



PLAZA

LES CENTRES COMMERCIAUX
PLAZACORP LTÉE

LES CENTRES COMMERCIAUX
PLAZACORP LTÉE

Rapport Annuel 2001

• À PROPOS DE PLAZACORP

Les Centres Commerciaux Plazacorp Ltée (PLZ : CDNX) achète et développe des centres commerciaux au Canada Atlantique et au Québec.

Nous achetons des propriétés de détails bien situées et mettons en oeuvre des plans de développement pour accroître les liquidités provenant de l'exploitation.

Notre connaissance du marché local, notre expérience en redéveloppement et nos liens étroits avec les principaux détaillants du Canada nous donnent un avantage concurrentiel dans ce créneau commercial.

• Table des matières

FAITS SAILLANTS 2001	1
LE MESSAGE DU PRÉSIDENT	2
LA SOCIÉTÉ	3
STAPLES PLAZA, DARTMOUTH NS – UNE ÉTUDE DE CAS	6
PORTEFEUILLE DE PROPRIÉTÉS	8
DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION	9
RAPPORT DU VÉRIFICATEUR	15
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	16
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS	20
DIRIGEANTS	29
INFORMATION SUR L'ENTREPRISE	30

• FAITS SAILLANTS 2001-12-03

EN 2001, PLAZACORP A FAIT L'ACQUISITION ET/OU ACHEVÉ LE DÉVELOPPEMENT DE 12 PROPRIÉTÉS.

Plaza Centennial	Dollard-des-Ormeaux Qc
Plaza Thériault	Rivière-du-Loup Qc
Nashwaaksis Plaza	Fredericton N.-B.
Staples Plaza	New Glasgow N.-S.
Bureau en Gros	Rimouski Qc
McAllister Drive Plaza	Saint John N.-B.
Lansdowne Place	Saint John N.-B.
Oromocto Mall	Oromocto N.-B.
Staples Plaza	Dartmouth N.-S.
Les Promenades St-François	Laval Qc
Belvedere Plaza	Charlottetown Î.P.É
Grand Falls Shopping Mall	Grand Falls N.-B.

OBLIGATIONS DE PREMIÈRE HYPOTHÈQUE

Levé 2,5 millions par l'entremise d'obligations hypothécaires.

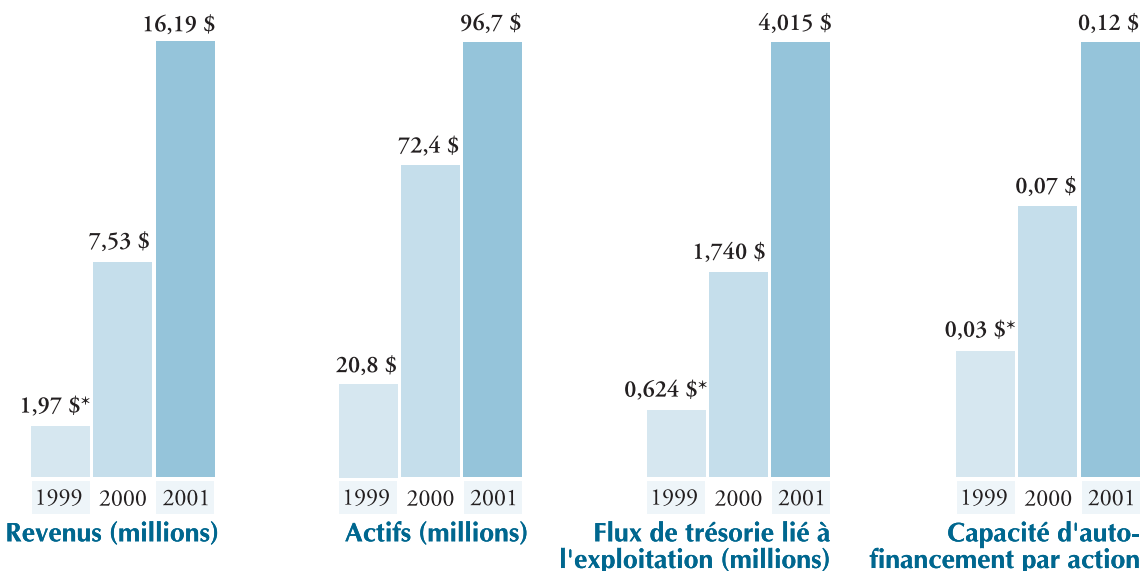
CAPITAL-ACTION

Émis un total de 1 875 356 actions (dont 1 835 356 ont été émises au prix de 1 \$ l'action)

PRIX

Classée au deuxième rang sur la liste Atlantic 101, compilée par la revue Atlantic Progress, pour ce qui a trait à la croissance des revenus.

GRAPHIQUES



* Six mois

• LE MESSAGE DU PRÉSIDENT

à tous les actionnaires,



En 2001, Plazacorp avait pour objectif principal de prendre une expansion rapide et de créer des rentrées de fonds fiables provenant de ses propriétés. Ses actifs s'élèvent actuellement à 96,7 millions de dollars, comparativement à 72,4 millions de dollars à la fin de l'année 2000, ce qui représente une hausse de 33 %. Nous avons connu une augmentation corrélative sur le plan du revenu, du flux de trésorerie lié à l'exploitation et de la capacité d'autofinancement par action.

Dans le rapport annuel de l'année dernière, nous annonçons qu'en 2001 nous nous efforcerions de réinvestir nos rentrées de fonds dans des projets d'acquisition et de redéveloppement.

Cette année, nous avons amélioré notre flux de trésorerie lié à l'exploitation grâce à l'acquisition et au redéveloppement d'un total de 12 propriétés. En fin d'exercice, Plazacorp possédait une participation dans 23 propriétés totalisant 1,82 million de pieds carrés de centres commerciaux. Le redéveloppement d'un grand nombre des propriétés acquises en 2000 et en 2001 est terminé ou presque achevé. L'impact favorable de ces efforts d'acquisition et de redéveloppement sur notre flux de trésorerie ne se fera réellement sentir qu'en 2002.

Nos actionnaires ainsi que les communautés qui vivent à proximité de nos propriétés profitent de ces investissements. Plazacorp recherche des propriétés bien situées, mais souvent vétustes, dont le redéveloppement crée une occasion d'augmenter son flux de trésorerie. Nous choisissons une propriété en fonction du potentiel qu'elle offre de devenir le centre commercial à mail intérieur ou le centre ouvert dominant de son secteur. Nos efforts de redéveloppement visent la rénovation sur le plan esthétique des centres commerciaux, l'amélioration des normes d'exploitation et l'augmentation du taux d'occupation. Ces trois facteurs créent une hausse de l'achalandage, davantage d'occasions d'affaires pour nos locataires et stimulent la relance des activités commerciales. Plazacorp est ainsi en mesure de connaître une stabilité sur le plan de ses affaires accompagnée de rentrées de fonds régulières et fiables.

Peu après la fin de notre exercice financier, nous avons lancé une offre publique de rachat dans le cours normal de nos activités, reconnaissant ainsi que le

réinvestissement dans Plazacorp est extrêmement avantageux compte tenu du cycle économique actuel. Plazacorp achètera jusqu'à 1 408 435 de ses 28 168 716 actions ordinaires en circulation. Ces actions seront annulées au moment de leur rachat afin d'augmenter la part proportionnelle de nos actionnaires existants.

Au cours de cette année, nous avons levé 2,5 millions de dollars supplémentaires en obligations de première hypothèque. Ces fonds viennent s'ajouter aux 2,55 millions de dollars obtenus pendant l'exercice 2000. Ils serviront à financer d'autres projets de redéveloppement.

En outre, peu après la fin de l'exercice, nous avons lancé une offre d'émission de débentures de 5 millions de dollars. Les débentures sont assorties d'un intérêt annuel de 11 % et d'une échéance de trois ans. Le produit net sera utilisé pour financer les améliorations apportées aux immobilisations et aux espaces locatifs, ainsi que d'autres besoins de la Société.

