

Créée le : 16 mai 2008

Numéro de dossier : 3390

Numéro de demande : 1

Comité consultatif de Solim II du 13 juin 2008

Coordonnées de l'entreprise :

No civique et rue : 1030-1040 rue De Bleury
Municipalité : Montréal
Province : Québec
Code postal : H2Z 1M9
Secteur d'activités : Édifice à bureaux

Nom du contact : Ronald Beaulieu
Titre :
Téléphone 1 :
Télécopieur 1 :
Courriel :
L'entreprise : 9149-4419 Québec Inc.

Syndicat et emplois :

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

Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande : Janvier 2008
Date de dépôt du plan d'affaires : N/A
Origine de la demande : Partenaire
Enveloppe : N/A
Projet : N/A

Renseignements relatifs à la demande :

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

Pourcentage de participation / de vote pendant le projet : 75 %

Montant recommandé : 1 575 000 \$

	ÉVALUATION	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
Véhicules financiers :				
Prêt mezzanine (15 % Intérêt)				
Cautiionnements / Avances				
Crédit rotatif				
Parts sociales / mise de fonds			1 575 000 \$	1 575 000 \$
Total			1 575 000 \$	1 575 000 \$

Projet

Le projet consiste à former un partenariat en vue d'acquérir un immeuble situé au - 1030-1040 rue De Bleury à l'intersection de la rue de la Gauchetière à Montréal. L'immeuble existant sera éventuellement démoli pour permettre un projet de développement. À cet effet, le zonage en place permet une densité de 12.0, ce qui représente environ 105 000 pi.ca. de plancher hors sol.

Le terrain de 8 731 pi.ca. est présentement occupé par un bâtiment de 3 étages avec sous-sol contenant 23 523 pi.ca. net hors sol et environ 5 000 pi.ca. au sous-sol. L'unique locataire de l'immeuble est le magasin de fournitures culinaires « Fournitures d'Hôtellerie Pascal ». Un nouveau bail d'une durée de 5 ans au loyer marchand de 7.95 \$/pi.ca. net, sera signé lors de l'acquisition. Ce bail inclura une clause d'annulation en prévision d'un développement éventuel du site.

Le prix d'acquisition du bâtiment est de 3 500 000 \$ auquel s'ajouteront des frais d'acquisition estimés à 100 000 \$ pour un total de 3 600 000 \$.

Un rapport d'évaluation réalisé en mars 2008 (annexe 6) par la firme Altus confirme que le prix d'acquisition se situe à l'intérieur d'un intervalle de valeur de + ou - 5%. De plus, la transaction sera sécurisée par un bail entièrement net qui couvrira le service de la dette et permettra de détenir l'immeuble sans coûts de détention, jusqu'à son développement. Une clause de défaut croisé liera le locataire au partenaire de façon à sécuriser le paiement du loyer.

La présente autorisation ne concerne que l'acquisition du terrain, du bâtiment existant (qui devra être démoli lors du développement) et les coûts liés à l'acquisition. Dès que le projet de développement sera connu, nous soumettrons une nouvelle autorisation d'investissement.

Partenariat

Le projet d'investissement consiste à former un partenariat entre Solim II et 9149-4419 Québec Inc. représentée par monsieur Ronald Beaulieu. La structure de partenariat sera détenue à 75 % par Solim II et 25 % par 9149-4419 Québec Inc.

Investissement

Solim II investira 1 575 000 \$ en équité et recevra en contrepartie 75 % de participation dans le partenariat.

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition Immeuble	3 500 000	\$	Mise de fonds - Solim II (75%)	1 575 000	\$
Frais acquisition	100 000	\$	Mise de fonds - 9149-4419 Québec Inc. (25%)	525 000	\$
			Financement bancaire	1 500 000	\$
Total	3 600 000	\$	Total	3 600 000	\$

Perspectives d'emplois

Le projet devrait permettre la création d'emplois temporaires dans le domaine de la construction lors du redéveloppement du site.

Frais d'engagement

0 \$

Investissement Solim II

1 575 000 \$

		POURCENTAGE INCLUANT LES INVESTISSEMENTS ANTÉRIEURS	
Description	Montant \$	Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	1 575 000 \$	75 %	75 %
Prêt mezzanine	0 \$	NII	NII
Total	1 575 000 \$		

Rendement global

Le redéveloppement du site permettra de générer des profits et des rendements selon les objectifs de rendement habituels de Solim II.

Recommandations

Compte tenu des éléments suivants :

- l'occupation de l'immeuble en vertu d'un nouveau bail à intervenir;
- l'excellente localisation de l'immeuble;
- et enfin, la création éventuelle 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 :

Gilles Lecours
Chargé de projets

Vérification :

Monique Cardinal,
Vice-présidente des finances/trésorerie

Linda Simard,
Vice-présidente aux affaires juridiques

Autorisation : __/__/__

Guy Glonet,
Président directeur général

Agissant par le commandité 9141-0415 Québec inc.

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