

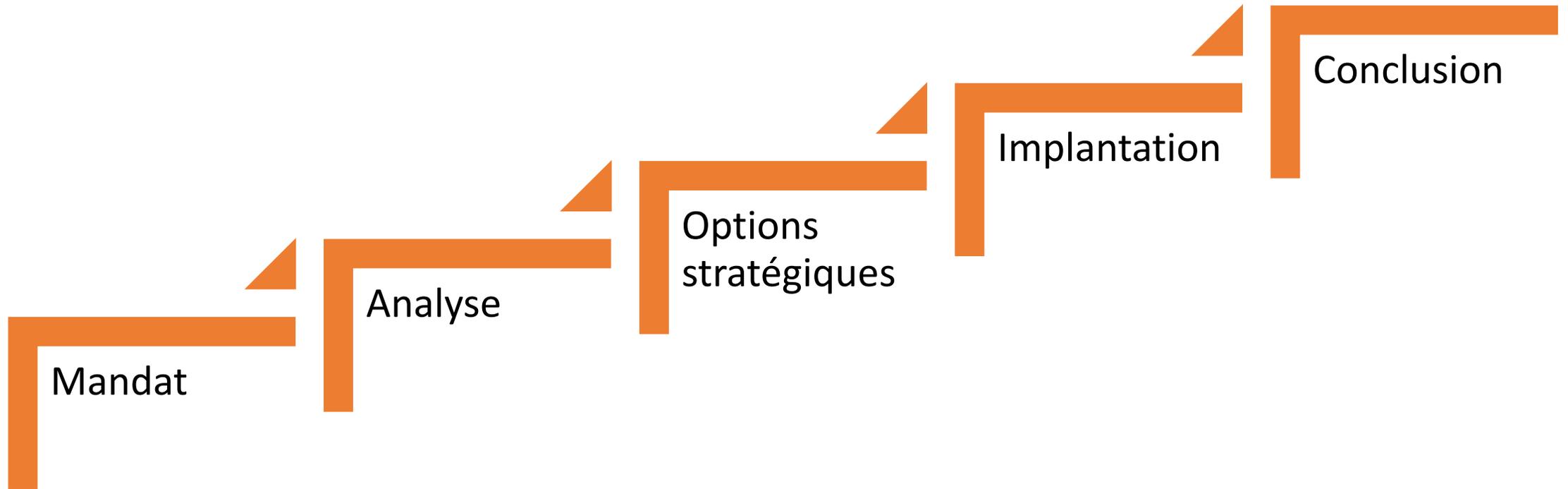
Charlebois Family Investements Inc.

PRÉSENTATION AUX ACTIONNAIRES

consULTants FSA ULaval

Dany Ouellet-Tremblay | Kevin Bélanger | Francis Matte | Marilyn Croizer

AGENDA



MANDAT

Préparer les éléments de présentation pour la réunion des actionnaires.

ANALYSE

ANALYSE



ANALYSE



- **Magasins de grandes surfaces regroupant plusieurs services**
- **Centre d'achat multi-service**

ANALYSE



- **Moins de temps à consacrer au magasinage**
- **Déplacement plus court**
- **Simple et facile**

ANALYSE

- **Tendance populaire**
- **Grands joueurs (Amazon, Walmart)**



LES ACTIFS

Portland



515 000 habitants

31 650 pi2.

22 magasins

3 km des quartiers résidentiels

Immeuble payé

Connecticut



1 215 000 habitants

39 480 pi2.

89 magasins

8 km des quartiers résidentiels

Faible équité sur l'immeuble

LES ACTIFS

Portland



■ 515 000 habitants

■ 31 650 pi2.

■ 22 magasins

■ 3 km des quartiers résidentiels

■ Immeuble payé

Opportunités:

- Espaces à bureau
- Aéroport

Connecticut



■ 1 215 000 habitants

■ 39 480 pi2.

