

SOLIM

Autorisation d'investissement  
Terrain 10 & 35

Le : 7 mars 2008

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

Comité consultatif de SOLIM du 28 mars 2008

## Coordonnées de l'entreprise :

No civique et rue :	Intersection des Autoroutes 10 et 35
Municipalité :	Chambly & Carignan
Province :	Québec
Code postal :	
Secteur d'activités :	Acquisition terrain vacant pour développement commercial futur

Nom du contact :	Ronald Beaulieu
Titre :	
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel :	[REDACTED]
Entreprise :	9160-1393 Québec Inc.

## Syndicat et emplois :

Principal syndicat :	N/D
Nom du permanent :	N/D
Autres syndicats :	N/D
Nombre d'emplois pour l'exploitation :	Aucun
Nombre d'emplois en Construction :	À déterminer

## Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande :	février 2008
Date de dépôt du plan d'affaires :	
Origine de la demande :	
Enveloppe :	
Projet :	

## Renseignements relatifs à la demande :

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

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

Ratio Prêt/Valeur : 77 %

MONTANT RECOMMANDÉ : 1 100 000 \$

	ÉVALUATION *	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
<b>Véhicules financiers :</b>				
Prêt hypothécaire (8 % intérêt avec prime de rendement de 4% à l'échéance)			1 100 000 \$	1 100 000 \$
Cautionnements / Avances				
Crédit rotatif (15 % intérêt)				
Parts sociales / mise de fonds				
<b>Total</b>			<b>1 100 000 \$</b>	<b>1 100 000 \$</b>

(\*) 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**

Le projet consiste à financer l'emprunteur dans le but d'exercer une option d'achat afin d'acquérir un terrain localisé sur le boul. Brunelle, à Carignan. À cette fin, il désire emprunter une somme de 1 100 000 \$ afin de réaliser le projet d'acquisition.

Solim est disposé à consentir le financement demandé qui sera sécurisé par des garanties suffisantes prises sur des actifs immobiliers. Ces actifs sont un terrain vague localisé sur le boul. Brunelle, à Carignan, un terrain vague situé sur le territoire de Chambly, à la limite de Carignan, et le centre commercial Galeries des Îles situé à Port Cartier détenu par une entreprise appartenant à M. Ronald Beaulieu. Tel qu'indiqué ci-dessous, ces trois actifs doivent être considérés afin de rencontrer la garantie totale et le projet de financement comprend deux hypothèques.

La première hypothèque est une hypothèque de premier rang, sur les deux parcelles de terrains vagues, soit A) la parcelle d'environ 61 387 pieds carrés située sur le boul. Brunelle à Carignan et B) la parcelle de terrain agricole d'environ 19,1 arpents située sur le territoire de Chambly, aux limites de la Ville de Carignan (voir carte de localisation et plan à l'Annexe 4). Selon une analyse confectionnée en avril 2007, par Desjarlais Prévost Inc., la valeur d'un terrain d'environ 970 000 pieds carrés, qui serait formé par un assemblage impliquant les terrains visés par la garantie et une autre parcelle, se situerait entre 1,50 \$ et 2,50 \$ le pied carré (avant l'installation des services publics), ce qui représente une valeur totale se situant entre 1 500 000 \$ et 2 500 000 \$ (extrait de l'analyse inclus à l'Annexe 5) La valeur marchande de la parcelle de terrain située sur le boul. Brunelle est estimée à 185 000 \$ (61 387 pi<sup>2</sup> @ 3,00 \$/pi<sup>2</sup> et la valeur de la parcelle de terrain agricole à 95 000 \$ (19,1 arpents @ 5 000 \$ l'arpent). La première hypothèque qui sera prise sur ces deux parcelles conjointement, est ainsi sécurisée car elle devient un empêchement à l'assemblage qui permettrait le développement d'un terrain ayant une valeur substantiellement plus élevée que la valeur actuelle retenue selon notre estimation.

La deuxième hypothèque est une hypothèque de deuxième rang sur le centre commercial Galeries des Îles, situé à Port Cartier (carte de localisation, plan et photo à l'Annexe 6). Le rapport d'évaluation confectionné par Altus, en date de mars 2008, indique une valeur de 5 900 000 \$ (extrait de l'analyse inclus à l'Annexe 7), et le solde de l'hypothèque de premier rang, après le paiement du 28 mars 2008, est de 3 663 400 \$.

Les caractéristiques de l'actif sont résumées ci-dessous :

**Terrain 10-35**Carignan - Terrain commercial

Aire du terrain :	61 387 pi <sup>2</sup>
Valeur approximative (3,00 \$/pi <sup>2</sup> ) :	185 000 \$

Chambly - Terrain agricole avec potentiel d'usage commercial à long terme

Aire du terrain (702 770 pi <sup>2</sup> ) :	19,1 arpents
Valeur approximative (5 000 \$/arpent) :	95 000 \$

Valeur des deux parcelles :	280 000 \$
Prêt potentiel considérant 60 % de la valeur :	168 000 \$

**Port Cartier - Centre commercial Les Galeries des Îles**

Valeur marchande :	5 900 000 \$
Garantie offerte considérant 80 % de la valeur :	4 720 000 \$
Solde du prêt hypothécaire de premier rang :	3 665 000 \$
Hypothèque de deuxième rang maximale :	1 055 000 \$
Hypothèque de deuxième rang exigée :	932 000 \$

<b>Prêt total :</b>	<b>1 100 000 \$</b>
---------------------	---------------------

<b>Ratio Prêt/Valeur :</b>	<b>77 %</b>
----------------------------	-------------

PROJET	\$	FINANCEMENT	\$
Terrain de 61 387 pi²	185 000 \$	Mise de fonds emprunteur - 2 terrains	112 000 \$
Terrain de 19,1 arpents	95 000 \$	Hypothèques de 1er rang Solim - 2 terrains	168 000 \$
Les Galeries des Îles	5 900 000 \$	Mise de fonds emprunteur - Les Galeries des Îles	1 303 000 \$
		Hypothèques de 1er rang - Les Galeries des Îles	3 665 000 \$
		Hypothèques de 2e rang Solim - Les Galeries des Îles	932 000 \$
Total	6 180 000 \$	Total	6 180 000 \$

Perspectives d'emplois

Cet investissement ne produira pas de création d'emplois.

Frais d'engagement 0 \$  
Investissement SOLIM 1 100 000 \$

		Pourcentage incluant les investissements antérieurs	
Description	Montant \$	Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	n/a	n/a	n/a
Prêt hypothécaire	1 100 000 \$	n/a	n/a
Total	1 100 000 \$		

Rendement global

La durée du prêt sera d'un an, les intérêts de base seront calculés avec un taux annuel effectif de 8,0 %. Les intérêts seront payés à la fin de chaque mois, par versement de 7 333,33 \$ qui produiront un rendement courant annuel de 8 %. Toutefois, en plus des intérêts de base, l'emprunteur effectuera une remise supplémentaire de 44 000 \$, à la fin de l'année, qui représentera un rendement additionnel de 4,0 %, à SOLIM.

