



LES CENTRES COMMERCIAUX PLAZACORP LTÉE
RAPPORT INTERMÉDIAIRE

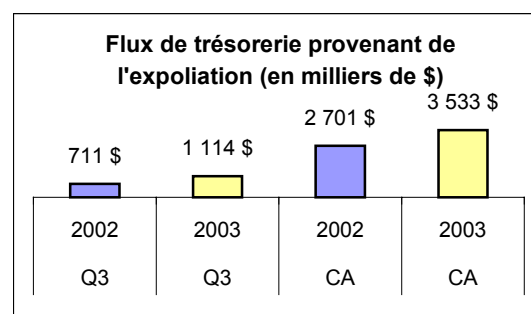
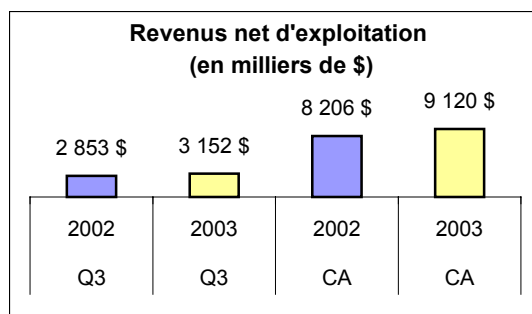
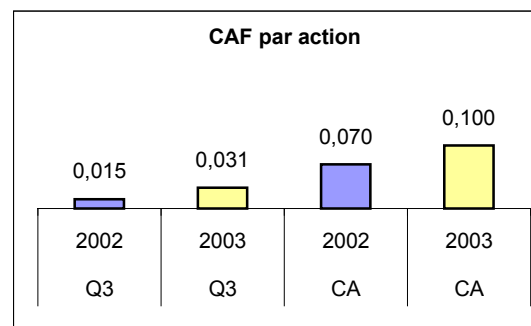
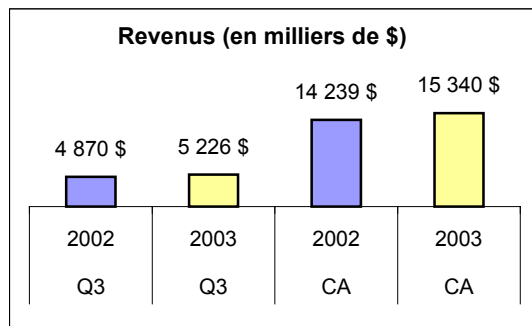
31 juillet 2003

MESSAGE AUX ACTIONNAIRES ET COMMENTAIRES ET ANALYSE DE LA DIRECTION

Plazacorp est fière de vous présenter ses résultats financiers et de vous faire part de ses activités pour le trimestre se terminant le 31 juillet 2003. Plazacorp poursuit sa stratégie qui consiste à acquérir et à développer des propriétés immobilières de détail au Canada atlantique et au Québec. Plazacorp s'applique principalement au redéveloppement de centres commerciaux à mails intérieurs et de centres ouverts, bien situés, mais souvent vétustes.

Plazacorp construit également de nouveaux centres commerciaux pour le compte de ses clients, dès qu'un certain niveau de prélocation est atteint. Plazacorp a des intérêts dans 31 propriétés, ce qui représente un total de 2,35 millions de pieds carrés de superficie louable. Le portefeuille immobilier de la Société connaît une croissance soutenue et affiche un taux d'occupation élevé. Le taux d'occupation global était de 95,0 % en date du 31 juillet 2003.

Faits saillants et résultats d'exploitation



Les revenus du trimestre se terminant le 31 juillet 2003 ont augmenté de 7,3 % pour s'établir à 5,2 millions de dollars par rapport à 4,9 millions de dollars pour la même période l'année dernière. Les revenus cumulatifs à ce jour s'élèvent à 15,3 millions de dollars comparativement à 14,2 millions de dollars pour la même période l'année dernière, ce qui correspond à une hausse de 7,7 %.

Les frais d'exploitation ont augmenté légèrement pour le trimestre se terminant le 31 juillet 2003, passant de 2,02 millions de dollars (juillet 2002) à 2,08 millions de dollars. Les frais d'exploitation cumulatifs en date du 31 juillet 2003, s'élèvent à 6,2 millions de dollars comparativement à 6,0 millions pour la même période l'année dernière. Néanmoins, les frais d'exploitation se sont accrus à un taux substantiellement moindre que le taux d'accroissement des revenus.

