



## COMMUNIQUÉ

**LE PRÉSENT COMMUNIQUÉ NE DOIT PAS ÊTRE DISTRIBUÉ AUX AGENCES DE TRANSMISSION DES ÉTATS-UNIS NI ÊTRE PUBLIÉ AUX ÉTATS-UNIS.**

### **Pour publication immédiate**

#### **COMINAR ANNONCE L'ÉMISSION DE 240 MILLIONS DE DOLLARS DE REÇUS DE SOUSCRIPTION ET DE DÉBENTURES CONVERTIBLES**

Québec (Québec), le 16 avril 2007 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar ») (TSX : CUF.UN) a annoncé aujourd'hui qu'il avait conclu une convention en vue de vendre à un syndicat de preneurs fermes dirigé par Financière Banque Nationale Inc., dans le cadre d'une acquisition ferme, 7 113 000 reçus de souscription (les « reçus de souscription ») au prix de 23,90 \$ chacun, pour un produit brut de 170 millions de dollars, et des débentures convertibles subordonnées non garanties d'un capital global de 70 millions de dollars (les « débentures »), pour un produit brut total revenant à Cominar de 240 millions de dollars. Le produit net tiré de la vente des reçus de souscription sera affecté au financement, en partie, de l'acquisition (l'« acquisition ») par Cominar des immeubles industriels et des immeubles de bureaux du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon (« Alexis Nihon ») et des filiales en propriété exclusive d'Alexis Nihon, représentant une superficie locative d'environ 6,5 millions de pieds carrés, conformément à l'entente entre Cominar et Homburg Invest Inc. annoncée précédemment. Le produit net tiré de la vente des débentures sera affecté à la réduction de l'encours de la dette contractée aux termes des facilités d'acquisition de Cominar, au remboursement de certains emprunts hypothécaires grevant des immeubles productifs de revenu qui arriveront à échéance à court terme et aux besoins généraux du Fonds.

La famille Dallaire, l'un des principaux porteurs de parts du FPI, a confirmé son intention d'acheter 1 464 435 des reçus de souscription faisant l'objet du présent placement, ce qui représente un investissement global d'environ 35 millions de dollars. À la suite du placement, la participation de la famille Dallaire dans le FPI sera maintenue à environ 19,8%.

#### Faits saillants de l'acquisition

Le conseil des fiduciaires de Cominar est d'avis que l'acquisition procurera des avantages considérables aux porteurs de parts de Cominar, dont les suivants :

- **Position dominante sur le marché** : L'acquisition créera l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux de la province de Québec, comptant 199 immeubles d'une superficie locative globale d'environ 17,0 millions de pieds carrés.
- **Portefeuille diversifié et amélioré** : L'achat diversifiera davantage les immeubles de Cominar sur le plan géographique et améliorera son portefeuille en ce qui a trait aux immeubles de bureaux et aux immeubles industriels. Après l'acquisition, Cominar demeurera propriétaire d'un portefeuille immobilier bien diversifié composé de 35 immeubles de bureaux, de 132 immeubles industriels et de 32 immeubles commerciaux.

- **Augmentation immédiate de la valeur** : L'opération devrait faire augmenter immédiatement le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie provenant de l'exploitation. Dans le futur, elle devrait également générer des synergies au chapitre de la gestion et de l'exploitation des immeubles et offrir d'autres avantages grâce à une concentration accrue des immeubles de Cominar.

#### Faits saillants du financement

Chaque reçu de souscription confère à son porteur le droit de recevoir, sans verser de contrepartie supplémentaire, une part de Cominar (une « part ») à la clôture de l'acquisition. On prévoit actuellement que la clôture de l'acquisition aura lieu à la fin de mai ou au début de juin 2007. Le produit tiré du placement des reçus de souscription sera entiercé jusqu'à la clôture de l'acquisition. Si la clôture de l'acquisition a lieu le 31 août 2007 ou avant cette date, le produit net tiré du placement des reçus de souscription sera remis à Cominar, qui l'affectera au règlement d'une partie du prix d'achat de l'acquisition. Si la clôture du placement est antérieure à la clôture de l'acquisition, les porteurs des reçus de souscription recevront un paiement équivalant au montant des distributions d'encaisse payables aux porteurs de parts de Cominar pour lesquelles la date de clôture des registres s'établit entre la clôture du placement et la clôture de l'acquisition. Si la clôture de l'acquisition n'a pas eu lieu le 31 août 2007 ou si l'acquisition est annulée avant cette date, Cominar remettra aux porteurs des reçus de souscription le produit de l'émission des reçus de souscription ainsi que leur quote-part de l'intérêt sur celui-ci.

