

ORIGINAL

Autorisation d'investissement (Solim)

Créée le : 2004/03/25

Numéro de dossier : [REDACTED]

Numéro de demande : 1

Projet de développement marina Brousseau – Saint-Sulpice

Conseil d'administration du : 2004/04/16

Coordonnées de l'entreprise :

No civique et rue :	[REDACTED]
Municipalité :	Saint-Sulpice
Province :	Québec
Code postal :	[REDACTED]
Secteur d'activités :	Construction d'une marina et réaménagement d'un édifice connexe

Nom du contact :	M. Michel Brousseau
Titre :	Propriétaire
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel 1 :	[REDACTED]
L'entreprise :	Brousseau Marine

Syndicat et emplois :

Principal syndicat :	Non-syndiqués
Nom du permanent :	
Autres syndicats :	
<u>Nombre d'emplois directs :</u>	
Construction :	Prévus : 12
Opération :	Prévus : 15

Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande :	2004/01/26
Date de dépôt du plan d'affaires :	2004/01/26
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 : 70 %

MONTANT RECOMMANDÉ : 1 100 000 \$

	ÉVALUATION *	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
Véhicules financiers :				
Actions participantes				
Actions non-participantes				
Déventures et prêts non-garantis				
Prêts mezzanine				
Options et droits de souscription				
Cautionnements / Avances				
Prêt second rang (12% intérêts)			1 100 000 \$	
Parts sociales				
Sous total			1 100 000 \$	
Total			1 100 000 \$	

(*) 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 en la construction d'une marina de 99 places à quai, avec possibilité d'augmenter jusqu'à 400, et au réaménagement de l'ancien restau-club « La Cravate Blanche » en club-house pour la marina. Cette marina se veut innovatrice tant au niveau des services offerts qu'au niveau des infrastructures. La marina offrira une gamme complète de services;

Le coût global du projet est de 2 000 000 \$ (voir l'analyse financière en annexe pour la ventilation des coûts) et inclus entre autre tous les travaux de dragages et d'aménagements de la marina de même que tout les frais pour le réaménagement de la bâtisse existante. Le projet sera financé grâce à un prêt de premier rang de la Caisse Populaire de Joliette de 400 000 \$ et une mise de fonds de l'emprunteur de 500 000 \$. Solim sera impliqué dans le projet à titre créancier de second rang grâce à un prêt ouvert sur 5 ans de 1 100 000 \$ portant intérêt à 12 %. Le prêt devrait être entièrement remboursé, capital et intérêt, le ou avant novembre 2006. En plus de la propriété de la marina Solim détiendra une hypothèque de second rang sur la résidence de monsieur Brousseau qui est également prise en garantie par le créancier de premier rang.

Les travaux de dragages et de construction de la marina ont reçus tous avals de la Société de la faune et des parcs du Québec, du ministère de l'environnement du Québec, de la paroisse de Saint-Sulpice et du ministère des transports du Québec. Compte tenu de la baisse constante du niveau des eaux dans la région de Montréal, le dragage complété de 5 mètres de profondeur, classe la marina au troisième rang, en terme de profondeur, pour la grande région de Montréal. De plus, aucun autre permis de marina ne pourra être émis pour la construction d'une nouvelle marina puisque les lois environnementales actuelles ne permettent aucune nouvelle marina sans qu'il n'y ait eut une auparavant. Cet élément assure le maintien de la demande du produit. L'ouverture de la marina est prévue pour le printemps 2005.

Actuellement, la marina appartient à Brousseau Marine suite à l'acquisition récente au montant de 400 000 \$, de plus, certains travaux furent complétés et supportés par le débiteur dont le dragage de la marina au coût de 250 000 \$.

PROJET				\$	FINANCEMENT		\$
Bâtisse & terrain					Mise de fonds de l'emprunteur		500 000 \$
	Achat	400 000 \$					
	Travaux	326 000 \$	726 000 \$		Financement de premier rang - Caisse Populaire de Joliette (6.75%)		400 000 \$
Équipements			608 000 \$		Financement de second rang - Solim (12%)		1 100 000 \$
Dragage			250 000 \$				
Divers			416 000 \$				
Total *				2 000 000 \$	Total		2 000 000 \$

PERSPECTIVE D'EMPLOIS

Le projet permettra la création de près de douze (12) emplois temporaires dans le domaine de la construction et quinze (15) emplois temporaires et permanents lorsqu'en opération.

