

Plan stratégique de développement

Novembre 2002



TABLE DES MATIÈRES

1. LE TECHNOPÔLE ANGUS : DES ORIGINES À AUJOURD'HUI	1
1.1 NÉGOCIATIONS	1
1.2 LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS	2
1.3 LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	2
1.4 LA PRÉOCCUPATION DE L'EMBAUCHE LOCALE	3
1.5 LA PRÉOCCUPATION DE L'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE	3
1.6 LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE	4
2. LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX STRATÉGIQUES	7
La propriété du terrain	7
Le choix des entreprises	7
L'embauche locale	7
Le développement durable	8
L'économie sociale	8
Plus qu'un parc d'entreprises : un technopôle	8
3. LE MARCHÉ IMMOBILIER MONTRÉALAIS	9
3.1 LE MARCHÉ DES IMMEUBLES INDUSTRIELS	9
3.2 LE MARCHÉ DES IMMEUBLES COMMERCIAUX	11
4. LE POSITIONNEMENT DU TECHNOPÔLE	13
4.1 LA LOCALISATION	13
4.2 LES AVANTAGES SPÉCIFIQUES D'ANGUS	14
4.2.1 Soutien à l'implantation	14
4.2.2 L'approche green building	14
4.2.3 Une communauté d'affaires	14
4.2.4 Un bassin de main-d'œuvre unique	14
4.2.5 Deux programmes de crédit d'impôt remboursable	15
4.2.6 Soutien au recrutement et à la formation de la main-d'œuvre	15
4.2.7 Services aux entreprises	16
Soutien à la recherche de financement	16
Aide à l'exportation	16
Gestion environnementale	16
Accueil et accompagnement des entreprises de l'économie sociale	16
4.2.8 Des prix concurrentiels	16
5. STRATÉGIE MARKETING ET DE LOCATION	17
5.1 LES ACTIVITÉS DE PROSPECTION ET DE MARKETING	17
5.1.1 Rencontres et présentations avec des intervenants clés	17
5.1.2 Relations de presse	17
5.1.3 Publicité	17
5.1.4 Site Internet	18
5.1.5 Prospection ciblée	18
5.1.6 Veille des secteurs d'activité	18

5.2	ENTREPRISES RECHERCHÉES	18
5.2.1	<i>Les critères généraux</i>	18
5.2.2	<i>Le processus</i>	19
5.2.3	<i>L'expérience de location</i>	20
6.	LE PROCESSUS DE CONSTRUCTION	23
6.1	COMITÉ CONSULTATIF DES IMMOBILISATIONS	23
6.2	APPROBATION DES CHANGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION	23
6.2.1	<i>Conditions de chantier et corrections aux plans et acceptation d'équivalence</i>	24
6.2.2	<i>Modifications à l'étendue des travaux</i>	24
6.2.3	<i>Réclamations de l'entrepreneur</i>	24
7.	LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DU SITE.....	25
7.1	LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ORIGINE	25
7.2	L'ACTUALISATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE 1997	25
7.3	L'AMÉNAGEMENT DES ÎLOTS	27
7.3.1	<i>L'îlot sud</i>	28
7.3.2	<i>L'îlot ouest</i>	28
7.3.3	<i>Les îlots central et nord</i>	28
8.	LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT	29
8.1	LES PRODUITS IMMOBILIERS.....	29
8.1.1	<i>Édifice à bureaux</i>	29
8.1.2	<i>Édifice industriel multilocatif.....</i>	29
	<i>Industriel type 1 : le multilocatif industriel standard</i>	30
	<i>Industriel type 2 : le mail industriel multilocatif.....</i>	30
8.1.3	<i>Édifice à vocation spécifique</i>	30
8.1.4	<i>Édifice sur mesure</i>	31
8.2	UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT SUR HUIT ANNÉES.....	31
9.	L'ANNÉE 2002 : UN NOUVEAU PARTENARIAT DE DÉVELOPPEMENT.....	33
9.1	SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS	33
9.2	FONDACTION CSN	35
9.3	La structure de développement des projets et d'exploitation des immeubles.....	36
9.3.1	<i>Phase de développement</i>	36
	<i>Création d'une Société en commandite Projet</i>	37
	<i>Bail emphytéotique entre la SDA et la Société en commandite Projet</i>	37
	<i>Conventions entre la SCAD et la Société en commandite Projet.....</i>	37
	<i>Financement de la SCAD</i>	37
	<i>Financement des SEC Projet</i>	37
	<i>Période de construction</i>	37
9.3.2	<i>Phase d'exploitation.....</i>	38
	<i>Établissement de la juste valeur marchande à la fin des travaux</i>	38
	<i>Acquisition du tiers des parts de la Société en commandite Projet par un tiers investisseur</i>	38
	<i>Gestion et exploitation de l'immeuble</i>	38

10. LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES DE LA SCAD ET DES SEC PROJET	39
10.1 SCAD	39
10.2 SEC PROJET.....	40
10.2.1 Coûts de construction.....	40
10.2.2 Financement des immeubles.....	40
Financement à même les capitaux propres	41
Financements bancaires.....	41
10.2.3 Hypothèses de revenus de location	41
10.2.4 Frais d'exploitation	42
Frais d'exploitation recouvrables	42
Frais d'exploitation non recouvrables	42
10.2.5 Réserve de remplacement.....	42
10.2.6 Réserve pour travaux.....	43
10.2.7 Intérêts sur le solde bancaire.....	43
10.2.8 Impôts des sociétés.....	43
10.2.9 Fonds de roulement	43
10.2.10 Distributions aux commanditaires	43
11. ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	45
11.1 SOMMAIRE DES PROJECTIONS FINANCIÈRES	section 11.1
11.2 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT	section 11.2
11.3 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– PROJET – BIOTECH 1.....	section 11.3
11.4 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– PROJET – CARREFOUR.....	section 11.4
11.5 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS – PROJET – BUREAU	section 11.5
11.6 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS – PROJET	
– INDUSTRIEL TYPE 1 (BANDE INDUSTRIELLE).....	section 11.6
11.7 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– PROJET – BIOTECH 2.....	section 11.7
11.8 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS – PROJET	
– INDUSTRIEL TYPE 2 (MAIL INDUSTRIEL)	section 11.8
ANNEXE I	
Partage des responsabilités SDA et CDA, l'équipe de direction, organigramme	I
ANNEXE II	
Entente avec Canadien Pacifique	II
ANNEXE III	
Politique environnementale	III
ANNEXE IV	
Gestion des sols	IV
ANNEXE V	
Locataires actuels.....	V

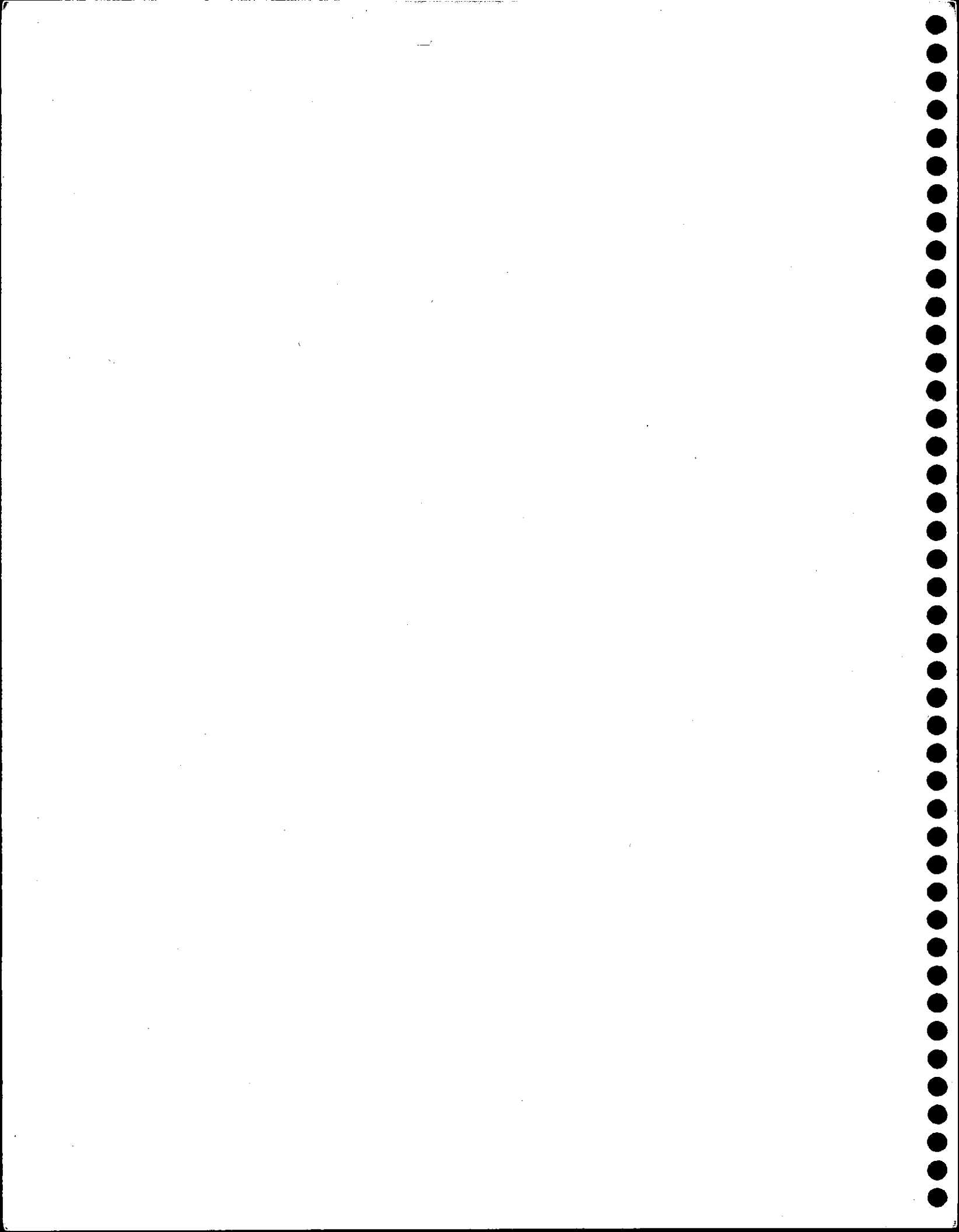
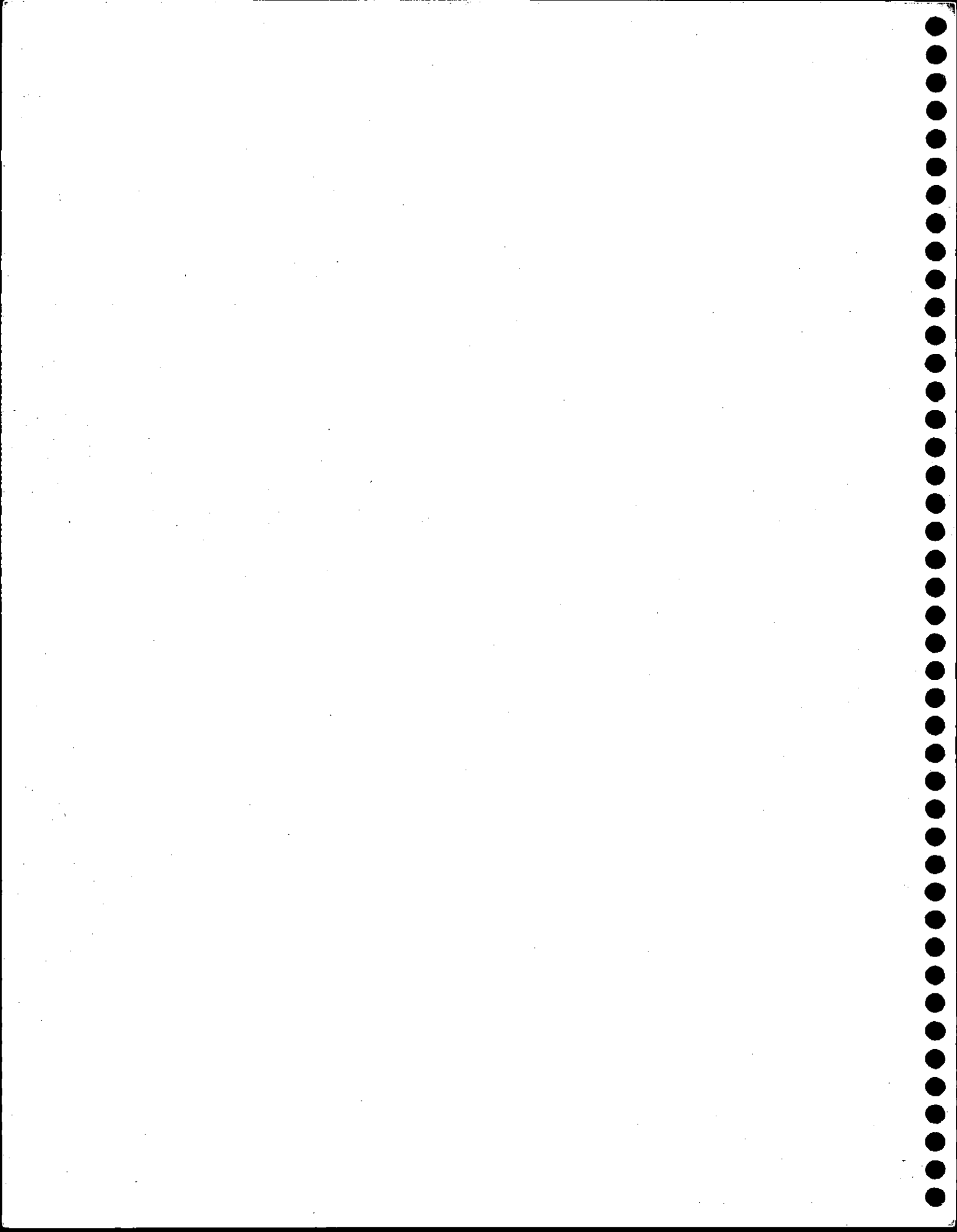


TABLE DES MATIÈRES

1. LE TECHNOPÔLE ANGUS : DES ORIGINES À AUJOURD'HUI	1
1.1 NÉGOCIATIONS	1
1.2 LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS	2
1.3 LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	2
1.4 LA PRÉOCCUPATION DE L'EMBAUCHE LOCALE	3
1.5 LA PRÉOCCUPATION DE L'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE	3
1.6 LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE	4
2. LES ORIENTATIONS ET LES CHOIX STRATÉGIQUES	7
La propriété du terrain	7
Le choix des entreprises	7
L'embauche locale	7
Le développement durable	8
L'économie sociale	8
Plus qu'un parc d'entreprises : un technopôle	8
3. LE MARCHÉ IMMOBILIER MONTRÉALAIS	9
3.1 LE MARCHÉ DES IMMEUBLES INDUSTRIELS	9
3.2 LE MARCHÉ DES IMMEUBLES COMMERCIAUX	11
4. LE POSITIONNEMENT DU TECHNOPÔLE	13
4.1 LA LOCALISATION	13
4.2 LES AVANTAGES SPÉCIFIQUES D'ANGUS	14
4.2.1 Soutien à l'implantation	14
4.2.2 L'approche green building	14
4.2.3 Une communauté d'affaires	14
4.2.4 Un bassin de main-d'œuvre unique	14
4.2.5 Deux programmes de crédit d'impôt remboursable	15
4.2.6 Soutien au recrutement et à la formation de la main-d'œuvre	15
4.2.7 Services aux entreprises	16
Soutien à la recherche de financement	16
Aide à l'exportation	16
Gestion environnementale	16
Accueil et accompagnement des entreprises de l'économie sociale	16
4.2.8 Des prix concurrentiels	16
5. STRATÉGIE MARKETING ET DE LOCATION	17
5.1 LES ACTIVITÉS DE PROSPECTION ET DE MARKETING	17
5.1.1 Rencontres et présentations avec des intervenants clés	17
5.1.2 Relations de presse	17
5.1.3 Publicité	17
5.1.4 Site Internet	18
5.1.5 Prospection ciblée	18
5.1.6 Veille des secteurs d'activité	18

5.2	ENTREPRISES RECHERCHÉES	18
5.2.1	Les critères généraux	18
5.2.2	Le processus	19
5.2.3	L'expérience de location	20
6.	LE PROCESSUS DE CONSTRUCTION	23
6.1	COMITÉ CONSULTATIF DES IMMOBILISATIONS	23
6.2	APPROBATION DES CHANGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION	23
6.2.1	Conditions de chantier et corrections aux plans et acceptation d'équivalence	24
6.2.2	Modifications à l'étendue des travaux	24
6.2.3	Réclamations de l'entrepreneur	24
7.	LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DU SITE	25
7.1	LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ORIGINE	25
7.2	L'ACTUALISATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE 1997	25
7.3	L'AMÉNAGEMENT DES ÎLOTS	27
7.3.1	L'îlot sud	28
7.3.2	L'îlot ouest	28
7.3.3	Les îlots central et nord	28
8.	LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT	29
8.1	LES PRODUITS IMMOBILIERS	29
8.1.1	Édifice à bureaux	29
8.1.2	Édifice industriel multilocatif	29
	Industriel type 1 : le multilocatif industriel standard	30
	Industriel type 2 : le mail industriel multilocatif	30
8.1.3	Édifice à vocation spécifique	30
8.1.4	Édifice sur mesure	31
8.2	UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT SUR HUIT ANNÉES	31
9.	L'ANNÉE 2002 : UN NOUVEAU PARTENARIAT DE DÉVELOPPEMENT	33
9.1	SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS	33
9.2	FONDACTION CSN	35
9.3	La structure de développement des projets et d'exploitation des immeubles	36
9.3.1	Phase de développement	36
	Création d'une Société en commandite Projet	37
	Bail emphytéotique entre la SDA et la Société en commandite Projet	37
	Conventions entre la SCAD et la Société en commandite Projet	37
	Financement de la SCAD	37
	Financement des SEC Projet	37
	Période de construction	37
9.3.2	Phase d'exploitation	38
	Établissement de la juste valeur marchande à la fin des travaux	38
	Acquisition du tiers des parts de la Société en commandite Projet par un tiers investisseur	38
	Gestion et exploitation de l'immeuble	38

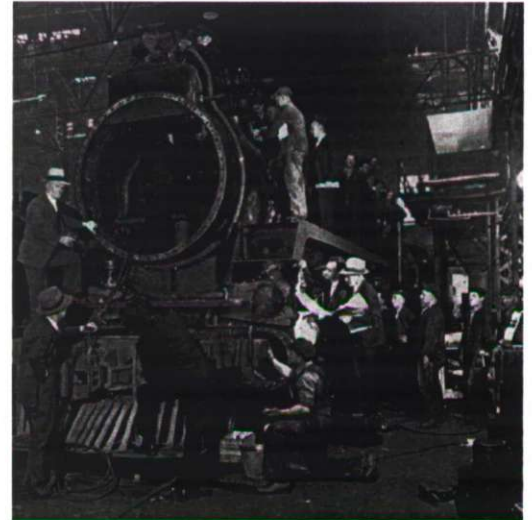
10. LES PRÉVISIONS FINANCIÈRES DE LA SCAD ET DES SEC PROJET	39
10.1 SCAD	39
10.2 SEC PROJET.....	40
10.2.1 Coûts de construction.....	40
10.2.2 Financement des immeubles.....	40
Financement à même les capitaux propres	41
Financements bancaires	41
10.2.3 Hypothèses de revenus de location	41
10.2.4 Frais d'exploitation	42
Frais d'exploitation recouvrables	42
Frais d'exploitation non recouvrables	42
10.2.5 Réserve de remplacement.....	42
10.2.6 Réserve pour travaux	43
10.2.7 Intérêts sur le solde bancaire.....	43
10.2.8 Impôts des sociétés.....	43
10.2.9 Fonds de roulement	43
10.2.10 Distributions aux commanditaires	43
11. ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	45
11.1 SOMMAIRE DES PROJECTIONS FINANCIÈRES	section 11.1
11.2 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT	section 11.2
11.3 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– PROJET – BIOTECH 1.....	section 11.3
11.4 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– PROJET – CARREFOUR.....	section 11.4
11.5 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS – PROJET – BUREAU	section 11.5
11.6 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS – PROJET	
– INDUSTRIEL TYPE 1 (BANDE INDUSTRIELLE)	section 11.6
11.7 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS	
– PROJET – BIOTECH 2.....	section 11.7
11.8 ÉTATS FINANCIERS PRÉVISIONNELS – PROJET	
– INDUSTRIEL TYPE 2 (MAIL INDUSTRIEL)	section 11.8
ANNEXE I	
Partage des responsabilités SDA et CDA, l'équipe de direction, organigramme	I
ANNEXE II	
Entente avec Canadien Pacifique	II
ANNEXE III	
Politique environnementale	III
ANNEXE IV	
Gestion des sols	IV
ANNEXE V	
Locataires actuels.....	V



1. Le Technopôle Angus : des origines à aujourd'hui

En 1904, le Canadien Pacifique inaugure dans Rosemont la plus grande usine en Amérique du Nord. Après avoir connu son apogée durant la Seconde Guerre Mondiale avec la présence de 12 000 travailleurs, les Ateliers Angus entrent en 1957 dans une période où l'usine ne cesse de réduire ses activités. Finalement, les Ateliers Angus ferment en 1992.

Symbolisant la prospérité de l'économie montréalaise, les Ateliers Angus ont été pendant près d'un siècle le principal moteur de création d'emplois pour la population de Rosemont et des quartiers avoisinants. La communauté de Rosemont-Petite-Patrie pouvait difficilement se résigner à voir disparaître un site industriel uniquement au profit d'un projet résidentiel et commercial. Pour cette raison, la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Rosemont-Petite-Patrie a reçu de sa communauté le mandat de maintenir une vocation liée à l'emploi sur le site Angus et d'élaborer une proposition de mise en valeur d'un parc d'entreprises.



La Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Rosemont-Petite-Patrie est née en 1990 d'une volonté concertée des acteurs locaux de se donner un outil de développement économique et social qui tienne compte à la fois des besoins des personnes et des impératifs du développement économique. Organisme indépendant, à but non lucratif, la CDEC rassemble les principaux acteurs du développement économique et social de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie : résidents, organismes communautaires, syndicats, institutions publiques et gens d'affaires. Dans un esprit qui unit développement économique et social et développement de l'emploi et de la main-d'œuvre, elle soutient les initiatives du milieu et met de l'avant des projets qui sont profitables à un développement économique harmonieux du milieu. Les interventions de la CDEC sont basées sur une philosophie de développement par le milieu pour le milieu. En ce sens, la concertation et le partenariat sont au cœur de ses actions.

1.1 NÉGOCIATIONS

Avec des moyens financiers limités, mais portée par le rêve et l'espoir, l'équipe de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie entreprend de convaincre le Canadien Pacifique, toujours propriétaire des 5 millions de pieds carrés du site Angus, de lui vendre le terrain afin de développer un projet créateur d'emplois pour les gens du quartier. Le Canadien Pacifique avait alors l'intention de développer un fort lucratif projet résidentiel sur l'ensemble du site.

En avril 1994, la CDEC Rosemont-Petite-Patrie tient une assemblée publique sur les enjeux du redéploiement des terrains du site Angus. Lancé dans une période de morosité économique, le projet de créer un parc d'entreprises a été accueilli et appuyé par la population. Des centaines de personnes se sont déplacées à cette rencontre publique. Par la suite, elles seront présentes à toutes les batailles menées pour la réalisation de ce pôle d'emplois.

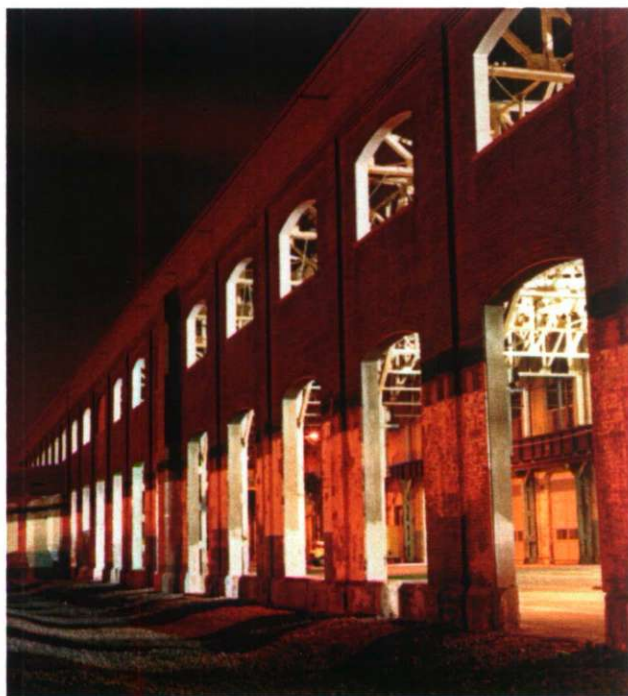
En mai de la même année, les développeurs de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie réussissent, au terme de beaucoup d'efforts et de négociations, à convaincre le Canadien Pacifique de céder la moitié ouest du site, soit 2,5 millions de pieds carrés, pour un montant qui ne serait payable qu'au rythme du développement de ce qu'on appelle désormais le Technopôle Angus.

1.2 LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS



En février 1995, la CDEC met sur pied la Société de développement Angus (SDA), organisme à but non lucratif (partie III de la loi des compagnies), afin d'assurer la réalisation de ce vaste parc d'entreprises ayant pour mission de redévelopper le site Angus selon les principes du développement économique communautaire.

Depuis 1995, la SDA a tenu de nombreuses assemblées publiques réunissant entre 200 et 1 000 citoyens de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie : présentation du plan d'aménagement du site puis du plan de développement du Technopôle, l'ouverture du Locoshop Angus, le projet d'aménagement du parc Jean-Duceppe ont été autant d'occasions pour la population de s'exprimer sur les orientations à privilégier. Cette implication de la population locale dans le projet a fait en sorte que tous les éléments du redéveloppement ont reçu l'aval de la population.



1.3 LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

En 1998, la SDA effectue la première pelletée de terre des travaux de conversion du Locoshop Angus en un mail industriel d'une superficie de 100 000 pieds carrés. Son inauguration a lieu en juin 1999 devant un millier de personnes. La conversion, réalisée en deux phases, a nécessité des investissements de 9,9 millions de dollars. La conversion du Locoshop a été réalisée dans un souci marqué pour l'environnement, la récupération et le développement durable. Un an après son inauguration, tous les espaces disponibles sont occupés par des entreprises de différents horizons.

Cet édifice devient en juin 2000 le *Premier bâtiment industriel écologique au Canada* désigné par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada. L'architecture de ce bâtiment lui a également valu de nombreuses distinctions, notamment le prix *Best of Canada du Canadian Interiors Magazine*. Il a également été classé OR dans la catégorie Environnements bâtis, grands projets du *National Post Design Exchange Awards*, en janvier 2001.

Ajoutons que le Locoshop a représenté le Canada à la conférence internationale *Sustainable Building 2000* à Maastricht, en octobre 2000.

La SDA entreprend ensuite à l'automne 2000 la construction d'un nouvel immeuble de 75 000 pieds carrés, le 4101 Molson, dédié aux entreprises de la nouvelle économie. Lors de son inauguration en mai 2001, celui-ci est occupé à 65 %. La construction du 4101 Molson a nécessité un investissement de 9,1 millions de dollars.

En 2002, le Technopôle Angus accueille quotidiennement près de **350 personnes travaillant au sein de 14 entreprises** réparties dans deux bâtiments. Au terme de son développement, le Technopôle Angus comptera environ 1,2 millions de pieds carrés construits et devrait avoir créé plus de 2 000 emplois directs. Plus de 100 millions de dollars auront alors été investis dans son parc immobilier, sans compter les travaux d'infrastructure qu'aura nécessité le site.

Au printemps 2002, la construction du Centre de développement des biotechnologies Angus a débuté. Cet immeuble sera livré au début décembre 2002. Ce projet majeur s'est développé en étroite collaboration avec T²C² Capital, une firme montréalaise de capital de risque intervenant dans le secteur des biotechnologies.

1.4 LA PRÉOCCUPATION DE L'EMBAUCHE LOCALE

La mission première du Technopôle commande dès le début la préoccupation de l'embauche locale et l'actualisation des compétences de ce bassin de main-d'œuvre. Ainsi, rapidement les services de recrutement et formation sont mis en place. En effet, afin de favoriser l'embauche locale, la SDA a choisi une approche pragmatique : au lieu d'inclure aux baux une obligation d'embauche locale, contrainte particulière que les locataires n'apprécient pas, la SDA a choisi d'offrir, avec l'aide d'Emploi-Québec, un service complet de recrutement de la main-d'œuvre à un prix très avantageux. Ce service est de plus en plus populaire. Il est même systématiquement utilisé par la plupart des entreprises du Technopôle Angus. L'équipe de recrutement donne priorité aux candidats de l'est de Montréal tout en étendant son territoire de recrutement au besoin. Près de 150 postes ont été comblés par le service de recrutement depuis sa mise en place et 80 % des emplois ont été comblés par de la main-d'œuvre locale.

De plus, un service gratuit de formation préparatoire à l'emploi est disponible pour les entreprises qui le souhaitent pour combler l'écart entre les compétences des personnes recrutées dans l'est de Montréal et celles requises par l'entreprise. Deux projets ont été réalisés à ce jour touchant 21 personnes.

1.5 LA PRÉOCCUPATION DE L'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE

Dès les débuts du rêve du Technopôle Angus, la préoccupation pour l'emploi local ne se limitait pas à combler des postes dans les entreprises locataires en favorisant l'embauche locale. En plus de cette mission fondamentale, le Technopôle voulait être proactif, en particulier pour la partie de la population de l'est de Montréal qui rencontre des difficultés particulières à intégrer le marché du travail. La préoccupation de l'insertion socioprofessionnelle était omniprésente.

Ainsi, dès 1996, l'équipe de la Société de développement Angus travaille à la mise sur pied d'une entreprise d'insertion s'adressant à des jeunes de 18 à 30 ans : Insertech Angus est une entreprise d'insertion, à but non lucratif, dans le domaine de l'assemblage et de la remise à niveau d'ordinateurs. Créé en 1997 sous le nom de CIFER Angus, Insertech forme et prépare au marché du travail des jeunes adultes démunis et peu scolarisés, désireux de reprendre leur vie en main. Plus de 40 jeunes adultes chaque année reçoivent une formation à l'emploi d'une durée de six mois, au cours de laquelle ils occupent différents postes de travail au sein de l'entreprise : assemblage d'ordinateurs, réparation d'écrans et d'imprimantes, gestion de l'entrepôt et du magasin, service à la clientèle. Insertech connaît un beau succès puisque 90 % de ses finissants intègrent ensuite le marché du travail ou retournent aux études. Insertech Angus occupe un local de 10 000 pieds carrés au Locoshop Angus depuis mai 1999. L'entreprise produit 4 000 micro-ordinateurs par an, neufs ou d'occasion, destinés à des écoles, des entreprises de tous secteurs et des organismes à but non lucratif. Insertech a lancé au printemps 2002 sa propre marque de commerce, la première marque sociale d'ordinateurs. Insertech offre à un rapport qualité/prix très avantageux des ordinateurs neufs de type Pentium III et IV de même que des appareils récupérés et remis à niveau. Insertech emploie une quinzaine de personnes à temps plein et une vingtaine de jeunes dans le cadre du programme d'insertion.

De plus, un projet pilote de création de postes de travail d'insertion dans les entreprises privées du Technopôle sera expérimenté au cours de l'année 2002-2003.



1.6 LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

La SDA a pris dès ses débuts le parti du développement de l'économie sociale¹. Cette préoccupation interpellait des actions visant le démarrage d'entreprises d'économie sociale.

En 1998, à la faveur des travaux entrepris pour recycler l'atelier de locomotives (Locoshop), le projet d'un atelier d'ébénisterie utilisant le bois récupéré de la déconstruction de certaines sections du Locoshop prend forme : l'Atelier Angus est une entreprise manufacturière d'économie sociale active dans le recyclage de bois. Il utilise principalement le bois récupéré lors des travaux de restauration effectués en 1998 au Locoshop Angus. L'exceptionnelle qualité de ce bois et le volume récupéré lors de la déconstruction des toits du Locoshop nécessitaient une solution de rechange à l'enfouissement traditionnel de ces matières résiduelles. Pensé et mis sur pied par le Technopôle Angus, l'Atelier Angus a une double mission : la revalorisation de bois récupéré et la création d'emplois. L'Atelier Angus fabrique des éléments de menuiserie architecturale tels des cadres de porte, des marches d'escalier, des garde-corps et des mains courantes.

Un service d'ébénisterie sur mesure est aussi offert pour la conception et la production d'armoires, de tables ou de tout autre objet de bois. En exploitation depuis décembre 1999, l'Atelier Angus emploie actuellement sept personnes et prévoit l'embauche de trois personnes au cours de l'année. L'Atelier Angus a pour objectif d'employer 13 personnes en 2004. Il est installé dans des locaux de 9 000 pieds carrés dans l'annexe sud du Locoshop Angus.

Depuis, l'équipe de la SDA a choisi de profiter de toutes les opportunités qu'offre le développement du Technopôle pour développer des projets d'économie sociale. Les besoins des entreprises du site et ceux des travailleurs et travailleuses de ces entreprises sont les premiers moteurs de l'action de développement en économie sociale.

À l'automne 2000, le Centre de la petite enfance Cœur Atout, voisin du Technopôle Angus, souhaite exploiter une seconde installation sur le site. Rapidement, il est convenu que cette installation sera possible si des places sont réservées aux enfants des travailleurs et travailleuses du Technopôle. Un projet plus important est développé prévoyant 80 places de garderie dont 30 comme garderie en milieu de travail. Ces places seront disponibles à compter de l'automne 2003 au terme de la construction d'un nouvel immeuble, le Carrefour de l'économie sociale Angus.

Au printemps 2001, deux projets sont mis en route : le premier vise à doter le Technopôle d'un service de restaurant pour les travailleurs et travailleuses de plus en plus nombreux, le second vise à démarrer un service de messagerie (courrier rapide) pour les entreprises du Technopôle.

¹Le concept d'économie sociale combine deux termes qui sont parfois mis en opposition :

« **économie** » renvoie à la production concrète de biens ou de services ayant l'entreprise comme forme d'organisation et contribuant à une augmentation nette de la richesse collective.

« **sociale** » réfère à la rentabilité sociale, et non purement économique de ces activités. Cette rentabilité s'évalue par la contribution au développement démocratique, par le soutien d'une citoyenneté active, par la promotion de valeurs et d'initiatives de prise en charge individuelle et collective. La rentabilité sociale contribue donc à l'amélioration de la qualité de vie et du bien-être de la population, notamment par l'offre d'un plus grand nombre de services. Tout comme pour le secteur public et le secteur privé traditionnel, cette rentabilité sociale peut aussi être évaluée en fonction du nombre d'emplois créés.

Pris dans son ensemble, le domaine de l'économie sociale regroupe l'ensemble des activités et organismes, issus de l'entrepreneuriat collectif, qui s'ordonnent autour des principes et règles de fonctionnement suivants :

- l'entreprise de l'économie sociale a pour finalité de servir ses membres ou la collectivité plutôt que de simplement engendrer des profits et viser le rendement financier;
- elle a une autonomie de gestion par rapport à l'État;
- elle intègre dans ses statuts et ses façons de faire un processus de décision démocratique impliquant usagers et usagers, travailleuses et travailleurs;
- elle défend la primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition de ses surplus et revenus;
- elle fonde ses activités sur les principes de la participation, de la prise en charge et de la responsabilité individuelle et collective.

Définition proposée par le Chantier de l'économie sociale qui a fait consensus au Sommet sur l'économie et l'emploi en octobre 1996.

(Extrait du rapport *Osons la solidarité*)

Le projet de restaurant se développe avec la collaboration des Projets PART et Part du chef, une entreprise d'insertion socioprofessionnelle pour les personnes vivant des problèmes de santé mentale. En joignant nos expertises, un bistro-caféteria de 150 places sera mis en exploitation à l'automne 2003. Il offrira de l'emploi aux personnes ayant complété le parcours d'insertion à Part du chef. De plus, des services de repas surgelés et des services de traiteur seront disponibles.

Développé en 2001-2002, la Coopérative de travail Les Messagers @ngus a démarré ses activités en juillet 2002. Elle offre un service de messagerie rapide couvrant l'île de Montréal. Cette entreprise poursuit deux objectifs : offrir un service de messagerie locale écologique fiable et créer de l'emploi pour une clientèle non spécialisée ayant réalisé une démarche d'insertion professionnelle. Soucieuse de respecter les principes du développement durable, cette entreprise utilise une flotte de voitures hybrides (de marque Toyota Prius) et des vélos. L'entreprise prévoit créer 17 emplois au cours de ses trois premières années d'exploitation.

Actuellement, l'équipe du Technopôle travaille à mettre sur pied une entreprise de copie rapide et d'impression numérique. Docushop Angus, une coopérative de travail, devrait voir le jour en septembre 2003 et créer environ quatre emplois au début de ses activités.

Enfin, au cours de l'année 2001-2002, le projet Carrefour de l'économie sociale Angus s'est développé. Il s'agit d'un immeuble de 55 000 pieds carrés dédié aux entreprises du secteur de l'économie sociale et mis sur pied en collaboration avec des partenaires du secteur de l'économie sociale. Le soutien financier du gouvernement du Québec, acquis en septembre 2002, permet aux partenaires d'acquérir en copropriété leur partie d'immeuble. Il s'agit d'un projet spécial au cœur de la préoccupation du développement de l'économie sociale sur Angus.



2. Les orientations et les choix stratégiques

La mission du Technopôle Angus est de « **redévelopper la partie ouest du site Angus en s'appuyant sur les principes du développement économique communautaire et en développant un technopôle** ». Le développement économique communautaire se caractérise par la préoccupation du développement économique local durable, la création d'emplois pour la population locale et l'appropriation citoyenne du développement. Les orientations que s'est données le Technopôle visent donc l'implantation d'entreprises intégrant des technologies de pointe et créant des emplois afin de favoriser la création d'emplois locaux pour la population de l'est de Montréal.

Cette mission et ces orientations ont été héritées de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie et alimentées par les conclusions des travaux du Comité de relance Angus rendues publiques en 1997. Le Comité de relance Angus est un comité d'adaptation de la main-d'œuvre (CAMO) créé dans le cadre de l'accord fédéral-provincial d'encouragement à l'adaptation de la main-d'œuvre. Il était présidé par monsieur Marcel Pépin, ex-président de la Confédération des syndicats nationaux et ex-professeur en relations industrielles à l'Université de Montréal. Il regroupait 19 représentants de divers secteurs d'activité : organismes communautaires et de développement local (5), institutions d'enseignement (3), syndicats (2), institutions financières et entreprises privées (5) et organismes gouvernementaux (4). Le Technopôle Angus constituait un axe principal du plan stratégique d'adaptation de la main-d'œuvre proposé par le comité de relance et dix recommandations majeures orientaient le développement du site². C'est d'ailleurs en s'appuyant sur ces recommandations que la SDA et Emploi-Québec ont conclu en 1999 une entente de trois ans.

Des **choix stratégiques** découlent de cette mission et de ces orientations.

Beaucoup plus qu'un parc d'entreprises, le Technopôle Angus développe un projet de développement local ancré dans son milieu s'appuyant sur les principes du développement économique communautaire avec pour but ultime la création d'emplois.

La propriété du terrain

Le Technopôle vise à constituer un patrimoine collectif. Pour ce faire, il cherche à conserver la propriété du terrain.

Le choix des entreprises

Le Technopôle Angus cherche à accueillir des entreprises à caractère technologique répondant aux critères suivants :

- Elles doivent être créatrices d'emplois.
- Elles doivent présenter un bon potentiel de croissance.

L'embauche locale

L'emploi local doit être favorisé et, à cette fin, le Technopôle offre des services de recrutement et de formation de la main-d'œuvre aux entreprises implantées sur le site : un objectif d'au moins 75 % d'embauche locale est visé.

² Comité de relance Angus : Plan stratégique d'adaptation de la main d'œuvre, octobre 1997, pp 68-70 :

- a) que la SDA négocie des ententes d'embauche locale avec les entreprises qui s'établiront sur le Technopôle;
- b) que la SDA établisse avec ses partenaires locaux, notamment la Corporation de développement économique communautaire Rosemont-Petite-Patrie, les Centres de ressources humaines Canada et les Centres Travail-Québec, des mécanismes par lesquels ils puissent offrir des services de présélection et de référence de la main-d'œuvre locale aux entreprises situées sur le site ;
- c) que la SDA conclue avec ses partenaires gouvernementaux et institutionnels en formation des ententes permettant de mettre en place la formation préalable à l'embauche sur le Technopôle en fonction des besoins des entreprises et des caractéristiques de la main-d'œuvre locale;
- d) que la SDA négocie avec ses partenaires gouvernementaux, institutionnels et privés des ententes pour offrir aux entreprises du Technopôle des services de formation bien adaptés à leurs besoins et qu'elle travaille à la mise en réseau des entreprises pour répondre à leurs besoins communs de formation;
- e) que le ministère du Développement des ressources humaines Canada et la Société québécoise de développement de la main-d'œuvre intègrent à leurs priorités d'action régionales la création d'emplois et la formation des travailleurs de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, en fonction des besoins exprimés et des engagements ou intentions d'embauche des entreprises qui s'implanteront sur le Technopôle;
- f) que les gouvernements du Québec et du Canada puissent considérer des mesures spécifiques aux entreprises du Technopôle lorsque les besoins en développement de la main-d'œuvre ne sont pas couverts par les mesures existantes.

Le développement durable

Le développement immobilier intègre le plus systématiquement possible des concepts et des choix associés aux *green buildings*.

Le développement du Technopôle s'appuie sur une gestion écologique du site (déchets, plan de mesures d'urgence, etc.).

La préoccupation environnementale influe sur le choix des entreprises.

La préoccupation de la gestion environnementale des entreprises s'affirme à travers l'accès à des services de diagnostic environnemental sans frais.

L'économie sociale

Le développement de services sur le site pour répondre aux besoins des entreprises et des travailleurs et travailleuses se réalise en privilégiant la mise sur pied d'entreprises d'économie sociale³ (CPE, restaurant, courrier rapide, copie rapide, centre de conditionnement physique, etc.).

À l'instar des entreprises privées, les entreprises d'économie sociale sont bienvenues au Technopôle Angus. En plus des mêmes services, ces entreprises pourront également bénéficier de l'expérience et de l'expertise des professionnels du Technopôle Angus en économie sociale, qui assurent à ces entreprises un encadrement sur mesure afin de les aider à se développer pleinement selon leur caractère spécifique.

Plus qu'un parc d'entreprises : un technopôle

Le Technopôle offre plus que des pieds carrés : c'est une structure d'accueil et de services aux entreprises. Il développe des liens avec le milieu universitaire et les centres de recherche. Il participe à la valorisation de la recherche en s'associant à la mise en place de lieux d'incubation d'entreprises. Il offre des services de recrutement, de formation, d'aide au financement, de soutien à l'exportation et de services conseils à la gestion.

