



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

COMMUNIQUÉ

Pour diffusion immédiate

Cominar annonce l'acquisition, auprès d'Ivanhoé Cambridge, d'un portefeuille d'actifs phares au Québec et en Ontario en contrepartie de la somme de 1,527 milliard de dollars et d'un placement de parts de fiducie

Faits saillants de l'opération

- Acquisition d'un portefeuille de 15 immeubles phares au Québec et en Ontario auprès d'Ivanhoé Cambridge, filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec
- Portefeuille acquis constitué de 10 centres commerciaux à mail fermé, d'un complexe commercial, de 3 immeubles de bureaux et d'un immeuble industriel, ce qui représente une superficie locative brute totale d'environ 5,7 millions de pieds carrés
- Prix d'achat de 1,527 milliard de dollars représentant un taux de capitalisation d'environ 6,5 %
- Adéquation naturelle et complémentaire avec le portefeuille existant et les connaissances en gestion de Cominar
- Cominar devient le plus important fournisseur d'espace de commerce de détail du Québec
- Diversification accrue par catégories d'actifs, l'apport du secteur du détail au résultat net d'exploitation (le « RNE ») pro forma augmentant pour s'établir à 38 %
- Appui solide d'Ivanhoé Cambridge démontré par un investissement de 250 millions de dollars dans les capitaux propres de Cominar dans le cadre d'un placement privé au prix de 19,00 \$ la part de fiducie
- Participation de 8,5 % qui fera d'Ivanhoé Cambridge le plus important porteur de parts de Cominar, suivi de la famille Dallaire
- Placement simultané par acquisition ferme de 250 millions de dollars de parts de fiducie de Cominar, au prix de 19,00 \$ la part
- Augmentation immédiate des fonds provenant de l'exploitation ajustés (les « FPEA ») par part sans incidence sur l'effet de levier
- Moyen, pour Cominar d'intensifier sa présence dans la région métropolitaine de Toronto grâce à l'acquisition d'un immeuble de bureaux de catégorie A au centre-ville et d'un immeuble commercial de banlieue.

Acquisition de 15 immeubles d'Ivanhoé Cambridge

Québec, le 26 août 2014 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« Cominar » ou le « FPI ») est heureux d'annoncer qu'il a conclu une convention définitive avec Ivanhoé Cambridge Inc. (« Ivanhoé Cambridge »), la filiale immobilière de la Caisse de dépôt et placement du Québec (la « Caisse ») en vue de l'acquisition par Cominar d'un portefeuille de 15 immeubles situés au Québec et en Ontario, pour un prix d'achat de 1,527 milliard de dollars (l'« acquisition »). Le portefeuille acquis représente une superficie locative brute totale d'environ 5,7 millions de pieds carrés et est constitué de 11 immeubles commerciaux (4,9 millions de pieds carrés), de 3 immeubles de bureaux (0,7 million de pieds carrés), y compris un immeuble en développement, et d'un immeuble industriel et polyvalent (0,1 million de pieds carrés), le taux d'occupation étant de 96,7 %.

L'acquisition entraînera une augmentation d'environ 25 % des actifs de Cominar, lesquels actifs, par suite de l'acquisition, auront une valeur de plus de 8,1 milliards de dollars et représenteront une superficie locative de plus de 45 millions de pieds carrés. L'acquisition se traduira également par une augmentation du profil de diversification par catégories d'actifs du FPI, l'apport du secteur du détail au RNE augmentant pour passer de 24 % à 38 %, l'apport des immeubles de bureaux s'établissant à 44 % et celui des immeubles industriels et polyvalents, à 18 %. L'acquisition aura une incidence faible sur la répartition géographique.

Le prix d'acquisition, qui pourrait faire l'objet de certains ajustements, suppose un taux de capitalisation d'environ 6,5 %. L'acquisition devrait faire augmenter immédiatement les FPEA par part sans que cela ait une incidence sur l'effet de levier.

Les quelque 120 employés d'Ivanhoé Cambridge des immeubles visés par l'acquisition passeront à Cominar.

Michel Dallaire, président et chef de la direction de Cominar déclare : « Cette acquisition représente pour Cominar une occasion d'acquérir auprès d'Ivanhoé Cambridge un portefeuille unique d'immeubles commerciaux phares qui constitue une adéquation naturelle et grandement complémentaire avec notre propre portefeuille d'immeubles commerciaux. De plus, elle marque une autre étape importante dans notre développement et contribue à la mise en œuvre de notre stratégie de croissance. Cette acquisition nous permettra en outre de renforcer notre position concurrentielle en tant que plus important fournisseur d'espaces de commerce de détail au Québec tout en diversifiant davantage nos actifs, l'apport du secteur du détail au RNE pro forma passant de 24 % à 38 %. De plus, cette acquisition fera augmenter immédiatement les FPEA par part sans que cela ait une incidence sur l'effet de levier, à un moment où nous avons déjà réduit le ratio de distribution du bénéfice distribuable pour le ramener en deçà de notre cible de 90 % », poursuit M. Dallaire.

