

## COMMUNIQUÉ

### Pour publication immédiate

#### COMINAR ANNONCE L'ACQUISITION DE PARTS DE CANMARC ET L'INTENTION DE FAIRE UNE OFFRE ENTIÈREMENT AU COMPTANT

#### Faits saillants de l'offre

- Les porteurs de parts du Fonds de placement immobilier Canmarc (« **Canmarc** ») recevront 15,30 \$ en espèces par part de Canmarc (au sens attribué à ce terme ci-après), somme qui n'est pas assujettie à une répartition proportionnelle
- L'offre entièrement au comptant représente une prime de 15,2 % sur le cours de clôture des parts de Canmarc le 25 novembre 2011
- Les porteurs de parts de Canmarc auront la possibilité de participer à la croissance de l'entité issue du regroupement en choisissant une contrepartie en parts, le nombre de parts disponibles étant plafonné à 16 millions de parts (les « **parts de Cominar** ») du Fonds de placement immobilier Cominar (« **Cominar** »)
- L'entité issue du regroupement sera en parfaite position pour générer de la croissance grâce à un portefeuille unique d'immeubles de haute qualité comprenant une superficie d'environ 30 millions de pieds carrés, à une répartition géographique et à une diversification des actifs attrayantes et au rehaussement de son profil sur les marchés financiers
- L'opération entraînera une augmentation immédiate du revenu distribuable, des fonds provenant de l'exploitation et des fonds provenant de l'exploitation ajustés de Cominar
- Cominar et ses filiales sont propriétaires d'environ 15,1 % du nombre total de parts de Canmarc émises et en circulation

Québec (Québec), le 28 novembre 2011 – Cominar (TSX : CUF.UN) a annoncé aujourd'hui l'achat, par voie d'une entente de gré à gré (la « **convention d'achat** »), d'un nombre total de 3 099 300 parts de Canmarc, représentant 5,7 % du nombre total de parts de Canmarc émises et en circulation.

En date des présentes, d'après les 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 plus important porteur de parts de Canmarc.

#### Intention de faire une offre

Cominar a également annoncé aujourd'hui son intention de faire, par l'intermédiaire de filiales en propriété exclusive, une offre d'achat visant la totalité des parts de fiducie de Canmarc émises et en circulation (les « **parts de fiducie** ») ainsi que les droits connexes, le cas échéant (les « **droits RDP** » et, collectivement avec les parts de fiducie, y compris

celles pouvant être émises et en circulation à l'exercice, à la conversion ou à l'échange de titres convertibles en parts de fiducie ou échangeables contre des parts de fiducie, les « **parts de Canmarc** ») dont Cominar et ses filiales ne sont pas déjà propriétaires (l'« **offre** »).

Cominar s'est adressé au conseil des fiduciaires de Canmarc dans le but de réaliser une opération avec l'appui du conseil des fiduciaires de Canmarc. Canmarc a informé Cominar qu'il n'est pas disposé à tenir de discussions en ce sens.

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 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.

Aux termes de la convention d'achat, Cominar et le vendeur de ces parts de Canmarc ont convenu que si Cominar ou un membre du même groupe que lui réalise l'offre dans les 180 jours suivant la date des présentes moyennant une contrepartie supérieure à 15,30 \$ par part de Canmarc payable aux porteurs de parts de Canmarc, Cominar paiera au vendeur une somme équivalente à la différence entre la contrepartie offerte et 15,30 \$.

### **Contrepartie en espèces**

Le prix d'achat entièrement au comptant payé au moyen de la contrepartie en espèces représente une prime de 15,2 % sur le cours de clôture de 13,28 \$ par part de Canmarc le 25 novembre 2011, dernier jour de bourse avant l'annonce de l'offre.

La contrepartie en espèces procure aux porteurs de parts de Canmarc une valeur certaine et une liquidité immédiate, en plus d'éliminer le risque lié au maintien de la propriété de parts de Canmarc.

