Communiqué de presse
pour publication immédiate

Cominar a poursuivi solidement sa croissance et son expansion en 2003

- **Hausses de 14,6 % du bénéfice d'exploitation net, de 7,1 % du bénéfice distribuable et de 9,6 % des distributions aux porteurs de parts**
- **Augmentation de la taille et de la qualité du portefeuille par des acquisitions et des développements de plus de 350 000 pi^2, portant sa superficie locative à plus de 7,9 millions de pi^2, en hausse de 155 % depuis la création du FPI Cominar**
- **Rendement de 32,1 % pour les porteurs de parts en 2003 (distributions et appréciation boursière du titre)**

TSX - CUF.UN

Québec, le 2 mars 2004 — Cominar annonce une solide croissance pour un cinquième exercice d'affilée depuis son inscription en bourse. Les **produits d'exploitation** ou **revenus de location** se sont accrus de 17,9 %, pour passer à 96,6 millions $, comparativement à 81,9 millions $ en 2002. **Le bénéfice d'exploitation net** affiche une hausse de 14,6 % pour s'établir à 58,1 millions $, alors qu'il était de 50,7 millions $ en 2002. **Le bénéfice distribuable** a augmenté de 7,1 %, atteignant 35,3 millions $, contre 32,9 millions $ pour 2002. Quant au **bénéfice distribuable par part**, il est de 1,30 $, en hausse de 2,1 % sur celui de 2002 qui était de 1,28 $. **Les fonds autogénérés par l'exploitation** se sont accrus de 3,4 millions $ pour s'établir à 38,9 millions $ ou 1,44 $ par part.

« Cominar a continué de progresser sur tous les fronts, en visant toujours son objectif premier qui est d'accroître la plus-value du portefeuille immobilier, tout en procurant aux porteurs de parts un rendement des plus attrayants et la stabilité d'investissement qu'ils recherchent. Au cours des deux dernières années, une pression à la hausse s'est exercée sur le prix des immeubles, permettant au marché du Québec de connaître un essor important, notamment dans les grands centres. Néanmoins, nous considérons que le niveau élevé des prix sollicite la prudence, et de ce fait nous privilégions les développements de propriétés. Ainsi, nous avons réalisé des taux de capitalisation souvent supérieurs à 10 % avant l'effet de levier, et supérieurs aux taux du marché actuel. Ces excellents taux apporteront leur contribution à la rentabilité future », a déclaré M. Jules Dallaire, président du conseil et chef de la direction.

Des distributions totales de 31,4 millions $, qui combinées à l'appréciation du titre ont procuré un rendement de 32,1 % aux porteurs de parts en 2003

La croissance réalisée en 2003 aura permis une hausse de 9,6 % des **distributions totales**, qui ont atteint 31,4 millions $, comparativement à 28,7 millions $ en 2002. Le taux de distribution par part est passé à 88,4 % en 2003, alors qu'il était de 86,7 % en 2002.. **Les distributions par part** se sont élevées à 1,152 $, comparativement à 1,107 $ en 2002. Associées à une augmentation de la valeur boursière du titre de 2,72 $ par part pour 2003, ces distributions ont procuré aux porteurs de parts un rendement appréciable de 32,1 %.

De 1999 à 2003, les distributions ont toujours montré une croissance, et compte tenu de l'appréciation boursière de la part, le rendement annuel moyen procuré aux porteurs de parts s'élève à 19,2 % pour les derniers cinq ans.

Une superficie locative additionnelle de plus de 350 000 pi^2 en 2003 et d'importants projets de développement en cours

Au cours de 2003, Cominar a clôturé quatre acquisitions dans la région de Montréal, ajoutant quelque 231 000 pi^2 de superficie locative à son portefeuille, et dont les taux de capitalisation varient entre 9,8 % et 10,8 %. En outre, plusieurs développements dans les régions de Montréal et de Québec ont été complétés pendant l'exercice 2003 totalisant plus de 119 000 pi^2**,** et dont les taux de capitalisation varient entre 10,9 % et 11,7 %. Cette expansion réalisée dans le secteur commercial et le secteur industriel et polyvalent aura nécessité un investissement total de 25,5 millions $.

