé un bénéfice net de 212,0 M\$, ou 0,96 \$ par part après dilution, comparativement à un bénéfice net de 10,5 M\$, ou 0,05 \$ par part après dilution, pour la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à une hausse de la juste valeur des immeubles de placement de 191,6 M\$ et à un profit latent sur les titres négociables de 17,5 M\$ comptabilisé au deuxième trimestre.

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a déclaré : « Le deuxième trimestre a été marqué par la solidité des fonds provenant des activités, la croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, le taux d'occupation, les taux de location et un marché des transactions favorable pour les immeubles du calibre de ceux de FCR. Il en a résulté une augmentation de 4,3 % de notre valeur liquidative par part qui, pour la première fois, dépasse maintenant 23 \$.

Avec la dynamique qui s'installe alors que l'économie canadienne redémarre, First Capital est bien placé pour tirer parti de l'exécution continue de sa stratégie axée sur les quartiers fortement urbanisés et les immeubles comprenant un supermarché comme principal locataire. »

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en M\$)	30 juin		31 décembre
	2021	2020	2020
Total de l'actif ¹	10 190 \$	10 037 \$	10 032 \$
Actifs détenus en vue de la vente ¹	409 \$	29 \$	162 \$
Actifs non grevés ²	7 021 \$	6 983 \$	7 003 \$
Valeur de l'actif net par part	23,36 \$	22,40 \$	22,34 \$
Densité de population ³	300 000	294 000	304 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	46,3 %	47,3 %	47,3 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,4	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.

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

LEADERSHIP EN MATIÈRE DE PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES, SOCIALES ET DE GOUVERNANCE (« ESG »)

Depuis 2006, First Capital s'est engagé à assurer le développement durable de l'entreprise grâce à diverses mesures en matière d'ESG. Au cours du deuxième trimestre, First Capital a maintenu son engagement aux pratiques d'ESG par les réalisations suivantes :

- Premier FPI canadien à appuyer le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques tout en établissant un plan concret visant à harmoniser et à améliorer la présentation de ses propres informations
- Lauréat or en 2021 du prix Green Lease Leader de l'organisme Institute for Market Transformation (IMT) et de la Better Building Alliance du département de l'Énergie des États-Unis
- Premier FPI canadien de vente au détail à se voir décerner la cote de santé et de sécurité WELL pour l'exploitation et la gestion des installations par l'International WELL Building Institute (IWBI) pour 35 de nos immeubles totalisant une superficie de 7,1 millions de pieds carrés
- Mise en place d'un cadre de financement écologique conforme aux principes applicables aux obligations vertes (les « Green Bond Principles ») de 2018 et aux principes applicables aux prêts verts (les « Green Loan Principles » ou « GLP ») de 2021, tels qu'ils sont validés par la seconde opinion de Sustainalytics

MISE À JOUR SUR LA COVID-19

Dans la plupart des régions du pays, des restrictions ont été imposées sur les rassemblements commerciaux et sociaux pendant la majeure partie du deuxième trimestre. Les mesures les plus restrictives ont imposé des limites de capacité aux entreprises essentielles et exigé la fermeture complète des entreprises non essentielles. Les taux de vaccination du Canada s'étant améliorés de façon spectaculaire au cours du deuxième trimestre, l'assouplissement des restrictions imposées par le gouvernement a commencé dans la seconde moitié de la période. La province d'Ontario, qui est la plus grande région de First Capital en matière de valeur et de revenus, a été la dernière à assouplir les restrictions, en autorisant l'ouverture de certains commerces non essentiels le 30 juin. Le 16 juillet, l'Ontario est passé à l'étape 3 de son plan de réouverture, ce qui a permis à toutes les entreprises non essentielles restantes de fonctionner à capacité limitée. 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 octobre 2021.

Malgré les effets négatifs prolongés de la pandémie sur de nombreuses entreprises, le portefeuille urbain de First Capital a continué de générer de solides activités de location, une croissance de son taux de location net moyen et une amélioration de la perception des loyers. Pour le deuxième trimestre de 2021, First Capital a comptabilisé une charge liée aux créances irrécouvrables de 2,9 M\$, pour un total de 5,5 M\$ depuis le début de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Cessions d'immeubles

Le 3 août 2021, le Fonds a annoncé qu'il avait consolidé sa relation avec Pemberton Group (« Pemberton ») dans le cadre d'un partenariat stratégique visant à développer un site d'aménagement de 28 acres situé au 2150 Lake Shore Boulevard West, à l'angle de Park Lawn Road, à Toronto (le « site de développement »), pour en faire un quartier viable et inclusif, à vocation mixte et axé sur le transport collectif selon un plan directeur. First Capital a émis un avis indiquant qu'il allait exercer une option précédemment garantie visant à acquérir la participation de 50 % de son partenaire actuel dans le site de développement pour un montant d'environ 56 M\$ et a conclu un accord ferme visant la vente à Pemberton d'une participation de 50 % dans le site de développement pour un montant de 156 M\$.

Recouvrement des loyers de juillet 2021

En date du 4 août 2021, First Capital avait recouvré environ 95 % des loyers bruts payables par les locataires pour le mois de juillet.

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 jeudi 5 août 2021, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du deuxième trimestre clos le 30 juin 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 4408521#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 10 septembre 2021 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1-800-408-3053, suivi du code d'accès 8671958#.

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 T2 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 et ayant comme locataire principal un supermarché 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 semestre clos le 30 juin 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 et compte tenu de la reprise de l'économie canadienne et des avantages attendus. 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 semestre clos le 30 juin 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