



## COMMUNIQUÉ

### **LE FPI COMINAR ET LE FPI ALEXIS NIHON CONVIENNENT À L'UNANIMITÉ DE SE REGROUPER AFIN DE CRÉER LE FPI COMINAR NIHON, QUI SERA L'UN DES PLUS GRANDS PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLES COMMERCIAUX DU QUÉBEC**

- Le FPI COMINAR a convenu d'acquérir le FPI ALEXIS NIHON pour une contrepartie en espèces ou en parts du FPI COMINAR
- Choix entre deux formes de contrepartie pour chaque part du FPI ALEXIS NIHON : la somme de 17,00 \$ en espèces ou 0,77 part du FPI COMINAR
- La somme de 17,00 \$ représente une prime de 19,4 % sur le cours moyen pondéré en fonction du volume des parts du FPI ALEXIS NIHON sur 20 jours
- Le conseil des fiduciaires du FPI ALEXIS NIHON a recommandé à l'unanimité l'acceptation de l'opération, et les porteurs d'environ 16,3 % des parts du FPI ALEXIS NIHON ont convenu de déposer leurs parts en réponse à l'offre
- Les porteurs de parts du FPI ALEXIS NIHON pourront obtenir un report d'impôt à l'égard de l'échange de parts
- Une conférence téléphonique aura lieu à 10 h 30 (HNE) le lundi 4 décembre

Québec et Montréal (Québec), le 4 décembre 2006 – Le Fonds de placement immobilier Cominar (« COMINAR ») (TSX : CUF.UN) et le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon (« ALEXIS NIHON ») (TSX : AN.UN) ont annoncé aujourd'hui qu'ils avaient conclu une convention prévoyant le regroupement des deux FPI afin de créer le FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR NIHON (« COMINAR NIHON »), qui sera l'un des plus grands propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux dans la province de Québec.

Aux termes de la convention, COMINAR acquerra la totalité des parts émises et en circulation d'ALEXIS NIHON. En échange de chaque part d'ALEXIS NIHON qu'il détient, le porteur de parts d'ALEXIS NIHON pourra choisir de recevoir : (i) la somme de 17,00 \$ en espèces, sous réserve de la répartition au prorata mentionnée ci-après ou (ii) 0,77 part de COMINAR, sous réserve de la répartition au prorata mentionnée ci-après. La somme en espèces sera de 127,5 millions de dollars (la « somme en espèces »), et 17 294 833 parts seront émises (le « nombre de parts »). Si la somme en espèces est insuffisante pour régler les contreparties en espèces, cette somme sera répartie au prorata. De même, si le nombre de parts est insuffisant pour régler les contreparties en parts, ce nombre sera réparti au prorata. La contrepartie en espèces de 17,00 \$ constitue une prime de 19,4 % par rapport au cours moyen pondéré en fonction du volume des parts d'ALEXIS NIHON pour la période de 20 jours terminée le 1<sup>er</sup> décembre 2006. Les porteurs de parts d'ALEXIS NIHON pourront choisir d'obtenir ou non un report d'impôt à l'égard de l'échange de leurs parts.

Le regroupement, approuvé par les conseils des fiduciaires des deux FPI, devrait accroître le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation de COMINAR sur une base pro forma pour la période de 12 mois terminée le 30 septembre 2006 ainsi que pour les périodes futures.

Les conseils des fiduciaires de COMINAR et d'ALEXIS NIHON estiment que le regroupement sera très avantageux tant pour les porteurs de parts de COMINAR que pour ceux d'ALEXIS NIHON, notamment pour les raisons suivantes :

