

Le FPI First Capital réaffirme son engagement envers sa stratégie de création de valeur

Le FPI prévient les porteurs de parts qu'on ne peut faire confiance à Dori Segal et à Ewing Morris

- Les porteurs de parts doivent se méfier des visées de Dori Segal et d'Ewing Morris, qui, sous le couvert de demandes relatives à la gouvernance, dissimulent des démarches intéressées et proposent de faire nommer au conseil des candidats se trouvant en situation de conflit d'intérêts
- Le conseil continue d'œuvrer dans l'intérêt des porteurs de parts, afin de dégager de la valeur pour TOUS les porteurs de parts

Toronto (Ontario) (le 11 octobre 2022) – Le FPI First Capital (« First Capital », « FCR » ou le « FPI ») (TSX : FCR.UN) a réaffirmé aujourd'hui sa détermination à mettre en œuvre son plan visant à améliorer l'affectation de ses capitaux et à optimiser son portefeuille en tant que voie stratégique vers la création de valeur pour les porteurs de parts, sur le court, le moyen et le long terme.

Le conseil des fiduciaires (le « conseil ») avertit également les porteurs de parts qu'on ne peut faire confiance à l'ancien chef de la direction Dori Segal et à l'activiste Ewing Morris & Co. Investment Partners Ltd. (« Ewing Morris ») (collectivement, le « Groupe Segal »). Le conseil publie la présente mise en garde en réponse aux déclarations et aux demandes que le Groupe Segal a récemment faites publiquement en vue de faire nommer au conseil, pour son avantage immédiat, ses deux candidats se trouvant en situation de conflit d'intérêts.

Déjà, First Capital dégage et accroît la valeur pour TOUS les porteurs de parts

En tant que FPI canadien propriétaire d'actifs de développement de grande qualité parmi les plus importants dans le secteur, First Capital détient un portefeuille de premier ordre à forte valeur intrinsèque.

First Capital applique une stratégie clairement définie pour dégager cette valeur et générer une croissance par part à court et à moyen terme des fonds provenant des activités, tout en continuant à prendre des mesures en vue d'augmenter la valeur de l'actif net par part et en conservant un portefeuille significatif de projets de développement à long terme. Cette stratégie découle de l'examen approfondi, par le conseil, du portefeuille du FPI, de discussions avec les porteurs de parts et de la prise en compte de stratégies de création de valeur de rechange. Cette approche, ainsi que les mesures récentes prises pour prioriser le rachat de parts, honore l'engagement du FPI à rétablir la distribution aux porteurs de parts à son niveau d'avant la pandémie et à réaliser la première d'une série de ventes ciblées d'actifs à faible rendement ou à rendement nul, et a été bien reçue par les porteurs de parts et les analystes de recherche.

De plus, le cours et les rendements totaux des parts de FCR ont dépassé ceux des FPI de détail (les « FPI de détail ») cités en référence par le Groupe Segal depuis l'annonce de chacune de ces mesures. Voici ce qu'ont dit des analystes de recherche éminents au sujet de notre plan visant à améliorer l'affectation de nos capitaux et à optimiser notre portefeuille :

[Traduction] « Nous considérons les mesures stratégiques annoncées par FCR comme un pas dans la bonne direction pour accroître la croissance et soutenir une évaluation structurellement plus forte, ce qui devrait : (1) valider la valeur créée (et à venir) dans le portefeuille... (2) fournir les capitaux nécessaires pour réduire l'endettement et financer d'autres rachats de parts et projets de développement et (3) améliorer à court terme le BAIIA et la croissance des fonds

provenant des activités par part, tout en fournissant d'importants catalyseurs à la remontée de la valeur de l'actif net par part. »

Pammi Bir, RBC, 23 septembre 2022

[Traduction] « Nous pensons que la mise en œuvre de cette stratégie favorisera la hausse du cours par part. »

Mario Saric, Scotia Capitaux, 23 septembre 2022

Ainsi, First Capital croit fermement qu'il n'y a aucun fondement à la « suspension immédiate des ventes d'actifs » que demande le Groupe Segal. Le conseil est d'avis que cette demande est une tactique et qu'elle est faite non pas dans l'intérêt des porteurs de parts, mais plutôt pour procurer des avantages au Groupe Segal.

