



LES CENTRES COMMERCIAUX
PLAZACORP LTÉE



Rapport trimestriel

31 juillet 2002

• MESSAGE AUX ACTIONNAIRES ET COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

J'ai le plaisir de vous faire part qu'après avoir rigoureusement examiné, au cours de la dernière année, plusieurs structures organisationnelles possibles, nous avons décidé de convertir la Société en société de fonds mutuel. L'adoption d'une telle structure organisationnelle est au mieux des intérêts des actionnaires et a été approuvée en principe par le conseil d'administration.

Le 18 septembre 2002, nous avons annoncé que notre conseil d'administration avait :

- (a) Approuvé l'introduction d'un dividende annuel, fixé à 0,08 \$ l'action; et
- (b) Donné son approbation en principe, sous réserve de l'approbation des actionnaires et des autorités de réglementation, la conversion de la Société en société de fonds mutuel aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Nous croyons fermement qu'une société de fonds mutuel constitue la structure organisationnelle la plus appropriée pour la Société, car cette dernière :

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

Une telle conversion ne saurait être possible sans l'approbation des actionnaires. Par conséquent, nous ferons parvenir une circulaire de sollicitation de procurations à nos actionnaires expliquant notre proposition de modification, et ce, avant l'assemblée générale des actionnaires.

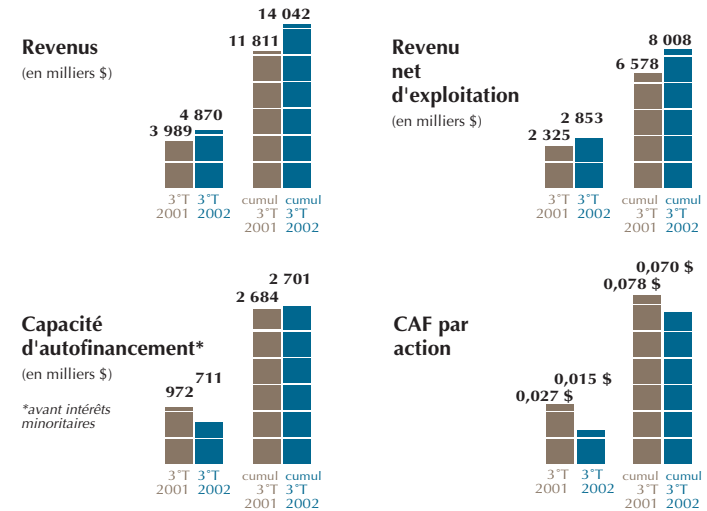
Le conseil d'administration a adopté une ligne de conduite en matière de dividendes, déclarant un dividende de 0,08 \$ par action, versé trimestriellement. Le conseil d'administration a fixé le premier dividende à 0,02 \$ par action, payable le 15 novembre 2002, pour les actionnaires en titre en date du 1er novembre 2002.

Les revenus ainsi que le revenu net d'exploitation provenant de notre portefeuille immobilier affichent une croissance remarquable et soutenue.

Le revenu net d'exploitation, pour les neuf mois prenant fin le 31 juillet 2002, a augmenté de 21,7 %, passant de 6,57 millions \$ à 8,0 millions \$ cette année. Les revenus ont augmenté de 18,9 % pour s'établir à 14,0 millions \$ par rapport à 11,8 millions \$ pour la même période l'année précédente. Les frais d'exploitation ont augmenté proportionnellement, passant de 5,2 millions \$ à 6,0 millions \$, ce qui représente un accroissement de 15,3 %. Cet accroissement est attribuable aux acquisitions et aux développements achevés à la fin de l'exercice de 2001 et au cours de l'exercice de 2002.

La capacité d'autofinancement par action (CAF) est en baisse de 10,2 % par rapport à la même période l'an dernier, en raison des frais non renouvelables qui s'élèvent à 260 932 \$. Si l'on exclut les frais non renouvelables afférents au projet de restructuration de la Société, la CAF se chiffrerait à 0,079 \$ pour les neuf mois prenant fin le 31 juillet 2002, comparativement à 0,078 \$ pour la même période l'année dernière.

