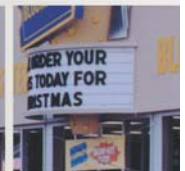


# RAPPORT INTERMÉDIAIRE

31 JUILLET 2001

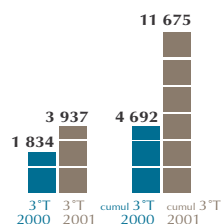


## LETRE AUX ACTIONNAIRES ET COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

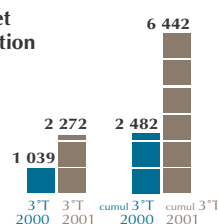
Au cours du troisième trimestre, Plazacorp a continué à se concentrer sur le redéveloppement d'une partie importante de son portefeuille.

### FAITS SAILLANTS FINANCIERS ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION

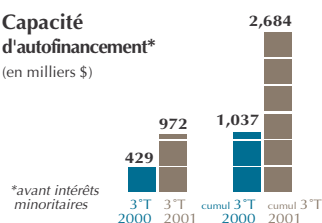
#### Revenus (en milliers \$)



#### Revenu net d'exploitation (en milliers \$)

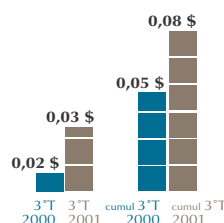


#### Capacité d'autofinancement\* (en milliers \$)



\*avant intérêts  
minoritaires

#### CAF par action



Le bénéfice net est en hausse de 70 % et s'élève à 840 343 \$ pour les neuf mois terminés le 31 juillet 2001 alors qu'il était de 494 988 \$ pour la période comparable l'an dernier. Le revenu est en hausse de 149 % à 11,7 millions \$ alors qu'il était de 4,7 millions \$. Les frais d'exploitation en hausse de 137 % se chiffrent à 5,2 millions \$ contre 2,2 millions \$. Les frais de financement, d'amortissement et les frais d'administration sont en hausse. En comparaison au même trimestre de l'année précédente, il y a augmentation des frais de financement et d'amortissement, en pourcentage du revenu alors que les frais d'administration, en pourcentage du revenu, ont diminué. La hausse des résultats d'exploitation de la Société est due principalement aux 13 additions les plus récentes au portefeuille de Plazacorp; toutes ont commencé à contribuer aux profits à divers degrés depuis le 1er septembre 2000.

La capacité d'autofinancement avant intérêts minoritaires est passée de 1,0 million \$ à 2,7 millions \$ ce qui représente une hausse de 159 % par rapport à la même période l'an dernier. Notre capacité d'autofinancement par action est en hausse de 60 %, passant de 0,05 \$ au 31 juillet 2000 à 0,08 \$ au 31 juillet 2001.

## ACQUISITIONS ET AMÉNAGEMENTS

Plazacorp a également acquis ou développé les quatre propriétés suivantes au cours des neuf mois terminés le 31 juillet 2001.

Propriété	Participation acquise	pi carrés	nbre de mois contribuant au profit
Centennial Plaza, Dollard des Ormeaux, QC	10%	187 000	5
Plaza Thériault, Rivière-du-Loup, QC	50%	24 441	3
Staples Plaza, New Glasgow, N.-E.	100%	33 000	0
Nashwaaksis Plaza, Fredericton, N.-B.	100%	46 425	1

Au cours des neuf mois terminés le 31 juillet 2001, Plazacorp a concentré ses efforts sur l'achèvement de ses activités de redéveloppement de huit propriétés, représentant environ 20 % des pieds carrés contenus dans son portefeuille. Depuis le 31 octobre 2000, la valeur comptable des actifs de la Société est passée de 69 millions \$ à 84 millions \$ grâce aux acquisitions et à d'autres améliorations apportées aux immobilisations.

## STRUCTURE DU CAPITAL ET LIQUIDITÉ

Plazacorp continue à chercher des sources nouvelles et novatrices de capital pour aider à financer ses acquisitions.

Au cours des neuf mois terminés le 31 juillet 2001, la société a réuni 2,5 millions \$ en obligations de première hypothèque de 12 % qui sont venues, ajouter aux 2,55 millions \$ réunis durant l'exercice 2000. Les fonds serviront à financer jusqu'à 90 % des projets de redéveloppement dans le Québec et le Canada Atlantique. Au 31 juillet 2001, les 2,5 millions \$ conclus en juin restaient à la disposition de Plazacorp.