■ 89 magasins

■ 8 km des quartiers résidentiels

■ Faible équité sur l'immeuble

Opportunités:

- Train
- Tours à condo

DÉCISION

OPTIONS STRATÉGIQUES

	Conserver les deux	Conserver un seul centre	Ne conserver aucun centre
Acceptabilité <ul style="list-style-type: none">• Crée de la valeur pour CFI• Correspond au mission et aux valeurs CFI	Partiellement	Partiellement	Aucunement
Faisabilité <ul style="list-style-type: none">• Réalisable dans un calendrier raisonnable• Réalisable avec les ressources de CFI	Entièrement	Partiellement	Partiellement
Pertinence <ul style="list-style-type: none">• Exploite les opportunités et mitige les menaces• Exploite les forces et comble les faiblesses	Entièrement	Entièrement	Aucunement

Entièrement

Partiellement

Aucunement

OPTIONS STRATÉGIQUES

	Conserver les deux	Conserver un seul centre	Ne conserver aucun centre
Acceptabilité <ul style="list-style-type: none">• Crée de la valeur pour CFI• Correspond au mission et aux valeurs CFI	Partiellement	Entièrement	Aucunement
Faisabilité <ul style="list-style-type: none">• Réalisable dans un calendrier raisonnable• Réalisable avec les ressources de CFI	Entièrement	Partiellement	Partiellement
Pertinence <ul style="list-style-type: none">• Exploite les opportunités et mitige les menaces• Exploite les forces et comble les faiblesses	Entièrement	Entièrement	Aucunement

Entièrement Partiellement Aucunement

OPTIONS STRATÉGIQUES

	Conserver les deux	Conserver un seul centre	Ne conserver aucun centre
Acceptabilité <ul style="list-style-type: none">• Crée de la valeur pour CFI• Correspond au mission et aux valeurs CFI	Partiellement	Partiellement	Aucunement
Faisabilité <ul style="list-style-type: none">• Réalisable dans un calendrier raisonnable• Réalisable avec les ressources de CFI	Entièrement	Partiellement	Partiellement
Pertinence <ul style="list-style-type: none">• Exploite les opportunités et mitige les menaces• Exploite les forces et comble les faiblesses	Entièrement	Entièrement	Aucunement

