

FPI FIRST CAPITAL ANNONCE SES RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE DE 2021

Toronto, Ontario (2 novembre 2021) – Fonds de placement immobilier First Capital (« First Capital » ou le « Fonds ») (TSX : FCR.UN) a annoncé aujourd’hui ses résultats financiers pour le troisième trimestre clos le 30 septembre 2021. Le rapport du troisième 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 30 septembre		Périodes de neuf mois closes les 30 septembre	
	2021	2020	2021	2020
Fonds provenant des activités ¹ (en M\$)	59,0 \$	58,1 \$	190,2 \$	159,5 \$
Fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,27 \$	0,26 \$	0,86 \$	0,72 \$
Autres profits et pertes compris dans les fonds provenant des activités par part, après dilution ¹	0,00 \$	0,00 \$	0,08 \$	(0,02) \$
Total du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ¹ (en M\$)	99,0 \$	95,0 \$	290,8 \$	272,7 \$
Total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables ^{1, 2}	4,2 %	(5,4) %	6,6 %	(8,2) %
Taux d’occupation total du portefeuille ³	95,9 %	96,0 %		
Taux d’occupation total des immeubles comparables ^{1, 3}	96,1 %	96,1 %		
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (en M\$)	181,5 \$	11,3 \$	431,5 \$	(34,6) \$
Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts (après dilution)	0,82 \$	0,05 \$	1,95 \$	(0,16) \$
Nombre moyen pondéré de parts relatif aux fonds provenant des activités et au bénéfice net, après dilution (en milliers)	220 899	220 522	220 794	220 478

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 immeubles comparables** : Le total de la croissance du bénéfice d’exploitation net tiré des immeubles comparables a augmenté de 4,2 % en raison de la hausse des loyers et d’une diminution de 1,5 M\$ de la charge liée aux créances irrécouvrables 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 2,6 %, 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.

- **Taux d'occupation du portefeuille** : Le taux d'occupation total du portefeuille est demeuré stable à 95,9 % par rapport à celui du trimestre précédent. Sur une base annuelle, le taux d'occupation total du portefeuille a reculé de 0,1 %, passant de 96,0 % au 30 septembre 2020 à 95,9 % au 30 septembre 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 8,8 % par suite du renouvellement de contrats de location visant une superficie totale de 466 000 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 11,5 %.
- **Croissance du taux de location net moyen** : Le taux de location net moyen a augmenté de 1,8 %, ou 0,40 \$ par pied carré, comparativement à celui du trimestre correspondant de l'exercice précédent, pour s'établir à 22,24 \$ le pied carré, en raison surtout de l'augmentation des loyers, de la hausse des renouvellements et des cessions. Le taux de location moyen net a augmenté de 0,7 %, ou 0,15 \$ par pied carré, par rapport à celui au 30 juin 2021, en raison surtout de la hausse des renouvellements, de l'augmentation des loyers et des cessions.
- **Perception** : Dans l'ensemble, 97 % des loyers bruts ont été perçus au troisième trimestre de 2021.
- **Immeubles de placement** : Au cours du troisième trimestre, First Capital a investi 58,3 M\$ dans des activités de développement, de réaménagement et d'acquisition surtout dans des immeubles situés à Toronto et Montréal.
- **Cessions d'immeubles** : First Capital a réalisé des cessions totalisant 170,8 M\$ au cours du troisième trimestre. Les ventes d'actifs comprenaient une participation effective de 35 % dans Station Place, le nouveau complexe à usage mixte de FCR comprenant 333 appartements locatifs et 43 000 pieds carrés d'espaces commerciaux, avec comme principal locataire Farm Boy. Des immeubles du Fonds situés à Airdrie, une banlieue de Calgary, ont également été vendus au troisième trimestre. Au 30 septembre 2021, le Fonds avait des immeubles de placement classés comme détenus en vue de la vente totalisant 279,3 M\$. Après le troisième trimestre, First Capital a conclu des ventes d'actifs totalisant 73 M\$, et des immeubles additionnels d'une valeur globale de 72 M\$ faisant l'objet d'accords de vente fermes.

- **Clôture d'un partenariat stratégique avec Pemberton Group afin d'aménager l'ancien site Christie Cookie à Toronto :** Le 17 septembre 2021, First Capital a exercé son option d'achat de la participation de 50 % de son ancien partenaire dans 2150 Lake Shore Boulevard West en contrepartie de 55,5 M\$. Concomitamment à la clôture, FCR a conclu un nouveau partenariat avec le Pemberton Group en contrepartie de 156,0 M\$. Au cours des prochaines années, First Capital et Pemberton, en tant que partenaires à parts égales, transformeront le site de 28 acres en un quartier viable et inclusif, à vocation mixte et axé sur le transport collectif selon un plan directeur.
- **Progrès des mesures d'ESG :** First Capital continue à faire preuve de leadership en matière de pratiques environnementales, sociales et de gouvernance de la façon suivante :
 - Classé premier parmi ses pairs du secteur du commerce de détail, FCR a reçu le titre de Sector Leader dans le Global Real Estate Sustainability Benchmark (« GRESB ») de 2021.
 - FCR a intégré des fonctions et ajustements de prix liés au développement durable dans le cadre d'une prolongation de trois ans (jusqu'en juin 2026) de sa facilité d'exploitation consortiale non garantie de 450 M\$.
 - FCR a obtenu la certification LEED or pour son immeuble situé au 25 Industrial Street, à Toronto (expansion de Leaside Village).
 - FCR a mis en œuvre des initiatives clés au moyen de son conseil sur l'équité, la diversité et l'inclusion et de sa fondation FCR Thriving Neighbourhoods Foundation
 - FCR a poursuivi la croissance de son programme d'art public de longue date, avec deux nouvelles œuvres.
- **Fonds provenant des activités par part après dilution de 0,27 \$:** Les fonds provenant des activités par part ont augmenté de 0,01 \$ par part par rapport à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation est principalement attribuable à une diminution de la charge liée aux créances irrécouvrables de 1,7 M\$, de la hausse du loyer net par pied carré et de la hausse des produits variables, en partie contrebalancées par la hausse des charges du siège social par rapport à celles de la période correspondante de l'exercice précédent.
- **Bénéfice net (perte nette) attribuable aux porteurs de parts :** Pour le trimestre clos le 30 septembre 2021, First Capital a comptabilisé un bénéfice net de 181,5 M\$, ou 0,82 \$ par part après dilution, comparativement à un bénéfice net de 11,3 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 67,1 M\$ selon la quote-part de First Capital, un profit de 80,8 M\$ lié à l'exercice d'une option d'achat précédemment garantie de la participation de 50 % de son partenaire dans 2150 Lake Shore Boulevard West et une hausse du recouvrement d'impôt différé de 24,7 M\$.