Tous les frais accessoires seront supportés par le débiteur.

Recommandations

Compte tenu des éléments suivants :

- la qualité de la garantie;
- le rendement intéressant.

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 Gionet,  
Président directeur général  
Agissant pour le commandité 9141-0415 Québec inc.

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

**ANNEXE «A»****CONDITIONS STANDARDS DE FINANCEMENT****Conditions préalables**

Seules les conditions préalables suivantes s'appliquent :

- Solim aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des sûretés et aura reçu une opinion sur titres spécifiant que l'emprunteur est propriétaire des immeubles.
- Solim aura reçu les polices et/ou certificats d'assurances relatifs à l'immeuble, lesquels seront conformes aux exigences de Solim.

**Annexes à la lettre d'offre**

Les conditions suivantes s'appliquent :

- Tous les documents établissant le prêt, incluant, le cas échéant, la convention de prêt, les sûretés et tout autre document requis par les présentes, auront été dûment signés et exécutés par Solim et l'emprunteur et la caution et par toute autre partie, s'il y a lieu, et toutes les sûretés qui doivent être publiées, l'auront été et toutes les démarches corporatives de l'emprunteur aux fins d'autoriser l'exécution et la signature de ces documents auront été complétées.
- Le solde de l'hypothèque de premier rang du centre commercial de Port Cartier ne dépasse pas 3 665 000 \$ et la propriété n'est grevée par aucun autre financement ni hypothèque.
- Les deux terrains situés respectivement à Carignan et Chambly ne sont grevés par aucun financement ni hypothèque.
- Une hypothèque immobilière de deuxième rang sur l'immeuble identifié comme étant Galeries des Îles, situé au 8 boul. des Îles, à Port-Cartier.
- Une hypothèque immobilière de premier rang sur les terrains suivants :
  - Terrain situé à Chambly : aire totale de 702 770 pi<sup>2</sup>
  - Terrain situé à Carignan : 61 387 pi<sup>2</sup>

**Convention**

La structure juridique du financement prendra la forme d'un prêt avec garantie hypothécaire en faveur de SOLIM sur les immeubles.

**Modalités de déboursés**

Le déboursé du montant total de la présente demande d'autorisation se fera de la façon suivante :

- Un montant de 1 100 000 \$ sera déboursé en un seul paiement; pour l'acquisition de l'immeuble.

## 1.0 CONTEXTE D'INTERVENTION

### 1.1 Contexte d'intervention

SOLIM a été approché par l'entremise de monsieur Ronald Beaulieu représentant de la compagnie 9160-1393 Québec Inc., pour obtenir un prêt qui lui permettrait d'exercer l'option d'achat sur une propriété située au 3000 boul. Brunelle à Carignan; le document est reproduit à l'Annexe 3.

### 1.2 Opinion du conseiller

Notre opinion dans ce dossier est favorable considérant les garanties offertes et le ratio prêt/valeur de 77%, après la mise en place des hypothèques proposées.

### 1.3 Stratégie

Ce projet s'inscrit dans le volet immobilier du plan stratégique de SOLIM voulant promouvoir les projets immobiliers de toutes sortes.

## 2.0 DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 Description

Le projet consiste à financer l'emprunteur afin qu'il exerce une option d'achat afin d'acquérir un terrain localisé sur le boul. Brunelle, à Carignan. À cette fin, il désire emprunter une somme de 1 100 000 \$ afin de réaliser le projet d'acquisition. La convention d'option d'achat a été exécutée le 26 octobre 2006. Le prix d'exercice de l'option était de 900 000 \$, si elle l'option était exercée avant le 31 décembre 2006, de 1 000 000 \$, si l'option était exercée avant le 31 décembre 2007, et de 1 100 000 \$, si l'option était exercée avant le 31 décembre 2008.

Solim est disposé à consentir le financement demandé qui sera sécurisé par des garanties suffisantes prises sur des actifs immobiliers. Ces actifs sont un terrain vague localisé sur le boul. Brunelle, à Carignan (no de cadastre 2601656), un terrain vague situé sur le territoire de Chambly, à la limite de Carignan (nos de cadastre 2044073, 2044074 et 2044075), et le centre commercial Les Galeries des Îles situé au 8 boul. des îles à Port Cartier, détenu par une entreprise appartenant à M. Ronald Beaulieu. Tel qu'indiqué ci-dessous, ces trois actifs doivent être considérés afin de rencontrer la garantie totale et le projet de financement comprend deux hypothèques.

La première hypothèque est une hypothèque de premier rang conjointe, sur les deux parcelles de terrains vagues, soit A) la parcelle d'environ 61 387 pieds carrés située sur le boul. Brunelle à Carignan et B) la parcelle de terrain agricole d'environ 19,1 arpents située sur le territoire de Chambly, aux limites de la Ville de Carignan (voir carte de localisation et plan à l'Annexe 4). Selon une analyse confectionnée en avril 2007, par Desjarlais Prévost Inc., la valeur d'un terrain d'environ 970 000 pieds carrés, qui serait formé par un assemblage impliquant les terrains visées par la garantie et une autre parcelle, se situerait entre 1,50 \$ et 2,50 \$ le pied carré (avant l'installation des services publics), ce qui représente une valeur totale se situant entre 1 500 000 \$ et 2 500 000 \$ (extrait de l'analyse inclus à l'Annexe 5). La valeur marchande de la parcelle de terrain située sur le boul. Brunelle est estimée sommairement à 185 000 \$ (61 387 pi<sup>2</sup> @ 3,00 \$/pi<sup>2</sup>; un taux unitaire légèrement plus élevée que les taux indiqués pour la plus grande parcelle), et la valeur de la parcelle de terrain agricole à 95 000 \$ (19,1 arpents @ 5 000 \$ l'arpent). La première hypothèque qui sera prise sur ces deux parcelles conjointement, est ainsi sécurisée car elle devient un empêchement à l'assemblage qui permettrait le développement d'un terrain ayant une valeur substantiellement plus élevée que la valeur actuelle retenue selon notre estimation.

La deuxième hypothèque est une hypothèque de deuxième rang sur le centre commercial Galeries des Îles, situé à Port Cartier (carte de localisation, plan et photo à l'Annexe 6). Le rapport d'évaluation confectionné par Altus, en date de mars 2008, indique une valeur de 5 900 000 \$ (extrait de l'analyse inclus à l'Annexe 7), et le solde de l'hypothèque de premier rang, après le paiement du 28 mars 2008, est de 3 663 400 \$.

