

**FAISONS  
AFFAIRE  
ENSEMBLE**

**FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR**  
Conférence téléphonique avec les analystes | 24 août 2017



## > ÉNONCÉS PROSPECTIFS

---

Cette présentation peut contenir des énoncés prospectifs concernant le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar »), son exploitation, sa stratégie, son rendement financier et sa situation financière. Le rendement et les résultats réels de Cominar pourraient s'écarter sensiblement de ceux qui sont explicites ou implicites à ces énoncés. Ces énoncés sont faits sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux attentes. Parmi les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de Cominar. Cette mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables à Cominar, et aux personnes qui agissent en son nom. Sauf stipulation contraire, tous les énoncés prospectifs sont à jour à la date du communiqué de presse auquel la présentation renvoie. Nous n'assumons aucune obligation de mettre à jour les déclarations prospectives, sauf tel que requis par les lois applicables.

Le bénéfice d'exploitation net, les fonds provenant de l'exploitation récurrents, les fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation ajustés récurrents et les ajustements pour la quote-part détenue dans les coentreprises ne sont pas des mesures reconnues par les Normes internationales d'information financière (« IFRS ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des IFRS. Ces mesures pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités. Pour une réconciliation avec les mesures semblables calculées conformément aux IFRS, se référer à notre rapport de gestion du trimestre terminé le 30 juin 2017.

## > FOCUS SUR LES MARCHÉS PRINCIPAUX

### MARCHÉS PRINCIPAUX - PROVINCE DE QUÉBEC ET RÉGION D'OTTAWA/GATINEAU

#### MASSE CRITIQUE

428 propriétés  
37,9 M pi<sup>2</sup>

Superficie locative brute  
66,5 % Montréal,  
27,0 % Québec  
6,5 % Ottawa/Gatineau

#### RACINES HISTORIQUES

Cominar et ses  
prédécesseurs opèrent à  
Québec depuis 50 ans, et  
Cominar opère à Montréal  
depuis 1999

Racines profondes dans ces  
marchés, où sa marque est  
très réputée grâce à une  
grande connaissance de la  
location, des opérations et  
du marché

#### ÉCONOMIES D'ÉCHELLE

Plateforme locative et  
opérationnelle hautement  
intériorisée, qui génère une  
forte efficacité  
opérationnelle et des  
économies d'échelle accrues

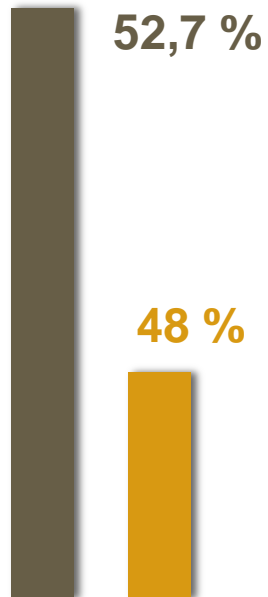
#### EXPERTISE DE DÉVELOPPEMENT ET RÉAMÉNAGEMENT

Expertise de pointe dans le développement et le réaménagement (ex. : Place de la Cité, Complexe Jules-Dallaire, Place Laval V, Alexis Nihon, Promenades Beauport...)

En cours et à venir, ex. : Québec (site IKEA), station de train CN Montréal et boulevard Laurier (Nouveau quartier d'affaires de Québec)



## > CIBLES



Révision de la cible d'un ratio d'endettement à long terme à moins de 48 % de la valeur comptable brute

La majorité du produit de la vente sera utilisée afin de réduire la dette

Ratio de distribution cible des fonds provenant de l'exploitation ajustés récurrents sous la barre des 90 %

Ces mesures permettront :

- > de renforcer le bilan
- > d'accroître la flexibilité

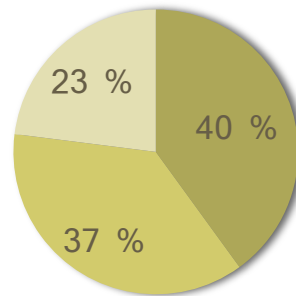
## > PORTEFEUILLE

MARCHÉS PRINCIPAUX	
	pi <sup>2</sup>
Québec	10 173 000
Montréal	25 227 000
Ottawa/Gatineau	2 473 000
Marchés principaux	37 873 000

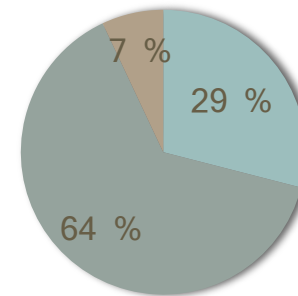
PROPRIÉTÉS À VENDRE	
	pi <sup>2</sup>
GTA	2 466 000
Ouest canadien	1 096 000
Provinces atlantiques	2 647 000
Propriétés à vendre	6 209 000

**Juste valeur estimative  
excédant : 1,2 milliard \$**

**Diversification du portefeuille dans les marchés principaux  
(bénéfice d'exploitation net)**



■ Bureaux ■ Commercial ■ Industriel



■ Québec ■ Montréal ■ Ottawa/Gatineau

## > PRODUIT DE LA VENTE

---

ACTION	VALEUR	UTILISATION
REMBOURSEMENT DE LA DETTE	875 M\$	Cible de la dette à long terme à 48 %
RACHAT DE PARTS DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS	~ 125 M\$	Jusqu'à 9 000 000 de parts
ACQUISITIONS & DÉVELOPPEMENTS	~ 200 M\$	Bénéfice d'exploitation net supplémentaire

## > ACTIVITÉS DE LOCATION DES MARCHÉS PRINCIPAUX

---

Besoin de générer un bénéfice d'exploitation net supplémentaire de 15 M\$ afin d'harmoniser le ratio de distribution

- Bénéfice d'exploitation net supplémentaire estimé de 2,5 M\$ par 100 000 pi<sup>2</sup> loués

Activités de location récentes des marchés principaux :

- Nouveaux baux en 2016 2,3 M pi<sup>2</sup>
- Nouveaux baux au S1 2017 1,95 M pi<sup>2</sup>

## > SEARS CANADA : POTENTIEL DE CROISSANCE

	EMPLACEMENT	PI <sup>2</sup>
Fermetures annoncées	Quartier Laval Laval	43 147
	Carrefour Saint-Georges Saint-Georges	53 000
	Galerias de Hull Gatineau	128 040
Autres propriétés	Boul. Pierre-Bertrand Québec (industriel)	23 947
	Mail Champlain Brossard	153 600
	Galerias Rive Nord Repentigny	125 471
	Les Rivières Trois Rivières	Magasin pilier indépendant
	<b>Total</b>	<b>527 205</b>

- Bénéfice d'exploitation net du marché : 9,22 M\$
- Bénéfice d'exploitation net réel : 5,12 M\$
- **Potentiel du bén. d'expl. net estimé total : 4,10 M\$**
- Investissement de 52,7 M\$ (100 \$/pi<sup>2</sup>)
- **Rendement du bénéfice d'exploitation net : 7,8 %**



## > CONCLUSION

---

### PRIORITÉS

- Disposition des actifs hors marchés principaux
- Amélioration de l'occupation / du bénéfice d'exploitation net

### PROCESSUS DE DISPOSITION

- Débute immédiatement
- Ventes par portefeuille (6 à 8 portefeuilles avec répartition appropriée d'actifs)
- Processus d'exécution de transactions qui a fait ses preuves

**Cominar prévoit que ces mesures limiteront l'escompte important sur la négociation par rapport à la valeur nette de ses actifs**

**MERCI**

