

SOLIM

Autorisation d'investissement  
Ville St-Pierre

Créée le : 29 mai 2006

Numéro de dossier : [REDACTED]  
Numéro de demande : 1

## Comité consultatif de Solim du 27 juin 2006

## Coordonnées de l'entreprise :

No civique et rue :	Ave Pominville & rue Norman
Municipalité :	Lachine
Province :	Québec
Code postal :	
Secteur d'activités :	Acquisition terrain vacant pour revente en bloc

Nom du contact :	Joseph Berthelot
Titre :	
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel :	
Entreprise :	Construction F.T.M. Inc.

## Syndicat et emplois :

Principal syndicat :	N/D
Nom du permanent :	N/D
Autres syndicats :	N/D
Nombre d'emplois pour l'exploitation :	Aucun
Nombre d'emplois en Construction :	

## Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande :	1 février 2006
Date de dépôt du plan d'affaires :	n/d
Origine de la demande :	
Enveloppe :	
Projet :	

## Renseignements relatifs à la demande :

Pourcentage de participation / de vote avant le projet : 0 %

Pourcentage de participation / de vote pendant le projet : Prêteur

MONTANT RECOMMANDÉ : 5 000 000 \$

	ÉVALUATION *	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
<b>Véhicules financiers :</b>				
Prêt participatif (10 % intérêt)			5 000 000 \$	5 000 000 \$
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif (12 % intérêt)				
Parts sociales / mise de fonds				
<b>Total</b>			<b>5 000 000 \$</b>	<b>5 000 000 \$</b>

(\*) À chaque montant apparaissant dans la colonne « Avant projet » correspond un montant dans la colonne « Évaluation ». Si aucun montant n'apparaît, considérez que l'évaluation est de 0 \$.

**Projet**

Solim interviendra uniquement à titre de prêteur hypothécaire via un prêt portant intérêt à 10 % avec une participation aux profits de 10 %. Le prêt sera garanti par une hypothèque de premier rang sur le terrain et fera l'objet de mains levées lors de la vente des terrains.

Le projet consiste en l'acquisition et à la préparation (décontamination, démolition, émondage, infrastructures, plans, permis de construction, etc.) du terrain vacant pour une revente en bloc. La durée totale des travaux est estimée à environ deux ans. Le terrain d'une superficie totale de 710 000 pi.ca. est situé à Lachine. Plusieurs acheteurs potentiels se sont déjà manifestés pour l'acquisition de lots subdivisés. Le développement prévu est à usage résidentiel soit; de l'unifamilial et des triplex.

À ce jour, les propositions reçues de différents constructeurs totalisent environ 10,7 M \$ soit 15,07 \$ le pi.ca. versus un prix d'acquisition et de préparation pour la totalité du site de 6,6 M \$ soit 9,30 \$ le pi.ca. Le terrain fut évalué en mai 2006 par la firme d'évaluateurs BDB à une valeur excédentaire aux coûts d'acquisition et de préparation du site. Notez que le terrain est présentement sous options et le déboursé final de 2,2 M \$ doit être fait d'ici la fin juillet 2006.

Le terrain était auparavant la propriété de Consumer's Glass et est par conséquent contaminé. Une proposition de réhabilitation environnementale fut effectuée par Biogénie au mois d'avril 2006 et estime la réhabilitation pour un montant de 1 264 000 \$. Toutefois, la valeur d'un contrat de type clé en main serait plutôt de 2 M \$. Ces travaux seront effectués avant la vente à des acheteurs potentiels et débuterons sous peu.

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition du terrain	2 500 000	\$	Mise de fonds - Emprunteur	1 607 000	\$
Décontamination	2 000 000	\$	Prêt participatif - Solim	5 000 000	\$
Infrastructure	850 000	\$			
Frais ville	515 000	\$			
Professionnels	462 000	\$			
Frais intérêt	280 000	\$			
<b>Total</b>	<b>6 607 000</b>	<b>\$</b>	<b>Total</b>	<b>6 607 000</b>	<b>\$</b>

**Perspective d'emplois**

Le développement éventuel du terrain vacant permettra la création d'emplois temporaires dans le domaine de la construction résidentielle.

**Frais d'engagement****0 \$****Investissement Solim****5 000 000 \$**

Description	Montant \$	Pourcentage incluant les investissements antérieurs	
		Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	n/a	n/a	n/a
Prêt participatif	5 000 000 \$	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>5 000 000 \$</b>		

**Rendement global**

La vente éventuelle des terrains devrait permettre de dégager un bénéfice d'environ 4 100 000 \$. Ainsi, le prêt participatif devrait être en mesure de générer environ 410 000 \$ en participation aux bénéfices plus environ 260 000 \$ de frais d'intérêt le tout totalisant 670 000 \$. Le Taux de Rendement Interne (TRI) correspondant est d'environ 25 %.

