



LES CENTRES COMMERCIAUX
PLAZACORP LTÉE

II

Rapport trimestriel

30 avril 2002

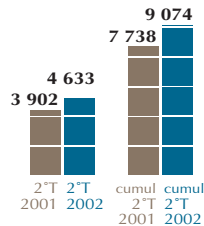
• MESSAGE AUX ACTIONNAIRES ET COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

J'ai le plaisir de rédiger mon premier message aux actionnaires en tant que nouveau président et chef de la direction de Plazacorp. Ma nomination à ce poste, peu après la fin du deuxième trimestre de 2002, ainsi que la confirmation que Earl Brewer demeurera président du conseil d'administration visent à soutenir la croissance dynamique de la Société. En tant qu'actionnaire et membre du conseil d'administration de Plazacorp depuis sa création, je suis ravi d'avoir l'occasion de partager cette expérience avec vous.

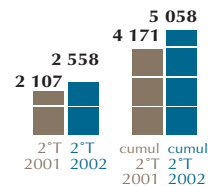
J'ai le privilège de me joindre à une équipe de gestionnaires exceptionnels, qui a à cœur le succès de Plazacorp. Les membres de l'équipe, mise en place par Earl Brewer, ont judicieusement tracé la voie qui nous mènera vers des lendemains attrayants et profitables pour nos actionnaires, nos clients et nos employés. Croyez-moi, ce n'est pas par pur hasard que j'ai si confiance en Plazacorp!

FAITS SAILLANTS ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Revenus (en milliers \$)

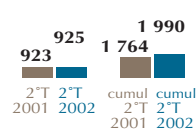


Revenu net d'exploitation (en milliers \$)

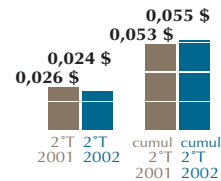


Capacité d'autofinancement* (en milliers \$)

*avant intérêts minoritaires



CAF par action



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

Les revenus pour les 6 mois prenant fin le 30 avril 2002 ont augmenté de 17 % pour s'établir à 9,1 millions \$ par rapport à 7,7 millions \$ pour la même période l'année précédente. Cette croissance provient principalement de l'acquisition de participations actives dans 5 nouvelles propriétés au cours de la deuxième demie de l'année passée ainsi que de l'achèvement du redéveloppement de plusieurs autres propriétés de notre portefeuille. Le revenu net d'exploitation a augmenté de 21 %, passant de 4,2 millions à 5,1 millions cette année.

De concert avec la croissance de notre portefeuille, nos frais d'exploitation ont augmenté de 13 % et se chiffrent maintenant à 4 millions \$ comparativement à 3,6 millions \$ pour la même période l'an dernier.

ACQUISITION

Au cours des 30 derniers mois, la valeur du portefeuille immobilier de Plazacorp est passée de 20 millions \$ à 100 millions \$. Au cours du trimestre dernier, la société a acquis une participation de 100 % dans Tacoma Centre, un centre ouvert de 161 053 pi² situé à Dartmouth en NE. Cette acquisition porte la valeur comptable de nos actifs à 106 millions \$ en date du 30 avril 2002.

STRUCTURE DU CAPITAL ET DES LIQUIDITÉS

Les investisseurs ont répondu très favorablement à notre récente offre de souscription de débentures. Au cours du trimestre dernier, Plazacorp a levé 2,7 millions de dollars, moyennant une offre de souscription de débentures. Cette dernière clôturait une offre de souscription totale d'une valeur de 5 millions \$. 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 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 continue de tirer avantage des occasions de financement à long terme. Les emprunts hypothécaires au montant de 26,4 millions qui avaient été autorisés au cours du dernier trimestre ont été émis au cours du deuxième trimestre et portent intérêt de 7,7 % en moyenne. 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.

TRANSACTIONS AVEC LES ENTITÉS APPARENTÉES

Au cours du trimestre se terminant le 30 avril 2002, Plazacorp a encouru 1,14 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 49 000 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 167 000 actions qui ont été rachetées à ce jour était de 0,71 \$ incluant les frais de courtage.

PERSPECTIVES

Nous profiterons de la stabilité de notre portefeuille immobilier tout au cours de l'année. De plus, La Société continuera d'être à l'affût d'excellentes occasions d'affaires. Nous espérons également être en mesure d'annoncer sous peu notre décision en ce qui a trait à notre projet de convertir la Société en Fonds de placement immobilier (REIT).

