

**300 ST-PAUL S.E.C.**

**Vente de participation de  
Développements Immobilier BVD s.e.c.**

**(Juillet 2009)**

**Copie pour Fondim (comptabilité)**

**CONVENTION DE VENTE DE PARTICIPATION** intervenue à Montréal, province de Québec en date du 8 juillet 2009.

**ENTRE:**

**DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD s.e.c.**, une société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec*, immatriculée en date du 22 juillet 2008 aux termes d'une déclaration d'immatriculation enregistrée au bureau du Registraire des entreprises (Québec) sous le numéro [REDACTÉ] ayant son siège social au 35, Quai Saint-André, suite [REDACTÉ] agissant et représentée aux présentes par 9199-3808 Québec Inc., son commandité, agissant et représentée aux présentes par Monsieur Denis Vincent, son vice-président et par Monsieur [REDACTÉ], son secrétaire dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration dûment adoptée en date du 8 juillet 2009 dont copie est jointe aux présentes pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelée «BVD»)

**ET:**

**FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC.**, une compagnie légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (Québec), ayant son siège social au 545, boul. Crémazie est, bureau 200, Montréal, province de Québec, H2M 2W4, agissant et représentée aux présentes par Madame [REDACTÉ] et Madame [REDACTÉ], dûment autorisées aux fins des présentes tels qu'elles le déclarent;

(ci-après appelée «FONDIM»)

**ET:**

**300 ST-PAUL S.E.C.**, une société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec*, immatriculée en date du 22 juillet 2008 aux termes d'une déclaration d'immatriculation enregistrée au bureau du Registraire des entreprises sous le numéro 3365308264, ayant son siège social au [REDACTÉ] agissant et représentée aux présentes par 9199-3816 QUÉBEC INC., son commandité, agissant et représentée aux présentes par Madame [REDACTÉ], sa présidente et Monsieur [REDACTÉ], son vice-président dûment autorisés aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration dûment adoptée en date du 8 juillet 2009, une copie certifiée conforme de ladite résolution étant jointe à la présente convention pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelée la "Société")

ET:

9199-3816 QUÉBEC INC., une compagnie constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (Québec) ayant son siège social au [REDACTED] agissant et représentée aux présentes par Madame [REDACTED], sa présidente et Monsieur [REDACTED], son vice-président dûment autorisés aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration dûment adoptée en date du 8 juillet 2009, une copie certifiée conforme de ladite résolution étant jointe à la présente convention pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelée le «Commandité»)

ET:

ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., une société en commandite dûment constituée en vertu du *Code civil du Québec*, immatriculée en date du 8 juillet 2008 aux termes d'une déclaration d'immatriculation enregistrée au bureau du Registraire des entreprises sous le numéro [REDACTED], ayant son siège social au [REDACTED] agissant et représentée aux présentes par 9198-8766 QUÉBEC INC., son commandité, agissant et représentée aux présentes par Madame [REDACTED], sa présidente dûment autorisée aux fins des présentes aux termes d'une résolution du conseil d'administration dûment adoptée en date du 8 juillet 2009, une copie certifiée conforme de ladite résolution étant jointe à la présente convention pour en faire partie intégrante;

(ci-après appelée "DU PALAIS")

**LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :**

ATTENDU QUE FONDIM, par l'entremise de DU PALAIS, et BVD sont partenaires dans la Société;

ATTENDU QUE DU PALAIS et BVD sont liées par une convention de société en commandite intervenue à Québec en date du 31 juillet 2008 (la « **Convention de société en commandite** »);

ATTENDU QUE DU PALAIS et BVD sont les seules commanditaires de la Société et ce, dans une proportion respective de CINQUANTE POUR CENT (50 %) chacun, la contribution de chacun au fonds commun de la Société étant établie comme suit à la date de la présente convention :

	APPORT	NOMBRE ET CATÉGORIE DE PARTS
DU PALAIS	500 000,00 \$	500 000 parts cat. « A »
BVD	500 000,00 \$	500 000 parts cat. « B »

**ATTENDU QUE DU PALAIS** et **BVD** sont également liées par une convention d'actionnaires intervenue à Québec en date du 31 juillet 2008 (la « **Convention d'actionnaires** »);

**ATTENDU QUE DU PALAIS** et **BVD** sont les seules actionnaires du Commandité et détiennent chacun à titre de propriétaire, **CENT (100)** actions de catégorie « A » du capital-actions du Commandité, lesquelles actions représentent toutes les actions émises et en circulation du capital-actions du Commandité;

**ATTENDU QUE** les parties ont convenu de mettre fin au partenariat existant entre elles et dans ce contexte, il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les modalités de leur entente de règlement dans la présente convention de vente de participation;

**ATTENDU QUE FONDIM** est intéressée à acquérir les parts détenues par **BVD** le tout selon les termes et modalités prévus ci-après;

**ATTENDU QUE FONDIM** est également intéressée à acquérir les actions détenues par **BVD** le tout selon les termes et modalités prévus ci-après;

**ATTENDU QUE BVD** a convenu de vendre les parts qu'elle détient dans la Société en faveur de **FONDIM** le tout selon les termes et modalités prévus ci-après;

**ATTENDU QUE BVD** a convenu de vendre les actions qu'elle détient dans le Commandité en faveur de **FONDIM** le tout selon les termes et modalités prévus ci-après;

**ATTENDU QUE** dans le cadre du règlement, les parties ont également convenu de régler le remboursement en faveur de **BVD** des honoraires de développement pour sa participation au Comité de gérance (tel que ce terme est défini à la Convention d'actionnaires);

**ATTENDU QUE** la Convention de société en commandite prévoit des restrictions, des droits et des modalités applicables aux ventes et aux transferts des parts, que les parties déclarent connaître;

**ATTENDU QUE** la Convention d'actionnaires prévoit également des restrictions, des droits et des modalités applicables aux ventes et aux transferts des actions, que les parties déclarent connaître;

**ATTENDU QUE** les parties reconnaissent que la présente cession est faite de gré à gré sans appliquer les dispositions de la Convention de société en commandite et de la Convention d'actionnaires susdites;

**ATTENDU QU'**il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les modalités de

leur entente dans un écrit sous seing privé ;

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

## 1. INTERPRÉTATION

### 1.1 TERMINOLOGIE

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans la présente convention ou tout document subordonné à celle-ci, s'interprètent en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après :

#### 1.1.1 Parts et Actions visées

- CINQ CENT MILLE (500 000) parts catégorie « B » détenues dans la Société;

- CENT (100) actions catégorie « A » du capital-actions du Commandité;

(lesdites parts susmentionnées détenues par BVD étant ci-après appelées les « **Parts visées** », les actions susmentionnées détenues par BVD étant ci-après appelées les « **Actions visées** » et les **Parts visées** et les **Actions visées** étant collectivement appelées les « **Parts et Actions visées** »)

#### 1.1.2 Convention

Désigne la présente convention de vente de participation incluant le préambule et toute documentation subordonnée à celle-ci.

#### 1.1.3 Convention de société en commandite

Désigne la convention de société en commandite intervenue entre les parties en date du 31 juillet 2008.

#### 1.1.4 Convention d'actionnaires

Désigne la convention d'actionnaires intervenue entre les parties en date du 31 juillet 2008.

#### 1.1.5 Société

Désigne 300 St-Paul s.e.c.

#### 1.1.6 Commandité

Désigne 9199-3816 Québec Inc.

## 1.2 PRÉSÉANCE

La Convention constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties à l'exclusion de tout autre document, promesse ou contrat verbal antérieur ou concomitant qui peut être intervenu dans le cadre des négociations qui ont précédé l'exécution complète de la Convention, y compris, sans limiter la généralité de ce qui précède, le protocole d'entente intervenu en date du 10 juin 2009.

## 1.3 JURIDICTION

Cette Convention, son interprétation, son exécution, son application, sa validité et ses effets sont assujettis aux lois applicables qui sont en vigueur dans la province de Québec qui régissent en partie ou en totalité l'ensemble des dispositions qu'elle contient.

Toute disposition de la Convention, non conforme aux lois, est présumée sans effet dans la mesure où elle est prohibée par l'une d'elles. Il en est de même pour toutes les clauses subordonnées ou liées à une telle disposition dans la mesure où leur applicabilité dépend de la disposition.

Si une disposition de la Convention contrevient à une loi, elle doit s'interpréter, le cas échéant, de façon à la rendre conforme à la loi ou à défaut, de la façon la plus susceptible de respecter l'intention des parties sans déroger aux prescriptions de cette loi.

Lorsque la Convention contient une disposition prohibée, toutes les autres dispositions de cette dernière demeurent en vigueur et continuent de lier les parties.

## 1.4 GÉNÉRALITÉS

### 1.4.1 Devises canadiennes

Toutes les sommes d'argent prévues dans la Convention réfèrent à des devises canadiennes.

### 1.4.2 Genre

Dans la mesure où la compréhension du texte le requiert, un mot exprimé avec le genre masculin comprend le féminin et vice-versa.

### 1.4.3 Titres

Les titres utilisés dans la Convention n'ont aucune valeur interprétative; ils servent uniquement comme élément de classification et d'identification des dispositions constitutives de l'entente entre les parties qui sont consignées dans la Convention.

### 1.4.4. Préambule

Le préambule de la Convention en fait partie intégrante.

