

## Autorisation d'investissement ( Solim II)

Créée le : 27 août 2003

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

Nom du Projet : Galeries des Îles – Port-Cartier

Conseil d'administration du 12 septembre 2003

## Coordonnées de l'entreprise :

No civique et rue :	[REDACTED]
Municipalité :	Port-Cartier
Province :	Québec
Code postal :	[REDACTED]
Secteur d'activités :	Centre commercial

Nom du contact :	[REDACTED]
Titre :	Président
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel 1 :	[REDACTED]
L'entreprise :	Les Immeubles Beaubert

## Syndicat et emplois :

Principal syndicat :	Aucun
Nom du permanent :	N/A
Autres syndicats :	N/A
<b>Nombre d'emplois directs :</b>	
Actuels : 5 (travaillant aux opérations du centre)	Prévus : 5

## Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande :	2003/03/19
Date de dépôt du plan d'affaires :	2003/06/18
Origine de la demande :	Courtier
Enveloppe :	000
Projet :	000

## Renseignements relatifs à la demande :

Pourcentage de participation / de vote avant le projet : N/A

Pourcentage de participation / de vote pendant le projet : N/A

MONTANT RECOMMANDÉ : 2 034 000 \$

	ÉVALUATION *	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
<b>Véhicules financiers :</b>				
Actions participantes				
Actions non-participantes				
Débitures et prêts non-garantis				
Prêts			2 034 000 \$	2 034 000 \$
Options et droits de souscription				
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif (15% intérêts)				
Parts sociales				
<b>Sous-total</b>			2 034 000 \$	2 034 000 \$
<b>Total</b>			2 034 000 \$	2 034 000 \$

(\*) 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

La présente autorisation d'investissement concerne un co-financement par Solim et la Banque Laurentienne du Canada sous la forme d'un prêt hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang, au profit de la société en commandite Les Immeubles Beaubert, propriétaire des Galeries des Îles à Port-Cartier, mentionnées ci-dessus.

Ce prêt hypothécaire pari passu avec la Banque Laurentienne du Canada doit servir à rembourser les créanciers Logisco, la Banque Nationale et la Banque Laurentienne du Canada et la différence, soit 521 350 \$, sera affectée à des travaux d'aménagement et de rénovation de l'immeuble.

Le montant total du prêt sera de 3 190 000 \$ réparti comme suit : 1 156 000 \$ de la BLC et 2 034 000 \$ de Solim. Le prêt Solim / BLC portera intérêt au taux préférentiel de la BLC, majoré d'une prime de 2%, calculé quotidiennement et capitalisé mensuellement. Il sera d'une durée de douze (12) mois et amorti sur quinze (15) ans (le prêt sera renouvelé aux mêmes conditions jusqu'à la disposition de l'immeuble).

Une prime additionnelle, au profit de Solim uniquement, sera établie à un minimum de 100 000 \$ et sera calculée de façon à ce que le taux d'intérêt combiné du prêt de Solim au montant de 2 034 000 \$ ne soit pas inférieur à 12% annuellement. Elle sera exigible à la plus rapprochée des deux dates : au moment de la vente (en tout ou partie) de l'immeuble en garantie ou à la date du remboursement du prêt.

Un rapport d'évaluation effectué par la firme Altus en octobre 2002 confirme que la valeur de disposition du centre commercial (après travaux et location) est de 5 250 000 \$.

PROJET	\$	FINANCEMENT	\$
Solde de prix de vente Logisco	60 000 \$	Prêt hypothécaire	
Hypothèque Banque Nationale	1 154 325 \$	Mise de fonds Solim ( 60 %)	2 034 000 \$
Hypothèque BLC	1 154 325 \$	Mise de fonds BLC ( 40 %)	1 156 000 \$
Améliorations locatives (SAQ, autres)	140 000 \$		
Rénovations	650 000 \$		
Divers	31 350 \$		
<b>Total **</b>	<b>3 190 000 \$</b>	<b>Total</b>	<b>3 190 000 \$</b>

## PERSPECTIVE D'EMPLOIS

Le projet supportera les emplois existants, au nombre de cinq (5), nécessaires aux opérations du centre commercial ainsi que, durant les travaux, les emplois reliés à la construction.

**FRAIS D'ENGAGEMENT 0 \$**

**INVESTISSEMENT SOLIM 2 034 000 \$**

## ACTIONS ORDINAIRES

Description	Montant \$	POURCENTAGE INCLUANT LES INVESTISSEMENTS ANTÉRIEURS	
		Vote %	Participation %
Prêt	2 034 000 \$	N/A	N/A

## RENDEMENT GLOBAL

Le rendement de ce financement sera de 12% minimum. Il varie de 12% à 31% selon la date de remboursement du prêt (voir annexe 2).

## RECOMMANDATION

Compte tenu des éléments suivants :

- le rendement minimum prévu;
- le potentiel de revalorisation de l'immeuble;
- la possibilité de favoriser les financements en région;
- la possibilité de restructurer un centre commercial régional important;
- le faible ratio prêt-valeur de 55%;

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

Autorisation

[REDACTED]  
Richard Marion  
Agissant par son commandité  
ActiGest Inc.  
président-directeur général

Autorisation

[REDACTED]  
Sibylle Latendresse  
Directrice des finances  
Solim

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