

Communiqué de presse

Pour diffusion immédiate

Letko Brosseau entend voter CONTRE l'offre de vente du Fonds de placement immobilier Cominar au prix de 11,75 \$ par part

Montréal, Québec, le 10 novembre 2021 – Letko, Brosseau & Associés Inc. (« Letko Brosseau ») exerce une emprise sur environ 3,3 % des actions en circulation du Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou la « société »), dont elle est l'un des principaux actionnaires.

Cominar est un fonds de placement immobilier canadien de premier plan. Propriétaire de biens immobiliers de premier ordre comme les complexes de la Gare Centrale, Alexis Nihon et Rockland à Montréal et la Place de la Cité à Québec, la société gère un portefeuille de quelque 36 millions de pieds carrés de superficie locative possédant un potentiel de développement significatif. Cominar est aussi le plus important propriétaire d'immeubles industriels au Québec. La société jouit de fondamentaux exceptionnels dans le secteur industriel, caractérisé par des taux d'occupation au plus haut, une hausse sans précédent des loyers et des valeurs d'actif records.

Le 24 octobre 2021, Cominar a annoncé qu'il avait conclu une convention visant son acquisition, moyennant une contrepartie de 11,75 \$ par part payable en espèces, par Iris Acquisition II LP (l'« acquéreur » ou le « consortium »), entité créée par un consortium dirigé par Propriété Immobilière Canderel Inc. (« Canderel ») et comprenant FrontFour Capital Group LLC (« FrontFour »), Artis Real Estate Investment Trust (« Artis ») et des partenariats gérés par Sandpiper Group (« Sandpiper »).

Dans le cadre de l'opération, Groupe Mach (« Mach ») acquerra des immeubles commerciaux et des immeubles de bureaux d'une valeur d'environ 1,5 milliard de dollars, et Blackstone acquerra le portefeuille d'immeubles industriels de Cominar auprès de l'acquéreur.

Après avoir évalué l'offre recommandée et s'être entretenue avec les représentants de Cominar, Letko Brosseau a conclu que l'opération proposée n'est pas intéressante et ne reflète pas la pleine valeur du portefeuille immobilier de Cominar.

Le prix d'offre de 11,75 \$ est très inférieur à la valeur de l'actif net par part de 14,72 \$ présentée par Cominar elle-même le 30 septembre 2021, ainsi qu'à la valeur de l'actif net calculée par Letko Brosseau et au consensus des analystes du secteur immobilier. La vente de Cominar à un prix inférieur à la valeur de l'actif net constituerait une rare exception dans le secteur canadien des fiducies de placement immobilier, où la plupart des acquisitions se négocient historiquement moyennant une prime.

Letko Brosseau rejette l'affirmation selon laquelle il est dans l'intérêt des actionnaires de Cominar que le consortium vende les actifs à Mach et Blackstone, plutôt que Cominar les vende directement avant d'être acquise. Nous sommes également préoccupés par le fait que le prix auquel Blackstone acquerra les actifs industriels de Cominar et le prix auquel le consortium acquerra sa portion des actifs n'ont pas été divulgués aux actionnaires de Cominar.

Sylvain Cossette, président et chef de la direction de Cominar, a indiqué que « [p]endant le processus d'examen, il est apparu clairement qu'un cadre de société fermée conviendrait mieux aux activités de Cominar. »¹ Cette affirmation ne repose sur aucun argument précis et ne doit pas servir à justifier la vente de Cominar, et certainement pas à rabais. En ce qui concerne les actifs industriels de Cominar, M. Cossette a indiqué que « le prix de la transaction entre le consortium et Blackstone est supérieur à la valeur selon les IFRS » [traduction]². Cela soulève la question de savoir pourquoi les actionnaires de Cominar devraient vendre leurs parts à escompte alors que le consortium vend ces actifs à prime.

Qui plus est, un des membres du consortium est également un actionnaire important et un initié de Cominar, dont il siège au conseil des fiduciaires. Letko Brosseau considère cela comme un conflit d'intérêts qui témoigne de pratiques de





gouvernance déficientes. Les actionnaires sont en droit d'exiger une transparence maximale, laquelle fait manifestement défaut ici. Letko Brosseau exhorte la société et ses fiduciaires à fournir davantage d'information au sujet de l'opération proposée.

Au bout du compte, les actifs de Cominar sont vendus à différentes parties à un prix non divulgué, et le consortium acquéreur conserve tous les avantages de l'opération.

Pour toutes ces raisons, Letko Brosseau entend voter contre la proposition et encourage vivement tous les autres actionnaires à examiner attentivement les modalités de celle-ci.

Letko Brosseau est un gestionnaire de placement indépendant canadien fondé en 1987. La firme gère des actifs pour des investisseurs institutionnels et des clients privés.

¹ Le Fonds de placement immobilier Cominar (CUF.UN) Communiqué de presse de Cominar sur les résultats du troisième trimestre 2021.

² Appel sur les résultats du troisième trimestre 2021 du Fonds de placement immobilier Cominar (CUF.UN) Source : *Données financières et analyse de Factset*

ÉNONCÉS PROSPECTIFS

Certains renseignements contenus dans les présentes peuvent constituer des énoncés prospectifs. Les énoncés prospectifs peuvent comporter des estimations, des attentes, des opinions, des prévisions, des projections, des indications ou d'autres déclarations qui ne sont pas des énoncés de faits. Bien que Letko Brosseau soit d'avis que les attentes dont rendent compte ces énoncés sont raisonnables, rien ne garantit qu'elles se matérialiseront. Ces énoncés sont assujettis à certains risques et incertitudes et peuvent être fondés sur des hypothèses faisant en sorte que les résultats réels diffèrent considérablement des résultats prévus ou implicites qu'ils renferment. Les énoncés prospectifs de Letko Brosseau doivent être lus sous réserve de la présente mise en garde. Les énoncés prospectifs figurant dans ce communiqué sont faits au moment où il est rédigé, et Letko Brosseau n'a pas l'intention, et n'assume aucune obligation, de les mettre à jour ou de les réviser à la lumière de nouvelles informations, d'événements futurs ou pour quelque autre motif, sauf si elle en est expressément requise par les lois sur les valeurs mobilières applicables.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS :

Peter Letko
(514) 499-1200
peter@lba.ca

Daniel Brosseau
(514) 499-1200
daniel@lba.ca