## 2. VENTE

2.1 Sujet aux modalités de la Convention, **BVD** vend les Parts visées en faveur de **FONDIM** pour et en contrepartie de la somme totale de **UN MILLION CENT QUATORZE MILLE DOLLARS (1 114 000,00 \$)**, le tout payable tel que prévu au sous-paragraphe 2.3.1 ci-après;

2.2 Sujet aux modalités de la Convention, **BVD** vend les Actions visées en faveur de **FONDIM** pour et en contrepartie de la somme totale de **CENT DOLLARS (100,00 \$)**, soit **UN DOLLAR (1,00 \$)** par action de catégorie « A », le tout payable tel que prévu au sous-paragraphe 2.3.2 ci-après;

### 2.3 Paiement du prix des Parts et Actions visées

2.3.1 simultanément à la signature de la Convention, **FONDIM** versera la somme de **UN MILLION CENT QUATORZE MILLE DOLLARS (1 114 000,00 \$)** représentant le prix des Parts visées; et

2.3.2 simultanément à la signature de la Convention, **FONDIM** versera la somme de **CENT DOLLARS (100,00 \$)** représentant le prix des Actions visées;

## 3. DÉCLARATIONS DU VENDEUR

3.1 **BVD**, en sa qualité de commanditaire, atteste ce qui suit :

### 3.1.1 PROPRIÉTÉ DES PARTS VISÉES

**BVD** représente et garantit à **FONDIM** que les Parts visées immatriculées à son nom, telles que décrites au paragraphe 1.1.1 qui précède, sont détenues par elle par titre bon et valable, franc et quitte de toute hypothèque, charge ou affectation quelconque, qu'aucun créancier n'a la maîtrise des Parts visées, au sens de la *Loi sur le transfert des valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés* (L.R.Q., c. T-11.002) et qu'elle a plein pouvoir et autorité pour vendre lesdites Parts visées à **FONDIM**;

3.1.2 **BVD** représente et garantit à **FONDIM** qu'elle est une résidente canadienne au sens des lois fiscales et n'est pas un non-canadien au sens de la *Loi sur investissement Canada*;

3.2 De plus, **BVD**, en sa qualité d'actionnaire, atteste ce qui suit :

### 3.2.1 PROPRIÉTÉ DES ACTIONS VISÉES

**BVD** représente et garantit à **FONDIM** que les Actions visées immatriculées à son nom, telles que décrites au paragraphe 1.1.1 qui précède, sont détenues par elle par titre bon et valable, franc et quitte de toute hypothèque, charge ou affectation quelconque, qu'aucun créancier n'a la maîtrise des Parts visées, au sens de la *Loi sur le transfert des valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédiés* (L.R.Q., c. T-11.002) et qu'elle a plein pouvoir et autorité pour vendre lesdites Actions visées à **FONDIM**;

3.2.2 **BVD** représente et garantit à **FONDIM** qu'elle est une résidente canadienne au sens des lois fiscales et n'est pas un non-canadien au sens de la *Loi sur investissement Canada*;

3.3 La présente vente des Parts et Actions visées est faite sans aucune représentation ou garantie de la part de **BVD** sur les actions, les parts ou les actifs possédés par la Société autres que celles étant spécifiquement prévues aux présentes.

#### 4. DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

4.1 **FONDIM** représente et garantit que ce qui suit est l'état actuel des choses :

4.1.1 elle a le pouvoir et la capacité de signer la Convention et d'acheter les Parts et Actions visées et de s'acquitter des obligations et engagements qui lui incombe ou qui résulte de la Convention;

4.1.2 elle acquiert les Parts et Actions visées pour son propre compte et non au profit d'une autre personne;

4.1.3 elle est un investisseur qualifié au sens du paragraphe 2 de l'article 2.4 du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*;

4.1.4 elle consent à ce que la Société communique certains renseignements sur le transfert des Parts et Actions visées tels que son nom, son adresse, son numéro de téléphone, ses instructions en matière d'immatriculation, le nombre de Parts et Actions visées cédées en sa faveur, ou son statut à titre d'acquéreur;

4.1.5 elle est une résidente canadienne au sens des lois fiscales et n'est pas un non-canadien au sens de la *Loi sur investissement Canada*;

#### 5. HONORAIRES DE DÉVELOPPEMENT

5.1 En plus des montants prévus au paragraphe 2.3 qui précède, simultanément à la signature de la Convention, **FONDIM** s'engage à verser pour et à l'acquit de la Société ou à faire en sorte que la Société verse directement à **BVD**, en un seul versement, la somme de **HUIT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE DEUX CENT DOLLARS (893 200,00 \$)** T.P.S. et T.V.Q. en sus, en remboursement complet et final du solde des honoraires de développement que **BVD** devait recevoir pour sa participation au Comité de gérance (tel que ce terme est défini à la Convention d'actionnaires) conformément à la clause 4.4.2 de la convention de développement intervenue avec la Société le 11 septembre 2008 (la « **Convention de développement** »). Ces honoraires étaient d'un montant initial de **SEPT CENT QUARANTE-TROIS MILLE DEUX CENT DOLLARS (743 200,00 \$)**, lequel montant avait été renégocié à **NEUF CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE DEUX CENT DOLLARS (993 200,00 \$)** déduction faite d'un montant déjà versé de **CENT MILLE DOLLARS (100 000,00 \$)**. À ce titre, simultanément à la signature de la Convention et au versement de ce montant, **BVD** fournira une facture à la Société ou à **FONDIM**, le tout selon les instructions de **FONDIM**.

- 5.2 **BVD** reconnaît qu'en contrepartie de ce versement elle ne participera plus au Comité de gérance et n'aura plus aucun droit d'intervenir dans le projet de développement de la Société.

## 6. AUTRES DISPOSITIONS

6.1 Simultanément à la signature de la Convention, **BVD**, **FONDIM**, la Société, le Commandité et **DU PALAIS**, selon le cas, signeront et exécuteront tout acte ou document nécessaire ou utile et qui pourra être raisonnablement requis par l'un ou l'autre d'entre eux pour donner plein effet à la transaction visée par la Convention, y compris sans limiter la généralité de ce qui précède :

- a) endossement en faveur de **FONDIM** des certificats de parts et des certificats d'actions représentant les Parts et Actions visées et signature des registres des transferts de la Société et du Commandité;
- b) tout document, résolution et registre visant la mise à jour des livres des procès-verbaux de la Société et du Commandité;
- c) un document aux fins de résilier la Convention d'actionnaires et se donner quittance finale et complète des obligations prévues à ladite Convention d'actionnaires;
- d) une quittance réciproque finale et complète des obligations prévues à la Convention de société en commandite ainsi que des obligations prévues à toutes autres conventions intervenues entre elles antérieurement, dans le cadre de leur partenariat, en regard de la Société et du projet de développement, y compris, sans limiter la généralité de ce qui précède, la convention suivante :
  - Convention de développement;
- e) la remise par **BVD** des lettres de démission de MM. Denis Vincent et [REDACTED] à titre d'administrateurs et dirigeants du Commandité;
- f) une déclaration modificative du Commandité pour effectuer le retrait de **BVD** à titre d'actionnaire et le retrait de MM. Denis Vincent et [REDACTED] à titre d'administrateurs et dirigeants du Commandité; et
- g) un avis de retrait de MM. Denis Vincent et [REDACTED] à titre d'administrateurs et dirigeants du Commandité auprès de Revenu Québec et Revenu Canada relativement aux numéros d'inscriptions de la Société aux fins de la TPS/TVQ.

## 7. CONVENTION DE SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

**FONDIM** reconnaît avoir pris connaissance de la Convention de société en commandite et s'en déclare satisfaite et accepte d'être lié et ce, à compter de la date des présentes par les dispositions de ladite Convention de société en commandite s'appliquant en regard de la Société et ce en parfaite substitution de **BVD**.

## 8. VENTE DE GRÉ À GRÉ

Nonobstant toute disposition au contraire, les parties reconnaissent que la présente cession est faite de gré à gré sans appliquer les dispositions de la Convention de société en commandite et de la Convention d'actionnaires et que les dispositions de cette Convention ont été librement discutées entre elles.

## 9. ENTRÉE EN VIGUEUR

La Convention entre en vigueur et est exécutoire à compter du jour de sa signature.

## 10. INTERVENTION

Interviennent à la présente Convention, la Société, le Commandité et **DU PALAIS** lesquels reconnaissent chacun avoir pris connaissance des présentes et s'en déclarent satisfaits, consentent et acceptent la vente de gré à gré des Parts et Actions visées par **BVD** en faveur de **FONDIM** conformément aux dispositions de la Convention incluant mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les dispositions du paragraphe 8 qui précède.

## 11. PORTÉE

La Convention lie les parties aux présentes, leurs successeurs, représentants légaux, mandataires et ayants droit.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À MONTRÉAL, ce 8 ième jour du mois de juillet 2009.

**DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD s.e.c., représentée par 9199-3808 QUÉBEC INC., son commandité**

Pa

  
Denis Vincent, vice-président

Par

**FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC.**

Par :

Par

300 ST-PAUL S.E.C., représentée par 9199-3816 QUÉBEC INC., son commandité

Par

Par

9199-3816 QUÉBEC INC.

Par :

Par :

ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., représentée par 9198-8766 QUÉBEC INC., son commandité

Par :

<b>Émis par:</b>	<b>Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.</b>	<b>Date</b>	<b>Chèque No.</b>	<b>Montant du chèque</b>			
<b>Payé à :</b>	<b>Développements Immobilier BVD Sec</b>	<b>07/07/2009</b>		<b>\$1,114,000.00</b>			

**Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ**

Banque Laurentienne du Canada

**07 07 2009**

DATE J J M M A A A A

PAYEZ **One Million One Hundred Fourteen Thousand AND 00/100 Dollars**

**\$ 1,114,000.00**

À L'ORDRE DE

**Développements Immobilier BVD Sec**

**Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.**

PAR 

PAR 



Émis par: Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.	Date: 07/07/2009	Chèque No. [REDACTED]	Montant du chèque: \$100.00
Payé à: Développements Immobilier BVD Sec			

Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ

Banque Laurentienne du Canada

000818



DATE 07 07 2009  
J J M M A A A A

One Hundred AND 00/100 Dollars

PAYEZ \$ 100.00

À L'ORDRE DE

Développements Immobilier BVD Sec

Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.



