

**SOLIM II****Autorisation d'investissement  
Marina St-Sulpice - Agrandissement****Créée le : 14 mars 2008**

Numéro de dossier : [REDACTED]

Numéro de demande : 1

**Comité consultatif de Solim II du 28 mars 2008****Coordonnées de l'entreprise :**

No civique et rue :	[REDACTED]
Municipalité :	St-Sulpice
Province :	Québec
Code postal :	
Secteur d'activités :	Agrandissement d'une marina existante

Nom du contact :	Michel Brousseau
Titre :	Propriétaire
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel :	[REDACTED]
Entreprise :	Brousseau Marine Sport 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 :	9

**Renseignements relatifs à la demande :**

Date de réception de la demande :	Mars 2008
Date de dépôt du plan d'affaires :	
Origine de la demande :	Emprunteur
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 : 700 000 \$****Ratio prêt / valeur : 69 %**

	ÉVALUATION	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
<b>Véhicules financiers :</b>				
Prêt participatif (10 % intérêt)				
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif (12 % intérêt)			700 000 \$	700 000 \$
Parts sociales / mise de fonds				
<b>Total</b>			<b>700 000 \$</b>	<b>700 000 \$</b>

**Projet**

La présente autorisation concerne l'agrandissement de la marina existante sur les terrains adjacents. À cette fin, deux immeubles, [REDACTED], seront acquis par l'emprunteur pour être démolis et réaménagés. En plus des travaux de réaménagement des sites, il y aura l'installation de nouveaux quais.

Le coût de l'agrandissement est estimé à 1 140 000 \$ (voir l'analyse financière en annexe 2) et inclus entre autres les coûts d'acquisition et de réaménagement des 2 immeubles et les travaux d'agrandissement de la marina. Solim II sera impliquée dans le projet à titre de créancier de second rang grâce à un prêt rotatif sur 3 ans de 700 000 \$ portant intérêt à un taux annuel de 12 %. À ce jour, l'emprunteur a déboursé environ 300 000 \$ en frais divers et en coût d'acquisition du [REDACTED].

Solim a été impliqué initialement dans le projet à titre de prêteur pour la mise en œuvre de la marina existante (marina de 99 places à quais) et au réaménagement de l'ancien restau-club « La Cravate Blanche » en club-house pour la marina. Cette marina offre une gamme complète de services.

PROJET	\$	FINANCEMENT	\$
Marina existante	1 754 000 \$	Prêt bancaire premier rang	1 300 000 \$
Acquisition et aménagement 660 Notre-Dame	245 000 \$	Crédit rotatif - Solim II	700 000 \$
Acquisition et aménagement 664 Notre-Dame	190 000 \$	Mise de fonds emprunteur	894 000 \$
Travaux agrandissement marina	705 000 \$		
<b>Total</b>	<b>2 894 000 \$</b>	<b>Total</b>	<b>2 894 000 \$</b>

**Perspectives d'emplois**

La construction des infrastructures supportera environ 9 emplois dans le domaine de la construction.

**Frais d'engagement****0 \$****Investissement Solim II****700 000 \$**

Description	Montant \$	Pourcentage incluant les investissements antérieurs	
		Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	n/a	n/a	n/a
Crédit rotatif	700 000 \$	n/a	n/a
<b>Total</b>	<b>700 000 \$</b>		

**Rendement global**

Le prêt effectué par Solim II portera intérêts au taux de 12 % annuellement et tous les frais accessoires seront supportés par le débiteur.

**Recommandations**

Compte tenu des éléments suivants :

- le rendement intéressant ;
- la localisation de premier plan ;
- la rareté des permis de marina ;
- l'expertise de l'emprunteur ;
- la qualité des garanties ;
- et enfin le support à une industrie locale en croissance ;

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 Glonet,  
Président directeur général

Agissant pour 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 II aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des sûretés et aura reçu une opinion sur titres à la satisfaction de Solim II.
- Solim II aura reçu les polices et/ou certificats d'assurances relatifs à l'immeuble, lesquels seront conformes aux exigences de Solim II.
- Solim II aura reçu les certificats de localisation à jour de chacune des propriétés prises en garantie.