³ Idem note 1.

3. Le marché immobilier montréalais

Une étude du marché immobilier montréalais a été commandée par la SDA à PricewaterhouseCoopers (PWC) au printemps 2001. Cette étude a fait l'objet d'une mise à jour à l'automne 2002.

3.1 LE MARCHÉ DES IMMEUBLES INDUSTRIELS

« La superficie locative totale du portefeuille d'immeubles industriels situés dans la région de Montréal est de l'ordre de 311 400 000 pieds carrés. Cette statistique inclut les propriétés situées sur les rives nord et sud immédiates de l'île de Montréal. Selon les différentes sources, le taux d'occupation des immeubles industriels est actuellement⁴ "de 4% dans la région de Montréal"⁵. Il était de 3 % en mars 2001. "Un taux de 4 % reflète tout de même un marché immobilier industriel en bonne santé"⁶. Il s'agit d'un des plus bas niveaux depuis les dix dernières années. En effet, depuis 1998, le marché industriel montréalais est caractérisé par une très forte demande avec, en contrepartie, une offre quasiment inexistante. Cette faiblesse de l'offre découle notamment du fait que peu de nouvelles constructions furent mises en chantier par suite de la récession survenue au début de la dernière décennie. Il en découle que le parc immobilier industriel, en plus de ne pas satisfaire à la demande, est de plus en plus vieillissant. La faiblesse de l'offre est particulièrement marquée pour les immeubles de grande qualité et de construction récente.

« La désuétude des immeubles et la faiblesse de l'offre ont comme conséquence que le seul autre choix pour les utilisateurs d'espaces industriels est la construction sur mesure (adaptée aux besoins spécifiques du locataire). Ceci est particulièrement vrai pour les entreprises de la nouvelle économie. Ces entreprises ont des besoins particuliers qui ne peuvent, dans bien des cas, être comblés par des immeubles âgés. Plus de 1 200 000 pieds carrés d'immeubles construits sur mesure ont été mis en chantier dans la région de Montréal pendant l'année 2000.

« Le marché du terrain industriel est également très fort, particulièrement depuis 1999. Un nombre important de transactions ont eu lieu au cours des deux dernières années. La plupart des sites industriels de qualité ont trouvé preneurs et ceux qui demeurent disponibles pour la vente ont vu leur valeur augmenter considérablement. Les transactions survenues dans le domaine des immeubles industriels ont représenté près de 40 % de l'ensemble des transactions immobilières survenues dans la région de Montréal en 1999-2000.

« En raison de l'offre très limitée, les taux de location ont augmenté de 10 % entre 1998 et 2000. Cette augmentation a comme conséquence des revenus de loyer suffisamment élevés pour justifier la mise en chantier de nouveaux espaces industriels. La construction de nouvelles propriétés est donc revenue en force en 1999.

⁴PricewaterhouseCoopers, Commentaires sur la viabilité financière du plan de financement de la deuxième phase de développement 2001-2006 du Technopôle Angus, mars 2001 (pages 9 et 10).

⁵Mise à jour des commentaires de mars 2001 transmise le 15 octobre 2002.

⁶Mise à jour des commentaires de mars 2001 transmise le 15 octobre 2002.

« Le tableau suivant dresse le sommaire du marché de l'immobilier industriel de la grande région de Montréal pour la période 1990-2000 :

Année	Inventaire (en milliers de pieds carrés)	Offre additionnelle	Absorption	Pourcentage d'inoccupation
1990	295 470	2 400	2 000	9,0
1991	295 720	250	(3 000)	10,0
1992	296 020	300	(4 000)	12,0
1993	296 320	300	(3 000)	13,0
1994	297 420	1 100	3 000	12,0
1995	298 920	1 500	6 600	9,8
1996	299 600	680	2 400	9,0
1997	301 000	1 400	3 400	8,3
1998	303 500	2 500	5 600	7,1
1999	306 900	3 400	8 000	5,5
2000	311 400	4 500	7 800	3,0

Sources : Colliers International et CB Richard Ellis

« Les analystes du marché de l'immobilier prévoient que, pour l'année 2001, l'offre additionnelle devrait être d'environ 6 000 000 pieds carrés, alors que l'absorption sera de 6 500 000 pieds carrés⁷. "Le nombre de pieds carrés industriels absorbés par le marché pendant l'année 2001 fut de l'ordre de 2,6 millions"⁸. Le scénario de base de projections financières du Technopôle est établi selon l'hypothèse que 360 000 pieds carrés seront construits sur une période de huit ans. Il s'agit donc d'entre 48 000 et 56 000 pieds carrés annuellement. Ceci représente moins de 1 % de l'absorption annuelle des années 2000, 1999 et 1998 et environ 2 % de l'absorption de 2001. "Conséquemment, les espaces que le Technopôle Angus mettra en marché au cours des prochaines années sont peu importants par rapport à l'inventaire total d'espaces industriels, de même que par rapport à l'absorption d'espace enregistrée au cours des dernières années"⁹.

« Tel que mentionné précédemment, les taux de location des immeubles industriels ont, dans l'ensemble du marché montréalais, augmenté considérablement au cours des dernières années. Ces taux peuvent cependant varier de manière importante en fonction de critères tels que :

- le type d'immeubles (locataires-multiple, locataire-simple, loft industriel); le type de locataire (domaine industriel du locataire);
- la date de construction de la propriété;
- l'emplacement;
- la hauteur des plafonds (les immeubles ayant une hauteur de plus de 22 pieds sont avantagés);
- la superficie des espaces disponibles;
- l'usage de la propriété (industriel lourd, industriel léger, industriel avec bureaux, etc.).

« Le Technopôle Angus est situé dans la région centre-est de Montréal. Les taux de location de cette région sont parmi les plus bas de la grande région de Montréal. Ils sont en moyenne de 4,00 \$ \$ à 4,50 \$ (net) le pied carré. Les meilleurs locaux peuvent trouver preneurs à environ 5,00 \$ le pied carré.

« La région du centre-est est cependant caractérisée par un parc immobilier plus âgé et plus désuet que la moyenne montréalaise. Les entreprises locataires de cette région sont majoritairement des entreprises manufacturières du niveau primaire, par exemple des manufactures de vêtements.

⁷ PricewaterhouseCoopers, Commentaires sur la viabilité financière du plan de financement de la deuxième phase de développement 2001-2006 du Technopôle Angus, mars 2001 (pages 9 et 10).

⁸ Mise à jour des commentaires de mars 2001 transmise le 15 octobre 2002

⁹ PricewaterhouseCoopers, Commentaires sur la viabilité financière du plan de financement de la deuxième phase de développement 2001-2006 du Technopôle Angus, mars 2001 (page 10).

« La catégorie de locataires visée par le Technopôle Angus de même que la qualité des locaux offerts diffèrent grandement de celles que l'on retrouve usuellement dans cette région. Les locaux les plus comparables à ceux du projet Angus sont situés dans le secteur de Ville Saint-Laurent de même qu'à Laval. Ces deux marchés commandent des taux de location de 7,00 \$ à 9,00 \$ (net) le pied carré pour des locaux de qualité similaire.

« Notons également que le projet de le Technopôle Angus offre aux locataires des locaux neufs avec des spécifications sur mesure (selon les exigences du locataire). La demande pour des immeubles neufs construits sur mesure en fonction des besoins de leurs futurs locataires demeure très bonne. »¹⁰

3.2 LE MARCHÉ DES IMMEUBLES COMMERCIAUX

L'hypothèse posée dans le cadre des projections financières est que 66 % de l'espace à bâtir sera de catégorie commerciale. Ces espaces serviront à accueillir les bureaux d'entreprises oeuvrant particulièrement dans les secteurs de la nouvelle économie.

« Le marché des immeubles à bureaux de la région de Montréal a commencé à se redresser en 1997 après six années difficiles. Une croissance économique soutenue, jumelée à une forte croissance de l'emploi, a permis aux propriétaires d'immeubles à bureaux d'améliorer significativement leurs taux d'occupation. Des investissements importants en recherche et en développement, de même qu'une augmentation des investissements effectués par les entreprises industrielles, ont également contribué à la reprise du sous-secteur des immeubles à bureaux.

« Cette croissance économique, de même que les bas taux d'intérêt ayant cours depuis quelques années, ont engendré un retour en force du capital dans le secteur de l'immobilier de bureaux. Comme ce fut le cas pour l'immobilier industriel, plusieurs transactions d'achats et de ventes de propriétés ont été réalisées au cours des trois dernières années. En 2001, le marché est cependant en voie de se stabiliser (de moins en moins de transactions sont enregistrées).

« Le taux d'inoccupation de l'ensemble des immeubles à bureaux de la grande région de Montréal est passé de 21,0 % en 1996 à 14,3 % en 2000. (...) Le tableau suivant démontre les taux d'inoccupation historiques des cinq grandes régions montréalaises :

(en pourcentage)	2000	1999	1998	1997	1996
Est de Montréal	11,1	14,8	20,4	16,9	20,0
Ouest de Montréal	20,1	21,2	22,4	26,4	24,4
Laval	13,2	14,7	13,9	19,1	20,6
Rive-sud	15,8	16,7	17,4	13,7	14,4
Centre-ville	12,8	17,7	18,4	20,7	19,9
Total des cinq régions	14,3	17,9	19,4	21,6	21,0

Sources : Groupe LCBA

« La région de l'est de Montréal est celle ayant obtenue la baisse la plus importante de son taux d'inoccupation. Pendant la période de cinq ans allant de 1996 à 2000, cette baisse fut de 8,9 %. Cette région est également celle détenant le meilleur taux d'occupation parmi les cinq grandes régions montréalaises.

¹⁰ PricewaterhouseCoopers, Commentaires sur la viabilité financière du plan de financement de la deuxième phase de développement 2001-2006 du Technopôle Angus, mars 2001 (pages 10 et 11).

« Les taux de location actuellement exigés par les propriétaires d'immeubles à bureaux de qualité dans la région centre-est de l'île de Montréal se situent dans une échelle allant de 8,00 \$ à 16,00 \$ (net) le pied carré. Les taux de location pour les meilleurs locaux sont de l'ordre de 12,00 \$ à 16,00 \$ le pied carré »¹¹.

« Les propriétaires d'immeubles à bureaux de Montréal sont touchés par la chute du nombre de locataires *Hi-tech*. Les taux de location ont d'ailleurs diminué dans ce secteur de l'immobilier, surtout pour les bureaux de classe A au centre-ville, passant de 20,00 \$ (net) au milieu de l'année 2001 à environ 15,00 \$ à la fin de l'été 2002.¹² Il s'agit d'une situation conjoncturelle découlant des déboires de certains secteurs et d'une relative insécurité temporaire découlant de l'instabilité politique mondiale engendrée par les événements du 11 septembre 2001.

« Le marché de bureaux de l'est de Montréal est quant à lui stable et les données décrites dans notre rapport de mars 2001 sont toujours valables. »¹³

¹¹ PricewaterhouseCoopers, Commentaires sur la viabilité financière du plan de financement de la deuxième phase de développement 2001-2006 du Technopôle Angus, mars 2001, (pages 11 et 12).

¹² Mise à jour des commentaires de mars 2001 transmise le 15 octobre 2002.

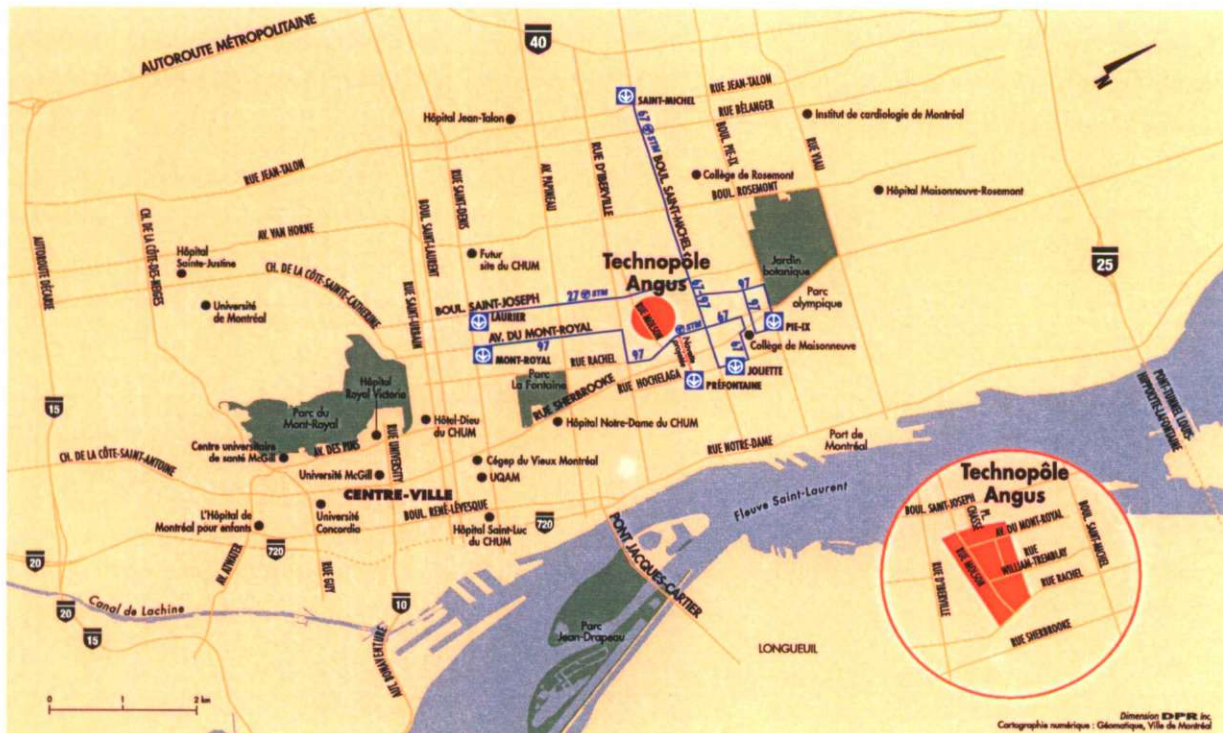
¹³ Mise à jour des commentaires de mars 2001 transmise le 15 octobre 2002.

4. Le positionnement du Technopôle

Au sein de ce marché immobilier montréalais, le Technopôle Angus se positionne avantageusement à plusieurs égards : sa localisation, ses crédits d'impôt remboursables spécifiques octroyés par le gouvernement québécois, son bassin de main-d'œuvre immédiat, ses services de recrutement et de formation subventionnés et les services offerts aux entreprises.

4.1 LA LOCALISATION

Le Technopôle Angus constitue le dernier grand site à vocation industrielle disponible à proximité du centre-ville. La superficie totale nette du site à développer est de 1 369 859 pieds carrés. La superficie acquise à ce jour est de 749 361 pieds carrés, soit 55 % des terrains à développer. En juin 2002, 203 000 pieds carrés de terrain ont été utilisés pour développer 178 000 pieds carrés d'espaces locatifs. D'ici 2007, le site permettra de développer environ 1 000 000 de pieds carrés d'espaces supplémentaires.



Le Technopôle Angus est situé :

- à quelques minutes du centre-ville de Montréal
- près des grands axes routiers : autoroute 40, autoroute Ville-Marie, autoroute 25
- à quelques minutes du pont Jacques-Cartier et du port de Montréal
- à quelques minutes du pont-tunnel Hyppolite-Lafontaine
- à 20 km de l'aéroport international de Dorval
- à proximité des quatre universités montréalaises, de cinq collèges et de cinq grands hôpitaux
- à la jonction de trois quartiers résidentiels en pleine effervescence : Plateau Mont-Royal, Rosemont et Hochelaga-Maisonneuve
- le long de plusieurs circuits de transport en commun : autobus et métro
- dans un secteur desservi par le réseau de fibre optique.



4.2 LES AVANTAGES SPÉCIFIQUES D'ANGUS

Hormis les avantages propres au lieu géographique décrits plus haut, le Technopôle Angus offre des avantages uniques aux entreprises qui s'y installent :

- un soutien personnalisé à l'implantation y compris la construction sur mesure
- l'approche *green building*
- l'accès au plus grand bassin de main-d'œuvre instruite et compétente au Québec
- deux programmes de crédit d'impôt applicables à une grande variété d'activités d'entreprise
- un soutien unique au recrutement et à la formation de la main-d'œuvre;
- des services de soutien à la recherche de financement, d'aide à l'exportation et d'aide à la gestion environnementale et des services d'accueil et d'accompagnement aux entreprises de l'économie sociale
- une communauté d'affaires
- des prix concurrentiels.

4.2.1. Soutien à l'implantation

L'équipe de professionnels de l'immobilier du Technopôle est chargée de répondre aux besoins des entreprises pour tout ce qui concerne leur implantation sur le site, que ce soit pour l'aménagement d'espaces déjà construits, la construction sur mesure clés en main ou l'agrandissement de l'entreprise lors d'une croissance soutenue. Elle accompagne l'entreprise tout au long de la démarche pour assurer une implantation efficace et satisfaisante : analyse des besoins, programme d'aménagement d'espace, supervision de la préparation des plans et devis par des professionnels externes, gestion et coordination de travaux, demandes de permis, etc.

4.2.2. L'approche *green building*

Le développement immobilier intègre le plus systématiquement possible des concepts et des choix développés selon l'approche *green building*.

4.2.3. Une communauté d'affaires

L'entreprise qui s'installe au Technopôle se joint à une communauté d'affaires. Le Technopôle est soucieux d'assurer aux entreprises un milieu favorable à leur développement compte tenu de sa mission et de ses orientations. Le Technopôle Angus offre donc un environnement propice à la mise en place de partenariats entre les entreprises.

4.2.4. Un bassin de main-d'œuvre unique

La zone primaire du Technopôle Angus (un rayon de 3 km) regroupe la plus forte concentration de main-d'œuvre de toute l'île de Montréal : couvrant seulement 8 % du territoire de l'île, on y retrouve **21 % de la population active de l'île de Montréal**.

De plus, la zone primaire du Technopôle, tout en représentant seulement 8 % du territoire de l'île de Montréal, regroupe **25 % des résidents de l'île détenant une formation postsecondaire**.

Le bassin de main-d'œuvre des zones primaire et secondaire du Technopôle se répartit dans les spécialisations professionnelles de manière comparable à l'ensemble de l'île de Montréal. Des ressources pour répondre à tous les besoins des entreprises sont disponibles à proximité : cadres supérieurs, professionnels et techniciens, ingénieurs et technologues, ouvriers spécialisés, opérateurs et assembleurs.

Enfin, le bassin de main-d'œuvre de la zone primaire du Technopôle regroupe près de 175 000 personnes bilingues (français et anglais) et 30 000 personnes parlant espagnol.

4.2.5. Deux programmes de crédit d'impôt remboursable

Les entreprises situées sur le Technopôle Angus peuvent bénéficier de deux généreux programmes de crédit d'impôt remboursable.

Crédit d'impôt pour les entreprises du savoir

Ce crédit d'impôt s'applique aux entreprises œuvrant dans des domaines du savoir tels que :

- technologies de l'information et des communications
- technologies de la production
- biotechnologies
- technologies des matériaux
- services de nature scientifique et technologique.

Octroyé par le gouvernement du Québec en mars 2002, le programme *Carrefour de l'innovation* est dédié aux entreprises de haute technologie qui s'implanteront au Technopôle Angus d'ici 2006. Il prévoit un crédit d'impôt remboursable équivalent à 40 % de l'augmentation de la masse salariale des emplois admissibles durant cinq années consécutives. Il s'agit d'un crédit d'impôt cumulatif, c'est-à-dire que les augmentations de la masse salariale sont calculées à la fin de chaque année du programme par rapport à l'année d'implantation sur le site. Ce programme de crédit d'impôt ne présente aucune limite quant au remboursement.

Crédit d'impôt pour les entreprises de fabrication

Également octroyé par le gouvernement du Québec, le programme de crédit d'impôt Technopôle Angus s'applique à toutes les entreprises de fabrication et d'assemblage. Il prévoit un remboursement de 40 % calculé sur l'augmentation annuelle de la masse salariale des emplois admissibles jusqu'en 2006. Il s'agit d'un crédit d'impôt non cumulatif, c'est-à-dire que les augmentations de la masse salariale sont calculées à la fin de chaque année du programme par rapport à l'année précédente. Ce programme de crédit d'impôt ne présente aucune limite quant au remboursement.

4.2.6. Soutien au recrutement et à la formation de la main-d'œuvre

Le Technopôle Angus offre aux entreprises du Technopôle un service professionnel de recrutement et de formation de la main-d'œuvre à des coûts très avantageux grâce à une entente exclusive conclue avec Emploi-Québec. Lorsque les entreprises utilisent ces services, la SDA assume 80 % des coûts liés au recrutement et 100 % des coûts liés à la formation. Cette aide vise principalement à favoriser et à encourager l'embauche locale.

Le service de recrutement comprend notamment l'élaboration du profil avec l'employeur, l'affichage de poste, la présélection des candidats, la présentation d'un rapport de présélection et le soutien auprès de l'employeur lors de l'entrevue finale. Depuis deux ans, l'équipe de recrutement du Technopôle Angus a comblé près de 150 postes de tous les secteurs pour une quinzaine d'entreprises, allant d'ingénieur physique et informaticien à apprenti ébéniste. Le coût assumé par l'entreprise correspond généralement à 1,8 % du salaire octroyé au nouvel employé durant sa première année et elle bénéficie d'une garantie de trois mois.

Le service formation du Technopôle Angus vise à arrimer l'offre et la demande en matière de compétences pour les entreprises établies au Technopôle Angus. Il développe au besoin des formations préparatoires à l'emploi de courte durée ou des programmes spécifiques de formation pour mettre à jour les compétences des travailleurs.