Les caractéristiques de l'actif et les hypothèses de marché en usage sont résumées ci-dessous :

#### Terrain 10-35

##### Carignan - Terrain commercial

Aire du terrain : 61 387 pi<sup>2</sup>  
Valeur approximative (3,00 \$/pi<sup>2</sup>) : 185 000 \$

##### Chambly - Terrain agricole avec potentiel d'usage commercial à long terme

Aire du terrain (702 770 pi<sup>2</sup>) : 19,1 arpents  
Valeur approximative (5 000 \$/arpent) : 95 000 \$

Valeur des deux parcelles : 280 000 \$  
Prêt potentiel considérant 60 % de la valeur : 168 000 \$

*Hypothèque de premier  
rang de Solim*

#### Port Cartier - Centre commercial Les Galeries des Îles

Valeur marchande : 5 900 000 \$  
Garantie offerte considérant 80 % de la valeur : 4 720 000 \$  
Solde du prêt hypothécaire de premier rang : 3 665 000 \$  
Hypothèque de deuxième rang maximale : 1 055 000 \$  
Hypothèque de deuxième rang exigée : 932 000 \$

*Hypothèque de deuxième  
rang de Solim*

**Prêt total : 1 100 000 \$**

## 2.2 Niveau de risque

Les facteurs de risque dans ce dossier de prêt sont liés à la qualité des garanties exigées par Solim. La prise en garantie d'actifs immobiliers tangibles assure la sécurité du prêt et limite le risque inhérent à la qualité de l'emprunteur.

En ce qui concerne les actifs immobiliers, ils comprennent des terrains vagues et un centre commercial. La valeur attribuée aux deux parcelles de terrain vague a été estimée, et elle est marginale dans l'ensemble des actifs considérés. Cependant, la valeur du centre commercial, qui représente la majeure partie de la garantie offerte, provient d'un rapport d'évaluation confectionné par Altus.

## 3.0 INDUSTRIE, MARCHÉ ET CONCURRENCE

### 3.1 Industrie

SOLIM œuvre entre autre dans le domaine de l'investissement immobilier et ce projet vient confirmer sa volonté d'être impliqué dans tous les secteurs immobiliers.

### 3.2 Marché et concurrence

Non applicable.

4.0 ORGANISATION

4.1 Direction

La structure juridique de l'investissement prendra la forme de deux prêts : A) un prêt avec garantie hypothécaire conjointe de premier rang sur deux terrains; 1) le premier contenant 61 387 pi² et correspondant au no de cadastre 2601656, et 2) le deuxième contenant 702 770 pi² et correspondant aux trois nos de cadastre 2044073, 2044074 et 2044075, et B) un prêt avec garantie hypothécaire de deuxième rang sur le centre commercial Les Galeries des Îles situé au 8 boul. des îles à Port Cartier.

4.2 Emprunteur

L'emprunteur est la compagnie, 9160-1393 Québec Inc., une corporation à numéro incorporée en 2005. Elle n'a jamais eu de compte bancaire ni fait préparer des états financiers, mais elle a acquitté ses droits d'immatriculation annuelle.

4.3 Bilan social

Le bilan social de l'emprunteur sera complété avec la collaboration des agents de développement relations et avec les travailleurs dans les entreprises.

5.0 CADRE FINANCIER

5.1 Projet et financement

La participation de Solim s'effectuera via un prêt hypothécaire portant intérêt au taux annuel effectif de 8,0 % avec une prime de 4,0 % qui sera versée à l'échéance. Ces deux prêts seront garantis par les deux garanties hypothécaires suivantes : A) une garantie hypothécaire de premier rang sur deux terrains et B) une garantie hypothécaire de deuxième rang sur un centre commercial.

Tous les frais accessoires seront supportés par le débiteur.

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Terrain de 61 387 pi²	185 000	\$	Mise de fonds emprunteur - 2 terrains	112 000	\$
Terrain de 19,1 arpents	95 000	\$	Hypothèques de 1er rang Solim - 2 terrains	168 000	\$
Les Galeries des Îles	5 900 000	\$	Mise de fonds emprunteur - Les Galeries des Îles	1 303 000	\$
			Hypothèques de 1er rang - Les Galeries des Îles	3 665 000	\$
			Hypothèques de 2e rang Solim - Les Galeries des Îles	932 000	\$
Total	6 180 000	\$	Total	6 180 000	\$

5.2 Sûretés

Le prêt sera garanti par les sûretés usuelles exigées par SOLIM pour des prêts semblables, y compris sans restreindre la généralité de ce qui précède:

- Une hypothèque immobilière de premier rang conjointe sur deux terrains vagues;
- Une hypothèque immobilière de deuxième rang sur un centre commercial;
- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêt;
- Une police d'assurance tous risques pour les immeubles.

### **5.3 Conditions préalables aux décaissements**

Les conditions suivantes devront avoir été exécutées à l'entière satisfaction de SOLIM avant tout premier décaissement du prêt:

- Solim aura reçu de ses conseillers juridiques une opinion favorable relative au financement et au rang des sûretés et aura reçu une opinion sur titres spécifiant que l'emprunteur est propriétaire des immeubles.
- Solim aura reçu les polices et/ou certificats d'assurances relatifs à l'immeuble, lesquels seront conformes aux exigences de Solim.

### **Scénario de valorisation / Sortie**

Le prêt sera d'une durée maximale d'un an à la fin de laquelle il devra être remboursé en totalité. Il s'agit d'un prêt ouvert pouvant être remboursé en tout temps sans pénalité et frais. Dans une telle éventualité, un paiement final serait effectué afin d'atteindre le taux de rendement total de 12,0 %.

### **5.4 Rendement prévu**

Les intérêts de base seront calculés avec un taux annuel effectif de 8,0 %; les intérêts seront payés à la fin de chaque mois, par versement de 7 333,33 \$ qui produiront un rendement courant annuel de 8 %. Toutefois, en plus des intérêts de base, l'emprunteur effectuera une remise supplémentaire de 44 000 \$, à la fin de l'année, qui représentera un rendement additionnel de 4,0 %, à SOLIM.

## **6.0 RECOMMANDATIONS**

Compte tenu des éléments suivants :

- la qualité de la garantie;
- le rendement intéressant;

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



ANNEXE 1  
ANALYSE FINANCIÈRE

PARTICIPATION

PARTENAIRES	PARTICIPATIONS	(%)	APRÈS
	AVANT PROJET		PROJET
		%	%
9160-1393 Québec Inc.		100%	100%
Solim		0%	0%
TOTAL		100%	100%

BILAN

		PROJET	PRO-FORMA
<b>ACTIF</b>			
Terrain 1			185 000 \$
Terrain 2			95 000 \$
Centre commercial			5 900 000 \$
	Total actif		6 180 000 \$
<b>PASSIF</b>			
Prêt hypothécaire - Solim			1 100 000 \$
Hypothèque de 1er rang			3 665 000 \$
	Total passif		4 765 000 \$
<b>AVOIR DES ASSOCIÉS</b>			
Mise de fonds - Emprunteur			1 415 000 \$
	Total équité		1 415 000 \$

**ANNEXE 2**  
**BILAN SOCIAL – À SUIVRE**

## ANNEXE 3

## CONVENTION D'OPTION D'ACHAT

## CONVENTION INTERVENUE

ENTRE : Denis ROBERT, homme d'affaires, résidant au [REDACTED]