**Annexes à la lettre d'offre**

Seules les conditions suivantes s'appliquent :

- Une hypothèque immobilière de deuxième rang au montant de 840 000 \$ (700 000 \$ + 20 %) affectant l'immeuble et les indemnités d'assurance.
- Le solde de l'hypothèque de premier rang ne dépasse pas 1 300 000 \$ et la propriété n'est grevée par aucun autre financement ni hypothèque.
- Une hypothèque mobilière de premier rang au montant de 840 000 \$:
  - tous les meubles, présents et futurs, situés dans l'immeuble et servant à l'exploitation de l'entreprise de l'emprunteur dans l'immeuble, ainsi que les créances, présentes et futures, relatives à l'immeuble ;
- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêts.

**Convention**

La structure juridique du financement prendra la forme d'un prêt avec garantie hypothécaire en faveur de Solim II sur le projet.

**Modalités de déboursé**

Le déboursement du montant de la présente demande d'autorisation se fera fur et à mesure de l'avancement du projet et ce, dès que Solim II aura obtenu les documents confirmant les déboursés représentant l'équité de l'emprunteur.

**1.0 CONTEXTE D'INTERVENTION****1.1 Contexte d'intervention**

Solim II a été approché par l'entremise de monsieur Michel Brousseau de Brousseau Marine Sport Inc. pour l'acquisition et la mise en valeur des terrains situés au [REDACTED] à St-Sulpice afin d'agrandir la marina existante.

**1.2 Opinion du conseiller**

Notre opinion dans ce dossier est favorable puisqu'il s'agit d'un site d'exception. De plus, l'emprunteur possède une excellente connaissance pour ce type de produit et de service. Le projet initial d'acquisition et de transformation de la marina existante (autorisation d'investissement [REDACTED]) fut complété avec succès.

Par ailleurs, le projet permettra la création d'environ 9 emplois temporaires dans le domaine de la construction.

**1.3 Stratégie**

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

**2.0 DESCRIPTION DU PROJET****2.1 Description**

Le projet consiste à financer l'acquisition et la mise en valeur de deux immeubles situés au [REDACTED] à St-Sulpice ainsi que l'agrandissement de la marina existante. La marina existante offre 99 places à quais. La marina offre une gamme complète de services tels que;

- Location de quais pour les membres et pour les visiteurs ;
- Service de valet afin de faciliter l'embarquement et débarquement des marchandises. De plus, un préposé offre un service de réparations mineures à bord des embarcations ;
- Descente de bateaux large et bien aménagé ;
- Gardien de jour et de nuit ;
- Location d'espace hors de l'eau. Ce service vise une clientèle ne désirant pas laisser leur embarcation à l'eau toute la saison ;
- Service de réparation et d'entretien de bateaux ;
- Salle d'exposition de produits nautiques ;
- Comptoir de vente de pièces et d'accessoires nautiques ;
- Emballage de bateaux et d'équipement de machinerie et d'outillage pour les compagnies de transport ;
- Un service de revente de bateaux soit :
  - Des bateaux en courtage ; revente de bateaux des particuliers ;
  - Remise à neuf de bateaux accidentés pour la revente.
- Un club-house offrant un service de casse-croûte avec terrasse et bar. Les services pour les membres incluent une piscine, un bain tourbillons, des douches et un salon des membres.

Le coût global du projet est de 1 140 000 \$ (voir l'analyse financière en annexe 2 pour la ventilation des coûts). Solim II sera impliqué dans le projet à titre créancier de second rang grâce à un prêt rotatif sur 3 ans de 700 000 \$ portant intérêt à 12 %. Solim II détiendra une hypothèque de second rang sur l'ensemble de la marina d'une valeur de 2 894 000 \$ (voir rapport d'évaluation en annexe 5).