Plazacorp prévoit pour une troisième année consécutive une excellente croissance et de meilleures rentrées de fonds pour ses actionnaires. Nous continuerons à positionner Plazacorp comme étant un joueur d'envergure dans les marchés où nous sommes présentement actifs.

Veuillez agréer mes salutations distinguées,

RICHARD HAMM

Président et chef de la direction


Le 6 juin 2002


• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ EN DATE DU 30 AVRIL 2002	30 AVRIL 2002 (NON VÉRIFIÉS)	31 OCTOBRE 2001 (VÉRIFIÉS)
ACTIF		
Biens productifs	94 428 849 \$	88 579 645 \$
Encaisse et investissements à court terme	7 051 587	4 314 874
Comptes débiteurs	1 418 906	1 370 323
Charges payées d'avance	1 327 609	1 005 972
Autres éléments d'actif	1 943 526	1 469 484
	106 170 477 \$	96 740 298 \$
PASSIF		
Emprunts hypothécaires	69 349 071 \$	59 489 692 \$
Dettes obligataires	10 050 000	5 050 000
Effets à payer	3 328 493	6 601 976
Dettes bancaires	239 680	582 170
Comptes débiteurs et effets à payer	2 232 563	5 651 276
Charge d'impôt à payer	45 291	126 571
Passif d'impôt différé	2 859 766	2 651 631
	88 104 864	80 153 316
Investissement minoritaire en actif net	487 809	301 654
CAPITAUX PROPRES		
Capital actions	15 095 082	14 174 899
Bénéfices non répartis	2 482 722	2 110 429
	17 577 804	16 285 328
	106 170 477 \$	96 740 298 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

Approuvé par le conseil d'administration :


Earl Brewer
Administrateur


J. Paul Leger. C.A.
Administrateur

ÉTATS DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS (NON VÉRIFIÉS)

	TRIMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2002	TRIMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2001	SEMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2002	SEMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2001
Revenu locatif	4,632 594 \$	3 901 625 \$	9 073 965 \$	7 737 967 \$
Frais d'exploitation	2 055 043	1 794 930	4 016 064	3 567 394
BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION	2 577 551	2 106 695	5 057 901	4 170 573
Frais de financement	1 430 117	1 072 635	2 696 934	2 080 010
Revenu de placements	64 531	52 382	146 102	89 134
Bénéfice tiré de cession de biens	197 153	-	197 153	-
Frais administratifs	189 288	99 435	355 225	159 181
RÉVENU DE PLACEMENTS AVANT AMORTISSEMENT	1 219 830	987 007	2 348 997	2 020 516
Amortissement	704 173	424 077	1 420 697	713 608
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS ET INTÉRÊTS MINORITAIRES	515 657	562 930	928 300	1 306 908
Impôts:				
actuels	97 686	64 254	161 717	256 680
futurs	84 881	126 460	208 135	310 000
BÉNÉFICE AVANT INTÉRÊTS MINORITAIRES	333 090	372 216	558 448	740 228
Intérêts minoritaires	146 923	94 676	186 155	171 951
BÉNÉFICE NET POUR LA PÉRIODE	186 167	277 540	372 293	568 277
Bénéfices non répartis au début de la période	2 296 555	1 318 798	2 110 429	1 028 062
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE LA PÉRIODE	2 482 722 \$	1 596 338 \$	2 482 722 \$	1 596 339 \$
BÉNÉFICE PAR ACTION EN CIRCULATION	0,006 \$	0,011 \$	0,013 \$	0,022 \$
Nombre pondéré d'actions en circulation	29 717 692	26 306 843	28 944 640	26 315 017

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

ÉTATS CONSOLIDÉS DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE (NON VÉRIFIÉS)

	TRIMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2002	TRIMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2001	SEMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2002	SEMESTRE CLOS LE 30 AVRIL 2001
BÉNÉFICE NET	186 167 \$	277 540 \$	372 293 \$	568 277 \$
ÉLÉMENTS SANS EFFET SUR LE FLUX DE TRÉSORERIE				
Amortissement	704 173	424 077	1 420 697	713 608
Bénéfice tiré de cession de biens	(197 153)	-	(197 153)	-
Intérêts minoritaires	146 923	94 675	186 155	171 951
Provision pour impôts	84 881	126 460	208 135	310 000
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	924 991 \$	922 752 \$	1 990 127 \$	1 763 836 \$
Intérêts minoritaires dans la capacité d'autofinancement	207 086	227 115	397 555	379 598
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS INTÉRÊTS DANS LA CAF	717 905	695 637	1 592 572	1 384 238
Capacité d'autofinancement par action	0,024 \$	0,026 \$	0,055 \$	0,053 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	29 717 692	26 306 843	28 944 640	26 315 017

