

Le FPI First Capital annonce l'établissement d'un partenariat stratégique avec Pemberton Group aux fins du développement de l'ancien emplacement de Christie Cookie à Toronto

LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DISTRIBUÉ AUX ÉTATS-UNIS NI AUX AGENCES DE TRANSMISSION DES ÉTATS-UNIS

Toronto, Ontario (le 3 août 2021) - Le FPI First Capital (« First Capital ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd'hui qu'il a élargi sa relation avec Pemberton Group (« Pemberton ») au moyen d'un partenariat stratégique visant à développer le site de 28 acres situé au 2150 Lake Shore Boulevard West, à l'angle de Park Lawn Road, à Toronto (le « site destiné au développement »), pour en faire un quartier durable et inclusif doté d'un plan directeur, à usage mixte et axé sur le transport en commun.

First Capital exerce une option antérieurement obtenue afin d'acheter la participation de 50 % de son partenaire existant dans le site destiné au développement pour environ 56 millions de dollars et a conclu une entente ferme afin de vendre à Pemberton une participation de 50 % dans le site destiné au développement en contrepartie de 156 millions de dollars. First Capital maintiendra sa participation de 50 %.

Prises isolément, les opérations réalisées par suite de l'exercice de l'option s'avèrent très porteuses de valeur pour First Capital. Au cours des périodes de présentation de l'information du FPI des deuxième et troisième trimestres de 2021, les opérations devraient avoir une incidence positive sur la valeur de l'actif net et la valeur de l'actif net par part en les faisant croître d'au moins 175 millions de dollars et 0,80 \$, respectivement.

Bien que l'expertise de First Capital en matière d'établissement de plans directeurs, de cocréation d'espaces publics et de droits de développement ait permis de réaliser des progrès considérables jusqu'à présent, il reste encore beaucoup de valeur à réaliser dans le cadre d'un futur programme de développement d'immeubles en plusieurs phases s'étendant sur de nombreuses années. L'ajout de Pemberton Group à titre de partenaire stratégique qui partage notre vision marque une étape importante vers l'atteinte de notre objectif de maximiser le potentiel, tant qualitatif que financier, de ce projet de grande envergure.

First Capital a initialement acquis le site destiné au développement en 2016, dans le but de transformer cette grande friche industrielle de la ville de Toronto en une collectivité prospère à usage mixte et axée sur le transport en commun. À la suite d'un processus de sélection rigoureux qui s'est conclu en 2018, First Capital a retenu les services d'Allies & Morrison, cabinet d'architectes et d'urbanistes de renommée mondiale, pour qu'il l'aide à concrétiser le projet. Au terme d'un long processus d'obtention de droits de développement et après avoir interagi avec la collectivité locale, la ville de Toronto et d'autres parties prenantes, First Capital a réalisé des progrès très importants au cours des dernières années en faisant modifier les autorisations d'utilisation et convertir la majeure partie du site destiné au développement en zone de régénération, alors que le site était auparavant désigné comme des terrains sources d'emploi. Au cours des 18 derniers mois, First Capital a travaillé en étroite collaboration avec la ville de Toronto pour assurer l'avancement du plan secondaire et les modifications connexes du plan officiel et du règlement de zonage en ce qui concerne le site destiné au développement.

Le 6 mai 2021, le conseil municipal de Toronto a approuvé le plan secondaire et le règlement de zonage qui régit le site destiné au développement. Le règlement de zonage mettant en œuvre le plan directeur proposé devrait entrer intégralement en vigueur d’ici la fin de l’année. L’atteinte de ces jalons au cours des dernières années a eu une incidence importante sur la valeur du site destiné au développement au moment où ce site passe à l’étape suivante, laquelle comprendra d’importantes améliorations du site et de l’infrastructure de transport en commun et sera suivie de la construction d’immeubles résidentiels et d’immeubles à usage mixte. Par conséquent, le moment est venu pour First Capital de renforcer l’équipe de développement du projet et de s’adjoindre un partenaire stratégique qui partage sa vision.

La solide expertise de Pemberton en matière de développement résidentiel, de création de collectivités et de construction à grande échelle sera un atout indispensable dans la réalisation du projet d’une superficie prévue de 7,5 millions de pieds carrés destiné à des usages résidentiel ou commercial et à des fins de commerce de détail et réservant une grande place aux activités communautaires. Le plan directeur a été élaboré avec soin afin d’inclure de nombreux éléments qui rappellent un ensemble communautaire complet : deux grands parcs publics, deux espaces publics, possibilité de deux écoles primaires, une galerie marchande, une bibliothèque municipale, un centre récréatif, des garderies publiques et un carrefour de transport intermodal intégrant les services de la Commission de transport de Toronto (TTC) et le service de train GO à venir afin d’exploiter le potentiel de mobilité au profit de la collectivité. Conformément à son engagement d’inclusion, First Capital a conçu le projet de manière à procurer une large gamme d’options de logement, dont environ 750 logements abordables et au moins 3 000 logements destinés aux familles.