**Recommandations**

Compte tenu des éléments suivants :

- les offres en place pour la revente des terrains;
- le bon taux de rendement;
- la qualité de la garantie;
- la courte durée du projet;
- la diversification des produits immobiliers;
- et enfin, la création d'emplois dans le secteur de la construction,

nous recommandons la présentation de cet investissement, selon les termes et conditions présentés dans ce dossier.

Recommandation :

Guy Thériault,  
Directeur à l'investissement

Vérification :

Monique Cardinal,  
Vice-présidente des finances/trésorerie

Linda Simard,  
Vice-présidente aux affaires juridiques

Autorisation : \_\_/\_\_/\_\_

\_\_\_\_\_  
Guy Gionet,  
Président directeur général

Agissant par le commandité 9141-0415 Québec inc.

*L'ANNEXE « A » fait partie du présent document.*

**ANNEXE «A»****CONDITIONS STANDARDS D'INVESTISSEMENT****Conditions préalables**

Seules les conditions préalables suivantes s'appliquent :

- Solim aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des sûretés et aura reçu une opinion sur titre spécifiant que l'emprunteur est propriétaire des immeubles et que Solim détient les sûretés et le rang spécifiés aux présentes.
- L'obtention de l'emprunteur de tous les documents jugés nécessaires et ce, à la seule discrétion de Solim.
- Couverture satisfaisante d'assurances sur les actifs.

**Annexes à la lettre d'offre**

Seules les conditions suivantes s'appliquent :

- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêt.
- États financiers annuels vérifiés, rapport annuel d'activités et de distribution des bénéfices et tout autre renseignement nécessaire;
- Information annuelle nécessaire aux fins d'impôt;
- États financiers trimestriels.

**Convention**

La structure juridique du financement prendra la forme d'un prêt avec garantie hypothécaire sur le terrain.

**Modalités de déboursé**

Le décaissement du montant de la présente demande d'autorisation se fera fur et à mesure de l'avancement du projet, et ce, à la discrétion de Solim, sans aucune autre condition préalable. Ces déboursés se feront dès que Solim aura obtenu les documents confirmant les déboursés de 1 607 000 \$ représentant l'équité de l'emprunteur.

## **1.0 CONTEXTE D'INTERVENTION**

### **1.1 Contexte d'intervention**

Solim a été approché par l'entremise de monsieur Joseph Berthelot de construction FTM pour la mise en valeur d'un terrain situé à Ville St-Pierre.

### **1.2 Opinion du conseiller**

Notre opinion dans ce dossier est favorable considérant les offres d'achat reçues à ce jour pour le terrain ainsi que la garantie exigée.

Par ailleurs, le projet permettra la création d'emplois temporaires dans le domaine de la construction.

### **1.3 Stratégie**

Ce projet s'inscrit dans le volet immobilier du plan stratégique de Solim voulant promouvoir les projets immobiliers de toutes sortes.

## **2.0 DESCRIPTION DU PROJET**

### **2.1 Description**

Le projet consiste en l'acquisition du terrain de l'ancienne usine Consumer's Glass, située à l'intersection de la rue Norman et de l'avenue Pominville à Lachine et à la préparation du site soit :

- Décontamination;
- Démolition de la structure résiduelle;
- Émondage du site;
- Nivellement du site;
- Élaboration des plans en vue d'obtenir les permis de construction ;
- Obtention des permis de construction;

Au niveau de la décontamination, la firme Biogénie s'est dite prête à signer un contrat de type clé en main pour un montant de 2 M \$, ce qui inclurait la démolition des dalles de béton qui sont toujours présentes sur le site.

Le terrain sera acquis pour un montant de 2,5 M\$ et ce, d'ici la fin juillet 2006. À ce jour, divers acheteurs potentiels (constructeurs résidentiels) se sont montrés intéressés à acquérir des portions du site et ce, pour des montants d'environ 10,7 M\$. Un rapport d'évaluation fut réalisé par la firme BDB en mai 2006 et indique une valeur potentielle de vente, non actualisée, une fois les travaux entièrement complétés à environ 14,7 M\$.

La participation de Solim s'effectuera via un prêt participatif de 5 000 000 \$ portant intérêt au taux de 10 % l'an capitalisé mensuellement en plus d'une participation aux profits de l'ordre de 10 %. Ce prêt sera garanti par une hypothèque de premier rang sur le terrain.

