

Créée le : 13 juin 2008

 Numéro de dossier : 3390
 Numéro de demande : 2

 Conseil téléphonique du Comité consultatif de Solim II du
 17 juin 2008

 Approbation de M. Yvon Bolduc, Président
 du Fonds de solidarité FTQ du 17 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 : 100 %

Montant recommandé : 1 925 000 \$

	ÉVALUATION	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
Véhicules financiers :				
Prêt hypothécaire (12 % Intérêt)		0 \$	1 425 000 \$	1 425 000 \$
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif				
Parts sociales / mise de fonds		1 575 000 \$	500 000 \$	2 075 000 \$
Total		1 575 000 \$	1 925 000 \$	3 500 000 \$

Projet

Une première autorisation fut obtenue du comité consultatif de Solim II au montant de 1 575 000 \$ représentant la participation de 75 % de Solim II dans l'acquisition de l'immeuble.

Cette nouvelle autorisation d'investissement s'avère nécessaire étant donné les procédures légales entreprises par notre partenaire visant à reporter l'acquisition de l'actif jusqu'à ce que les titres de propriété soient satisfaisants. Toutefois, les vendeurs considèrent que les problèmes de titres sont mineurs et ont entamé une procédure légale visant à obliger l'acquéreur à conclure rapidement la transaction devant notaire. Le juge, qui a entendu la cause, exige de l'acquéreur la preuve irréfutable (lettre de garantie bancaire) qu'il peut rapidement conclure la transaction.

S'il y a lieu, nous aurons, lors de la transaction, la possibilité de retenir en fidéicommiss les sommes jugées nécessaires afin de corriger les problèmes de titres.

Solim II doit donc s'engager à substituer par un prêt temporaire, le financement demandé auprès de la Banque Laurentienne, jusqu'à l'obtention d'une lettre d'engagement ferme de la part de cette dernière. Le taux d'intérêt du prêt temporaire mis en place par Solim II sera de 12 %. Advenant l'échec de la mise en place du prêt hypothécaire externe, le prêt de Solim II pourra être converti en équité dans le projet.

Nous devons également investir l'équité de 500 000 \$ de notre partenaire initialement prévu afin d'exercer l'offre d'achat et de procéder rapidement à la transaction. Nous détiendrons alors 100 % de la propriété.

Notre partenaire effectuera une avance de fonds afin de couvrir les frais de 100 000 \$ reliés à la transaction. Au plus tard dans les 3 mois suivant notre acquisition, l'avance de fonds du partenaire sera convertie en parts dans la société détentrice de l'immeuble. De plus, durant cette période de 3 mois, notre partenaire pourra investir de l'équité supplémentaire afin d'acquérir des parts à un prix correspondant au total des coûts reliés à l'acquisition de la propriété et des frais de maintien de l'actif pour un montant maximal de 525 000 \$ (incluant l'avance de fonds de 100 000 \$) et une participation maximale de 25 % de la société détentrice de l'immeuble.

Le projet consiste à acquérir un immeuble pour des fins de redéveloppement et à former éventuellement un partenariat de détention de l'immeuble. L'immeuble existant localisé au 1030-1040 rue De Bleury à l'intersection de la rue de la Gauchetière à Montréal 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 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

Lors de l'acquisition, Solim II détiendra 100 % de l'immeuble par l'entremise d'une société en commandite. Solim II formera éventuellement un partenariat avec 9149-4419 Québec Inc. représentée par monsieur Ronald Beaulieu. 9149-4419 Québec Inc. aura une période de 3 mois pour acquérir un maximum de 25 % de participation dans le partenariat.

De plus, un prêt hypothécaire sera déboursé par Solim II au montant de 1 425 000 \$, afin de sécuriser l'acquisition de l'immeuble.

Investissement

Solim II investira 2 075 000 \$ en équité et recevra en contrepartie 100 % de participation de l'immeuble. Solim II pourra éventuellement diluer sa participation à 75 %. De plus, Solim II effectuera un financement au montant de 1 425 000 \$ à l'aide d'un prêt hypothécaire de premier rang.

3393-1

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition Immeuble	3 500 000	\$	Mise de fonds - SolimII (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	\$

3393-2 (INCLUS AUTORISATION 3393-1)

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition Immeuble	3 500 000	\$	Mise de fonds - SolimII (100%)	2 075 000	\$
Frais acquisition	100 000	\$	Avance de fonds - 9149-4419 Québec Inc.	100 000	\$
			Financement hypothécaire (Solim II)	1 425 000	\$
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

3 500 000 \$

Description	Montant \$	POURCENTAGE INCLUANT LES INVESTISSEMENTS ANTÉRIEURS	
		Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	2 075 000 \$	100 %	100 %
Prêt hypothécaire	1 425 000 \$	NII	NII
Total	3 500 000 \$		

Rendement global

La durée du prêt de Solim II sera de 12 mois maximum et le prêt sera remboursable en tout temps par un financement permanent. Les intérêts seront calculés au taux annuel de 12 % et seront payés par versements mensuels à la fin de chaque mois.

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 : 16/06/2008

Guy Glonet,
Président directeur général

Agissant par le commandité 9141-0415 Québec Inc.

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