Nous sommes heureux qu'Annapolis Group Inc. se soit engagée à convertir un prêt hypothécaire accordé par le vendeur d'un million de dollars en actions ordinaires supplémentaires de Plazacorp. Nous tenons cette relation en grande estime et sommes fiers de la confiance que cette société témoigne à notre entreprise ainsi qu'à notre processus de création de valeur.

Plazacorp bénéficie des conseils et de l'appui de son conseil d'administration, de ses partenaires commerciaux et de son personnel et les en remercie vivement. J'offre aussi mes sincères remerciements à nos actionnaires pour leur confiance et leur soutien.

En 2002, notre objectif est de continuer à tirer parti de la stabilité de notre portefeuille d'immeubles et de la fiabilité de notre flux de trésorerie. Nous poursuivons la transformation de notre réussite en valeur future pour nos actionnaires. À la fin de notre deuxième année complète à titre de société ouverte, nous sommes en excellente position pour poursuivre notre succès.

EARL BREWER
Président et chef de la direction

15 janvier 2002

• LA SOCIÉTÉ

p 3

Plazacorp acquiert et redéveloppe des centres commerciaux à mails intérieurs et des centres ouverts au Canada atlantique et au Québec. Plazacorp a été constituée en personne morale en 1999 et ses actions ont commencé à être négociées en juillet 1999. La Société est présentement inscrite au Canadian Venture Exchange sous le symbole PLZ.

Les activités de la Société se répartissent en deux grandes catégories :

ACQUISITIONS



L'acquisition et la mise en valeur de propriétés de détail sont au cœur des activités de Plazacorp. La Société cible les propriétés susceptibles d'augmenter considérablement en valeur et de générer

des rentrées de fonds accrues suite à la mise en place d'un plan de réaménagement. Nos connaissances spécialisées dans le domaine de la mise en valeur de propriétés ainsi que les excellentes relations que nous avons établies avec les principaux détaillants nous confèrent un avantage concurrentiel dans ce créneau commercial.

Le projet de mise en valeur de Lansdowne Place, un centre ouvert de 202 318 pieds carrés, situé à Saint John (N.-B.), illustre bien les activités de mise en valeur de Plazacorp. En l'espace d'un an, nous avons converti cette propriété vétuste en un centre commercial animé. Le réaménagement de Lansdowne Place a eu un effet positif sur toute la communauté.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Nous construisons également de nouveaux centres ouverts, dès qu'un niveau élevé de prélocation est atteint (au moins 75 %). Dans la majorité des cas, la nouvelle construction est entreprise pour accommoder un client actuel qui signe un bail à long terme.

Ainsi, un nouveau projet de construction a vu le jour grâce aux excellentes relations d'affaires que nous entretenons avec The Business Depot. Au cours de l'année 2001, nous avons ajouté trois nouveaux magasins Bureau en Gros (Staples) à notre portfolio : Staples, New Glasgow NS, Bureau en Gros, Rimouski Qc et Staples, Dartmouth NS. Les trois magasins ont une superficie de 25 000 pieds carrés et ont des baux d'une durée de 15 ans. Nous comptons présentement cinq (5) magasins Bureau en Gros (Staples) à notre portfolio.

Les méthodes administratives utilisées par Plazacorp pour la mise en valeur des propriétés achetées comportent quatre (4) éléments :

- Identification et achat de la propriété
- Redéveloppement
- Gestion intensive
- Financement

IDENTIFICATION ET ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ

Nous achetons uniquement des propriétés qui respectent scrupuleusement nos critères financiers.

« Nous aimons faire affaire avec les gestionnaires de Plazacorp. Ils tiennent toujours leurs promesses et respectent toujours les échéanciers. »

- BILL HEFFERNAN
*Vice-président,
Immobilier et
construction,
The Business Depot*

« Le redéveloppement de Lansdowne Place par Plazacorp signifie bien davantage qu'une simple mise en valeur du centre commercial...il constitue le point de départ d'un processus qui devrait mener à la relance du secteur Nord.»

- JIM R. BAIRD, MCIP
*Commissaire, planification et développement,
ville de Saint John..*



• LA SOCIÉTÉ

CRITÈRES D'ACHAT :

- Bien situé
- Possibilité d'accroître les rentrées de fonds
- Taux de rendement sans facteur d'endettement d'au moins 12 % et un taux de rendement sur les capitaux propres d'au moins 16 % avec facteur d'endettement.

LES ACTIVITÉS DE REDÉVELOPPEMENT DE PLAZACORP :

- Améliorent l'apparence physique et la fonctionnalité des propriétés
- Améliorent l'assortiment de commerces
- Accroissent les rentrées de fonds
- Ajoutent de la valeur aux propriétés

EMPLACEMENT

Notre objectif est d'être propriétaire du centre commercial à mail intérieur ou du centre ouvert principal dans un secteur commercial défini. Un secteur commercial peut représenter la totalité d'une petite communauté ou un sous-secteur précis d'une communauté plus vaste.

POSSIBILITÉ D'ACCROÎTRE LES RENTRÉES DE FONDS

Nous cibons les propriétés dont les rentrées de fonds peuvent être accrues à la suite d'un plan de mise en valeur. Ces propriétés sont habituellement bien situées mais souvent très dépréciées, vétustes et affichent des taux d'occupation élevés. Dans plusieurs cas, les propriétaires ne sont pas des experts en gestion immobilière.

CRITÈRES FINANCIERS

Nous respectons scrupuleusement des critères financiers minimums lors de l'achat ou de la construction d'une propriété. Nous savons qu'en respectant ces critères, nous assurerons un rendement favorable sur le capital investi, nous accroîtrons la capacité d'autofinancement par action et créerons de la valeur pour nos actionnaires.

Ces critères financiers jumelés à notre « bon oeil » pour repérer les propriétés qui présentent de bonnes possibilités de mise en valeur nous permettent d'acheter des propriétés à des coûts avantageux.

REDÉVELOPPEMENT

Le plan est élaboré par nos équipes d'experts en location, construction et en entretien, et ce, avant l'achat de la propriété. Dès que nous avons fait l'achat d'une propriété, nous mettons en oeuvre notre plan de redéveloppement.



Notre plan de redéveloppement consiste à repérer les travaux de construction nécessaires, à préparer des estimations de coûts détaillées, à élaborer une stratégie de location ainsi qu'un échéancier pour le projet.

Nous investissons des capitaux dans les propriétés pour améliorer leur apparence physique (nouvelles façade, éclairage), leur efficacité opérationnelle (système de chauffage, ventilation, air climatisé) et la commodité pour les clients (nouveaux espaces de stationnement, accès et signalisation améliorés). Dans certains cas, nous avons converti de petits centres commerciaux à mails intérieurs non-rentables en centres ouverts. La formule de centre ouvert maximise l'exposition des commerces tout en réduisant les frais d'exploitation.

Les relations que nous avons créées au fil des ans, nous permettent d'attirer des détaillants bien connus sur la scène nationale et nous aident à rassembler un bon assortiment de commerçants.

Certains locataires majeur facilitent nos décisions en s'engageant à agrandir considérablement leurs magasins.



• LA SOCIÉTÉ

GESTION INTENSIVE

Plaza Atlantic Ltd., une entité apparentée, gère le portefeuille immobilier de Plazacorp. Plaza Atlantic Ltd. possède plus de 20 années d'expérience en gestion immobilière au Canada atlantique et au Québec.

Le personnel de Plaza Atlantic utilise un style de gestion pratique et entrepreneurial qui s'articule autour de trois (3) objectifs : les relations avec les locataires, les normes opérationnelles et le contrôle des coûts.

Nous sommes conscients que les locataires sont les piliers de notre entreprise. Nous mettons tout en oeuvre pour conserver et solidifier les relations que nous avons avec nos clients. Nos gestionnaires collaborent étroitement avec les locataires pour combler leurs besoins.

Toujours attentifs aux détails, nos gestionnaires immobiliers contrôlent les coûts d'exploitation par le biais d'achats de groupe et par l'implantation de programmes d'entretien préventif.

FINANCEMENT

Nous avons établi d'excellentes relations avec des financiers de premier rang, ce qui nous permet d'obtenir du financement à court terme, des crédits hypothécaires ordinaires et plus récemment des programmes de financement comme les titres adossés à des créances hypothécaires commerciales (TACHC).