Le revenu net d'exploitation pour le trimestre terminé le 31 juillet 2003 a augmenté de 10,5 % pour s'établir à 3,2 millions de dollars par rapport à 2,9 millions de dollars pour la même période l'année dernière. Le revenu net cumulatif en date du 31 juillet 2003 s'élevait à 9,1 millions de dollars comparativement à 8,2 millions de dollars pour la même période l'année précédente. Cette augmentation est en majeure partie aux revenus générés par les propriétés qui ont été achevées au cours des exercices de 2001 et de 2002 et à un accroissement des taux d'occupation et des taux de location des propriétés existantes.

La capacité d'autofinancement par action (après intérêts minoritaires) est de 0,031 \$ comparativement à 0,015 \$ pour la même période l'année dernière, ce qui représente une hausse de 106,7 %. Cette dernière est attribuable à un déboursé exceptionnel (trimestre 2002) relatif à la réorganisation de Plazacorp en Société de fonds mutuel. Si l'on exclut ce déboursé, la capacité d'autofinancement de la société (après intérêts minoritaires) est en hausse de 29,2 % comparativement à la même période l'année précédente. Cette hausse est attribuable à un accroissement des taux d'occupation, à une réduction des frais administratifs et à la stabilité des taux d'emprunts. Ces facteurs ont permis à Plazacorp de générer des revenus stables et d'augmenter les rentrées de fonds de son portefeuille immobilier.

Acquisitions

Le 15 mai 2003, Plazacorp a émis 3,5 millions de débentures subordonnées, portant intérêt à un taux de 9,5 %. Le produit de ces débentures a servi à réaliser certaines acquisitions ainsi qu'à d'autres activités de financement.

À la suite de l'émission de ces débetures, la Société a amorcé les travaux de construction relatifs à Empire Plaza, un centre ouvert de 13 800 pieds carrés, situé à Fredericton au Nouveau-Brunswick. Plazacorp détenait des options lui conférant le droit d'acquérir trois autres propriétés. La Société a exercé ces options comme suit :

- Une participation de 100% dans Commercial Street Plaza, un centre ouvert de 14 550 pieds carrés, situé à New Minas, NS., par l'entremise de la fiducie « Commercial St. Plaza ». La construction de ce nouveau centre devrait être achevée en octobre 2003. Le centre abritera des locataires d'envergure régionale de même que des locataires d'envergure régionale.
- Une participation de 20% de même qu'une participation résiduelle de 30 % aux flux de trésorerie excédant un rendement privilégié dans Marché de l'Ouest, un centre commercial de 93 086 pieds carrés, situé à Dollard-des-Ormeaux au Québec. Cette participation a été acquise par l'entremise de la fiducie MDO. Cette propriété sera redéveloppée et l'achèvement est prévu au printemps 2004. Le nouveau centre aura une superficie d'environ 130 000 pieds carrés. Le Marché de l'Ouest est situé dans le secteur commercial principal de la municipalité et est à proximité de Centennial Plaza et de Place du Marché, deux autres centres appartenant déjà à Plazacorp. Les espaces commerciaux seront loués à des locataires d'envergure nationale ou régionale.
- Une participation de 20 % dans Northwest Centre, un mail ouvert de 186 400 pieds carrés, situé sur l'artère principale du commerce de détail à Moncton au Nouveau-Brunswick. Cette transaction a été réalisée par l'entremise d'achat de parts dans la fiducie Northwest Plaza. Dans le cadre de cette transaction, Plazacorp a prêté 1,4 million de dollars à la fiducie. Ce centre commercial abrite des commerçants d'envergure régionale ou nationale.

Plazacorp a également acheté un terrain à Woodstock, NB et loue un terrain à New Glasgow, NS en vue de réaliser des projets de développements qui devraient voir le jour en novembre 2003 et en janvier 2004, respectivement. Un centre ouvert de 20 000 pieds carrés sera construit à Woodstock et un centre ouvert de 13 400 pieds carrés de même qu'un restaurant non intégré au centre verront le jour sur le site de New Glasgow. Les espaces commerciaux de ces deux centres sont déjà entièrement préloqués.

