

HISTOIRES DE RÉUSSITE



105

propriétés

6

provinces

4,7

millions pi²

0,1925 \$

dividende annuel

168,5 M \$

capitalisation
boursière en date du
19 Août 2010

Ce qui différencie PLZ...

Équipe de direction
expérimentée et
dévouée

Portefeuille de
centres commerciaux
de qualité

Liens solides avec des
détaillants nationaux
et régionaux

Développement à
valeur ajoutée et
capacités
d'exploitation

Réputation,
crédibilité et fiche de
rendement
impressionnantes

Présence sur les
marchés locaux

Les gestionnaires
sont des actionnaires
majoritaires

Historique de
croissance des
dividendes

Fort de plusieurs années d'expérience dans le développement, l'acquisition et l'exploitation de centres commerciaux, de centres ouverts et de propriétés à usage unique, PLZ a à son actif de nombreuses histoires de réussite comme celles qui suivent:

Champlain Plaza

Dieppe (Moncton), NB

Centre ouvert – nouveau développement

PLZ a fait l'acquisition de ce site en 2005 afin de procurer un emplacement de choix à l'un de ses clients. Ce site représentait un emplacement idéal sur la rue principale de Dieppe, faisant face au plus important centre commercial à mail intérieur des provinces atlantiques, la Place Champlain, avec lequel il partage un feu de circulation. Le site comportait son lot de difficultés. Ses anciens propriétaires l'ont utilisé durant 60 ans comme installation de stockage de pétrole en vrac et le sol était contaminé de manière significative. Suite à l'acquisition, l'équipe de direction expérimentée de PLZ a mis en place une stratégie de nettoyage et de développement. On a enlevé du site 10 000 tonnes métriques de sols contaminés et la construction d'une propriété immobilière de détail s'est rapidement mise en branle. Le complexe, terminé et dont tous les locaux sont loués, est situé dans un centre ouvert de 48 754 pieds carrés avec deux bâtiments indépendants. Le centre commercial est occupé par des locataires importants, notamment : Shoppers Drug Mart, la Banque de Montréal, l'Équipeur, Bulk Barn et A & W. L'achèvement du projet, depuis l'acquisition de la propriété et comptant la période de grand nettoyage, s'est fait en moins de 12 mois. Ce centre ouvert est le plus facile d'accès et le plus visible de Dieppe.



HISTOIRES DE RÉUSSITE



105
propriétés

6
provinces

4,7
millions pi²

0,1925 \$
dividende annuel

168,5 M \$
capitalisation
boursière en date du
19 Août 2010

Ce qui différencie PLZ...

Équipe de direction
expérimentée et
dévouée

Portefeuille de
centres commerciaux
de qualité

Liens solides avec des
détaillants nationaux
et régionaux

Développement à
valeur ajoutée et
capacités
d'exploitation

Réputation,
crédibilité et fiche de
rendement
impressionnantes

Présence sur les
marchés locaux

Les gestionnaires
sont des actionnaires
majoritaires

Historique de
croissance des
dividendes

Village Shopping Centre St John's, NL

Centre commercial à mail intérieur - redéveloppement

Cette propriété a été achetée en mars 2006 pour 20 millions de dollars et a été la première acquisition de Plazacorp à Terre-Neuve. Au moment de l'achat, la propriété était louée à 78 % de sa capacité. Le centre avait besoin de réparation et plusieurs de ses locataires de longue date étaient partis ou avaient l'intention de partir à la fin de leur bail. Plazacorp, prévoyant un accroissement significatif de la valeur de cette propriété après son redéveloppement, s'est assuré la collaboration d'un partenaire investisseur, Kimco Realty, qui a avancé 90 % du coût initial d'acquisition. Plazacorp a mis en place une stratégie de redéveloppement suivant l'acquisition. Les aires communes ont été remises à neuf et sont maintenant conformes aux normes actuelles. La société a procédé à un nombre d'améliorations et de travaux de modernisation. Les frais d'exploitation ont été maîtrisés et réduits significativement. On a divisé un grand espace inoccupé par un locataire majeur en quatre espaces plus restreints et on a construit un nouveau corridor d'accès. Une nouvelle stratégie commerciale a été élaborée et mise en oeuvre. Un programme de location énergétique a été mis sur pied avec succès et en date du 1er novembre 2007, 96 % du centre était loué. Le chiffre d'affaires des détaillants s'est accru considérablement et le flux de trésorerie avant service de la dette a presque doublé.