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a déclaré : « Cette opération représente un jalon important dans le développement du site Christie Cookie qui découle des efforts colossaux déployés par notre équipe au cours des dernières années. Nous entrevoyons pour l’avenir un énorme potentiel à exploiter au fil des prochaines phases de développement, y compris, un potentiel de construction à grande échelle. Par conséquent, nous sommes ravis d’approfondir notre relation avec Pemberton, un partenaire stratégique dont nous partageons la vision. La riche expérience de Pemberton dans la construction de collectivités à grande échelle approfondira l’expertise de First Capital dans les domaines du développement et de l’exploitation d’immeubles de détail et à usage mixte. »

First Capital remplira la fonction de gestionnaire du développement pour la partie commerciale et vente au détail des immeubles à usage mixte et la fonction de gestionnaire des immeubles et de la location des volets commercial et de détail du projet achevé. Pemberton fournira tous les services de gestion de construction du projet et agira comme gestionnaire du développement pour le volet résidentiel et les infrastructures du projet.

La clôture de l’opération est prévue pour la fin du troisième trimestre et demeure soumise à la réalisation de certaines conditions de clôture habituelles pour ce type d’opérations. Le prix d’achat sera payé en trois versements, dont un versement de 56 millions de dollars devant être effectué à la date de clôture, un versement de 50 millions de dollars devant être effectué au plus tard le 31 décembre 2022 et un dernier versement de 50 millions de dollars devant être effectué au plus tard au cinquième anniversaire de la clôture (l’intérêt commençant à courir en janvier 2023).

Une vue aérienne du 2150 Lake Shore Boulevard West et une vue de l’ensemble du projet sont présentées à la page 4 du présent communiqué.



À propos du FPI First Capital (TSX : FCR.UN)

First Capital est un important propriétaire, exploitant et développeur de biens immobiliers ayant pour locataire majeur un supermarché et de biens immobiliers à usage mixte situés dans les principales villes du Canada. First Capital concentre ses efforts sur l'aménagement de quartiers urbains prospères en vue de générer de la valeur pour les entreprises, les résidents, les collectivités et ses investisseurs.

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Le présent communiqué contient des énoncés et des renseignements prospectifs au sens de la législation en valeurs mobilières applicable, y compris des énoncés concernant la clôture et l'effet prévu des opérations et du développement futur du site. Les énoncés prospectifs ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital, et ils sont assujettis à un certain nombre de risques et d'incertitudes en conséquence desquels les résultats ou événements réels pourraient différer sensiblement des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent, entre autres, l'incapacité de mener à bien les opérations, l'incapacité de développer le site ou de le développer suivant la représentation qui en est faite à la fin du présent communiqué et/ou l'incapacité d'obtenir l'effet prévu des opérations et de la stratégie globale du FPI, y compris, sans limitation, le développement réussi du site, la réduction de l'endettement et le renforcement du bilan du FPI, de même que les questions traitées sous la rubrique « Risques et incertitudes » du rapport de gestion de First Capital Realty pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 et sous la rubrique « Facteurs de risque » de sa notice annuelle courante. Le lecteur ne doit donc pas s'en remettre sans réserve à ces énoncés prospectifs. First Capital se dégage de toute obligation concernant la publication d'une mise à jour de ces énoncés prospectifs, que ce soit à la lumière de nouveaux renseignements ou à la suite d'événements futurs ou de circonstances nouvelles, à moins d'y être obligé par la législation en valeurs mobilières applicable. Tous les énoncés prospectifs figurant dans le présent communiqué sont formulés à la date des présentes et sont présentés sous réserve de la présente mise en garde.

Pour de plus amples renseignements :

Jordan Robins
Vice-président directeur et chef de l'exploitation
416-216-2055
Jordan.Robins@fcr.ca

Neil Downey
Vice-président directeur, Stratégies d'entreprise et chef des finances
416-530-6634
Neil.Downey@fcr.ca

www.fcr.ca
TSX : FCR.UN

**2150 Lake Shore Boulevard West – Vue aérienne du site orientée vers l’est,
en direction du centre-ville de Toronto**



2150 Lake Shore Boulevard West – Vue aérienne de l’ensemble du projet, orientée vers le nord



Source : Allies and Morrison

Note : Cette vue est présentée aux fins d’illustration seulement. Des éléments pourraient différer une fois le projet terminé.