

DOSSIER : [REDACTED]
 DEMANDE : 1
 MODIFICATION : 1

 COMITÉ CONSULTATIF DU FONDS IMMOBILIER DE
 SOLIDARITÉ FTQ I, S.E.C DU 10 DÉCEMBRE 2010
 ET CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS DE
 SOLIDARITÉ FTQ DU 22 DÉCEMBRE 2010

Type de projet : Prêt mezzanine et participation au profit

1. ÉTAT DU DOSSIER (AVANT LA MODIFICATION)

Participation avant le projet : 0 %

Véhicule financier	Montant autorisé	Montant déboursé	Solde non déboursé	Arrérages CAP / INT
Prêt mezzanine	5 000 000 \$	0 \$	5 000 000 \$	0 \$
TOTAL	5 000 000 \$	0 \$	5 000 000 \$	0 \$

ÉTAT DU DOSSIER (APRÈS LA MODIFICATION)

Participation pendant le projet : 0 %

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

2. MODIFICATION ET RAISONS
2.1 Objet

Cette modification consiste à désinvestir le présent dossier d'investissement nommé Ville St-Pierre puisque le prêt a été entièrement remboursé avec intérêts et la clause participative au profit associé au projet a été négociée et payée par le promoteur.

L'autorisation originale concernait l'octroi d'un prêt de 5 000 000 \$ au promoteur pour lui permettre de réaliser l'acquisition et la décontamination d'une propriété sise au coin de l'avenue Pominville et de la rue Norman à Lachine et d'obtenir une participation au profit du projet.

Le Fonds immobilier de solidarité FTQ (Fonds immobilier) a participé au projet uniquement à titre de prêteur hypothécaire via un prêt portant intérêt à 10 % avec une participation aux profits de 10 %. Le prêt était garanti par une hypothèque de premier rang sur le terrain et faisait l'objet de mains levées lors de la vente des terrains.

2.2 Nature de la modification

L'emprunteur a procédé à l'acquisition de la propriété visée, puis le prêt a été remboursé. La clause de participation au profit du projet a été payée au Fonds immobilier après entente pour un montant de 200 000 \$.

2.3 Raisons

Notre participation s'est effectuée par l'entremise d'un prêt de 5 000 000 \$ qui a été déboursé au mois d'août 2006.

Le prêt a été remboursé en totalité au mois de novembre 2009 avec le paiement des intérêts, le tout conformément à la convention de prêt négociée. Au total, le prêt a rapporté des intérêts de 911 596 \$ pour une période de 3 ans et 89 jours.

En vertu de la convention de prêt, le Fonds immobilier avait le droit d'obtenir 10 % des profits nets sur une base de projection si le projet n'était pas terminé lors du remboursement du prêt ou sur la base des états financiers si le projet était terminé. Le projet n'étant pas terminé lors du remboursement en novembre 2009, nous avons négocié un règlement avec l'emprunteur.

En juillet 2010, une entente est intervenue et nous avons obtenu 200 000 \$ en plus du capital et des intérêts de 10 %. Nous avons signé une quittance totale le 19 juillet 2010 afin de permettre la radiation du prêt hypothécaire. Il est à noter que seule la garantie hypothécaire a été publiée au registre foncier et non pas la convention de prêt incluant ses termes et conditions.

2.4 Structure financière

Avant-Après

PROJET		\$	FINANCEMENT		\$
Acquisition du terrain	2 500 000	\$	Mise de fonds - Emprunteur	1 607 000	\$
Décontamination	2 000 000	\$	Prêt participatif - Fonds immobilier	5 000 000	\$
Infrastructure	850 000	\$			
Frais ville	515 000	\$			
Professionnels	462 000	\$			
Frais intérêt	280 000	\$			
Total	6 607 000	\$	Total	6 607 000	\$

2.5 Impact des modifications

Compte tenu des éléments suivants :

- Le remboursement intégral du prêt par l'emprunteur et une entente pour la clause participative d'un montant de 200 000 \$ avec le promoteur;

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

Recommandation

Autorisation

Chargé de projet
Nicolas Dufresne

Claude Meunier
Vice-président
aux investissements

Normand Bélanger
Président-
directeur général

Linda Simard
Vice-présidente
aux affaires juridiques