PAR  
PAR



Émis par: **Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.**  
Payé à : **Développements Immobilier BVD Sec**

Date  
**07/07/2009**

Chèque No. [REDACTED]

Montant du chèque  
**\$1,021,074.50**

**Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ**

Banque Laurentienne du Canada

**07 07 2009**

DATE

J J M M A A A A

PAYEZ **One Million Twenty One Thousand Seventy Four AND 50/100 Dollars**

**\$ 1,021,074.50**

À L'ORDRE DE

**Développements Immobilier BVD Sec**

**Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.**

PAR [REDACTED]

PAR [REDACTED]

[REDACTED]

## DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS BVD S.E.C.

Le 7 juillet 2009

Fonds immobilier du Fonds de Solidarité FTQ inc.



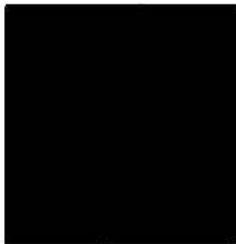
Dossier : 300 St-Paul, Québec

T.P.S. :  
T.V.Q.



---

Honoraires de développement réf. 300 St-Paul	993 200,00 \$
T.P.S. (5 %)	49 660,00 \$
T.V.Q. (7.5 %)	78 214,50 \$
<b>TOTAL</b>	<b><u>1 121 074,50\$</u></b>
<b>MOINS ACOMPTE DÉJÀ VERSÉ</b>	<b>100 000,00\$</b>
<b>SOLDE À PAYER</b>	<b>1 021 074,50 \$</b>



FORMULAIRE DE TRANSFERT

La soussignée, commanditaire de 300 ST-PAUL s.e.c. (la « Société »), cède par les présentes à FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC. (le « Cessionnaire ») tous ses droits, titres et intérêts dans CINQ CENT MILLE (500 000) parts catégorie « B » de la Société. La soussignée s'engage à fournir au commandité de la Société les documents, attestations, engagements et autres pièces dont il pourrait avoir besoin pour donner effet à la présente cession et faire en sorte que la Société conserve la qualité de société en commandite.

Le Cessionnaire accepte la cession; il se déclare lié, en tant que partie, par la convention de société en commandite datée du 31 juillet 2008, telle que modifiée à l'occasion.

FAIT à Montréal ce 8<sup>e</sup> ( ) jour de juillet de l'an deux mille neuf (2009).

Commanditaire :

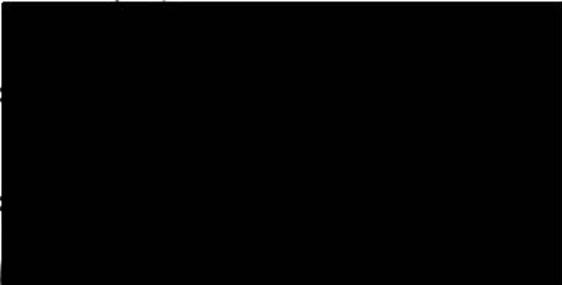
DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C., représentée par 9199-3808  
QUÉBEC INC., son commandité

Par   
Denis Vincent, vice-président

Par : 

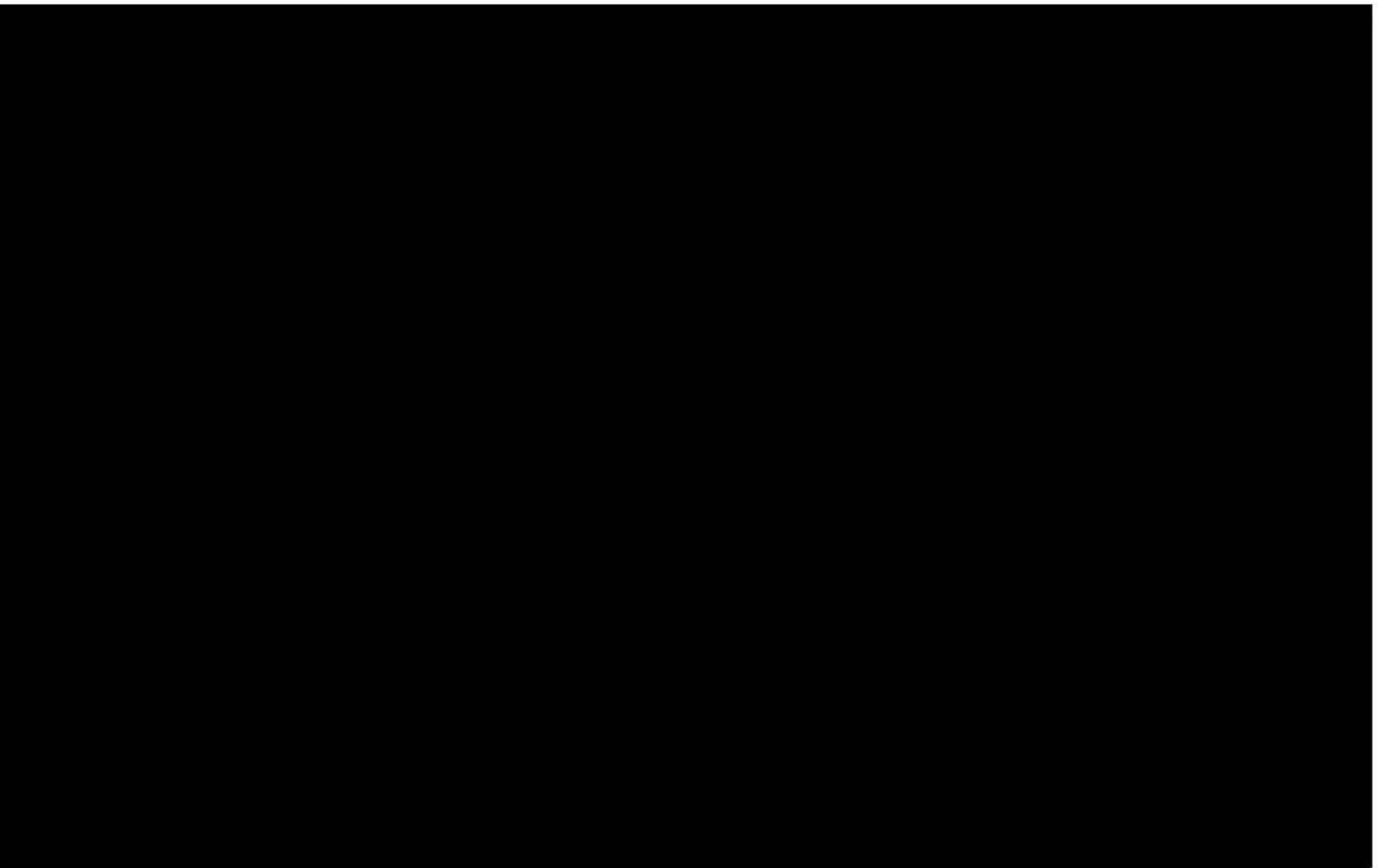
Cessionnaire :

FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC.

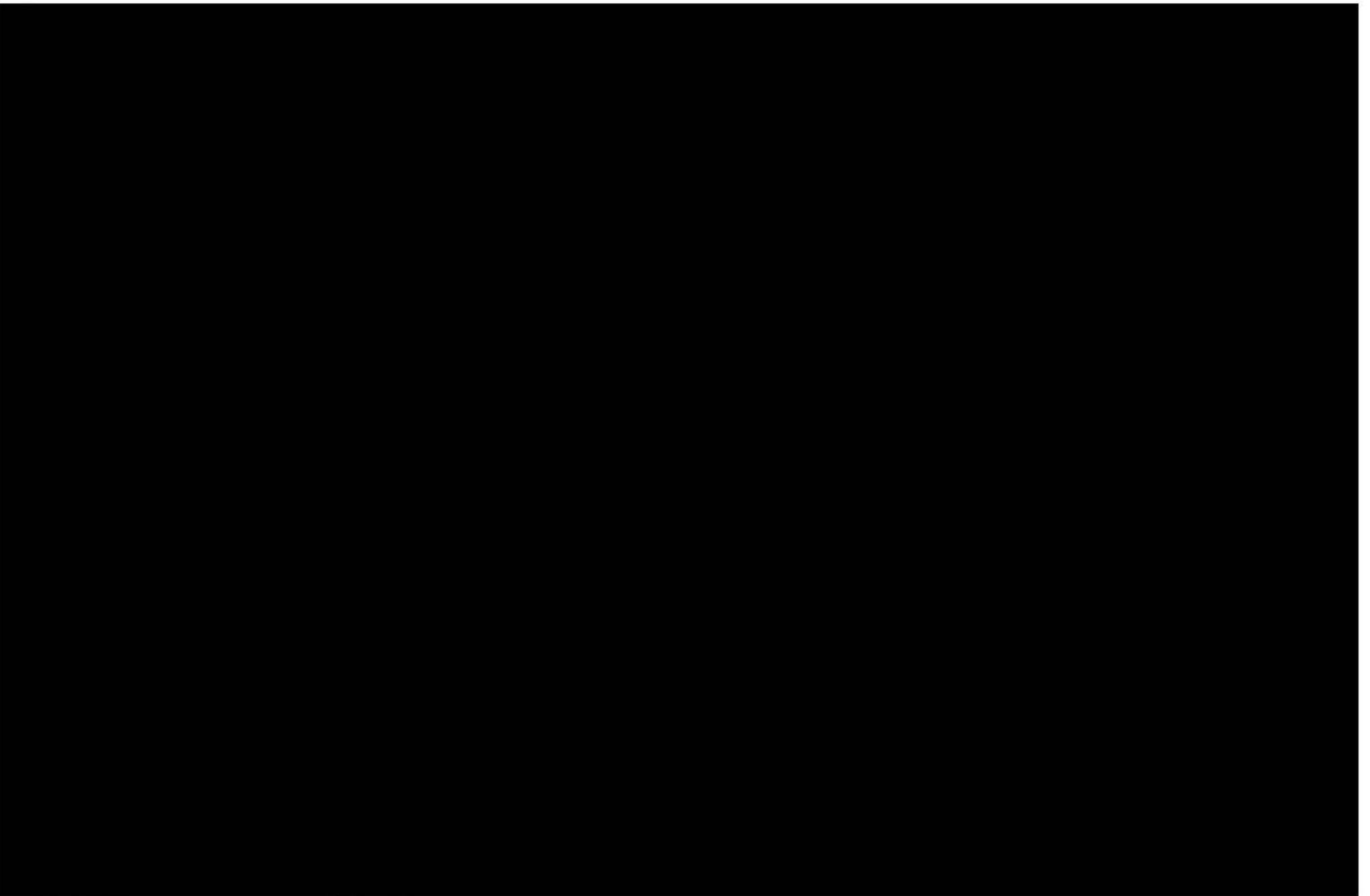
Par : 

Par : 

[Redacted main body text]







RÉSILIATION DE LA CONVENTION D'ACTIONNAIRES

Les soussignées reconnaissent que la convention d'actionnaires intervenue entre elles en date conventionnelle du 31 juillet 2008 est résiliée à toutes fins que de droit, et ce, en date de signature des présentes.