ET 9160-1393 QUÉBEC INC., compagnie légalement constituée  
agissant par Ronald Beaulieu, autorisé ainsi qu'il le déclare;  
(Ci-après nommée «9160-1393»)

## LESQUELS déclarent et conviennent comme suit :

1. Denis Robert a loué à 3100-8162 QUÉBEC INC., (Ci-après nommée «le locataire») un emplacement sis au 3000, boulevard Brunelle, Carignan pour un terme de cinq (5) ans commençant le 01 janvier 2004 et se terminant le 31 décembre 2008, avec option de renouvellement pour deux (2) ans, suivant un bail signé en octobre 2003.
2. 9160-1393 reconnaît l'existence de ce bail et toutes ses conditions pour en avoir pris connaissance par son représentant;
3. 9160-1393 est informée que le bâtiment loué a subi des dommages suite à un sinistre et que Denis Robert a reçu une indemnité d'assurance qui a servi, en partie, à faire certaines réparations au bâtiment;
4. Denis Robert affirme qu'aucune autre réparation ne sera faite au bâtiment;
5. 9160-1393 a un projet de mettre en valeur l'emplacement loué et d'autres terrains appartenant à Denis Robert et qui sont adjacents à l'emplacement loué, soit les lots désignés avant la rénovation cadastrale sous les numéros 265-2-1, 265-2-2, 265-2-3 et partie du lot 270 du cadastre de la Paroisse de Saint-Joseph-de-Chambly, cette partie du lot 270 ayant une superficie de 64 986,6 mètres carrés selon le plan 7111, [REDACTED]

## C'EST POURQUOI,

6. Denis Robert accorde à 9160-1393 l'option d'acheter l'emplacement loué et les terrains adjacents, soit les lots mentionnés au paragraphe 5 ci-dessus, au prix et selon les modalités qui suivent :

6.1 Si l'option est levée avant le 31 décembre 2006, le prix de vente sera de neuf cent mille dollars (900 000\$), payable comptant;

6.2 Si l'option est levée avant le 31 décembre 2007, le prix de vente sera de un million de dollars (1 000 000\$), payable comptant;

## ANNEXE 3

## CONVENTION D'OPTION D'ACHAT

2

6.3 Si l'option est levée avant le 31 décembre 2008, le prix de vente sera de un million cent mille dollars (1 100 000\$), payable comptant;

6.3.1 Si le locataire n'exerce pas son option de renouvellement du bail, la date ultime pour lever l'option d'achat sera le 15 juillet 2008 et non le 31 décembre 2008;

6.4 Si l'option est levée, 9160-1393 déposera en fidéicommiss entre les mains d'un avocat ou un notaire agréé par Denis Robert une somme de vingt-cinq mille dollars (25 000\$) comme garantie de sa bonne foi, laquelle sera appliquée au prix de vente lors de la clôture de l'acte;

6.5 Il est de la responsabilité de 9160-1393 de s'assurer qu'elle a obtenu le financement nécessaire avant la levée de l'option;

6.6 L'acte de vente devra être signé dans les soixante (60) jours de la levée de l'option; ce délai n'est pas de rigueur sauf que, si l'acte n'est pas signée dans les soixante (60) jours de la levée de l'option, des intérêts seront exigibles depuis la date de la levée de l'option au taux de dix pour cent (10%) l'an jusqu'à la date de signature; cependant, après le délai de 60 jours, Denis Robert pourra en tout temps établir un terme de rigueur d'au moins trente (30) jours;

6.7 L'acte de vente, en français ou en anglais au choix de 9160-1393), sera signé devant un notaire choisi par 9160-1393; un projet d'acte de vente sera fourni pour vérification au notaire choisi par Denis Robert dans les sept (7) jours précédant la date de clôture, les frais de vérification étant à la charge de Denis Robert;

6.8 9160-1393 deviendra propriétaire lors de la signature de l'acte de vente et occupera les lieux sujet aux droits du locataire;

6.9 Si la vente est conclue alors que le bail est encore en vigueur, 9160-1393 prendra ledit bail en charge et assumera toutes les obligations de Denis Robert aux termes dudit bail, à son entière exonération;

6.10 Toutes les répartitions applicables seront arrêtées à la date du contrat de vente;

6.11 9160-1393 assumera toutes les taxes applicables, incluant la TPS et la TVQ, les taxes foncières générales et spéciales, à compter de la date du contrat, ainsi que les droits de mutation;

6.12 Denis Robert remboursera toute charge, dette ou hypothèque pouvant affecter l'immeuble et les frais de quittance et radiation seront à sa charge exclusive;

## ANNEXE 3

## CONVENTION D'OPTION D'ACHAT

3

6.13 9160-1393 acquittera les frais et honoraires du contrat de vente, les frais d'inscription au registre foncier et les copies nécessaires dont une pour Denis Robert;

6.14 Denis Robert fournira une copie authentique de son titre de propriété, un certificat de localisation de date récente pour le lot comportant des bâtiments et tous autres titres et plans d'arpentage qu'il peut avoir en sa possession; toute mise à jour du certificat de localisation requise avant la signature de l'acte de vente sera aux frais de 9160-1393;

6.15 9160-1393 reconnaît avoir reçu avant la signature des présentes une étude environnementale de type Phase I et s'en déclare satisfaite; Denis Robert ne fournira aucune autre étude ou analyse de sol;

6.16 Advenant la levée de l'option par 9160-1393, il y aura présomption irréfragable que 9160-1393 est satisfait de l'étude environnementale et accepte les lieux tels quels, l'acte de vente contiendra alors une clause de garantie qui sera limitée à la qualité du titre de propriété et aux faits et gestes du vendeur, aucune garantie n'étant alors accordée contre les vices cachés ou la qualité du sol. Si des travaux de décontamination sont nécessaires, ces travaux seront à la charge exclusive de 9160-1393. Denis Robert n'étant en aucun cas requis de contribuer aux coûts de ces travaux;

6.17 L'objet de la vente comprendra les terrains et les bâtiments seulement; Denis Robert ne garantit pas l'état du bâtiment à la fin du bail, Denis Robert ayant cédé tous ses droits dans le bail lors de la vente. Si la vente a lieu après la fin du bail, 9160-1393 acceptera les lieux et les biens loués tels qu'ils auront été laissés par le locataire, Denis Robert subrogeant alors 9160-1393 dans ses droits et recours contre le locataire.