D'autres services sont également offerts en vue de l'application de la loi du 1 % favorisant la formation au sein des entreprises, tels que :

- information et accompagnement relatifs aux programmes d'aide financière à la planification et à la tenue de formations

- analyse des besoins de formation
- élaboration d'un plan global de formation
- planification et organisation de formation sur mesure
- formation de formateur.

Ces services sont rendus sur place par la firme GTL Formation et Recrutement.

4.2.7. Services aux entreprises

Le Technopôle Angus offre de plus aux entreprises privées et de l'économie sociale les services de soutien et d'accompagnement suivants : recherche de financement, aide à l'exportation et soutien à la gestion environnementale.

Soutien à la recherche de financement

Le Technopôle Angus offre aux entreprises du Technopôle un service d'aide à la recherche de financement (financement traditionnel, capital de risque, soutien gouvernemental) pour leurs projets d'expansion, de recherche et développement ou pour d'autres projets. Le Technopôle Angus assure ce service avec la collaboration de firmes de capital de risque telles que Fondation CSN, T²C² Biocapital, le Fonds local d'investissement (FLI) et la SOLIDE Rosemont-Petite-Patrie. Ce service est externalisé par le Technopôle Angus à des consultants spécialisés, soit Lamarre Consultants.

Aide à l'exportation

Au Technopôle Angus, les entreprises peuvent trouver l'aide nécessaire pour leurs projets d'exportation. Des professionnels d'expérience informent et orientent les entreprises vers les différents programmes d'aide afin de percer les marchés désirés. Ils peuvent aussi aider les entreprises à établir des liens avec de nouveaux partenaires d'affaires. Ce service est imparti par le Technopôle Angus à des consultants spécialisés.

Gestion environnementale

Le Technopôle Angus désire favoriser les actions volontaires de gestion environnementale des entreprises. Pour ce faire, celles-ci peuvent bénéficier d'un service de consultation en gestion environnementale. Ce service comprend l'identification des aspects environnementaux et légaux et l'implantation d'un système de gestion environnementale. Un diagnostic des aspects environnementaux est offert par le Technopôle Angus gracieusement aux entreprises en phase d'installation sur le site, en collaboration avec SNC-Lavalin Environnement.

Accueil et accompagnement des entreprises de l'économie sociale

En plus des services décrits ci-dessus, les entreprises d'économie sociale bénéficient également de l'expérience et de l'expertise des professionnels du Technopôle Angus en économie sociale, qui assurent à ces entreprises un encadrement sur mesure afin les aider à se développer pleinement selon leur caractère spécifique.

4.2.8. Des prix concurrentiels

Le taux de location pour le bureau type est fixé à 13,50 \$ (net BOMA) le pied carré; il se compare avantageusement aux taux des meilleurs locaux dans la région centre-est de l'île de Montréal¹⁴, fixés entre 12,00 \$ et 16,00 \$ le pied carré.

Les taux de location pour les usages industriels fixés à 7,00 \$ le pied carré (net) pour l'immeuble industriel multilocatif standard et à 9,00 \$ le pied carré (net) pour le mail industriel se comparent aux taux observés dans l'arrondissement Saint-Laurent et la ville de Laval¹⁵.

¹⁴ selon l'étude commandée à PWC

¹⁵ selon l'étude commandée à PWC

5. Stratégie marketing et de location

Afin de minimiser le risque d'être trop fragilisé par les aléas économiques de certains secteurs d'activité économique, le Technopôle Angus a fait le choix stratégique de ne pas se concentrer dans un secteur en particulier. Certains domaines d'activité sont néanmoins privilégiés :

- technologie de l'information et des communications
- électrotechnique
- biotechnologie
- équipements biomédicaux
- activités manufacturières utilisant des technologies de pointe.

5.1 LES ACTIVITÉS DE PROSPECTION ET DE MARKETING

Les activités de prospection et de marketing du Technopôle s'appuient sur diverses stratégies : contacts avec les intervenants clés, relations de presse constantes, publicités ciblées, site Internet efficace, apport de professionnels externes et veille du marché. Un comité consultatif du conseil d'administration est chargé de valider la stratégie marketing et d'épauler au besoin.

5.1.1 Rencontres et présentations avec des intervenants clés

Le Technopôle mise de prime abord sur le développement et l'intensification des relations avec les démarcheurs des grandes agences de développement économique québécoises pour la prospection d'entreprises. Des rencontres individuelles ainsi que des rencontres de groupe sont organisées avec les démarcheurs et directeurs de projet d'Investissement Québec, de Montréal International et de la Société générale de financement. Le développement des relations avec les courtiers immobiliers commerciaux et industriels du Grand Montréal est également privilégié (rencontres individuelles et de groupe également). Des liens sont également maintenus avec le commissaire industriel de l'arrondissement, les dirigeants de certaines firmes de capital de risque tels T2C2 Capital, Fondation CSN, Réseau d'investissement social du Québec (RISQ), des institutions prêteuses, les universités établies à Montréal, les centres de valorisation de recherche et les dirigeants d'associations sectorielles (biotechnologie, sous-traitance et autres).

5.1.2 Relations de presse

Les relations de presse constituent une pièce importante de la stratégie marketing du Technopôle. L'acquisition de terrains, la construction sur le site, l'arrivée de nouvelles entreprises, la création de nouveaux emplois, le lancement d'entreprises mises sur pied par le Technopôle Angus, sans compter l'innovation sociale dont le Technopôle fait l'objet, sont autant de sujets susceptibles d'intéresser les médias et la population. Le Technopôle utilise donc toutes les vitrines qui lui sont offertes afin de faire connaître, par la presse écrite et électronique, ses réalisations et son potentiel de développement. Cette tâche est confiée depuis l'automne 2001 à la firme Casacom.

5.1.3 Publicité

Le Technopôle fait usage de la publicité dans certains journaux et magazines afin de faire connaître ses produits.





La publicité comporte aussi des envois courriels périodiques au réseau des démarcheurs institutionnels, courtiers et autres intervenants économiques (liste courriels de près de 1 000 noms) ainsi qu'à des réseaux plus ciblés (santé, biotech et autres). Des enseignes extérieures sont également installées afin d'annoncer les immeubles en construction sur le site. Le secteur Prospection/Marketing s'occupe également de produire tous les documents promotionnels nécessaires à la mise en marché des produits du Technopôle.

5.1.4 Site Internet

Le site Internet du Technopôle a subi récemment une modification en profondeur. En ligne depuis déjà quelques années, le site avait besoin d'être rajeuni et recentré spécifiquement sur les besoins des entreprises à la recherche d'espace. Le nouveau site bilingue permet maintenant de trouver facilement les différentes informations les plus pertinentes à la localisation d'entreprises : les produits immobiliers disponibles ou à venir et les plans, les avantages de la localisation, les avantages financiers, les entreprises déjà établies, etc. L'inscription de mots-clés du site dans les différents moteurs de recherche sera mise à jour au courant de l'automne 2002.



5.1.5 Prospection ciblée

Pour mieux atteindre certaines clientèles ciblées, le Technopôle fait appel au besoin à des professionnels externes. Ces personnes bien connectées sur des réseaux spécialisés sont d'une grande efficacité pour vendre les produits spécialisés du Technopôle. C'est le cas cette année dans le secteur des biotechnologies. Un professionnel de Lamarre Consultants assure la mise en marché de l'immeuble dédié au secteur de la biotechnologie.

5.1.6 Veille des secteurs d'activité

Avec l'appui de son vaste réseau de partenaires, le Technopôle assure une veille constante des secteurs d'activité économique. De plus, la prospection assure un suivi

documentaire permanent pour se tenir à l'affût de toute opportunité émergente. Des recherches sectorielles sont menées au besoin pour évaluer et orienter la prospection.

5.2 ENTREPRISES RECHERCHÉES

5.2.1 Les critères généraux

Un agent de location est responsable de l'accueil des demandes d'information. Il constitue la porte d'entrée des clients du Technopôle qui les accompagne jusqu'à la signature d'un bail, le cas échéant. L'agent de location est donc chargé de faire l'arrimage entre les besoins des clients et les produits qu'offre le Technopôle.

Les critères de sélection des entreprises s'articulent autour de trois points centraux :

- Le potentiel de création d'emplois
- La capacité de l'entreprise à assumer ses obligations financières
- Le caractère technologique des activités

En effet, le Technopôle Angus n'est pas un promoteur immobilier classique. Sa mission est de d'assurer sur le site à terme la création d'au moins 2 000 emplois durables, principalement pour la population active de l'est de Montréal. C'est pourquoi les emplois créés sur le site du Technopôle se doivent d'être dans divers secteurs de l'économie et de requérir des compétences variées, du métier semi-spécialisé au poste cadre en passant par des postes de métiers spécialisés, de technologues et de professionnels.

La sélection des entreprises vise donc à favoriser celles qui sont créatrices de nouveaux emplois tout en tenant compte, au besoin, des impératifs de comblement des espaces disponibles, l'objectif ultime étant la revitalisation durable du site du Technopôle.

Une entreprise qui s'installe au Technopôle doit donc être en mesure de démontrer sa capacité de payer son loyer sur la durée du bail signé. Les baux recherchés sont, en général, des baux d'une durée de cinq ans pour les espaces locatifs à bureaux ou industriels multilocatifs. Pour des bâtiments à vocation spécialisée tels que l'édifice des biotechnologies, la durée recherchée des baux est de dix ans, compte tenu de la valeur des améliorations locatives. En ce qui concerne les bâtiments destinés à un locataire unique, la durée du bail sera alors de 15 à 20 ans étant donné que le bâtiment sera conçu pour répondre aux besoins spécifiques du locataire et que le financement d'un tel bâtiment repose sur la capacité financière à long terme du locataire.

Les exigences du Technopôle quant aux garanties demandées de la part des locataires correspondent aux exigences courantes dans le marché de la location et sont en général dictées par les impératifs de financement des projets. Les locataires doivent fournir une lettre de crédit irrévocable encaissable sur demande et émise par une institution financière reconnue pour un montant correspondant à entre six mois et un an de loyer. Dans le cas de projets comportant des risques spécifiques, le bâtiment des biotechnologies par exemple, des exigences additionnelles seront formulées, comme un dépôt remboursable en fin de bail, un montant plus élevé de garantie, etc.

5.2.2 Le processus

Le processus de location pour des espaces déjà construits ou en prélocation sur plans comporte les étapes suivantes :

1. Échange d'information concernant le Technopôle et l'entreprise potentielle ou son courtier (type d'activité, nombre d'emplois actuels et à venir, pieds carrés recherchés, date d'implantation prévue, nombre d'années d'exploitation, etc.). Rencontres, visites et remise de plans d'espace.
2. Dans le cas où les informations préliminaires sont satisfaisantes pour le Technopôle et que le client démontre un intérêt certain, dépôt d'une offre préliminaire conditionnelle à l'analyse financière et de crédit et à la signature d'un bail. L'offre préliminaire est valable pour une période variant de trois à quatre semaines. En parallèle, se déroule l'analyse des états financiers de l'entreprise, du crédit de l'entreprise et du/des dirigeants et du plan d'affaires (s'il y a lieu), en lien, au besoin, avec PricewaterhouseCoopers.
3. Il arrive qu'à cette étape une entreprise désire obtenir du Technopôle une évaluation budgétaire du coût des améliorations locatives à effectuer dans les futurs locaux. Un programme d'aménagement d'espace préliminaire et une évaluation des coûts sont donc préparés. Cet exercice est sans frais pour l'entreprise.
4. Négociation du bail. Le processus de négociation sera plus ou moins long dépendant de l'importance du bail (nombre de pieds carrés, durée du bail, demandes spécifiques du locataire, etc.). Règle générale, l'agent de location ainsi que l'avocat interne sont chargés des négociations pour le Technopôle. L'avocat externe est consulté sur une base ponctuelle. L'entreprise est quant à elle représentée par ses dirigeants, son courtier le cas échéant et, à l'occasion, un conseiller juridique.
5. Signature du bail. Remise par l'entreprise de la lettre de crédit irrévocable et du certificat d'assurance.

6. Transfert au secteur immobilier pour la gestion des améliorations locatives de l'entreprise.

Le Technopôle offre de gérer la conception et les travaux pour le locataire. Les liens contractuels avec les professionnels et les entrepreneurs demeurent avec le locataire, cependant le Technopôle agit à titre de mandataire coordonnateur pour le compte du locataire.

Le locataire qui le désire est autorisé à procéder lui-même aux travaux pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- le locataire doit soumettre ses plans et devis pour approbation
- le Technopôle se réserve le droit de refuser certains aménagements s'ils ne respectent pas l'intégrité architecturale ou structurale de l'immeuble
- les travaux devront être réalisés par un entrepreneur acceptable pour le Technopôle
- en tout temps, les employés et professionnels du Technopôle ont accès au chantier pour s'assurer que les travaux sont conformes aux plans et respectent l'intégrité de l'immeuble.

Dans certains cas où les interventions requises nécessitent des travaux sur les systèmes de l'immeuble, où les travaux sont jugés risqués, le Technopôle pourra imposer le choix des professionnels et de l'entrepreneur pour réaliser les travaux.

Dans le cas d'immeubles à vocation spécifique, tels que le bâtiment des biotechnologies, où les aménagements locatifs sont physiquement liés avec les systèmes de l'édifice de base et où une continuité est requise dans le choix des équipements pour maintenir la valeur de l'immeuble, le Technopôle impose le mode de gestion du projet, le choix des professionnels et de l'entrepreneur, ainsi que le choix de certains équipements.

Dans le cas spécifique d'une construction sur mesure pour un locataire unique, le processus de location comporte des exigences supplémentaires, dont :

- préparation d'un programme d'implantation au sol et d'aménagement d'espace spécifique aux besoins de l'entreprise en amont du dépôt de l'offre préliminaire de location
- processus de vérification diligente beaucoup plus élaboré
- rédaction plus complexe du bail (bail sur mesure vs bail type).

5.2.3 L'expérience de location

Le service de location du Technopôle compte près de quatre années d'expérience.



La location des 100 000 pieds carrés du Locoshop s'est déroulée sur une période d'une année (1999-2000), plus rapidement donc que les deux années estimées au départ. Le caractère unique et multifonctionnel du bâtiment a attiré des entreprises de plusieurs domaines : informatique, services, développement et autres. Au cours de l'année 2001-2002, le service de location a dû procéder à la relocation d'environ 43 000 pieds carrés d'espace dans cet édifice pour cause de fermeture (18 000 pieds carrés) ou de départ d'entreprises (25 000 pieds carrés). La totalité de ces espaces a été relouée immédiatement dans le cas des 25 000 pieds carrés et

en quelques mois pour l'autre partie. Après le départ d'une entreprise survenu cette année, un espace de 9 200 pieds carrés demeure à louer au Locoshop Angus.

En ce qui concerne le nouvel édifice du 4101 Molson, 65 % des 73 300 pieds carrés locatifs ont été loués sur plans avant l'ouverture en avril 2001. Quatre-vingt-un pour cent sont loués à ce jour à cinq entreprises oeuvrant dans des domaines de développement de technologies de pointe : géomatique, circuits imprimés, nanotechnologie, logiciel de production et énergie éolienne.

Quant au Centre de développement des biotechnologies, déjà trois entreprises ont signé leur bail et une quatrième est en négociation, si bien que, en tenant compte de l'animalerie prévue, nous pouvons raisonnablement affirmer que 10 locaux sur 16 seront loués avant la livraison de l'immeuble (décembre 2002).



6. Le processus de construction

En ce qui concerne les travaux de construction, le Technopôle Angus privilégie un marché à forfait établi sur la base de plans et devis complets préparés au préalable par des professionnels. Avant de mandater les professionnels du projet, le Technopôle Angus effectue un travail préalable qui lui permet d'établir les paramètres suivants :

- la caractérisation préliminaire des sols sur le site choisi pour l'implantation de l'édifice projeté
- le programme des espaces intérieurs et extérieurs et des services connexes requis
- le plan et la topographie du terrain ainsi que la localisation d'arbres et les niveaux du terrain
- les servitudes touchant le terrain
- le nombre total d'occupants prévus dans la bâtisse
- le nombre de stationnements automobiles hors rue
- le nombre de quais pour le chargement et le déchargement des camions
- les accès requis pour les camions d'incendie (si exigés par la Ville)
- un budget pro forma détaillant par grandes spécialités (architecture, structure, etc.)
- les budgets que le Technopôle Angus entend consacrer à la réalisation du projet.

Sur la base des paramètres ci-dessus, les professionnels du projet sont mandatés et le processus de conception débute. Le Technopôle Angus prévoit un certain nombre d'étapes à la phase de conception dans le but de s'assurer que le produit final correspond aux objectifs du projet et que le budget initial est respecté ou ajusté en fonction de nouveaux besoins qui ont été exprimés en cours de route. Les étapes de la phase conceptuelle sont :

- le concept préliminaire
- les plans préliminaires d'architecture et le choix des systèmes d'ingénierie
- la confection des plans et devis
- l'appel d'offres d'entrepreneur général.

Chaque étape est validée par le Technopôle Angus avant que débute l'étape suivante. De cette façon, nous nous assurons d'éviter les surprises en ce qui concerne la réponse aux besoins et le budget du projet.

6.1 COMITÉ CONSULTATIF DES IMMOBILISATIONS

Le Comité consultatif des immobilisations a reçu du conseil d'administration le mandat de conseiller et de superviser la conception et la construction des différents projets immobiliers sur le site du Technopôle Angus. Dans le cours de ses activités, le Comité doit déterminer les budgets de développement des projets et faire les recommandations requises au conseil d'administration. Au cours des projets, le Comité avisera le conseil d'administration de l'évolution du coût des projets et obtiendra les approbations nécessaires si une modification de budget est requise.

6.2 APPROBATION DES CHANGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

Tous les changements doivent être approuvés par le vice-président, développement immobilier. Celui-ci doit cependant être en mesure de respecter le budget alloué pour la réalisation du projet. Son autorité en la matière lui est octroyée par le conseil d'administration par l'intermédiaire du Comité consultatif des immobilisations, dont le mandat est de conseiller et de superviser la conception et la construction des différents projets



immobiliers sur le Technopôle Angus. L'autorité d'approuver les changements est conférée au vice-président, développement immobilier de la façon suivante :

6.2.1 Conditions de chantier et corrections aux plans et acceptation d'équivalence

Pour ces changements, le vice-président, développement immobilier a l'autorité pour accepter de tels changements pour des montants de l'ordre de 50 000 \$ et moins. Il devra tenir le Comité consultatif des immobilisations informé de ses décisions et renouveler son autorité en la matière lorsque la somme des changements approuvés excédera 500 000 \$.

6.2.2 Modifications à l'étendue des travaux

La pertinence de ces travaux devra être discutée lors des réunions du Comité consultatif des immobilisations. Le vice-président, développement immobilier a l'autorité pour approuver de tels changements pour des montants allant jusqu'à 15 000 \$. Au-delà de cette limite, de tels changements devront être approuvés par le Comité consultatif des immobilisations.

6.2.3 Réclamations de l'entrepreneur

Le vice-président, développement immobilier négociera avec l'entrepreneur général le règlement de ses réclamations. Cependant, tout règlement devra être soumis à l'approbation du Comité consultatif des immobilisations.

7. Le plan d'aménagement du site

Le plan d'aménagement du Technopôle Angus a été développé à l'origine en 1997 par les Architectes Dupuis Dubuc et associés en collaboration avec la Société Biancamano Bolduc, urbanistes conseils. Il a été soumis et approuvé en assemblée publique par les intervenants et les citoyens de l'arrondissement. Il fait actuellement l'objet d'une mise à jour de la part de la Ville de Montréal afin de tenir compte des enseignements de la première phase de développement et pour accélérer la mise en œuvre des nouveaux projets au fur et à mesure qu'ils se concrétiseront.

Les activités autorisées sur le site sont industrie légère et bureau. Les immeubles peuvent atteindre entre 16 et 20 mètres de hauteur.

7.1 LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ORIGINE

Le plan d'aménagement de 1997 a fait l'objet d'un rapport détaillé. Ce plan d'aménagement prévaut encore pour l'essentiel. La principale modification qu'il a connue depuis 1997 est le remplacement d'une esplanade verte longeant la face nord du Locoshop Angus par un grand parc urbain servant de zone tampon entre les parties résidentielle et industrielle de l'ancien site des Ateliers Angus. L'autre modification mineure consiste à ne pas avoir respecté la proposition de déplacer la rue Molson un peu plus vers l'est de manière à garantir des lots de 100 mètres de profondeur : la profondeur des lots à l'ouest de Molson est de 66 mètres. Le sectionnement du Locoshop Angus en trois parties (pages 50 et 51 du plan de 1997) a été effectivement réalisé et le Technopôle a assuré le redéveloppement de la partie ouest en mail industriel.

Le plan de 1997 rappelle que « Le Technopôle Angus se veut un projet industriel distinctif en termes d'aménagement. À cette fin, le Technopôle Angus entend développer le site en respectant des principes d'"écologie urbaine", orientation qui traduit son positionnement social dans le milieu » (page 34). D'ailleurs une étude publiée en août 1996 et produite par la Société Biancamano Bolduc (Étude sur les critères d'écologie urbaine) a servi de toile de fond à l'intégration de ce concept dans le plan d'aménagement.

« Le prolongement des rues Molson, Mont-Royal et William-Tremblay, (...) l'aménagement d'un grand espace de parc desservant autant la partie industrielle que la partie résidentielle » étaient prévus en 1997 et sont sur le point d'être complétés.

