



LES CENTRES COMMERCIAUX PLAZACORP LTÉE
RAPPORT ANNUEL

Pour l'exercice financier se terminant le

31 octobre 2002

TABLE DES MATIÈRES

MESSAGE DU PRÉSIDENT.....	3
PORTEFEUILLE DE PROPRIÉTÉS.....	6
DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION.....	7
RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION RELATIVEMENT À LA PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS.....	17
RAPPORT DES VÉRIFICATEURS.....	18
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	19
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	24
INFORMATION SUR L'ENTREPRISE.....	36

MESSAGE DU PRÉSIDENT

À tous les actionnaires

J'ai le plaisir de vous faire part des résultats financiers de la Société pour l'exercice terminé le 31 octobre 2002. L'année dernière, dans son message aux actionnaires, Earl Brewer, qui était alors président et chef de la direction, avait souligné la croissance remarquable enregistrée par la Société ainsi que les nombreux projets de redéveloppement qui avait été entrepris par cette dernière. En raison de l'expansion continue de la Société et de l'importance de son portefeuille immobilier, la direction a pris la décision de réévaluer la structure organisationnelle de Plazacorp. La direction a donc examiné diverses possibilités et a opté pour une structure de société de fonds mutuels. Elle a conclu que cette dernière serait la plus apte à maximiser la valeur pour les actionnaires. Cette nouvelle structure ne change en rien la manière de gérer et de faire prospérer l'entreprise. Toutefois, elle offre l'option stratégique de pouvoir ultérieurement considérer d'autres structures de société ou de fiducie, permettant d'optimiser la position de Plazacorp sur les marchés financiers. Le 10 décembre 2002, la Société a obtenu l'autorisation des actionnaires de convertir « Les centres commerciaux Plazacorp Ltée » en société de fonds mutuels. Cette conversion a été réalisée le 11 décembre 2002, à la suite de la déposition des clauses modificatrices.

Plazacorp occupe une position stratégique enviable au sein du secteur immobilier. Forte d'une longue expérience en matière d'acquisition et de redéveloppement de propriétés, la Société a établi, au fil des années, des relations stables avec des commerçants locaux et des commerçants d'envergure régionale ou nationale. Plazacorp entretient également d'excellentes relations avec les prêteurs, les partenaires financiers et les investisseurs privés, lui permettant de réunir facilement des capitaux. Ces atouts, non seulement lui ont permis de connaître une croissance remarquable au cours des dernières années, mais encore se sont avérés être pour elle de véritables avantages concurrentiels au Québec et au Canada atlantique. La direction est persuadée que grâce à ces atouts la Société saura se distinguer de ses compétiteurs et acquérir une position dominante dans certains marchés géographiques où elle exerce ses activités.

En 2002, la Société a poursuivi son expansion en acquérant des parts dans quatre nouvelles propriétés, à savoir Terrace Dufferin à Valleyfield, (Qc), Tacoma Centre à Dartmouth (N.-É.), SCA Plaza à Saint John, (N.-B.) et Les Promenades du Cuivre à Rouyn-Noranda, (Qc). À la clôture de l'exercice de 2002, Plazacorp détenait des parts dans 27 propriétés, couvrant une superficie de 2,3 millions de pieds carrés de propriétés immobilières de commerce de détail. Au cours de l'exercice fiscal, la valeur comptable de ses actifs est passée de 98,1 millions de dollars à 105,3 millions de dollars. Les revenus ont affiché une hausse de 19,0 %, passant de 16,3 millions de dollars à 19,4 millions de dollars. Les flux de trésorerie provenant de l'exploitation après ajustements pour les charges diverses non récurrentes, ont enregistré une hausse de 17,17 %, s'élevant à 3,48 millions de dollars comparativement à 2,97 millions de dollars en 2001.

Au cours de l'exercice précédent, le cours du marché des actions de Plazacorp ne correspondait pas à la valeur réelle des actions de la Société. Par conséquent, Plazacorp a lancé, en novembre 2001, une offre publique de rachat dans le cours

normal de ses activités afin de profiter de cet écart de prix. L'offre de rachat a pris fin le 15 novembre 2001 et la Société avait racheté 257 000 actions ordinaires à un prix moyen de 0,77 \$ l'action, y compris les frais de courtage.

Ces actions ont subséquemment été annulées et la plus-value a été répartie entre les actionnaires. À ce jour, la Société n'a pas lancé de nouvelles offres de rachat.

Les activités de financement revêtent une importance capitale pour Plazacorp. Au début de l'année, la Société a émis 5,0 millions de débentures portant intérêt à un taux de 11 % et assorties d'une échéance de 3 ans. Le produit de ces débentures a servi à financer des améliorations immobilières et des améliorations locatives pour divers projets.

En août 2002, et ensuite peu de temps après la fin de l'exercice fiscal (décembre 2002), la Société a mis sur pied deux syndications qui ont réuni un total de 3,51 millions de dollars par le biais de deux ententes de coentreprises. La société en commandite Tacoma Centre a été la première coentreprise à voir le jour. Cette société en commandite est propriétaire de Tacoma Centre et s'affaire au redéveloppement de ce centre. La fiducie commerciale Plaza LPC, a été la deuxième coentreprise à voir le jour. Cette fiducie est propriétaire des Promenades du Cuivre, un centre commercial, situé à Rouyn-Noranda, Québec et s'affaire actuellement à son redéveloppement. Plazacorp a initialement acheté 100 % des parts dans chacune des propriétés. À la suite de l'achèvement des deux syndications, Plazacorp conservait 10 % des parts, l'autre 90 % des parts ayant été offertes aux investisseurs privés pour combler les besoins en capitaux propres. Plazacorp a conservé un droit à 50 % des flux de trésorerie excédant le rendement privilégié versé aux investisseurs privés. Plazacorp pourra ultérieurement acquérir 100 % des parts de la société en commandite, en échange de ses actions ordinaires. Cette transaction s'effectuera par le biais d'options d'achat et d'options de vente, mises sur pied avec l'accord de ses partenaires financiers. La Société a de plus en plus souvent recours à cette option pour réunir des capitaux. Un plus grand nombre de coentreprises seront d'ailleurs mises en place pour financer des acquisitions futures. Cette structure est avantageuse pour Plazacorp car elle permet d'atténuer les risques liés au redéveloppement tout en générant un excellent rendement sur la valeur nette en espèces.

Le 17 septembre 2002, le conseil d'administration de Plazacorp a adopté une ligne de conduite en matière de dividendes qui prévoit un dividende annuel de 0,08 \$ par action, en versements trimestriels de 0,02 \$ par action ordinaire. La direction et le conseil d'administration sont d'avis que le portefeuille immobilier de la Société est suffisamment stable pour permettre le versement d'un dividende régulier. L'introduction d'un dividende a rehaussé la valeur marchande des actions de Plazacorp et a amélioré la possibilité qu'elles puissent être échangées en contrepartie de propriétés. La direction croit fermement que l'introduction d'un dividende générera de nombreuses possibilités d'acquisition.

Peu après la fin de l'exercice fiscal, la Société a rendu publique sa décision de mettre en œuvre un plan de réinvestissement de dividendes. Ce dernier permettra aux actionnaires participants de réinvestir leurs dividendes et d'acheter des actions ordinaires supplémentaires de la Société. Les plans de réinvestissement jouissent d'une grande popularité auprès des investisseurs et par conséquent représentent une excellente source de capitaux propres relatifs à l'acquisition de biens futurs.

Plazacorp poursuivra son expansion en 2003 par le biais d'acquisitions stratégiques et de projets de redéveloppement. La Société utilisera judicieusement les capitaux obtenus par l'entremise du plan de réinvestissement de dividendes, par l'émission d'actions supplémentaires en contrepartie de propriétés et grâce aux ententes de coentreprise. La Société sera ainsi en mesure de tirer pleinement parti des possibilités d'affaires qui s'offrent à elle. La Société vise toujours le même objectif global qui consiste en une appréciation de la valeur de son portefeuille immobilier, une augmentation de sa capacité d'autofinancement par action et une réduction de sa dette à long terme. Plazacorp s'engage à partager sa réussite avec ses actionnaires.

J'aimerais remercier les membres du conseil d'administration pour leur collaboration et leurs conseils judicieux. Je souhaite aussi exprimer ma gratitude au personnel de Plazacorp et à celui de notre gestionnaire de propriété Plaza Atlantic Ltd. pour leur dévouement et leur loyauté. À l'aube de sa quatrième année à titre de société ouverte, Plazacorp est en excellente position pour poursuivre sa croissance et par le fait même créer de la valeur pour ses actionnaires.

Veillez agréer mes salutations distinguées,

Signé par "Richard Hamm"

Richard Hamm
Président et chef de la direction
24 janvier 2003

PORTEFEUILLE DE PROPRIÉTÉS

Propriété		Participation	Superficie totale de la propriété y compris les magasins pivots n'appartenant pas à la Société	Superficie totale à louer
		(31 octobre 2002)	(pi ²)	(pi ²)
QUÉBEC				
Dollard-des-Ormeaux	Centennial Plaza et Place du Marché	10 %	188 968	188 968
Granby	Bureau en Gros	50 %	25 695	25 695
Laval	Les Promenades St-François	100 %	73 368	73 368
Montmagny	Les Galeries Montmagny	50 %	137 631	137 631
Rimouski	Bureau en Gros	50 %	25 771	25 771
Rivière-du-Loup	Plaza Thériault	100 %	24 441	24 441
Rivière-du-Loup	Plaza Hôtel de Ville	100 %	20 252	20 252
Rouyn-Noranda	Les Promenades du Cuivre	100 %	201 561	131 178
Shawinigan	Plaza Super C	100 %	130 181	130 181
Valleyfield	Terrasse Dufferin	50 %	17 587	17 587
NOUVEAU-BRUNSWICK				
Fredericton	FHS Plaza	100 %	24 366	24 366
Fredericton	Nashwaaksis Plaza	100 %	100 010	52 059
Grand Falls	Grand Falls Shopping Mall	100 %	152 317	152 317
Moncton	Wedgewood Plaza	100 %	12 768	12 768
Oromocto	Oromocto Mall	100 %	136 374	80 715
Saint John	Business Depot	100 %	25 293	25 293
Saint John	Exhibition Plaza	55 %	53 800	53 800
Saint John	McAllister Drive Plaza	55 %	19 275	19 275
Saint John	Lansdowne Place	100 %	202 493	202 493
Saint John	SCA Plaza	55 %	17 440	17 440
NOUVELLE-ÉCOSSE				
Dartmouth	Staples Plaza	100 %	155 241	155 241
Dartmouth	Tacoma Centre	10 %	161 053	161 053
New Glasgow	Staples Plaza	100 %	33 763	33 763
ÎLE DU PRINCE ÉDOUARD				
Charlottetown	Belvedere Plaza	6 %	155 609	77 016
Charlottetown	University Plaza	43 %	62 127	62 127
Charlottetown	Spring Park Plaza	85 %	75 562	55 559
Summerside	Granville Street Plaza	60 %	127 542	81 783
TOTAL			<u>2 360 488</u>	<u>2 042 140</u>

DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

La présente analyse doit être lue en parallèle avec les états financiers consolidés de la Société et les notes afférentes qui figurent plus loin dans ce rapport annuel.