FRAIS D'ENGAGEMENT 0 \$

INVESTISSEMENT SOLIM 1 100 000 \$

ACTIONS ORDINAIRES

		POURCENTAGE INCLUANT LES INVESTISSEMENTS ANTÉRIEURS	
Description	Montant \$	Vote %	Participation %
Parts sociales	0 \$	N/A	N/A
Financement second rang	1 100 000 \$	-	-

RENDEMENT GLOBAL


Le prêt effectué par Solim portera intérêts au taux de 12 % annuellement et tous les frais accessoires seront supportés par le débiteur.

RECOMMANDATION


Compte tenu des éléments suivants :

- le rendement intéressant;
- la localisation de premier plan;
- rareté des permis de marina;
- l'expertise de l'emprunteur;
- la garantie des sécurités;
- et enfin le support à une industrie locale en croissance;

Nous recommandons ce financement selon les termes et conditions présentés dans ce dossier.

Autorisation 

Autorisation ____/____/____



Agissant par son commandité
9141-0415 Québec inc.

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



ANNEXE «A»

CONDITIONS STANDARDS DE FINANCEMENT

Conditions préalables

Seuls 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 titre spécifiant que l'emprunteur est propriétaire des immeubles et que Solim détient les sûretés et le rang spécifié aux présentes.
- 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.
- Solim aura obtenu un plan d'implantation de l'immeuble projeté et approuvé par les instances municipales, gouvernementales et autres concernées, ainsi que les plans et devis des travaux à compléter.
- Solim aura reçu les polices et/ou certificats d'assurance relatifs à l'immeuble, lesquels seront conformes aux exigences de Solim.
- Obtention d'un rapport d'analyse environnementale phase I adressé à Solim et à son entière satisfaction.
- Solim aura reçu les certificats de localisation à jour de chacune des propriétés prise en garantie.
- Solim aura reçu une confirmation écrite à l'effet que le projet est conforme aux règlements municipaux et gouvernementaux applicables et appuyé par les permis nécessaires.

Annexes à la lettre d'offre

Les conditions suivantes s'appliquent :

- Une hypothèque immobilière de deuxième rang au montant de 1 320 000 \$ (1 100 000 \$ + 20 %) affectant l'immeuble et les indemnités d'assurance ainsi qu'une hypothèque de deuxième rang sur l'immeuble identifié comme étant le [REDACTED] à St-Sulpice.
- Une hypothèque mobilière de premier rang au montant de 1 320 000 \$:
 - tous les meubles, présents et futurs, situés dans l'immeuble et servant à l'exploitation de l'entreprise de l'emprunteur dans l'immeuble, ainsi que les créances, présentes et futures, relatives à l'immeuble.
 - les contrats de construction
 - les cautionnements d'exécution
- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêts.
- Une police d'assurance tous risques pour l'immeuble.
- Le cautionnement de la caution.
- Une assurance vie et invalidité de Michel Brousseau au nom de Solim pour un montant de 1 320 000 \$.

Convention entre créancier / débiteur

La structure juridique du financement prendra la forme d'un prêt hypothécaire de second rang sur les deux immeubles pris en garantie soit le [REDACTED] et le [REDACTED] tous deux situés à St-Sulpice.

Modalité de déboursement

Le déboursement du montant de la présente demande d'autorisation se fera fur et à mesure de l'avancement du projet, et ce, à la discrétion de Solim, sans aucune autre condition préalable. Ces déboursés se feront dès que Solim aura obtenu les documents confirmant les déboursés de 900 000 \$, soit 500 000 \$ représentant l'équité de l'entrepreneur et 400 000 \$ représentant l'hypothèque de 1er rang de la Caisse Populaire (ayant servi à l'acquisition de la marina).

1. CONTEXTE D'INTERVENTION

1.1. Contexte d'intervention

Solim a été approché via monsieur Michel Brousseau de l'équipe Brousseau Marine pour la conversion de l'ancien restau-club « La cravate Blanche » situé en bordure du fleuve Saint-Laurent à Saint-Sulpice en club house pour une éventuelle marina ce qui résultera en le regroupement des ses activités commerciales.

1.2. Opinion du conseiller

Notre opinion dans ce dossier est favorable puisqu'il s'agit d'un site d'exception. De plus, l'emprunteur possède une excellente connaissance pour ce type de produit et de service.

Les travaux de dragage représentant la partie la plus risqués lors de l'implantation d'une marina fût complété avec succès.