Plazacorp a également mis en place des mécanismes de financement innovateurs.

OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES

Nos obligations de première hypothèque, qui génèrent un taux d'intérêt de 12 % offrent des avantages importants. Cette source de fonds, rapidement utilisable, élimine la nécessité des clauses d'achat « sous réserve de financement » et permet à la société de conclure des transactions à des prix plus avantageux. Le financement à long terme conventionnel (à taux réduit) remplace

le financement par obligations dès que le redéveloppement est achevé. De cette manière, les propriétés sont financées au bon moment et à des taux appropriés.

DÉBENTURES

Nous avons également réuni des fonds à court terme en ayant recours à l'émission de débentures qui génèrent un taux d'intérêt de 11 %. Le produit de cette offre a été utilisé pour financer les améliorations apportées aux immobilisations.

ACTIONS DE PLAZACORP

Plazacorp émet des actions en contrepartie de certaines acquisitions. Cette structure d'acquisition présente des avantages fiscaux pour le vendeur et préserve l'encaisse de Plazacorp.

Le financement optimal de chacune des propriétés et ce, à chaque stade du redéveloppement, permet à la société de conserver ses capitaux propres et de maximiser le rendement du capital investi dans chacune des ses propriétés.



Nos gestionnaires immobiliers entretiennent d'excellentes relations avec nos locataires tout en exerçant un contrôle des coûts rigoureux.

En octobre 2001, Plazacorp figurait au deuxième rang sur la liste Atlantic 101, compilée par la revue **ATLANTIC PROGRESS**, pour ce qui a trait à la croissance de ses revenus.

Choisir une cassette vidéo, aller à la banque, faire les courses, acheter une pizza – autant de gestes quotidiens de la vie de tous les jours. Pour les locataires de Plazacorp, ces gestes sont synonymes d'affaires

• STAPLES PLAZA, DARTMOUTH NS UNE ÉTUDE DE CAS DE PLAZACORP

« La perspective d'acquérir une participation dans Plazacorp et de profiter de son expertise en gérant et en redéveloppant des projets comme le Woodlawn Mall constitue pour notre société le meilleur des deux mondes. »

- NICK BETTS

*Président,
Annapolis Group
Incorporated*

Staples Plaza, anciennement le Woodlawn Centre, située à Dartmouth en Nouvelle-Écosse, était un centre ouvert de 140 000 pieds carrés. Lors de l'achat par Plazacorp, le centre regroupait six (6) immeubles individuels. La propriété était bien située et offrait des possibilités de mise en valeur intéressantes, ainsi qu'une possibilité d'accroître les liquidités provenant de l'exploitation.

Le centre est situé au coeur de Dartmouth qui compte un grand bassin de population et qui abrite la vaste majorité des commerces de détail du secteur. Située à proximité du MicMac Mall et du Penhorn mall, Staples Plaza est également entourée de concessionnaires automobiles, d'un nouveau magasin Home Depot et d'un supermarché Loblaw's.

Malgré son emplacement de choix, le centre présentait plusieurs lacunes : profondeur excessive des locaux commerciaux (dans un des immeubles), espaces commerciaux de

faible valeur qui entravaient la visibilité du mail principal, de même que des espaces de stationnement non utilisés. Au cours de la phase d'identification et d'acquisition, les gestionnaires de Plazacorp ont conclu qu'ils pourraient facilement corriger les lacunes du Woodlawn Centre. Ils ont alors procédé à l'élaboration d'un plan de redéveloppement détaillé.

Plazacorp a acheté la propriété du Annapolis Group en octobre 2000. En contrepartie, Plazacorp a émis 1 million d'actions ordinaires d'une valeur de 1 \$ chacune à la société Annapolis.

Un an plus tard, la valeur du centre commercial, nouvellement rebaptisé Staples Plaza, a augmenté considérablement.



STAPLES PLAZA, AUPARAVANT
WOODLAWN CENTRE, AVANT...



... ET APRÈS.

• STAPLES PLAZA, DARTMOUTH NS UNE ÉTUDE DE CAS DE PLAZACORP

p7

AU COURS DE LA DERNIÈRE ANNÉE PLAZACORP A :

- Amélioré la façade
- Augmenté la visibilité du bâtiment principal en démolissant les espaces de moindre valeur et en réduisant la profondeur d'une partie de l'immeuble.
- Réaménagé le stationnement et amélioré la circulation
- Attiré de nouveaux locataires et remanié l'assortiment de commerces.
- Conçu et construit un magasin Staples d'une superficie de 25 000 pieds carrés.

Staples Plaza occupe maintenant une superficie de 149 371 pieds carrés.

« Depuis que nous avons déménagé au centre commercial Staples Plaza, notre achalandage a augmenté de façon significative. La meilleure signalisation et la plus grande visibilité de notre nouvel emplacement ont attiré de nouveaux clients qui ne savaient pas que nous exerçons une activité commerciale depuis déjà 17 ans. »

- **KATHY DEAN**
*Propriétaire,
Atlantic Fabrics*



STAPLES PLAZA, APRÈS LES RÉNOVATIONS.

• PORTEFEUILLE DE PROPRIÉTÉS

QUÉBEC	PROPRIÉTÉ	SUPERFICIE (FT ²)	INTÉRÊT
Dollard-des-Ormeaux	Centennial Plaza	186 458	10%
Granby	Bureau en Gros	25 000	50%
Laval	Les Promenades St-François	90 000	100%
Montmagny	Les Galeries Montmagny	112 576	50%
Rimouski	Bureau en Gros	25 000	50%
Rivière du Loup	Plaza Thériault	24 441	100%
	Plaza Hôtel de Ville	20 311	100%
Shawinigan	Plaza Super C	129 794	100%
NOUVEAU-BRUNSWICK			
Fredericton	FHS Plaza	24 466	100%
	Nashwaaksis Plaza	46 425	100%
Grand Falls	Grand Falls Shopping Mall	149 872	100%
Moncton	Wedgewood Plaza	12 740	100%
Oromocto	Oromocto Mall	157 000	100%
Saint John	Business Depot	25 293	100%
	Exhibition Plaza	53 800	55%
	McAllister Drive Plaza	19 251	55%
	Lansdowne Place	202 318	100%
NOUVELLE-ÉCOSSE			
Dartmouth	Staples Plaza	149 371	100%
New Glasgow	Staples Plaza	33 029	100%
ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD			
Charlottetown	Belvedere Plaza	90 699	60%
	University Plaza	61 838	43%
	Spring Park Plaza	55 010	85%
Summerside	Granville Street Plaza	129 607	60%
TOTAL		1 824 299	

• DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

p 9

La présente analyse doit être lue parallèlement 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 ») acquiert et développe des propriétés immobilières de détail au Canada atlantique et au Québec.

Le plan d'affaires de Plazacorp entend maximiser la valeur pour l'actionnaire principalement grâce au redéveloppement de centres commerciaux à mails intérieurs et de centres ouverts, bien situés, mais souvent vétustes. Le respect de critères financiers minimums pour chaque acquisition et développement, conjugué à un style de gestion dynamique et entrepreneurial, permet à la Société d'atteindre son principal objectif : la croissance de sa capacité d'autofinancement par action.

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 ».

RÉSULTATS D'EXPLOITATION EN 2001

Pour l'exercice terminé le 31 octobre 2001, Plazacorp a maintenu, sur douze mois, sa tendance à l'amélioration de ses résultats d'exploitation.

FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ À L'EXPLOITATION

Plazacorp dresse ses états financiers

conformément aux principes comptables généralement reconnus qui sont prescrits par l'Institut Canadien des Comptables Agréés et recommandés par l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques (ICCIPI). Pour ajouter au bénéfice net une autre mesure des résultats d'exploitation, l'ICCIPI a adopté une mesure du flux de trésorerie lié à l'exploitation qui reflète mieux les résultats d'exploitation d'une société immobilière. Cette année, Plazacorp a suivi la modification adoptée par l'ICCIPI et a utilisé la capacité d'autofinancement (CA) pour mesurer les résultats d'exploitation plutôt que la mesure traditionnelle du flux de trésorerie provenant de l'exploitation (FTPE). Toutes les données comparatives des périodes précédentes ont été reformulées afin de s'adapter à la nouvelle norme.