Comme prévu en 1997, « la grande majorité des déplacements véhiculaires (automobiles et camions) se fera via la rue Molson, qualifiée de collectrice industrielle (...). À l'intérieur de la trame industrielle, l'implantation des entreprises se réalise en regroupement autour d'accès, d'espaces de chargement et de stationnement en commun localisés à l'arrière des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation de l'espace et à minimiser les nuisances sur le milieu environnant » (pages 42 et 46).

7.2 L'ACTUALISATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE 1997

Le plan d'aménagement fait présentement l'objet d'une mise à jour avec la collaboration de la firme d'architectes Aedifica pour la partie architecturale et de la Société Biancamano Bolduc pour la partie urbanisme. Les objectifs du plan sont d'établir, sur la base des expériences vécues avec la Ville de Montréal, et à l'intérieur d'un outil de gestion flexible, les paramètres de développement du site :

- usages permis
- paramètres d'implantation des bâtiments
- devis de conception des bâtiments
- utilisation des bandes vertes
- gestion des besoins en stationnement sur le site
- développement des infrastructures
- utilisation du parc Jean-Duceppe à des fins techniques (géothermie)
- vocation du parc Jean-Duceppe au service des résidants et des travailleurs et travailleuses.

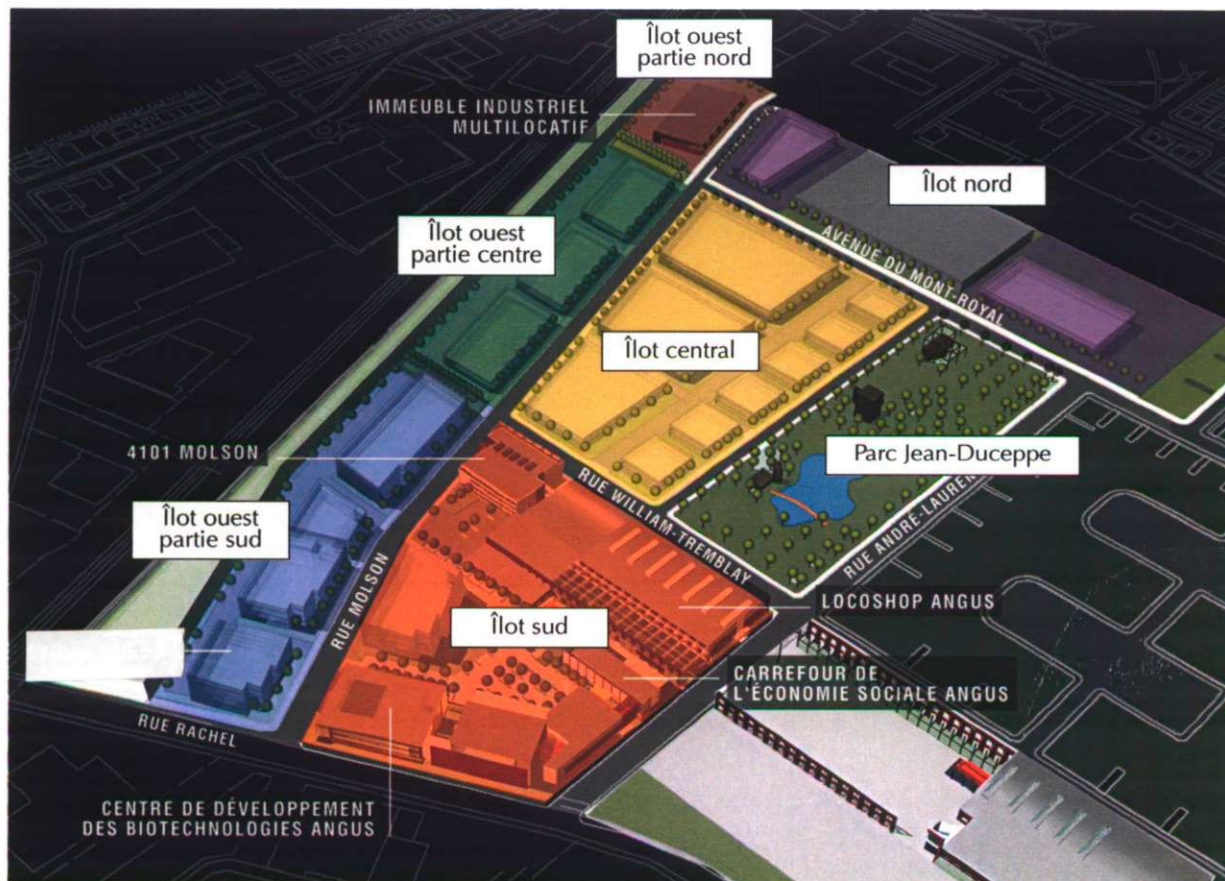
Ce plan sera réalisé en consultation avec les autorités de l'arrondissement Rosemont/Petite-Patrie afin de faciliter le processus d'obtention des changements qui pourraient être requis aux règlements de zonage touchant le site du Technopôle. Ceci permettra d'accélérer les procédures d'obtention de permis et autres formalités.

Afin d'orienter la conception du plan d'aménagement, le Technopôle impose une approche écologique au développement du site. Les bâtiments et le site seront donc conçus et aménagés en optant pour des interventions qui favorisent l'efficacité énergétique et le recyclage des matériaux, ainsi que l'intégration harmonieuse du bâtiment à l'environnement existant. Lorsque de telles interventions auront un impact sur l'investissement requis, une étude économique devra démontrer la rentabilité de l'investissement additionnel requis.

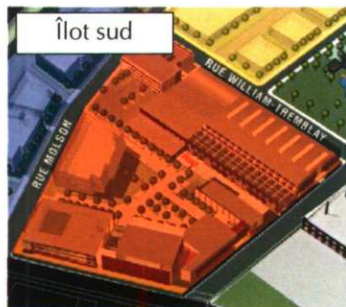
Concurremment avec le plan d'aménagement, s'élabore un devis d'exigences minimales qui définit, pour le bénéfice des professionnels et des locataires, les exigences liées à la conception des immeubles du Technopôle et à la gestion des phases de conception et de construction des projets. Ce devis est un instrument de gestion évolutif qui sera mis à jour annuellement pour tenir compte des particularités du développement sur le site du Technopôle.

7.3 L'AMÉNAGEMENT DES ÎLOTS

Le site du Technopôle Angus est divisé selon quatre îlots principaux. Le tableau suivant décrit sommairement les îlots et fournit des renseignements quant aux superficies acquises et à acquérir :



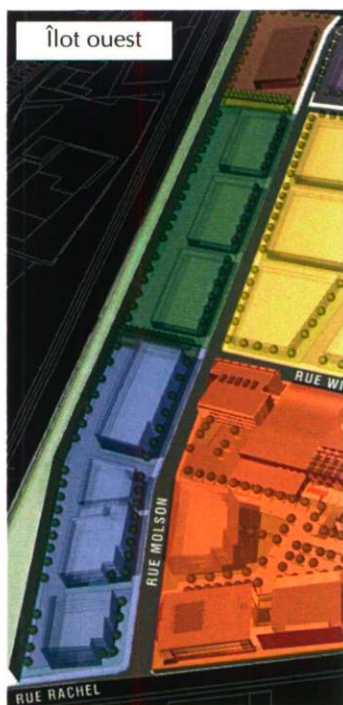
	Superficie acquise (pi ²)	Superficie à acquérir (pi ²)	Superficie totale (pi ²)
Îlot sud Borné par la rue Rachel au sud, la rue William-Tremblay au nord, la rue André-Laurendeau à l'est et la rue Molson à l'ouest.	305 977	99 524	405 501
Îlot ouest de Molson Borné par la rue Rachel au sud le terrain du Groupe Master au nord, la rue Molson à l'est et, la voie ferrée du Canadien Pacifique à l'ouest.			
• Partie nord de la bande verte Mont-Royal	82 623	0	443 384
• Partie centrale entre la bande verte Mont-Royal et la bande verte William-Tremblay	182 242		
• Partie sud entre la bande verte William-Tremblay et la rue Rachel	178 519		
Îlot central Borné au sud par la rue William-Tremblay, la rue Mont-Royal au nord, la rue André-Laurendeau à l'est et la rue Molson à l'ouest.	0	397 968	397 968
Îlot nord Deux terrains adjacents au terrain de l'entreprise Moliflex-White, bornés par l'avenue Mont-Royal au sud.	0	123 000	123 000



7.3.1 L'îlot sud

L'îlot sud contient les terrains offrant le plus de valeur. Compte tenu qu'ils bordent directement la rue Rachel, ces terrains peuvent s'avérer très attirants pour les entreprises désirant s'installer dans un édifice de qualité à proximité du centre-ville de Montréal. À ce jour, seuls ces terrains ont été développés. En effet, le Locoshop Angus et son prolongement, le 4101 Molson, ont été offerts à la location respectivement en 1999 et en 2001. Le Locoshop offre un espace vacant de 9 200 pieds carrés tandis que la location du 4101 Molson est complétée à 81 %.

Le Centre de développement des biotechnologies Angus est présentement en cours de construction et recevra ses premiers occupants en décembre 2002. Le terrain restant sur l'îlot sud offre la possibilité de construire trois autres immeubles. La construction d'un édifice dédié aux entreprises d'économie sociale débutera en février prochain pour livraison en août 2003. Le financement de ce projet incluant une subvention du gouvernement du Québec est pratiquement finalisé. La mise en chantier d'un deuxième édifice dédié au secteur de la biotechnologie est prévue dans un délai de deux à trois ans. Dans un horizon de deux à trois ans également, un autre édifice à bureaux sera implanté sur l'îlot sud. Cet îlot sera aussi aménagé en tenant compte des besoins en stationnement des entreprises afin de proposer des espaces qui se comparent avantageusement à l'offre de location au centre-ville de Montréal.



7.3.2 L'îlot ouest

Le Technopôle Angus vient de procéder à l'acquisition de tous les terrains constituant l'îlot ouest de Molson. Tel que décrit plus haut, cet îlot est composé de trois terrains offrant des possibilités de développement. Les bandes vertes Mont-Royal et William-Tremblay font l'objet d'une servitude de vue cédée à la Ville de Montréal afin de permettre des percées visuelles sur le mont Royal.

La partie nord de la bande verte Mont-Royal sera utilisée pour la construction d'un édifice industriel multilocatif. Les plans et devis de cet immeuble sont terminés. Il sera offert en location dès l'automne 2002 et la construction débutera lorsque 50 % des espaces auront été loués. Des négociations en cours avec une entreprise visant 20 000 pieds carrés pourraient aboutir en novembre 2002.

La partie centrale de cet îlot, située entre la bande verte Mont-Royal et la bande verte William-Tremblay, d'une superficie approximative de 182 000 pieds, est destinée à abriter un ou deux immeubles industriels, multilocatifs ou à locataire unique. Quelques entreprises ont d'ailleurs manifesté de l'intérêt et des pourparlers sont en cours actuellement.

La partie sud, située entre la bande verte William-Tremblay et la rue Rachel, d'une superficie approximative de 180 000 pieds carrés, possède la plus grande valeur de cet îlot. L'intention est d'y construire des espaces à bureaux commerciaux afin de maximiser la rentabilité du terrain.



7.3.3 Les îlots central et nord

À moins d'une demande spécifique d'une entreprise, les îlots central et nord seront développés les derniers. L'îlot nord est occupé dans sa partie centrale par Moliflex-White, une entreprise de services de production cinématographique. Moliflex-White a acheté son immeuble du Canadien Pacifique mais s'intègre à la communauté d'affaires du Technopôle. L'îlot central a été ciblé pour y installer une grande entreprise créatrice d'emplois qui désirerait occuper la totalité de l'îlot. L'îlot central

pourra aussi être utilisé pour développer des locaux à vocation industrielle ou à bureaux selon les besoins exprimés par le marché. Il est à noter que l'îlot central est directement adjacent au futur parc Jean-Duceppe, d'une dimension de $\pm 275\,000$ pieds carrés, et qu'il bénéficie donc d'une localisation exceptionnelle. L'aménagement du parc Jean-Duceppe sera complété à l'automne 2003.

8. Le plan de développement

L'option d'achat intervenue entre la CDEC Rosemont–Petite-Patrie et le Canadien Pacifique en 1995 prévoit l'acquisition de la dernière tranche de terrain en 2006. Cette option a été cédée par la CDEC à la SDA en 1998. Le plan de développement adopté en avril 2001 prévoyait de compléter la construction des immeubles en 2009. L'analyse actuelle modifie légèrement cette planification en étalant le développement complet du Technopôle sur huit années à compter de 2002. C'est donc en 2010 que le développement du Technopôle Angus sera complété.

8.1 LES PRODUITS IMMOBILIERS

Tel qu'il en est fait mention à la section précédente, les produits immobiliers offerts sur le Technopôle Angus peuvent être répartis dans les catégories suivantes :

- Édifice à bureaux
- Édifice industriel multilocatif
- Édifice à vocation spécifique
- Édifice sur mesure

8.1.1 Édifice à bureaux

Le Technopôle dans son offre d'espaces à bureaux se doit de prévoir un large éventail de besoins. Les entreprises de la nouvelle économie qui s'installent au Technopôle ont des besoins qui évoluent. On doit donc prévoir des espaces facilement récupérables lors d'une relocalisation ou d'un agrandissement. On se doit aussi de prévoir des planchers efficaces qui pourront facilement être divisés pour être en mesure d'offrir de petits locaux (2 000 pieds carrés à 3 000 pieds carrés).

La conception des édifices à bureaux sur le site du Technopôle doit viser l'obtention d'un édifice de classe B. C'est-à-dire un édifice offrant un bon confort assuré par des systèmes de CVAC sans être nécessairement luxueux dans la richesse des finis. L'édifice de base offre les caractéristiques suivantes :

- éclairage primaire de l'espace
- stores dans les fenêtres (standard Technopôle)
- distribution primaire de l'électricité
- chauffage périphérique
- distribution primaire du CVAC
- plancher et plafond à la dalle de béton.

À ce stade, il est prévu de fournir à même le prix de location une allocation d'aménagement de 15,00 \$ le pied carré.

8.1.2 Édifice industriel multilocatif

Ce type d'édifice peut prendre plusieurs formes. Il est prévu d'en développer deux types : le multilocatif industriel standard et le multilocatif industriel à vocation mixte de type mail dans la famille de concepts utilisée pour le Locoshop Angus, qui a connu un vif succès.





Industriel type 1 : le multilocatif industriel standard

L'édifice industriel multilocatif standard vise à offrir des espaces industriels d'environ 5 000 pieds carrés dotés d'un quai de déchargement pour camions, d'une entrée individuelle et d'approximativement 10 % d'espace bureaux. La hauteur libre sous les poutrelles est de 24 pieds. En ce qui concerne les systèmes mécaniques, seul un système de chauffage au moyen d'aérothermes au gaz est fourni.

Industriel type 2 : le mail industriel multilocatif

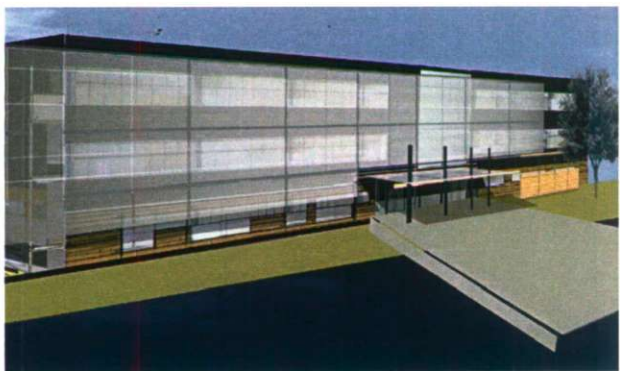
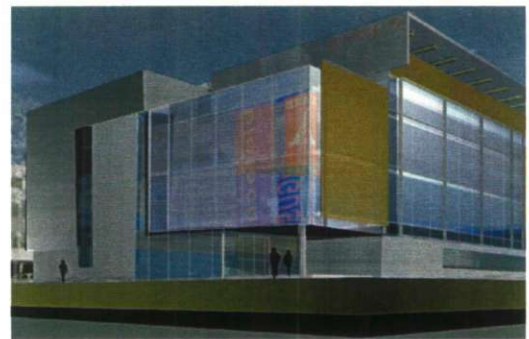
Le concept repose sur un mail central bordé sur chaque côté de deux étages aménageables au gré du locataire. Les espaces du rez-de-chaussée sont moins fenêtrés et sont utilisés pour des fins d'ateliers, de production télévisuelle, etc. L'étage supérieur, bénéficiant d'une fenestration plus abondante, est utilisé par la plupart des locataires comme de l'espace à bureaux.

8.1.3 Édifice à vocation spécifique

L'édifice à vocation spécifique est destiné à un type d'entreprise en particulier et spécialement conçu à cette fin.

C'est le cas du Centre de développement des biotechnologies Angus. C'est en effet un édifice qui a été conçu spécifiquement pour accueillir des espaces de laboratoire avec un niveau de biosécurité 2. Il offre donc des systèmes de CVAC permettant dix changements d'air à l'heure dans les espaces de laboratoire et des capacités électriques accrues en ce qui concerne la distribution de base et les raccords à l'urgence. De plus, des services spécifiques à l'environnement laboratoire de biologie sont offerts aux locataires :

- animalerie murine
- laverie pour verrerie de laboratoire
- gestion et élimination des déchets biomédicaux et radioactifs
- réception des marchandises
- salle de conférence commune.



Le Carrefour d'économie sociale Angus est également un édifice à vocation particulière. Bien qu'il constitue pour l'essentiel un immeuble à bureaux, il est destiné exclusivement aux entreprises du secteur de l'économie sociale et bénéficie d'un programme de financement particulier qui prévoit une copropriété divise. De plus, il regroupe certains services offerts aux entreprises et aux travailleurs et travailleuses du site tels que :

- un restaurant cafétéria
- une garderie dont 30 places sont réservées aux enfants des travailleurs et travailleuses du Technopôle
- un service de copie rapide et d'impression numérique
- un service de courrier rapide.

8.1.4 Édifice sur mesure

L'édifice sur mesure est conçu pour répondre aux besoins spécifiques d'un locataire. De tels édifices sont préférablement appelés à remplir une vocation industrielle où des processus de fabrication ou de transformation sont impliqués. Le site du Technopôle Angus peut accueillir ce type d'édifice sur l'îlot ouest, dans la partie centrale, et sur l'îlot central.

8.2 UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT SUR HUIT ANNÉES

La réalité vécue au cours des deux dernières années démontre une demande accrue pour des espaces de type bureau répondant aux besoins des entreprises de la nouvelle économie qui réalisent le développement de produits dans ce type d'espaces. Par ailleurs, le nombre d'entreprises industrielles ayant avantage à s'installer au Technopôle, soit à proximité du centre-ville, est limité. C'est pourquoi le plan de développement a donc été ajusté à ces réalités et prévoit une proportion de 66 % d'édifices commerciaux et 34 % d'édifices industriels.

Résumé de la superficie (en milliers de pieds carrés)

Type d'occupation	Terrains		Espace brut		Espace net	
Commerciale	441	38 %	807	69 %	700	66 %
Industrielle	726	62 %	363	31 %	360	34 %
	1 167	100 %	1 170	100 %	1 060	100 %

Selon ce scénario, le Technopôle Angus planifie le développement de 1 060 000 pieds carrés nets locatifs.

La construction de 16 bâtiments (neuf commerciaux et sept industriels) est prévue durant les huit prochaines années. La superficie d'espace net locatif qui sera construite durant cette période sera répartie entre les bâtiments commerciaux et industriels comme suit :

ESPACE NET LOCATIF (en milliers de pieds carrés)	Biotech	Carrefour*	Bureau (type)	Industriel (types 1 et 2)	Total
Année 1	87	54	-	-	141
2	-	-	78	48	126
3	87	-	-	48	135
4	-	-	78	48	126
5	-	-	79	48	127
6	-	-	79	56	135
7	-	-	79	56	135
8	-	-	79	56	135
Total	174	54	472	360	1 060

* Le Carrefour d'économie sociale Angus, dont la construction débutera en février 2003, constitue un cas particulier. L'immeuble est en effet dédié exclusivement aux entreprises du secteur de l'économie sociale et bénéficie d'une subvention *ad hoc* du gouvernement du Québec pour permettre l'accès à la propriété aux entreprises visées. L'immeuble est donc construit pour un ensemble de copropriétaires regroupés en syndicat de copropriété divise. Son financement constitue un cas d'exception. Il est présenté dans le plan général de développement mais ne sera propriété du Technopôle que temporairement, soit d'une durée maximale d'un an.



9. L'année 2002 : un nouveau partenariat de développement

Comme indiqué précédemment, le Technopôle Angus a, entre 1997 et juin 2002, développé, mis en marché et loué près de 180 000 pieds carrés locatifs dans plusieurs édifices. Le premier bâtiment offert à la location est le Locophop Angus, vaisseau amiral du Technopôle Angus et ancien atelier de locomotives des *Shops Angus* appartenant au Canadien Pacifique. Depuis sa conversion, le Locoshop accueille dans ses 100 000 pieds carrés locatifs diverses entreprises (production et post-production cinéma et télévision, assemblage d'ordinateurs, bureaux). Les locaux sont présentement occupés à 90 %. Le deuxième projet, le 4101 Molson, comprend 73 000 pieds carrés locatifs d'espaces à bureaux occupés par des entreprises de la nouvelle économie. Le bâtiment est présentement loué à 81 % avec un taux de location de 100 % visé pour la fin de l'automne 2002.

Au cours des huit prochaines années, nous prévoyons développer plus de 1 million de pieds carrés locatifs. Présentement, nos projections financières prévoient la construction de 16 bâtiments (neuf édifices commerciaux et sept industriels) pour une répartition de 66 % d'espaces commerciaux versus 34 % d'espaces industriels.