Par ailleurs, le projet permettra la création de près de douze (12) emplois temporaires dans le domaine de la construction et quinze (15) emplois temporaires et permanents lorsqu'en opération.

1.3. Stratégies

Ce projet s'inscrit dans le volet immobilier du plan stratégique voulant promouvoir le support de projets immobiliers de toutes sorte.

2. DESCRIPTION DU PROJET

2.1. Description

Le projet consiste à financer la construction d'une marina de 99 places à quai, avec possibilité d'augmenter jusqu'à 400, et au réaménagement de l'ancien restau-club « La Cravate Blanche » en club-house pour la marina. Cette marina se veut innovatrice tant au niveau des services offerts qu'au niveau des infrastructures. La marina offrira une gamme complète de services tels que;

- Location de quais pour les membres et pour les visiteurs. Les quais seront ultra stables et de grande qualité avec eau et électricité.
- Service de valet afin de faciliter l'embarquement et débarquement des marchandises. De plus, un préposé offrira un service de réparation mineur à bord des embarcations.
- Descente de bateaux large et bien aménagé.
- Gardien jour et nuit.
- Location d'espace hors de l'eau. Ce service vise une clientèle ne désirant pas laisser leur embarcation à l'eau toute la saison.
- Service de réparation et d'entretien de bateaux.
- Salle d'exposition de produits nautiques.
- Comptoir de vente de pièces et d'accessoires nautiques.
- Emballage de bateaux et d'équipement de machinerie et d'outillage pour les compagnies de transport.
- Un service de revente de bateaux soit;
 - Des bateaux en courtage. Revente de bateaux de particuliers moyennant des redevances de 7% du prix vendu.
 - Remise à neuf de bateaux accidentés pour la revente.
- Un club-house offrant un service de casse-croûte avec terrasse et bar. Les services pour les membres incluront; une piscine, un bain tourbillon, des douches et un salon des membres.

Le coût global du projet est de 2 000 000 \$ (voir l'analyse financière en annexe pour la ventilation des coûts) et inclus entre autre tous les travaux de dragages et d'aménagements de la marina de même que tout les frais pour le réaménagement de la bâtisse existante. Le projet sera financé grâce à un prêt de premier rang de la Caisse Populaire de Joliette de 400 000 \$ et une mise de fonds de l'emprunteur de

500 000 \$. Solim sera impliqué dans le projet à titre créancier de second rang grâce à un prêt ouvert sur 5 ans de 1 100 000 \$ portant intérêt à 12 %. Le prêt devrait être entièrement remboursé, capital et intérêt, le ou avant novembre 2006. En plus de la propriété de la marina Solim détiendra une hypothèque de second rang sur la résidence de monsieur Brousseau, représentant une valeur de 150 000 \$. Cette propriété fut également prise en garantie par le créancier de premier rang.

Les travaux de dragages et de construction de la marina ont reçus tous avals de la Société de la faune et des parcs du Québec, du ministère de l'environnement du Québec, de la paroisse de Saint-Sulpice et du ministère des transports du Québec. Compte tenu de la baisse constante du niveau des eaux dans la région de Montréal, le dragage complété de 5 mètres de profondeur, classe la marina au troisième rang, en terme de profondeur, pour la grande région de Montréal. De plus, aucun autre permis de marina ne pourra être émis pour la construction d'une nouvelle marina puisque les lois environnementales actuelles ne permettent aucune nouvelle marina sans qu'il n'y ait eut une auparavant. Cet élément assure le maintien de la demande du produit. L'ouverture de la marina est prévue pour le printemps 2005.

Actuellement, la marina appartient à Brousseau Marine suite à l'acquisition récente au montant de 400 000 \$, de plus, certains travaux furent complétés et supportés par le débiteur dont le dragage de la marina au coût de 250 000 \$.

2.2. Facteurs de risque

Les facteurs de risque dans ce dossier d'investissement sont liés aux imprévus liés aux coûts de construction de la marina de même qu'à l'achat des équipements s'y rattachant. De plus, environ 40 % des revenus d'exploitation sont basés sur des nouveaux services n'étant pas supporté par un historique.

Toutefois, il s'agit d'un site d'exception en bordure du fleuve Saint-Laurent et aucune autre marina dans la région de Montréal ne devrait être construite. Fait à noter, le propriétaire actuel a refusé une offre d'achat de 1 000 000 \$ pour la marina dans son état actuel par un promoteur immobilier désirant développer le site à des fins résidentielles.