La capacité d'autofinancement s'est élevée à 4,02 millions de dollars comparativement à 1,74 million de dollars en l'an 2000. Les raisons d'une telle hausse sont triples. D'une part, les 12 propriétés qui avaient été acquises ou développées au cours de l'exercice financier 2000 ont contribué aux résultats pendant les 12 mois de l'exercice financier 2001.

D'autre part, en 2001, Plazacorp a fait de réels efforts pour achever le développement de sept propriétés qu'elle possédait dans son portefeuille au 31 octobre 2000. Grâce à ces travaux de mise en valeur, le taux d'occupation dans certaines des propriétés a baissé, les frais d'exploitation ont diminué et les propriétés ont dégagé davantage de rentrées de fonds.



• DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

Enfin, en 2001, Plazacorp a ajouté cinq nouvelles propriétés à son portefeuille. Ces cinq propriétés ont commencé à contribuer aux résultats à différentes périodes de l'année, de la manière suivante :

PROPRIÉTÉ	NOMBRE DE MOIS AVEC REVENUS
Centennial Plaza Dollard-des-Ormeaux (Qc)	8
Plaza Thériault Rivière-du-Loup (Qc)	6*
Staples Plaza New Glasgow (N.-É.)	3
Nashwaaksis Plaza Fredericton (N.-B.)	4
Bureau en Gros Rimouski (Qc)	1

* Y compris la participation additionnelle de 50 % acquise pendant l'année.

participation de 20 % dans les profits générés par la propriété. Cette propriété de 186 458 pieds carrés est louée à des détaillants d'envergure nationale. Plazacorp est un commandité à 50 % dans cette société en commandite.

PLAZA THÉRIAULT

Le 1er mai 2001, Plazacorp a acquis une participation additionnelle de 50 % dans Plaza Thériault Inc. pour la somme de 429 658 \$. Plazacorp devenait ainsi entièrement propriétaire de cette propriété située à Rivière-du-Loup (Québec). Ce centre ouvert de 24 441 pieds carrés est entièrement loué. La contrepartie de Plazacorp a été payée par l'émission de 429 658 actions au prix de 1 \$ l'action.

NASHWAAKSIS PLAZA

Pour un prix d'achat de 3 902 002 \$, Plazacorp a acheté ce centre ouvert de 46 425 pieds carrés à Fredericton (Nouveau-Brunswick), de Plaza Developments Limited Partnership, une société en commandite appartenant à Richard Hamm, Earl Brewer, Michael Zakuta et Paul Léger. L'acquisition a eu lieu le 1er juillet 2001. La contrepartie de Plazacorp a été payée par l'émission de 1 405 698 actions ordinaires au prix de 1 \$ l'action. Comme expliqué à la note 9 des états financiers consolidés, cette propriété a été comptabilisée selon la méthode de la continuité des intérêts communs. Par conséquent, le bilan ne reflète pas la juste valeur marchande de cette propriété selon l'évaluation par un expert, qui est de 4 millions de dollars, mais plutôt la valeur comptable de 2,77 millions de dollars selon le bilan du propriétaire précédent.

NEW GLASGOW

Plazacorp a terminé le développement d'un nouveau centre ouvert à New Glasgow (Nouvelle-Écosse). La



PLAZA THÉRIAULT
RIVIÈRE-DU-LOUP QC

ACQUISITIONS ET DÉVELOPPEMENTS

Entre le 1er novembre 2000 et le 31 octobre 2001, Plazacorp a acheté et développé cinq nouvelles propriétés, et a achevé la mise en valeur de sept propriétés existantes.

CENTENNIAL PLAZA

En février 2001, la Société a acquis une participation de 10 % des parts de Centennial Plaza Limited Partnership, une société en commandite qui a acheté un important centre ouvert situé à Dollard-des-Ormeaux (Québec), pour la somme de 19,5 millions de dollars. Le contrat de société confère à Plazacorp une

• DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

p 11

construction de cette propriété de 33 029 pieds carrés a pris fin en août et 25 000 pieds carrés sont occupés par le magasin de détail Staples de Business Depot. Le reste de la surface est loué à des détaillants d'envergure nationale et régionale.

BUREAU EN GROS

La Société a acquis une participation de 50 % dans un magasin de 25 000 pieds carrés aménagé pour Business Depot Ltd. à Rimouski (Québec). La construction a pris fin en septembre 2001.

MCALLISTER DRIVE PLAZA INC.

Plazacorp a achevé l'agrandissement du centre ouvert McAllister Drive Plaza au mois de mars 2001. La propriété de 19 251 pieds carrés accueille trois détaillants d'envergure nationale. Elle est située dans un secteur commercial important de Saint-Jean (N.-B.).

LANSDOWNE PLACE

Plazacorp a terminé la mise en valeur de Lansdowne Place en redéveloppant 38 000 pieds carrés qu'elle loue au centre d'appel d'un magasin de détail américain d'envergure nationale, le Spiegel Group de Chicago (Illinois). Les revenus de location contribuent aux résultats depuis le mois de mai 2001.

OROMOCTO MALL

Au cours de l'année 2001, Plazacorp a poursuivi son plan de redéveloppement du Oromocto Mall, acheté en octobre 2000, situé à Oromocto (Nouveau-Brunswick). Dans le cadre du redéveloppement de cette propriété de 157 000 pieds carrés, un supermarché Atlantic SuperValu d'une superficie de 25 000 pieds carrés a doublé sa superficie (50 000 pieds carrés). Les améliorations importantes apportées aux immobilisations, soit à l'immeuble de base, ont été

achevées en 2001.

Cependant, des travaux de redéveloppement de la superficie locative et de réorganisation des locataires devraient se poursuivre en 2002.



OROMOCTO MALL
OROMOCTO (N.B.)

STAPLES PLAZA

Plazacorp a terminé le redéveloppement de l'ancien Woodlawn Centre à la fin du mois d'octobre 2001. Ce centre, rebaptisé Staples Plaza, est situé dans une zone de commerce de détail importante de Dartmouth (Nouvelle-Écosse). Un nouveau magasin de détail Staples de Business Depot y a été construit.

LES PROMENADES ST-FRANÇOIS

Le redéveloppement de notre propriété de Laval (Québec) a pris fin en septembre 2001. Grâce à cette mise en valeur, ce centre commercial d'importance secondaire est devenu le principal centre ouvert de ce secteur.

BELVEDERE PLAZA

Le redéveloppement de cette propriété de 90 699 pieds carrés située à Charlot-tetown (I.-P.-É.) est terminé et le centre commercial est entièrement loué à des détaillants d'envergure nationale.

GRAND FALLS SHOPPING MALL

Entrepris par Plazacorp en février 2001, le redéveloppement d'une partie de cette propriété de Grand Falls (Nouveau-Brunswick) est presque terminé. La mise en valeur comprend la conversion de deux surfaces récemment vacantes totalisant 19 550 pieds carrés en plusieurs unités nouvelles de plus petite taille. Elle devrait permettre d'améliorer les rentrées de fonds provenant de cette propriété en 2002.

« Le centre Oromocto Mall fait partie intégrante de la vie commerciale de notre ville. Grâce à Plazacorp, le centre commercial est plus achalandé que jamais. Il s'agit d'un avantage, non seulement pour les commerçants, mais aussi pour la ville. »

- ROSS GIBERSON,
MAIRE D'OROMOCTO

• DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

PRINCIPES DIRECTEURS EN MATIÈRE FINANCIÈRE ET D'EXPLOITATION

En ce qui a trait à ces acquisitions et aux nouveaux développements, Plazacorp respecte scrupuleusement des critères financiers minimums et des lignes directrices en matière d'exploitation, notamment :

- Les acquisitions et les nouveaux développements doivent tous produire, sans facteur d'endettement, un rendement d'au moins 12 %.
- Le financement hypothécaire n'excédera pas 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 modalités des baux afférents à la propriété et de l'état de celle-ci, ainsi que des questions environnementales et de zonage.