Vue d'ensemble

Les centres commerciaux Plazacorp Ltée (ci-après « Plazacorp » ou la « Société ») acquièrent et développent des propriétés immobilières de détail au Canada atlantique et au Québec.

Contexte et antécédents de la Société

La Société a été constituée en personne morale le 2 février 1999 et, le 30 juillet 1999, ses actions ont commencé à être négociées à la Alberta Stock Exchange où elle était inscrite parmi les « jeunes entreprises qui mettent en commun leurs capitaux ». La Société est actuellement inscrite à la Canadian Venture Exchange sous le symbole « PLZ ».

Stratégie de l'entreprise

L'objectif à long terme de Plazacorp est de maximiser la valeur pour l'actionnaire en acquérant, de manière stratégique, des propriétés immobilières de détail. Plazacorp s'applique au redéveloppement de centres commerciaux à mails intérieurs et de centres ouverts, bien situés, mais souvent vétustes. Plazacorp construit également de nouveaux centres commerciaux pour le compte de ses clients, dès qu'un certain niveau de prélocation est atteint. Les activités de la Société convergent toutes vers le même objectif qui consiste à accroître la valeur des propriétés et à générer des rentrées de fonds solides et récurrentes.

L'équipe d'acquisition et de développement de Plazacorp observe continuellement le marché en quête d'occasions d'achat de propriétés qui répondent à ses critères d'investissement rigoureux. Parfois, une acquisition qui ne semble pas être appropriée pour la Société à une période donnée, peut le devenir plus tard en raison de changements économiques ou d'autres facteurs. Plazacorp croit fermement qu'il faut être patient pour tirer pleinement parti d'une occasion d'affaires et sait choisir le moment opportun pour réaliser ses acquisitions. Par conséquent, Plazacorp s'applique à créer un portefeuille immobilier stable à long terme plutôt qu'à réaliser des activités spéculatives.

Au cours de l'année, Plazacorp s'est efforcée de gérer les risques associés à ses projets de redéveloppement en établissant plusieurs partenariats financiers. Cette année, Plazacorp a employé cette stratégie pour deux de ces projets de redéveloppement, à savoir, Tacoma Centre à Dartmouth en Nouvelle-Écosse et Les Promenades du Cuivre à Rouyn-Noranda au Québec. Cette stratégie a atténué le risque et a contribué à maximiser la valeur pour les actionnaires de Plazacorp.

Plazacorp a l'intention de continuer à chercher et à saisir les possibilités de redéveloppement immobilier au Canada atlantique et au Québec. Elle créera également des partenariats au besoin. Le style de gestion pratique et entrepreneurial de Plazacorp s'articule autour d'un objectif majeur, à savoir l'accroissement de la capacité d'autofinancement par action de l'entreprise et par conséquent sa valeur.

Critères financiers

En ce qui a trait à ses acquisitions et à ses nouveaux développements, Plazacorp respecte scrupuleusement certains critères financiers, notamment :

- Les acquisitions et les nouveaux développements doivent tous produire, sans facteur d'endettement, un rendement d'au moins 12 %;
- Le financement hypothécaire ne doit pas excéder 75 % de la juste valeur marchande de la propriété concernée (selon sa valeur après développement);
- La Société s'abstient de toute activité de développement spéculative et n'entreprend de nouveaux développements qu'après avoir atteint un niveau acceptable de prélocation;
- Aucune acquisition ne sera conclue sans un contrôle préalable exhaustif, y compris une évaluation des baux afférents à la propriété, de l'état de la propriété et des questions environnementales.

Conversion de la Société en société de fonds mutuels

Dans le cadre de l'analyse stratégique courante de sa structure organisationnelle, Plazacorp a pris la décision d'examiner diverses structures susceptibles d'accroître la valeur pour les actionnaires. La conversion de la Société en société de fonds mutuels a été réalisée le 11 décembre 2002, à la suite de l'approbation des actionnaires et des autorités administratives et de la déposition des clauses modificatrices.

Le conseil d'administration croit fermement qu'une société de fonds mutuels constitue la structure organisationnelle la plus appropriée pour la Société, car cette dernière :

- (a) Permettra à la Société de soutenir la croissance de son portefeuille immobilier en émettant des actions en échange de propriétés, ce qui, dans plusieurs cas, permettra de réaliser d'importantes économies d'impôts, généralement partagées entre la société et le vendeur;
- (b) Permettra à la Société de transférer ses gains en capital et ses dividendes directement aux actionnaires, en ayant recours à un processus de remboursement d'impôts offert aux sociétés de fonds mutuels;
- (c) Accroîtra la liquidité pour les actionnaires.

Résultats d'exploitation de 2002

Les revenus, pour l'exercice se terminant le 31 octobre 2002, ont augmenté de 19 %, passant de 16,3 millions de dollars à 19,4 millions de dollars. Les frais d'exploitation ont augmenté proportionnellement, passant de 7,0 millions de dollars à 8,2 millions de dollars, ce qui représente un accroissement de 17,1 %. L'augmentation des revenus et des frais d'exploitation est attribuable aux acquisitions qui ont été réalisées au cours de l'exercice de 2002 et qui ont contribué au bénéfice net de la façon suivante :

Propriétés	Participation proportionnelle et nombre de mois au cours desquels la propriété a contribué au bénéfice net
Terrace Dufferin, Valleyfield, QC	50 % 11 mois
SCA Plaza, Saint John, NB	55 % 3 mois
Tacoma Centre, Dartmouth, NS. Voir note 11(b)	100 % (avril 2002 — août 2002) 5 mois 10 % (septembre 2002 — octobre 2002) <u>2 mois</u> Total 7 mois
Les Promenades du Cuivre, Rouyn-Noranda, QC	100 % 2 mois

Les acquisitions commencent généralement à contribuer pleinement au bénéfice net au cours de l'exercice qui suit immédiatement l'acquisition.

Pour l'exercice fiscal se terminant le 31 octobre 2002, les flux de trésorerie provenant de l'exploitation après intérêts minoritaires se chiffraient à 2,89 millions de dollars, ce qui correspond à 0,099 \$ par action ordinaire comparé à 3,15 millions de dollars et à 0,117 \$ par action ordinaire en 2001.

Les flux de trésorerie déclarés provenant de l'exploitation peuvent parfois inclure des montants qui ne sont pas de nature répétitive et qui n'ont pas de répercussion sur les flux de trésorerie futurs qui émaneront du portefeuille immobilier de la Société. Les éléments suivants ont eu, pour la présente période de déclaration, une incidence importante sur les flux de trésorerie provenant de l'exploitation :

- Des dépenses non récurrentes totalisant 309 510 \$, reliées à l'évaluation de diverses structures d'entreprise (2002);
- Des fonds, réunis par le biais d'une émission d'obligations hypothécaires et de débentures qui n'avaient pas été pleinement investis dans des projets. Ces fonds excédentaires confèrent une marge de manœuvre à Plazacorp et lui permettent de tirer rapidement parti des occasions d'acquisitions, sans avoir à négocier du financement. Bien que ces fonds puissent contribuer à la stratégie d'acquisition prudente de la Société, le non déploiement de ses fonds peut entraîner une hausse des frais de financement pour la Société. En date du 31 octobre 2002, tous les fonds réunis antérieurement avaient été déployés;
- Un recouvrement unique provenant de la constatation de pertes d'impôts reportables prospectivement (exercice de 2001).

	31 octobre 2002		31 octobre 2001	
	\$	Par action*	\$	Par action*
Capacité d'autofinancement par action déclarée	2 891 647 \$	0,099 \$	3 150 536 \$	0,117 \$
Répercussion des dépenses non récurrentes	309 510	0,011		
Répercussion des produits d'obligations hypothécaires et des produits de débentures non déployés	282 684	0,009		
Répercussion des pertes d'impôts reportables prospectivement			(176 216 \$)	0,006 \$
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation après ajustements	3 483 841 \$	0,119 \$	2 974 320 \$	0,111 \$

* Note : les montants par action ont été calculés en fonction du nombre moyen pondéré d'actions en circulation.

Le bénéfice net, pour l'exercice terminé le 31 octobre 2002, se chiffre à 399 276 dollars comparativement à 1 082 367 dollars pour l'exercice précédent. Cette baisse est attribuable aux montants non récurrents mentionnés auparavant de même qu'à une hausse marquée de l'amortissement. En 2002, celui-ci se chiffrait à 3,047 millions de dollars comparativement à 1,77 million de dollars en 2001. Cette hausse est en grande partie attribuable à l'implantation, dans les années passées, d'un

programme de développement, lequel requerrait que les frais de location soient amortis sur la durée des baux contractés en 2001. Ces amortissements exercent une influence négative sur le bénéfice net, mais n'affectent aucunement les flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

En 2002, la Société a cédé un excédant de terrain appartenant à la société en commandite Wildan Properties, résultant en un gain sur la cession de 197 000 millions de dollars.