Au 31 décembre 2003, Cominar comptait une dizaine de projets de développement en cours, représentant un investissement total de plus de 66 millions $ et une superficie locative additionnelle d'environ un million de pi^2. Parmi les développements majeurs, mentionnons la construction d'une tour à bureau de 205 000 pi^2 à Place de la Cité, à Québec, dont les premiers clients occuperont des locaux à compter du 1er avril 2004 ; la construction de quatre immeubles industriels et polyvalents à Laval d'une superficie locative de 301 400 pi^2 ; la construction de quatre immeubles industriels et polyvalents d'une superficie de 188 000 pi^2 à Québec, ainsi qu'un agrandissement de 91 500 pi^2 au Carrefour Charlesbourg, un centre commercial situé à Québec. Il est planifié que ces développements seront complétés entre le début de 2004 et l'été 2005, et leurs taux de capitalisation varient entre 9,9 % et 10,9 %.

Une gestion prudente des emprunts et une situation financière qui demeure saine et solide

Cominar continue de maintenir un **ratio d'endettement** prudent, qui se situait à 43,7 % de la valeur comptable brute de son portefeuille au 31 décembre 2003. Au cours de 2003, Cominar a conclu un nouvel emprunt hypothécaire de 22,0 millions $ pour financer ses acquisitions et développements, et signé une convention de prêt de 95,0 millions $ pour le refinancement de Place de la Cité à Québec. Au 31 décembre 2003, le taux moyen pondéré de ses hypothèques était de 6,31 %, en baisse de 0,24 % sur celui de 2002.

Par ailleurs, en novembre 2003, Cominar a réalisé une émission publique de 5 millions de parts, pour un produit net de 66,2 millions $, qui lui aura servi à rembourser les emprunts bancaires effectués depuis novembre 2001, et dont le solde servira à financer les développements en cours et les acquisitions futures.

Perspectives

« Nous sommes confiants de poursuivre notre croissance et notre expansion en 2004. Nos projets de développement, tous avec d'excellents taux de capitalisation, contribueront à l'amélioration continue de la rentabilité et à l'augmentation de la plus-value du portefeuille immobilier. Nous sommes en excellente position pour continuer de procurer aux porteurs de parts un rendement des plus satisfaisants et une bonne stabilité de leur investissement », a indiqué M. Jules Dallaire.

Profil

L'un des plus importants propriétaires immobiliers de la grande région de Québec dans le secteur commercial, le Fonds de Placement Immobilier Cominar jouit d'une présence dominante et peut ainsi profiter d'importantes économies d'échelle. Il est actuellement propriétaire d'un portefeuille diversifié de **111 immeubles comptant 12 immeubles à bureaux, 25 immeubles commerciaux et 74 immeubles à caractère industriel et polyvalent, qui couvrent une superficie totale de plus de 7,9 millions de pieds carrés dans les régions de Québec et de Montréal.** Les fonctions de gestion des immeubles et des éléments d'actif de Cominar sont effectuées à l'interne et sont entièrement intégrées, de sorte que le FPI est auto-administré et autogéré.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
Bilans consolidés
Aux 31 décembre **[en milliers de dollars]**

	2003 $	2002 $
ACTIF		
Immeubles productifs de revenu	**518 770**	485 695
Immeubles en développement	**21 486**	2 798
Frais reportés et autres actifs	**21 540**	18 479
Frais payés d'avance	**1 901**	1 571
Débiteurs	**5 525**	4 449
Espèces et quasi-espèces	**33 660**	-
	602 882	512 992
PASSIF ET AVOIR DES PORTEURS DE PARTS		
Passif		
Emprunts hypothécaires	**270 715**	223 991
Emprunts bancaires	**-**	33 332
Créditeurs et charges à payer	**12 570**	7 422
	283 285	264 745
Avoir des porteurs de parts		
Apports des porteurs de parts	**320 604**	248 874
Bénéfices cumulés	**121 640**	90 618
Distributions cumulées	**(122 647)**	(91 245)
	319 597	248 247
	602 882	512 992