Il faut noter qu'aucun autre permis de marina ne pourra être émis pour la construction d'une nouvelle marina puisque les lois environnementales actuelles ne permettent aucune nouvelle marina. Cet élément assure le maintien de la demande du produit.

À ce jour environ 300 000 \$ ont été déboursés par l'emprunteur à titre de mise de fonds en frais divers afin d'avancer le projet d'agrandissement.

## **2.2 Niveau de risque**

Les facteurs de risque dans ce dossier d'investissement sont liés à la qualité des garanties exigées par Solim II. À ce titre, une évaluation de la valeur marchande de la marina une fois les travaux d'expansion terminés fut réalisée en novembre 2007 par PCG et la valeur estimée est de 2 894 000 \$, ce qui implique un ratio de couverture de dette considérant un prêt de premier rang de 1 300 000 \$ de 69 %.

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

### **3.1 Industrie**

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

### **3.2 Marché et concurrence**

Aucun autre permis de marina ne pourra être émis pour la construction d'une nouvelle marina puisque les lois environnementales actuelles demeurent très restrictives. Cet élément assure le maintien de la demande du produit.

## **4.0 ORGANISATION**

### **4.1 Direction**

La structure juridique de l'investissement prendra la forme d'un prêt hypothécaire de second rang sur les immeubles pris en garantie soit [REDACTED] à St-Sulpice. Ces immeubles forment l'ensemble de la nouvelle marina agrandi.

### **4.2 Emprunteur**

En 1988, avec une solide expérience de mécanicien général, jumelé à une expérience de 5 ans à titre de responsable de la mécanique d'un concessionnaire de bateau moteur, Michel Brousseau, alors âgé de 23 ans, a démarré son entreprise de réparations de bateau de plaisance sur la rue Lavoisier à Repentigny. Au début, un modeste atelier de 1 250 pieds carrés suffisait pour rendre les services de réparations et d'entretien de bateaux de plaisance. Aujourd'hui, Brousseau Marine Sport œuvre non seulement au niveau de la réparation et de l'entretien mais aussi au niveau de la vente de bateaux de plaisance. L'entreprise a quadruplé la superficie de son atelier de réparations en plus de posséder la bâtisse, le terrain et tout l'équipement et le matériel roulant nécessaires à une telle exploitation. Brousseau Marine est une corporation dont Michel Brousseau est l'actionnaire unique.

### **4.3 Bilan social**

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

5.0 CADRE FINANCIER

5.1 Projet et financement

La participation de Solim II s'effectuera via un crédit rotatif de 700 000 \$ portant intérêt au taux de 12 % l'an capitalisé mensuellement. Ce prêt sera garanti par une hypothèque de second rang sur l'ensemble des terrains.

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Marina existante	1 754 000	\$	Prêt bancaire premier rang	1 300 000	\$
Acquisition et aménagement 660 Notre-Dame	245 000	\$	Crédit rotatif - Solim II	700 000	\$
Acquisition et aménagement 664 Notre-Dame	190 000	\$	Mise de fonds emprunteur	894 000	\$
Travaux marina	705 000	\$			
<b>Total</b>	<b>2 894 000</b>	<b>\$</b>	<b>Total</b>	<b>2 894 000</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 II pour des prêts semblables, y compris sans restreindre la généralité de ce qui précède:

- Une hypothèque immobilière de second rang sur l'ensemble du projet ;
- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêt ;
- Une police d'assurance tous risques pour l'immeuble.

5.3 Conditions préalables à tous décaissement

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

- Solim II aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des sûretés et aura reçu une opinion sur titres à la satisfaction de Solim II.
- Solim II aura reçu les polices et/ou certificats d'assurances relatifs à l'immeuble, lesquels seront conformes aux exigences de Solim II.
- Solim II aura reçu les certificats de localisation à jour de chacune des propriétés prises en garantie.

Scénario de valorisation / Sortie

Le prêt sera d'une durée maximale de 3 ans à la fin desquels il devra être remboursé en entier. Il s'agit d'un prêt rotatif pouvant être remboursé en tout temps.