« Nous sommes très heureux d'accueillir Ivanhoé Cambridge parmi nos porteurs de parts principaux et de pouvoir travailler avec elle en étroite collaboration. Ivanhoé Cambridge est une société immobilière de classe mondiale et sa grande expertise dans le secteur du détail ne pourra que nous être bénéfique », ajoute M. Dallaire.

La clôture de l'acquisition devrait avoir lieu vers le 1^{er} octobre 2014, moyennant satisfaction de toutes les conditions de clôture habituelles, ou à une date ultérieure dont Cominar et Ivanhoé Cambridge pourraient convenir, mais dans tous les cas, au plus tard le 26 novembre 2014.

Détails du portefeuille

	Immeubles	Emplacement	SLB¹⁾
Immeubles commerciaux	Mail Champlain ²⁾	Brossard, QC	718
	Centropolis	Laval, QC	674
	Rockland ³⁾	Ville Mont-Royal, QC	649
	Galeries Rive-Nord	Repentigny, QC	569
	Les Rivières	Trois-Rivières, QC	422
	Dixie Outlet Mall	Mississauga, ON	419
	Carrefour Rimouski	Rimouski, QC	345
	Centre Commercial Rivière-du-Loup	Rivière-du-Loup, QC	312
	Carrefour St-Georges	St-Georges, QC	311
	Les Galeries de Hull ⁴⁾	Gatineau, QC	306
	Carrefour Frontenac	Thetford Mines, QC	180
Total – immeubles commerciaux			4 905
Bureaux	Édifice de la Haute-Ville	Québec, QC	284
	55 University Ave.	Toronto, ON	258
	3055 Boul. St-Martin Ouest ⁵⁾	Laval, QC	118
Total – Bureaux			660
Immeuble industriel	Le 505 Parc Technologique	Québec, QC	99
Total du portefeuille			5 664

Notes

1) En milliers de pieds carrés.

2) La vente de cet immeuble, dont 50 % appartient à Ivanhoé Cambridge et 50 % appartient à un tiers, est assujettie à l'approbation du copropriétaire. Le tiers a informé Ivanhoé Cambridge de son intérêt à vendre sa participation.

3) Cet immeuble, à l'égard duquel Cominar a fait une offre distincte à Ivanhoé Cambridge, est assujetti à un droit de préemption au profit d'un tiers.

4) La vente de cet immeuble, dont 85 % appartient à Ivanhoé Cambridge et 15 % appartient à un tiers, est assujettie à un droit de préemption et à une disposition d'achat-vente.

5) En développement.

Deux des immeubles visés par l'acquisition sont détenus en copropriété par des tiers. Le FPI fera à ces tiers des offres d'acquisition de leur participation qui, si elles sont acceptées, feraient passer le prix d'achat de l'acquisition à 1,63 milliard de dollars.

Placement de parts de fiducie

Cominar annonce également aujourd'hui qu'il a conclu avec un syndicat de preneurs fermes codirigé par Financière Banque Nationale Inc. et BMO Marchés des capitaux une convention prévoyant la vente de 13 158 000 parts de fiducie de Cominar dans le cadre d'une acquisition ferme (le « placement »). Cette convention prévoit l'émission de parts de fiducie au prix de 19,00 \$ chacune pour un produit brut d'environ 250 millions de dollars. Le produit net du placement sera utilisé pour financer, en partie, l'acquisition.

De plus, Cominar a attribué aux preneurs fermes une option de surallocation leur permettant d'acheter 1 973 700 parts de fiducie supplémentaires, soit 15 % du nombre de parts de fiducie émises dans le cadre du placement. L'option de surallocation peut être exercée dans les 30 jours suivant la clôture du placement.

Les parts de fiducie seront placées dans l'ensemble des provinces et des territoires du Canada aux termes d'un prospectus simplifié. L'émission des parts de fiducie dans le cadre du placement est subordonnée à l'obtention des approbations usuelles des autorités en valeurs mobilières compétentes, dont la Bourse de Toronto. La clôture du placement devrait avoir lieu vers le 16 septembre 2014.

Placement privé de parts de fiducie

Simultanément au placement, Cominar a conclu une convention de souscription aux termes de laquelle le FPI réalisera auprès d'Ivanhoé Cambridge un placement privé dans le cadre duquel Ivanhoé Cambridge souscrira, à la clôture de l'acquisition, 13 158 000 parts de fiducie au prix de 19,00 \$ la part de fiducie, pour un produit brut revenant au FPI de 250 millions de dollars (le « placement privé »). L'émission des parts de fiducie à Ivanhoé Cambridge est subordonnée à l'obtention des approbations usuelles des autorités en valeurs mobilières compétentes, dont la Bourse de Toronto. La clôture du placement privé aura lieu à la clôture de l'acquisition.