- **Position de chef de file du marché** : Le regroupement créera l'un des plus grands propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux dans la province de Québec, avec 204 immeubles et environ 19,3 millions de pieds carrés de superficie locative.
- **Portefeuilles complémentaires** : L'opération regroupe les portefeuilles immobiliers hautement complémentaires des deux FPI dans un même portefeuille encore plus diversifié composé d'immeubles de bureaux, d'immeubles industriels et d'immeubles commerciaux.
- **Augmentation immédiate du bénéfice distribuable** : L'opération devrait entraîner une augmentation immédiate du bénéfice distribuable et des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, en plus de générer éventuellement des synergies sur le plan de la gestion immobilière et de l'exploitation.
- **Synergies potentielles** : L'entité issue du regroupement devrait tirer profit de la réduction des coûts indirects et des frais liés au marché public ainsi que de la plus grande concentration des deux portefeuilles.
- **Bien positionné en vue de la croissance future** : Avec un ratio dette pro forma / valeur comptable brute s'établissant initialement à environ 53 % (débitures convertibles y compris, et à environ 51 %, débitures convertibles non comprises), un bon éventail de projets d'acquisition et de très bonnes possibilités de développement, COMINAR NIHON sera bien positionné en vue de la croissance future.
- **Liquidité accrue** : Les porteurs de parts de COMINAR NIHON devraient bénéficier d'une liquidité sensiblement accrue. En fonction du cours de clôture des parts de COMINAR le 1<sup>er</sup> décembre 2006, l'entité issue du regroupement présentera une capitalisation boursière supérieure à 1,2 milliard de dollars et sera le 8<sup>e</sup> fonds de placement immobilier en importance au Canada sur le plan de la capitalisation boursière.

COMINAR a obtenu un engagement de Financière Banque Nationale Inc. relativement au financement nécessaire à la réalisation de l'opération et au paiement des coûts connexes.

« Nous sommes emballés par ce regroupement, qui représente une consolidation régionale tout à fait logique. Il générera des avantages considérables tant pour les porteurs de parts de COMINAR que pour ceux d'ALEXIS NIHON en créant un FPI sans égal pour ce qui est de la taille, de la portée et de la diversification du portefeuille, axé sur les marchés de Montréal et de Québec. À la suite de la conclusion de l'opération projetée, l'entité issue du regroupement aura une capitalisation boursière supérieure à 1,2 milliard de dollars, ce qui en fera à cet égard le 8<sup>e</sup> fonds de placement immobilier en importance au Canada. Les actifs de COMINAR NIHON totaliseront environ 1,8 milliard de dollars et représenteront initialement un ratio dette/valeur comptable brute d'environ 53 % (débitures convertibles y compris), de sorte que nous disposerons d'une grande marge de manœuvre afin de réaliser nos projets de développement combinés et de poursuivre notre croissance » a déclaré M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de COMINAR.

« Cette opération permet aux porteurs de parts d'ALEXIS NIHON d'obtenir une prime considérable sur leur placement et de bénéficier du potentiel d'appréciation grâce à la propriété de parts de

COMINAR NIHON » a ajouté M. Robert A. Nihon, président du conseil des fiduciaires d’ALEXIS NIHON.

« Notre vaste portefeuille de grande qualité constitué d’immeubles bien situés nous confère une taille et une masse critique qui nous permettent de renforcer considérablement notre position de chef de file sur le marché du Québec » a poursuivi M. Michel Dallaire.

Le conseil des fiduciaires d’ALEXIS NIHON a approuvé l’opération à l’unanimité et recommande aux porteurs de parts d’ALEXIS NIHON de voter en faveur du regroupement à l’assemblée extraordinaire des porteurs de parts qui aura lieu au début de février 2007. M. Robert A. Nihon a déclaré au conseil des fiduciaires que lui-même et des entités qu’il contrôle, directement ou indirectement, qui sont propriétaires d’environ 16,3 % des parts émises et en circulation d’ALEXIS NIHON, ont conclu une convention de dépôt en faveur de l’opération et que, par conséquent, il s’est abstenu de voter. Bien qu’il n’y ait aucune autre opération touchant ALEXIS NIHON et qu’aucune opération semblable ne semble imminente, le sénateur Paul. J. Massicotte n’a pas conclu de convention de dépôt et a conservé ses droits en tant que porteur de parts. Le sénateur Massicotte n’était pas membre du comité d’étude de l’opération des fiduciaires qui a été constitué à l’égard de l’opération et qui est composé entièrement de fiduciaires indépendants et il a déclaré que, en raison du peu d’information dont il dispose en ce moment, il n’est pas en mesure de voter pour ou contre l’opération et a donc décidé de s’abstenir de voter.