6.18 Considérant que Denis Robert ne fera aucune amélioration ou réparation aux bâtiments, Denis Robert accorde à 9160-1393 le droit d'apporter dès la signature de cette convention des améliorations au bâtiment loué aux conditions suivantes :

- 6.18.1 Obtenir du locataire, sous forme d'une résolution des administrateurs à produire à Denis Robert, l'acceptation des bâtiments et de l'équipement loués dans leurs états actuels, n'exigeant de Denis Robert aucune réparation ni remplacement de pièces d'inventaire; obtenir également du locataire le consentement à l'exécution de travaux durant le bail;
- 6.18.2 Obtenir à ses frais tous les permis et autorisations requises et les produire à Denis Robert;
- 6.18.3 Produire à Denis Robert les plans et devis des travaux à faire, ces plans et devis devant être faits par des personnes compétentes en semblable matière;

## ANNEXE 3

## CONVENTION D'OPTION D'ACHAT

4

6.18.4 Produire à Denis Robert l'estimé du coût des travaux et la preuve que 9160-1393 a les fonds nécessaires pour compléter les travaux. Cette preuve pourra être le dépôt en mains tierces, en fidéicommiss, auprès d'une personne ou institution financière agréée par Denis Robert ou sous forme d'une lettre de garantie ou cautionnement;

6.19 Advenant que le bail consenti à 3100-8162 QUÉBEC INC. se termine avant la date prévu au bail, ~~en application d'une disposition du bail~~, l'option d'achat accordée à 9160-1393 se terminera automatiquement trente (30) jours après l'envoi à 9160-1393, à l'adresse du siège social apparaissant au registre des entreprises, d'un avis à cet effet à moins d'une nouvelle entente avec Denis Robert.

6.20 Si 9160-1393 ne lève pas l'option ou, ayant levé l'option mais n'ayant pas conclu la vente pour quelque raison que ce soit, Denis Robert conservera alors à titre de dommages-intérêts liquidés, tout dépôt fait par 9160-1393 et toutes les améliorations apportées à l'immeuble par qui que ce soit.

6.21 9160-1393 ne pourra céder ou transporter l'option d'achat à qui que ce soit sans le consentement exprès de Denis Robert.

6.22 Si 9160-1393 contrevient à une obligation du présent acte, Denis Robert avisera 9160-1393 de son défaut de respecter ou remplir son obligation et si 9160-1393 ne remédie pas au défaut dans le délai imparti, la présente convention deviendra nulle et de nulle effet. Le délai accordé ne pourra en aucun temps être inférieur à sept (7) jours. Si une disposition de la présente convention prévoit déjà un délai, c'est ce délai qui prévaudra.

6.23 En toutes circonstances et nonobstant l'article 6.22, advenant que 9160-1393 soit en défaut en vertu de l'article 6.18, Denis Robert pourra entreprendre, sur avis de vingt-quatre (24) heures, une procédure en injonction afin de faire arrêter les travaux.

Signé en trois exemplaires, à Saint-Jean-sur-Richelieu, le dix-neuf octobre deux mille six (2006-10-19).

9060-1393 Québec Inc.

Par :

Ronald Beaulieu,

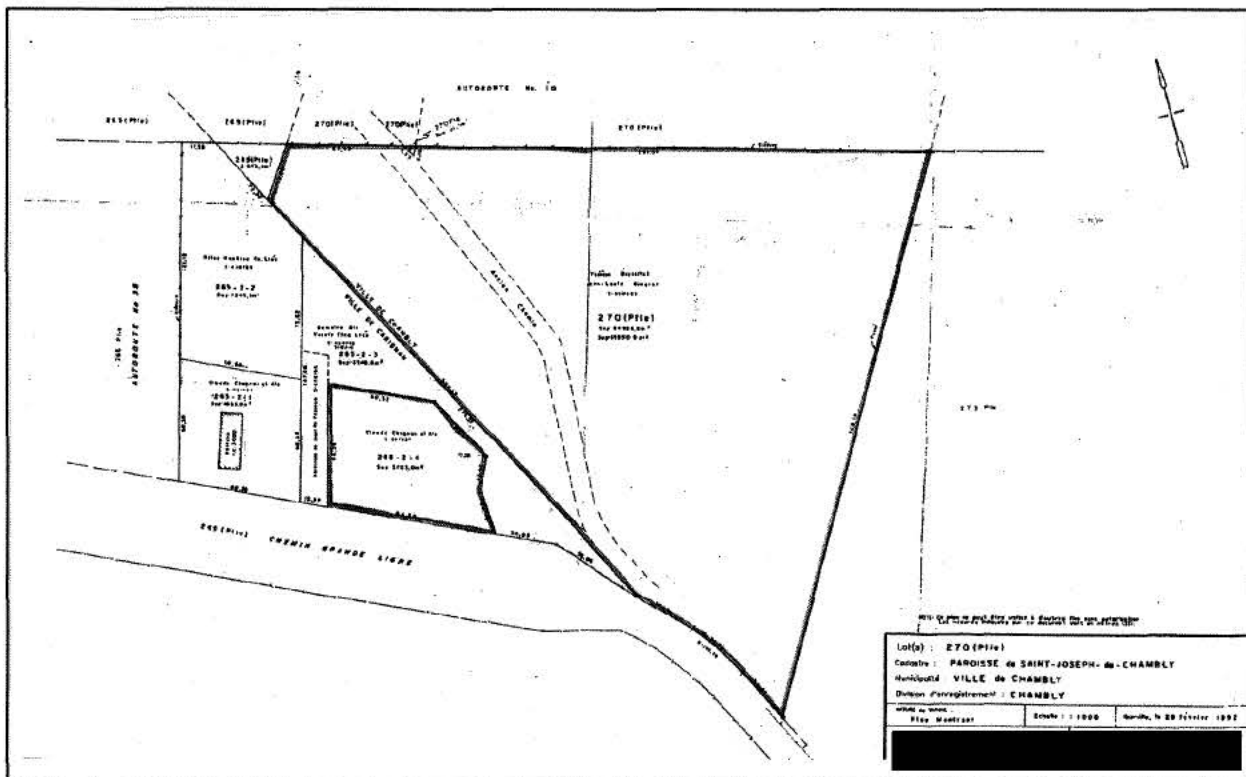
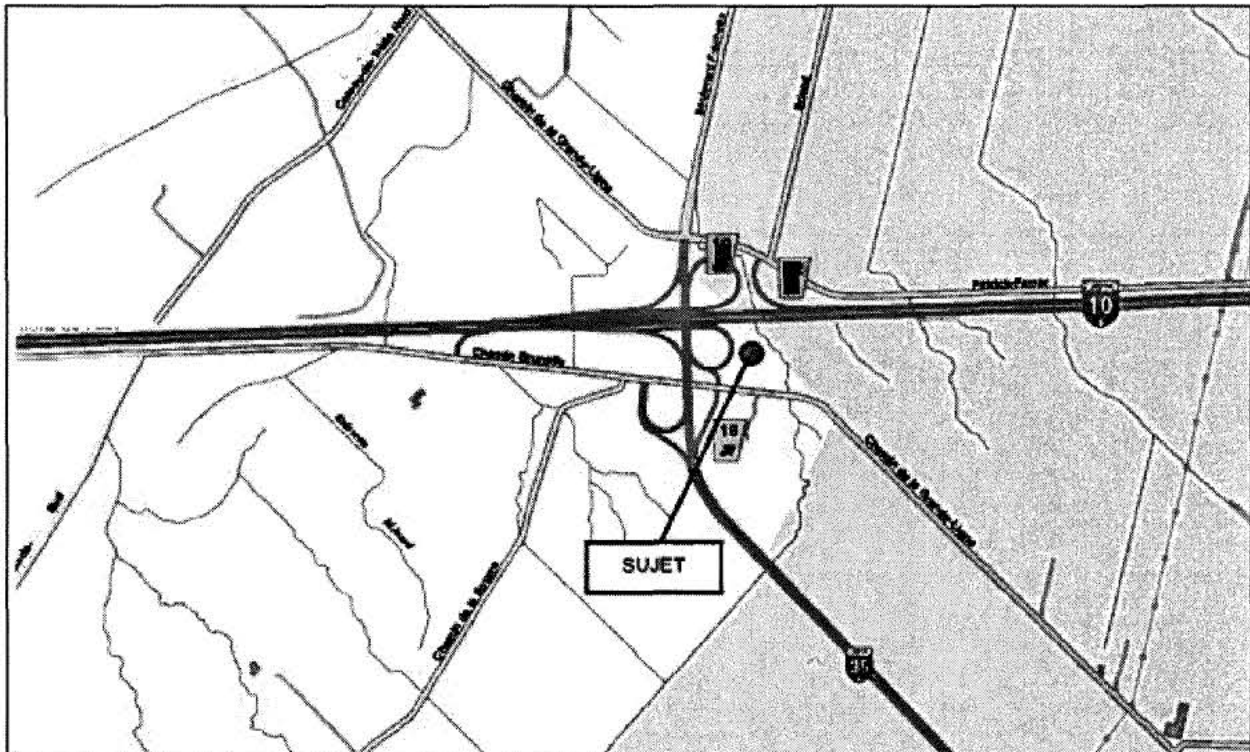
Denis Robert