Acquisitions et développements

Au cours de l'exercice clos le 31 octobre 2002, Plazacorp a acheté et développé quatre nouvelles propriétés :

Terrace Dufferin

Le 4 décembre 2001, la Société a acquis une participation de 50 % dans Terrasse Dufferin, un centre ouvert de 17 587 pieds carrés, situé à Valleyfield (Qc) par l'entremise de Centre Commercial Dufferin (2001) Inc. Ce centre commercial abrite des locataires d'envergure nationale de même que des locataires d'envergure régionale.

Tacoma Centre

Le 28 mars 2002, la Société a acquis, par l'entremise de la société en commandite Tacoma Centre, une participation de 100 % dans Tacoma Centre, un centre commercial de 161 053 pieds carrés, situé à Dartmouth (N.-É.). Au cours de l'année, la Société a vendu des parts de la société en commandite, réunissant ainsi 1,44 million de dollars, ce qui équivaut à 90 % des prescriptions relatives aux capitaux propres. La Société a maintenu une participation de 10 % dans la société en commandite et a droit à 50 % des flux de trésorerie excédant un rendement privilégié. Plazacorp pourra ultérieurement acquérir 100 % des parts de la société en commandite, en échange de ses actions ordinaires. Cette transaction s'effectuera par le biais d'options d'achat et d'options de vente, mises sur pied avec l'accord de ses partenaires financiers. Une portion de ce centre commercial (65 067 pieds carrés) sera convertie en mail ouvert d'une superficie de 61 300 pieds carrés. L'achèvement de ce projet est prévu pour mars 2003. La majorité des espaces commerciaux devraient être loués d'ici à la fin de l'année 2003.

SCA Plaza

Le 31 juillet 2002, la Société a acquis une participation de 55 % dans SCA Plaza Inc., une corporation à but unique, qui a construit un centre ouvert de 17 440 pieds carrés sur McAllister Drive à Saint John (N.-B.). Ce centre regroupe des locataires d'envergure nationale et des locataires d'envergure régionale. Il vient s'ajouter à deux autres centres appartenant déjà à la Société : Exhibition Plaza et McAllister Drive Plaza, tous deux situés sur McAllister Drive, la principale rue de commerce de détail à Saint John (N.-B.). Grâce à ce nouveau centre, les immobilisations de Plazacorp couvrent maintenant une superficie de 90 515 pieds carrés sur McAllister Drive.

Les Promenades du Cuivre

Le 29 août 2002, la Société a acquis 100 % des parts de la fiducie commerciale Plaza LPC, qui est propriétaire des Promenades du Cuivre, un centre commercial de 201 561 pieds carrés, situé à Rouyn-Noranda (Qc). Cette propriété est le seul bien de

la fiducie. Peu de temps après la fin de l'exercice fiscal, la fiducie a vendu des parts à des investisseurs privés, totalisant 2,07 millions de dollars et représentant 90 % des besoins en capitaux propres. Plazacorp a conservé 10 % des parts et a droit à 50 % des flux de trésorerie excédant un rendement privilégié. Plazacorp pourra ultérieurement acquérir 100 % des parts de la fiducie, en échange de ses actions ordinaires. Cette transaction s'effectuera par le biais d'options d'achat et d'options de vente mises sur pied avec l'accord de ses partenaires financiers. Le réaménagement de cette propriété devrait être terminé en juin 2003 et la plupart des espaces commerciaux devraient être loués au cours de l'année 2004.

Structure du capital et liquidité

Plazacorp veille à ce que les capitaux empruntés, sous forme de dettes hypothécaires, d'obligations, de billets et d'autres titres de créance, ainsi que les capitaux propres dont elle dispose, soient suffisants pour lui permettre de poursuivre une croissance soutenue qui soit conforme à son plan d'affaires.

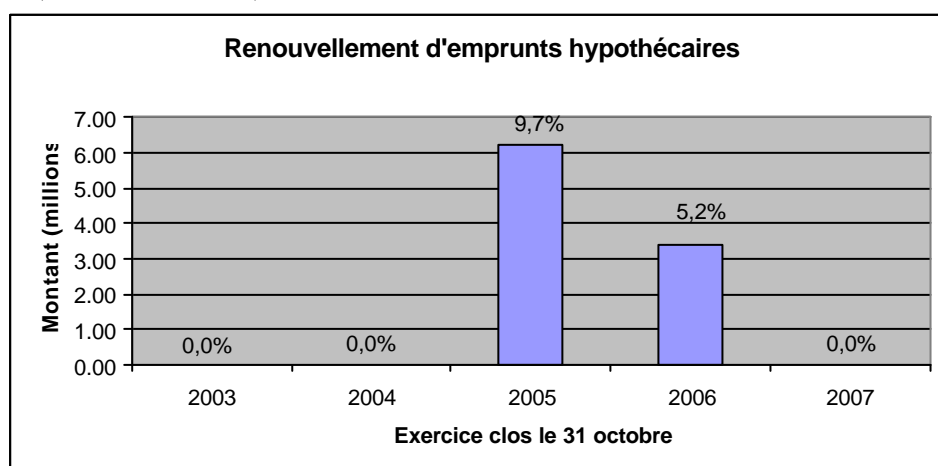
Dettes hypothécaire

Comme l'explique la note 4 des états financiers consolidés, les emprunts hypothécaires se composent d'emprunts hypothécaires ordinaires (64,4 millions de dollars), d'emprunts hypothécaires à court terme et d'emprunts hypothécaires ne portant pas intérêt (4,5 millions de dollars). Les emprunts hypothécaires totaux pour l'exercice fiscal de 2002 se chiffrent à 69 millions de dollars, ce qui représente un accroissement de 13,1 % par rapport à l'exercice fiscal précédent (60,9 millions de dollars).

Au cours de l'exercice, Plazacorp a assuré 32,3 millions de dollars de financement par le biais d'emprunts hypothécaires à long terme. Plazacorp a versé 4,1 millions de dollars à titre de remboursement du capital de ses emprunts hypothécaires et 19,2 millions à titre de remboursements d'emprunts.

Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts hypothécaires ordinaires et des emprunts hypothécaires à court terme est de 7,6 %, comparé à 7,1 % pour l'exercice précédent.

Le graphique suivant illustre la proportion des emprunts hypothécaires qui sera renouvelée au cours des 5 prochaines années en fonction des emprunts hypothécaires ordinaires (64,4 millions de \$):



Débetures

Au cours de l'année 2002, la Société a émis 5 millions de dollars de débetures portant intérêt au taux de 11 % et assorties d'une échéance de 3 ans. La Société a utilisé le produit de ces débetures pour financer des améliorations immobilières et des améliorations locatives.

Capitaux propres

La valeur comptable des capitaux propres à la fin de l'exercice se chiffrait à 16,9 millions de dollars comparativement à 16,2 millions de dollars pour l'exercice précédent. Comme l'explique la note 10(e) des états financiers consolidés, la Société a émis, au cours de l'exercice, 1 587 301 actions ordinaires à un prix de 0,63 \$, relativement à la décision d'un créancier, dont la créance était garantie par un emprunt hypothécaire à taux fixe de 1 000 000 de dollars, d'exercer son droit de conversion et d'acquérir des actions ordinaires de Plazacorp. Le créancier avait reçu auparavant à titre d'intérêts, 57 681 actions à un prix de conversion moyen de 0,65 \$.

Au cours de l'exercice de 2002, la Société a lancé une offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités en vertu de laquelle elle a racheté 257 000 actions ordinaires à un prix moyen de 0,77 \$ l'action, y compris les frais de courtage.

Capacité financière

Au cours des 17 derniers mois, 24 des 27 biens immobiliers productifs de revenus de la Société ont fait l'objet d'une évaluation par un tiers indépendant, ce qui correspond à 90 % de la juste valeur du portefeuille immobilier de la Société. La juste valeur du portefeuille a été établie à 120,5 millions de dollars, représentant un excédent de 22 millions de dollars par rapport à la valeur comptable de 98,5 millions de dollars. Cet excédent confirme que Plazacorp a bel et bien réussi à créer de la valeur pour ses actionnaires.

La dette à long terme de Plazacorp (emprunts hypothécaires, obligations, débetures et effets à payer) représente 83,5 % de la valeur comptable de son portefeuille immobilier. Toutefois, si l'on compare la valeur de la dette à la juste valeur du portefeuille, on obtient un pourcentage de 68,2 %. La direction estime que ce pourcentage est conforme aux normes de l'industrie. La direction considère également qu'un ratio de couverture des intérêts de 1,76 fois signifie que la Société peut aisément faire face à ces obligations.

La direction de Plazacorp utilise le quotient de l'état des recettes sur la valeur comptable de l'entreprise comme point de repère pour mesurer le rendement financier de la Société. On obtient ce ratio en divisant la valeur des flux de trésorerie provenant de l'exploitation avant intérêts minoritaires et impôts par la valeur des capitaux propres de laquelle on a soustrait les intérêts minoritaires, les dividendes déclarés et la rémunération à base d'options. L'état des recettes sur la valeur comptable de l'entreprise pour l'exercice terminé le 31 octobre 2002 était de 23,8 %. Ce ratio après impôts était de 20,6 %.

Politique en matière de dividendes

Le 17 septembre 2002, le conseil d'administration de Plazacorp a adopté une ligne de conduite en matière de dividendes qui prévoit un dividende annuel de 0,08 \$ par action, en versements trimestriels de 0,02 \$. Le 15 novembre, un premier dividende

de 0,02 \$ par action a été versé aux actionnaires inscrits en date du 1^{er} novembre 2002.