« Nous sommes très heureux que les porteurs d’environ 16,3 % des parts d’ALEXIS NIHON aient déjà exprimé leur appui à l’opération » a déclaré M. Michel Dallaire.

Le conseil des fiduciaires d’ALEXIS NIHON a obtenu de ses conseillers financiers, Marchés mondiaux CIBC, un avis selon lequel la contrepartie offerte dans le cadre de l’opération est équitable, du point de vue financier, pour les porteurs de parts d’ALEXIS NIHON. Financière Banque Nationale Inc. est le conseiller financier de COMINAR. Le cabinet Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l. est le conseiller juridique de COMINAR, et le cabinet Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l. est le conseiller juridique d’ALEXIS NIHON.

L’opération est assujettie à l’approbation des deux tiers des porteurs de parts d’ALEXIS NIHON qui exerceront leur droit de vote à l’assemblée extraordinaire des porteurs de parts d’ALEXIS NIHON qui doit avoir lieu au début de février 2007. ALEXIS NIHON entend expédier par la poste à ses porteurs de parts, avant Noël, sa circulaire des fiduciaires et circulaire de convocation à l’assemblée extraordinaire en même temps que la note d’information de COMINAR énonçant les modalités de l’offre. En plus d’être conditionnelle à l’approbation des porteurs de parts d’ALEXIS NIHON, l’opération est subordonnée à l’obtention des approbations réglementaires et des autorisations requises et à la satisfaction d’autres conditions de clôture usuelles.

Pour le porteur de parts d’ALEXIS NIHON qui choisit de recevoir en échange de ses parts la contrepartie en espèces offerte par COMINAR, l’opération projetée pourrait constituer une disposition pour les besoins de l’impôt. Dans le cadre de l’opération projetée, le porteur de parts d’ALEXIS NIHON qui choisit de recevoir des parts de COMINAR peut se prévaloir d’un échange non imposable.

En raison de l’offre, les porteurs de débentures convertibles d’ALEXIS NIHON pourront exercer leur droit de demander le rachat de leurs débentures convertibles d’ALEXIS NIHON le 30<sup>e</sup> jour suivant la clôture de l’opération à un prix égal à 101 % du capital de chaque débenture convertible d’ALEXIS NIHON plus tout intérêt couru et impayé sur celle-ci.

La convention de regroupement intervenue entre ALEXIS NIHON et COMINAR contient les dispositions habituelles qui interdisent à ALEXIS NIHON et à COMINAR de solliciter d'autres propositions d'acquisition mais qui permettent aux parties de résilier la convention dans certaines circonstances, dont la réception de la proposition d'acquisition d'un tiers, non sollicitée et faite de bonne foi, que le conseil des fiduciaires, conformément à ses obligations fiduciaires et aux modalités et conditions de la convention de regroupement, juge supérieure à l'opération projetée, sous réserve du paiement par ALEXIS NIHON à COMINAR d'une indemnité de rupture de 12,5 millions de dollars. Les engagements susmentionnés des porteurs de parts prendraient également fin dans de telles circonstances.

La convention de regroupement autorise également ALEXIS NIHON et COMINAR à continuer de déclarer et de faire leurs distributions d'encaisse mensuelles à leurs porteurs de parts dans le cours normal des activités; le régime de réinvestissement des distributions d'ALEXIS NIHON est cependant immédiatement suspendu, sous réserve de l'approbation de la Bourse de Toronto.

Lorsque l'opération projetée aura été réalisée, l'entité issue du regroupement portera le nom de FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR NIHON. M. Robert A. Nihon sera le président du conseil des fiduciaires de COMINAR NIHON et M. Michel Dallaire sera fiduciaire, président et chef de la direction de COMINAR NIHON.

« Nous nous réjouissons à la perspective de travailler avec le conseil des fiduciaires de COMINAR de même qu'avec M. Michel Dallaire et son équipe de direction » a ajouté M. Robert A. Nihon.