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés de l'avoir des porteurs de parts
Exercices terminés les 31 décembre **[en milliers de dollars]**

	2003 $	2002 $
Apports des porteurs de parts		
Solde au début de l'exercice	**248 874**	242 251
Émissions de parts	**74 652**	6 623
Rémunération du preneur ferme et frais afférents au placement	**(2 922)**	-
Solde à la fin de l'exercice	**320 604**	248 874
Bénéfices cumulés		
Solde au début de l'exercice	**90 618**	61 186
Bénéfice net	**31 022**	29 432
Solde à la fin de l'exercice	**121 640**	90 618
Distributions cumulées		
Solde au début de l'exercice	**(91 245)**	(62 588)
Distributions aux porteurs de parts	**(31 402)**	(28 657)
Solde à la fin de l'exercice	**(122 647)**	(91 245)
Total de l'avoir des porteurs de parts	**319 597**	248 247

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des résultats
Exercices terminés les 31 décembre [en milliers de dollars sauf les montants par part]

	2003 $	2002 $
Produits d'exploitation		
Revenus de location tirés des immeubles productifs de revenu	**96 577**	81 925
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation d'immeubles	**21 083**	17 575
Impôts fonciers et services	**16 235**	12 806
Frais de gestion immobilière	**1 174**	870
	38 492	31 251
Bénéfice d'exploitation avant les éléments suivants	**58 085**	50 674
Intérêts sur emprunts hypothécaires et bancaires	**16 898**	13 848
Amortissement des immeubles productifs de revenu	**4 240**	3 506
Amortissement des frais reportés et autres actifs	**4 636**	3 505
	25 774	20 859
Bénéfice d'exploitation tiré des éléments d'actifs immobiliers	**32 311**	29 815
Frais d'administration du Fonds	**1 512**	1 228
Autres revenus	**223**	845
Bénéfice net	**31 022**	29 432
Bénéfice net de base par part	**1,146**	1,141
Bénéfice net dilué par part	**1,143**	1,135

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
États consolidés des flux de trésorerie
Exercices terminés les 31 décembre **[en milliers de dollars]**

	2003 $	2002 $
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Bénéfice net	**31 022**	29 432
Ajustements pour		
Amortissement des immeubles productifs de revenu	**4 240**	3 506
Amortissement des frais reportés et autres actifs	**4 636**	3 505
Frais de location	**(953)**	(890)
Fonds provenant de l'exploitation	**38 945**	35 553
Frais de location	**(6 554)**	(5 989)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement	**3 761**	206
	36 152	29 770
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Emprunts hypothécaires	**52 806**	48 231
Remboursement des emprunts hypothécaires	**(17 216)**	(31 096)
Emprunts bancaires	**(33 332)**	27 849
Distributions aux porteurs de parts	**(31 402)**	(28 657)
Produit net de l'émission de parts	**71 730**	6 623
	42 586	22 950
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immeubles productifs de revenu	**(25 546)**	(50 142)
Acquisitions d'immeubles en développement	**(19 185)**	(2 148)
Autres actifs	**(347)**	(430)
	(45 078)	(52 720)
Variation nette des espèces et quasi-espèces	**33 660**	-
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice	**-**	-
Espèces et quasi-espèces à la fin de l'exercice	**33 660**	**-**

-30-

Pour information :
M. Jules Dallaire, Président du conseil et chef de la direction
M. Michel Dallaire, ing., Président et chef des opérations
M. Michel Berthelot, c.a., Vice-président directeur et chef des opérations financières
Tél. : (418) 681-8151
jdallaire@cominar.com
mdallaire@cominar.com
mberthelot@cominar.com