En vertu de la convention d'option de société en commandite Tacoma Centre, la Société a offert à ses partenaires financiers d'acheter toutes leurs parts de Tacoma Centre, Dartmouth, NS, à leur juste valeur marchande. Cette transaction devrait être finalisée avant le 31 octobre 2003.

Transactions avec les entités apparentées

Plazacorp a encouru 1,23 million de dollars en frais de gestion, location, acquisition et financement, payables à Plaza Atlantic Ltd., une entité apparentée pour la période de 9 mois se terminant le 31 juillet 2003.

Perspectives

Grâce à des efforts soutenus visant à accroître ses taux d'occupation, à contrôler ses frais d'exploitation et à gérer le profil de risques de son portefeuille, Plazacorp a réussi à accroître sa performance financière. Plazacorp est fière de ses réalisations à ce jour et entend poursuivre sa croissance et continuer de partager sa réussite avec ses actionnaires.

Veillez agréer mes salutations distinguées,



Richard Hamm
Président et chef de la direction
17 septembre 2003

Bilan consolidé	NOTES	31 juillet 2003 (Non-vérifiés)	31 octobre 2002 (Verifiés)
Actifs			
Biens productifs	5	92 083 605 \$	98 521 458 \$
Emprunts hypothécaires		5 050 000	-
Encaisse et placements de trésorerie		2 438 147	2 429 440
Comptes débiteurs		1 064 869	825 873
Effets de débiteurs		1 400 000	-
Charges payées d'avance		1 720 523	1 579 449
Autres éléments d'actifs		2 420 822	2 002 051
		106 177 966 \$	105 358 271 \$
Passifs			
Emprunts hypothécaires		67 864 952 \$	69 000 696 \$
Dettes obligataires et débiteures		11 309 300	10 050 000
Effets à payer		2 304 048	2 962 432
Dettes bancaires		92 440	239 680
Comptes débiteurs et charges à payer		2 498 141	1 969 084
Dividendes à payer		600 137	591 134
Impôts à payer		251 089	386 932
Charges futures d'impôts		2 975 574	2 610 431
		87 895 681	87 810 389
Intérêts minoritaires en actif net		365 754	561 099
Capitaux propres			
Part du capital-actions de la dette convertible	7	2 240 700	-
Capital-actions	2	15 404 077	15 352 212
Bénéfices non-répartis		271 754	1 634 571
		17 916 531	16 986 783
		106 177 966 \$	105 358 271 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

Approuvés par le conseil d'administration :



Richard Hamm
Administrateur



J. Paul Leger, C.A.
Administrateur

États des résultats consolidés	trimestre clos	trimestre clos	neuf mois clos	neuf mois clos
	le 31 juillet	le 31 juillet	le 31 juillet	le 31 juillet
	2003	2002	2003	2002
Revenu locatif	5 226 836 \$	4 870 720 \$	15 340 148 \$	14 239 119 \$
Charges d'exploitation	2 075 176	2 017 477	6 219 807	6 033 541
Bénéfice d'exploitation net	3 151 660	2 853 243	9 120 341	8 205 578
Frais de financement	1 629 401	1 630 891	4 872 083	4 279 004
Bénéfice tiré des biens	1 522 259	1 222 352	4 248 258	3 926 574
Frais d'administration	157 544	43 949	305 648	399 174
Revenu de placements avant items sous-mentionnés	1 364 715	1 178 403	3 942 610	3 527 400
Dépenses non renouvelables	-	260 932	-	260 932
Amortissement	879 890	801 575	2 527 541	2 222 272
Bénéfice avant impôts et intérêts minoritaires	484 825	115 896	1 415 069	1 044 196
Impôts	327 113	(7 447)	775 056	362 405
Bénéfice avant intérêts minoritaires	157 712	123 343	640 013	681 791
Intérêts minoritaires	56 975	119 943	173 204	306 097
Bénéfice net pour la période	100 737 \$	3 400 \$	466 809 \$	375 694 \$
Bénéfices non répartis, en début de période	802 343	2 482 723	1 634 571	2 110 429
Distributions aux détenteurs d'obligations convertibles	31 189	-	31 189	-
Moins les dividendes déclarés au cours de la période	600 137	-	1 798 437	-
Bénéfices non répartis, en fin de période	271 754 \$	2 486 123 \$	271 754 \$	2 486 123 \$
Bénéfice par action en circulation	0,003 \$	0,000 \$	0,016 \$	0,013 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	29 983 731	29 644 796	29 892 559	29 164 116
Bénéfice par action en circulation entièrement dilué (Note 2)	0,003 \$	0,000	0,015	0,013
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entièrement diluées (Note 2)	33 035 496	29 644 796	31 002 155	29 164 116