Peu après la fin de l'exercice fiscal, la Société a rendu publique sa décision de mettre en œuvre un plan de réinvestissement de dividendes. Ce dernier permettra aux actionnaires participants de réinvestir leurs dividendes et d'acheter des actions ordinaires supplémentaires de la Société, sans avoir à payer de frais de courtage. Les participants recevront également un boni de 3 % sur les sommes réinvesties, payable en actions ordinaires de la Société. Le cours des actions, achetées par l'intermédiaire du plan de réinvestissement, sera le prix de clôture moyen pondéré des 20 derniers jours de bourse. Le produit du plan de réinvestissement de dividendes servira à financer les besoins en capitaux propres relatifs à l'acquisition de biens futurs.

La ligne de conduite en matière de dividendes fera l'objet d'une réévaluation par le conseil d'administration à mesure que la Société améliorera sa capacité d'autofinancement par action.

Financement des acquisitions futures et des nouveaux développements

Les acquisitions futures et les nouveaux développements seront financés à l'aide de capitaux obtenus par l'entremise du plan de réinvestissement de dividendes, d'ententes de coentreprise, de financement par emprunts et de financement par actions supplémentaires. La Société aura fort probablement recours au financement par actions en contrepartie de l'acquisition de propriétés. Plazacorp ne négociera de participation supplémentaire que si la direction juge que le prix de souscription est juste et raisonnable pour les actionnaires.

Structure de gestion

Certaines des affaires de Plazacorp sont gérées par Plaza Atlantic Limited, une société privée qui appartient à Earl Brewer, Michael Zakuta et Paul Leger, tous administrateurs de la Société. Au cours de l'année, des honoraires se chiffrant à 2,2 millions de dollars ont été accordés à la société Plaza Atlantic en échange de services de location, de gestion, d'acquisition et de financement. Les honoraires réclamés par Plaza Atlantic Limited sont conformes ou inférieurs à la norme de l'industrie.

Rémunération des cadres de direction

Aucun des dirigeants ou des administrateurs de Plazacorp, y compris Earl Brewer, Paul Leger et Michael Zakuta, n'a reçu de rémunération en argent, ni de traitements, de commissions ou de bonis pour services rendus. Richard Hamm, qui a été nommé président et chef de la direction le 16 mai 2002, a reçu 1400 \$ à titre de jetons de présence pour avoir participé aux assemblées du conseil d'administration. À compter du 1^{er} novembre 2002, M. Hamm touchera un salaire annuel de 100 000 \$ et ne recevra plus de jetons de présence pour sa participation aux assemblées du conseil d'administration. Le 14 mai 2002, Plazacorp a obtenu l'approbation des autorités réglementaires pour émettre des options d'achat en faveur de certains employés des centres commerciaux Plazacorp Ltée. Peter Sheehan, directeur des finances de Plazacorp a obtenu 70 000 options d'achat à un prix de levée de 0,75 \$ l'action. Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative de 33^{1/3} % des options après chacun des trois premiers anniversaires de la date d'octroi qui est le 3 août 2001. Peter Sheehan n'a reçu aucune autre rémunération de Plazacorp au cours

de l'année. Stephen Johnson a reçu 1 400 \$ à titre de jetons de présence pour sa participation aux assemblées du conseil d'administration.

Gestion du risque

Comme toutes les sociétés immobilières, Plazacorp s'expose, dans le cours normal de ses activités, à de nombreux risques commerciaux susceptibles de nuire à ses résultats.

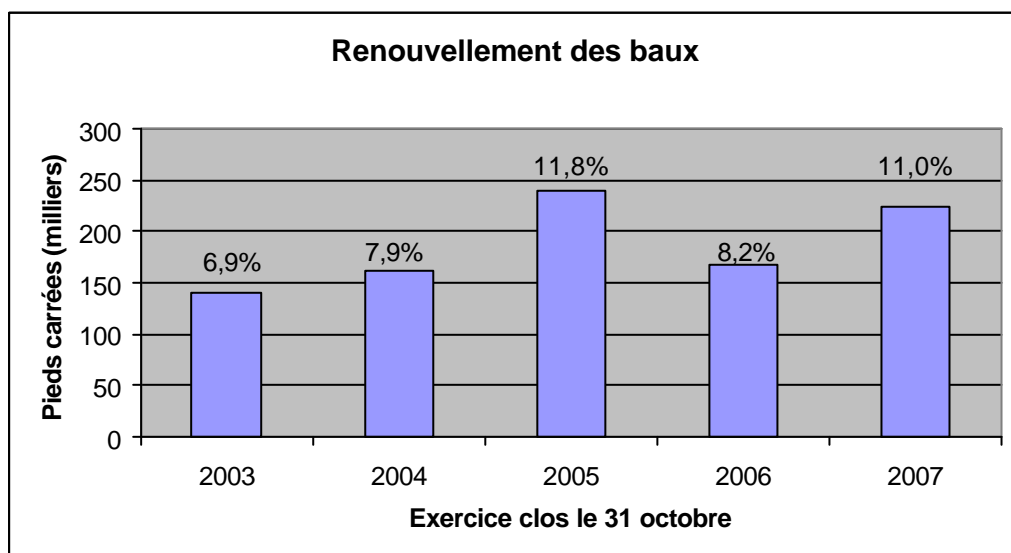
Risque lié à l'exploitation

Revenus

Le risque d'exploitation le plus important qui pourrait nuire aux résultats de la Société est la réduction éventuelle des revenus de location à la suite d'une baisse du taux d'occupation. Plazacorp s'efforce de retenir des commerçants fiables qui offrent aux consommateurs des produits et des services de base. Ainsi, le risque est moindre en cas de ralentissement économique généralisé. La durée moyenne pondérée des baux de Plazacorp pour l'exercice fiscal de 2003, calculée en fonction des baux existants, est de 11,4 ans avec une durée moyenne à échéance de 7,1 ans. Le taux moyen pondéré de location brut pour l'exercice fiscal 2003, calculé en fonction des baux existants est de 14,75 \$ le pied carré, ce qui, selon la direction, est inférieur à la moyenne de l'industrie pour des projets similaires. Environ 72,38 % du revenu brut consolidé de Plazacorp provient de locataires d'envergure nationale et environ 8,11 % provient de locataires d'envergure régionale. La portion restante des revenus (19,5 %) provient de détaillants-locataires locaux et d'autres types de locataires.

Plazacorp cherche à prolonger la durée des baux de ses principaux locataires et d'échelonner les dates d'expiration des baux, toutes propriétés confondues.

Le graphique suivant illustre le pourcentage des superficies locatives pour lesquelles les baux viendront à échéance au cours des 5 prochaines années.



Frais d'exploitation fixes

Certaines dépenses importantes comme les taxes foncières, les frais d'entretien, les versements hypothécaires, les frais d'assurance et les redevances connexes doivent être acquittées par la Société pour toute la durée de la période de propriété, que celle-ci génère des recettes ou non. Au cas où la Société ne serait pas en mesure d'effectuer

les versements hypothécaires pour une de ses propriétés, quelle qu'elle soit, le créancier hypothécaire pourrait prendre possession de l'immeuble grevé de l'hypothèque en question et/ou le vendre.

Ainsi, en s'assurant que toutes les acquisitions et les nouveaux développements produisent, sans facteur d'endettement, un rendement d'au moins 12 %, la Société minimise le risque associé aux frais d'exploitation fixes.

Risque financier

Comme toutes les sociétés immobilières, Plazacorp s'expose à des risques relatifs au financement par emprunt. En effet, la Société ne peut écarter la possibilité qu'un emprunt hypothécaire existant ne puisse être renouvelé ou encore que les modalités de financement des nouveaux emprunts soient moins favorables que celles des emprunts existants.

Afin d'assurer une saine gestion du risque, Plazacorp s'efforce d'entretenir de bonnes relations avec ses financiers. Plazacorp échelonne également les échéances de ses emprunts hypothécaires. La moyenne pondérée de la durée jusqu'à échéance des emprunts hypothécaires de la Société est de 7 ans.

Risque financier et d'acquisition

Plazacorp s'efforce de minimiser le risque associé à ses projets de développement et à ses projets de redéveloppement en exerçant un contrôle vigilant des coûts de construction afin qu'ils soient conformes aux prévisions budgétaires. Le coût moyen des nouveaux projets de développement entrepris par Plazacorp est de 86,60 \$ le pied carré et de 64,99 \$ le pied carré pour les acquisitions. Selon la direction, ces coûts sont en dessous de la moyenne de l'industrie pour des projets similaires.

Risque lié à l'environnement

Les lois et politiques en matière d'environnement présentent un intérêt particulier pour les propriétaires et gestionnaires d'immeubles. En vertu de certaines lois, il incombe à la Société de couvrir les frais des travaux nécessaires à l'enlèvement des matières qui pourraient nuire à l'environnement. On entend ici, tout dépôt, toute émission ou tout rejet de contaminant provenant d'un site appartenant à la Société ou d'un de ses immeubles. Le non-respect de cette obligation pourrait compromettre la vente de la propriété ou la possibilité d'utiliser cette propriété en guise de garantie pour contracter un emprunt. De plus, le non-respect de cette obligation pourrait donner lieu à une réclamation contre le propriétaire.

Afin d'atténuer ce risque, Plazacorp a mis sur pied un programme de gestion de l'environnement qui comporte des politiques et procédures visant à évaluer et à suivre étroitement les problèmes environnementaux relatifs à ses propriétés. Selon cette politique environnementale, avant de réaliser une acquisition, la Société doit procéder à une évaluation environnementale de phase I et, si nécessaire, une étude de phase II, effectuée par des experts-conseils en matière d'environnement. De plus, au besoin, la Société souscrit une assurance en matière d'environnement qui couvre les réclamations d'une tierce partie, les coûts de nettoyage, les frais d'assainissement et les frais juridiques, sous réserve de certains critères d'admissibilité.

Perspectives

La direction est persuadée qu'elle continuera, en 2003, à atteindre ses objectifs, qui consistent en un accroissement de la capacité d'autofinancement par action, et ce, grâce à la mise en œuvre de sa stratégie d'affaires. La direction entend continuer d'améliorer la qualité de l'ensemble de son portefeuille immobilier et faire profiter les actionnaires de la croissance de sa capacité d'autofinancement par action.