First Capital appelle à la prudence en ce qui concerne l'activiste Ewing Morris et Dori Segal

On ne peut faire confiance à Ewing Morris

- Le Groupe Segal sélectionne les données pour présenter une fausse image de la performance de FCR. Le Groupe Segal a délibérément choisi des périodes de performance précises, en laissant de côté des dates et des périodes clés qui donnent des résultats fort différents.
- Avant le début de la pandémie de COVID-19, le cours des parts du FPI ainsi que les taux de croissance de ses fonds provenant des activités, de ses fonds provenant des activités ajustés et de sa valeur de l'actif net par part devançaient de loin la moyenne de ceux des FPI de détail. Bien que le portefeuille d'immeubles urbains d'excellente réputation de FCR ait affiché une bonne performance opérationnelle tout au long de la pandémie, l'impact de la COVID-19 a été perçu comme plus important pour les villes qu'ailleurs, ce qui a eu une incidence sur la performance du cours des parts du FPI. Au fur et à mesure que l'impact de la COVID-19 s'est atténué, First Capital a repris sa place de chef de file.
- Depuis l'annonce de l'offre publique de rachat dans le cours normal des activités du FPI le 16 mai 2022, l'annonce du rétablissement de la distribution du FPI à 0,86 \$ (sur une base annualisée) le 15 septembre 2022 et l'annonce du plan du FPI visant à améliorer l'affectation de ses capitaux et à optimiser son portefeuille le 22 septembre 2022, des éléments qui font tous partie du plan d'action financier et stratégique de FCR, le cours des parts du FPI a affiché une performance nettement meilleure que celle de la moyenne du groupe des FPI de détail et celle de l'indice des FPI :

	Rendement total depuis l'annonce de ce qui suit par FCR en 2022 :		
	Offre publique de rachat dans le cours normal des activités	Augmentation de la distribution	Plan visant à améliorer l'affectation des capitaux et à optimiser le portefeuille
FPI First Capital	+1 %	-1 %	+2 %
Moyenne des FPI de détail¹⁾	-12 %	-8 %	-5 %
Indice des FPI ²⁾	-16 %	-9 %	-4 %

1) Les FPI de détail cités en référence par le Groupe Segal comprennent le FPI Choice Properties, le FPI Crombie, le FPI CT, le FPI RioCan, le FPI Slate Grocery et le FPI SmartCentres.

2) FNB iShares S&P/TSX Capped REIT Index (XRE) (cité en référence par le Groupe Segal).

- Le Groupe Segal a également présenté les données sur la performance hors de leur contexte, et il passe sous silence le fait que FCR possède l'un des plus importants portefeuilles de projets de développement parmi les FPI canadiens, facteur qui a une incidence sur les comparaisons de la performance par rapport à celle des pairs étant donné que l'horizon temporel nécessaire pour dégager la valeur intrinsèque des actifs est plus long. Dori Segal est parfaitement au courant de ce fait, lui qui confiait ce qui suit au site Real Estate News Exchange en juin 2019 :

[Traduction] « M. Segal a fait remarquer que certains des principaux sites de First Capital — y compris Liberty Village et Yorkville Village à Toronto et un important immeuble à Calgary — reposaient sur l'accumulation d'actifs avec le temps. Ces immeubles ont peut-être affiché de très faibles rendements au départ, mais ils s'inscrivent dans des plans à long terme de création de sites immobiliers exhaustifs qui ne peuvent probablement pas être reproduits. »

Ewing Morris a été incapable de créer de la valeur pour ses propres investisseurs – comment leur faire confiance avec votre investissement?

- Ewing Morris ne reconnaît pas adéquatement le potentiel de création de valeur à long terme. Dans une lettre envoyée en 2021 à ses investisseurs, Ewing Morris faisait cette remarque au sujet de sa faible performance :

[Traduction] « Nous avons laissé passer beaucoup trop d'occasions dans lesquelles des titres présentant une bonne valeur fondamentale avaient un fort potentiel de croissance. »

Lettre d'Ewing Morris LP, janvier 2021

- Étant donné le potentiel de croissance à long terme de 24 millions de pieds carrés que présentent les actifs de développement du portefeuille de First Capital, il s'agit d'un aveu particulièrement préoccupant de la part d'un investisseur activiste dont la performance passée s'est révélée peu reluisante et qui se considère comme un candidat qualifié au conseil des fiduciaires.
- En effet, selon des données publiques, le portefeuille de titres de capitaux propres d'Ewing Morris semble avoir chuté en moyenne de -21 % entre le quatrième trimestre de 2021 et le moment actuel de l'exercice 2022. Ces données font suite à des performances désastreuses en 2019, en 2020 et en 2021.