Au cours des deniers trois trimestres, Plazacorp a conclu des financements pour plusieurs propriétés et s'élevant à 24,2 millions \$ en nouveaux crédits hypothécaires. Le produit de financement sert à financer les activités de développement et à rembourser les prêts à la construction.

L'activité de financement dans les trois premiers trimestres a entraîné une hausse des charges reportées au bilan. Les charges reportées au 31 juillet 2001 atteignaient un total de 1,4 million \$ comparativement à 0,5 million \$ au 31 octobre 2001. Cette hausse provient des frais financiers, professionnels et juridiques.

La dette hypothécaire au 31 juillet 2001 s'élevait à 55,2 millions \$ comparativement à 43,9 millions \$ au 31 octobre 2000.

## TRANSACTIONS AVEC LES ENTITÉS APPARENTÉES

Au cours des neuf mois terminés le 31 juillet 2001, Plazacorp a engagé des frais de gestion, location, acquisition et financement de 1,1 million \$, payables à Plaza Atlantic Ltd., entité apparentée.

En date du 1er juillet 2001, Plazacorp a acquis 100 % de Nashwaaksis Plaza en échange d'actions dans Plazacorp émises à 1,00 \$ l'action. Comme cette propriété a été acquise de Plaza Developments Limited Partnership, principal actionnaire de Plazacorp et contrôlée par Richard Hamm, Earl Brewer, Paul Léger et Michael Zakuta, tous administrateurs de la Société, le bilan ne fait pas paraître la valeur évaluée de 4 millions de dollars de l'immobilier mais plutôt 2,7 millions \$ qui est la valeur comptable du propriétaire précédent.

## PERSPECTIVES

Au cours du quatrième trimestre, nous prévoyons terminer plusieurs des projets de réaménagement qui étaient en cours durant les neuf mois précédents. Le termination de ces projets vont augmenter les liquidités du Société.

Nous sommes déçu avec le prix de nos actions. La croissance substantielle que nous avons connue dans les trois premiers trimestres de 2001 est par l'entremise de notre financement créatif, et nous prévoyons poursuivre notre croissance durant la balance de l'année et au-delà.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.



**EARL BREWER**

Président et chef de la direction • Le 19 septembre 2001


## Bilan consolidé

	31 juillet 2001 (non vérifié)	31 octobre 2000 (vérifié)
<b>Actif</b>		
Biens productifs	83,861,954 \$	69,019,992 \$
Encaisse et investissement à court terme	3,767,972	1,016,628
Comptes débiteurs	1,897,511	1,145,190
Charges payées d'avance	1,126,117	754,867
Autres éléments d'actif	1,390,304	487,477
	<u>92,043,858 \$</u>	<u>72,424,154 \$</u>
<b>Passif</b>		
Emprunts hypothécaires	55,268,395 \$	43,907,496 \$
Dettes obligatoires	5,050,000	2,550,000
Effets à payer	5,080,278	3,552,262
Dettes bancaires	592,140	226,000
Comptes créditeurs et charges à payer	6,953,035	5,580,043
Charge d'impôt à payer	356,697	412,280
Passif d'impôts différé	2,391,720	1,610,294
	<u>75,692,265</u>	<u>57,838,375</u>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital-actions	14,174,699	13,545,218
Investissement minoritaire en actif net	308,489	12,499
Bénéfices non répartis	1,868,405	1,028,062
	<u>16,351,593</u>	<u>14,585,779</u>
	<u>92,043,858 \$</u>	<u>72,424,154 \$</u>

Approuvé par le conseil d'administration :