Sommaire des statistiques financières

<i>Statistiques de location :</i>	
Durée moyenne pondérée des baux d'origine	11,4 ans
Durée moyenne pondérée jusqu'à échéance des baux	7,1 ans
Loyer brut moyen par pied carré	14,75 \$
<i>Statistiques de développement :</i>	
Coût moyen de construction par pied carré pour les propriétés nouvellement acquises	64,99 \$
Coût moyen de construction par pied carré pour les nouvelles constructions	86,60 \$
<i>Ratios d'endettement :</i>	
Échéance moyenne de la dette à long terme	7,0 ans
Valeur de la dette à long terme sur la valeur comptable des biens productifs	83,5 %
Valeur de la dette à long terme sur la juste valeur des biens productifs	68,2 %
Ratio de couverture d'intérêts	1,76 fois
<i>Ratios de rendement :</i>	
État des recettes avant impôts sur la valeur comptable de l'entreprise (flux de trésorerie provenant de l'exploitation + impôts/avoir des actionnaires)	23,8 %
État des recettes après impôts sur la valeur comptable de l'entreprise (flux de trésorerie provenant de l'exploitation + impôts/avoir des actionnaires)	20,6 %

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION RELATIVEMENT À LA PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS.

Aux actionnaires des centres commerciaux Plazacorp Ltée

Les états financiers de Plazacorp ainsi que les renseignements financiers connexes ont été préparés par la direction de la Société, qui en assume la responsabilité. Ces états financiers ont été préparés dans le respect des seuils d'importance relative acceptables et conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada dans les circonstances. Les renseignements financiers présentés dans les autres sections du présent rapport annuel sont conformes à ceux qui sont présentés dans les états financiers.

La direction s'est dotée de systèmes de contrôle interne appropriés. Les politiques et procédures visent à donner une garantie raisonnable quant à l'autorisation correcte des transactions, à la protection des biens et à la tenue correcte des documents financiers de manière à fournir une information fiable pour la préparation des états financiers.

Les états financiers consolidés ont été vérifiés et approuvés par le conseil d'administration et son comité de vérification.

Teed Saunders Doyle & Co., est le vérificateur indépendant nommé par les actionnaires, et chargé de vérifier les états financiers et de fournir une opinion professionnelle indépendante à leur sujet.

Signé par "Richard Hamm"

Richard Hamm
Président et chef de la direction

Le 17 décembre 2002

RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

Aux actionnaires de « Les centres commerciaux Plazacorp Ltée ».

Nous avons vérifié le bilan consolidé de « Les centres commerciaux Plazacorp Ltée » au 31 octobre 2002 et les états consolidés des résultats, des bénéfices non répartis, des flux de trésorerie provenant de l'exploitation et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 octobre 2002 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.



COMPTABLES AGRÉÉS
TEED SAUNDERS DOYLE & CO

Fredericton, NB
Le 17 décembre 2002

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Bilan consolidé

	Notes	31 octobre 2002	31 octobre 2001
Actifs			
Biens productifs	3	98 521 458 \$	89 645 262 \$
Encaisse et placements de trésorerie		2 429 440	4 397 352
Comptes débiteurs		825 873	1 659 378
Charges payées d'avance		1 579 449	1 020 139
Autres éléments d'actif		2 002 051	1 471 397
		105 358 271 \$	98 193 528 \$
Passifs			
Emprunts hypothécaires	4	69 000 696 \$	60 977 790 \$
Dette obligataire et débentures	5	10 050 000	5 050 000
Effets à payer	6	2 962 432	6 535 485
Dette bancaire	7	239 680	582 170
Comptes créditeurs et charges à payer		1 969 084	5 682 899
Dividendes à payer	12	591 134	-
Impôts à payer		386 932	126 571
Charges futures d'impôts	9	2 610 431	2 651 631
		87 810 389	81 606 546
Intérêts minoritaires en actif net		561 099	301 654
Capitaux propres			
Capital-actions	10	15 352 212	14 174 899
Bénéfices non-répartis	12	1 634 571	2 110 429
		16 986 783	16 285 328
		105 358 271 \$	98 193 528 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

Approuvés par le Conseil :

Signé par "Richard Hamm"

Richard Hamm
Administrateur

Signé par "Paul Leger"

J. Paul Leger, C.A.
Administrateur

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États consolidés des bénéfices non répartis	Notes	Exercice clos le 31 octobre 2002	Exercice clos le 31 octobre 2001
Bénéfices non répartis, en début d'exercice		2 110 429 \$	1 028 062 \$
Moins les ajustements afférents au changement de méthode comptable	10 (f)	284 000	-
Bénéfices non répartis ajustés, en début d'exercice		1 826 429	1 028 062
Bénéfice net pour l'exercice		399 276	1 082 367
Moins les dividendes déclarés au cours de l'exercice	12	591 134	-
Bénéfices non répartis, en fin d'exercice		1 634 571 \$	2 110 429 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États des résultats consolidés		Exercice clos le	Exercice clos le
	Notes	31 octobre 2002	31 octobre 2001
Revenu locatif		19 402 847 \$	16 339 590 \$
Charges d'exploitation		8 201 419	7 011 084
Bénéfice d'exploitation net		11 201 428	9 328 506
Frais de financement		6 186 252	4 629 416
Bénéfice tiré des biens		5 015 176	4 699 090
Frais d'administration		507 621	369 612
Revenus de placements avant amortissement et items sous-mentionnés		4 507 555	4 329 478
Dépenses non récurrentes	8	309 510	-
Amortissement		3 047 248	1 771 481
Bénéfice avant impôts, intérêts minoritaires et cession de biens		1 150 797	2 557 997
Impôts	9	540 292	1 115 814
Bénéfice avant intérêts minoritaires et cession de biens		610 505	1 442 183
Intérêts minoritaires		408 382	359 816
Gain sur la cession de biens après impôts et intérêts minoritaires	11 (a)	197 153	-
Bénéfice net pour l'exercice		399 276	1 082 367
Bénéfice par action en circulation		0.01 \$	0.04 \$
Nombre pondéré d'actions en circulation		29 264 808	27 014 560

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États consolidés des flux de trésorerie provenant de l'exploitation

	Exercice clos le 31 octobre 2002	Exercice clos le 31 octobre 2001
Bénéfice net	399 276 \$	1 082 367 \$
Éléments sans effet sur les flux de trésorerie		
Amortissement	3 047 248	1 771 481
Bénéfice tiré de cession de biens	(197 153)	-
Compensation pour options d'achat d'actions	50 540	-
Intérêts minoritaires dans le bénéfice net	408 382	359 816
Charges futures d'impôts	(41 200)	801 784
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	3 667 093 \$	4 015 448 \$
Intérêts minoritaires dans les flux de trésorerie provenant de l'exploitation	775 446	864 912
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation déduction faite de l'intérêt minoritaire dans les flux de trésorerie provenant de l'exploitation	2 891 647	3 150 536
Capacité d'autofinancement par action	0.099 \$	0.117 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	29 264 808	27 014 560

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

États consolidés des flux de trésorerie	Exercice clos le Notes 31 octobre 2002	Exercice clos le 31 octobre 2001
Rentrées (Sorties) liées aux:		
Activités d'exploitation		
Rentrées nettes liées à l'exploitation	3 667 093 \$	4 015 448 \$
Incitation à la prise de bail	1 (d) (1 207 920)	(652 415)
Changement dans le fond de roulement hors trésorerie	(2 588 126)	(510 883)
	(128 953)	2 852 150
Activités de financement		
Dette bancaire	(342 490)	356 170
Effets à payer	(3 573 053)	2 869 883
Émission d'actions ordinaires	-	8 000
Rachat d'actions pour annulation	(194 560)	-
Dividendes versés aux intérêts minoritaires	(148 937)	-
Dividendes payables aux actionnaires	12 (591 134)	-
Produits provenant d'obligations	5 000 000	2 500 000
Produit net provenant de crédits hypothécaires	13 159 807	14 411 795
Remboursement du prêt hypothécaire	(4 136 901)	(1 410 903)
	9 172 732	18 734 945
Activités d'investissement		
Acquisition, développement et redéveloppement de propriétés	1(d) (9 960 602)	(16 653 801)
Accroissement d'autres éléments d'actif	(1 051 089)	(1 552 570)
	(11 011 691)	(18 206 371)
Augmentation de l'encaisse au cours de l'exercice	(1 967 912)	3 380 724
Encaisse, en début d'exercice	4 397 352	1 016 628
Encaisse, en fin d'exercice	2 429 440 \$	4 397 352 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 Principales conventions comptables

Les conventions comptables de la Société et ses normes en matière de divulgation financière sont conformes aux principes comptables reconnus et exigés par l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA) et aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières privées et publiques (ICCIP), dont les politiques les plus importantes sont décrites ci-dessous.

(a) Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de toutes les filiales de la Société et ceux des entreprises en participation, à savoir:

<u>Filiales</u>	Participation		Nombre de mois d'exploitation compris dans les états financiers	
	2002	2001	2002	2001
<u>Méthode comptable — consolidation</u>				
Exhibition Plaza Inc.	55 %	55 %	12	12
McAllister Drive Plaza Inc.	55 %	55 %	12	12
Centre Commercial Plaza Thériault Inc.	100 %	100 %	12	12
Les Galeries Montmagny (1988) Inc.	50 %	50 %	12	12
Spring Park Plaza Inc.	85 %	85 %	12	12
Granville Street Properties Limited Partnership	60 %	60 %	12	12
Wildan Properties Limited Partnership	60 %	60 %	12	12
SCA Plaza Inc.	55 %	-	3	-
Plaza LPC Commercial Trust	100 %	-	2	-
<u>Méthode comptable — consolidation proportionnelle</u>				
Les Immeubles RSM Inc.	50 %	50 %	12	12
University Plaza (SC) Inc.	43 %	43 %	12	12
S.E.C. Rimouski Bureau en Gros	50 %	50 %	12	1
Centre Commercial Dufferin (2001) Inc.	50 %	50 %	11	-

(b) Biens immobiliers

Les propriétés à revenus sont citées aux coûts les plus bas, déduction faite de l'amortissement accumulé et des valeurs recouvrables nettes estimatives. Les coûts comprennent tous les frais liés à l'acquisition, le développement, la rénovation et le redéveloppement des propriétés. La valeur recouvrable nette représente l'estimation des valeurs non actualisées des rentrées nettes de fonds que l'on prévoit recevoir pour la durée de utile estimative économique des immobilisations ainsi que la valeur résiduelle des immobilisations.