[Traduction] « Cette année, alors que presque toutes les catégories d'actifs sont en hausse, et de beaucoup, il n'y a pas lieu de se vanter d'avoir connu une légère augmentation. Même si les résultats ont dépassé le taux d'intérêt de votre compte-chèques ou ce que vous avez tiré de votre pari en faveur des Patriots pour le Super Bowl, ils ont été bien en deçà de nos attentes. »

Lettre d'Ewing Morris LP, janvier 2020

[Traduction] « Moins on parle de 2020, mieux on se porte. L'année a été carrément pourrie. »

Lettre d'Ewing Morris LP, janvier 2021

- En ce qui concerne Darcy Morris, nous remettons en question (1) sa capacité d’agir dans l’intérêt des porteurs de parts de FCR et (2) sa capacité de faire preuve du jugement voulu pour soutenir la création de valeur au FPI.

Le Groupe Segal cache de l’information et ses véritables visées

- Depuis le début de la courte période pendant laquelle il s’est manifesté en privé et publiquement à l’égard de First Capital, le Groupe Segal n’a pas été transparent au sujet des parties en cause et de ses véritables visées.
- Les porteurs de parts devraient se demander pour quelle raison Ewing Morris n’a pas fait savoir qu’elle agissait au nom de l’ancien chef de la direction Dori Segal.
- Ewing Morris n’a pas non plus répondu aux questions qui lui étaient posées au sujet de ses contacts avec d’autres participants au marché. Bien que Ewing Morris ait mis à la disposition du public sur son site Web les documents de sollicitation en vue des mesures qu’elle souhaite prendre contre le FPI, elle a tout fait pour éviter les questions directes lors de ses échanges avec le conseil et dans ses déclarations publiques. Les porteurs de parts devraient se demander si le Groupe Segal cache autre chose.

Le conseil des fiduciaires continuera d’agir dans l’intérêt de TOUS les porteurs de parts

Le conseil continuera d’évaluer la gouvernance et la stratégie de First Capital de la manière la plus utile pour tous les porteurs de parts. Le conseil s’est doté d’un programme de dialogue actif avec les porteurs de parts et est ouvert aux commentaires constructifs de ces derniers.

First Capital a toujours prôné le renouvellement du conseil et a nommé cinq nouveaux fiduciaires depuis 2018. Les porteurs de parts doivent se méfier des visées du Groupe Segal, qui, sous le couvert de demandes relatives à la gouvernance, dissimulent des démarches intéressées et proposent de faire nommer au conseil des candidats se trouvant en situation de conflit d’intérêts, qui sont au service des intérêts de Dori Segal.

Conseillers

Kingsdale Advisors agit à titre de conseiller stratégique pour les porteurs de parts de First Capital. Gagnier Communications est le conseiller en communications de First Capital. Le cabinet Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. agit à titre de conseiller juridique du conseil des fiduciaires. RBC Marchés des Capitaux est le conseiller financier de First Capital.

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

First Capital est propriétaire, gestionnaire et développeur de centres commerciaux à ciel ouvert dont le locataire majeur est un supermarché situés dans les quartiers affichant les profils démographiques les plus solides au Canada.

MISE EN GARDE CONCERNANT LES DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Le présent communiqué contient des déclarations prospectives et de l'information prospective au sens des lois sur les valeurs mobilières pertinentes, y compris, sans limitation, en ce qui concerne les attentes relatives à la performance continue du FPI et au plan visant à améliorer l'affectation des capitaux et à optimiser le portefeuille. Les déclarations prospectives ne reflètent pas des faits historiques, mais plutôt les attentes actuelles de First Capital et sont assujetties à des risques et à des incertitudes qui peuvent faire en sorte que les résultats réels diffèrent de façon importante des attentes actuelles. Ces risques et incertitudes comprennent notamment les suivants : la conjoncture économique générale; les difficultés financières de locataires et les cas de défaut et les faillites; l'augmentation des charges d'exploitation, des impôts fonciers et des impôts sur le bénéfice; la capacité de First Capital à maintenir le niveau d'occupation et de louer ou de relouer les locaux aux taux de location actuels ou prévus; les activités de développement, d'intensification et d'acquisition; le développement, les ventes et la location résidentiels; les risques liés aux coentreprises; les obligations et les coûts de conformité en matière d'environnement ainsi que les pertes non assurées; en plus des risques et incertitudes liés à l'incidence de la pandémie en cours, d'épidémies ou d'autres éclosions sur First Capital, qui sont décrits à la rubrique « Risques et incertitudes – Pandémie, épidémie ou nouvelles éclosions » du rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les déclarations prospectives sont également exposées aux risques et incertitudes mentionnés dans le rapport de gestion de First Capital pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 et dans sa plus récente notice annuelle. Le lecteur ne doit donc pas s'en remettre sans réserve 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 applicables. 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 :

Dan Gagnier
Gagnier Communications
+1 646-569-5897
FirstCapital@gagnierfc.com

www.fcr.ca
TSX : FCR.UN