

COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

COMINAR CONFIRME SON OFFRE À PRIME ENTIÈREMENT AU COMPTANT; LES PORTEURS DE PARTS DE CANMARC SONT INVITÉS À DÉPOSER LEURS PARTS EN RÉPONSE À L'OFFRE

Québec (Québec), le 14 décembre 2011 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (TSX : CUF.UN) (« **Cominar** ») a fait une déclaration aujourd'hui concernant la circulaire des fiduciaires publiée hier par le Fonds de placement immobilier Canmarc (TSX : CMQ.UN) (« **Canmarc** ») en réponse à l'offre (l'« **offre** ») faite par Cominar le 28 novembre 2011 à l'intention de tous les porteurs de parts de Canmarc visant l'achat de la totalité des parts de fiducie émises et en circulation de Canmarc.

« Nous sommes déçus que les fiduciaires de Canmarc ne reconnaissent pas la valeur de l'offre d'achat de Cominar visant la totalité des parts de Canmarc, mais nous sommes persuadés que les porteurs de parts de Canmarc accepteront notre offre, qui est actuellement la seule qui leur a été faite », a déclaré Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar.

En date des présentes, d'après des renseignements qui sont du domaine public, Cominar et ses filiales sont propriétaires d'environ 15,1 % du nombre total de parts de Canmarc émises et en circulation, ce qui fait de Cominar le deuxième porteur de parts de Canmarc en importance après Homburg Invest Inc., qui a demandé la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

Cominar a commencé à acquérir des parts de Canmarc le 27 septembre 2011, lorsqu'un important porteur de parts de Canmarc a vendu 2 372 500 parts de Canmarc à Cominar au prix de 12,10 \$ par part de Canmarc. Cominar a acquis un autre bloc de parts de Canmarc le 25 novembre 2011, le principal investisseur institutionnel de Canmarc ayant alors vendu ses 3 099 300 parts de Canmarc à Cominar au prix de 15,30 \$ par part de Canmarc.

M. Dallaire a par ailleurs déclaré à ce sujet : « Le deuxième et le troisième porteurs de parts de Canmarc en importance, représentant au total plus de 10 % des parts de Canmarc émises et en circulation, ont vendu leurs parts de Canmarc à Cominar à un prix égal ou inférieur à celui de notre offre. Ce sont des investisseurs avertis qui étaient pleinement conscients de la valeur de leur investissement dans Canmarc et qui ne se seraient pas départis de leurs parts de Canmarc s'ils n'avaient pas été convaincus d'en obtenir la pleine valeur. Avant que Cominar commence à acquérir des parts de Canmarc, celles-ci se négociaient à environ 12,10 \$ ».

« En fait, nous avons par ailleurs remarqué que le 13 septembre 2011, Canmarc a réalisé un placement par prise ferme dont le prix par part de Canmarc a été fixé à 11,50 \$ par Valeurs Mobilières TD, en sa qualité de chef de file », a ajouté M. Dallaire.

Antécédents de croissance et de rendement de Cominar

« La réaction de Canmarc à ce moment est habituelle dans les circonstances », a souligné M. Michel Berthelot, vice-président directeur et chef des opérations financières de Cominar. « Comparés à ceux de Canmarc, nos antécédents de croissance et de rendement depuis notre premier appel public à l'épargne en 1998 sont plutôt éloquentes », a ajouté M. Berthelot.

Détails de l'offre de Cominar

L'offre expire le 12 janvier 2012.

Aux termes de l'offre, les porteurs de parts de Canmarc recevront 15,30 \$ en espèces par part de Canmarc (la « **contrepartie en espèces** »), somme qui n'est pas assujettie à une répartition proportionnelle. Cominar propose également d'offrir aux porteurs de parts de Canmarc la possibilité de participer à la croissance de l'entité issue du regroupement en choisissant une contrepartie en parts qui leur permettrait d'échanger chacune des parts de Canmarc qu'ils détiennent contre 0,7054 part de Cominar (la « **contrepartie en parts** »), un nombre global maximal de 16 millions de parts de Cominar étant disponibles pour le versement de cette contrepartie, sous réserve d'une répartition proportionnelle.

L'offre, qui a été approuvée à l'unanimité par le conseil des fiduciaires de Cominar, devrait entraîner une augmentation immédiate du revenu distribuable, des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés par part de Cominar.

L'offre n'est pas assujettie au vote des porteurs de parts de Cominar.

La contrepartie en espèces

Le prix d'achat entièrement au comptant payé au moyen de la contrepartie en espèces représente une prime d'environ 15,2 % sur le cours de clôture de 13,28 \$ par part de Canmarc à la TSX le 25 novembre 2011, dernier jour de bourse avant l'annonce par Cominar de son intention de faire l'offre, une prime d'environ 33,2 % sur le cours de clôture de 11,49 \$ par part de Canmarc à la TSX le 8 septembre 2011, dernier jour de bourse avant l'annonce, par Investissement Homburg Inc., qu'elle avait présenté une demande de protection en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, et une prime d'environ 33,0 % sur le prix d'émission de 11,50 \$ par part de Canmarc dans le cadre du plus récent placement, par Canmarc, de parts de Canmarc au moyen d'un appel public à l'épargne annoncé le 23 août 2011.

