



LES CENTRES COMMERCIAUX
PLAZACORP LTÉE

I

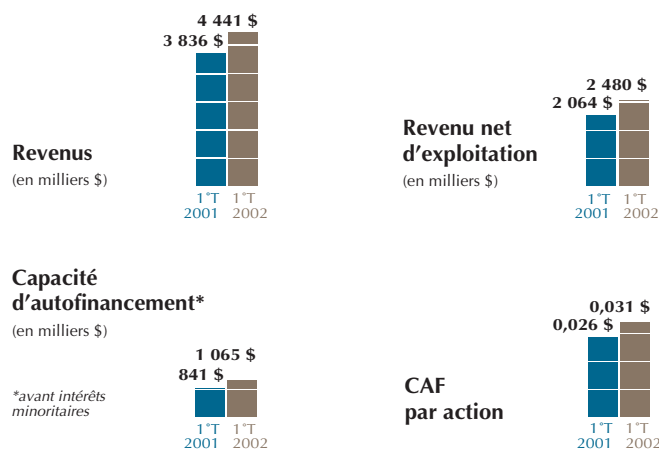
Rapport Intermédiaire

31 janvier 2002

• MESSAGE AUX ACTIONNAIRES ET COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

Au cours du premier trimestre de 2002, Plazacorp a continué de diriger son attention sur ses activités de gestion et de location, ce qui a engendré une forte croissance du revenu net d'exploitation et de la capacité d'autofinancement.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION



Les revenus du trimestre se terminant le 31 janvier 2002 ont augmenté de 16 % pour s'établir à 4,4 millions \$ par rapport à 3,8 millions \$ pour la même période l'année précédente. Le revenu net d'exploitation a augmenté de 20 %, passant de 2,06 millions pour le premier trimestre 2001 à 2,48 millions cette année. La capacité d'autofinancement avant intérêts minoritaires est passée de 0,84 million \$ à 1,06 million \$, ce qui représente une hausse de 27 % par rapport à la même période l'an dernier. La capacité d'autofinancement par action est passée de 0,026 \$ à 0,031 \$, ce qui représente un accroissement de 19 % par rapport à la même période l'année dernière. De l'avis de la direction, le CAF par action illustre bien la croissance et la performance réelle d'une compagnie immobilière.

Cette croissance provient principalement de l'acquisition de cinq (5) nouvelles propriétés qui ont commencé à contribuer aux résultats après le premier trimestre de 2001. De plus, Plazacorp a achevé le redéveloppement de plusieurs propriétés. De pair avec la croissance de son portefeuille immobilier, les frais d'exploitation de Plazacorp sont passés de 1,77 million \$ à 1,96 million de \$, une hausse de 11 %.

ACQUISITION

La Société a acquis une participation de 50 % dans Terrasse Dufferin, un centre ouvert de 17 565 pieds carrés à Valleyfield (Qc).

STRUCTURE DU CAPITAL ET DES LIQUIDITÉS

Au cours du trimestre se terminant le 31 janvier 2002, la Société a levé 2,297 millions de dollars, moyennant une offre de souscription de débetures. Le 14 février 2002, la Société a levé

1,190 million de dollars supplémentaires toujours par le biais de débetures. Les débetures qui portent intérêt de 11 % par an, payées 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 d'autres besoins généraux de celle-ci.

Plazacorp a tiré avantage des occasions de financement à long terme au cours du dernier trimestre, obtenant 28,3 millions de dollars en emprunts hypothécaires à long terme pour six (6) de ses propriétés. De ce montant total, 1,93 million de dollars ont été autorisés au cours du dernier trimestre et 14,3 millions de dollars ont été autorisés en février 2002. Les emprunts hypothécaires portent intérêt de 7,65 % en moyenne. Un montant additionnel de 12,1 millions de dollars doit être autorisé en mars 2002. Tous les emprunts hypothécaires ont une échéance de 10 ans, ce qui permet à Plazacorp de se prévaloir de financement à long terme stable pour les propriétés dont le redéveloppement est terminé.

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 1 587 301 actions ordinaires à un prix de 0,63 \$ l'action, cette offre est entrée en vigueur le 31 janvier 2002. Au 31 janvier 2002, le montant de la dette hypothécaire s'élevait à 58,9 millions de dollars comparativement à 59,5 millions de dollars au 31 octobre 2001.

Nos activités de financement par le biais de dette hypothécaire et de débetures ont contribué substantiellement à créer une structure stable de dette à long terme.

TRANSACTIONS AVEC LES ENTITÉS APPARENTÉES

Au cours du trimestre se terminant le 31 janvier 2002, Plazacorp a encouru 0,5 million de dollars en frais de gestion, location, acquisition et financement, payables à Plaza Atlantic Ltd., une entité apparentée.

OFFRE PUBLIQUE DE RACHAT

Au cours du dernier trimestre, la Société a racheté 118 000 de ses actions ordinaires dans le cadre d'une offre publique de rachat lui permettant de racheter jusqu'à 5 % de ses actions ordinaires en circulation. Le prix moyen d'achat des actions était de 0,67 \$ incluant les frais de courtage.