Les débetures portent intérêt au taux de 5,70 % par année, les intérêts étant payables semestriellement à terme échu les 30 juin et 31 décembre de chaque année à compter du 30 juin 2007, et arrivent à échéance le 31 décembre 2014 (la « date d'échéance »). Les débetures seront convertibles en parts au gré du porteur à tout moment avant la date d'échéance ou, si elle est antérieure, la date fixée pour le rachat, au prix de conversion de 27,50 \$ par part (le « prix de conversion »), ce qui représente un coefficient d'environ 36,36 parts par tranche de 1 000 \$ de capital de débetures. Les débetures ne pourront être rachetées au gré de l'émetteur avant le 30 juin 2010. À compter du 30 juin 2010 mais avant le 30 juin 2012, les débetures pourront être rachetées en totalité ou en partie au gré de Cominar, à condition que le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts ne soit pas inférieur à 125 % du prix de conversion. À compter du 30 juin 2012 mais avant la date d'échéance, les débetures pourront être rachetées en totalité ou en partie au gré de Cominar à un prix égal à leur capital plus l'intérêt couru. Sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation, Cominar pourra s'acquitter de son obligation de rembourser le capital des débetures au rachat ou à l'échéance, en totalité ou en partie, par la remise du nombre de parts correspondant à la somme due divisée par 95 % du cours des parts au moment en cause, et d'une somme en espèces représentant l'intérêt couru.

Cominar a également attribué aux preneurs fermes des options en cas d'attribution excédentaire leur permettant d'acheter des reçus de souscription et des débetures supplémentaires d'une valeur égale à 15 % du montant du placement. Ces options peuvent être exercées dans les 30 jours suivant la clôture du placement.

Les reçus de souscription, les débetures et les parts sous-jacentes n'ont pas été et ne seront pas inscrits aux termes de la loi des États-Unis intitulée *Securities Act of 1933* et, par conséquent, ils ne seront pas offerts ni vendus ni remis, directement ou indirectement, aux États-Unis, dans ses possessions et dans les autres territoires sous sa compétence, ni à une personne des États-Unis ou pour le compte d'une personne des États-Unis, sous réserve d'une dispense des exigences d'inscription aux termes de cette loi.

### Portefeuille au 16 avril 2007

Cominar est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles non résidentiels de la province de Québec. Il est propriétaire d'un portefeuille de grande qualité composé de 145 immeubles, à savoir 16 immeubles de bureaux, 32 immeubles commerciaux et 97 immeubles industriels et polyvalents, situés dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec et représentant une superficie de plus de 10,4 millions de pieds carrés au total. Cominar a pour objectif de faire à ses porteurs de parts des distributions d'encaisse de valeur croissante et de maximiser la valeur pour les porteurs de parts grâce à une gestion proactive et à la croissance de son portefeuille.

### Énoncés prospectifs

Le présent communiqué peut contenir des énoncés prospectifs concernant le Fonds de placement immobilier Cominar ainsi que son exploitation, sa stratégie, son rendement financier et sa situation financière. Ces énoncés se reconnaissent habituellement à l'emploi de termes tels que « pouvoir », « prévoir », « estimer », « avoir l'intention de », « être d'avis » ou « continuer », la forme négative de ces termes et leurs variantes, ainsi qu'à l'emploi du conditionnel et du futur. Le rendement et les résultats réels du Fonds de placement immobilier Cominar pourraient différer sensiblement de ceux qui sont exprimés dans ces énoncés ou qui y sont sous-entendus. Ces énoncés sont faits sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux attentes. 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, la concurrence, la modification de la réglementation gouvernementale et les facteurs exposés sous la rubrique « Facteurs de risque » de la notice annuelle du Fonds de placement immobilier Cominar. La présente mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables au Fonds de placement immobilier 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 et le Fonds de placement immobilier Cominar n'est nullement obligé de les mettre à jour.

Pour plus de renseignements, veuillez communiquer avec les personnes suivantes :

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

Médias : Véronique Arsenault, Morin Relations Publiques  
514-289-8688, poste 227