EN FOI DE QUOI NOUS AVONS SIGNÉ À MONTRÉAL EN DATE DU 8<sup>ième</sup>  
JOUR DE JUILLET 2009.

ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C.,  
représentée par 9198-8766 QUÉBEC INC., son commandité

Par

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C.

Par :

Denis Vincent, vice-président

Par :

9199-3816 QUÉBEC INC.

Par :

Par :

# FORMULE DE TRANSFERT

NUMÉRO DE TRANSFERT

1

JE **Développements Immobilier BVD s.e.c.**

CÉDANT

TRANSFÈRE À **Fonds Immobilier du Fonds de Solidarité FTQ Inc.**

CESSIONNAIRE

POUR VALEUR REÇUE **cent (100) actions cat. "A"**

NOMBRE ET CATÉGORIE

QUE JE DÉTIENS DANS **9199-3816 Québec Inc.**

DÉNOMINATION SOCIALE

SUJET À TOUTES DISPOSITIONS APPLICABLES, À TOUTE CONVENTION DE TRANSFERT, AUX STATUTS ET RÈGLEMENTS ET À LA CONVENTION UNANIME DES ACTIONNAIRES, LE CAS ÉCHÉANT. LE CÉDANT ET LE CESSIONNAIRE DÉCLARENT SE CONFORMER AU RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION.

DATE DU TRANSFERT

**8 juillet 2009**

J'ACCEPTÉ LE TRANSFERT CI-DESSUS

Par:

**Denis Vincent**

Par:

Par:

Par:

NUMÉRO DE TRANSFERT

JE

CÉDANT

TRANSFÈRE À

CESSIONNAIRE

POUR VALEUR REÇUE

NOMBRE ET CATÉGORIE

QUE JE DÉTIENS DANS

DÉNOMINATION SOCIALE

SUJET À TOUTES DISPOSITIONS APPLICABLES, À TOUTE CONVENTION DE TRANSFERT, AUX STATUTS ET RÈGLEMENTS ET À LA CONVENTION UNANIME DES ACTIONNAIRES, LE CAS ÉCHÉANT. LE CÉDANT ET LE CESSIONNAIRE DÉCLARENT SE CONFORMER AU RÈGLEMENT 45-106 SUR LES DISPENSES DE PROSPECTUS ET D'INSCRIPTION.

DATE DU TRANSFERT

J'ACCEPTÉ LE TRANSFERT CI-DESSUS

CÉDANT

CESSIONNAIRE

## QUITTANCES RÉCIPROQUES

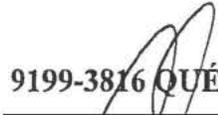
POUR BONNES ET VALABLES CONSIDÉRATIONS DÛMENT REÇUES, Monsieur Denis Vincent (l'« Administrateur Démissionnaire »), et 9199-3816 Québec Inc. (la « Compagnie ») se donnent réciproquement, par les présentes, quittance complète, finale et définitive de toute réclamation de quelque nature que ce soit, passée, présente ou future, que l'Administrateur Démissionnaire avait, a ou pourrait avoir contre la Compagnie et que la Compagnie avait, a ou pourrait avoir contre l'Administrateur Démissionnaire, directement ou indirectement, et de quelque façon, de quelque nature et à quelque titre que ce soit, et de tout montant que l'une ou l'autre des parties aux présentes a pu, peut ou pourrait devoir à l'autre partie, pour quelque raison et à quelque titre que ce soit, reconnaissant qu'elles n'ont dorénavant aucune obligation l'une envers l'autre et ne se doivent absolument plus rien.

DONNÉES ET SIGNÉES à Montréal, province de Québec, le 8 juillet 2009.

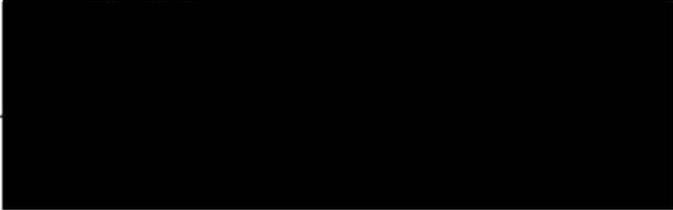


DÉNIS VINCENT

9199-3816 QUÉBEC INC.



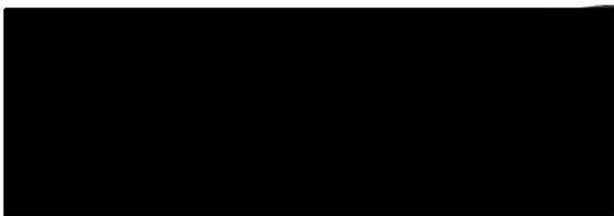
Par :



## QUITTANCES RÉCIPROQUES

POUR BONNES ET VALABLES CONSIDÉRATIONS DÛMENT REÇUES, Monsieur Stéphane Bégin (l'« Administrateur Démissionnaire »), et 9199-3816 Québec Inc. (la « Compagnie ») se donnent réciproquement, par les présentes, quittance complète, finale et définitive de toute réclamation de quelque nature que ce soit, passée, présente ou future, que l'Administrateur Démissionnaire avait, a ou pourrait avoir contre la Compagnie et que la Compagnie avait, a ou pourrait avoir contre l'Administrateur Démissionnaire, directement ou indirectement, et de quelque façon, de quelque nature et à quelque titre que ce soit, et de tout montant que l'une ou l'autre des parties aux présentes a pu, peut ou pourrait devoir à l'autre partie, pour quelque raison et à quelque titre que ce soit, reconnaissant qu'elles n'ont dorénavant aucune obligation l'une envers l'autre et ne se doivent absolument plus rien.

DONNÉES ET SIGNÉES à Montréal, province de Québec, le 8 juillet 2009.



9199-3816 QUÉBEC INC.



Par :

## QUITTANCE

POUR BONNE ET VALABLE CONSIDÉRATION que les soussignées, FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC., ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., 300 ST-PAUL S.E.C. et 9199-3816 QUÉBEC INC. reconnaissent, par la présente, avoir reçue dans le cadre de la convention de vente de participation de ce jour intervenue entre les soussignées et DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C. (ci-après la « Convention de vente»), les soussignées, FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC., ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., 300 ST-PAUL S.E.C. et 9199-3816 QUÉBEC INC. donnent, par la présente, à DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C. (ci-après appelé le « Bénéficiaire »), quittance complète et finale relativement à toute réclamation, action, poursuite, dette, demande ou obligation et à tous contrats, conventions, ententes, engagements, offres, options ou promesses, de quelque nature qu'ils soient, expresses ou tacites que les soussignées, à quelque titre que ce soit, ont ou pourraient avoir ou reconnaissent avoir ou prétendent avoir ou pourraient prétendre avoir en raison des faits, causes et raisons existants jusqu'à la date des présentes ou pouvant exister plus tard et en rapport avec la transaction visée par la Convention de vente, le retrait du Bénéficiaire dans le fonds commun de la soussignée 300 ST-PAUL S.E.C. et dans le capital-actions de son commandité soussigné 9199-3816 QUÉBEC INC., la résiliation de la convention d'actionnaires datée du 31 juillet 2008, la dissolution du comité de gérance constituée en date du 31 juillet 2008, la convention de développement intervenue avec la soussignée 300 ST-PAUL S.E.C. en date du 11 septembre 2008, la proposition de partenariat/financement pour le projet du 300 rue St-Paul à Québec intervenue en date 20 juin 2008 et sans limiter la généralité de ce qui précède, toutes les obligations du Bénéficiaire aux termes de la convention de société en commandite de la soussignée 300 ST-PAUL S.E.C., portant la date du 31 juillet 2008.

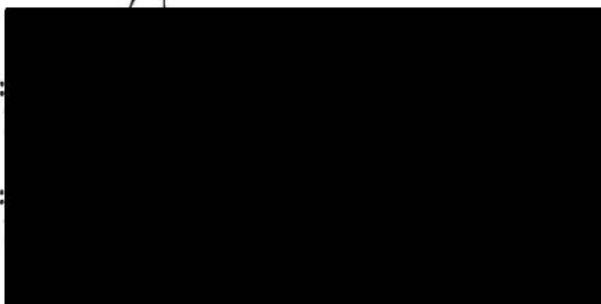
La présente quittance bénéficiera non seulement au **Bénéficiaire**, mais également à ses successeurs et ayants-droit, et liera les successeurs et ayants-droit des soussignées.

MONTREAL, ce 8 juillet 2009

FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC.

Par :

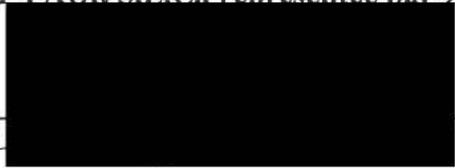
Par :



ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., représentée par 9198-8766 QUÉBEC INC., son commandité

Par : 

300 ST-PAUL S.E.C., représentée par 9199-3816 QUÉBEC INC., son commandité

Par : 

9199-3816 QUÉBEC INC.