L'offre n'est assujettie à aucune condition de financement. La Banque Nationale du Canada, la Banque de Montréal et la Caisse Centrale Desjardins ont pris envers Cominar l'engagement de financer intégralement la contrepartie devant être versée pour les parts de Canmarc et de répondre aux besoins de refinancement et de liquidité après la clôture.

## 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 %.

En outre, les porteurs de parts de Canmarc qui choisissent la contrepartie en parts auront l'occasion de participer à la croissance future de Cominar. L'acquisition de Canmarc devrait rehausser considérablement le profil de Cominar en lui procurant les avantages suivants :

1. **Ajout d'un portefeuille d'immeubles de haute qualité et complémentaire :** L'acquisition de Canmarc procurera à Cominar des immeubles de haute qualité d'une superficie supplémentaire de 8,8 millions de pieds carrés qui complèteront 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 permettra d'augmenter la valeur d'entreprise de Cominar pour la faire passer à 4,4 milliards de dollars, ce qui aura pour effet de créer le deuxième FPI diversifié en importance au Canada et d'accroître la liquidité pour les porteurs de parts de Cominar. Ainsi, 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 :** L'entité issue du regroupement sera en parfaite position pour poursuivre l'expansion de Cominar dans ses marchés clés et en Ontario.
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. Cominar connaît les marchés clés sur lesquels Canmarc exerce ses activités, ce qui

devrait permettre de diminuer les coûts d'exploitation et d'accroître l'efficacité de l'exploitation et générer ainsi des synergies supplémentaires pour Cominar.

- 7. Opération immédiatement porteuse de valeur :** L'opération devrait faire augmenter immédiatement le revenu distribuable, les fonds provenant de l'exploitation et les fonds provenant de l'exploitation ajustés. L'augmentation des fonds provenant de l'exploitation ajustés devrait elle-même se traduire par une diminution du ratio de distribution de l'entité issue du regroupement.

M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar, a déclaré : « Les actifs de Canmarc et le portefeuille existant de Cominar sont éminemment complémentaires. Grâce à l'accroissement et à la diversification de son portefeuille unique d'immeubles de haute qualité et au rehaussement considérable de son profil sur les marchés financiers, Cominar sera en parfaite position pour poursuivre son expansion géographique. »

### **Endettement pro forma de 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.

M. Robert Després, président du conseil des fiduciaires de Cominar, a déclaré : « La prudence dont Cominar a fait preuve historiquement en matière d'endettement lui a procuré la souplesse financière nécessaire pour saisir des occasions d'investissement intéressantes comme l'acquisition de Canmarc. Le conseil des fiduciaires de Cominar est persuadé que la direction saura réduire l'endettement de Cominar en temps utile grâce aux capitaux intéressants auxquels Cominar aura accès du fait de sa taille accrue, de son expansion géographique et de la diversification de ses catégories d'actifs. »

### **Renseignements supplémentaires sur l'offre**

L'offre publique d'achat de Cominar sera communiquée aux porteurs de parts de Canmarc une fois que Canmarc aura fourni une liste complète des porteurs de parts ou plus tôt au moyen de la publication d'une annonce. L'offre sera assujettie à certaines conditions qui seront énoncées dans les documents d'offre définitifs que Cominar prévoit déposer dans un avenir prochain auprès des autorités canadiennes en valeurs mobilières.

Le présent communiqué ne constitue pas une offre d'achat ni la sollicitation d'une offre de vente des parts de Canmarc dans quelque territoire que ce soit. Une telle sollicitation ne se ferait qu'au moyen d'une offre formelle et uniquement dans les territoires où Cominar y serait légalement autorisé.

BMO Marchés des capitaux et Davies Ward Phillips & Vineberg, S.E.N.C.R.L., s.r.l. agissent respectivement à titre de conseillers financiers et de conseillers juridiques de Cominar.

## **PROFIL au 28 novembre 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 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 et chef des opérations financières, Fonds de placement immobilier Cominar

418-681-6300, poste 2266