Toutes les acquisitions et les nouveaux développements de 2001 sont conformes aux principes directeurs de la Société en matière financière et d'exploitation.



STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉ

Plazacorp veille à ce que les capitaux empruntés, 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.

DETTE HYPOTHÉCAIRE

Comme l'explique la note 3 afférente aux états financiers consolidés, les emprunts hypothécaires se composent de prêts hypothécaires ordinaires et de prêts hypothécaires à court terme. Plazacorp a financé ses propriétés en développement au moyen de prêts hypothécaires à court terme, parfois à des taux d'intérêt plus élevés que ceux des prêts hypothécaires ordinaires.

Au cours de l'année, Plazacorp a obtenu du financement pour un certain nombre de ses propriétés, soit un total de 32,6 millions de dollars en dette hypothécaire supplémentaire. Les produits émanant de ce financement servent à financer les activités de développement et à rembourser les emprunts liés au financement de la construction existante. Le taux d'intérêt moyen pondéré de cette nouvelle dette s'établit à 6,6 %, comparé à 7,1 % qui est le taux d'intérêt moyen réel pour l'ensemble de notre dette hypothécaire.

Au 31 octobre 2001, la dette hypothécaire totalisait 59,4 millions de dollars, contre 43,9 millions de dollars au 31 octobre 2000.

OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES

Au cours de l'année, la Société a levé 2,5 millions de dollars supplémentaires en obligations de première hypothèque générant 12 % d'intérêt, qui viennent s'ajouter aux 2,55 millions de dollars obtenus pendant l'exercice financier 2000. Ces fonds serviront à financer jusqu'à 90 % des frais d'achat et de redéveloppement d'un projet et sont garantis par une hypothèque de premier rang.

• DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

p 13

DÉBENTURES

Le 14 décembre 2001, dans le cadre de son offre de souscription de 5 millions de dollars, la Société a émis 1,5 millions de dollars en débentures, générant 11 % d'intérêt.

CAPITAUX PROPRES

Au 31 octobre 2001, la valeur comptable des capitaux propres s'établissait à 16,2 millions de dollars, contre 14,5 millions au 31 octobre 2000. En plus des bénéfices non répartis de l'an 2001, les actions ordinaires ont augmenté de 629 680 \$. Cette augmentation est attribuable en grande partie à l'émission par Plazacorp d'actions pour l'achat de deux propriétés. Un total de 429 658 actions au prix de 1 \$ l'action ont été émises pour acheter la participation restante de 50 % dans la propriété de Plaza Thériault Inc. (voir la note 9). En outre, 1 405 698 actions ont été émises au prix de 1 \$ l'action pour l'acquisition de Nashwaaksis Plaza. Comme expliqué à la note 9, cette propriété ayant été acquise d'une entité apparentée, l'augmentation de 192 022 \$ en capitaux propres qui figure sur le bilan reflète la valeur d'actif net comptabilisée par le propriétaire précédent, plutôt que la valeur au marché des actions émises. Le solde de l'augmentation des capitaux propres s'établissait à 8 000 \$, représentant les actions émises à la suite de l'exercice de l'option d'achat d'actions au prix de 0,20 \$.

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT DANS LE COURS NORMAL DES ACTIVITÉS

La Société a lancé une offre publique de rachat dans le cours normal de ses activités qui est entrée en vigueur le 15 novembre 2001. En vertu de cette offre, la Société a le droit d'acheter jusqu'à 1 408 435 actions représentant 5 % de ses 28 168 716 actions ordinaires en

circulation. La direction de la Société estime que ses actions ordinaires ont été négociées à une fourchette de prix qui ne reflète pas de manière adéquate leur valeur, compte tenu de la situation actuelle de la Société et de ses perspectives d'avenir. Selon la direction, aux prix actuels du marché, les actions ordinaires en circulation de la Société représentent un investissement intéressant.

Plazacorp rachètera, aux fins d'annulation, les actions ordinaires dans le but d'augmenter l'intérêt proportionnel des actionnaires supplémentaires.

POLITIQUE EN MATIÈRE DE DIVIDENDES

La politique de Plazacorp en matière de dividendes demeure conforme à celle qui a été suivie les années précédentes. La Société n'entend pas verser de dividendes au cours de l'exercice se terminant le 31 octobre 2002.

FINANCEMENT DES ACQUISITIONS

FUTURES ET DES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS

La direction entend financer les acquisitions futures et les nouveaux développements grâce à sa capacité d'autofinancement, aux hypothèques, aux obligations, aux débentures et à un financement par actions supplémentaire. Plazacorp ne négociera de participation additionnelle que si la direction juge que le prix de souscription est raisonnable dans les circonstances et que les fonds sont nécessaires à la poursuite des activités de la Société ou à leur expansion. Un



SUPER "C"
SHAWINIGAN QC

• DISCUSSION ET ANALYSE DE LA DIRECTION

éventuel financement par actions ne devrait pas entraîner de changement de contrôle.

STRUCTURE DE GESTION

Les affaires de Plazacorp sont gérées par Plaza Atlantic Limited, une société privée qui appartient à Earl Brewer, Michael Zakuta et Paul Léger, tous administrateurs de la Société. Aucun des administrateurs de Plazacorp n'a reçu de Plazacorp de rémunération en argent, ni de traitements, de commissions ou de bonis pour services rendus. Au cours de l'année, deux des administrateurs de la Société, Richard Hamm et Stephen Johnson ont chacun reçu 2 100 \$ à titre de jetons de présence.

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

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

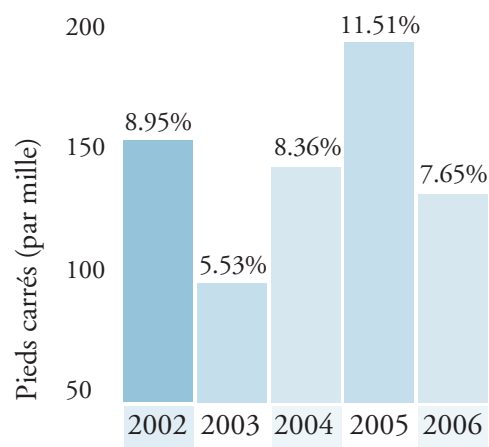
RISQUE FINANCIER ET D'ACQUISITION

Afin de pallier le risque financier inhérent à l'industrie de l'immobilier, Plazacorp suit des lignes directrices prudentes en matière d'acquisition, de développement et de financement de ses propriétés.

PERSPECTIVES

En 2001, la direction avait prédit une autre année de croissance et d'augmentation de sa capacité d'autofinancement par action. Une fois encore, la direction demeure persuadée que l'année 2002 sera la troisième année consécutive de croissance et d'amélioration de son flux de trésorerie.

RENOUVELLEMENT DES BAUX



Le graphique ci-contre indique le pourcentage des superficies locatives pour lesquelles les baux viendront à échéance au cours des 5 prochaines années.

• RAPPORT DES VÉRIFICATEURS

p15

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION RELATIVEMENT AUX 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 comptable 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 de 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., le vérificateur indépendant nommé par les actionnaires, est chargé de vérifier les états financiers et de fournir une opinion professionnelle indépendante à leur sujet.



EARL BREWER

Président et chef de la direction
8 janvier, 2002

Aux actionnaires des Centres Commerciaux Plazacorp Ltée

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Plazacorp Retail Properties Ltd. au 31 octobre 2001 et les états consolidés des résultats et bénéfices non répartis, des flux de trésorerie provenant des activités 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 au 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 d'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 2001 ainsi que des résultats de son exploitation, de ses flux de trésorerie liés à l'exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus au Canada.



COMPTABLE AGRÉE

TEED SAUNDERS DOYLE & CO.