témoin

témoin

## ANNEXE 4

## CARTE DE LOCALISATION ET PLAN DES DEUX TERRAINS VAGUES



## ANNEXE 5

## ÉVALUATION POUR LES DEUX TERRAINS VAGUES

(Extrait du rapport d'analyse)

Desjarlais Prévost inc. 

Analystes et évaluateurs immobiliers  
Société affiliée de  
Raymond Chabot Grant Thornton  
Société en nom collectif

Le 3 avril 2007

Monsieur Guy Thériault  
Directeur à l'investissement  
Solim

Objet : Terrain vague à l'intersection des  
autoroutes 10 et 35, Chambly et Carignan  
Notre dossier numéro : [REDACTED]

Monsieur,

Le but du présent document est de vous fournir le résultat de nos constatations, enquêtes, recherches et analyses sur le positionnement et l'écart de prix des terrains en titre dans le marché immobilier du secteur à l'étude.

Ce document ne doit pas être considéré comme une opinion de valeur marchande car toutes les démarches pour ce faire n'ont pas été complétées selon les normes professionnelles.

Ce document est complémentaire à celui que nous vous avons produit le 28 février 2007.

Le terrain à l'étude possède 971 853 pieds carrés dont 702 770 pieds carrés sont sur le territoire de Chambly et situés dans la zone verte permanente.

Le résidu du terrain situé à Carignan, ne permet pas présentement de construire des magasins de grande surface.

ISO 9001 : 2000



Membre de Grant Thornton International



ANNEXE 5

ÉVALUATION POUR LES DEUX TERRAINS VAGUES

(Extrait du rapport d'analyse)

La visite du secteur nous a permis de calculer les distances suivantes.

	SUJET Intersection <u>autoroutes 10/35</u>
➡ Quartier Dix-30 Intersection S.O., autoroute 10/30 Mégacentre en construction de catégorie « Life Style »	11 km
➡ Mégacentre First Pro (Wal-Mart et Maxi) Boul. Pierre Caisse / autoroute 35 à Saint-Jean-sur- Richelieu	9 km
➡ Magasin IGA Extra Boul. Fréchette, Chambly, à l'est de l'autoroute 10	2,8 km

Rona inc. a acquis un terrain dans le Mégacentre Quartier dix-30 pour construire un magasin d'un minimum 100 000 pieds carrés sous la bannière Rona.

Nous ne sommes pas informés si le terrain sujet est en terres humides et non plus de sa capacité portante.

Il y a sans doute des coûts à consacrer à la mise en place des accès au site selon le développement commercial à planifier.

Ainsi, on se situe au tout début du processus de mise en valeur d'un terrain commercial.

Il y a plusieurs démarches entre la détention d'une option d'achat d'un terrain et la réalisation d'un développement commercial.

Selon nos enquêtes auprès des différents intervenants du milieu, beaucoup de temps, d'énergie et de coûts seront nécessaires afin d'obtenir une réglementation de zonage adéquate.

La commission de protection de territoire agricole, les groupes de pressions environnementaux seront des obstacles importants avant de se rendre au département d'urbanisme des villes concernées.

Même pour un développeur aguerri, une période de deux à trois ans pour structurer un développement est un bon ordre de grandeur.

Dans l'hypothèse de l'obtention d'une autorisation de construire des bâtiments commerciaux, la création de valeur passerait par un mini-mégacentre avec un grand magasin (quincaillerie par exemple) et de bâtiment commerciaux de moyenne dimension.

Prenant en considération que le voisinage immédiat de cette intersection d'autoroute (10 / 35) est non développé, i.e. aucun quartier résidentiel à proximité, entre autres, nous sommes d'avis que cet emplacement est « en devenir ».

Desjarlais Prévost inc. 

## ANNEXE 5

## ÉVALUATION POUR LES DEUX TERRAINS VAGUES

(Extrait du rapport d'analyse)

3

Ainsi, le prix du marché (avant sa mise en valeur) pour un emplacement de près d'un million de pieds carrés est plutôt marginal.

Un promoteur va calculer son risque relié à la réalisation de toutes les étapes de la création de valeur.

L'annexe 1 de ce document résume quelques transactions de terrains vagues.

Dans un scénario où le changement de zonage est possible à court terme, nous situons un prix « potentiel » dans une fourchette de 1,50 \$ à 2,50 \$ /pi<sup>2</sup> et prenant en considération :

- ➡ De la situation du terrain (non urbain);
- ➡ Prix escompté tenant compte de la période d'attente de 2 à 3 ans;
- ➡ D'engagement de location d'utilisateur des bâtiments à construire.

Cet écart de prix exclut le coût de la préparation du sol (enlèvement de la terre arable, contamination, terres humides, etc.) s'il y a lieu, ainsi que la mise en place des accès au site entre autres.

Les transactions des terrains IGA et Canadian Tire à Chambly sur la rue Fréchette, respectivement (249 532 pi<sup>2</sup> à 6,00 \$ / pi<sup>2</sup> et 422 222 pi<sup>2</sup> à 6,98 \$ / pi<sup>2</sup>) sont évidemment des bornes nettement supérieures de prix par rapport au terrain sujet.

Les diverses transactions de l'annexe 1 supportent notre analyse.