Entièrement Partiellement Aucunement

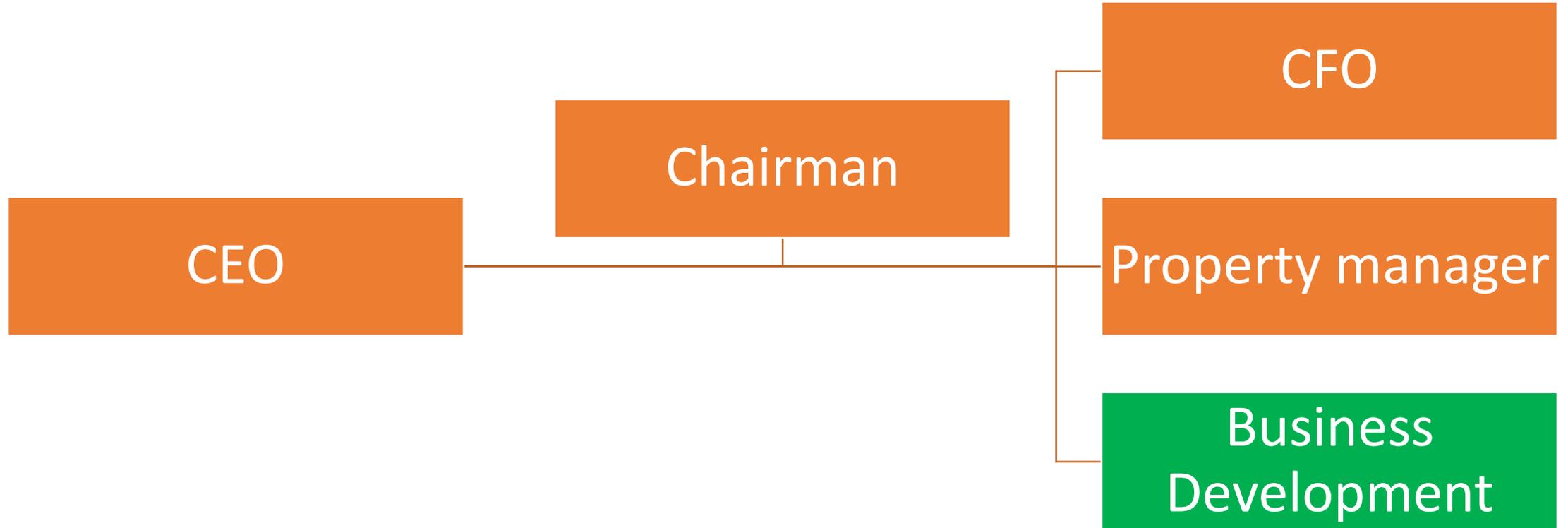
OPTIONS STRATÉGIQUES

	Conserver les deux	Conserver un seul centre	Ne conserver aucun centre
Acceptabilité <ul style="list-style-type: none">• Crée de la valeur pour CFI• Correspond au mission et aux valeurs CFI	Entièrement	Aucunement	Aucunement
Faisabilité <ul style="list-style-type: none">• Réalisable dans un calendrier raisonnable• Réalisable avec les ressources de CFI	Entièrement	Aucunement	Aucunement
Pertinence <ul style="list-style-type: none">• Exploite les opportunités et mitige les menaces• Exploite les forces et comble les faiblesses	Entièrement	Aucunement	Aucunement

Entièrement Partiellement Aucunement

IMPLANTATION

ACTIONS IMMÉDIATES: LA FAMILLE



CHARLEBOIS CENTERS

Identité

- Synergie des marques de commerce

Marketing

- Promotions connectés
- Carte cadeaux

ACTIONS POUR PORTLAND

CT

- Recherche de financement pour rénovation
- Recherche de client dans le secteur des services

MT

- Attirer l'institutionnel
- Offrir un meilleur bail de location à l'épicerie
 - Conditionnel à une expansion au mail du Connecticut