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

**États consolidés des flux de trésorerie
liés à l'exploitation**

	trimestre clos le 31 juillet 2003	trimestre clos le 31 juillet 2002	neuf mois clos le 31 juillet 2003	neuf mois clos le 31 juillet 2002
Bénéfice net	100 737 \$	3 400\$	466 809 \$	375 694 \$
Éléments sans effet sur les flux de trésorerie				
Amortissement	879 890	801 575	2 527 541	2 222 272
Gain sur la cession de biens	(95 951)	-	-	(197 153)
Intérêts minoritaires dans le bénéfice net	56 975	119 943	173 204	306 097
Charges futures d'impôts	172 700	(213 889)	365 143	(5 574)
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	1 114 351 \$	711 029\$	3 532 697 \$	2 701 156 \$
Intérêts minoritaires dans les flux de trésorerie provenant de l'exploitation	183 051	261 138	536 730	658 693
Flux de trésorerie après les intérêts minoritaires dans les flux de trésorerie provenant de l'exploitation	931 300 \$	449 891\$	2 995 967 \$	2 042 463 \$
Capacité d'autofinancement par action de base	0,031 \$	0,015\$	0,100 \$	0,070 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	29 983 731	29 644 796	29 892 559	29 164 116
Capacité d'autofinancement par action entièrement dilué	0,029 \$	0,015\$	0,097 \$	0,070 \$
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation entièrement dilué	33 035 496	29 644 796	31 002 155	29 164 116

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

États consolidés des flux de trésorerie	trimestre clos	trimestre clos	neuf mois clos	neuf mois clos
	le 31 juillet 2003	le 31 juillet 2002	le 31 juillet 2003	le 31 juillet 2002
Rentrées (Sorties) liées aux :				
Activités d'exploitation				
Rentrées nettes liées à l'exploitation	1 114 351 \$	711 029 \$	3 532 697 \$	2 701 156 \$
Incitation à la prise de bail	(553 510)	(996 931)	(719 804)	(1 748 517)
Changement dans le fond de roulement hors trésorerie	721 440	276 945	22 147	(3 593 268)
	1 282 281	(8 957)	2 835 040	(2 640 629)
Activités de financement				
Dette bancaire	(159 550)	7 000	(147 240)	(335 490)
Effets de débiteurs	(1 400 000)	-	(1 400 000)	-
Effets à payer	(427 947)	(157 175)	(658 384)	(3 430 658)
Émission d'actions ordinaires	38 286	-	51 865	-
Rachat d'actions pour annulation	-	(22 600)	-	(139 910)
Distributions aux détenteurs d'obligations convertibles	(31 189)	-	(31 189)	-
Dividendes payés aux intérêts minoritaires	(122 850)	-	(368 550)	-
Dividendes payables aux actionnaires	(600 137)	-	(1 798 437)	-
Produits provenant d'obligations hypothécaires	3 500 000	-	3 500 000	5 000 000
Produit net provenant de crédits hypothécaires	199 279	-	225 073	9 709 807
Remboursement du prêt hypothécaire	(703 187)	(311 266)	(1 360 817)	(1 411 697)
	292 705	(484 041)	(1 987 679)	9 392 052
Activités d'investissement				
Acquisition, développement et redéveloppement de propriétés	(1 192 154)	(206 572)	4 630 117	(4 239 662)
Augmentation des emprunts hypothécaires	-	-	(5 050 000)	-
Accroissement d'autres éléments d'actifs	(156 716)	(275 666)	(418 771)	(750 283)
	(1 348 870)	(482 238)	(838 654)	(4 989 945)
Augmentation (diminution) de l'encaisse au cours de la période				
	226 116	(975 236)	8 707	1 761 478
Encaisse, début de la période	2 212 031	7 051 588	2 429 440	4 314 874
Encaisse, fin de la période	2 438 147 \$	6 076 352 \$	2 438 147 \$	6 076 352 \$

Voir notes afférentes aux états financiers consolidés

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

31 JUILLET 2003 (NON VÉRIFIÉS)

1 Mode de présentation

Les états financiers intermédiaires 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 les mêmes 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 2002.