### **2.2 Niveau de risque**

Les facteurs de risque dans ce dossier d'investissement sont liés aux imprévus liés aux coûts de préparation du site et à la vente du terrain. Toutefois, l'équité de 1 607 000 \$ de l'emprunteur, le contrat de décontamination de type clé en main et les offres d'achat reçues à ce jour atténuent grandement le risque associé à ce projet.

## **3.0 INDUSTRIE, MARCHÉ ET CONCURRENCE**

### **3.1 Industrie**

Solim œuvre entre autre dans le domaine de l'investissement immobilier et ce projet vient confirmer sa volonté d'être impliqué dans tous les secteurs immobiliers.

**3.2 Marché et concurrence**

Voir annexe 1.

**4.0 ORGANISATION****4.1 Direction**

La structure juridique de l'investissement prendra la forme d'un prêt avec garantie hypothécaire sur le terrain.

**4.2 Emprunteur**

FTM Construction est une firme œuvrant dans le domaine immobilier depuis plusieurs années. Les projets réalisés comprennent entre autre :

- 2015 De La Montagne;
- Villa Veritas;
- Le Square des Gouverneurs;
- Et plusieurs résidences unifamiliales de grand luxe.

**4.3 Bilan social**

Le bilan social de l'emprunteur sera complété avec la collaboration des agents de développement - relations et avec les travailleurs dans les entreprises.

**5.0 CADRE FINANCIER****5.1 Projet et financement**

La participation de Solim s'effectuera via un prêt participatif de 5 000 000 \$ portant intérêt au taux de 10 % l'an capitalisé mensuellement en plus d'une participation aux profits de l'ordre de 10 %. Ce prêt sera garanti par une hypothèque de premier rang sur le terrain.

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition du terrain	2 500 000	\$	Mise de fonds - Emprunteur	1 607 000	\$
Décontamination	2 000 000	\$	Prêt participatif - Solim	5 000 000	\$
Infrastructure	850 000	\$			
Frais ville	515 000	\$			
Professionnels	462 000	\$			
Frais intérêt	280 000	\$			
<b>Total</b>	<b>6 607 000</b>	<b>\$</b>	<b>Total</b>	<b>6 607 000</b>	<b>\$</b>

Vous trouverez à l'annexe 2 les détails de l'analyse financière du projet.

**5.2 Sûretés**

Le prêt sera garanti par les sûretés usuelles exigées par Solim pour des prêts semblables, y compris sans la restreindre la généralité qui précède:

- Une hypothèque immobilière de premier rang sur le terrain;
- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêt;
- Une police d'assurance tous risques pour l'immeuble;
- Contrat clé en main (décontamination);

### 5.3 Conditions préalables à tous décaissement

Les conditions suivantes devront avoir été exécutées à l'entière satisfaction de Solim et de ses conseillers juridiques avant tout premier décaissement du prêt:

- Solim aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des sûretés et aura reçu une opinion sur titre spécifiant que l'emprunteur est propriétaire des immeubles et que Solim détient les sûretés et le rang spécifiés aux présentes.
- L'emprunteur ne sera pas en défaut aux termes des sûretés.
- Solim aura obtenu les documents confirmant les déboursés de 1 607 000 \$ représentant l'équité de l'entrepreneur.
- Solim aura obtenu la preuve que les taxes foncières de l'immeuble ont été payées sans subrogation.
- Aucun changement important ne sera survenu relativement à l'emprunteur ou au projet, ayant pour effet de modifier la nature du risque de Solim ou de diminuer la valeur du projet.

### Scénario de valorisation / Sortie

Le prêt sera d'une durée maximale de 24 mois à la fin desquels il devra être remboursé en entier. Il s'agit d'un prêt ouvert pouvant être remboursé en tout temps.

### 5.4 Rendement prévu

Le prêt participatif de 5 000 000 \$ portant intérêt au taux de 10 % l'an capitalisé mensuellement avec une participation aux profits de l'ordre de 10 % devrait permettre de dégager un Taux de Rendement Interne (TRI) d'environ 25 %.

Comme hypothèse de travail nous avons supposé une vente en bloc par année ce qui devrait permettre de dégager un bénéfice d'environ 4 100 000 \$ soit environ 410 000 \$ attribuables au prêt en plus environ de 270 000 \$ de frais d'intérêt, le tout totalisant 670 000 \$.

## **6.0 RECOMMANDATIONS**

Compte tenu des éléments suivants :

- les offres en place pour la revente des terrains;
- le bon taux de rendement;
- la qualité de la garantie;
- la courte durée du projet;
- la diversification des produits immobiliers;
- et enfin, la création d'emplois dans le secteur de la construction,

nous recommandons la présentation de cet investissement, selon les termes et conditions présentés dans ce dossier.

**ANNEXE 3  
BILAN SOCIAL – À SUIVRE**