

Créée le : 2 février 2009

 Numéro de dossier : 3390
 Numéro de demande : 3

 Comité consultatif de Solim II du 20 février 2009
 Et Comité exécutif du Fonds de solidarité FTQ inc. du 2 mars 2009

 16 *OK*

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 :	N/A
Titre :	
Téléphone 1 :	N/A
Télécopieur 1 :	N/A
Courriel :	N/A
L'entreprise :	N/A

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 : 100 %

Pourcentage de participation / de vote pendant le projet : 100 %

Montant recommandé : 300 000 \$

	ÉVALUATION	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
Véhicules financiers :				
Prêt hypothécaire (12 % intérêt)		1 425 000 \$	(1 425 000 \$)	0 \$
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif				
Parts sociales / mise de fonds		2 075 000 \$	1 725 000 \$	3 800 000 \$
Total		3 500 000 \$	300 000 \$	3 800 000 \$

ProjetInvestissement

Une première autorisation d'investissement avait été obtenue du comité consultatif de Solim II au montant de 1 575 000 \$ représentant 75% de l'équité Solim II dans l'acquisition de l'immeuble, en partenariat avec 9149-4419 Québec Inc., représenté par M. Ronald Beaulieu. Le partenaire devait signer un bail net pour la totalité de la propriété.

Suite à des problèmes financiers du partenaire, et à ses difficultés à conclure l'acquisition de l'immeuble, une deuxième autorisation avait été obtenue du comité consultatif de Solim II au montant de 3 500 000 \$ représentant la participation de 100 % de Solim II, soit 2 075 000 \$ en équité et une somme de 1 425 000 \$ pour un prêt temporaire qui devait être remplacé par un prêt bancaire dès que le bail serait complété. L'entente de partenariat et le nouveau bail avec le partenaire/locataire devait être complété plus tard. Au moment de l'acquisition, l'unique locataire de l'immeuble était le magasin de fournitures culinaires « Fournitures d'Hôtellerie Pascal ».

Cette nouvelle autorisation d'investissement s'avère nécessaire suite à la faillite du locataire au cours de l'automne 2008. L'immeuble est actuellement vacant, et depuis le départ du locataire, nous devons assumer les dépenses d'exploitation durant la période d'inoccupation, de plus nous avons entrepris la mise en location de la propriété qui devrait engendrer des déboursés additionnels.

Projet

Le projet initial consistait 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 sur le coin sud-ouest de l'intersection des rues de Bleury et de la Gauchetière à Montréal. Cet immeuble est adjacent à un terrain de stationnement avec lequel, il pourrait former un terrain d'environ 51 600 pieds carrés situé en face de Place Riopelle, où est érigé le siège social de la Caisse de Dépôt et placements du Québec.

L'immeuble sujet sera éventuellement démoli pour laisser place à un projet de développement. À cet effet, le zonage actuel autorise une densité de 12.0, ce qui représente environ 105 000 pi.ca. de plancher hors sol.

Le partenaire initial était impliqué dans la société de fournitures culinaires « Fournitures d'Hôtellerie Pascal » qui était locataire de l'immeuble avant l'acquisition et dont le bail contenait une option d'achat.

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. Au moment de l'acquisition, l'immeuble était occupé par un locataire unique qui devait signer un nouveau bail sur une base «absolument net» (toutes les dépenses d'exploitation et charges foncières à la charge du locataire) et payer un loyer de 180 000 \$ par année. Ce revenu était suffisant pour supporter le financement recherché, et le locataire assumait l'ensemble des coûts d'exploitation de l'immeuble; permettant de détenir cet actif sans coût jusqu'à son redéveloppement.

Le prix d'acquisition du bâtiment était de 3 500 000 \$, auquel se sont ajoutés des frais d'acquisition estimés à 100 000 \$ pour un total de 3 600 000 \$.

Le plan d'affaires consiste à louer l'immeuble afin de supporter un financement d'environ 1 500 000 \$ et absorber la totalité des coûts de détention. Le loyer net recherché est d'environ 180 000 \$ ($\pm 8,25$ \$/pi.ca. d'aire louable hors sol). La valeur de l'actif a été estimée à 3 400 000 \$ par Altus en mars 2008; elle pourrait être légèrement affectée négativement dans le contexte économique difficile actuel, mais le potentiel de réalisation d'une plus-value lors d'un redéveloppement futur, demeure élevé étant donné sa localisation stratégique.

Enfin, rappelons que la présente autorisation ne concerne que la détention du terrain avec le bâtiment existant (qui devra être démoli lors du développement) et les coûts liés à l'acquisition, au maintien de l'actif durant la période d'inoccupation et aux frais de location temporaire de l'immeuble. Dès que le projet de développement sera connu, nous soumettrons une nouvelle autorisation d'investissement, selon les coûts du projet envisagé sur ce terrain.

Partenariat

Aucun.

Investissement

Solim II a investi 3 600 000 \$ en équité et détient en contrepartie 100 % de la propriété de l'immeuble.

Autorisation initiale (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	\$

Deuxième autorisation (3393-2)

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	\$

Demande actuelle (3393-3)

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition immeuble	3 500 000	\$	Mise de fonds - SolimII (100%)	3 800 000	\$
Frais acquisition	100 000	\$			
Frais de détention	150 000	\$			
Frais de location	50 000	\$			
Total	3 800 000	\$	Total	3 800 000	\$

Perspectives d'emplois

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

Frais d'engagement

0 \$

Investissement Solim II

3 800 000 \$

		POURCENTAGE INCLUANT LES INVESTISSEMENTS ANTÉRIEURS	
Description	Montant \$	Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	3 800 000 \$	100 %	100 %
Prêt hypothécaire	Nil	Nil	Nil
Total	3 800 000 \$		

Rendement global

Le rendement de cet investissement proviendra de la location éventuelle de l'immeuble et du redéveloppement du terrain.

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'excellente localisation de l'immeuble;
- la possibilité de percevoir un revenu en louant l'édifice en place, en attendant le redéveloppement à intervenir;
- la valeur actuelle de l'immeuble et le potentiel de réalisation d'une plus-value lors du redéveloppement;
- 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 : 13/02/2009

Guy Gionet,
Président directeur général

Agissant par le commandité 9141-0415 Québec inc.

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