5.4 Rendement prévu

Le prêt effectué par Solim II portera intérêts au taux de 12 % annuellement et tous les frais accessoires seront supportés par le débiteur.

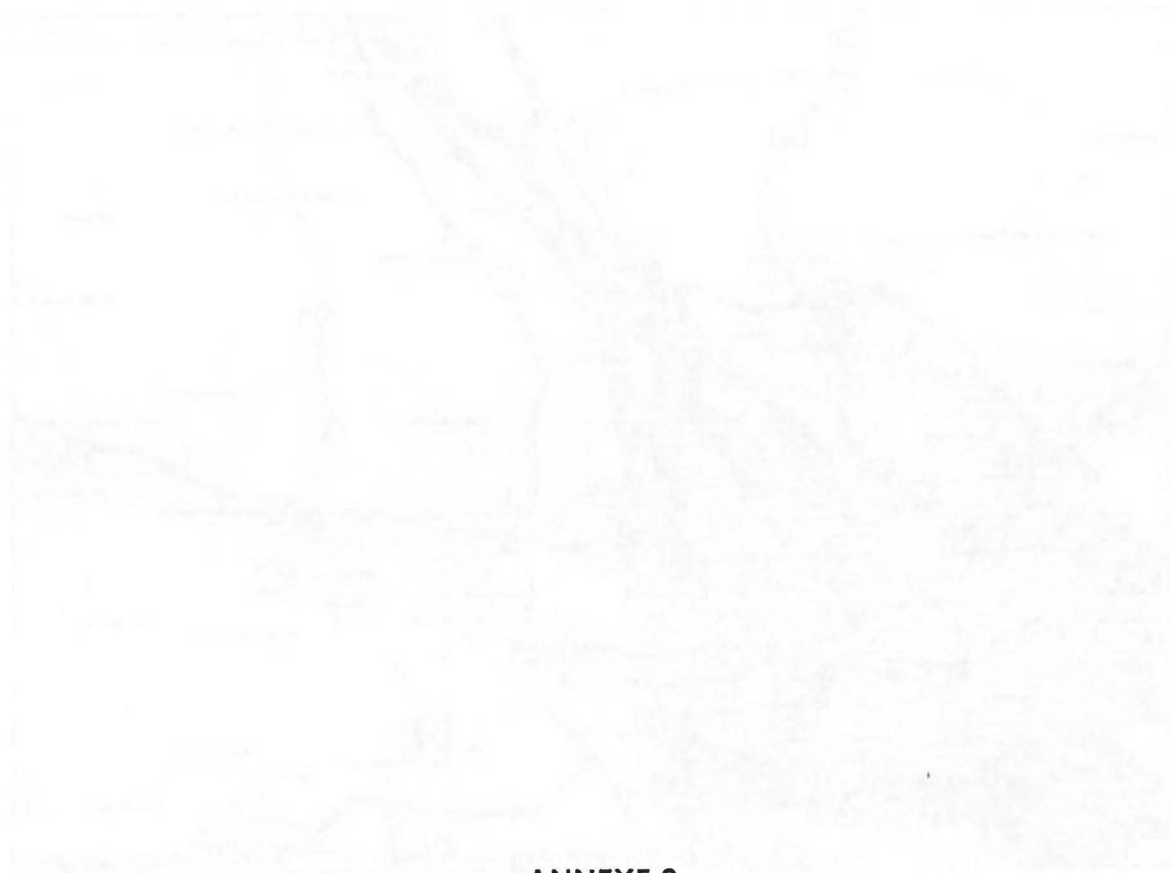
**6.0 RECOMMANDATIONS**

Compte tenu des éléments suivants :

- le rendement intéressant ;
- la localisation de premier plan ;
- la rareté des permis de marina ;
- l'expertise de l'emprunteur ;
- la qualité des garanties ;
- et enfin le support à une industrie locale en croissance;

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





ANNEXE 3

BILAN SOCIAL – À SUIVRE