En conclusion, avec les informations disponibles, il y a beaucoup à faire pour réaliser une création de valeur.

D'ailleurs, le Quartier Dix-30 va s'accaparer une partie de la clientèle des villes le long de la rivière Richelieu, dont celle la plus importante, St-Jean-sur-Richelieu.

Nous espérons avoir répondu à votre demande.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

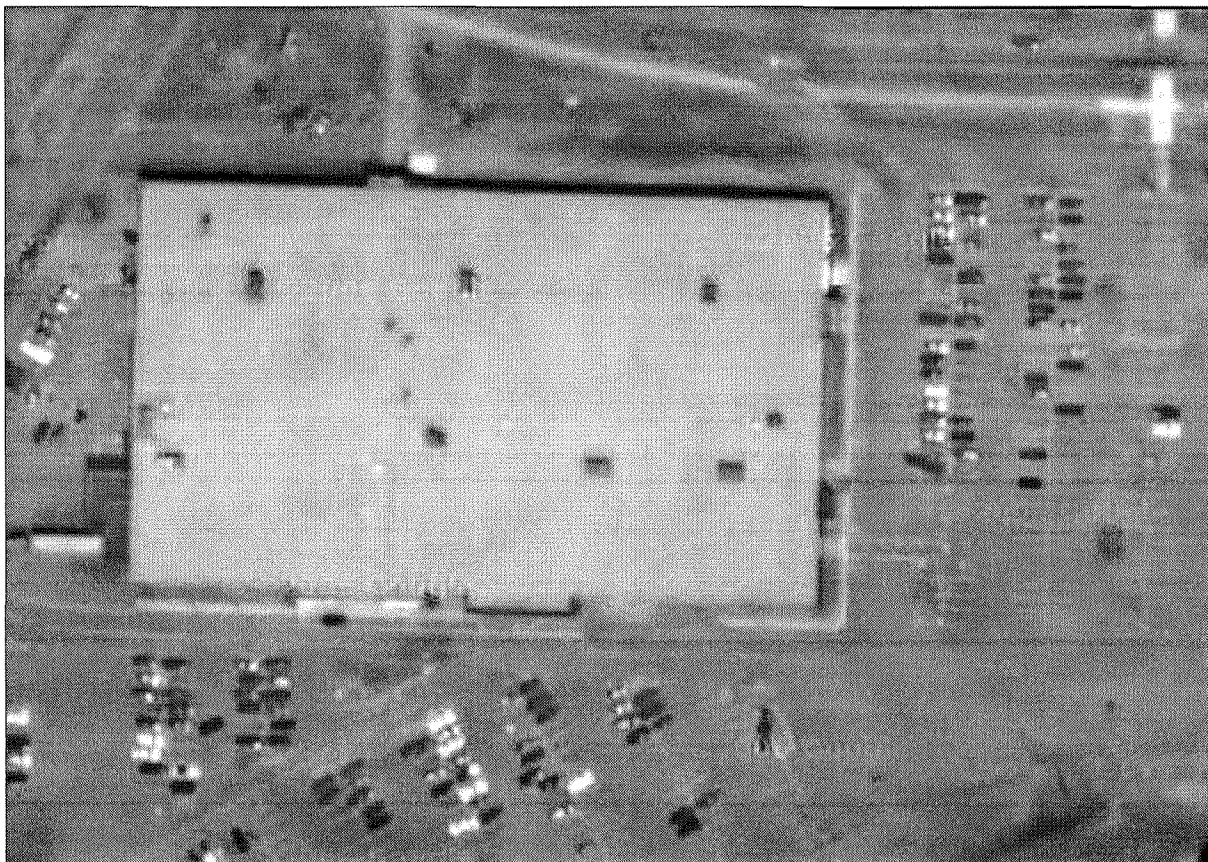
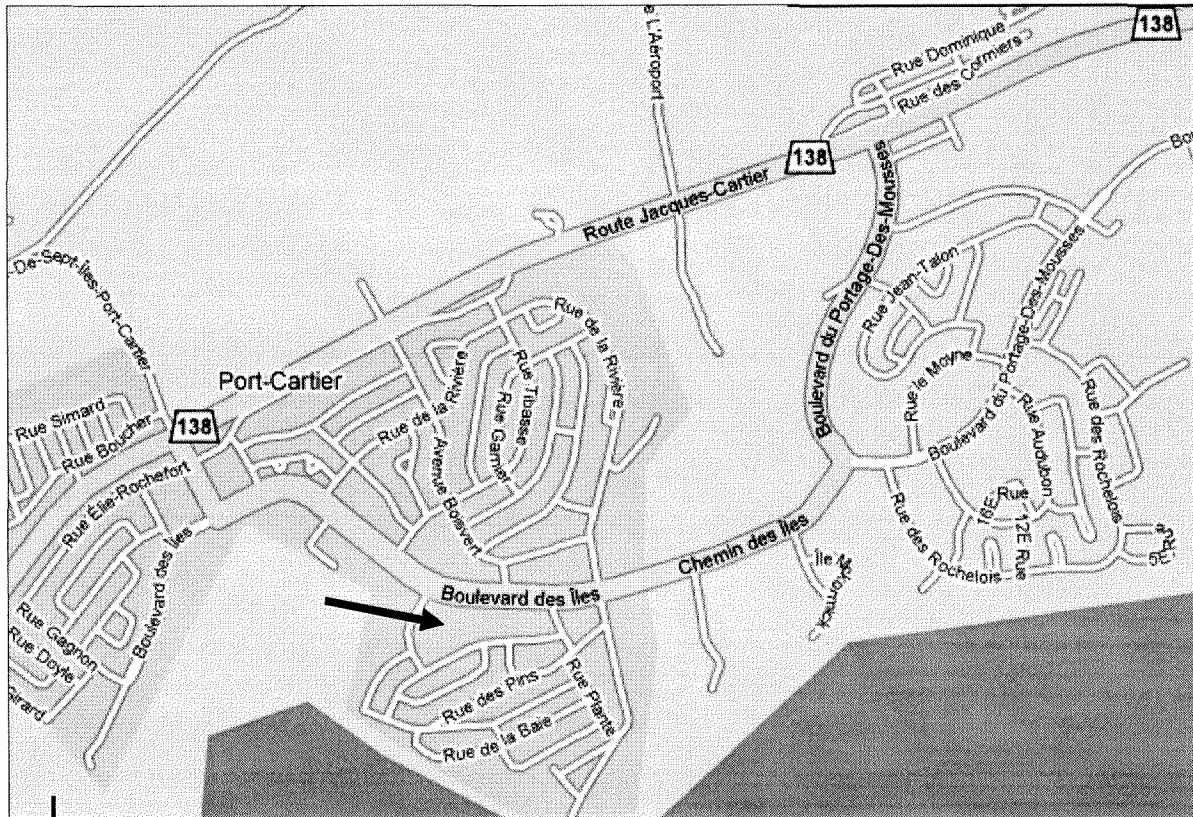
**Desjarlais Prévost**, Société affiliée de  
Raymond Chabot Grant Thornton et Cie  
Société en nom collectif  
Membre de Grant Thornton International