Les ratios de financement sont les suivants:

Avant financement

Valeur		Financement	
Marina	400 000 \$	Financement premier rang	400 000 \$
Dragage	250 000 \$		
Résidence	150 000 \$		
Total:	800 000 \$	Total:	400 000 \$

70%
50%

Représentant un ratio prêt / valeur de 50 %

Après financement

Valeur		Financement	
Marina	2 000 000 \$	Financement premier rang	400 000 \$
Résidence	150 000 \$	Financement de second rang - Solim	1 100 000 \$
Total:	2 150 000 \$	Total:	1 500 000 \$

Représentant un ratio prêt / valeur de 70 %

3. INDUSTRIE, MARCHÉ ET CONCURRENCE

3.1. Industrie

Solim œuvre entre autre dans le domaine de l'investissement immobilier et ce projet de développement vient confirmer sa volonté d'être impliqué dans tous les secteurs immobiliers incluant le support financier de projet spécialisé.



3.2. Marché et concurrence

Aucun autre permis de marina ne pourra être émis pour la construction d'une nouvelle marina puisque les lois environnementales actuelles ne permettent aucune nouvelle marina sans qu'il n'y ait eut une auparavant. Cet élément assure le maintien de la demande du produit. L'ouverture de la marina est prévue pour le printemps 2005.

4. ORGANISATION

4.1. Direction

La structure juridique de l'investissement prendra la forme d'un prêt hypothécaire de second rang sur les deux immeubles pris en garantie soit le [redacted] et le [redacted] tous deux situés à St-Sulpice.

4.2. Emprunteur

En 1988, avec une solide expérience de mécanicien général, jumelée à une expérience de 5 ans à titre de responsable de la mécanique d'un concessionnaire de bateau moteur, Michel Brousseau, alors âgé de 23 ans, a démarré son entreprise de réparation de bateau de plaisance sur la rue Lavoisier à Repentigny. Au début un modeste atelier de 1 250 pieds carré suffisait pour rendre les services de réparation et d'entretien de bateau de plaisance. Aujourd'hui, avec un chiffre d'affaires de plus de 1 000 000 \$, Brousseau Marine Sport œuvre non seulement au niveau de la réparation et de l'entretien mais aussi au niveau de la revente de bateaux de plaisance. L'entreprise a quadruplé la superficie de son atelier de réparation en plus de posséder la bâtisse, le terrain et tout l'équipement et matériel roulant nécessaires à une telle exploitation. Brousseau Marine est une corporation dont Michel Brousseau est l'actionnaire unique.

4.3. Bilan social

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

5. CADRE FINANCIER

5.1. Projet et financement

Le coût global du projet s'élève à 2 000 000 \$. Un prêt de premier rang de 400 000 \$ avec la Caisse Populaire de Joliette est déjà en place. Solim participeras à hauteur de 1 100 000 \$ à titre de créancier de second rang dans ce projet. Le résiduel de 500 000 \$ sera assumé par l'équité de l'emprunteur. Avec ces deux financements aucun autre appel de fonds ne devrait être nécessaire pour compléter le projet puisque les bénéfices d'exploitation générés par la marina devraient être suffisant pour rembourser les prêts en place.

PROJET	\$	FINANCEMENT	\$
<i>Coût du projet</i>			
Terrain, bâtisse et équipements	2 000 000 \$	Mise de fonds du partenaire	500 000 \$
		Financement de premier rang de la Caisse Populaire de Joliette @ 6.75%	400 000 \$
		Financement de second rang de Solim @ 12%	1 100 000 \$
Total	2 000 000 \$	Total	2 000 000 \$

Veuillez trouver à l'annexe 2 les détails de l'analyse financière du projet.

5.1.1 Sûretés

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



- Une hypothèque immobilière de deuxième rang au montant de 1 320 000 \$ affectant l'immeuble et les indemnités d'assurance ainsi qu'une hypothèque de deuxième rang sur l'immeuble identifié comme étant le [REDACTED] à St-Sulpice.
- Une hypothèque mobilière de premier rang au montant de 1 320 000 \$:
 - tous les meubles, présents et futurs, situés dans l'immeuble et servant à l'exploitation de l'entreprise de l'emprunteur dans l'immeuble, ainsi que les créances, présentes et futures, relatives à l'immeuble.
 - les contrats de construction
 - les cautionnements d'exécution
- Une convention de prêt comportant les termes et conditions usuels aux présents types de prêts.
- Une police d'assurance tous risques pour l'immeuble.
- Le cautionnement de la caution.
- Une assurance vie et invalidité de Michel Brousseau au nom de Solim pour un montant de 1 320 000 \$.