2 Bénéfice par action et capital-actions

(a) Les bénéfices et les capacités d'autofinancement par action sont calculés en fonction du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période comptable. Un total de 30 006 864 actions ordinaires étaient en circulation en date du 31 juillet 2003. Pour le trimestre se terminant le 31 juillet 2003, les montants par action avaient été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 29 983 731 actions ordinaires en circulation. Pour les neuf mois se terminant le 31 juillet 2003, les montants par action avaient été calculés en fonction du nombre moyen pondéré de 29 892 559 actions ordinaires en circulation. La Société a les options d'achat d'actions ordinaires en vigueur et la dette convertible. Advenant le cas où les options et la dette seraient convertis, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation seraient 33 035 496 pour le trimestre et 31 002 155 pour les neuf mois se terminant le 31 juillet 2003.

(b) Un total de 8 350 518 actions sont incessibles. Leurs périodes de restriction sont diversifiées, certaines pouvant arriver à échéance jusqu'en septembre 2006. 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 encore émis d'actions par rapport à cet engagement.

(c) En vertu du régime d'options d'achat d'actions de la Société, des options d'achat peuvent être accordées aux administrateurs et 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.

Les options d'achat d'actions ordinaires en vigueur en date du 31 juillet 2003 sont les suivantes :

<u>Prix de levée</u>	<u>N^{bre} d'options</u>	<u>Date d'échéance</u>	<u>N^{bre} d'options pouvant être exercées</u>
0,75 \$	376 667	3 août 2006	109 667

Le droit de levée de ces options peut être exercé sur une base cumulative de 33^{1/3} % des options après chacun des trois premiers anniversaires de la date d'octroi (3 août 2001). Cet écart résulte d'un ajustement des dépenses cumulatives constatées pour ces options et des dépenses constatées pour ces mêmes options, à leur juste valeur marchande.

La juste valeur moyenne pondérée des options a été établie à l'aide du modèle de Black et Scholes et selon les hypothèses suivantes : période de détention moyenne de 3,5 années, 18 % de volatilité, aucun dividende prévu et un taux de rendement hors risque de 3,8 %.

Un ajustement relatif aux dépenses de rémunération se chiffrant à 66 060 \$ a été imputé aux frais d'administration pour les derniers neuf mois.

3 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 seconder la Société pour l'acquisition, le financement et le développement des propriétés de même que pour la prise de décisions administratives. Les frais versés au gestionnaire des propriétés pour les neuf mois se terminant le 31 juillet 2003 sont de 1,23 million de dollars et sont inférieurs aux taux concurrentiels.

4 Éventualités et engagements

(a) La Société garantit la dette de ses filiales par un montant supérieur à la répartition proportionnelle de sa participation. Les garanties sont décrites ci-dessous.

<u>Entité</u>	<u>Montant global de garantie prévu</u>	<u>Dette selon la répartition proportionnelle de la participation</u>	<u>Garantie excédentaire</u>
McAllister Drive Plaza Inc.	800 000 \$	684 355\$	115 645 \$
Les Immeubles RSM (Inc.) – Staples Granby	1 788 270 \$	894 135 \$	894 135 \$
Spring Park Plaza Inc.	1 308 884 \$	1 112 551 \$	196 333 \$
SCA Plaza Inc.	1 350 000 \$	742 500 \$	607 500 \$
Tacoma Limited Partnership	<u>5 157 236 \$</u>	<u>515 723 \$</u>	<u>4 641 512 \$</u>
	10 404 390 \$	3 949 264 \$	6 455 126 \$

La garantie dont dispose le créancier hypothécaire de Staples Granby est assujettie à une contre-garantie fournie par le copropriétaire (50 %) pour la totalité de l'emprunt.