La contrepartie en espèces procure aux porteurs de parts de Canmarc une valeur certaine et une liquidité immédiate, en plus d'éliminer les risques liés à la conservation de la propriété de parts de Canmarc.

L'offre n'est assujettie à aucune condition de financement.

La contrepartie en parts

Les porteurs de parts de Canmarc qui déposent leurs parts mais qui ne souhaitent pas recevoir une contrepartie entièrement au comptant et préfèrent avoir la possibilité de participer à la croissance future de Cominar peuvent choisir la contrepartie en parts. Compte tenu du coefficient d'échange prévu relativement à la contrepartie en parts et avant toute répartition proportionnelle de la contrepartie en parts, les distributions en espèces mensuelles aux porteurs de parts de Canmarc qui choisissent la contrepartie en parts devraient augmenter d'environ 6,9 %.

L'acquisition de Canmarc devrait rehausser considérablement le profil de Cominar en lui procurant les avantages suivants :

1. **Ajout d'un portefeuille complémentaire d'immeubles de haute qualité :** L'acquisition de Canmarc procurera à Cominar des immeubles de haute qualité d'une superficie supplémentaire de 8,8 millions de pieds carrés qui complètent son portefeuille existant. Conjugués aux immeubles existants de Cominar, les actifs de Canmarc formeront un portefeuille unique d'immeubles de haute qualité incluant de nombreux immeubles de prestige.
2. **Accroissement de la taille et de la diversification :** L'acquisition de Canmarc entraînera une augmentation d'environ 42 % des actifs de Cominar, dont la superficie atteindra environ 30 millions de pieds carrés, et elle permettra à Cominar d'étendre sa présence dans la province de Québec et d'établir une présence significative dans les Maritimes, l'Ouest canadien et l'Ontario. En outre, le portefeuille de Cominar bénéficiera d'une plus grande diversification entre les secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels.
3. **Rehaussement du profil sur les marchés financiers :** L'acquisition de Canmarc portera la valeur d'entreprise de Cominar à 4,4 milliards de dollars, créant ainsi le deuxième FPI diversifié en importance au Canada tout en offrant une plus grande liquidité aux porteurs de parts de Cominar. Par conséquent, Cominar bénéficiera d'un meilleur accès aux capitaux.
4. **Baisse du coût du capital :** L'accroissement de la taille du portefeuille et l'amélioration de la répartition géographique et de la diversification des actifs découlant de l'acquisition de Canmarc devraient permettre à Cominar de bénéficier d'un coût du capital moins élevé, ce qui améliorera sa compétitivité en ce qui a trait aux acquisitions futures d'actifs et de portefeuilles.
5. **Parfaite position pour poursuivre la croissance :** En raison de son envergure, l'entité issue du regroupement sera en parfaite position pour poursuivre l'expansion de Cominar sur ses marchés clés et sur le marché ontarien.
6. **Synergies :** Compte tenu de l'envergure de ses activités existantes au Québec, Cominar prévoit réaliser des synergies à la suite du regroupement des deux entités. La connaissance qu'a Cominar des marchés clés sur lesquels Canmarc exerce ses activités devrait permettre de diminuer les coûts d'exploitation et d'accroître

l'efficience de l'exploitation et de générer ainsi des synergies supplémentaires pour Cominar.

Même si l'offre l'obligera à accroître temporairement son endettement, Cominar entend aligner progressivement sa structure du capital sur ses objectifs à long terme.

PROFIL au 14 décembre 2011

Cominar est le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille constitué de 269 immeubles de grande qualité, dont 53 immeubles de bureaux, 55 immeubles commerciaux et 161 immeubles industriels et polyvalents, totalisant 21,0 millions de pieds carrés de superficie dans les régions métropolitaines de Québec et de Montréal, la région d'Ottawa-Gatineau de même que dans les provinces de l'Atlantique. Cominar a pour objectifs de verser des distributions de liquidités mensuelles accrues à ses porteurs de parts et de maximiser la valeur pour ceux-ci grâce à une gestion intégrée et à l'expansion de son portefeuille.

Énoncés prospectifs

Le présent communiqué peut contenir des énoncés prospectifs concernant Cominar ainsi que son exploitation, sa stratégie, sa performance financière et sa situation financière. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « s'attendre à », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer » et de la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. La performance et les résultats réels de Cominar dont il est question dans les présentes pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits entièrement sous réserve des incertitudes et des risques inhérents aux attentes futures. Parmi les facteurs importants en conséquence desquels les résultats réels pourraient différer sensiblement des attentes, citons les facteurs généraux liés à la conjoncture économique et aux marchés, l'augmentation de la dette associée à l'offre, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle de Cominar. La présente 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 présent communiqué.

- 30 -

Renseignements :

M. Michel Dallaire, Ing.
Président et chef de la direction,
Fonds de placement immobilier Cominar
418-681-8151

M. Michel Berthelot
Vice-président directeur et chef des opérations financières,
Fonds de placement immobilier Cominar
418-681-6300, poste 2266