5.1.2 Conditions préalables à tout déboursement

Les conditions suivantes devront avoir été exécutées à l'entière satisfaction de Solim et de ses conseillers juridiques avant tout premier déboursement 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 titre spécifiant que l'emprunteur est propriétaire des immeubles et que Solim détient les sûretés et le rang spécifié aux présentes.
- 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.
- L'emprunteur ne sera pas en défaut aux termes des sûretés.
- Le prêteur aura reçu du conseiller juridique de l'emprunteur une opinion sur le statut de celui-ci et attestant enfin que lesdites sûretés constituent des engagements légaux, valides et exécutoires.
- Solim aura reçu copie des plus récents états financiers de l'emprunteur et de la caution.
- Solim aura obtenu les documents confirmant les déboursés de 900 000 \$, soit 500 000 \$ représentant l'équité de l'entrepreneur et 400 000 \$ représentant l'hypothèque de 1er rang de la Caisse Populaire.
- Solim aura obtenu un plan d'implantation de l'immeuble projeté et approuvé par les instances municipales, gouvernementales et autres, concernées, ainsi que les plans et devis des travaux à compléter.
- Solim aura obtenu la preuve que les taxes foncières de l'immeuble ont été payées sans subrogation.
- Solim aura reçu les polices et/ou certificats d'assurance relatifs à l'immeuble, lesquels seront conformes aux exigences de Solim.
- Aucun changement important ne sera survenu relativement à l'emprunteur ou au projet, ayant pour effet de modifier la nature du risque de Solim ou de diminuer la valeur du projet.
- Obtention d'un rapport d'analyse environnementale phase I adressé à Solim et à son entière satisfaction.
- Solim aura reçu les certificats de localisation à jour de chacune des propriétés prise en garantie.

- Solim aura reçu un certificat valable de dragage, un permis de la SFPQ ainsi qu'un certificat de réalisation et de conformité.
- Solim aura obtenu le permis d'opération de la marina par la municipalité ainsi que les permis de construction et de rénovation de la marina.
- Solim aura reçu le permis de conformité du Ministère de l'environnement.
- Solim aura obtenu un rapport d'évaluation d'une firme mandatée par Solim aux frais de l'emprunteur, confirmant, à la satisfaction de Solim, une valeur marchande minimale de 1 100 000 \$ pour les installations actuelles et de 2 000 000 \$ pour la marina en opération.
- Solim aura obtenu des responsables ayant participé à la conception du projet et à la surveillance des travaux, un certificat attestant de la conformité de l'immeuble du point de vue du sol, de la structure, de la mécanique, etc.
- Solim aura reçu une confirmation écrite à l'effet que le projet est conforme aux règlements municipaux et gouvernementaux applicables et appuyé par les permis nécessaires.

5.2. Scénario de valorisation / Sortie

Le prêt sera d'une durée maximale de soixante (60) mois à la fin desquels il devra être remboursé en entier. Il s'agit d'un prêt ouvert pouvant être remboursé en tout temps.

5.3. Rendement prévu et risques prévus

Le prêt effectué par Solim portera intérêts au taux de 12 % annuellement.

Les facteurs de risque dans ce dossier d'investissement sont liés aux imprévus liés aux coûts de construction de la marina de même qu'à l'achat des équipements s'y rattachant. De plus, environ 40 % des revenus d'exploitation sont basés sur des nouveaux services n'étant pas supporté par un historique.

Toutefois, il s'agit d'un site d'exception en bordure du fleuve Saint-Laurent et aucune autre marina dans la région de Montréal ne devrait être construite. Fait à noter, le propriétaire actuel a refusé une offre d'achat de 1 000 000 \$ pour la marina dans son état actuel.

6. RECOMMANDATIONS

Compte tenu des éléments suivants :

- le rendement intéressant;
- la localisation de premier plan;
- rareté des permis de marina;
- l'expertise de l'emprunteur;
- la création d'emplois tant au dans le secteur de la construction qu'aux opérations;
- et enfin le support à une industrie locale en croissance;

Nous recommandons ce financement selon les termes et conditions présentés dans ce dossier.