(b) La Société détient des contrats de location de terrain qui expirent à des dates s'échelonnant entre 2011 et 2063 avec des options de renouvellement allant de 10 à 46 ans. Le paiement de location minimum pour les cinq prochaines années est comme suit :

Pour l'exercice fiscal terminé le 31 juillet :

2003	556 087 \$
2004	566 087 \$
2005	566 701 \$
2006	605 708 \$
2007	<u>609 875 \$</u>
Total	<u>2 904 458 \$</u>

(c) Des lettres de crédit appuyant les obligations de la Société à l'égard de certains prêts hypothécaires à long terme ont été émises par la banque. En date du 31 juillet 2003, des lettres de crédit totalisant 450 000 \$ avaient été autorisées et étaient toujours en cours. L'établissement qui a autorisé ces lettres de crédit, qui viennent à échéance le 13 mai 2004, exige que la Société produise des ratios financiers conformément aux exigences de l'établissement. En date du 31 juillet 2003, la Société remplissait ces exigences.

5 Investissements dans les sociétés en commandite

La Société détient des investissements dans des sociétés en commandite qui n'ont pas été consolidés dans les présents états financiers. En date du 31 juillet 2003, les actifs bruts des sociétés en commandites et des fiducies dans lesquelles Plazacorp détenait une participation se chiffraient à 50,2 millions de dollars et les passifs bruts se chiffraient à 37,9 millions de dollars. La participation de Plazacorp dans ces sociétés en commandite et ces fiducies se chiffrait à 1,5 millions de dollars en date du 31 juillet 2003.

La Société a garanti un financement provisoire jusqu'à concurrence de 5,8 millions de dollars en faveur de la Société en commandite Tacoma. Un élément de passif sera créé en vertu de cette garantie à la suite de l'épuisement des capitaux propres de la société en commandite. Comme expliqué à la note 4 (a), en date du 31 juillet 2003, une somme de 5,2 millions de dollars avait été touchée par la société en commandite.

La Société a prévu une indemnité dont la valeur peut s'élever jusqu'à 3 millions de dollars pour des questions connexes à l'environnement en ce qui concerne l'emprunt hypothécaire qui grève la propriété de la société en commandite Centennial Plaza et Place du marché. La Société détient une participation de 10 % dans cette société en commandite.

6 Chiffres comparatifs

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

7 Débentures convertibles subordonnées

Le 15 mai 2003, la Société a émis des débentures convertibles subordonnées totalisant 3,5 millions de dollars, portant intérêt au taux annuel de 9,5 % et arrivant à échéance le 30 avril 2008. Toutefois ces débentures pourront être rachetées, sous certaines conditions, après le 30 avril 2006. Ces débentures peuvent être converties, au gré du porteur, en actions ordinaires de la Société à un prix de conversion de 1,00 \$ par débenture. Elles peuvent aussi être converties, au gré de la Société, en actions ordinaires de la Société au moment de l'échéance.

Le principal de ces débentures est inscrit au bilan consolidé comme un effet combiné de capitaux empruntés et de capitaux propres. Les capitaux empruntés (1,3 million de \$) correspondent à la valeur actualisée des flux d'intérêts futurs pour les 5 prochaines années (échéance des débentures). La portion restante (2,2 millions de \$ au moment de l'émission) reflète les capitaux propres. Les capitaux propres augmenteront au fur et à mesure que les débentures arriveront à échéance. À échéance, les capitaux propres seront équivalents au principal c'est-à-dire à 3,5 millions de dollars. Advenant le cas où les capitaux empruntés seraient convertis en actions à échéance, les capitaux propres seraient inclus dans le capital-actions.

Renseignements aux investisseurs :

Richard Hamm
Président et chef de la direction
Tél.: (416)921-7076
Courriel: richard.hamm@plaza.ca

J. Paul Leger, C.A.
Vice-président et secrétaire
Tél.: (506)451-1359
Courriel: paul.leger@plaza.ca

Les Centre Commerciaux Plazacorp Ltée
527 rue Queen, bureau 200,
Fredericton, (N.-B.)
E3B 1B8
Tél.: (506)451-1826 Téléc.: (506)451-1802
www.plaza.ca