Vice-président

Desjarlais Prévost inc. ☎

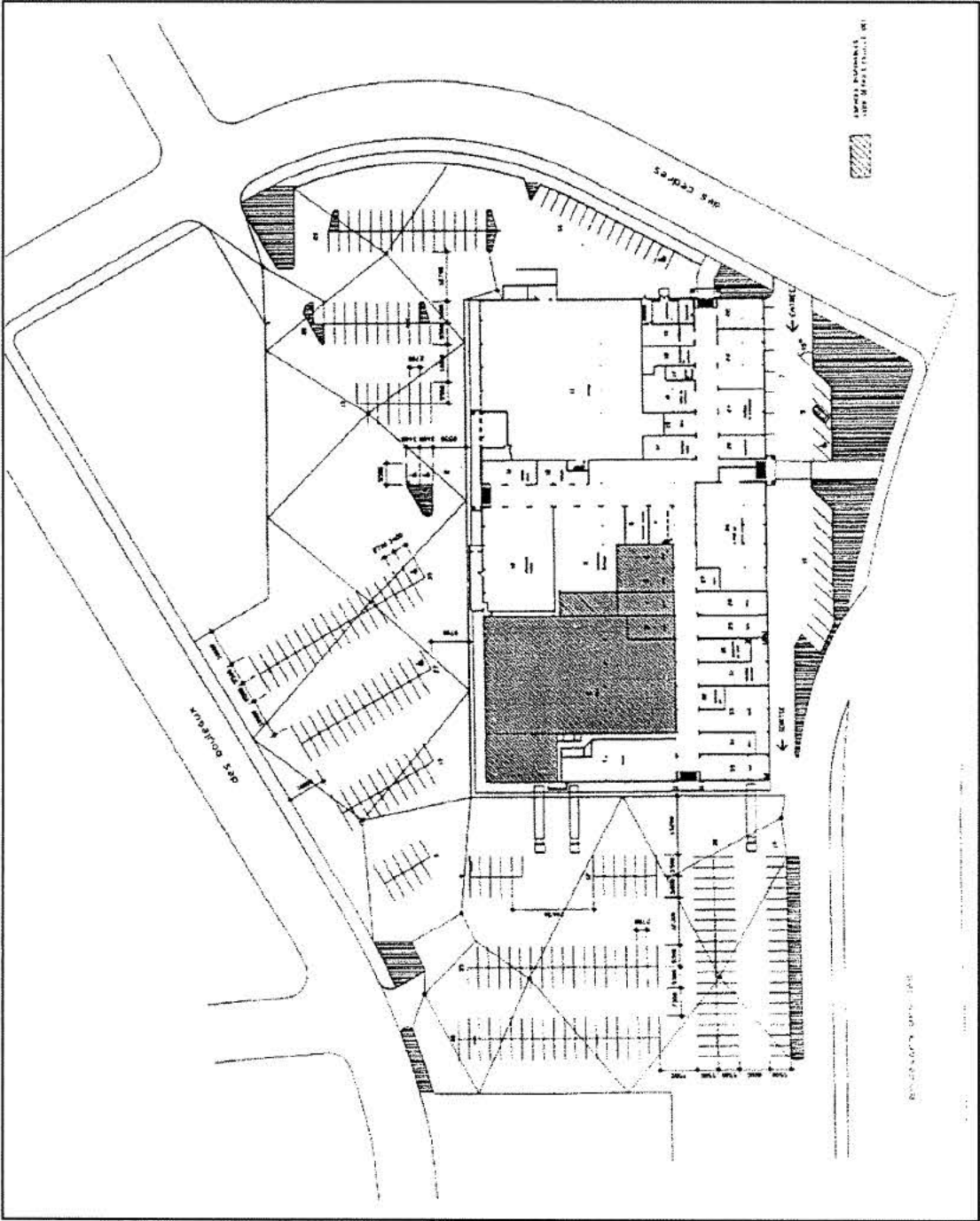
## ANNEXE 6

## CARTE DE LOCALISATION, PHOTOS ET PLAN DES GALERIES DES ÎLES (PORT CARTIER)



ANNEXE 6

CARTE DE LOCALISATION, PHOTOS ET PLAN DES GALERIES DES ÎLES (PORT CARTIER)



## ANNEXE 7

## ÉVALUATION DES GALERIES DES ÎLES (PORT CARTIER)

(Extrait du rapport d'évaluation)

Valeur estimée par Altus avant la provision pour dépenses en immobilisation :	6 000 000 \$
Provisions pour dépenses en immobilisation :	<u>100 000 \$</u>
Valeur marchande considérée :	5 900 000 \$

March 19, 2008

Mr. Ronald Beaulieu  
9149-4499 Québec Inc.

Dear Sir:

**RE: LES GALERIES DES ÎLES  
8 DES ÎLES BOULEVARD, PORT CARTIER, QUEBEC**

In accordance with your instructions we have completed our investigation and analysis of the above-mentioned property and are pleased to submit this update to our full narrative appraisal report dated July 1, 2005 and bearing our number A55-0245. It is our understanding that the intended use of this document is to assist in mortgage financing of the property.

The purpose of this report is to provide our opinion of the market value, on an all-cash basis, of the leased fee interest.

This opinion is subject to the Contingent and Limiting Conditions at Appendix "C" and extraordinary assumptions listed hereafter. Based on our inspection and analysis of the property and the data contained herein, it is our considered opinion that the market value, as at April 1, 2008, is:

**SIX MILLION DOLLARS<sup>1</sup>****\$6,000,000**

---

<sup>1</sup> Before capital expenditures to upgrade the mall (interior finishes).

## ANNEXE 7

## ÉVALUATION DES GALERIES DES ÎLES (PORT CARTIER)

(Extrait du rapport d'évaluation)

Mr. Ronald Beaulieu

ii

March 19, 2009

Given current real estate market conditions, we believe that a reasonable exposure time for the sale of the subject property is six to nine months. If there are any questions Michel Bouchard would be pleased to discuss the valuation further.

Respectfully submitted,

ALTUS GROUP

[REDACTED]  
Executive Vice-President  
Strategic Advisory Services

C:\RAPPORT\_0814.doc

Draft

Page 1 sur 3

De: [REDACTED] @altusgroup.com]

Envoyé: 19 mars 2008 15:12

À: [REDACTED]

Objet: RE: Parlé au client + Photos

Selon les plans fournis, nous croyons que +/- 10,000 de galerie commerciale au rez-de-chaussée ou nous suggérons que le plancher soit refait à un coût de \$10 le pi.ca. pour un coût total de \$100,000.

[REDACTED]  
Vice-président exécutif, services conseils stratégiques  
Executive Vice President, Strategic Advisory Services  
Groupe Altus  
Division du Groupe Altus Limitée  
Division of Altus Group Limited