Richard Flamm  
Administrateur



J. Paul Leger, C.A.  
Administrateur

## États des résultats consolidés et bénéfices non répartis (non vérifiés)

	Trimestre clos le 31 juillet		Neuf mois clos le 31 juillet	
	2001	2000	2001	2000
Revenu locatif	3,936,914 \$	1,833,688 \$	11,674,881 \$	4,691,996 \$
Charges d'exploitation	1,665,021	794,782	5,232,415	2,209,801
<b>Bénéfice d'exploitation net</b>	<u>2,271,893</u>	<u>1,038,906</u>	<u>6,442,466</u>	<u>2,482,195</u>
Frais de financement	1,133,561	415,640	3,265,571	985,309
Amortissement	438,700	167,226	1,100,308	316,968
<b>Bénéfice tiré des biens</b>	<u>699,632</u>	<u>456,040</u>	<u>2,076,587</u>	<u>1,179,918</u>
Intérêts créditeurs	73,046	24,095	162,180	44,315
Charges administratives	65,713	82,380	224,894	178,639
Intérêts minoritaires	140,919	22,955	312,870	53,780
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<u>566,046</u>	<u>374,800</u>	<u>1,701,003</u>	<u>991,814</u>
Impôts : actuels	173,320	136,206	430,000	324,594
futur	120,660	57,024	430,660	172,232
<b>Bénéfice net pour la période</b>	<u>272,066</u>	<u>181,570</u>	<u>840,343</u>	<u>494,988</u>
Bénéfices non répartis au début de la période			1,028,062	317,553
<b>Bénéfice non répartis à la fin de la période</b>			<u>1,868,405</u>	<u>812,541</u>
<b>Bénéfices par action en circulation</b>	<u>0.01 \$</u>	<u>0.01 \$</u>	<u>0.03 \$</u>	<u>0.03 \$</u>
Nombre moyen pondérée d'actions en circulation	27,236,677	19,401,568	26,625,613	19,401,568

## État de l'évolution de la situation financières consolidé (non vérifiés)

	Trimestre clos le 31 juillet		Neuf mois clos le 31 juillet	
	2001	2000	2001	2000
<b>Bénéfice net</b>	272,066 \$	181,570 \$	840,343 \$	494,988 \$
<b>Éléments sans effet sur la trésorerie</b>				
Amortissement	438,700	167,226	1,100,308	316,968
Intérêts minoritaires	140,919	22,955	312,870	53,780
Provision pour impôts	120,660	57,024	430,660	172,232
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<u>972,345 \$</u>	<u>428,775 \$</u>	<u>2,684,181 \$</u>	<u>1,037,968</u>
Intérêts minoritaires dans la capacité d'autofinancement	226,556	33,880	606,154	86,594
<b>Capacité d'autofinancement après intérêts minoritaires en capacité d'autofinancement</b>	<u>745,789</u>	<u>394,895</u>	<u>2,078,027</u>	<u>951,374</u>
<b>Capacité d'autofinancement par action</b>	<u>0.03 \$</u>	<u>0.02 \$</u>	<u>0.08 \$</u>	<u>0.05 \$</u>
Nombre moyenne pondérée d'actions en circulation	27,236,677	19,401,568	26,625,613	19,401,568

## États de l'évolution de la situation financière consolidé (non vérifiés)

Rentrées (Sorties) liées aux :	Trimestre clos le 31 juillet		Neuf mois clos le 31 juillet	
	2001	2000	2001	2000
<b>Activités d'exploitation</b>				
Rentrées liées aux activités	972,345 \$	428,775 \$	2,684,181 \$	1,037,968
Changements dans le fonds de roulement hors-trésorerie	1,653,128	(808,427)	193,838	88,316
	<u>2,625,473</u>	<u>(379,652)</u>	<u>2,878,019</u>	<u>1,126,284</u>
<b>Activités de financement</b>				
Dette bancaire	226,460	262,836	366,140	182,944
Effets à payer	517,361	14,862	1,528,016	(236,757)
Émission d'actions ordinaires	-	-	8,000	-
Produits provenant d'obligations	2,500,000	1,000,000	2,500,000	1,000,000
Produit net provenant de crédits hypothécaires	5,939,438	1,846,104	11,925,936	9,542,470
Remboursement du principal hypothécaire	(523,921)	(114,310)	(686,037)	(298,844)
	<u>8,659,338</u>	<u>3,009,492</u>	<u>15,642,055</u>	<u>10,189,813</u>
<b>Activités d'investissement</b>				
Acquisition et construction de propriétés	(8,085,217)	(1,940,882)	(14,865,903)	(10,608,846)
Accroissement des autres éléments d'actif	(395,422)	18,554	(902,827)	(41,400)
	<u>(8,480,639)</u>	<u>(1,922,328)</u>	<u>(15,768,730)</u>	<u>(10,650,246)</u>
<b>Augmentation (diminution) de l'encaisse pendant la période</b>	<b>2,804,172</b>	<b>707,512</b>	<b>2,751,344</b>	<b>665,851</b>
Encaisse en début de période	963,800	729,446	1,016,628	771,107
<b>Encaisse en fin de période</b>	<b>3,767,972 \$</b>	<b>1,436,958 \$</b>	<b>3,767,972 \$</b>	<b>1,436,958</b>

## NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 1. MODE DE PRÉSENTATION

Les états financiers consolidés de Plazacorp Retail Properties Ltée (la Société «*»*) sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus («*PCGR*») tels que prescrits par l'Institut canadien des comptables agréés et aux recommandations de l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques («*ICCIPI*»). Même si ces états financiers intermédiaires suivent les mêmes politiques comptables et modes d'application que les états financiers annuels, tous les éléments à divulguer exigés par les PCGR pour les états financiers annuels n'ont pas été présentés pour ces états financiers intermédiaires. Il s'ensuit que ces états financiers intermédiaires devraient être lus en conjonction avec les états financiers de l'exercice terminé le 31 octobre 2000.

### 2. MODIFICATIONS DES POLITIQUES COMPTABLES

Au cours du trimestre, la Société a adopté la norme de l'ICCIPI 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.

L'adoption de cette norme a les effets suivants :

	Trimestre terminé le 31 juillet		Neuf mois terminés le 31 juillet	
	2001	2000	2001	2000
<b>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</b>	<b>\$ 989 345</b>	<b>\$ 436 875</b>	<b>\$ 2 753 181</b>	<b>\$ 1 062,268</b>
Amortissement des charges financières reportées	17 000	8 100	69 000	24 300
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>\$ 972 345</b>	<b>\$ 428 775</b>	<b>\$ 2 684 181</b>	<b>\$ 1 037 968</b>

### 3. ACQUISITIONS DE LA SOCIÉTÉ

(a) Le 1er juillet 2001, 1 405 698 actions ordinaires ont été émises contre une participation de 100 % dans Nashwaaksis Plaza. Le nombre d'actions émises reflète la juste valeur marchande des actifs nets acquis selon des évaluations de tierces parties indépendantes. Comme cette propriété a été acquise d'une entité contrôlée par MM. Earl Brewer, Michael Zakuta, Paul Léger et Richard Hamm, administrateurs de la Société, la transaction a été comptabilisée selon la méthode de la continuité des intérêts communs selon laquelle le coût enregistré des actifs nets acquis de 192 022 \$ est la valeur comptable de la propriété de la partie apparentée vendeur.

(b) Le 1er mai 2001, 429 658 actions ordinaires à 1 \$ l'action ont été émises à une partie non apparentée contre la participation restante de 50 % dans Plaza Thériault Inc. La Société est tenue d'émettre jusqu'à 61 760 actions additionnelles en contrepartie de l'atteinte par cette propriété de critères de rendement précis.

Les actifs nets acquis à la suite de ces acquisitions ont été transférés poursuivant les provisions de Section 85 de la loi de l'impôt sur le revenu, et sont les suivants:

	Nashwaaksis Plaza		Plaza Thériault Inc.		TOTAL (en milliers)
	Valeur Marchande (en milliers)	Juste Réduction à Valeur Comptables note 3 (a) (en milliers)	Valeur Marchande (en milliers)	Juste (en milliers)	
<b>Actifs acquis</b>					
Biens productifs	4,000 \$	(1,229 \$)	1,082 \$		<b>3,853 \$</b>
Autres actifs	119 \$	(119 \$)	51 \$		<b>51 \$</b>
	<u>4,119 \$</u>	<u>(1,348 \$)</u>	<u>1,133 \$</u>		<u><b>3,904 \$</b></u>
<b>Passif pris en charge</b>					
Emprunts hypothécaires	2,497 \$	- \$	563 \$		<b>3,060 \$</b>
Autres passifs	- \$	- \$	32 \$		<b>32 \$</b>
Impôts futurs	216 \$	(134 \$)	109 \$		<b>191 \$</b>
	<u>2,713 \$</u>	<u>(134 \$)</u>	<u>704 \$</u>		<u><b>3,283 \$</b></u>
Actifs nets acquis	<u>1,406 \$</u>	<u>(1,214 \$)</u>	<u>430 \$</u>		<u><b>622 \$</b></u>