Afin de soutenir ce développement, la SDA a obtenu d'Investissement Québec un prêt de 10 millions \$ ne portant pas intérêt pour une période de dix ans. L'Agence de développement économique Canada, en vertu de sa stratégie d'action fédérale pour le Grand Montréal, y contribue aussi pour une somme de 10 millions \$ à raison de 15 % des coûts de projets. La SDA dispose donc d'une somme de 20 millions \$ constituant une quasi-équité subordonnée à la dette contractée dans le cadre du développement du Technopôle.

Les besoins en équité pour supporter le développement sont évalués à environ 36 millions \$. Afin d'assurer l'équité nécessaire à la réalisation du projet en entier, la SDA s'est associée à un co-développeur : Fondation CSN. Ce partenariat fait en sorte que la SDA et Fondation CSN partageront les risques inhérents au développement des projets. Lorsque les projets en seront à la phase d'exploitation, un troisième partenaire en équité se joindra à SDA et à Fondation CSN.

Ces nouveaux partenariats à la phase de développement des projets et à la phase d'exploitation des immeubles entraînent plusieurs modifications à la structure de financement et à la structure d'exploitation. Le nouveau contexte est décrit dans la section suivante.

9.1 SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ANGUS

SOCIÉTÉ DE
DÉVELOPPEMENT • ANGUS

La Société de développement Angus (SDA) a obtenu ses lettres patentes en vertu de la loi des compagnies (L.R.Q., chap. C-38, a. 218) Partie III le 3 novembre 1993 au libro C-1442, folio 28. Le montant auquel sont limités les biens immobiliers que peut acquérir et posséder la société est de 500 M\$.

Les objets pour lesquels la corporation est constituée sont :

- acquérir des terrains, immeubles et dépendances dont les cinq millions de pieds carrés du site Angus
- administrer les terrains, immeubles ou dépendances acquis en fonction d'une politique occupationnelle du sol définie par la corporation
- favoriser la mise en valeur des terrains, immeubles ou dépendances acquis
- favoriser la création d'emplois qui profitent à la population de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie et de la Ville de Montréal
- recevoir des dons, legs et autres contributions de même nature en argent ou en valeurs mobilières ou immobilières; administrer de tels dons, legs et contributions; organiser des campagnes de souscription dans le but de recueillir des fonds pour des fins charitables

- prendre tous les moyens efficaces et nécessaires pour assurer l'acquisition et le développement de terrains, immeubles ou dépendances
- la corporation poursuivra ses activités à des fins sociales et charitables sans aucune fin de gains pécuniaires pour ses membres et tous profits ou autres gains de semblable nature que pourrait faire la corporation seront utilisés uniquement pour la poursuite de ses objets.

Son premier conseil d'administration a été formé en février 1995.

Le conseil d'administration actuel est composé de :

M. Léopold Beaulieu

Président-directeur général
Fondation CSN

M. Denis Brassard

Directeur général
Conseil régional de développement
Saguenay-Lac-Saint-Jean

M. Alain Caillé

Vice-recteur à la recherche
Université de Montréal

Me François Ferland

Avocat associé
Joli-Coeur Lacasse Geoffrion Jetté St-Pierre

M. Jean-Marc Fontan

Représentant de l'Alliance de recherche
Universités-communautés
(ARUC – économie sociale)

M. Michel Hébert

Comptable agréé associé
PricewaterhouseCoopers

M. Gilles Huot, O.A.Q.

Fondation CSN

M. Bernard Lamarre

Président
Groupe Bellechasse Santé

M. Pierre Laplante

Vice-président, Gérance de projets
Société générale de financement

M. Réal Laporte

Vice-président exécutif
Dessau Soprin

Mme Geneviève Morin

Directrice, Finance
et Développement corporatif
Fondation CSN

M. Robert L. Papineau

Directeur général
École polytechnique de Montréal

M. Louis L. Roquet, président

Président-directeur général
Société des alcools du Québec

Mme Élise Tessier

Directrice générale
Réseau d'investissement social du Québec

Mme Dominique Vachon

Directrice générale
Financière du Québec

M. Christian Yaccarini

Président-directeur général
Société de développement Angus

Les comités consultatifs du conseil sont formés de :

Comité immobilier :

Gilles Huot, administrateur du Technopôle Angus
Bernard Lamarre, vice-président du conseil du Technopôle Angus
Réal Laporte, administrateur du Technopôle Angus
Yves Maheu, ingénieur

Comité vérification :

Geneviève Morin, administratrice du Technopôle Angus
Louis L. Roquet, président du conseil du Technopôle Angus
Michel Hébert, trésorier du conseil du Technopôle Angus

Comité marketing :

Yves Guérin, directeur Partenaires et filiales de Montréal International
Bernard Lamarre, vice-président du conseil du Technopôle Angus
Robert L. Papineau, administrateur du Technopôle Angus
Jean-François Soulières, commissaire industriel de la Ville de Montréal

Comité économie sociale :

Léopold Beaulieu, administrateur du Technopôle Angus
Guy Bisaillon, Conseil de développement régional
Jean-Marc Fontan, administrateur du Technopôle Angus
Jean-François Lalonde, directeur général de la CDEC Rosemont-Petite-Patrie
Danièle Ripaux, Comité d'économie sociale du Conseil régional de développement de l'Île de Montréal
Élise Tessier, administratrice du Technopôle Angus

9.2 FONDACTION CSN



Fondation, le Fonds de développement de la Confédération des syndicats nationaux pour la coopération et l'emploi (ci-après « le Fonds »), constitué par une loi de l'Assemblée nationale du Québec (Loi 196 chapitre 48-1995), est une compagnie à fonds social ayant pour objectifs :

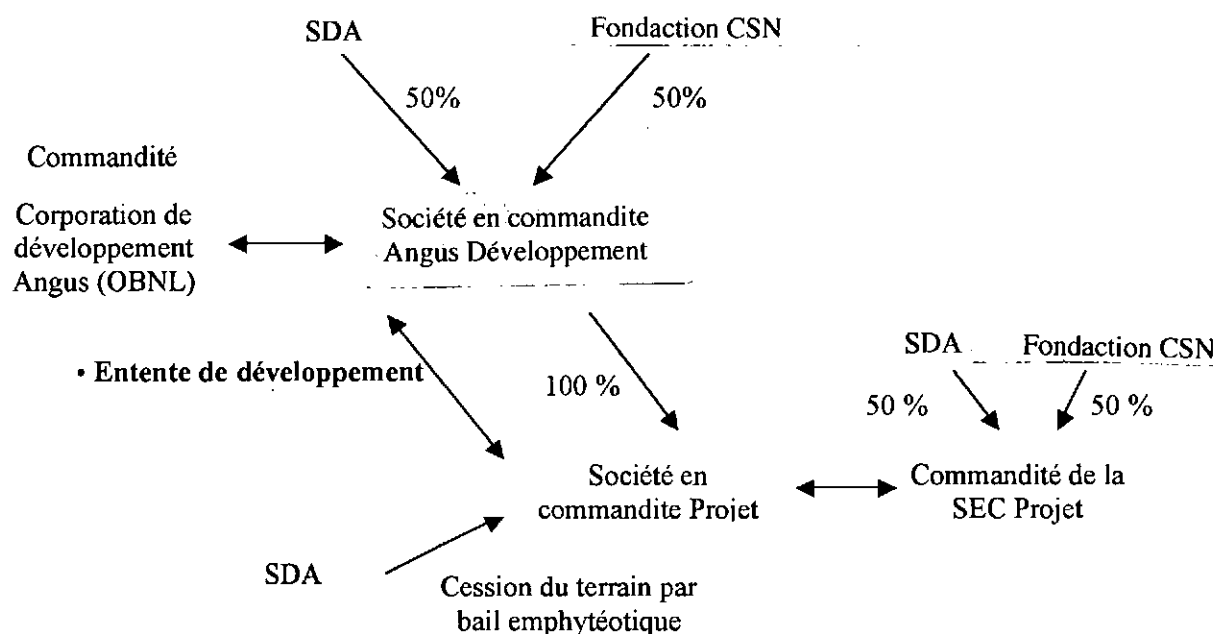
- a) de favoriser l'investissement dans des entreprises en garantissant ou en se portant caution sur toute obligation de celles-ci ou en investissant directement dans le but de promouvoir la création, le maintien ou la sauvegarde d'emplois;
- b) de favoriser le développement des entreprises admissibles qui encouragera : la participation des travailleuses et travailleurs à l'organisation du travail; le développement des aptitudes à la gestion des travailleuses et travailleurs; la création, le maintien et la sauvegarde de l'emploi; le développement de politiques environnementales, en invitant les travailleuses et les travailleurs et les autres ressources du milieu à participer à ce développement par la souscription d'actions du Fonds;
- c) de développer les aptitudes à la gestion des travailleuses et travailleurs d'entreprises autocontrôlées et favoriser leur implication active dans le développement économique du Québec;
- d) d'aider les entreprises à se conformer aux lois et règlements en matière d'environnement;
- e) de favoriser le développement auprès des entreprises de politiques environnementales.

9.3 LA STRUCTURE DE DÉVELOPPEMENT DES PROJETS ET D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Le nouveau cadre de développement s'appuie donc sur le partenariat entre la SDA et Fondation CSN; la première section décrit les principaux paramètres s'appliquant à la phase de développement. La phase d'exploitation des immeubles prévoit l'ajout d'un troisième partenaire et les principaux paramètres s'appliquant à cette phase sont présentés dans la deuxième section.

9.3.1 Phase de développement

La figure ci-dessous démontre le modèle de développement préconisé lors des phases de prélocation, de développement et de construction :



La SDA et Fondation CSN ont créé une société en commandite à parts égales, la **Société en commandite Angus Développement (SCAD)**. Son commandité est la **Corporation de développement Angus (CDA)**, organisme à but non lucratif créé spécifiquement pour gérer la SCAD.

La SCAD a conclu avec la SDA une convention d'impartition selon laquelle la SDA lui confie un mandat exclusif pour le développement et la mise en valeur de toutes les parcelles de terrain destinées au déploiement du Technopôle Angus. Par cette convention, la SDA accorde à la SCAD ou à toute société désignée par cette dernière le droit d'exploiter, par emphytéose, les parcelles de terrain faisant partie du Technopôle Angus. La SCAD devient ainsi le promoteur du Technopôle Angus et le seul responsable du développement immobilier.

À titre de commandité de la SCAD, la CDA élabore des projets de construction, en étudie la faisabilité et la rentabilité et, lorsque rentable et faisable, en propose le démarrage en fournissant aux commanditaires l'ensemble des documents prévus pour l'approbation d'un projet.

Création d'une Société en commandite Projet

Pour chacun des projets individuellement, une société en commandite est créée, la **Société en commandite Projet** (SEC Projet). Cette SEC Projet a comme seul commanditaire la SCAD et comme commandité une compagnie à charte québécoise créée à cette fin et dans laquelle les deux actionnaires sont Fondation CSN et la SDA. Le rôle de la SEC Projet est d'être propriétaire du nouvel immeuble.

Bail emphytéotique entre la SDA et la Société en commandite Projet

La SCAD désigne la SEC Projet comme étant la société à laquelle la SDA devra accorder le droit d'exploiter, par emphytéose, le terrain sur lequel sera érigé le nouveau bâtiment. En conséquence, la SDA signe un contrat d'emphytéose de 52 ans avec la Société en commandite Projet pour la parcelle de terrain en question.

Conventions entre la SCAD et la Société en commandite Projet

La SCAD et la Société en commandite Projet passent une convention confiant à la SCAD la construction de l'immeuble.

À titre de rémunération, la SEC Projet consent à verser à la SCAD un montant correspondant à la différence entre la juste valeur marchande de l'immeuble, telle que déterminée à la suite des négociations avec un tiers investisseur (CADIM ou autre), et le coût de réalisation de l'immeuble. Cette rémunération correspond à la prime de risque gagnée par la SCAD lors du développement du projet.

Financement de la SCAD

Pour chaque projet, Fondation CSN et la SDA souscrivent à des parts de la SCAD pour un montant correspondant à la mise de fonds requise pour la période de construction. Ces sommes seront appelées au fur et à mesure de l'évolution des travaux.

Financement des SEC Projet

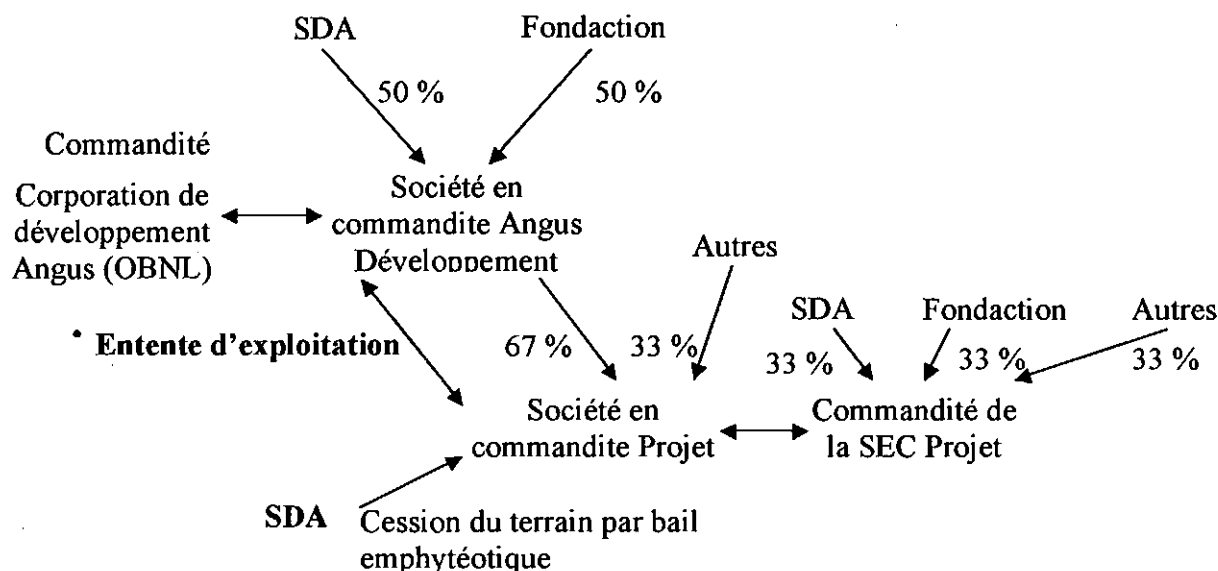
Lors du développement du projet, les souscriptions de la SCAD sont déboursées en premier lieu. Vient ensuite le prêt intérimaire consenti par le prêteur hypothécaire à la Société en commandite Projet en contrepartie d'une hypothèque de premier rang sur l'immeuble, le bail emphytéotique, les loyers, etc.

Période de construction

La SCAD dirige et supervise les travaux de construction et est aussi responsable de compléter la location de l'immeuble. Tous les travaux, incluant les frais de gestion de la SCAD, sont facturés à la Société en commandite Projet.

9.3.2 Phase d'exploitation

La figure ci-dessous montre le modèle mis en place lors de la phase exploitation du projet :



Établissement de la juste valeur marchande à la fin des travaux

Lorsque les travaux sont complétés et que l'immeuble est loué à un pourcentage permettant la mise en place d'un financement hypothécaire permanent (75 % à 90 % selon l'immeuble), la juste valeur marchande (JVM) est établie.

Acquisition du tiers des parts de la Société en commandite Projet par un tiers investisseur

Une fois la JVM établie et le financement permanent mis en place, le tiers des parts de la Société en commandite Projet sont offertes à un tiers investisseur (CADIM ou autre). La différence entre la JVM et le coût réel de développement correspond à la prime de risque gagnée par la SCAD. Celle-ci est payée à partir de l'apport d'équité du tiers investisseur et de la différence entre la dette permanente contractée et le remboursement du financement intérimaire.

À la suite du paiement des parts achetées par le tiers investisseur et à la fermeture du financement permanent du projet, l'investissement de la SCAD dans le projet correspond aux deux tiers des parts de celui-ci au même prix que les parts payées par le tiers investisseur.

Gestion et exploitation de l'immeuble

Au moment de l'acquisition du tiers des parts de la Société en commandite Projet, détenues par la SCAD, le tiers investisseur acquiert aussi le tiers des actions du commandité de la Société en commandite Projet. La Société en commandite Projet et la SCAD passent une convention d'exploitation en vertu de laquelle la SCAD s'occupe de la gestion quotidienne de l'immeuble (entretien, exploitation, location, etc.). Tous les coûts, incluant les honoraires de la SCAD, sont facturés à la Société en commandite Projet. Pour réaliser son mandat, la SCAD utilise son commandité, la Corporation de développement Angus (CDA), qui dispose des effectifs nécessaires pour la gestion des immeubles sur le Technopôle Angus.

10. Les prévisions financières de la SCAD et des SEC Projet

Les principales hypothèses utilisées pour produire les prévisions financières de la Société en commandite Angus Développement (SCAD) et des différentes Sociétés en commandite Projet (SEC Projet) sont d'abord présentées dans cette section. Les prévisions financières des différents immeubles planifiés sont ensuite présentées à la section 11.

10.1 SCAD

Les hypothèses retenues pour la préparation des prévisions financières de la SCAD sont les suivantes :

Les revenus proviennent de quatre sources, soit les honoraires de gestion des améliorations locatives, les charges de projet et développement, les frais de gestion et les honoraires d'administration des SEC Projet.

Les honoraires de gestion des améliorations locatives proviennent des SEC Projet durant la période de construction de huit ans à raison de 5 % des coûts d'améliorations locatives. Les honoraires et frais de développement sont perçus des SEC Projet à raison de 5 % des coûts de construction excluant les commissions de courtier immobilier et les frais de financement encourus pendant la période de construction et capitalisés dans le coût de l'immeuble.

Les frais de gestion sont perçus des SEC Projet à raison de 8,5 % des revenus nets pour les projets Biotech (1 et 2) et 3,5 % pour les autres projets. Les frais d'administration sont perçus à raison de 10 % de toutes les dépenses engagées par les SEC Projet, exception faite des taxes foncières.

Les frais de gestion facturés par la CDA à la SCAD sont fondés sur les dépenses budgétisées de l'exercice 2002 par la direction de la CDA et ont été indexés au taux de 2 % annuellement. Les dépenses budgétisées des huit années du développement du site (2002 à 2009) prennent en considération les ressources humaines supplémentaires requises pour gérer la construction des bâtiments et leur location. Les dépenses ont été ajustées à la baisse à la neuvième année pour refléter les ressources requises pour la gestion des immeubles construits.

Les distributions versées aux commanditaires de la SCAD sont fondées sur les soldes d'encaisse accumulés, exception faite d'un montant de réserve annuel de 150 000 \$ à compter de la cinquième année d'exploitation pour un maximum de 1 M \$.

10.2 SEC PROJET

10.2.1 Coûts de construction

Les coûts de construction par pied carré déboursés pour chaque projet sont calculés à partir des hypothèses suivantes :

	Biotech 1	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)	Biotech 2
Acquisition des terrains	13,50 \$	9,07 \$	6,04 \$	9,07 \$	13,50 \$
Coûts de construction (par pied carré brut)	77,89 \$	74,30 \$	51,48 \$	62,89 \$	77,89 \$
Honoraires et frais de développement* (par pied carré brut)	7,97 \$	5,16 \$	3,53 \$	4,39 \$	7,91 \$
Frais afférents (par pied carré brut)	24,90 \$	16,08 \$	9,63 \$	11,39 \$	30,43 \$
TOTAL	124,26 \$	104,61 \$	70,68 \$	87,74 \$	129,73 \$
Allocation améliorations locatives (par pied carré net)	60,00 \$	15,00 \$	-	-	-

* Les honoraires et frais de développement représentent 5 % du coût total de construction excluant les commissions de courtier immobilier et les frais de financement encourus pendant la période de construction et capitalisés dans le coût de l'immeuble.

Des frais additionnels ont également été capitalisés aux coûts de construction de chacun des immeubles. En effet, pour chaque projet, des honoraires de financement de 1,5 % du montant du financement bancaire requis ont été calculés.

Les coûts énumérés ci-dessus ont été indexés au taux annuel de 2,0 % à compter de 2003.

Le coût des immeubles a été rajusté à la hausse par une prime servant à rémunérer la SCAD pour les risques liés à la location et à la construction des immeubles. Les primes de risque se détaillent comme suit :

	Biotech 1 et 2	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)
Prime de risque (% des coûts de construction)	9,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %

10.2.2 Financement des immeubles

Le financement pour la construction des immeubles se fera selon les structures de capital suivantes en fonction du type d'immeuble :

	Biotech 1¹⁶ et 2	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)
Financement à même les capitaux propres (% du coût d'acquisition)	40 %	35 %	35 %	35 %
Financement bancaire (% du coût d'acquisition)	60 %	65 %	65 %	65 %
	100 %	100 %	100 %	100 %

¹⁶ Biotech 1 : la structure de financement intérimaire de 18 mois (six pour la construction et les 12 premiers mois d'exploitation) est basée sur l'hypothèse d'un prêt hypothécaire intérimaire de 5 M\$ portant intérêt au taux de 8,83 % et d'un apport de capitaux propres de 11,9 M\$. La structure de financement permanente est basée sur l'hypothèse d'un financement bancaire de 60 %, pour une somme totale de 11 M\$ portant intérêt à un taux moyen de 9,31 %. Le total de 11 M\$ est constitué d'un prêt hypothécaire de 5 M\$, portant intérêt au taux de 8,83 %, et d'une dette subordonnée au montant de 6,0 M\$, portant intérêt à un taux de 9,83 %. L'apport de capital de 60 % représente une somme de 7,4 M\$.

