

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 (\$)
Véhicules financiers :				
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				
Total			1 100 000 \$	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 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 pi² @ 3,00 \$/pi² 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 10-35Carignan - Terrain commercial

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

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

Aire du terrain (702 770 pi ²) :	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 \$

Prêt total : 1 100 000 \$

Ratio Prêt/Valeur : 77 %

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 \$

Description	Montant \$	Pourcentage incluant les investissements antérieurs	
		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 pi²
 - Terrain situé à Carignan : 61 387 pi²

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 [REDACTED] et le centre commercial Les Galeries des Îles situé au [REDACTED] 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 pi² @ 3,00 \$/pi²; 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 10-35Carignan - Terrain commercial

Aire du terrain : 61 387 pi²
Valeur approximative (3,00 \$/pi²) : 185 000 \$

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

Aire du terrain (702 770 pi²) : 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 [REDACTED] et 2) le deuxième contenant 702 770 pi² et correspondant aux trois nos de cadastre [REDACTED] et [REDACTED] et B) un prêt avec garantie hypothécaire de deuxième rang sur le centre commercial Les Galeries des Îles situé au [REDACTED] 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 pi ²	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.