Fredericton, NB
8 janvier, 2002

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ	NOTES	31 OCTOBRE 2001	31 OCTOBRE 2000
ACTIFS			
Biens productifs	2	88 579 645 \$	69 019 992 \$
Biens productifs en construction	4	4 314 874	1 016 628
Comptes débiteurs		1 558 011	1 145 190
Charges payées d'avance		818 284	754 867
Autres éléments d'actif		1 469 484	487 477
		96 740 298 \$	72 424 154 \$
PASSIF			
Emprunts hypothécaires	3	59 489 692 \$	43 907 496 \$
Dette obligataire	4	5 050 000	2 550 000
Effets à payer	5	6 601 976	3 732 093
Dette bancaire	6	582 170	226 000
Comptes créditeurs et charges à payer		5 651 276	5 400 212
Charge d'impôt à payer		126 571	412 280
Passif d'impôts différé		2 651 631	1 610 294
		80 153 316	57 838 375
Investissements minoritaire en actif net		301 654	12 499
CAPITAUX PROPRES			
Capital-actions	8,9	14 174 899	13 545 218
Bénéfices non-répartis		2 110 429	1 028 062
		16 285 328	14 573 280
		96 740 298 \$	72 424 154 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

APPROUVÉS PAR LE CONSEIL



Richard Hamm
Administrateur



J. Paul Leger, C.A.
Administrateur

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

p17

ÉTATS DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	NOTES	EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2001	EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2000
Revenu locatif		16 186 710 \$	7 529 756 \$
Charges d'exploitation		7 011 084	3 448 134
BÉNÉFICE D'EXPLOITATION NET		9 175 626	4 081 622
Frais de financement		4 629 416	1 729 860
Amortissement		1 771 481	566 606
BÉNÉFICE TIRÉ DES BIENS		2 774 729	1 785 156
Revenu d'investissement		152 880	75 917
Charges administratives		369 612	253 619
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS NON RÉPARTI		2 557 997	1 607 454
Impôts: actuels	7	314 030	434 280
futurs		801 784	308 672
BÉNÉFICE		1 442 183	864 502
Intérêts minoritaires		359 816	153 993
BÉNÉFICE NET POUR L'ANNÉE		1 082 367	710 509
Bénéfice non répartis au début de l'année		1 028 062	317 553
BÉNÉFICE NON RÉPARTIS À LA FIN DE L'ANNÉE		2 110 429 \$	1 028 062 \$
BÉNÉFICE PAR ACTION EN CIRCULATION	12	0,04 \$	0,03 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation		27 014 560	20 457 304

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTATS DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	NOTES	EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2001	EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2000
BÉNÉFICE NET		1 082 367 \$	710 509 \$
BÉNÉFICE SANS EFFET SUR LA TRÉSORERIE			
Amortissement		1 771 481	566 606
Intérêts minoritaires		359 816	153 993
Provision pour impôts	7	801 784	308 672
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	1 (h)	4 015 448 \$	1 739 780 \$
Intérêts minoritaires dans la capacité d'autofinancement		864 912	220 701
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS INTÉRÊTS MINORITAIRES DANS LA CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT		3 150 536	1 519 079
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PAR ACTION	1 (h)	0,12 \$	0,07 \$
Nombre pondéré d'actions en circulation		27 014 560	20 457 304
Voir notes afférentes aux états financiers consolidés			

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

p 19

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2001	EXERCICE CLOS LE 31 OCTOBRE 2000
RENTRÉES (SORTIES) LIÉES AUX:		
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Rentrées liées aux activités	4 015 448 \$	1 739 780 \$
Incitatifs à la location	(652 415)	(442 529)
Changement dans le fond de roulement hors trésorerie	(510 883)	1 078 326
	2 852 150	2 375 577
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Dette bancaire	356 170	28 597
Effets à payer	2 869 883	(346 265)
Émission d'actions ordinaires	8 000	-
Produits provenant d'obligations	2 500 000	2 550 000
Produit net provenant de crédit hypothécaire	14 411 795	21 941 928
Remboursement du prêt hypothécaire	(1 410 903)	(2 111 627)
	18 734 945	22 062 633
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition, développement et redéveloppement de propriétés	(16 736 279)	(24 145 234)
Accroissement des autres éléments d'actif	(1 552 570)	(47 455)
	(18 288 849)	(24 192 689)
AUGMENTATION DE L'ENCAISSE PENDANT L'ANNÉE	3 298 246	245 521
Encaisse en début de l'année	1 016 628	771 107
ENCAISSE EN FIN DE L'ANNÉE	4 314 874 \$	1 016 628 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

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 et aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques (ICCIIP), 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, soit :

FILIALE	PARTICIPATION		NOMBRE DE MOIS D'EXPLOITATION COMPRIS DANS LES ÉTATS FINANCIERS	
	2001	2000	2001	2000
Exhibition Plaza Inc.	55%	55%	12	12
McAllister Drive Plaza Inc.	55%	55%	12	12
Centre Commercial Plaza Thériault Inc. – note 9 (c)	100%	50%	12	2
Les Galeries Montmagny (1988) Inc.	50%	50%	12	2
Spring Park Plaza Inc.	85%	85%	12	2
Granville Street Properties Limited Partnership	60%	60%	12	2
Wildan Properties Limited Partnership	60%	60%	12	2

(b) BIENS IMMOBILIERS

Les propriétés à revenu sont citées aux coûts les plus bas, moins l'amortissement accumulé et moins les valeurs recouvrables nettes estimatives. Les coûts comprennent tous les frais liés à l'acquisition, la construction, 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 vie économique des immobilisations ainsi que la valeur résiduelle des immobilisations.

(c) REVENU DE LOCATION

Les revenus de location comprennent les loyers versés par les locataires en vertu du bail, y compris les loyers proportionnels, les recouvrements d'impôts fonciers et 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 les immeubles et les améliorations de base. Dans la méthode de l'amortissement à intérêts composés, l'amortissement est soustrait du revenu par montants annuels dégressifs 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 de l'équipement et du terrain de stationnement sont amorties à 20 % et à 8 % respectivement, selon la méthode de l'amortissement dégressif.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

p21

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 financiers (sous la rubrique états consolidés des liquidités), les améliorations locatives et les autres incitatifs à la location encourus au cours de la construction ou du réaménagement des propriétés sont traités comme des activités d'investissements alors que les frais liés aux propriétés réaménagées sont considérés comme des activités d'opérations.

Les frais de financement et les autres coûts engagés en rapport avec le financement de la dette sont amortis sur la durée dudit financement.

(e) IMPÔT SUR LE REVENU

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

(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 2001 en raison de leur nature à court terme. Dans ce 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 les instruments similaires.

Habituellement, les valeurs marchandes des instruments financiers de la Société ne sont pas disponibles. 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 en conséquence, d'autres taux en vigueur et d'autres justes valeurs sont possibles.

(g) UTILISATION DES ESTIMATIONS

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

(h) FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ À L'EXPLOITATION

Au cours de l'année, la Société a adopté la norme de l'ICCIP exigeant le calcul de la capacité d'autofinancement (CA) plutôt que le calcul traditionnel du flux de trésorerie provenant de l'exploitation (FTPE). Il s'ensuit que la société calculera dorénavant la CA par action plutôt que le FTPE par action. Les montants des périodes précédentes ont été reformulés.

La différence majeure entre les deux normes tient du fait que l'amortissement des coûts de financement reportés n'est pas rajouté au bénéfice net lors du calcul du flux de trésorerie provenant de l'exploitation. Auparavant, l'amortissement des coûts de financement était présenté sous la rubrique amortissement alors que pour que la présente période ainsi que pour la période précédente, l'amortissement se trouve sous la rubrique coûts de financement.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

L'impact de l'adoption des nouveaux standards sur les résultats est le suivant :

	2001	2000
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	4 070 686 \$	1 767 478 \$
Amortissement des frais de financement reportés	55 238	27 698
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	4 015 448 \$	1 739 780 \$

2 BIENS PRODUCTIFS

Les biens qui produisent des revenus sont les suivants :

	2001	2000
Terrains	13 062 143 \$	12 852 266 \$
Immeubles et améliorations	88 431 821	67 530 432
	101 493 964	80 382 698
Amortissement accumulé	(12 914 319)	(11 362 706)
	88 579 645 \$	69 019 992 \$

L'amortissement inclut l'amortissement des incitatifs à la location et les frais d'améliorations 1 522 442 \$ (2000 - 352 894 \$).

3 EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

Les emprunts hypothécaires consistent en emprunts hypothécaires ordinaires et en hypothèques à court terme.