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE (NON VÉRIFIÉS)	TRIMESTRE	TRIMESTRE	SEMESTRE	SEMESTRE
	CLOS LE	CLOS LE	CLOS LE	CLOS LE
	30 AVRIL 2002	30 AVRIL 2001	30 AVRIL 2002	30 AVRIL 2001
RENTRÉES (SORTIES) LIÉES AUX:				
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Rentrées liées aux exploitations	924 991 \$	922 753 \$	1 990 127 \$	1 763 836 \$
Incitatifs à la prise de bail	(558 289)	(132 608)	(751 586)	(255 216)
Changements dans le fond de roulement hors trésorerie	(3 140 599)	(2 111 597)	(3 870 213)	(1 459 290)
	(2 773 897)	(1 321 452)	(2 631 672)	49 330
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Dette bancaire	(290 870)	2 680	(342 490)	139 680
Effets à payer	(2 728 618)	32 906	(3 273 483)	1 010 655
Émission d'actions ordinaires	-	-	-	8 000
Rachat d'actions ordinaires pour annulation	(39 560)	-	(117 310)	-
Produit d'obligations et de débentures	2 703 000	-	5 000 000	-
Produit net des crédits hypothécaires	7 500 189	5 072 935	9 709 807	6 455 208
Remboursement du principal hypothécaire	(324 898)	(270 903)	(1 100 431)	(578 826)
	6 819 243	4 837 618	9 876 093	7 034 717
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Acquisition, développement et redéveloppement des propriétés	(1 532 374)	(3 089 469)	(4 033 091)	(6 525 470)
Accroissement des autres éléments d'actif	(340 808)	(255 629)	(474 617)	(507 405)
	(1 873 182)	(3 345 098)	(4 507 708)	(7 032 875)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE PENDANT LA PÉRIODE				
Encaisse, début de la période	2 172 164	171,068	2 736 713	51 172
	4 879 423	896,732	4 314 874	1 016 628
ENCAISSE, FIN DE LA PÉRIODE	7 051 587 \$	1,067,800 \$	7 051 587 \$	1 067 800 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

• NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 30 AVRIL 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 PCGRs 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 MODIFICATIONS DES NORMES COMPTABLES

Au cours du trimestre dernier, 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 ET CESSIION DE LA SOCIÉTÉ

- (a) 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). 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.
- (b) Le 28 mars 2002, La Société a acquis une participation de 100 % dans Tacoma Centre, un centre ouvert de 161 053 pieds carrés, situé à Dartmouth, NS. 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.
- (c) La société a cédé un excédent de terrain avoisinant Belvedere Plaza, situé à Charlottetown, PE résultant en un gain sur la cession de 0,2 million de dollars avant impôts et intérêts minoritaires.

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 30 avril 2002 sont de 1,14 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 les six mois se terminant le 30 avril 2002, les montants par action ont été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 28 944 640 actions ordinaires en circulation. En date du 30 avril 2002, 29 646 698 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 Bourse de croissance TSX 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 30 avril 2002, 167 000 actions avaient été rachetées à un prix moyen de 0,71 \$ l'action incluant les frais de courtage, représentant une somme totale de 119 152 \$.

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 semestre se terminant le 30 avril 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 30 AVRIL 2002 (NON VÉRIFIÉS)

6 ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

- (a) La société garantit la dette de ses filiales par un montant de 1,2 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

En vertu du régime d'options d'achat d'actions de la société, des options d'achat peuvent être accordées 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. Le 14 mai 2002, La Société a obtenu l'autorisation d'émettre 400 000 options d'achat qui avaient été octroyées le 31 août 2001 (en instance d'approbation). 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 331/3 % des options après chacun des trois premiers anniversaires de la date de l'octroi. Les options arriveront à échéance le 3 août 2006. Les options d'achat d'actions ordinaires en vigueur en date du 30 avril 2002 sont les suivantes :

PRIX DE LEVÉE EXERCÉES	N ^{BRE} D'OPTIONS	DATE D'ÉCHÉANCE	N ^{BRE} D'OPTIONS POUVANT ÊTRE
0,20 \$	400,000	23 juillet 2004	400,000
0,75 \$	400,000	3 août 2006	-
	800,000		400,000

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