(c) Revenus de location

Les revenus de location comprennent les loyers versés par les locataires en vertu des baux, y compris les loyers proportionnels, les impôts fonciers et les recouvrements de frais d'exploitation, ainsi que les revenus occasionnels comme les frais de résiliation de baux.

(d) Amortissement

La Société utilise la méthode de l'amortissement à intérêts composés pour ses immeubles et les améliorations de base. Selon cette méthode, l'amortissement est soustrait du revenu par montants annuels progressifs qui se composent d'une somme annuelle fixe et d'un facteur composé au taux annuel de 5 %, de façon à amortir totalement les propriétés sur leur durée de vie utile estimative, laquelle ne dépasse pas 40 ans.

Les améliorations apportées à l'équipement et aux terrains de stationnement sont amorties à des taux de 20 % et de 8 %, respectivement, selon la méthode de l'amortissement dégressif.

Les frais de location, les améliorations et autres incitatifs à la location sont amortis en ligne droite sur la durée desdits baux. Pour la présentation des états consolidés de l'évolution de la situation financière, les améliorations locatives et les autres incitatifs à la location, engagés au moment du développement ou du redéveloppement des propriétés, sont traités comme des activités d'investissement alors que les frais liés aux propriétés réaménagées sont considérés comme des activités d'exploitation.

Les frais de financement et les autres coûts engagés au titre du financement à long terme de la dette sont amortis sur la durée dudit financement, dès l'achèvement du projet de redéveloppement.

(e) Impôt sur le revenu

La Société suit la méthode bilancielle avec provisions pour impôts et enregistre ces provisions pour impôts en fonction des écarts temporaires qui existent entre la valeur comptable de l'actif et du passif de la Société et leurs valeurs fiscales. La Société reconnaît le passif d'impôts différé lorsqu'il est probable que ce passif d'impôts différé se réalisera.

(f) Instruments financiers

La juste valeur de l'actif et du passif de la Société, représentant son fonds de roulement net, est approximativement celle des valeurs enregistrées au 31 octobre 2002 en raison de leur nature à court terme. Dans un tel cas, la juste valeur est déterminée comme étant la valeur au marché ou la contre-valeur de change de l'actif et du passif. La juste valeur estimative de la dette à long terme de la Société est fondée sur la valeur obtenue en utilisant les taux du marché pour des instruments similaires.

D'habitude, les valeurs marchandes des instruments financiers de la Société ne sont pas divulguées. Pour en déterminer la juste valeur marchande estimative, la Société doit émettre des hypothèses sur les taux courants du marché en tenant compte de la durée de l'instrument et de son risque. Les taux courants du marché sont généralement choisis parmi une gamme de taux potentiellement acceptables et par conséquent, d'autres taux en vigueur et justes valeurs peuvent être utilisés.

(g) Utilisation des estimations

La préparation des états financiers de la Société, conformément aux principes comptables généralement reconnus, demande que la direction effectue des estimations et émette des hypothèses qui affectent les actifs et les passifs comptabilisés, la divulgation d'actifs et de passifs éventuels à la date du bilan et les bénéfices et frais comptabilisés durant la période de déclaration. Les résultats réels pourraient différer desdites estimations.

2 Changement de méthode comptable

(a) Bénéfice par action en circulation

En date du 1^{er} novembre 2001, la Société a adopté la nouvelle recommandation émise par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) relativement au calcul du bénéfice par action. En vertu de cette nouvelle norme, le bénéfice par action dilué est calculé selon la méthode des actions rachetées au lieu de celle des gains théoriques sur intérêts. Les bénéfices par action de base et les bénéfices dilués par action n'ont pas été touchés par cette modification.

(b) Système de rémunération à base d'actions

Pour l'exercice clos le 31 octobre 2002, la Société a choisi d'adopter de façon précoce les nouvelles recommandations de l'ICCA relatives à la rémunération par actions. Selon les normes révisées, les options sur actions ou les primes de rendement attribuées à des non-salariés ou à des salariés, qui participent à des régimes de droits à la plus-value d'actions, qui doivent être réglées en espèces ou en instruments de capitaux propres, doivent être constatées selon la méthode de la valeur intrinsèque ou selon la méthode de comptabilisation à la juste valeur, le cas échéant.

3 Biens productifs

Les biens qui produisent des revenus sont les suivants :

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Terrains	15 069 433 \$	13 319 397 \$
Immeubles et améliorations	98 180 421	88 690 184
Investissements dans les sociétés en commandite (note 16)	<u>710 000</u>	<u>550 000</u>
	1 13 959 854	102 559 581
Amortissement accumulé	<u>(15 438 396)</u>	<u>(12 914 319)</u>
	<u>98 521 458 \$</u>	<u>89 645 262 \$</u>

L'amortissement inclut l'amortissement des incitatifs à la location et les frais d'améliorations se chiffrant à 2 379 448 \$ (1 522 442 \$ en 2001).

4 Emprunts hypothécaires

Les emprunts hypothécaires sont composés d'emprunts hypothécaires ordinaires et d'emprunts hypothécaires à court terme.

Les emprunts hypothécaires ordinaires à taux fixe totalisent 64 406 976 \$ (40 406 600 \$ en 2001) et portent intérêt à des taux de 6,9 % à 8,015 %. Les dates d'échéance des emprunts hypothécaires ordinaires s'échelonnent de novembre 2004 à mai 2013. À la fin de l'exercice financier, on notait un seul prêt hypothécaire ne portant pas intérêt, se chiffrant à 410 000 \$ (440 000 \$ en 2001).

Au cours des cinq prochaines années, le remboursement du principal des emprunts hypothécaires mentionnés ci-dessus se fera comme suit :

<u>Exercice clos le 31 octobre</u>	<u>Remboursement de principal</u>	<u>Solde des emprunts hypothécaires venant à échéance</u>	<u>% des emprunts hypothécaires venant à échéance</u>
2003	1 430 217 \$	-	
2004	1 536 993 \$	-	
2005	1 614 730 \$	6 219 978 \$	9,7 %
2006	1 722 903 \$	3 375 754 \$	5,2 %
2007	1 871 310 \$	-	

À la fin de l'exercice, il y avait un prêt hypothécaire à court terme à taux variable se chiffrant à 3 100 000 \$ (15 271 190 \$ en 2001) portant intérêt au taux préférentiel plus 0,75 %. Ce prêt hypothécaire arrive à échéance le 1^{er} juin 2003. Le seul prêt hypothécaire à court terme porte intérêt à un taux de 12 % (8,75 % en 2001) et se chiffre à 1 083 720 \$ (4 860 000 \$ en 2001). Ce prêt hypothécaire à court terme a été remboursé complètement en décembre 2002.

Le taux d'intérêt en vigueur pour les emprunts hypothécaires ordinaires et ceux à court terme est de 7,6 % (7,1 % en 2001). L'échéance moyenne est de 7 ans.

Tous les emprunts hypothécaires sont garantis par des charges de premières sûretés sur les terrains et les immeubles respectifs ainsi que sur les cessions de baux et de location.

La Société s'expose à des risques financiers découlant de la fluctuation des taux d'intérêt. La Société gère ce risque en répartissant les échéances de la dette sur plusieurs années, minimisant ainsi l'influence négative des fluctuations des taux d'intérêts.

5 Obligations payables

Les obligations payables totalisent 5 050 000 \$ et sont garanties par une hypothèque de premier rang se chiffrant à 4 966 280 \$ sur Les Promenades du Cuivre, propriété de la fiducie commerciale Plaza LPC (voir note 11 (b)) et par la somme de 83 720 \$. Les obligations portent intérêt à un taux de 12 % et le principal est exigible à des dates s'échelonnant du 30 juin 2005 au 15 août 2006. Après la fin de l'exercice financier, la valeur de l'emprunt hypothécaire qui grève les Promenades du Cuivre a été augmentée à 5 050 000 \$.

6 Effets à payer

Les effets à payer se composent ainsi :	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Billets portant intérêt au taux préférentiel plus 1 %, sans échéance de remboursement fixe, comprenant les effets à payer aux entités apparentées contrôlées indirectement par Michael Zakuta, administrateur, se chiffrant à 1 671 197 \$ (2 155 075 \$ en 2001) et des effets à payer à Plaza Atlantic Limited, une entité apparentée (tel qu'expliqué à la note 14) de 0 \$ (1 602 551 \$ en 2001).	1 671 197 \$	3 944 626 \$
Billets portant intérêt à un taux de 8 % dont le remboursement du principal est exigible le 1 ^{er} décembre 2006.	100 000	-
Les effets à payer ne portant pas intérêt, sans échéance de de remboursement fixe, comprenant les effets à payer aux entités apparentées contrôlées indirectement par l'administrateur Michael Zakuta se chiffrant à 827 996 \$ (1 117 111 \$ en 2001)	1 191 235	2 590 859
Total	<u>2 962 432 \$</u>	<u>6 535 485 \$</u>

7 Dette bancaire

La dette bancaire est exigible à vue et porte intérêt au taux préférentiel, plus 0,75 %.

8 Dépenses non récurrentes

Les dépenses non récurrentes incluent tous les frais afférents à la conversion de la Société en société de fonds mutuels (voir note 18).