Si le placement privé et le placement sont réalisés, mais que l'option de surallocation n'est pas exercée, Ivanhoé Cambridge sera propriétaire véritable, directement ou indirectement, d'un total de 13 158 000 parts de fiducie de Cominar, ce qui représente environ 8,5 % des parts de fiducie émises et en circulation, ou exercera, directement ou indirectement, une emprise sur de telles parts de fiducie. Ivanhoé Cambridge a également convenu de s'abstenir de vendre les parts de fiducie de Cominar qu'elle détiendra pendant une période de neuf mois à compter de la clôture de l'acquisition, moment où 50 % de ces parts de fiducie cesseront d'être assujetties à de telles restrictions, les parts de fiducie restantes cessant elles aussi d'être assujetties à ces restrictions 12 mois après la clôture de l'acquisition. En outre, Ivanhoé Cambridge sera invitée à présenter un candidat à l'élection au conseil des fiduciaires de Cominar, sous réserve de l'approbation du comité des candidatures et de la gouvernance de Cominar, ce qui lui permettra de contribuer plus aisément à la croissance future de Cominar. La clôture du placement privé devrait avoir lieu vers le 1^{er} octobre 2014, au même moment que la clôture de l'acquisition.

Crédits-relais non garantis et financement hypothécaire

Le solde du prix d'achat de l'acquisition et les frais liés à l'opération seront financés au moyen de nouveaux crédits-relais non garantis consentis conjointement par la Banque Nationale du Canada et la Banque de Montréal et pouvant atteindre 950 millions de dollars (composés d'un crédit-relais non garanti de 850 millions de dollars et d'une facilité de crédit non garantie d'une durée de trois ans de 100 millions de dollars) et d'une nouvelle facilité hypothécaire de 10 ans à hauteur de 250 millions de dollars portant intérêt devant être consentie par Otéra Capital, la filiale de services de financement immobilier commercial de la Caisse.

Grâce au plan de financement, qui est structuré de manière à procurer une importante souplesse financière, Cominar disposera de liquidités d'environ 150 millions de dollars à la clôture de l'acquisition. Au fil du temps, Cominar a l'intention de remplacer le crédit-relais par de nouveaux prêts hypothécaires et de nouvelles débentures de premier rang non garanties.

Endettement pro forma

Cominar s'attend à ce que, après la clôture de l'acquisition, du placement et du placement privé, son ratio dette/valeur comptable brute soit d'environ 57,5 % (environ 55,3 % si on exclut les débentures convertibles). Cominar s'attend à ce que, à long terme, son ratio dette/valeur comptable brute cible demeure à environ 50 %.

L'actif non grevé global de Cominar augmentera pour atteindre plus de 3,5 milliards de dollars, ce qui représente environ 148 % du capital global de la dette non garantie de premier rang impayée après la clôture de l'acquisition, du placement et du placement privé.

Financière Banque Nationale et BMO Marchés des capitaux agissent à titre de conseillers financiers de Cominar. Groupe Immobilier RBC Marchés des Capitaux agit à titre de conseiller immobilier de Cominar dans le cadre de l'acquisition. Davies Ward Phillips & Vineberg, S.E.N.C.R.L., s.r.l. agit à titre de conseillers juridiques de Cominar. Norton Rose Fulbright LLP agit à titre de conseillers juridiques d'Ivanhoé Cambridge.

PROFIL DE COMINAR au 26 août 2014

Cominar est le troisième fonds de placement immobilier diversifié en importance au Canada et demeure le plus important propriétaire d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Cominar est actuellement propriétaire d'un portefeuille constitué de 526 immeubles dans trois segments de marché différents, soit des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux et des immeubles industriels et polyvalents. La superficie locative du portefeuille de Cominar totalise 39,5 millions de pieds carrés au Québec, en Ontario, dans les provinces de l'Atlantique et dans l'Ouest canadien. Cominar a pour objectifs de verser des distributions de liquidités accrues à ses porteurs de parts et de maximiser la valeur pour ceux-ci grâce à une gestion proactive et à l'expansion de son portefeuille.

Cominar offre aux porteurs de parts la possibilité de participer à son régime de réinvestissement des distributions, lequel permet aux participants de recevoir leurs distributions mensuelles en espèces sous forme de parts additionnelles de Cominar. Les participants auront le droit de recevoir une distribution additionnelle, qui sera versée en parts supplémentaires, d'une valeur égale à 5 % des distributions réinvesties. Pour obtenir plus d'informations ou un formulaire d'adhésion, veuillez consulter le site Web de Cominar au www.cominar.com.

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, 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.

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

Michel Dallaire, ing., président et chef de la direction

Sylvain Cossette, vice-président exécutif et chef de l'exploitation

Gilles Hamel, CPA, CA, vice-président exécutif et chef des opérations financières

Tél. : 418-681-8151

michel.dallaire@cominar.com

sylvain.cossette@cominar.com

gilles.hamel@cominar.com