

**DOSSIER :** [REDACTED]**DEMANDE :** 1**MODIFICATION :** 1**COMITÉ CONSULTATIF DU FONDS IMMOBILIER DE  
SOLIDARITÉ FTQ I, S.E.C. DU 15 OCTOBRE 2010****Type de projet : Terrain commercial****1. ÉTAT DU DOSSIER AVANT LA MODIFICATION**

Participation avant le projet : 100 %

Véhicule financier	Montant autorisé	Montant déboursé	Solde non déboursé	Arrérages CAP / INT
Équité	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Prêt mezzanine	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Prêt	1 100 000 \$	1 100 000 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>1 100 000 \$</b>	<b>1 100 000 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>

**ÉTAT DU DOSSIER APRÈS LA MODIFICATION**

Participation pendant le projet : 0 %

Véhicule financier	Montant autorisé	Montant déboursé	Solde non déboursé	Arrérages CAP / INT
Équité	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Prêt mezzanine	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Prêt	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>	<b>0 \$</b>

**2. MODIFICATION(S) ET RAISON(S)****2.1 Objet**

Cette modification consiste à désinvestir le présent dossier d'investissement nommé Terrain 10-35 puisque le prêt a été entièrement remboursé avec intérêts.

L'autorisation originale concernait l'octroi d'un prêt de 1 100 000 \$ à monsieur Ronald Beaulieu pour lui permettre de réaliser l'acquisition d'une propriété sise sur le boulevard Brunelle à Carignan.

Le prêt était garanti par trois immeubles, deux parcelles de terrain et un centre commercial. Les parcelles de terrain comprenaient un terrain commercial situé à Carignan et mesurant 61 387 pi<sup>2</sup> et un de terrain de 19,1 arpents situé en zone verte, sur le territoire de Chambly. Cet ensemble est situé à l'intersection des autoroutes 10 et 35 et possède un potentiel de développement commercial. Le centre commercial est le centre Galeries des Îles, situé à Port Cartier.

**2.2 Nature de la ou des modifications**

L'emprunteur a procédé à l'acquisition de la propriété visée, puis le prêt a été remboursé.

**2.3 Raison**

Notre participation s'est effectuée par l'entremise d'un prêt de 1 100 000 \$ qui a été déboursé le 9 septembre 2008. L'emprunteur a fait défaut de rembourser le prêt à l'échéance, soit le 8 septembre 2009 malgré que le non-renouvellement du prêt lui avait été dûment signifié. Des procédures ont été entreprises contre l'emprunteur, suite auxquelles les parties ont conclu un règlement hors cour.

Le prêt a été remboursé en totalité le 10 septembre 2010 avec le paiement d'intérêts et le versement de la rémunération additionnelle de 44 000 \$ initialement convenue; le tout conformément au règlement négocié. Au total, le prêt a rapporté des intérêts de 177 180,08 \$ pour une période de 2 ans moins 3 jours, représentant un taux de rendement d'environ 8,1 %, soit le deux-tiers du rendement de 12 % initialement prévu.

## 2.4 Structure financière

### Avant/après

PROJET	\$	FINANCEMENT	\$
Terrain de 61 387 pi <sup>2</sup>	185 000 \$	Mise de fonds emprunteur - 2 terrains	112 000 \$
Terrain de 19,1 arpents	95 000 \$	Hypothèques de 1er rang Fonds Immobilier - 2 terrains	168 000 \$
Les Galeries des Îles	5 900 000 \$	Mise de fonds emprunteur - Les Galeries des Îles	1 303 000 \$
		Galerias des Îles	3 665 000 \$
		Hypothèques de 2e rang Soim - Les Galeries des Îles	932 000 \$
<b>Total</b>	<b>6 180 000 \$</b>	<b>Total</b>	<b>6 180 000 \$</b>

### Recommandation

Compte tenu des éléments suivants :

- le remboursement intégral du prêt par l'emprunteur;

nous recommandons ce désinvestissement selon les termes et conditions présentés dans ce dossier.

Recommandation

Autorisation

Chargé de projet  
Gilles Lecours

Claude Meunier  
Vice-président  
aux investissements

Normand Bélanger  
Président -  
directeur général

Linda Simard  
Vice-présidente  
aux affaires juridiques