FAITS SAILLANTS ET RÉSULTATS D'EXPLOITATION



ACQUISITIONS

Immédiatement après la fin du troisième trimestre, la Société a annoncé qu'elle avait entrepris le développement d'un centre ouvert de 17 440 pieds carrés situé à Saint John (NB). De plus, au début septembre, la Société a conclu l'acquisition des promenades du Cuivre, un mail fermé de 201 341 pieds carrés, situé à Rouyn-Noranda (QC).

TRANSACTIONS AVEC LES ENTITÉS APPARENTÉES

Pour les neuf mois prenant fin le 31 juillet 2002, Plazacorp a encouru 1,9 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 26 000 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 193 000 actions qui ont été rachetées à ce jour était de 0,74 \$ incluant les frais de courtage.

PERSPECTIVES

Nul doute que la majorité des investisseurs en placements immobiliers espèrent recevoir des rentrées de fonds liées à leurs investissements soutenues. Grâce à la solidité de notre portefeuille immobilier, nous sommes en mesure de verser des dividendes stables et récurrents. Nous sommes également persuadés que l'augmentation du prix de nos actions entraînera d'excellentes possibilités de croissance pour la Société.

Veillez agréer mes salutations distinguées,

RICHARD HAMM

Président et chef de la direction

Le 18 septembre 2002

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ

	31 JUILLET 2002 (NON VÉRIFIÉS)	31 OCTOBRE 2001 (VÉRIFIÉS)
ACTIF		
Biens productifs	94 894 317 \$	88 579 645 \$
Encaisse et investissements à court terme	6 076 352	4 314 874
Comptes débiteurs	1 032 725	1 370 323
Charges payées d'avance	1 802 599	1 005 972
Autres éléments d'actif	2 155 648	1 469 484
	105 961 641 \$	96 740 298 \$
PASSIF		
Emprunts hypothécaires	69 037 802 \$	59 489 692 \$
Dettes obligataires	10 050 000	5 050 000
Effets à payer	3 171 318	6 601 976
Dettes bancaires	246 680	582 170
Comptes débiteurs et effets à payer	2 482 098	5 651 276
Charge d'impôt à payer	161 510	126 571
Passif d'impôt différé	2 645 877	2 651 631
	87 795 285	80 153 316
Investissement minoritaire en actif net	607 751	301 654
CAPITAUX PROPRES		
Capital actions	15 072 482	14 174 899
Bénéfices non répartis	2 486 123	2 110 429
	17 558 605	16 285 328
	105 961 641 \$	96 740 298 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

Approuvé par le conseil d'administration :



Earl Berber
Administrateur



J. Paul Leger, C.A.
Administrateur

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

	TRIMESTRE CLOS LE 31 JUILLET 2002	TRIMESTRE CLOS LE 31 JUILLET 2001	NEUF MOIS CLOS LE 31 JUILLET 2002	NEUF MOIS CLOS LE 31 JUILLET 2001
Revenu locatif	4 870 720 \$	3 989 932 \$	14 041 966 \$	11 810 850 \$
Frais d'exploitation	2 017 477	1 665 021	6 033 541	5 232 415
BÉNÉFICE NET D'EXPLOITATION	2 853 243	2 324 911	8 008 425	6 578 435
Frais de financement	1 630 891	1 113 533	4 279 004	3 239 360
REVENU DE PLACEMENTS	1 222 352	1 211 378	3 729 421	3 339 075
Frais administratifs	43 949	65 713	399 174	224 894
REVENU DE PLACEMENTS AVANT AMORTISSEMENT ET ITEMS SOUS-MENTIONNÉS	1 178 403	1 145 665	3 330 247	3 114 181
Dépenses non renouvelables (note 9)	260 932	-	260 932	-
Amortissement	801 575	438 700	2 222 272	1 100 308
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS ET INTÉRÊTS MINORITAIRES	115 896	706 965	847 043	2 013 873
Impôts:				
actuels	206 442	173 320	368 159	430 000
futurs	(213 889)	120 660	(5 754)	430 660
BÉNÉFICE AVANT INTÉRÊTS MINORITAIRES ET CESSIION DE BIENS	123 343	412 985	484 638	1 153 213
Intérêts minoritaires	119 943	140 919	306 097	312 870
Gain sur la cession de biens après impôts et intérêts minoritaires (note 3)	-	-	197 153	-
BÉNÉFICE NET POUR LA PÉRIODE	3 400	272 066	375 694	840 343
Bénéfices non répartis au début de la période	2 482 722	1 596 338	2 110 429	1 028 062
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE LA PÉRIODE	2 486 123 \$	1 868 404 \$	2 486 123 \$	1 868 405 \$
BÉNÉFICE PAR ACTION EN CIRCULATION	0,0001 \$	0,010 \$	0,013 \$	0,032 \$
Nombre pondéré d'actions en circulation	29 644 796	27 236 677	29 164 116	26 625 613