9 Impôts sur les bénéfices

La charge future d'impôts provient d'écarts temporaires entre la part proportionnelle de la Société dans l'excédent de la valeur nette comptable d'éléments d'actifs amortissables sur leurs coûts non amortis et l'excédent de la valeur comptable de certains frais reportés sur leur valeur fiscale.

La charge d'impôts déduite du calcul du bénéfice net pour l'exercice clos le 31 octobre 2002 se composait de :

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Charges d'impôts exigibles de l'exercice	141 412 \$	(93 638) \$
Impôt provincial sur le capital des grandes sociétés	440 080	407 668
Différé provenant de l'augmentation des écarts temporaires imposables	<u>(41 200) \$</u>	<u>801 784 \$</u>
	<u>540 292 \$</u>	<u>1 115,814 \$</u>

Le rapprochement de la charge d'impôts déduite au moment du calcul du bénéfice net de la période et de la charge d'impôts qui aurait résulté de l'application du taux d'intérêt légal applicable à la Société est comme suit :

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Impôts au taux d'imposition effectif cumulé de 40 % (42 % en 2001)	460 319 \$	1 074 358 \$
Économie d'impôts due au report de la perte subie par la filiale et des déductions accordées aux petites entreprises	(88 255)	(133 176)
Charge future d'impôts liée au changement du taux d'imposition effectif combiné	(179 352)	(117 637)
Impôts des grandes sociétés	<u>347 580</u>	<u>292 269</u>
	<u>540 292 \$</u>	<u>1 115 814 \$</u>

En date du 31 octobre 2002, la Société affichait un report de pertes fiscales prospectif se chiffrant à 2,5 millions de dollars et venant à échéance en 2009. L'avantage fiscal de ces pertes prospectives a été comptabilisé dans les états financiers afin de compenser les charges futures d'impôts découlant de l'écart entre la valeur fiscale et la valeur comptable des biens productifs et d'autres éléments d'actif.

10 Capital-actions

(a) Autorisé

La Société a autorisé un nombre illimité d'actions privilégiées et un nombre illimité d'actions ordinaires avec droit de vote.

(b) Actions émises et en circulation

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Nombre d'actions ordinaires en circulation	<u>29 556 698</u>	<u>28 168 716</u>
Valeur comptable des actions ordinaires en circulation	15 017 672 \$	14 174 899 \$
Ajustement pour le programme de rémunération par actions(voir note 10(f))	<u>334 540</u>	_____
Valeur comptable des actions ordinaires en circulation	<u>15 352 212 \$</u>	<u>14 174 899 \$</u>

Un total de 10 314 449 actions sont incessibles. Leurs périodes de restriction sont diversifiées, certaines pouvant arriver à échéance jusqu'en septembre 2006.

La Société s'est engagée à émettre jusqu'à 2839 287 actions ordinaires additionnelles à titre de contrepartie supplémentaire à la condition que certaines propriétés remplissent des critères de rendement précis d'ici la fin de l'exercice comptable de 2003. La Société n'a pas encore émis d'actions par rapport à cet engagement.

Au cours de l'année 2002, la Société n'a émis aucune action (1 835 356 actions en 2001) pour l'achat de propriétés et de parts dans des filiales. De plus, aucune action n'a été émise par le biais d'une levée d'options (40 000 en 2001).

(c) Les bénéfices et les capacités d'autofinancement par action sont calculés en fonction du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période comptable. Pour l'exercice clos le 31 octobre 2002, les montants par action avaient été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 29 264 808 actions ordinaires en circulation (27 014 560 en 2001). Le bénéfice dilué par action pour l'exercice clos le 31 octobre 2002 est pratiquement identique au bénéfice par action en circulation.

(d) Le 15 novembre 2001, la Société a lancé une offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités par l'entremise de la TSX Venture Exchange et conformément à ses règlements. Un total de 257 000 actions ont été rachetées au cours de l'exercice fiscal de 2002, à un prix moyen de 0,77 \$ l'action incluant les frais de courtage, représentant une somme de 198 292 \$. L'offre de rachat a pris fin le 15 novembre 2002.

(e) Le 31 janvier 2002, le créancier, dont la créance était garantie par un emprunt hypothécaire à taux fixe, a exercé son droit de conversion, acquérant ainsi 1587 301 actions ordinaires de Plazacorp à un prix de conversion de 0,63 \$ l'action. Le créancier avait, auparavant, reçu 57 681 actions à titre d'intérêts et d'autres droits, octroyées selon un prix de conversion moyen de 0,65 \$.

(f) En vertu du régime d'options d'achat d'actions de la Société, des options d'achat peuvent être accordées aux administrateurs et à certains employés de la Société ou de sociétés affiliées, à un prix de levée égal ou supérieur à la juste valeur marchande des actions le jour où les actions ont été octroyées.

Un total de 400 000 options sont actuellement en circulation à un prix de levée de 0,20 \$. Ces options arrivent à échéance le 23 juillet 2004. Peu après la fin de l'exercice fiscal de 2002, 170 000 options ont été exercées à un prix de 0,20 \$ l'action.

Le 14 mai 2002, la Société a obtenu l'autorisation d'émettre 400 000 options d'achat qui avaient été octroyées le 3 août 2001. Le prix de levée des options a été établi à 0,75 \$. Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative de 33^{1/3} % des options après chacun des trois premiers anniversaires de la date d'octroi.

Les options d'achat d'actions ordinaires en vigueur sont les suivantes :

<u>Prix de levée</u>	<u>N^{bre} d'options</u>	<u>Date d'échéance</u>	<u>N^{bre} d'options pouvant être exercées</u>
0,20 \$	400 000	23 juillet 2004	400 000
0,75 \$	<u>400 000</u>	3 août 2006	<u>133 000</u>
	<u>800,000</u>		<u>533 000</u>

La Société a comptabilisé une dépense de rémunération de 50 540 \$ selon la juste valeur des options, liée aux 133 000 options d'achat qui peuvent être exercées au cours de l'année.

Le montant cumulatif des dépenses de rémunération qui aurait pu être comptabilisé au cours des années précédentes, si la nouvelle recommandation de l'ICCA avait été en vigueur, est de 284 000 \$. Ce montant a été imputé au compte des bénéfices non répartis pour l'exercice en cours. Toutefois, conformément aux recommandations de l'ICCA, les montants des exercices précédents n'ont pas été retraités (voir note 2 (b)).

La juste valeur moyenne pondérée des options a été établie à l'aide du modèle de Black et Scholes et selon les hypothèses suivantes : période de détention moyenne de 2,8 années, 41 % de volatilité, aucun dividende prévu et un taux de rendement hors risque de 3,6 %.

Toute contrepartie payée par l'employé au moment de la levée d'options est créditée au capital actions. Des compensations estimatives se chiffrant à 334 540 \$ au 31 octobre 2002, ont également été imputées aux dépenses d'exploitations et aux bénéfices non répartis (voir ci-dessus). Aucune option n'a été levée ou n'est venue à échéance au cours de l'exercice financier.

11 Acquisitions et dispositions de la Société

(a) Filiales

Le 4 décembre 2001, la Société a acquis une participation de 50 % dans Terrasse Dufferin, un centre ouvert de 17 587 pieds carrés, situé à Valleyfield (Qc) par l'entremise de Centre Commercial Dufferin (2001) Inc. La Société a financé sa participation de 50 % au prix d'achat de 1,21 million de dollars, moyennant 500 000 dollars qu'elle a reçus de la réalisation de ses obligations de première hypothèque. Ces dernières ont été remplacées par du financement à long terme, le 15 mars 2002.

La Société a cédé un excédent de terrain avoisinant Belvedere Plaza, situé à Charlottetown (Î.-P.-É.), résultant en un gain sur la cession de 197 153 \$, après intérêts minoritaires et impôts.

Le 31 juillet 2002, la Société a acquis une participation de 55 % dans SCA Plaza Inc., qui a construit un centre ouvert de 17 440 pieds carrés sur McAllister Drive à Saint John (N.-B.).

(b) Investissements immobiliers

Le 28 mars 2002, la Société a acquis, par l'entremise de la société en commandite Tacoma Centre, une participation de 100 % dans Tacoma Centre, un centre commercial de 161 053 pieds carrés, situé à Dartmouth (N.-É.). La Société a financé sa participation au prix d'achat de 4,5 millions de dollars, moyennant 2,2 millions de dollars qu'elle a reçus de la réalisation de ses obligations de première hypothèque, de même qu'à l'aide d'un prêt hypothécaire accordé par le vendeur. Les obligations découlant des hypothèques de premier rang ont été remboursées le 12 septembre 2002 alors que la Société a vendu des parts dans la société en commandite Tacoma Centre aux investisseurs privés. La Société a maintenu une participation de 10 % dans la société en commandite et un droit à 50 % sur les flux de trésorerie excédant un rendement privilégié. Le contrat de coentreprise prévoit des options de ventes en faveur des commandités, exigeant une acquisition par Plazacorp de 100 % des parts de la société en commandite, en échange d'actions ordinaires de Plazacorp. La conversion s'effectuera selon une formule stipulée dans le contrat de coentreprise. Le contrat prévoit également des options d'achat pour Plazacorp, lui permettant de racheter toutes les parts de la société en commandite selon une formule stipulée dans le contrat de la société. Les membres de la direction de Plazacorp détiennent environ 13 % des parts.

Le 29 mars 2002, La Société a acquis 100 % des parts de Plaza LPC, une fiducie commerciale qui est propriétaire des Promenades du Cuivre, un centre commercial de 201 561 pieds carrés, situé à Rouyn-Noranda, Québec. Le 1^{er} décembre 2002, la fiducie a vendu des parts à des investisseurs privés. Plazacorp a conservé 10 % des parts et a droit à 50 % des flux de trésorerie excédant un rendement privilégié. Le contrat de fiducie prévoit des options d'achat permettant à Plazacorp d'acquérir 100 % des parts en échange de ses actions ordinaires. Le contrat prévoit également des options de vente, exigeant que Plazacorp acquière 100 % des parts en échange de ses actions ordinaires. L'échange se fera selon une formule stipulée dans le contrat de fiducie. Les options de vente entrent en vigueur le 30 novembre 2003 et viennent à échéance le 31 mai 2004. Les options d'achat entrent en vigueur le 1^{er} juin 2004 et viennent à échéance le 31 mai 2005. Les membres de la direction de Plazacorp détiennent environ 19 % des parts.