Les emprunts hypothécaires ordinaires à taux fixes totalisent 39 358 502 \$ (24 440 401 \$ en 2000) et portent intérêt de 6,28 % à 9,75 %. Les dates d'échéance des emprunts hypothécaires ordinaires vont d'avril 2002 à juin 2013.

Les hypothèques à court terme à taux fixes qui servent à financer les propriétés en construction totalisent 4 860 000 \$ (8 731 863 \$ en 2000) et portent intérêt de 8,25 %. Les hypothèques à court terme à taux variables totalisent 15 271 190 \$ (10 735 232 \$ en 2000) et portent intérêt au taux préférentiel bancaire plus 0,75 %. Les dates d'échéance des hypothèques à court terme vont de juin à novembre 2002.

Le taux d'intérêt en vigueur pour les emprunts hypothécaires ordinaires et les hypothèques à court terme est de 7,1 % (8,75 % en 2000).

Toutes les hypothèques sont garanties par des charges de premières sûretés sur les terrains et les immeubles respectifs ainsi sur les cessions de baux et de location.

Le 17 décembre 2001, la Société a remplacé une hypothèque à court terme à taux variable d'une valeur de 1 134 000 \$ par une hypothèque ordinaire à taux fixe d'une valeur de 1 925 000 \$, portant intérêt de 7,7 %.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Le financement additionnel de 791 000 \$ n'est pas inclus dans les emprunts hypothécaires totaux en date du 31 octobre 2001. Toutefois, les modalités de remboursement de la dette de remplacement sont incorporées au remboursement du principal présenté ci-dessous :

2002	1 559 006 \$
2003	1 655 409 \$
2004	1 759 368 \$
2005	2 830 888 \$
2006	1 938 814 \$

La Société est assujettie au risque des fluctuations des taux d'intérêt. Elle minimise le risque inhérent au taux d'intérêt en s'assurant que les échéances de la dette sont réparties sur plusieurs années pour lui permettre de réduire le risque dû à un changement défavorable dans les taux d'intérêt.

4 OBLIGATIONS PAYABLES

Les obligations payables totalisent 5 050 000 \$ et sont garanties par une hypothèque de premier rang sur Plaza Super « C » de Shawinigan, Québec, et par la somme de 2 566 177 \$. Les obligations portent intérêt au taux de 12 % et le principal est exigible entre le 30 juin 2005 et le 15 juin 2006.

5 EFFETS À PAYER

Les effets à payer se composent ainsi :

2001 2000

Billets portant intérêt au taux préférentiel bancaire plus 1,0 %, sans échéance de remboursement fixe, comprenant les effets à payer aux entités apparentées contrôlés indirectement par Michael Zakuta, administrateur, au montant de 2 155 075 \$ (808 119 \$ en 2000) et des effets à payer à Plaza Atlantic Limited, une entité apparentée (tel qu'expliqué au point 11) de 1 602 551 \$ (179 831 \$ en 2000).

3 944 626 \$ 1 414 950 \$

Les effets à payer ne portant pas intérêt, sans échéance de remboursement fixe, comprenant les effets à payer aux entités apparentées contrôlés indirectement par l'administrateur Michael Zakuta au montant de 801 641 \$ (1 388 179 \$ en 2000)

2 217 350 1 847 143

Les effets à payer ne portant pas intérêt
avec remboursement du principal exigible comme suit :

440 000 470 000

2002	30 000 \$
2003	50 000
2004	50 000
2005	50 000
2006	50 000

Ensuite	210 000
---------	---------

Sous-total	440 000 \$
------------	------------

Total	6 601 976 \$	3 732 093 \$
-------	--------------	--------------

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

6 DETTE BANCAIRE

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

7 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le passif créé par les d'impôts différés provient d'une combinaison des différences temporaires imposables liées à un excédent de la valeur comptable par rapport au coût des investissements non amortis des actifs amortissables de la Société et des différences temporaires imposables liées à un excédent de valeur fiscale des commissions versées à l'émission des actions par rapport à la valeur comptable nette

La charge pour impôts déduite du calcul du bénéfice net pour l'exercice clos le 31 octobre 2001 se composait de :

	2001	2000
Charges d'impôts de l'exercice et impôt sur le capital	314 030 \$	434 280 \$
Différé provenant de l'augmentation des différences temporaires imposables	801 784	308 672
	1 115 814 \$	742 952 \$

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

	2001	2000
Impôts au taux d'intérêt légal de 42 % (44 % en 2000)	1 074 358 \$	707 280 \$
Économie d'impôts due au report de la perte subie par la filiale et déductions accordées aux petites entreprises	(183 544)	(145 328)
Impôts des grandes sociétés	225 000	181 000
	1 115 814 \$	742 952 \$

8 CAPITAL-ACTIONS

(a) AUTORISÉ

À la suite de la fusion, la Société a autorisé un nombre illimité d'actions privilégiées et un nombre illimité d'actions ordinaires avec droit de vote.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

(b) ACTIONS ÉMISES ET EN CIRCULATION

		2001	2000
Actions ordinaires	28 168 716 (26 293 360 en 2000)	14 174 899 \$	13 545 218 \$

En 2001, la Société a émis 1 835 356 actions (6 891 792 en 2000) pour l'achat de propriétés et de parts dans des filiales (voir note 9). De plus, 40 000 actions (aucune en 2000) ont été émises par le biais d'une levée d'options. Un total de 400 000 options d'une valeur de 0,20 \$ venant à échéance le 23 juillet 2004, étaient en vigueur en date du 31 octobre 2001. Au cours de l'année, 10 000 options sont venues à échéance. Un total de 17 361 469 actions sont assujetties à des clauses d'entiercement et leur périodes d'échéance s'échelonnent jusqu'en septembre 2006.

9 ACQUISITIONS DE LA SOCIÉTÉ

- (a) Le 28 février 2001, conjointement avec d'autres investisseurs, la Société a conclu l'acquisition de Centennial Plaza et de Place du Marché à Montréal (Qc). Les propriétés ont été achetées pour la somme 19,5 millions de dollars moyennant la création d'une société en commandite dans laquelle la Société a investi 550 000 \$ pour une participation résiduelle de 20 %.
- (b) Le 1er juillet 2001, 1 405 698 actions ordinaires de la Société ont été émises pour acquérir à 100 % la propriété de Nashwaaksis Plaza, Fredericton (N.-B.). Le nombre d'actions émises reflète la juste valeur marchande de l'actif net acquis établie par une tierce partie. Comme cette propriété a été achetée d'une entité contrôlée par Earl Brewer, Michael Zakuta, Paul Léger et Richard Hamm, tous administrateurs de la Société, la transaction a été comptabilisée selon la méthode de la continuité des intérêts communs. Ainsi, la valeur comptabilisée de l'actif net acquis, soit 192 022 \$, correspondait à la valeur comptable nette établie par la société apparentée qui a vendu la propriété.
- (c) Le 1er mai 2001, 429 658 actions ordinaires au prix de 1 \$ l'action ont été émises en faveur d'une partie non liée pour l'acquisition par la Société de la participation résiduelle de 50 % dans Plaza Thériault Inc., située à Rivière du Loup (Qc). La Société s'est engagée à émettre jusqu'à 61 760 actions ordinaires additionnelles à titre de contrepartie supplémentaire à la condition que la propriété remplisse des critères de rendement précis d'ici la fin de l'exercice comptable de 2003. La Société n'a pas émis d'actions par rapport à cet engagement.
- (d) Le 28 septembre 2001, conjointement avec d'autres investisseurs, la Société a conclu l'acquisition d'une propriété située à Rimouski (Qc). La propriété a été acquise pour la somme de 2,4 millions de dollars moyennant la création d'une société en commandite dans laquelle la Société a investi 125 020 dollars pour une participation de 50 % dans cette société.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

L'acquisition de Nashwaaksis Plaza et la prise de participation restante dans Plaza Thériault Inc. ont donné lieu au transfert d'actifs nets moyennant l'émission d'actions conformément aux dispositions de l'article 85 de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) qui ont été comptabilisés de la manière suivante :

	NASHWAAKSIS PLAZA		PLAZA THÉRIAULT INC.	
	JUSTE VALEUR MARCHANDE	RÉDUCTION À LA VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR MARCHANDE	TOTAL
	(000s)	(000s)	(000s)	(000s)
ÉLÉMENTS D'ACTIFS ACQUIS				
Propriétés à revenus	4 000 \$	(1 229) \$	1 082 \$	3 853 \$
Autres actifs	119 \$	(119) \$	51 \$	51 \$
	4 119 \$	(1 348) \$	1 133 \$	3 904 \$
OBLIGATIONS PRISES EN CHARGE				
Emprunts hypothécaires	2 497 \$	- \$	563 \$	3 060 \$
Autres obligations	- \$	- \$	32 \$	32 \$
Impôts futurs	216 \$	(134) \$	109 \$	191 \$
	2 713 \$	(134) \$	704 \$	3 283 \$
Actifs nets acquis	1 406 \$	(1 214) \$	429 \$	621 \$

10 INTÉRÊT PAYÉ

Durant l'année, la Société a payé 3 373 227 \$ (1 702 162 \$ en 2000) en intérêt provenant des rentrées de fonds liés à l'exploitation.

