

FONDIM**Autorisation d'investissement
Columbus Isle, San Salvador, Bahamas****Créée le : 13 août 2008**Numéro de dossier : [REDACTED]
Numéro de demande : 1**Conseil d'administration de Fondim du 28 août 2008****Coordonnées de l'entreprise :**

No civique et rue :	
Municipalité :	San Salvador
Province :	Bahamas
Code postal :	
Secteur d'activités :	Acquisition terrain vacant pour développement résidentiel récréo-touristique

Nom du contact :	Jean Marc Daigle
Titre :	Vice Président
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel :	[REDACTED]
Entreprise :	Empire Investment Group

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 :	À compléter

Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande :	13 août 2008
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 : 60 %****MONTANT RECOMMANDÉ : 2 990 000 \$**

	ÉVALUATION *	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
Véhicules financiers :				
Prêt participatif (10 % intérêt)				
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif (12 % intérêt)				
Parts sociales / mise de fonds			2 990 000 \$	2 990 000 \$
Total			2 990 000 \$	2 990 000 \$

(*) 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

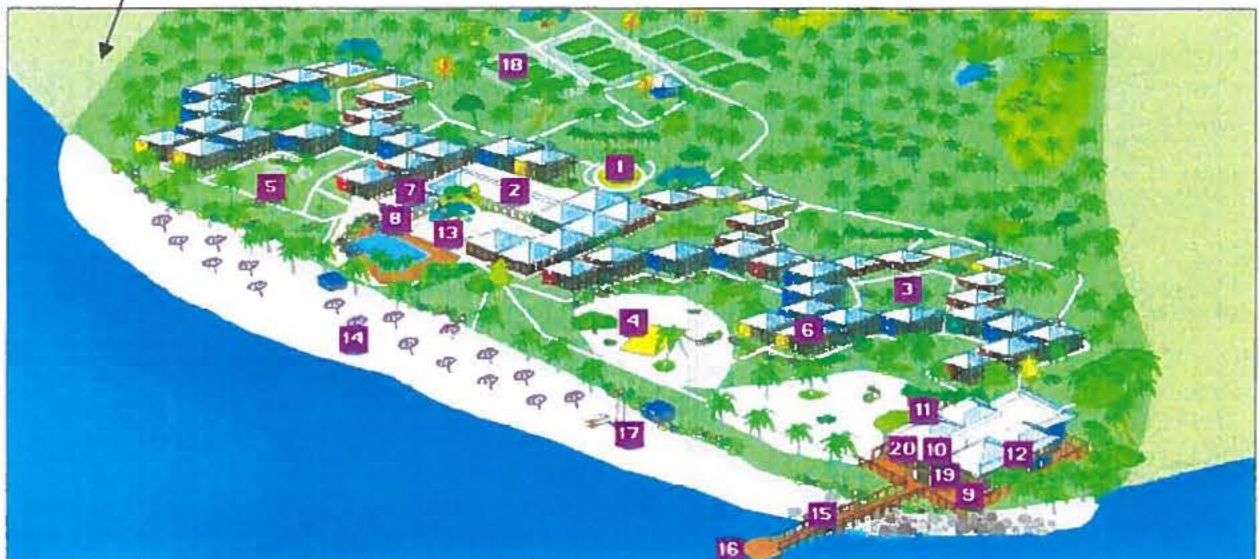
Le projet a pour objet de former un partenariat constitué de Fondim et d'Empire Investment Group (partenaire/développeur) en vue de l'acquisition d'un terrain excédentaire au centre de villégiature détenu et opéré par Club Med sur l'île de San Salvador (Columbus Isle) aux Bahamas afin de procéder au développement résidentiel de condominiums.

Le projet consiste en l'acquisition par une entité à être créée (selon une structure à être définie) de 18 acres (780 000 pi.ca.) sur le bord de mer de l'île de San Salvador rebaptisée Columbus Isle par le Club Med qui est le principal propriétaire foncier de l'île. Il est situé dans le prolongement immédiat du centre de villégiature du Club Med existant dénommé « Columbus Isle » et à la préparation (infrastructures, plans, permis de construction, etc.) du terrain vacant pour y réaliser un développement de condominiums résidentiels en plusieurs phases.