LT

- Maintenir la qualité de l'actif

CRITÈRE DE CONTINUITÉ POUR CONNECTICUT

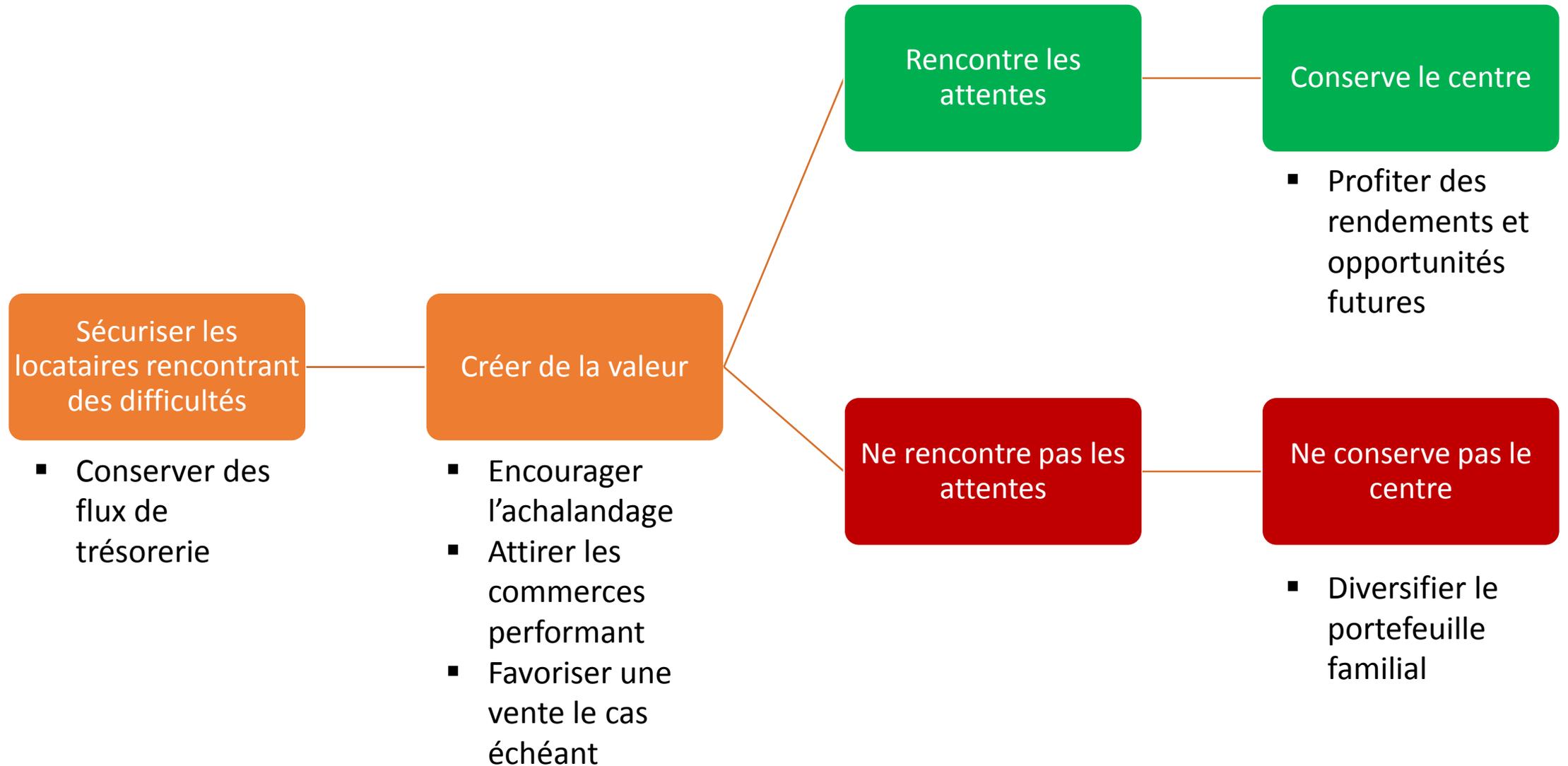
Opération

- Taux d'achalandage
- Taux d'occupation
- Rentabilité des locataires

Vente immédiate

- Risque de vente à perte
- Long processus

ACTIONS POUR CONNECTICUT



ACTIONS POUR CONNECTICUT

CT

- Modifier les contrats de location
 - Diminuer la charge fixe
 - Inclure une royauté dans les revenus du magasins

MT

- Exploiter l'achalandage de la station de train
 - Installer Halte de restaurant
 - Attirer des services pour personnes âgées
 - Attirer magasins *loss leader* (i.e : épicerie, walmart, cinéma, ...)

LT

- **Ne rencontre pas les attentes:** se départir du centre
- **Rencontre les attentes:** Conserve le centre
 - Majorité des locataires seront des compagnies de services
 - Synergies des locataires

GESTION DES RISQUES

Stratégiques

- **Risque** : Le commerce en ligne fait pression sur le commerce de détail.
- **Mesure de contrôle** : La stratégie vise les compagnies de services et de long terme.

Opérationnels

- **Risque** : Les locaux du Connecticut ne se louent pas.
- **Mesure de contrôle** : Option de vente de la bâtisse (Plan B)

Financiers

- **Risque** : Faible retour sur investissement dans les centres commerciaux.
- **Mesure de contrôle** : Passage de clientèle de vente au détails à clientèle de services et consommation.

CONCLUSION

CONCLUSION

Renforcer les capacités de rendement de vos centres en changeants les clients, mais dans un même marché.