Les options de vente en vertu de la société en commandite décrite ci-dessus et les contrats de fiducie n'étaient pas en vigueur au cours de l'exercice prenant fin le 31 octobre 2002. Par conséquent, ils n'ont pas eu d'effet de dilution sur les bénéfices non répartis et sur la capacité d'autofinancement par action.

12 Ligne de conduite en matière de dividendes

La Société a adopté une ligne de conduite en matière de dividendes qui prévoit un dividende annuel payable trimestriellement. La Société a fixé un premier dividende le 18 septembre 2002, à un taux de 0,02 \$ par action (taux annualisé de 0,08 \$ par action). Ce dividende a été versé aux actionnaires inscrits en date du 1^{er} novembre 2002, le 15 novembre 2002.

13 Intérêts payés

Durant l'année, la Société a versé 5 972 235 \$ (4 356 932 \$ en 2001) en intérêts provenant des rentrées de fonds liées à l'exploitation.

14 Transactions avec les entités apparentées

Plaza Atlantic Limited (« le Gestionnaire des propriétés »), société privée détenue en propriété exclusive par certains administrateurs de la Société, à savoir, Earl Brewer, Paul Leger et Michael Zakuta, s'est engagée à agir en qualité de gestionnaire des propriétés de la Société. Celui-ci est responsable de toutes les fonctions de gestion immobilière, notamment de la location et de l'entretien, il doit aussi seconder la Société pour l'acquisition, le financement et le développement des propriétés de même que pour la prise de décisions administratives. Les frais annuels versés au gestionnaire des propriétés sont de 2 219 142 \$ (2 107 616 \$ en 2001) et sont établis à des taux concurrentiels.

15 Participation à des coentreprises

Les états financiers consolidés incluent la fraction représentative des intérêts de la Société dans chacune des activités commerciales menées conjointement (voir note 1(a)). Les montants présentés ci-dessous correspondent aux montants consolidés inscrits dans les états financiers pour les propriétés suivantes : Les Immeubles RSM Inc., University Plaza (SC) Inc., S.E.C., Rimouski Bureau en Gros et Centre commercial Dufferin (2001) Inc.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Actifs	5 102 137 \$	4 486 458 \$
Passifs	4 508 221 \$	3 301 638 \$
Revenu locatif	762 078 \$	633 720 \$
Frais d'exploitation incluant le service de la dette et l'amortissement	585 800 \$	249 589 \$
Revenu de biens	176 278 \$	234 841 \$

Des responsabilités éventuelles peuvent être imputées à la Société relativement à certaines obligations de ces coparticipants. Lorsque la responsabilité de la Société excède sa participation proportionnelle dans la coentreprise, le montant excédentaire est expliqué à la note 17.

16 Investissements dans les sociétés en commandite

Les investissements dans les sociétés en commandite suivantes n'ont pas été consolidés dans les présents états financiers :

	Société en commandite Centennial	Société en commandite Tacoma
Propriété directe	10 %	10 %
Rendement privilégié du capital investi	10 %	12 %
Admissibilité au bénéfice net après paiement du rendement privilégié	20 %	50 %
Garantie d'emprunt maximale	néant	5 500 000 \$
Indemnités supplémentaires	3 000 000 \$	aucune

	En date du 31 octobre 2002 (non vérifiés)	
Actifs de la société en commandite	20 287 599 \$	6 050 709 \$
Passifs de la société en commandite	14 913 340 \$	4 450 709 \$
Valeur des biens de la société en commandite	5 374 259 \$	1 600 000 \$
Investissement dans la société en commandite, au coût historique	550 000 \$	160 000 \$

Le bénéfice net d'exploitation pour l'exercice 2002 comprend 246 000 \$ de bénéfice net provenant des sociétés en commandite précitées.

La Société a prévu une indemnité dont la valeur peut s'élever jusqu'à 3 millions de dollars pour des questions connexes à l'environnement en ce qui concerne l'emprunt hypothécaire qui grève la propriété de la société en commandite Centennial Plaza.

La Société a garanti un financement provisoire jusqu'à concurrence de 5,5 millions de dollars en faveur de la Société en commandite Tacoma. Un élément de passif sera créé en vertu de cette garantie à la suite de l'épuisement des capitaux propres de la société en commandite. En date du 31 octobre 2002, une somme de 1,7 million de dollars avait été touchée par la société en commandite.

17 Éventualités et engagements

(a) En plus des garanties mentionnées à la note 16, la Société garantit la dette de ses filiales par un montant supérieur à la répartition proportionnelle de sa participation. Les garanties sont décrites ci-dessous.

<u>Entité</u>	<u>Montant global de garantie prévu</u>	<u>Dette selon la répartition proportionnelle de la participation</u>	<u>Garantie excédentaire</u>
McAllister Drive Plaza Inc.	800 000 \$	697 946 \$	102 054 \$
Les Immeubles RSM (Inc.)			
– Staples Granby	1 824 034 \$	912 017 \$	912 017 \$
Spring Park Plaza Inc.	1 323 911 \$	1 125 324 \$	198 587 \$
Tacoma Limited Partnership	<u>1 681 529 \$</u>	<u>168 153 \$</u>	<u>1 513 376 \$</u>
	5 629 474 \$	2 903 440 \$	2 726 034 \$

La garantie dont dispose le créancier hypothécaire de Staples Granby est assujettie à une contre-garantie fournie par le copropriétaire (50 %) pour la totalité de l'emprunt.

La Société garantit également le financement provisoire de SCA Plaza Inc., jusqu'à concurrence de 1,3 million de dollars. En date du 31 octobre 2002, le produit de cette source de financement n'avait pas encore été touché.

(b) La Société détient des contrats de location de terrain qui expirent à des dates s'échelonnant entre 2011 et 2063 avec des options de renouvellement allant de 10 à 46 ans. Le paiement de location minimum pour les cinq prochaines années est comme suit :

2003	526 087 \$
2004	526 087 \$
2005	526 701 \$
2006	565 708 \$
2007	<u>569 875 \$</u>
Total	<u>2 714 459 \$</u>

(c) Des lettres de crédit appuyant les obligations de la Société à l'égard de certains prêts hypothécaires à long terme ont été émises par la banque. En date du 31 octobre 2002, des lettres de crédit totalisant 300 000 \$ avaient été autorisées et étaient toujours en cours. Une somme additionnelle de 147 200 \$ a été autorisée le 13 décembre 2002. L'établissement qui a autorisé ces lettres de crédit, qui viennent à échéance le 13 mai 2004, exige que la Société produise des ratios financiers conformément aux exigences de l'établissement. En date du 31 octobre 2002, la Société remplissait ces exigences.

18 Événements postérieurs

Le 10 décembre 2002, au cours d'une assemblée extraordinaire, les actionnaires ont résolu de modifier les statuts de la société, autorisant ainsi la transformation de «Les centres commerciaux Plazacorp» en société de fonds mutuels en vertu de la *Loi fédérale de l'impôt sur le revenu*. La transformation de la Société en société de fonds mutuels s'est effectuée le 11 décembre 2002, suivant la déposition des clauses modificatrices auprès du directeur du service des corporations commerciales du Nouveau-Brunswick en vertu de la *Loi sur les corporations commerciales* du Nouveau-Brunswick.

Le 10 décembre 2002, la Société a rendu publique sa décision de mettre sur pied un plan de réinvestissement de dividendes. Ce dernier permettra aux actionnaires de réinvestir leurs dividendes et d'acheter des actions ordinaires supplémentaires de la Société. Les participants recevront également un boni de 3 % sur les sommes réinvesties, payable en actions ordinaires de la Société. Le cours des actions, achetées par l'intermédiaire du plan de réinvestissement, sera le prix de clôture moyen pondéré des 20 derniers jours de bourse. La Société couvrira les frais d'administration du plan de réinvestissement de dividendes.

19 Chiffres comparatifs

Certaines données comparatives ont dû être remaniées afin de rencontrer les normes de présentation de l'année en cours.

INFORMATION SUR L'ENTREPRISE

Bureaux de l'entreprise

Siège social

527, rue Queen, bureau 200
Fredericton, NB
E3B 1B8

Bureau régional de Toronto

60, rue Beford
Toronto, ON
M5R 2K2

Bureau régional de Montréal

90, rue Morgan, bureau 200
Baie D'Urfé, QC
H9X 3A8

Bureau régional de Halifax

50, rue Tacoma
Bureau 18
Dartmouth, NS
B3B 1T5

Vérificateurs

Teed Saunders Doyle & Co
565, rue Priestmans, bureau 102
Fredericton, NB
E3B 5X8

Conseillers juridiques :

Eddy & Downs
Avocats et conseillers juridiques
Bureau 210 Regency Park
65, rue Regent
Fredericton, NB
E3B 7H8

Registreur et agent de transfert

CIBC Mellon Trust Company
Corporate Trust Department
600, The Dome Tower
333 7^e Avenue S.O.
Calgary, AB
T2P 2Z1

Renseignements aux investisseurs

Lynda Savoie, CA
Directrice, financement d'entreprise et relations avec les investisseurs
Té 1 : (506) 444-6449
Télec.: (506) 451-1820

Cours de la bourse

TSX Venture Exchange
Symbole pour les actions ordinaires : PLZ

Assemblée annuelle des actionnaires :

L'assemblée générale annuelle des actionnaires des Centres commerciaux Plazacorp Ltée se tiendra le 2 avril 2003 à 10 h à l'hôtel Lord Beaverbrook, salle, Petitcodiac, 659, rue Queen, Fredericton, NB

Pour plus de renseignements, veuillez consulter notre site Web au : www.plaza.ca