### **Conférence téléphonique**

M. Michel Dallaire, président et chef de la direction de COMINAR, et M. Robert A. Nihon, président du conseil des fiduciaires d'ALEXIS NIHON, tiendront une conférence téléphonique le lundi 4 décembre à 10 h 30 HNE pour exposer le détail de l'opération projetée. Pour participer à la conférence, composez le 514-940-2795 ou le numéro sans frais 866-249-1964. La version électronique d'une présentation résumant les points saillants du regroupement sera affichée sur les sites Web de COMINAR et d'ALEXIS NIHON avant la conférence.

Ceux et celles qui ne pourront assister à la conférence téléphonique en direct pourront en écouter un enregistrement qui sera disponible jusqu'à minuit le 18 décembre 2006. Pour entendre la reprise instantanée de la conférence, composez le 877-289-8525 et, à l'invite, entrez le code 21212302 suivi du symbole #. La conférence téléphonique sera aussi diffusée sur le site Web [www.q1234.com](http://www.q1234.com), sous « COMINAR ».

### **Portefeuilles au 4 décembre 2006**

Le FPI COMINAR (TSX : CUF.UN) est l'un des plus importants propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux dans la province de Québec. Il possède un portefeuille de grande qualité composé de 139 immeubles, à savoir 15 immeubles de bureaux, 31 immeubles commerciaux et 93 immeubles industriels et polyvalents, situés dans les régions métropolitaines de Montréal et de Québec et représentant une superficie de plus de 10,2 millions de pieds carrés au total. Le FPI 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 grâce à une gestion proactive et à la croissance de son portefeuille.

Le FPI ALEXIS NIHON (TSX : AN.UN) possède des intérêts dans 65 immeubles de bureaux, commerciaux et industriels, dont un immeuble résidentiel multifamilial de 426 logements, situés dans la région métropolitaine de Montréal et de la Capitale nationale. Le portefeuille du FPI ALEXIS NIHON comprend au total 9,1 millions de pieds carrés de superficie locative, dont 0,4 million de pieds carrés sont détenus en copropriété.

### **Énoncés prospectifs et mesures non conformes aux PCGR**

Le présent communiqué peut contenir des énoncés prospectifs concernant le Fonds de placement immobilier Cominar, le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon ainsi que leur exploitation, leur stratégie, leur rendement financier et leur situation financière respectifs. 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, du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon et de l'entité issue du regroupement dont il est question dans les présentes pourraient s'écarter sensiblement de ceux qui sont explicites ou implicites à ces énoncés. Ces énoncés sont faits sous réserve des risques et incertitudes inhérents aux attentes, y compris celle concernant la réalisation de l'opération envisagée dans les présentes. Parmi les facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des attentes, ou dans certains cas entraîner la résiliation de la convention de regroupement dont il est question aux présentes, 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 » des notices annuelles du Fonds de placement immobilier Cominar et du Fonds de placement immobilier Alexis Nihon. Cette mise en garde s'applique à tous les énoncés prospectifs attribuables au Fonds de placement immobilier Cominar, au Fonds de placement immobilier Alexis Nihon et aux personnes qui agissent en leur nom. Sauf stipulation contraire, tous les énoncés prospectifs sont à jour à la date du présent communiqué et les parties ne sont nullement obligées de les mettre à jour.

Le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation ne sont pas des mesures reconnues par les principes comptables généralement reconnus du Canada (les « PCGR ») et n'ont pas de signification normalisée aux termes des PCGR. Le bénéfice distribuable et les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation que calculent le Fonds de placement immobilier Cominar et le Fonds de placement immobilier Alexis Nihon et que calculera l'entité issue du regroupement pourraient différer de calculs semblables présentés par des entités similaires et, par conséquent, pourraient ne pas être comparables à des mesures semblables présentées par ces autres entités.

– 30 –

**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

M. Robert Nihon  
Président du conseil, Fonds de placement immobilier Alexis Nihon  
514-931-2591

Médias : Véronique Arsenault, Morin Relations Publiques,  
514-289-8688, poste 227, ou 877-289-7007