Par : 

## QUITTANCE

POUR BONNE ET VALABLE CONSIDÉRATION que la soussignée, DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C. reconnaît, par la présente, avoir reçue dans le cadre de la convention de vente de participation de ce jour intervenue entre la soussignée et FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC., ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., 300 ST-PAUL S.E.C. et 9199-3816 QUÉBEC INC. (ci-après la « Convention de vente »), la soussignée, DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD S.E.C., donne, par la présente, à FONDS IMMOBILIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ INC., ST-PAUL/DU PALAIS S.E.C., 300 ST-PAUL S.E.C. et 9199-3816 QUÉBEC INC. (ci-après collectivement appelées les « Bénéficiaires »), quittance complète et finale relativement à toute réclamation, action, poursuite, dette, demande ou obligation et à tous contrats, conventions, ententes, engagements, offres, options ou promesses, de quelque nature qu'ils soient, expresse ou tacites que la soussigné, à quelque titre que ce soit, a ou pourrait avoir ou reconnaît avoir ou prétend avoir ou pourrait prétendre avoir en raison des faits, causes et raisons existants jusqu'à la date des présentes ou pouvant exister plus tard et en rapport avec la transaction visée par la Convention de vente, le retrait de la soussignée dans le fonds commun de 300 ST-PAUL S.E.C. et dans le capital-actions de son commandité 9199-3816 QUÉBEC INC., la résiliation de la convention d'actionnaires datée du 31 juillet 2008, la dissolution du comité de gérance constituée en date du 31 juillet 2008, la convention de développement intervenue avec la soussignée 300 ST-PAUL S.E.C. en date du 11 septembre 2008, la proposition de partenariat/financement pour le projet du 300 rue St-Paul à Québec intervenue en date 20 juin 2008 et sans limiter la généralité de ce qui précède, toutes les obligations des Bénéficiaires aux termes de la Convention de société en commandite de 300 ST-PAUL S.E.C., portant la date du 31 juillet 2008.

La présente quittance bénéficiera non seulement aux **Bénéficiaires**, mais également à leurs successeurs et ayants-droit, et liera les successeurs et ayants-droit de la soussignée.

MONTREAL, ce 8 juillet 2009

DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIER BVD s.e.c., représentée par 9199-3808 QUÉBEC INC., son commandité

Par

  
Denis Vincent, vice-président

Par :



Créée le : 10 juin 2009

Numéro de dossier : [REDACTED]  
Numéro de demande : [REDACTED]Conseil d'administration de FONDIM du 12 juin 2009  
Conseil d'administration du Fonds de solidarité de la FTQ inc. du 25 juin 2009

## Coordonnées de l'entreprise :

No civique et rue :	300 St Paul,
Municipalité :	Québec
Province :	Québec
Code postal :	
Secteur d'activités :	Bureau et commercial

Nom du contact :	[REDACTED]
Titre :	Associé
Téléphone 1 :	[REDACTED]
Télécopieur 1 :	[REDACTED]
Courriel :	
L'entreprise :	Gestion Immobilière [REDACTED] Inc.

## Syndicat et emplois :

Principal syndicat :	N/A
Nom du permanent :	N/A
Autres syndicats :	N/A
Nombre d'emplois pour l'exploitation :	
Nombre d'emplois en Construction :	Prévus : environ 335 pendant la période de construction.

## Renseignements relatifs à la demande :

Date de réception de la demande :	Jun 2009
Date de dépôt du plan d'affaires :	Novembre 08
Origine de la demande :	Interne
Enveloppe :	
Projet :	

## Renseignements relatifs à la demande :

Pourcentage de participation / de vote avant le projet : 33 1/3 %

Pourcentage de participation / de vote pendant le projet : 83 1/3 %

MONTANT RECOMMANDÉ : 4 007 200 \$

	ÉVALUATION	ENGAGEMENT		
	FONDS (\$)	Avant projet (\$)	Projet (\$)	Après projet (\$)
<b>Véhicules financiers :</b>				
Prêt mezzanine (12 % d'intérêt)		6 500 000 \$	(242 800) \$	6 257 200 \$
Avances			250 000 \$	250 000 \$
Crédit rotatif				
Parts sociales / mise de fonds		1 000 000 \$	4 000 000 \$	5 000 000 \$
<b>Total</b>		<b>7 500 000 \$</b>	<b>4 007 200 \$</b>	<b>11 507 200 \$</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 \$.

**Autorisation**

L'autorisation initiale (FI-AI-7065-1) prévoyait les coûts d'acquisition de l'immeuble sis au 300, rue St Paul à Québec, soit l'ancien site de tri postal de Postes Canada aujourd'hui désaffecté ainsi que les frais d'acquisition et de pré-développement nécessaires à l'analyse d'un projet de conversion en bureaux et commerces.

Suite à la signature d'une entente locative avec la compagnie de communications Telus devant justifier la reconversion du bâtiment en bureaux et commerces, une demande d'autorisation d'investissement présentée et approuvée au Conseil d'administration de Fondim du 20 février 2009 et au Conseil d'administration du Fonds de Solidarité de la FTQ du 26 mai 2009.

La présente demande d'autorisation d'investissement concerne à la fois la restructuration du partenariat formé par Fondim et BVD et la restructuration du montage financier tel que plus amplement détaillé ci-après.

**Projet**

Le projet se situe sur un terrain localisé dans la basse ville de Québec, à proximité immédiate de la Gare du Palais, du bassin Louise et de la Marina du Port de Québec (voir carte en annexe 3), au cœur du quartier du Vieux-Port.

Il compte environ 83 420 pi.ca. et est partiellement occupé par un bâtiment en structure de béton de 5 étages (6 niveaux incluant le RDC) et un sous-sol pour un total d'environ 156 000 pi.ca. locatifs et offrant potentiellement 152 places de stationnement intérieures (57) et extérieures (95).

Le terrain dispose également d'une portion excédentaire qui pourrait permettre à terme le développement d'une phase additionnelle.

Le projet en développement prévoit la reconversion de l'édifice existant en espaces de bureaux de catégorie « A » et commerces/entrepôt dans le respect des critères de la certification « LEED argent » identifiant les édifices à haute qualité environnementale. Les critères d'évaluation incluent l'efficacité énergétique, l'efficacité de la consommation d'eau, l'efficacité du chauffage, l'utilisation de matériaux de provenance locale et la réutilisation de leur surplus.

Une grande partie des surfaces locatives (environ 80 786 pi.ca. répartis sur 4 niveaux, soit environ 52 % des surfaces totales) fait présentement l'objet d'une offre de location signée avec la compagnie Telus Communications, pour un terme de 12 ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2009 et comportant des options d'expansion et de renouvellement.

## Offre de location Telus

<u>Niveau</u>	<u>Type</u>	<u>Pi.Ca.</u>	<u>Offre Telus Occ.</u>	<u>Préavis Date</u>	<u>Année 1 Nov-2010</u>	<u>Année 2 Nov-2011</u>
6	Telus (Ferme)	21 055	déc-09		21 055	
5	Telus (Ferme)	27 578	janv-11			27 578
1 (RDC)	Telus (Ferme)	4 575	déc-09		4 575	
4	Telus (Option)	27 578	janv-11	janv-10		27 578
		<u>80 786</u>			<u>25 630</u>	<u>55 156</u>
				<u>% Occ.</u>	16%	35%
				<u>% Occ. cumulée</u>	16%	52%

La signature du bail suite à l'offre de location signée doit intervenir prochainement, les négociations sont toujours en cours.

La mise en marché des surfaces disponibles a débuté et certains prospects sont identifiés (Hôtel Dieu de Québec, bureau d'avocats, etc.).

L'échéancier du projet prévoit une période de travaux commençant en novembre 2008 (décontamination, dégarnissage) pour une livraison du « base building » à Telus au début du mois d'août 2009. Telus dispose ensuite de quatre mois pour aménager ses locaux à ses frais.

Les coûts budgétés pour livrer l'édifice à Telus s'élève à 22,2 M \$. Les surfaces vacantes seront rénovées au fur et à mesure de leur absorption par le marché pour un coût additionnel de 10,7 M \$, soit un coût total de réalisation budgété de 32,9 M\$.

La juste valeur marchande de l'actif une fois stabilisée (en opération avec un taux d'occupation proche de 96 % environ) est estimée par la firme Derico & Hurtubise à 41 M\$ sur la base d'un revenu net normalisé de 2,876 M\$ et d'un taux de capitalisation de 7 %.

### Partenariat

Le projet d'investissement a été initialement structuré dans le cadre d'un partenariat entre le « Groupe Fondim » détenant 50 % de l'actif et constitué de Fondim et [REDACTED] dans la proportion respective de 2/3 et 1/3 et le « Groupe BVD » détenant l'autre 50 % constitué de [REDACTED] et Denis Vincent (Développements immobiliers BVD s.e.c.).

Structure de partenariat 300 St Paul s.e.c.	
Groupe Fondim (St Paul du Palais s.e.c.)	50%
- Fondim	33.3%
- Pierre Deschesnes	16.7%
Groupe BVD (BVD s.e.c.)	50%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

BVD s.e.c., ne souhaitant pas injecter l'équité additionnelle nécessaire au projet, a manifesté son intérêt à sortir du partenariat moyennant la cession de ses parts à Fondim.

Aux termes d'une entente intervenue le 10 juin dernier avec Développements BVD, Fondim, sous réserve de l'approbation de ses instances décisionnelles, achètera la totalité des parts que BVD détient actuellement dans la société 300 St Paul s.e.c., propriétaire de l'édifice en redéveloppement, le tout pour une somme de 1 114 000 \$.

La structure de partenariat proposée sera donc constituée à 83 1/3 % pour Fondim et à 16 2/3 % pour [REDACTED].