PERSPECTIVES

Plazacorp a annoncé le 28 janvier 2002, son intention de se convertir en Fonds de placement immobilier (REIT). La Société évalue actuellement les avantages d'une telle structure et n'a pas encore pris de décision. La Société avisera ses actionnaires dès qu'une décision définitive sera prise.

Plazacorp prévoit pour une troisième année consécutive, une excellente croissance et de meilleures rentrées de fonds pour ses actionnaires.


Veillez agréer mes salutations distinguées,


EARL BREWER,
Président et chef de la direction
Le 14 mars 2002

BILAN CONSOLIDÉ	31 JANVIER 2002 (NON VÉRIFIÉS)	31 OCTOBRE 2001 (VÉRIFIÉS)
ACTIFS		
Biens productifs	89 608 419 \$	88 579 645 \$
Encaisse et investissements à court terme	4 879 423	4 314 874
Comptes débiteurs	1 600 343	1 558 011
Charges payées d'avance	452 825	818 284
Autres éléments d'actif	1 555 502	1 469 484
	98 096 512 \$	96 740 298 \$
PASSIF		
Emprunts hypothécaires	58 889 777 \$	59 489 692 \$
Dettes obligataires	7 347 000	5 050 000
Effets à payer	6 057 111	6 601 976
Dettes bancaires	530 550	582 170
Comptes créditeurs et effets à payer	4 669 710	5 651 276
Charge d'impôt à payer	55 396	126 571
Passif d'impôt différé	2 774 885	2 651 631
	80 324 429	80 153 316
Investissement minoritaire en actif net	340 886	301 654
CAPITAUX PROPRES		
Capital actions	15 134 642	14 174 899
Bénéfices non répartis	2 296 555	2 110 429
	17 431 197	16 285 328
	98 096 512 \$	96 740 298 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Approuvé par le conseil d'administration :


Richard Hamm
Administrateur


J. Paul Leger, C.A.
Administrateur

ÉTATS DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

	TRIMESTRE CLOS LE 31 JANVIER 2002	TRIMESTRE CLOS LE 31 JANVIER 2001
Revenu locatif	4 441 371 \$	3 836 342 \$
Charges d'exploitation	1 961 021	1 772 464
BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION	2 480 350	2 063 878
Frais de financement	1 266 817	1 007 375
Revenu de placements	81 571	36 752
Charges administratives	165 937	59 746
BÉNÉFICE AVANT AMORTISSEMENT	1 129 167	1 033 509
Amortissement	716 524	289 531
BÉNÉFICES AVANT IMPÔT ET INTÉRÊTS MINORITAIRES	412 643	743 978
Impôts: actuel	64 031	192 426
futur	123 254	183 540
BÉNÉFICE AVANT INTÉRÊTS MINORITAIRES	225 358	368 012
Intérêts minoritaires	39 232	77 275
BÉNÉFICE NET POUR LA PÉRIODE	186 126	290 737
Bénéfices non répartis au début de la période	2 110 429	1 028 061
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE LA PÉRIODE	2 296 555 \$	1 318 798 \$
BÉNÉFICE PAR ACTION EN CIRCULATION	0,01 \$	0,01 \$
Nombre pondéré d'actions en circulation	28 204 678	26 297 273

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	TRIMESTRE CLOS LE 31 JANVIER 2002	TRIMESTRE CLOS LE 31 JANVIER 2001
BÉNÉFICE NET	186 126 \$	290 737 \$
ÉLÉMENTS SANS EFFET SUR LE FLUX DE TRÉSORERIE		
Amortissement	716 524	289 531
Intérêts minoritaires	39 232	77 276
Provision pour impôts	123 254	183 540
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	1 065 136 \$	841 083 \$
Intérêts minoritaires dans la capacité d'autofinancement	190 469	152 483
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS INTÉRÊTS MINORITAIRES DANS LA CAF	874 667	688 600
Capacité d'autofinancement par action	0,031 \$	0,026 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	28 204 678	26 297 273

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORIE	TRIMESTRE CLOS LE 31 JANVIER 2002	TRIMESTRE CLOS LE 31 JANVIER 2001
RENTREES (SORTIES) LIÉES AUX:		
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Rentrées liées aux exploitations	1 065 136 \$	841 083 \$
Incitatifs à la prise de bail	(193 297)	(122 608)
Changements dans le fond de roulement hors trésorerie	(729 614)	652 307
	142 225	1 370 782
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Dette bancaire	(51 620)	137 000
Effets à payer	(544 865)	977 749
Émission d'actions ordinaires	-	8 000
Rachat d'actions ordinaires pour annulation	(77 750)	-
Produit d'obligations et de débentures	2 297 000	-
Produit net des crédits hypothécaires	2 209 618	1 382 273
Remboursement du principal hypothécaire	(775 533)	(307 923)
	3 056 850	2 197 099
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition, développement et redéveloppement des propriétés	(2 500 716)	(3 436 001)
Accroissement des autres éléments d'actif	(133 809)	(251 776)
	(2 634 525)	(3 687 777)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE PENDANT LA PÉRIODE	564 549	(119 896)
Encaisse, début de la période	4 314 874	1 016 628
ENCAISSE, FIN DE LA PÉRIODE	4 879 423 \$	896 732 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

• NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 JANVIERS 2002 (NON VÉRIFIÉS)

1 MODE DE PRÉSENTATION

Les états financiers consolidés (non vérifiés) de Plazacorp (La Société) sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus (« PCGR ») au Canada et selon les recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques et privées (« ICCIPP »). Bien que les états financiers intermédiaires suivent les mêmes normes comptables et modes d'application que les états financiers annuels, les états financiers intermédiaires ne présentent pas toutes les informations requises en vertu des PCGR au Canada. Les présents états financiers devraient donc être lus conjointement avec les états financiers de l'exercice financier clos le 31 octobre 2001.

2 MODIFICATION DES NORMES COMPTABLES

Au cours du trimestre, la Société a adopté la nouvelle recommandation émise par l'Institut Canadien des Comptables Agréés relativement au calcul du bénéfice par action. En vertu de la nouvelle norme, le bénéfice par action dilué est calculé au moyen de la méthode des actions rachetées ce qui remplace l'approche des gains théoriques sur intérêts. Les bénéfices par action de base et dilués n'ont pas été touchés par cette modification.

3 ACQUISITIONS DE LA SOCIÉTÉ

Le 4 décembre 2001, La Société a acquis une participation de 50 % dans Terrasse Dufferin, un centre ouvert de 17 565 pieds carrés situé 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.

4 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 de la location et de l'entretien, il doit aussi aider la Société à financer ses activités d'acquisition et de développement. Les frais annuels versés au gestionnaire des propriétés pour le trimestre se terminant le 31 janvier 2002 sont de 0,5 million de dollars et sont établis à des taux concurrentiels.

5 BÉNÉFICE PAR ACTION

Le bénéfice et la capacité d'autofinancement par action sont calculés en fonction du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période comptable. Pour le trimestre clos le 31 janvier 2002, les montants par action ont été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 28 204 678 actions ordinaires en circulation. En date du 31 janvier 2002, 29 695 698 actions ordinaires étaient en circulation.

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 permet à la Société d'acheter jusqu'à 1 408 435 actions ordinaires, ce qui représente 5 % des actions ordinaires en circulation en date du 31 octobre 2001. 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. En date du 31 janvier 2002, 118 000 actions ont été rachetées à un prix moyen de 0,67 \$ l'action incluant les frais de courtage représentant une somme totale de 78 916 \$.

La Société détenait un emprunt hypothécaire à taux fixe d'une valeur de 1 million de dollars permettant au créancier hypothécaire de convertir la dette en actions ordinaires de la Société. Le 31 janvier 2002, le créancier hypothécaire a exercé son droit de conversion, acquérant ainsi 1 587 301 actions ordinaires de Plazacorp à un prix de conversion établi à 0,63 \$ l'action. Pour le trimestre se terminant le 31 janvier 2002, cette option de conversion n'a pas eu d'effet dilutif sur le bénéfice par action.

La Société s'est engagée à émettre jusqu'à 2 839 287 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 émis d'actions par rapport à cet engagement.

• NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 JANVIERS 2002 (NON VÉRIFIÉS)

6 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 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 \$

7 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

- (a) Au cours du trimestre se terminant le 31 janvier 2002, la Société a levé 2,297 millions de dollars moyennant une offre de souscription de débentures. Le 14 février 2002, la Société a levé 1,190 million de dollars supplémentaires toujours par le biais de débentures. Les débentures qui portent intérêt de 11 % par an, payées mensuellement, sont assorties d'une échéance de trois ans. Le produit net de cette souscription servira à financer les améliorations apportées aux immobilisations et aux espaces locatifs des propriétés du portefeuille de la Société ainsi qu'à d'autres besoins généraux.
- (b) Le 14 février 2002, La Société a conclu des financements hypothécaires d'une valeur de 14,3 millions de dollars à un taux d'intérêt moyen de 7,59 %. Le produit de cet emprunt hypothécaire a servi à rembourser un emprunt hypothécaire à court terme de 13,7 millions de dollars et a contribué à augmenter l'encaisse de La Société.

8 CHIFFRES COMPARATIFS

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

RENSEIGNEMENTS-INVESTISSEURS :

Lynda Savoie, CA

Directrice, financement d'entreprise et relations avec les investisseurs

Tél.: (506) 444 6449 • Téléc.: (506) 451-1820

Courriel: lynda.savoie@plaza.ca

527, rue Queen, bureau 200, Fredericton, (N.-B.) E3B 1B8

Site Web: www.plaza.ca