11 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 Léger 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 des locations et de l'entretien, il doit aussi aider la Société à financer les activités d'acquisition et de développement ainsi que d'autres décisions de gestion. Les frais annuels versés au gestionnaire des propriétés sont de 2 107 616 \$ (611 149 \$ en 2000) et sont établis à des taux concurrentiels.

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

p27

12 BÉNÉFICE PAR ACTION

Les bénéfices et les capacité d'autofinancement sont calculées en fonction du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période comptable. Pour l'exercice clos le 31 octobre 2001, les montants par action avaient été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 27 014 560 (20 457 304 en 2000) actions ordinaires en circulation.

En date du 31 octobre 2001, les emprunts hypothécaires comportaient une hypothèque à taux fixe d'une valeur de 1 000 000 \$ pouvant être convertie en actions ordinaires. L'option de conversion n'a pas été exercée en 2001. Celle-ci n'affecte donc pas le calcul du bénéfice par action

En plus des obligations décrites à la note 9c, la Société doit émettre jusqu'à 2 839 287 actions ordinaires additionnelles en contrepartie de l'atteinte, avant la fin de l'exercice financier de 2003, de certains critères de rendement spécifiques reliés à des propriétés acquises antérieurement. Aucune action reliée à cette obligation n'a été émise à ce jour.

13 ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

- (a) La société garantit la dette de ses filiales par un montant de 3,4 millions de dollars supérieur à la répartition proportionnelle de sa participation.
- (b) La Société a prévu une indemnité dont la valeur peut s'élever jusqu'à 3,0 millions de dollars pour des questions connexes à l'environnement en rapport avec l'hypothèque qui grève les propriétés Centennial Plaza et Place du Marché, une société en commandite dans laquelle Plaza détient une participation résiduelle de 20 %.
- (c) La Société détient des contrats de location de terrain qui expirent à des dates s'échelonnant entre 2011 et 2063 avec options de renouvellement allant de 10 à 36 ans. Le paiement de location minimum pour les cinq prochaines années est comme suit :

2002	451 000 \$
2003	457 000
2004	457 000
2005	474 000
2006	481 000
Total	2 320 000 \$

• NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

14 CHIFFRES COMPARATIFS

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

15 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

- (a) 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 Canadian Venture Exchange et conformément à ses règlements. Cette offre permettra à la Société d'acheter jusqu'à 1 408 435 actions ordinaires, ce qui représente 5 % des actions ordinaires en circulation. L'offre est entrée en vigueur le 15 novembre 2001 et doit se terminer le 14 novembre 2002 ou à une date antérieure si l'offre a atteint son objectif avant cette date.
- (b) Le 4 décembre 2001, la Société a acquis une participation de 50 % dans Terrasse Dufferin, un centre ouvert de 17 565 pieds carrés à Valleyfield (Qc). 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, comme expliqué à la note 4, conjugué à un financement par le vendeur d'environ 100 000 dollars.
- (c) Le 14 décembre 2001, la Société a levé 1,5 million de dollars moyennant une offre de souscription de débentures. Les débentures qui portent intérêt de 11 % par an, payé mensuellement, sont assorties d'une échéance de trois ans. Le produit net de cette souscription sera utilisé pour financer les améliorations apportées aux immobilisations et aux espaces locatifs des propriétés du portefeuille de la Société ainsi que pour d'autres besoins généraux.
- (d) Le 2 janvier 2002, le détenteur d'un emprunt hypothécaire à taux fixe d'une valeur de 1 million de dollars a accepté de convertir son emprunt hypothécaire en actions ordinaires additionnelles de la Société. Le prix de conversion sera établi selon une formule fondée sur le prix au marché des actions ordinaires à la date réelle de conversion. Les actions additionnelles seront émises moyennant le respect d'un certain nombre de conditions, y compris l'obtention de l'approbation de cette opération par la Canadian Venture Exchange.

• DIRIGEANTS

EARL A. BREWER

Fredericton, New Brunswick

Président et directeur général des Centres Commerciaux Plazacorp Ltée, président du conseil de Greenarm Management Ltd. Il est associé au développement et à la gestion de l'immobilier depuis 1981.

J. PAUL LEGER

Fredericton, New Brunswick

Secrétaire et vice-président des Centres Commerciaux Plazacorp Ltée et président de Plaza Atlantic Ltd. Il a été directeur chez Clarkson Gordon (maintenant Ernst Young) et directeur des finances et expansion de l'entreprise chez Bruncor Inc., société mère de New Brunswick Telephone Company. Il travaille au développement et la gestion immobilière depuis 1988.

MICHAEL A. ZAKUTA

Beaconsfield, Québec

Vice-président des Centres Commerciaux Plazacorp Ltée et Vice-président de Plaza Atlantic Ltd. Depuis 1986, il travaille au développement et à la gestion des centres commerciaux au Canada atlantique et au Québec.

RICHARD HAMM

Toronto, Ontario

Associé de Stepp Three Holdings Ltd., société de gestion de placements privée. Partenaire de Blue Water/Chescott Investment Management Ltd., société de gestion de placements. Ancien président de Canada Trust Mutual Funds et vice-président principal de Trimark Investment Management Inc.

STEPHEN E. JOHNSON

Toronto, Ontario

Président et directeur général de Canadian Real Estate Investment Trust. Ancien président de DS Marcil Inc. et vice-président et administrateur de RBC Dominion Securities Inc.



*À partir de la gauche:
Stephen Johnson, Paul
Leger, Earl Brewer, Michael
Zakuta and Richard Hamm*

• INFORMATION SUR L'ENTREPRISE

SIÈGE SOCIAL

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

BUREAU RÉGIONAL DE MONTRÉAL

90, rue Morgan, Bureau 200
Baie D'Urfé (Québec)
H9X 3A8

BUREAU RÉGIONAL DE HALIFAX

202, avenue Brownlow
Cambridge 1, Bureau 303
Dartmouth NS
B3B 1T5

RENSEIGNEMENTS AUX INVESTISSEURS

Lynda Savoie, CA
Directrice, financement d'entreprise et relations avec les investisseurs
Tél. : (506) 444-6449
Télec.: (506) 451-1820
Courriel : lynda.savoie@plaza.ca

COURS DE LA BOURSE

Canadian Venture Exchange
Symbole pour les actions ordinaires :
PLZ

Assemblée générale annuelle des actionnaires

L'assemblée générale annuelle des actionnaires des Centres Commerciaux Plazacorp Ltée se tiendra le 3 avril 2002 à 10 h à l'hôtel Lord Beaverbrook, salle Petitcodiac, 659, rue Queen,, Fredericton NB

VÉRIFICATEURS

Teed Saunders Doyle & Co.
565, rue Priestman, Bureau 102
Fredericton NB
E3B 5X8

AVOCATS

McInnes Cooper and Robertson
Barker House
570, rue Queen, Bureau 600
B.P. 610
Fredericton NB
E3B 5A6

AGENT COMPTABLE DES REGISTRES ET AGENT DES TRANSFERTS

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

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