Financement à même les capitaux propres

Un apport de capital de 12,6 M\$ est nécessaire en 2002 pour le projet Biotech¹⁷ (11,9 M\$) et le projet Carrefour (0,7 M\$). Au cours des sept années suivantes, les injections (réductions) de capitaux propres requises pour financer les nouveaux projets sont les suivantes :

	2003 ¹⁸	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 ¹⁹
Injections (réductions) de capitaux propres	(1,8 M\$)	7,0 M\$	2,9 M\$	3,8 M\$	4,4 M\$	4,5 M\$	4,6 M\$	(1,7 M\$)

Financements bancaires

Les financements bancaires intérimaires pour la construction de chaque immeuble excluant la Biotech 1²⁰ portent intérêt au taux annuel de 7,63 %²¹ sur une durée de six mois. De plus, pour les édifices bureaux le financement bancaire intérimaire demeure en place jusqu'à la fin de la première année d'exploitation.

Financements bancaires	Biotech 1 ²²	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)	Biotech 2
<i>(Immobilisations)</i>					
- Taux d'intérêt ²³	9,31 %	8,83 %	8,83 %	8,83 %	8,83 %
- Période d'amortissement	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans
- % du financement	72 %	89 %	100 %	100 %	72 %
<i>(Améliorations locatives)</i>					
- Taux d'intérêt ²⁴	8,83 %	8,83 %	-	-	8,83 %
- Période d'amortissement	10 ans	8 ans	-	-	10 ans
- % du financement	28 %	11 %	-	-	28 %

10.2.3 Hypothèses de revenus de location

Pour les projets commerciaux, les hypothèses de taux d'occupation sont de 62,5 % lors de la première année d'exploitation et de 100 % pour les années subséquentes. Exceptionnellement pour la première Biotech, le taux d'occupation de la première année a été fixé à 50 %. Pour les projets industriels, le taux d'occupation est de 100 % dès la première année d'exploitation.

Une réserve pour vacances et mauvaises créances est comptabilisée à partir de la deuxième année d'exploitation. Les réserves se détaillent comme suit :

	Biotech 1 et 2	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)
Réserve pour vacances et mauvaises créances (% des revenus de loyer bruts)	2,5 % ²⁵	7,5 %	5,0 %	5,0 %

¹⁷ Biotech 1 : la structure de financement intérimaire de 18 mois (six pour la construction et les 12 premiers mois d'exploitation) est basée sur l'hypothèse d'un prêt hypothécaire intérimaire de 5 M\$ portant intérêt au taux de 8,83 % et d'un apport de capitaux propres de 11,9 M\$. La structure de financement permanente est basée sur l'hypothèse d'un financement bancaire de 60 %, pour une somme totale de 11 M\$ portant intérêt à un taux moyen de 9,31 %. Le total de 11 M\$ est constitué d'un prêt hypothécaire de 5 M\$, portant intérêt au taux de 8,83 %, et d'une dette subordonnée au montant de 6 M\$, portant intérêt à un taux de 9,83 %. L'apport de capital de 60 % représente une somme de 7,4 M\$.

¹⁸ Réductions de capitaux propres : Tel que précisé dans la section 8.3.2, la vente du tiers des parts détenues par la SCAD dans les SEC Projet et la mise en place du financement permanent permettent à SCAD de récupérer une portion de son apport de capital requis pendant la période de financement intérimaire. Pour les années 2003 et 2010, les réductions de capital excèdent les injections requises.

¹⁹ Idem.

²⁰ Idem note 16.

²¹ Les taux d'intérêt ont été majorés de 0,63 % pour refléter les honoraires d'Investissement Québec pour l'émission des garanties requises par les prêteurs hypothécaires.

²² Idem note 16.

²³ Idem note 21.

²⁴ Idem note 21.

²⁵ Le taux a été établi en tenant compte du fait que toutes les entreprises doivent fournir une lettre de crédit irrévocable équivalant à un an de loyer et en dépôt une somme couvrant les deux derniers mois de bail.

Les tarifs de location pour la première année d'exploitation sont les suivants :

	Biotech 1 et 2	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)
Tarifs de location (par pied carré)	24,10 \$	14,25 \$	7,00 \$	9,00 \$

Ces tarifs sont indexés à un taux annuel de 2,5 % par la suite.

10.2.4 Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation recouvrables sont facturés aux locataires au prorata du taux d'occupation.

Frais d'exploitation recouvrables

Le tableau suivant présente le détail des frais d'exploitation des bâtiments par pied carré :

	Biotech 1 et 2	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)
Entretien et réparations (par pied carré)	0,92 \$	0,93 \$	0,20 \$	0,20 \$
Électricité et ventilation (par pied carré)	4,14 \$	1,87 \$	0,04 \$	0,04 \$
Taxes foncières ²⁶	2,64 \$	2,64 \$	2,64 \$	2,64 \$
Neige et ascenseurs (par pied carré)	0,21 \$	0,15 \$	0,08 \$	0,08 \$
Assurances (par pied carré)	0,20 \$	0,14 \$	0,09 \$	0,09 \$
Frais de gestion ²⁷ (%)	8,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %
Frais d'administration ²⁸ (%)	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %

Les frais ci-dessus sont calculés sur le nombre total de pieds carrés d'espace net locatif, exception faite des frais de gestion et des frais d'administration. Les frais de gestion sont calculés sur les revenus nets tandis que les frais d'administration sont calculés sur le total des dépenses (à l'exception des taxes). Ces frais sont indexés au taux de 2,0 % annuellement à partir de l'exercice 2004.

Frais d'exploitation non recouvrables

L'amortissement des immeubles est calculé à un taux dégressif de 2,5 % pour les projets commerciaux et de 2,0 % pour les projets industriels. L'amortissement des améliorations locatives est calculé à un taux linéaire de 10,0 % pour les projets Biotech et 8,0 % pour les projets Bureau.

10.2.5 Réserve de remplacement

Une réserve de remplacement est créée à partir de la première année d'exploitation. Cette réserve est conservée dans un compte bancaire sous restriction pour couvrir les dépenses liées aux incitatifs locatifs et aux commissions qui devront être payées au moment du renouvellement des baux. Les réserves se détaillent comme suit :

	Biotech 1 et 2	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)
Réserve de placement (par pied carré)	2,80 \$	0,61 \$	0,05 \$	0,08 \$

²⁶ La taxe foncière est calculée à raison de 2,64 \$ par 100 \$ de la valeur du coût des terrains, des coûts de construction et des coûts d'améliorations locatives.

²⁷ Les frais de gestion sont calculés sur les revenus de loyer nets.

²⁸ Les frais d'administration sont calculés sur les dépenses d'entretien et réparations, d'électricité et ventilation, de neige et ascenseurs et d'assurances.

10.2.6 Réserve pour travaux

Une réserve de 1,5 % des revenus de loyer est créée à partir de la première année d'exploitation. Cette réserve est conservée dans un compte bancaire sous restriction pour d'éventuelles réparations majeures sur les bâtiments.

10.2.7 Intérêts sur le solde bancaire

Les revenus d'intérêt perçus sur le solde bancaire sont calculés au taux de 2 % tandis que les intérêts payables sur le découvert bancaire sont calculés au taux de 7 %.

10.2.8 Impôts des sociétés

Nous n'avons pas tenu compte de charges d'impôt, étant donné que la SDA et Fondation CSN ne sont pas assujettis au même régime fiscal.

10.2.9 Fonds de roulement

Étant donné les pratiques commerciales du secteur immobilier, où les investissements en fonds de roulement sont peu significatifs, nous n'en avons pas tenu compte dans les projections financières.

10.2.10 Distributions aux commanditaires

Les distributions versées aux commanditaires sont fondées sur les soldes d'encaisse accumulés à la fin de chaque année d'exploitation, exception faite des montants liés aux réserves accumulées pour les réserves de remplacement et les réserves pour travaux.





11. États financiers prévisionnels

Les états financiers prévisionnels basés sur les hypothèses de la section précédente sont présentés par type de développement planifié dans les sections 11.1 à 11.8.



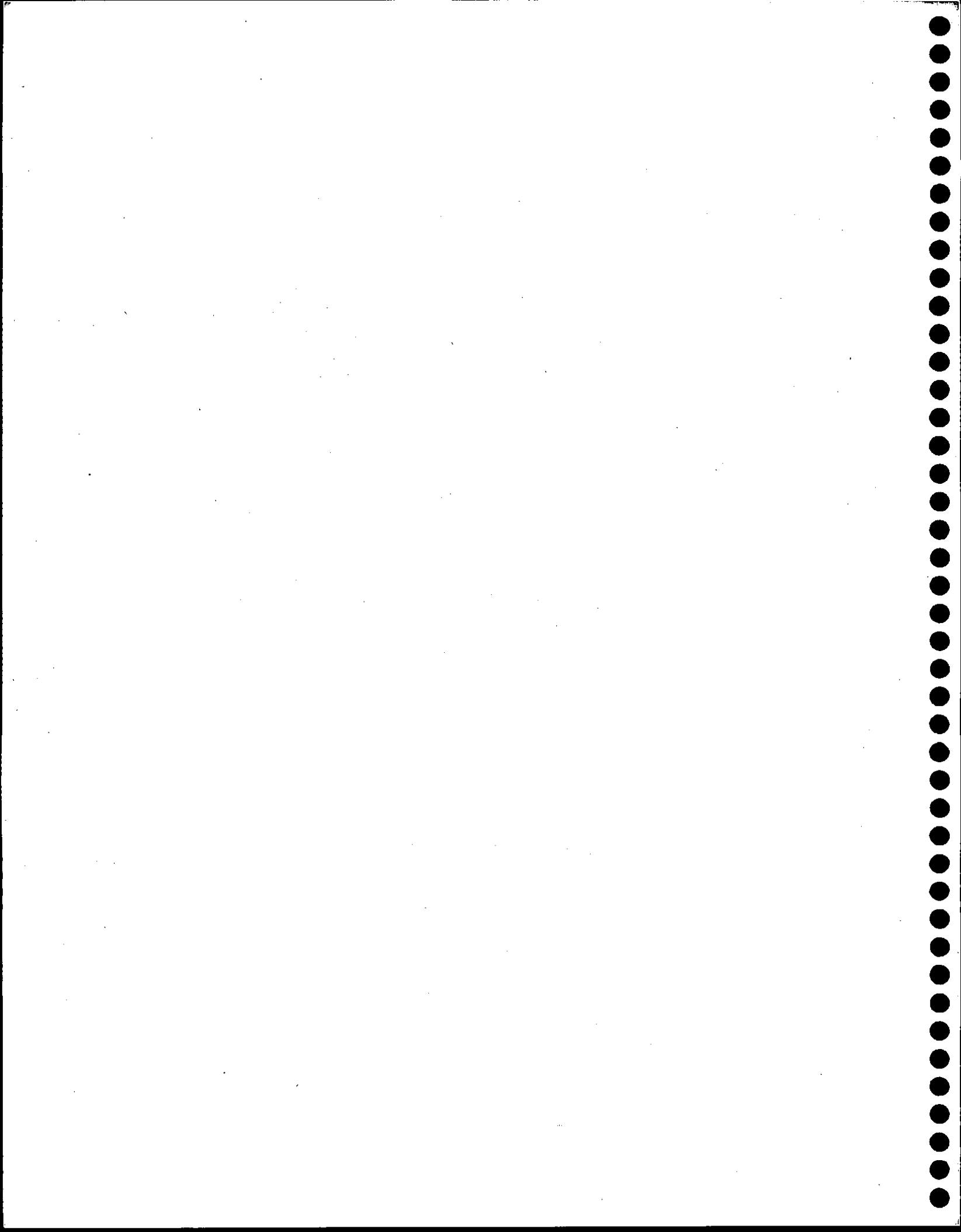
11.1 Sommaire des projections financières

Les taux de rendement interne sur 15 ans sont fondés sur l'hypothèse de valeurs résiduelles permettant un rendement de 10 % pour les acquéreurs potentiels.

Le taux de rendement interne généré par la SCAD est de 13,3 %.

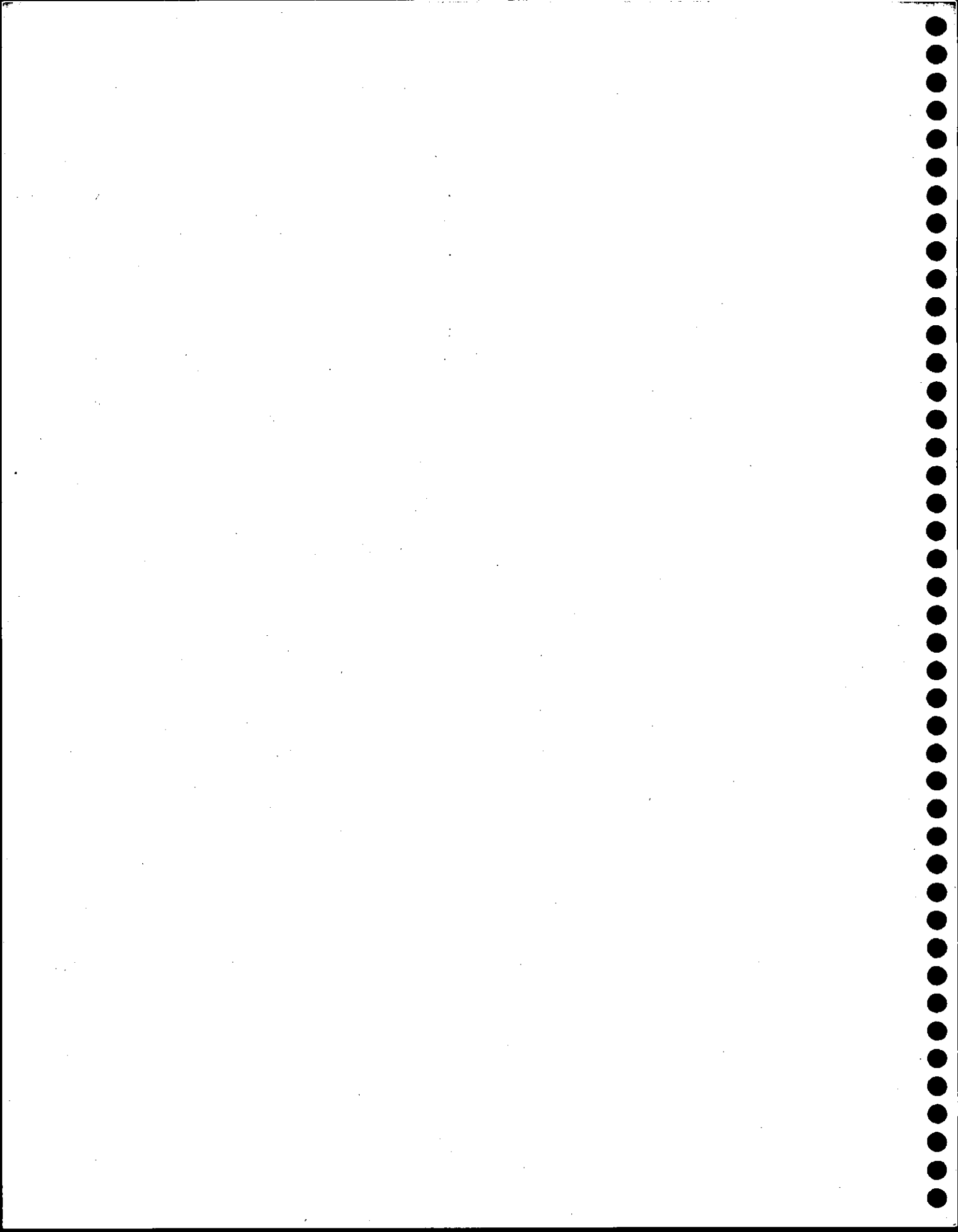
Ceux générés par les SEC Projet sont présentés ci-dessous :

	Biotech 1	Bureau (type)	Industriel (type 1)	Industriel (type 2)	Biotech 2
Taux de rendement interne (« TRI »)					
SEC Projet					
- 15 ans pour la SCAD	18,9 %	17,9 %	16,9 %	18,6 %	23,5 %
- 15 ans pour le troisième partenaire	14,7 %	12,8 %	12,2 %	13,7 %	15,6 %





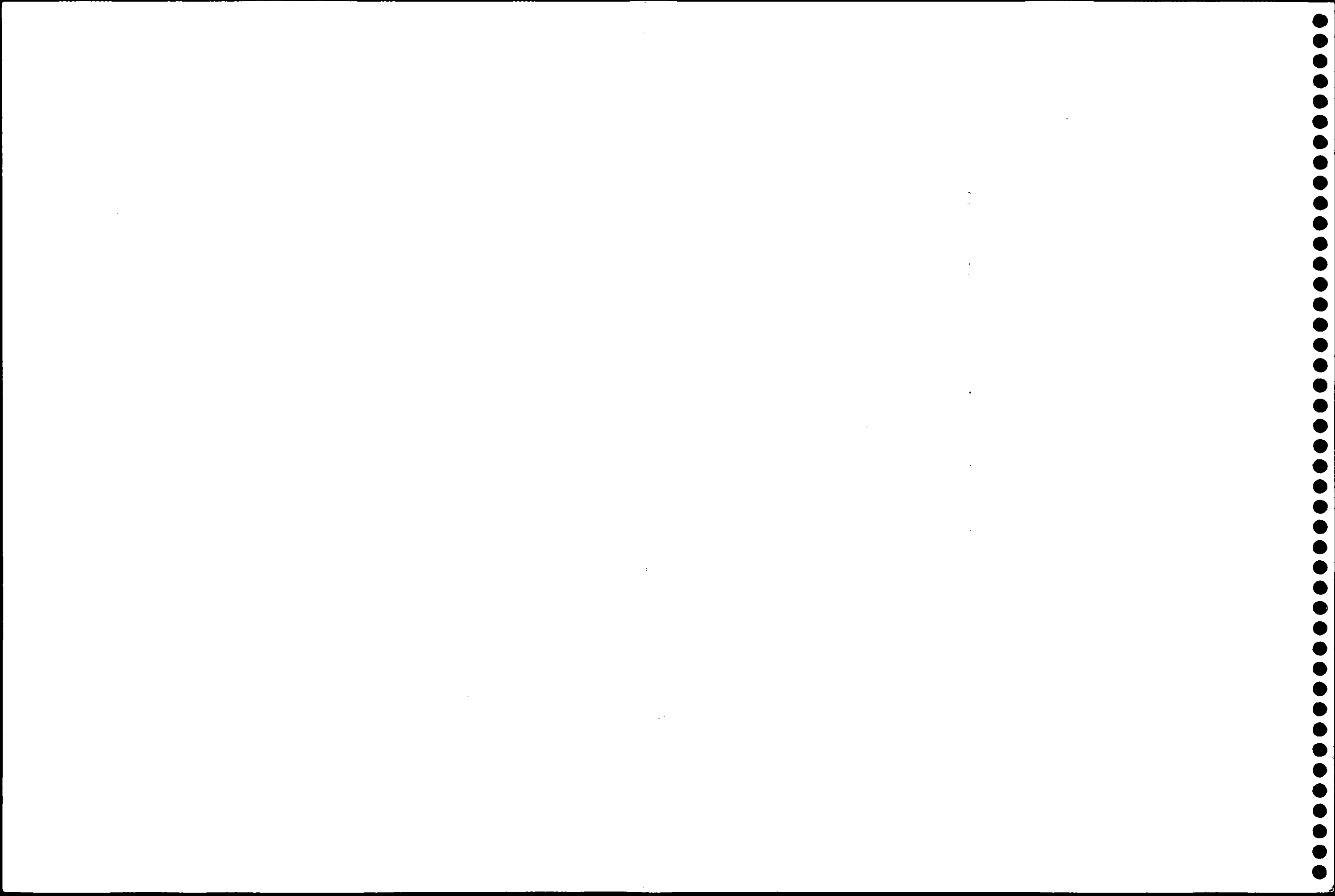
11.2 États financiers prévisionnels - Société en commandite Angus Développement



SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)
Flux monétaires pour SDA & Fondation