Nouvelle structure de partenariat 300 St Paul s.e.c.	
Fondim	83.33%
Pierre Deschesnes	16.67%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Gestion Immobilière [REDACTED] inc. a également reçu le mandat de développement du projet ainsi que le mandat de gestion immobilière de l'édifice à partir de sa mise en opération.

### Investissement

Compte tenu des conditions nouvelles prévalant sur le marché du crédit immobilier et particulièrement du ratio prêt/coûts appliqué par les institutions financières, la structure de financement du projet doit être révisée. En effet, le montant du financement de construction prévu initialement est plus faible qu'attendu, ce qui requiert de la part des partenaires davantage d'équité.

Dans le cadre du rachat des parts de BVD et afin de mener à terme le projet, Fondim investira un montant d'équité additionnelle de 4 000 000 \$.

Fondim mettra à la disposition du projet un montant de 6 257 200 \$ à titre de prêt mezzanine. Ce prêt est assorti d'un engagement à céder son rang en faveur de l'institution financière qui accordera un prêt intérimaire de construction. Le prêt mezzanine représentera un maximum de 18,50 % des coûts totaux du projet à un taux

d'intérêt annuel de 12 % capitalisé mensuellement et payable mensuellement ou au plus tard au refinancement à long terme de l'actif.

**BUDGET :**

Budget de développement et financement

Avant :

Budget des coûts de réalisation	CDN \$	Financement	CDN \$	%
Terrain (Immeuble existant)	5 600 000	<b>Equité :</b>		<b>9%</b>
Coûts de construction directs	15 569 000	Groupe Fondim	1 500 000	50%
Travaux d'améliorations locatives	2 980 000	- Fondim	1 000 000	
		[REDACTED]	500 000	
Coûts de construction indirects	4 432 000	Groupe BVD	1 500 000	50%
Stationnements	730 000			
Frais de financement		<b>Prêt mezzanine</b>		<b>20%</b>
Prêt mezzanine	1 745 000	- FONDIM	6 500 000	100%
Prêt Intérimaire	1 850 000	<b>Financement externe</b>	23 406 000	<b>71%</b>
<b>Total</b>	<b>32 906 000</b>	<b>Total</b>	<b>32 906 000</b>	<b>100%</b>

Budget de développement, financement et rachat de parts

Après :

Budget des coûts de réalisation et du rachat des parts	CDN \$	Financement	CDN \$	%
Terrain (Immeuble existant)	5 600 000	<b>Equité :</b>		<b>18%</b>
Coûts de construction directs	15 569 000	Fondim	5 000 000	83.33%
Travaux d'améliorations locatives (incluant courtage)	2 928 000	[REDACTED]	1 000 000	16.67%
Coûts de construction indirects	4 432 000	Avances*	250 000	1%
Stationnements	730 000			
Frais de financement		<b>Prêt mezzanine</b>		<b>18%</b>
Prêt mezzanine	2 039 601	- FONDIM	6 257 200	
Prêt Intérimaire	1 607 399	<b>Financement externe</b>	21 762 800	<b>64%</b>
Rachat du groupe BVD (50 % des parts)	1 114 000			
*Règlement dans le cadre du développement	250 000			
<b>Total arrondi</b>	<b>34 270 000</b>	<b>Total arrondi</b>	<b>34 270 000</b>	<b>100%</b>

**Perspectives d'emplois**

Le redéveloppement devrait permettre la création et le support d'environ 335 emplois temporaires dans le domaine de la construction.

**Frais d'engagement**

0 \$

**Investissement Fonds immobilier**

11 507 200 \$

Description	Montant \$	POURCENTAGE INCLUANT LES INVESTISSEMENTS ANTÉRIEURS	
		Vote %	Participation %
Parts sociales / mise de fonds	5 000 000 \$	83 1/3 %	83 1/3 %
Prêt mezzanine	6 257 200 \$	Nil	Nil
Avances	250 000 \$	Nil	Nil
<b>Total</b>	<b>11 507 200 \$</b>	<b>83 1/3 %</b>	<b>83 1/3 %</b>

**Rendement global**

Le développement du projet devrait procurer des profits bruts d'environ 13,9 M \$ (incluant le rendement courant et la plus value à la revente), un rendement interne d'environ 25 % après levier financier sur un horizon de 5 ans suivant la mise en opération de l'immeuble et un rendement courant moyen d'environ 12 % annuellement une fois les opérations stabilisées.

**Recommandations**

Compte tenu des éléments suivants :

- le pré location de 52 % des surfaces disponibles à un locataire majeur dont 35 % de manière ferme;
- la bonne localisation du site pour un développement de bureaux;
- les rendements générés par le projet;
- la création d'emplois dans le secteur de la construction;
- et enfin, le règlement avec le partenaire Groupe BVD,

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

Recommandation :

██████████  
Chargé de projets

Vérification :

██████████  
Vice-présidente / affaires juridiques

Autorisation : 16/06/2009

██████████  
Vice-présidente des finances  
Agissant à titre de Directeur général par Intérim pour le  
gestionnaire de Fondim

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

## ANNEXE «A»

## CONDITIONS STANDARDS D'INVESTISSEMENT

**Conditions préalables**

Seules la condition préalable suivante s'applique :

- Couverture d'assurance satisfaisante sur les actifs.

**Convention entre actionnaires**

- La structure juridique en place est une société en commandite dénommée 300 St Paul s.e.c. Suite à la modification du partenariat, cette structure juridique sera détenue à 83,33% par Fondim et à 16,67% par [REDACTED]

**Modalités de déboursement**

- Le déboursement du montant total de la présente demande d'autorisation se fera au fur et à mesure de l'avancement des travaux et lors du rachat de parts, et ce, à la discrétion du Fonds immobilier, sans aucune autre condition préalable.

## 1.0 CONTEXTE D'INTERVENTION

### 1.1 Contexte d'intervention

Suite à l'acquisition de l'ancien centre de tri postal de Postes Canada à l'été 2008, la réhabilitation de l'édifice industriel en édifice commercial (bureaux et commerces) a été conditionnelle à la pré-location d'une partie substantielle des surfaces disponibles. La signature par Telus d'une offre de location sur environ 80 000 pi.ca. dont 53 000 pi.ca. de manière ferme a permis d'initier le projet de redéveloppement de l'édifice.

### 1.2 Opinion du conseiller

Notre opinion dans ce dossier est favorable considérant;

- la localisation offrant une excellente visibilité aux occupants (au cœur du Vieux-Québec);
- la rareté d'édifices de classe « A » dans la zone de marché;
- la rareté de locaux LEED et de grande surface dans l'ensemble de la région de Québec;
- la signature d'une offre de location à long terme avec un premier locataire majeur.

Par ailleurs, le projet permettra la création de nombreux emplois (335 environ) dans le domaine de la construction.

### 1.3 Stratégies

Ce projet s'inscrit dans le volet immobilier du plan stratégique de Fondim où la majorité de la valeur des nouveaux placements se fait en développement.

## 2.0 DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 Description

La présente demande d'investissement vise à autoriser l'augmentation de la participation de Fondim dans la société en commandite redéveloppant l'édifice « Place Telus » par le rachat des parts d'un de ses partenaires (BVD s.e.c.).

Le projet prévoit le redéveloppement de l'édifice existant (environ 156 000 pi.ca. locatifs et les stationnements, 57 places au sous-sol et 95 places en surface) en bureaux de classe « A » et commerces au rez-de-chaussée incluant le réaménagement des stationnements intérieurs et extérieurs conformément aux standards de qualité environnementale « Leed » argent.

Tableau des superficies

Niveaux	Bureaux	Commerces	Entrepôt	Superficie (pi²)
Sous-sol				
Rez-de-chaussée	14 433	5 801	7 018	27 002
Mezzanine	21 125			21 125
Etage 3	27 578			27 578
Etage 4	27 578			27 578
Etage 5	27 578			27 578
Etage 6	21 055			21 055

L'édifice, localisé en plein cœur du quartier du Vieux-Port et à proximité immédiate de la Gare du Palais, est bâti sur un terrain de 83 421 pi.ca.

Une portion du terrain sera réaménagée en stationnements extérieurs de 95 places environ en plus des 57 places intérieures déjà existantes. La portion excédentaire du terrain pourra ultérieurement être développée pour recevoir une phase 2, soit un

édifice neuf possiblement à usage de bureaux relié à l'édifice existant par un atrium. Ce dernier fera l'objet d'une demande d'autorisation d'investissement ultérieure le cas échéant.

L'échéancier du projet prévoit une période de travaux de rénovation d'environ 10 mois pour une livraison à Telus du « base building » en août 2009 et un début de bail le 1<sup>er</sup> décembre 2009 (21 055 pi.ca de bureaux + 4 575 pi.ca. d'entrepôt et au moins une trentaine de stationnements).

L'acquisition du terrain et du bâtiment s'est fait au prix convenu de 5 600 000 \$ auquel se sont ajoutés des coûts indirects de transaction de 100 000 \$.

Le budget de réalisation du projet est de 32,9 M \$ incluant les coûts d'acquisition. Le programme de rénovation prévoit des interventions sur l'enveloppe du bâtiment, la réfection des systèmes mécaniques et électriques, l'aménagement des halls d'ascenseurs et des services d'utilités, certains aménagements dans les locaux loués à Telus (planchers surélevés notamment), le réaménagement du sous-sol à usage de stationnement et autres travaux d'aménagement extérieur.

L'offre de location de Telus est assortie des conditions suivantes :

Près de 35 % (environ 53 208 pi.ca.) des surfaces disponibles seront louées à 24 \$ le pi.ca. moyen net aux niveaux 6 et 5 (bureaux) et 10 \$ au niveau RDC (entrepôt), le tout pour un terme de 12 ans commençant respectivement le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et le 1<sup>er</sup> janvier 2011 avec 1 stationnement par 700 pi.ca. à une moyenne de 100 \$ l'unité par mois;

Le 4<sup>e</sup> niveau (27 578 pi.ca. de bureaux), réservé à Telus jusqu'en janvier 2010 en vertu d'une option d'occupation, lui sera loué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011;

Telus disposera en outre d'options d'expansion sur le 3<sup>e</sup> niveau dont la moitié au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le solde au 1<sup>er</sup> décembre 2014 ainsi que des options sur les espaces commerciaux au rez-de-chaussée (boutiques et commerces).