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

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

	TRIMESTRE CLOS LE 31 JUILLET 2002	TRIMESTRE CLOS LE 31 JUILLET 2001	NEUF MOIS CLOS LE 31 JUILLET 2002	NEUF MOIS CLOS LE 31 JUILLET 2001
BÉNÉFICE NET	3 400 \$	272 066 \$	375 694 \$	840 343 \$
ÉLÉMENTS SANS EFFET SUR LE FLUX DE TRÉSORERIE				
Amortissement	801 575	438 700	2 222 272	1 100 308
Bénéfice tiré de cession de biens	-	-	(197 153)	-
Intérêts minoritaires	119 943	140 919	306 097	312 870
Provision pour impôts	(213 889)	120 660	(5 754)	430 660
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	711 029 \$	972 344 \$	2 701 156 \$	2 684 181 \$
Intérêts minoritaires dans la capacité d'autofinancement	261 138	226 556	658 693	606 154
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT APRÈS INTÉRÊTS DANS LA CAF	449 891	745 788	2 042 463	2 078 027
Capacité d'autofinancement par action	0,015 \$	0,027 \$	0,070 \$	0,078 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	29 644 796	27 236 677	29 164 116	26 625 613

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

• ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

ÉTATS CONSOLIDÉS DES FLUX DE TRÉSORERIE (NON VÉRIFIÉS)

	TRIMESTRE CLOS LE 31 JUILLET 2002	TRIMESTRE CLOS LE 31 JUILLET 2001	NEUF MOIS CLOS LE 31 JUILLET 2002	NEUF MOIS CLOS LE 31 JUILLET 2001
RENTRÉES (SORTIES) LIÉES AUX:				
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION				
Rentrées liées aux exploitations	711 029 \$	972 344 \$	2 701 156 \$	2 684 181 \$
Incitatifs à la prise de bail	(996 931)	(3 153 235)	(1 748 517)	(5 946 361)
Changements dans le fond de roulement hors trésorerie	276 945	1 653 129	(3 593 268)	193 838
	(8 957)	(527 762)	(2 640 629)	(3 068 342)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT				
Dette bancaire	7 000	226 460	(335 490)	366 140
Effets à payer	(157 175)	517 361	(3 430 658)	1 528 016
Émission d'actions ordinaires	-	-	-	8 000
Rachat d'actions ordinaires pour annulation	(22 600)	-	(139 910)	-
Produit d'obligations et de débentures	-	2 500 000	5 000 000	2 500 000
Produit net de crédits hypothécaires	-	5 939 438	9 709 807	11 925 936
Remboursement du principal hypothécaire	(311 266)	(523 921)	(1 411 697)	(686 037)
	(484 041)	8 659 338	9 392 052	15 642 055
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT				
Acquisition, développement et redéveloppement des propriétés	(206 572)	(4 931 982)	(4 239 662)	(8 919 542)
Accroissement des autres éléments d'actif	(275 666)	(395 422)	(750 283)	(902 827)
	(482 238)	(5 327 404)	(4 989 945)	(9 822 369)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE PENDANT LA PÉRIODE				
Encaisse, début de la période	(975 236)	2 804 172	1 761 478	2 751 344
Encaisse, fin de la période	7 051 588	963 800	4 314 874	1 016 628
ENCAISSE, FIN DE LA PÉRIODE	6 076 352 \$	3 767 972 \$	6 076 352 \$	3 767 972 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

• NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 31 JUILLET 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 MODIFICATIONS DES NORMES COMPTABLES

Au cours du premier 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 ET CESSIONS 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. Ces dernières ont été remplacées par du financement à long terme, le 15 mars 2002.