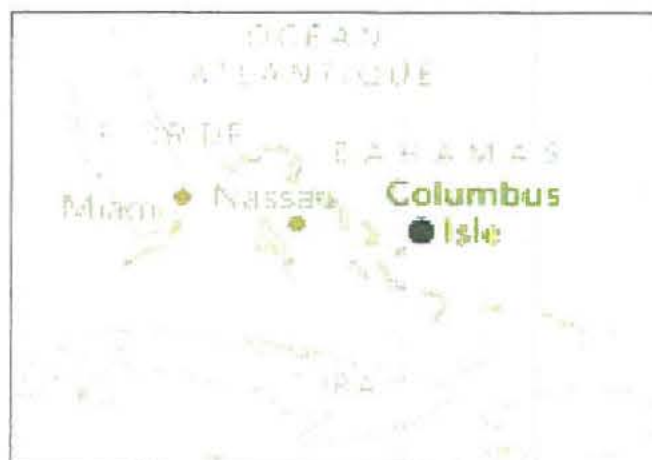
Le terrain sera développé exclusivement par le partenaire/développeur. Ce dernier sera en charge d'assurer le développement et la vente des unités.

Une première phase de vingt-quatre (24) unités sera mise en marché au travers du réseau commercial de Club Med et développée sur 2 acres sur une période de 7 mois à compter de l'acquisition du terrain. Cette phase sera vendue à des investisseurs particuliers et incluse dans le « pool » de location du centre de villégiature « Columbus Isle ».

Terrain
excédentaire à
être développé



Plan du village existant



Localisation de l'île de San Salvador (Columbus Isle)

À ce titre, le Club Med garantira par convention soit un rendement annuel minimum de 10 % à chaque propriétaire pendant 5 ans, soit de racheter au propriétaire les unités non-vendues au prix de vente initialement convenu de sorte que les coûts du projet soient couverts en totalité. Cette garantie s'applique également en cas de vente du centre de villégiature et ou changement de vocation. Cette convention fera l'objet d'une vérification diligente et devra être à l'entière satisfaction de Fondim.

D'autres phases pourront être mises en marché selon le résultat de la première phase sur les 16 acres restant à développer. Ces phases seront également vendues à des investisseurs qui pourront conclure à titre individuel avec le Club Med une entente de location à long terme. La durée totale des travaux des autres phases dépendront du rythme d'absorption du projet.

Le Club Med offrira au développeur son assistance technique et/ou relationnelle avec les autorités locales, portuaires et autres.

Le terrain fait actuellement l'objet d'une lettre d'intention entre le Club Med et Empire Investment Group au prix de 4 300 000 \$. Le prix est conforme à l'évaluation paritaire réalisée par Jones Lang Lasalle Hôtels datée de 2007 basée sur des ventes et listes de prix pour des terrains comparables mais très en dessous de la valeur obtenue par la méthode de la valeur résiduelle du terrain à 8 000 000 \$ dollars (Illustration de l'approche par la valeur résiduelle datée du 19 décembre 2007, voir annexe).

Le développeur est actuellement en négociation pour faire fabriquer un concept auto-structural permettant d'obtenir un produit plus économique que la construction sur place considérant la pénurie de matières premières et de main-d'œuvre. Les condos seront préfabriqués au Québec et seront de type auto-structural. Une unité est un module qui sera fini en usine; finition, couvre-plancher, peinture, meubles, etc., puis transporté et assemblé sur place, assurant ainsi des retombées économiques importantes au Québec.

Le coût de construction au pied carré fût estimé par le développeur à environ 280 \$/pi.ca. hors terrain et 505 \$/pi.ca. tout inclus (terrain, transport et assemblage sur place). Ces coûts seront contre-vérifiés par un consultant en coût.

La construction de la première phase sera financée en partie par l'équité, par les dépôts des promettant-acheteurs et par le prêt de construction à être négocié avec une banque sur place. Les autres phases seront financées exclusivement avec le cash flow disponible de la phase précédente et les dépôts des acheteurs puisque la totalité de l'équité aura été remboursé par la phase 1.