Niveau	Type	Pi.Ca.	Offre Telus Préavis		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
			Occ.	Date	Nov-2010	Nov-2011	Nov-2012	Nov-2013	Nov-2014	Nov-2015
6	Telus (Ferme)	21 055	déc-09		21 055					
5	Telus (Ferme)	27 578	janv-11			27 578				
1 (RDC)	Telus (Ferme)	4 575	déc-09		4 575					
4	Telus (Option)	27 578	janv-11	janv-10		27 578				
		80 786			25 630	55 156	-	-	-	-
					<b>% Occ.</b>	16%	35%	0%	0%	0%
					<b>% Occ. cumulée</b>	16%	52%	52%	52%	52%
2	Telus (Option)	11 600	déc-14	déc-13						11 600
3	Telus (Option)	13 789	janv-11	juil-09		13 789				
3	Telus (Option)	13 789	déc-14	déc-13						13 789
1 (RDC)	Telus (Option)	1 950	janv-11	janv-10		1 950				
		41 128			-	15 739	-	-	-	25 389
					<b>% Occ.</b>	0%	10%	0%	0%	16%
					<b>% Occ. cumulée</b>	0%	10%	10%	10%	26%
					<b>% Occ. Totale cumulée</b>	16%	62%	62%	62%	78%
		121 914								
1 (RDC)	Vacant	2 643	n/a	déc-09	2 643					
2	Vacant	9 525	n/a	déc-09	9 525					
1 (RDC)	Vacant	21 834	n/a	déc-09	21 834					
		34 002			34 002					
					<b>% Occ.</b>	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
					<b>% Occ. cumulée</b>	100%	100%	100%	100%	100%
		155 916			59 632	70 895	-	-	-	25 389
					<b>% Occ.</b>	38.2%	45.5%	0.0%	0.0%	16.3%
					<b>% Occ. cumulée</b>	38.2%	83.7%	83.7%	83.7%	100.0%

Telus disposera enfin d'un droit de premier refus et de première offre pour de l'expansion dans l'immeuble sur tout espace disponible de l'édifice.

## 2.2 Facteurs de risque

Le niveau de risque dans ce dossier est jugé acceptable considérant la qualité de la localisation pour le type de projet envisagé, la rareté des espaces de bureaux de plus de 20 000 pi.ca. par étage dans la basse ville, l'expérience du développeur dans ce type de projet et la certification LEED recherchée.

**3.0 INDUSTRIE, MARCHÉ ET CONCURRENCE****3.1 Industrie**

Fondim œuvre, entre autres, dans le domaine de l'investissement immobilier et ce projet vient confirmer sa volonté d'être impliquée dans tous les secteurs immobiliers.

**4.0 ORGANISATION****4.1 Direction**

La structure juridique a pris la forme d'une société en commandite. Elle sera détenue par Fondim à 83,33 % et [REDACTED] à 16,67 %.

**4.1 Partenaire**

[REDACTED] est un promoteur / développeur de Québec avec lequel nous avons réalisé plusieurs projets de bureaux dans la grande région de Québec.

Le partenariat a confié un mandat de développement du projet et de gestion immobilière à Gestion Immobilière [REDACTED] Inc.

**4.2 Bilan social**

Une mise à jour du bilan social du partenaire et développeur sera demandée et réalisée avec la collaboration des agents de développement - relations. Pierre Deschesnes est déjà partenaire / développeur de Fondim dans d'autres dossiers pour lesquels un bilan social favorable a été produit.

**5.0 CADRE FINANCIER****5.1 Projet et financement**

Budget de développement et financement :

Avant :

Budget des coûts de réalisation	CDN \$	Financement	CDN \$	%
Terrain (Immeuble existant)	5 600 000	<b>Equité :</b>		<b>9%</b>
Coûts de construction directs	15 569 000	Groupe Fondim	1 500 000	50%
Travaux d'améliorations locatives	2 980 000	- Fondim	1 000 000	
		- [REDACTED]	500 000	
Coûts de construction indirects	4 432 000	Groupe BVD	1 500 000	50%
Stationnements	730 000			
Frais de financement		<b>Prêt mezzanine</b>		<b>20%</b>
Prêt mezzanine	1 745 000	- FONDIM	6 500 000	100%
Prêt Intérimaire	1 850 000	<b>Financement externe</b>	23 406 000	<b>71%</b>
<b>Total</b>	<b>32 906 000</b>	<b>Total</b>	<b>32 906 000</b>	<b>100%</b>

Budget de développement, financement et rachat de parts

Après :

Budget des coûts de réalisation et du rachat des parts		CDN \$	Financement	CDN \$	%
Terrain (Immeuble existant)		5 600 000	<b>Équité :</b>		<b>18%</b>
Coûts de construction directs		15 569 000	Fondim	5 000 000	83.33%
Travaux d'améliorations locatives (incluant courtage)		2 928 000		1 000 000	16.67%
Coûts de construction indirects		4 432 000	Avances*	250 000	1%
Stationnements		730 000	<b>Prêt mezzanine</b>		<b>18%</b>
Frais de financement			- FONDIM	6 257 200	
Prêt mezzanine	2 039 601		<b>Financement externe</b>	21 762 800	<b>64%</b>
Prêt intérimaire	1 607 399				
Rachat du groupe BVD (50 % des parts)	1 114 000				
*Règlement dans le cadre du développement	250 000				
<b>Total arrondi</b>		<b>34 270 000</b>	<b>Total arrondi</b>	<b>34 270 000</b>	<b>100%</b>

## 5.2 Résultats

Le projet devrait procurer à terme des profits d'environ 13,9 M\$ (incluant les rendements annuels et la plus value à la revente) sur une période présumée de détention de 5 ans d'exploitation. Considérant une équité nécessaire plus élevée des partenaires, un rendement interne d'environ 25 % et un rendement courant moyen d'environ 12 % sont attendus.

## 5.3 Scénario de valorisation / Sortie

Le plan d'affaires prévoit une période de développement du projet et une livraison « base building » dans un délai de 10 mois suivant la date du début des travaux et une absorption des surfaces disponibles au cours de l'année 2009 et 2010. La revente de l'actif est simulée à la fin de 2014, soit 5 ans après la mise en opération de l'édifice pour un montant brut de l'ordre de 41 M\$.

## 6.0 RECOMMANDATIONS

Compte tenu des éléments suivants :

- le pré location de 52 % des surfaces disponibles à un locataire majeur dont 35 % de manière ferme;
- la localisation « prime » du site pour un développement de bureaux de catégorie « A »;
- les rendements courant générés par le projet;
- la création et le support à l'emploi dans le secteur de la construction;
- et enfin, le règlement avec le partenaire Groupe BVD,

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

## ANNEXE 1

## ANALYSE FINANCIÈRE

## PARTICIPATION DES PARTENAIRES

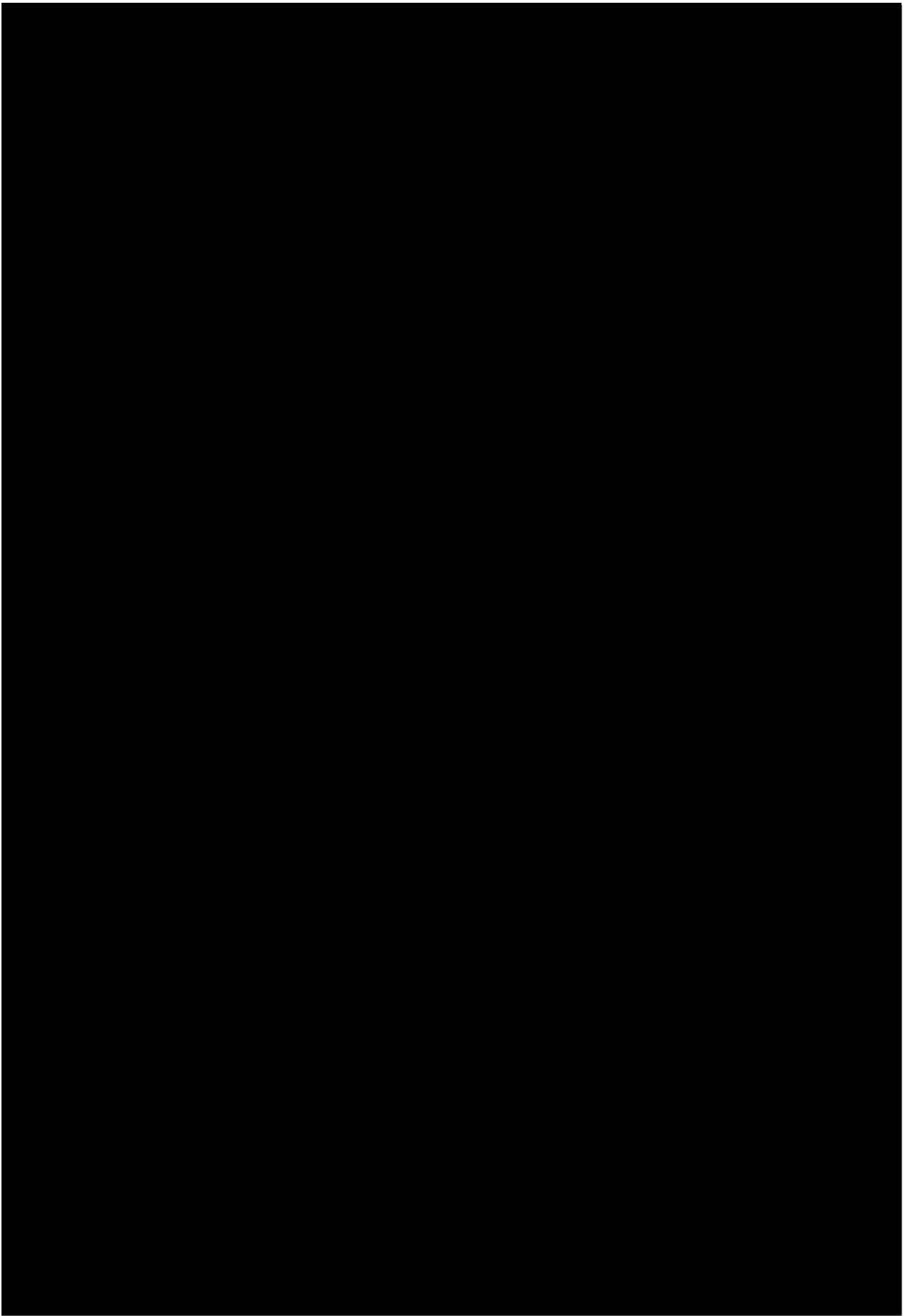
Participation des associés	Parts avant projet (%)	Parts après projet (%)
Fondim	33.33	83.33
██████████	16.67	16.67
Groupe BVD	50.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