### 4. TRANSACTIONS AVEC LES ENTITÉS APPARENTÉES

Plaza Atlantic Limitée (le «*gestionnaire immobilier*»), une société privée appartenant à part entière à quelques-uns des administrateurs de la Société, à savoir MM. Earl Brewer, Paul Léger et Michael Zakuta, a été retenue pour agir en tant que gestionnaire immobilier. Le gestionnaire immobilier est responsable de toutes les fonctions de gestion immobilière, y compris la location, l'exploitation et l'entretien, et aide également la Société dans ses activités d'acquisition, de financement et de promotion immobilière et autres décisions de gestion. Les honoraires facturés par le gestionnaire immobilier à la Société pour les neuf mois terminés le 31 juillet 2001 ont atteint 1,1 million \$ et correspondaient à un tarif aligné sur celui de la concurrence.

## 5 BÉNÉFICES PAR ACTION

Les bénéfices et la capacité d'autofinancement par action sont calculés à partir du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période de déclaration. Pour le trimestre et les neuf mois terminés le 31 juillet 2001, les montants par action ont été calculés à partir d'une moyenne pondérée de 27 236 677 et de 26 625 613 actions ordinaires en circulation, respectivement. Au 31 juillet 2001, 28 168 716 actions sont en circulation.

La Société a un emprunt hypothécaire à taux fixe d'un montant de 1 000 000 \$ contenant une clause de convertibilité permettant au prêteur hypothécaire de convertir la dette en actions ordinaires. Le prix de conversion sera calculé en utilisant une formule basée sur le cours du marché des actions ordinaires à la date de conversion. Pour le trimestre et les neuf mois terminés le 31 juillet 2001, cette option n'a pas eu un effet de dilution important sur le bénéfice par actions.

Incluant l'obligation décrite à la note 3 (b), la Société est tenue d'émettre jusqu'à 2 839 287 actions ordinaires additionnelles comme contrepartie supplémentaire de certaines acquisitions passées de sociétés, à verser à condition que ces propriétés augmentant leur contribution annuelle au capacité d'autofinancement par au moins 333 000 \$ par le fin du période fiscal 2003.

## 6 CONTINGENCES ET ENGAGEMENTS SOUSCRITS

(a) La Société a garanti la dette de ses filiales jusqu'à 3,4 millions \$ en excédent de sa position de propriété.

(b) La Société a fourni une indemnité limitée allant jusqu'à 3 millions \$ relativement à certaines questions, surtout environnementales, apparentées à un emprunt hypothécaire de Centennial Plaza et de Place du Marché, une société en commandite dans laquelle la Société possède une participation de 10 %.

(c) La Société a souscrit un engagement par lequel elle consent à acquérir une participation de 50 % dans une société en commandite pour l'aménagement immobilier d'une propriété située à Rimouski (Québec), dont Bureau en Gros (Staples) est le principal locataire. On s'attend à ce que cette transaction soit conclue au cours du quatrième trimestre du présent exercice pour un investissement net après créances de 150 000 \$.

(d) La Société a des ententes pour louer des terrains qui expirent à des dates allant de 2012 à 2014 avec options de renouvellement allant de 15 à 46 ans. Les versements minimaux de loyers au cours des cinq prochaines années sont comme suit :

2001	444 000
2003	454 000
2004	454 000
2005	470 000
2005	470 000
<b>TOTAL</b>	<b>2,292,000 \$</b>

(e) La Société a engagé 360 000 \$ de coûts de construction pour terminer les travaux reliés aux propriétés présentement en redéveloppement.

## 7 MONTANTS COMPARATIFS

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés pour se conformer à la présentation de l'exercice en cours.

### RENSEIGNEMENTS-INVESTISSEURS :

LYNDA SAVOIE • lynda.savoie@plaza.ca • (506) 444 6449  
527, rue Queen bureau 200 • Fredericton, (N.-B.) • E3B 1B8 • WWW.PLAZA.CA