Le prix de vente au pied carré varie de 775 \$ à 1 200 \$ pour un prix moyen de 933 \$ le pied carré, soit 420 000 \$ en moyenne par unité représentant un revenu total de vente de 80,64 millions de dollars sur les phases (10,08 millions de dollars pour la phase 1 et 70,56 millions pour les autres phases). La première phase, dont la rentabilité sera garantie par convention par le Club Med, constituera un test réaliste du marché pour décider de l'opportunité de développer la seconde phase.

Partenariat

Le projet d'investissement consiste à former un partenariat en équité entre Fondim et Empire Investment Group.

La participation en équité de chacun des partenaires sera la suivante :

Fondim :	60 %
Empire Investment Group :	40 %

Le partenariat donnera un mandat de développement à Empire Investment Group (le maître d'œuvre).

Investissement

Fondim investira 2 990 000 \$ en équité représentant une participation de 60 % dans le partenariat. Cet investissement permettra d'assumer une partie des coûts d'acquisition du terrain ainsi que des coûts de développement.

Structure financière :

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Coûts d'acquisition du terrain		4 300 000 \$	Mise de fonds - Fondim		2 990 000 \$
Phase I (24 unités)			Mise de fonds - Empire Invest. Group		2 010 000 \$
Paysagement		75 000 \$	Prêt intérimaire de construction		4 000 000 \$
Coûts de Construction		3 024 000 \$	Dépôts des promettant-acheteurs		34 456 800 \$
Mobilier		360 000 \$			
Commissions		705 600 \$			
Mise en marché		504 000 \$			
Permis / Approbation / Plans		75 000 \$			
Frais financiers		216 000 \$			
Autres phases (168 unités)					
Paysagement		500 000 \$			
Coûts de Construction		21 168 000 \$			
Mobilier		2 520 000 \$			
Commissions		4 939 200 \$			
Mise en marché		3 528 000 \$			
Permis / Approbation / Plans		30 000 \$			
Frais financiers		1 512 000 \$			
Total arrondi		43 456 800 \$	Total arrondi		43 456 800 \$

Perspectives d'emplois

Le développement du terrain vacant permettra la création d'emplois temporaires dans le secteur manufacturier du Québec. L'ingénierie et les détails techniques seront réalisés au Québec et validés au Bahamas et la majeure partie (+85 %) des travaux seront réalisés au Québec.

Frais d'engagement 0 \$
Investissement Fondim 2 990 000 \$

		Pourcentage incluant les investissements antérieurs	
Description	Montant \$	Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	2 990 000	60	60
Prêt participatif	n/a \$	n/a	n/a
Total	2 990 000 \$		

Rendement global

La vente des unités de la phase 1 (24 unités) devra permettre de dégager un bénéfice brut « cash on cash » d'environ 850 000 \$ et un taux de rendement interne supérieur à 100 % après levier. La réalisation de cette phase permettra de récupérer la totalité de l'équité investie dans la phase 1 du projet (incluant l'ensemble du terrain).

La vente des unités des autres phases (168 unités) devrait permettre de dégager un bénéfice brut « cash on cash » d'environ 44 millions de dollars à terme. De plus, considérant que la totalité de l'équité sera remboursée les rendements afférents à ces phases seront exponentiels.

Recommandations

Compte tenu des éléments suivants :

- les retombées économiques au Québec ;
- la notoriété de la bannière qui exploitera les unités ;
- la forte rentabilité du projet;
- la garantie de rendement et de rachat de Club Med sur la phase 1 ;
- l'amortissement du terrain dès la vente des 24 unités de la phase 1 ;
- la diversification des produits immobiliers ;
- et enfin, le support à l'emploi dans le secteur de la construction,

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

Recommandation :

Geoffrey Ancinon,
Chargé de projets

Vérification :

Linda Simard,
Vice-présidente aux affaires juridiques

Autorisation : __/__/__

Guy Gionet,
Président directeur général

Agissant pour le gestionnaire 9141-0415 Québec inc.

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