- (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. Le 12 septembre 2002, la Société a lancé une offre de prise de participation, liée à cette propriété, aux investisseurs privés. La Société conservera une part de 10 % dans la propriété et aura droit à une portion des excédents de trésorerie.

- (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 après impôts et intérêts minoritaires.

- (d) Le 31 juillet 2002, la société a acquis une participation de 55 % dans SCA Plaza Inc., pour la construction d'un centre ouvert de 17 440 pieds carrés sur un terrain loué, adjacent à deux autres centres appartenant déjà à la société soit ; Exhibition Plaza et McAllister Drive Plaza, tous deux situés à Saint-John(NB).

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 les neuf mois se terminant le 31 juillet 2002 sont de 1,9 million de dollars et sont établis à des taux concurrentiels.

5 BÉNÉFICE PAR ACTION ET CAPITAL ACTIONS

- (a) 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 neuf mois se terminant le 31 juillet 2002, les montants par action ont été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 29 164 116 actions ordinaires en circulation. En date du 31 juillet 2002, 29 620 698 actions ordinaires étaient en circulation.

- (b) 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 31 juillet 2002, 193 000 actions avaient été rachetées à un prix moyen de 0,74 \$ l'action incluant les frais de courtage, représentant une somme totale de 142 446 \$.

- (c) 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 les neuf mois se terminant le 31 juillet 2002, cette option de conversion n'a pas eu d'effet dilutif sur le bénéfice par action.

- (d) 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.

- (e) 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 d'octroi. Les options arriveront à échéance le 3 août 2006. Les options d'achat d'actions ordinaires en vigueur sont les suivantes :

PRIX DE LEVÉE EXERCÉES	NBRE D'OPTIONS	DATE D'ÉCHÉANCE	NBRE D'OPTIONS POUVANT ÊTRE
0,20 \$	400 000	23 juillet 2004	400 000
0,75 \$	400 000	3 août 2006	133 000
	800 000		533 000

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

6 IMPÔTS

Au 31 juillet 2002, la société avait des pertes fiscales reportables prospectivement jusqu'en 2009, de l'ordre de 1,2 million de dollars. Le bénéfice de ces pertes a été inclus dans les états financiers afin de contrebalancer les futures obligations fiscales résultant de la différence entre la valeur fiscale et la valeur comptable des biens productifs et d'autres éléments d'actifs.

7 ÉVENTUALITÉS ET ENGAGEMENTS

- (a) La société garantit la dette de ses filiales par un montant de 4,0 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 2068 avec options de renouvellement allant de 10 à 36 ans. Le paiement de location minimum pour les cinq prochaines années est comme suit :

2002	513 000	\$
2003	519 550	
2004	519 550	
2005	536 550	
2006	543 550	
Total	2,632 200	\$

8 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

- (a) Le 1er septembre 2002, la Société a acquis une participation de 100 % dans les promenades du Cuivre, un mail fermé de 201 341 pieds carrés, situé à Rouyn-Noranda (Qc). La Société a financé sa participation au prix d'achat de 6,2 millions de dollars, moyennant 2,4 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 de 3,7 millions de dollars accordé par le vendeur. La portion restante a été versée en espèces.
- (b) Le 18 septembre 2002, la Société a annoncé son intention de modifier les conditions relatives à ses actions ordinaires afin de donner à chaque actionnaire certains droits de rachat. De plus, la Société amendera ses actions de façon à ce qu'elles puissent être encaissables à la demande du titulaire. Ces modifications répondent aux exigences de la Loi de l'impôt sur le revenu et sont obligatoires pour que la Société puisse se convertir en société de fonds mutuel.

9 DÉPENSES NON RENOUVELABLES

Les dépenses non renouvelables incluent tous les frais afférents à la conversion de la Société en société de fonds mutuel.

10 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, Nouveau Brunswick E3B 1B8

Site Web: www.plaza.ca