En août 2002, PLZ, anticipant la possibilité d'accroître considérablement la valeur de cette propriété délabrée, a fait l'acquisition des Promenades du Cuivre d'un fonds vautour de l'immobilier qui l'exploitait depuis huit ans. Au moment de l'acquisition, Les Promenades du Cuivre était un centre commercial défraîchi et déprécié qui comptait un nombre important de magasins vides sur une surface inoccupée de 34 000 pieds carrés. PLZ s'est pressé d'élaborer une stratégie de redéveloppement. Les aires communes ont été remises à neuf, des améliorations ont été apportées au bâtiment et les activités du centre ont été restructurées. PLZ a mis en place un programme de location énergétique visant à optimiser l'assortiment de commerces et a mis sur pied une nouvelle stratégie commerciale. Les efforts de redéveloppement déployés par PLZ ont porté fruit. Le centre commercial jouit maintenant d'un flux de clientèle plus important, d'un accroissement considérable des ventes au détail, et d'une réduction des frais d'opération. Tous les espaces sont maintenant loués et les rentrées de fond ont augmenté considérablement.

Les Promenades du Cuivre

Rouyn-Noranda, QC

Centre commercial à mail intérieur - redéveloppement

En août 2002, PLZ, anticipant la possibilité d'accroître considérablement la valeur de cette propriété délabrée, a fait l'acquisition des Promenades du Cuivre d'un fonds vautour de l'immobilier qui l'exploitait depuis huit ans. Au moment de l'acquisition, Les Promenades du Cuivre était un centre commercial défraîchi et déprécié qui comptait un nombre important de magasins vides sur une surface inoccupée de 34 000 pieds carrés. PLZ s'est pressé d'élaborer une stratégie de redéveloppement. Les aires communes ont été remises à neuf, des améliorations ont été apportées au bâtiment et les activités du centre ont été restructurées. PLZ a mis en place un programme de location énergétique visant à optimiser l'assortiment de commerces et a mis sur pied une nouvelle stratégie commerciale. Les efforts de redéveloppement déployés par PLZ ont porté fruit. Le centre commercial jouit maintenant d'un flux de clientèle plus important, d'un accroissement considérable des ventes au détail, et d'une réduction des frais d'opération. Tous les espaces sont maintenant loués et les rentrées de fond ont augmenté considérablement.



HISTOIRES DE RÉUSSITE



105

propriétés

6

provinces

4,7

millions pi²

0,1925 \$

dividende annuel

168,5 M \$

capitalisation
boursière en date du
19 Août 2010

Ce qui différencie PLZ...

Équipe de direction
expérimentée et
dévouée

Portefeuille de
centres commerciaux
de qualité

Liens solides avec des
détaillants nationaux
et régionaux

Développement à
valeur ajoutée et
capacités
d'exploitation

Réputation,
crédibilité et fiche de
rendement
impressionnantes

Présence sur les
marchés locaux

Les gestionnaires
sont des actionnaires
majoritaires

Historique de
croissance des
dividendes

201 Chain Lake Drive

Halifax, NS

Centre ouvert - redéveloppement

En avril 2004, PLZ et son partenaire financier ont fait l'acquisition d'une propriété située dans le Bayers Lake Power Centre, le principal mégacentre commercial d'Halifax. La propriété a été construite en 1995 et avait peine à attirer des locataires malgré son emplacement idéal pour le commerce de détail. Au moment de l'acquisition, la propriété était au prise avec un taux d'inoccupation de 25 % et avait une toiture rouge qui cachait l'enseigne des commerçants de la propriété et nuisait à leur visibilité. Peu de temps après l'acquisition, PLZ a remis à neuf de façon créative la façade du centre en lui construisant une nouvelle devanture qui cache la «toiture rouge» et a accru la visibilité de la propriété ainsi que les enseignes des locataires. Ces modifications ont attiré un certain nombre de détaillants nationaux. Cette propriété est maintenant complètement louée et les rentrées de fonds ont augmenté substantiellement.



Joseph Howe Drive Plaza

Dartmouth, NS

Centre ouvert – nouveau développement

Afin de répondre aux besoins de changement de locaux de deux de ses très bons clients, PLZ a réalisé un assemblage de terrains à une intersection stratégique d'Halifax. Une option a été prise sur trois propriétés qui ont finalement été acquises : une église anglicane, un restaurant rapide et une propriété résidentielle. Chacun des trois immeubles sur chacune des trois propriétés a été démoli. Les voies d'accès au projet ont ensuite été réaménagées et le centre commercial a été construit. Ce nouveau centre commercial occupe maintenant une place dominante à l'intersection de Joseph Howe Drive et de Dutch Village Road, au cœur de Dartmouth, Nouvelle-Écosse. Les ventes des clients commerçants de PLZ ont augmenté de façon appréciable depuis qu'ils sont dans leur nouvel emplacement.