## BILAN

Projet	Pro-forma
<b>ACTIF</b>	
Terrain (Immeuble existant)	5 600 000
Coûts de construction directs	15 569 000
Travaux d'améliorations locatives	2 928 000
Coûts de construction indirects	4 432 000
Stationnements	730 000
Frais de financement	3 647 000
Rachat du groupe BVD	1 114 000
*Règlement dans le cadre du développement	250 000
Total Actif	<b>34 270 000</b>
<b>PASSIF</b>	
Financement externe	21 762 800
Prêt mezzanine - Fondim	6 257 200
Total Passif	<b>28 020 000</b>
<b>AVOIR DES ASSOCIES</b>	
Fondim	5 000 000
██████████	1 000 000
Avances*	250 000
Total Equité	<b>6 250 000</b>

ANNEXE 1

ANALYSE FINANCIÈRE

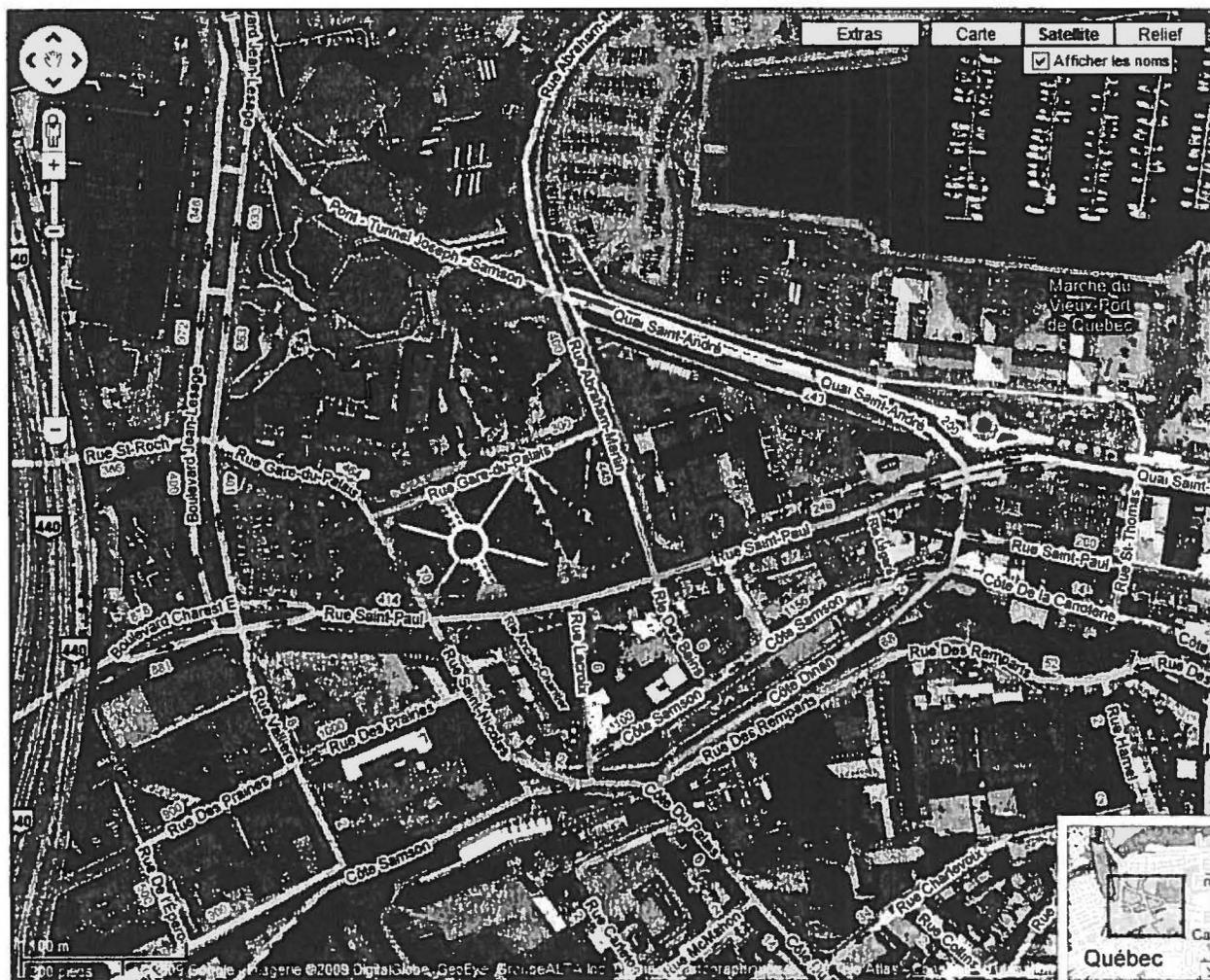
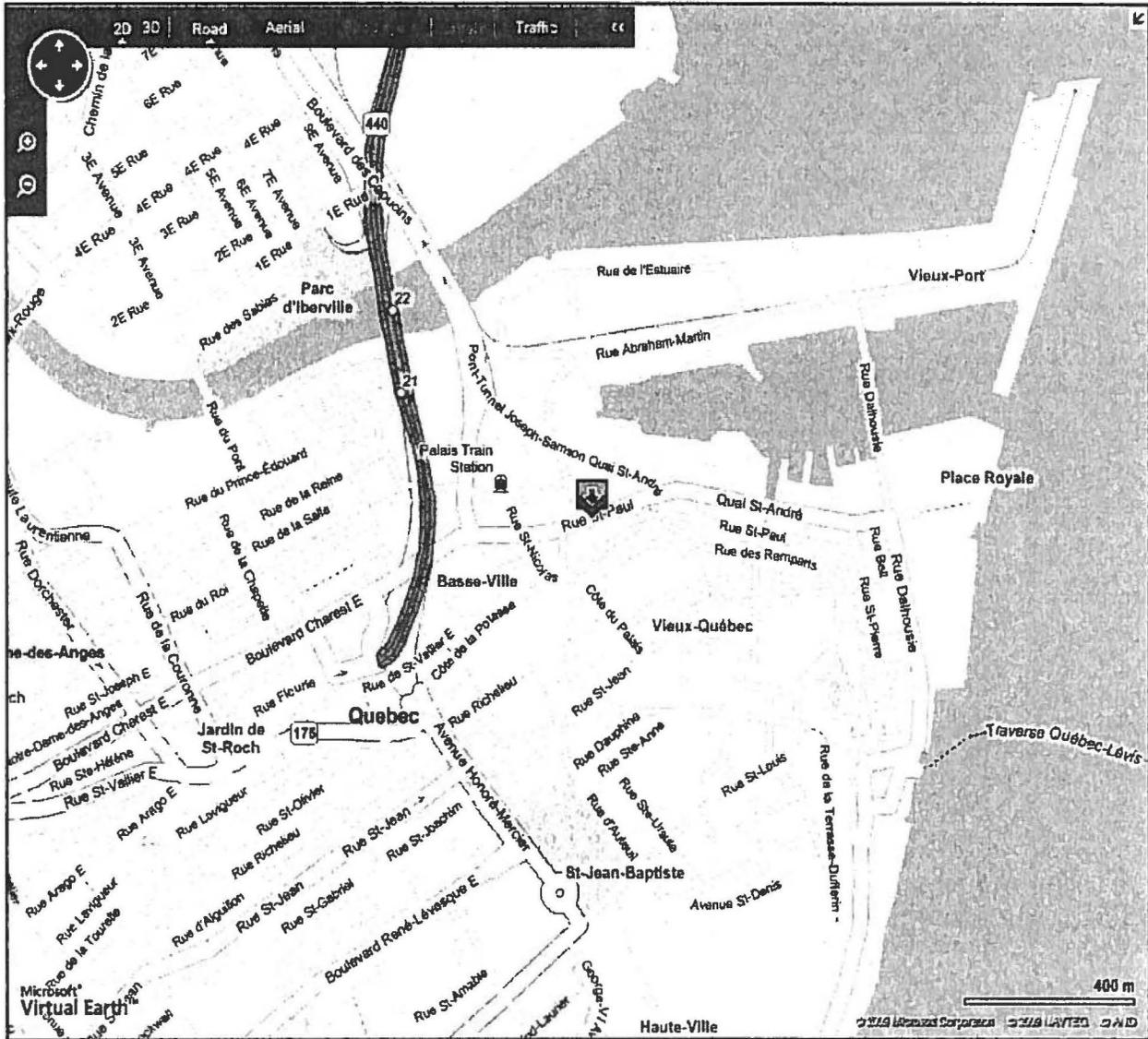


**ANNEXE 2**

**BILAN SOCIAL  
À COMPLÉTER**

ANNEXE 3

CARTES



ANNEXE 4

PERSPECTIVES DU BATIMENT RECYCLÉ