Adam Paul, président et chef de la direction de First Capital, a déclaré : « Le troisième trimestre a été marqué par des réouvertures générales et l'important assouplissement additionnel des restrictions sanitaires, particulièrement dans la région du Grand Toronto, qui est le principal marché du FPI. Ces deux facteurs ont contribué à la forte croissance du bénéfice d'exploitation net tiré des immeubles comparables, à une bonne croissance du renouvellement des contrats locatifs et de l'activité locative, de la stabilité du taux d'occupation et d'un marché des transactions exceptionnellement favorable pour les immeubles du type de ceux de FCR. Notre valeur liquidative en a été favorisée, augmentant de 7,9 % depuis le début de l'exercice, pour atteindre presque 24 \$ par part. Nous avons également fait des progrès significatifs vers l'atteinte de nombreux objectifs en matière d'ESG.

Avec un regard vers l'avenir, nous sommes convaincus que notre portefeuille d'immeubles à usage mixte ayant comme locataire principal un supermarché est bien placé pour tirer parti de la relance économique canadienne », de conclure M. Paul.

POINTS SAILLANTS – FINANCES ET AUTRES

Aux (en M\$)	30 septembre		31 décembre
	2021	2020	2020
Total de l'actif ¹	10 186 \$	10 013 \$	10 032 \$
Actifs détenus en vue de la vente ¹	279 \$	134 \$	162 \$
Actifs non grevés ²	7 294 \$	6 975 \$	7 003 \$
Valeur de l'actif net par part	23,99 \$	22,24 \$	22,34 \$
Densité de population ³	300 000	301 000	304 000
Ratio de la dette nette sur le total de l'actif ^{2, 4}	44,9 %	48,0 %	47,3 %
Durée moyenne pondérée de la dette à taux fixe (en années) ²	4,2	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 des immeubles.

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

MISE À JOUR SUR LA COVID-19

Pendant la plupart du troisième trimestre, les entreprises essentielles et non essentielles ont pu exercer leurs activités, les entreprises non essentielles étant toutefois assujetties à des restrictions quant à leur capacité. En Alberta, les restrictions de capacité ont été remises en place afin de répondre à une hausse des cas de COVID-19 après l'assouplissement de presque toutes les restrictions dans cette province à la fin du printemps. Alors que les provinces instaurent des mesures de preuve vaccinale permettant d'avoir accès aux restaurants, gymnases, théâtres et autres lieux publics, les restrictions de capacité continuent à être assouplies ou abolies pour les entreprises non essentielles. Le 23 octobre 2021, le programme d'aide au loyer du gouvernement fédéral, soit la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL »), qui aidait directement les locataires admissibles, a pris fin. Le 21 octobre 2021, le gouvernement fédéral a proposé de nouveaux mécanismes de soutien financier ciblé par l'entremise du Programme de relance pour le tourisme et l'accueil et du Programme de relance pour les entreprises les plus durement touchées. Le gouvernement fédéral a proposé une loi visant à prolonger ces nouveaux programmes jusqu'au 7 mai 2022. First Capital ne prévoit pas que la fin de la SUCL ou l'arrivée des nouveaux programmes plus ciblés auront une incidence importante sur ses activités.

Malgré l'environnement difficile auxquels font face de nombreuses entreprises en raison de la pandémie, le portefeuille de First Capital d'immeubles à usage mixte de grande qualité dont le locataire principal est un supermarché continue à produire une activité locative solide, une croissance de son taux de location net moyen, alors que de nombreux nouveaux contrats de location avec des détaillants en croissance et des exploitants de

restaurants à service complet ont été signés en 2021. Pour le troisième trimestre de 2021, First Capital a comptabilisé une charge liée aux créances irrécouvrables de 1,7 M\$, pour un total de 7,1 M\$ depuis le début de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Perception des loyers d'octobre 2021

En date du 2 novembre 2021, First Capital avait recouvré environ 97 % des loyers bruts payables par les locataires pour le mois d'octobre.

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 3 novembre 2021, au cours de laquelle la haute direction analysera les résultats du troisième trimestre clos le 30 septembre 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 6058337#. Vous pouvez avoir accès à l'enregistrement de la conférence téléphonique jusqu'au 9 décembre 2021 en composant le 905-694-9451 ou le numéro sans frais 1-800-408-3053, suivi du code d'accès 4845013#.

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 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 la période de neuf mois close le 30 septembre 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. 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