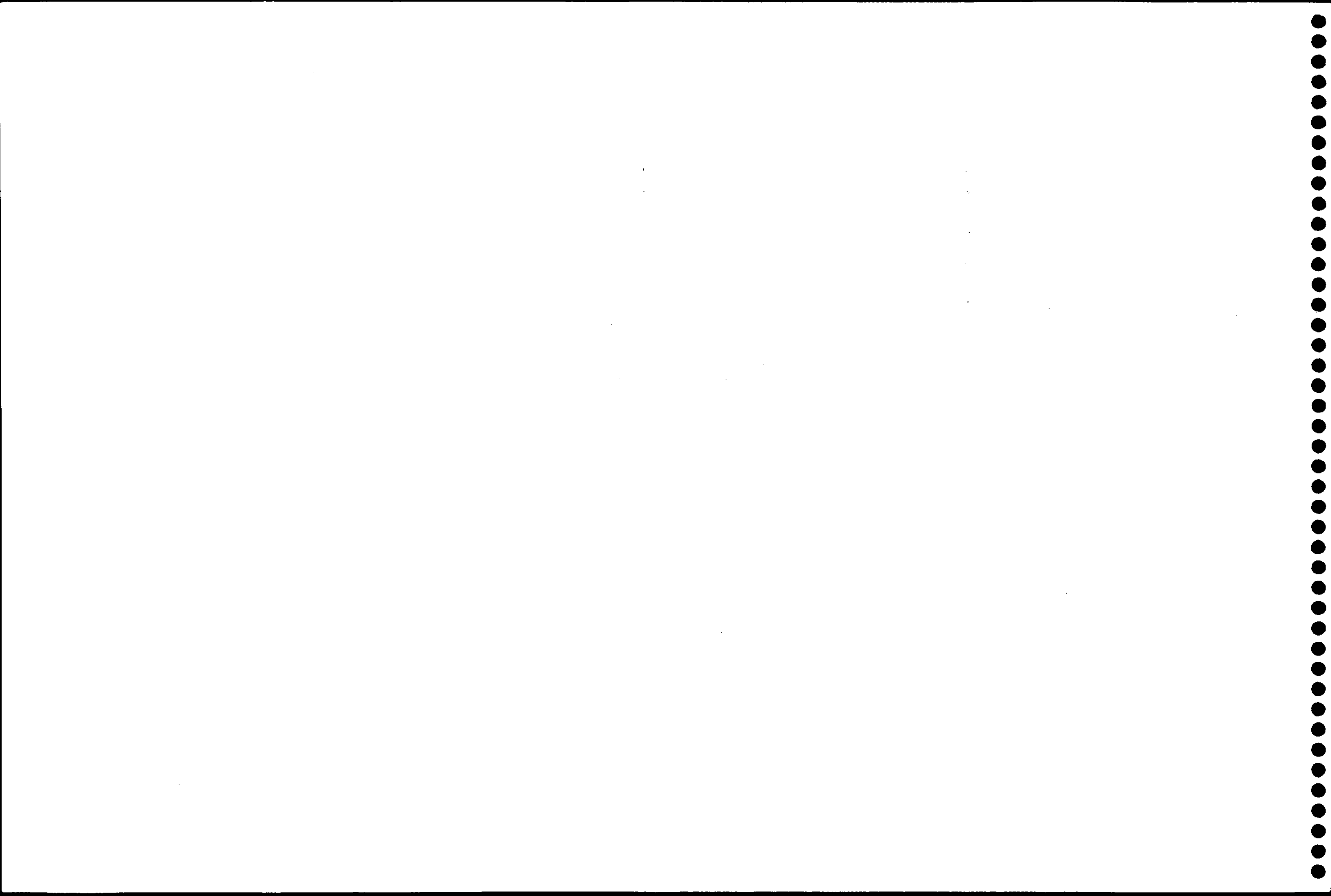
Revenus courant	
Distribution aux commanditaires	
Total des revenus	
Investissements	
Capital (investir)/remboursé	
Valeurs résiduelles An 15	
Total Investissements	
Total des flux	
TRI	

AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
(183 343)	1 041 490	1 228 601	1 884 254	1 384 346	1 677 016	2 182 255	2 686 236	3 219 149	2 529 880	3 044 693	3 696 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	5 797 133
(183 343)	1 041 490	1 228 601	1 884 254	1 384 346	1 677 016	2 182 255	2 686 236	3 219 149	2 529 880	3 044 693	3 696 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	5 797 133
(12 642 431)	1 854 868	(7 038 417)	(2 887 775)	(3 819 396)	(4 532 728)	(4 439 168)	(4 527 952)	1 863 141	-	-	-	-	-	-	-
(12 642 431)	1 854 868	(7 038 417)	(2 887 775)	(3 819 396)	(4 532 728)	(4 439 168)	(4 527 952)	1 863 141	-	-	-	-	-	-	79 009 288
(12 825 774)	2 896 358	(5 809 816)	(1 003 521)	(2 435 050)	(2 855 711)	(2 256 913)	(1 841 716)	5 082 290	2 529 880	3 044 693	3 696 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	84 806 421
13,3%															



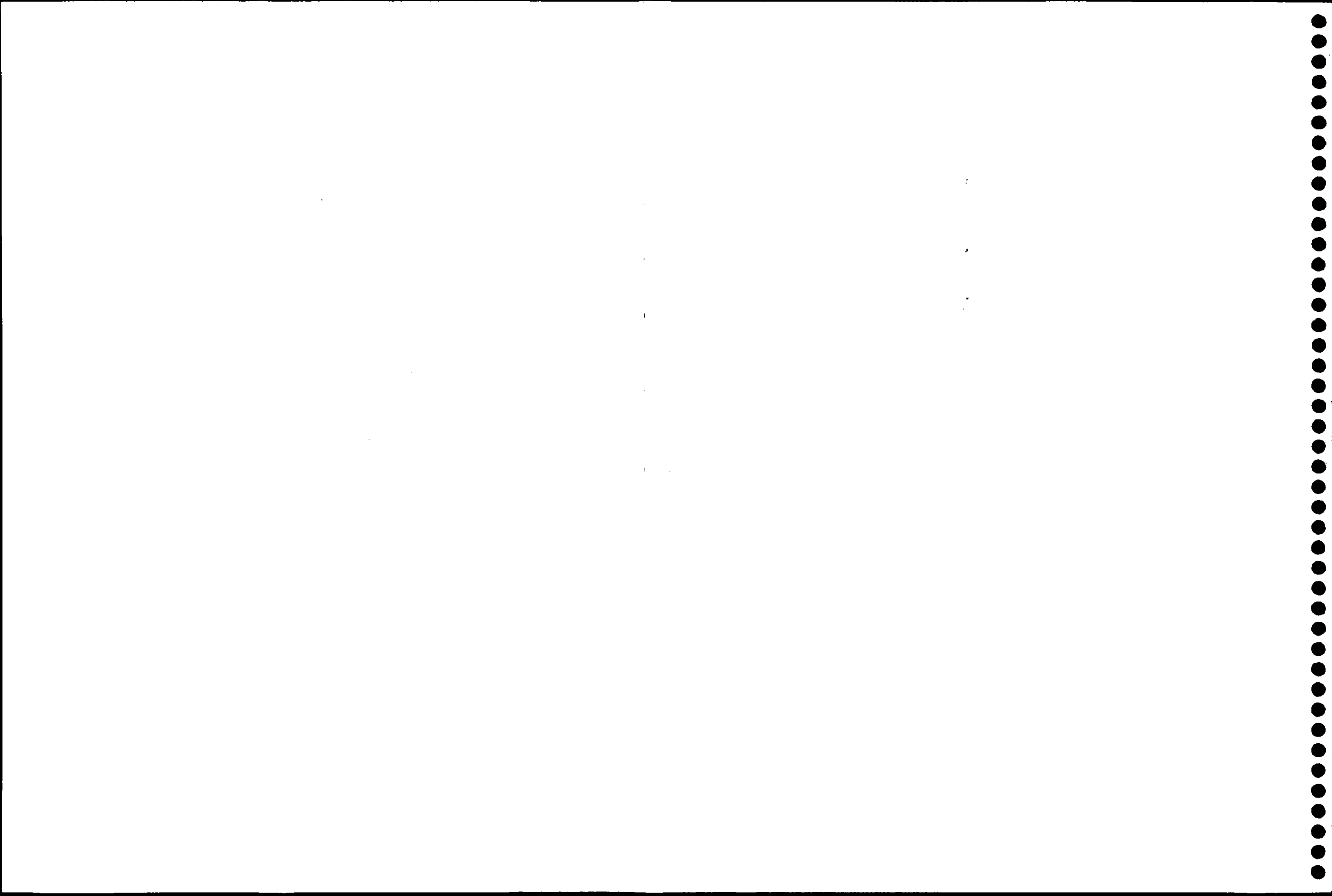
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)
Résultats projetés

(en dollars)	AN 0 2002	AN 1 2003	AN 2 2004	AN 3 2005	AN 4 2006	AN 5 2007	AN 6 2008	AN 7 2009	AN 8 2010	AN 9 2011	AN 10 2012	AN 11 2013	AN 12 2014	AN 13 2015	AN 14 2016	AN 15 2017
PRODUITS																
Honoraires de gestion des améliorations locatives (5%) - SEC Projet	259 572	60 275	270 059	62 710	63 964	65 244	66 548	67 879	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais développement (5%) - SEC Projet	904 253	661 984	975 297	688 728	702 503	800 534	816 545	832 875	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'administration (10%) - SEC Projet	-	54 430	81 853	132 920	162 977	194 182	226 728	260 497	295 527	301 438	307 466	313 616	319 888	326 286	332 812	339 468
Frais d'administration (5-10%) - Locoshop & Molson	35 993	39 713	40 507	41 318	42 144	42 987	43 847	44 723	45 618	46 530	47 461	48 410	49 378	50 366	51 373	52 401
Frais de gestion (3.5%, Biotech 8.5%) - SEC Projet	-	96 657	224 660	374 633	494 820	563 678	642 305	724 512	810 427	848 643	869 859	891 606	913 896	936 743	960 162	984 166
Frais de gestion (3.5%) - Locoshop & Molson	44 433	53 946	55 295	56 677	58 094	59 546	61 035	62 561	64 125	65 728	67 371	69 056	70 782	72 551	74 365	76 224
	1 244 251	967 005	1 647 671	1 356 986	1 524 562	1 726 171	1 857 008	1 993 049	1 215 697	1 262 339	1 292 158	1 322 687	1 353 944	1 385 947	1 418 712	1 452 259
CHARGES																
Frais de gestion - CDA	1 427 594	1 555 898	1 635 964	1 772 446	1 807 057	1 842 148	1 878 163	1 914 903	1 073 783	1 068 722	1 090 341	1 112 399	1 134 904	1 157 866	1 181 293	1 205 196
Total des charges	1 427 594	1 555 898	1 635 964	1 772 446	1 807 057	1 842 148	1 878 163	1 914 903	1 073 783	1 068 722	1 090 341	1 112 399	1 134 904	1 157 866	1 181 293	1 205 196
Excédent des produits sur les charges avant postes ci-dessous	(183 343)	(588 892)	11 707	(415 460)	(282 555)	(115 977)	(21 155)	78 145	141 915	193 617	201 817	210 288	219 040	228 081	237 419	247 063
Distribution - SEC Projet	-	-	357 551	508 601	772 841	1 031 052	1 302 799	1 686 467	2 134 179	2 486 263	2 992 876	3 586 298	4 064 644	4 510 746	5 273 721	5 550 070
Prime de risque - SEC Projet	-	1 630 382	859 343	1 791 113	894 060	911 942	1 050 611	1 071 623	1 093 056	-	-	-	-	-	-	-
Excédent des produits sur les charges	(183 343)	1 041 490	1 228 601	1 884 254	1 384 346	1 827 016	2 332 255	2 836 236	3 369 149	2 679 880	3 194 693	3 796 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	5 797 133
Surplus au début	-	-	-	-	-	-	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Apport / (Distribution) aux commanditaires	183 343	(1 041 490)	(1 228 601)	(1 884 254)	(1 384 346)	(1 677 016)	(2 182 255)	(2 686 236)	(3 219 149)	(2 529 880)	(3 044 693)	(3 696 586)	(4 283 684)	(4 738 827)	(5 511 140)	(5 797 133)
Surplus à la fin	-	-	-	-	-	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000



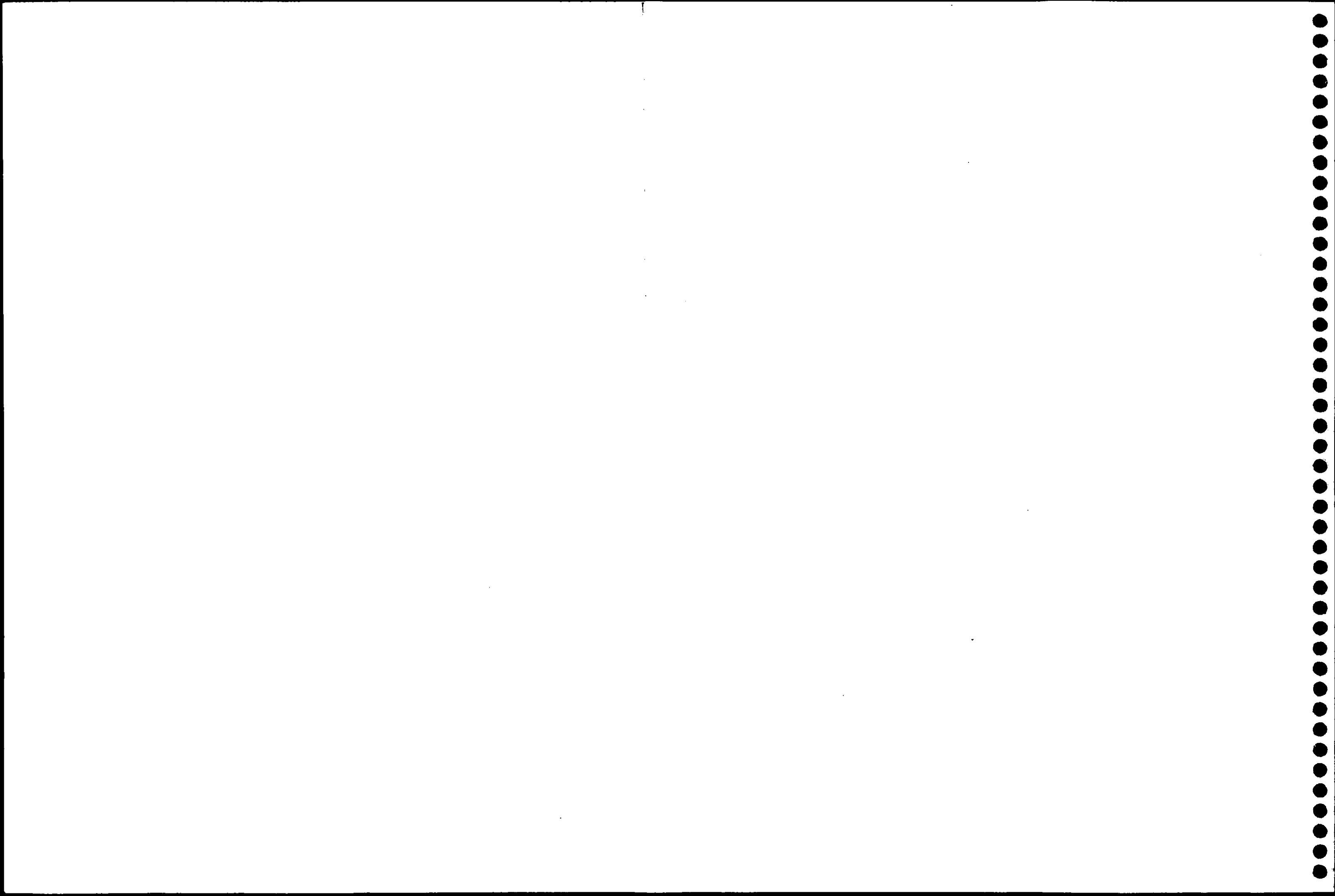
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)
Bilans

(en dollars)	AN 0 2002	AN 1 2003	AN 2 2004	AN 3 2005	AN 4 2006	AN 5 2007	AN 6 2008	AN 7 2009	AN 8 2010	AN 9 2011	AN 10 2012	AN 11 2013	AN 12 2014	AN 13 2015	AN 14 2016	AN 15 2017
ACTIF																
Encaisse	-	-	-	-	-	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Prêts - SEC Projet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissements - SEC Projet	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 065 879	33 505 047	38 032 999	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858
	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 215 879	33 805 047	38 482 999	36 769 858	36 919 858	37 069 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858
PASSIF																
AVOIR																
Capital	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 065 879	33 505 047	38 032 999	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858
Surplus / (déficits) accumulés	-	-	-	-	-	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 215 879	33 805 047	38 482 999	36 769 858	36 919 858	37 069 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858
	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 215 879	33 805 047	38 482 999	36 769 858	36 919 858	37 069 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858	37 169 858



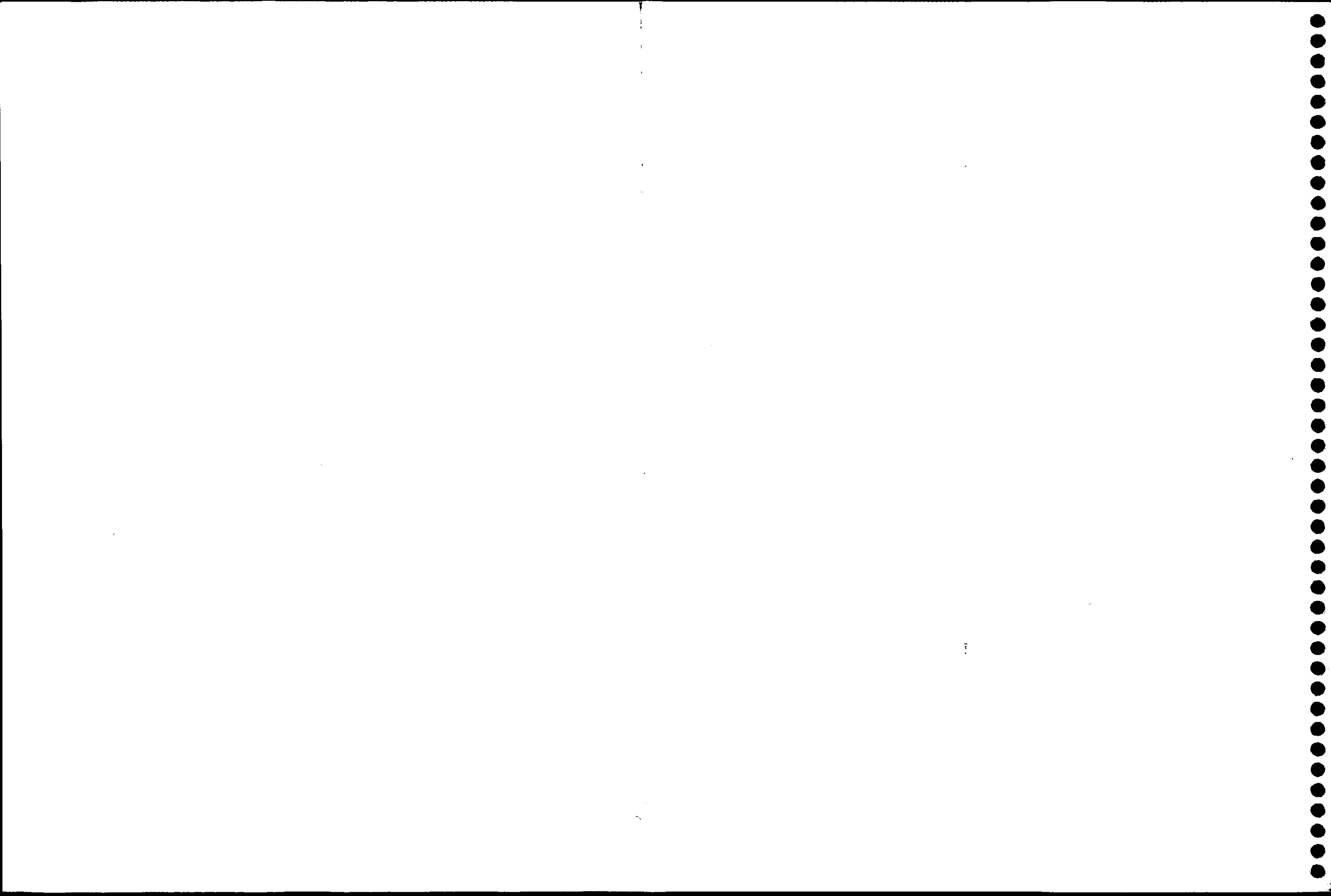
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)
Flux de trésorerie

(en dollars)	AN 0 2002	AN 1 2003	AN 2 2004	AN 3 2005	AN 4 2006	AN 5 2007	AN 6 2008	AN 7 2009	AN 8 2010	AN 9 2011	AN 10 2012	AN 11 2013	AN 12 2014	AN 13 2015	AN 14 2016	AN 15 2017
Activités d'exploitation																
Excédent des produits sur les charges	(183 343)	1 041 490	1 228 601	1 884 254	1 384 346	1 827 016	2 332 255	2 836 236	3 369 149	2 679 880	3 194 693	3 796 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	5 797 133
	(183 343)	1 041 490	1 228 601	1 884 254	1 384 346	1 827 016	2 332 255	2 836 236	3 369 149	2 679 880	3 194 693	3 796 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	5 797 133
Activités de financement																
Émission de capital	12 642 431	5 054 230	8 522 647	5 258 421	5 383 589	6 107 805	6 229 961	6 354 560	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement du capital	-	(6 909 098)	(1 484 230)	(2 370 646)	(1 544 193)	(1 575 077)	(1 790 793)	(1 826 608)	(1 863 141)	-	-	-	-	-	-	-
	12 642 431	(1 854 868)	7 038 417	2 887 775	3 819 396	4 532 728	4 439 168	4 527 952	(1 863 141)	-	-	-	-	-	-	-
Activités d'investissement																
Acquisition de placements - SEC Projet	(12 642 431)	(5 054 230)	(8 522 647)	(5 258 421)	(5 383 589)	(6 107 805)	(6 229 961)	(6 354 560)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dispositions de placements - SEC Projet	-	6 909 098	1 484 230	2 370 646	1 544 193	1 575 077	1 790 793	1 826 608	1 863 141	-	-	-	-	-	-	-
	(12 642 431)	1 854 868	(7 038 417)	(2 887 775)	(3 819 396)	(4 532 728)	(4 439 168)	(4 527 952)	1 863 141	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation (diminution) des liquidités	(183 343)	1 041 490	1 228 601	1 884 254	1 384 346	1 827 016	2 332 255	2 836 236	3 369 149	2 679 880	3 194 693	3 796 586	4 283 684	4 738 827	5 511 140	5 797 133
Moins :																
Apport / (Distribution) aux commanditaires	183 343	(1 041 490)	(1 228 601)	(1 884 254)	(1 384 346)	(1 677 016)	(2 182 255)	(2 686 236)	(3 219 149)	(2 529 880)	(3 044 693)	(3 696 586)	(4 283 684)	(4 738 827)	(5 511 140)	(5 797 133)
Liquidités au début de l'exercice	-	-	-	-	-	-	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Liquidités à la fin de l'exercice	-	-	-	-	-	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000



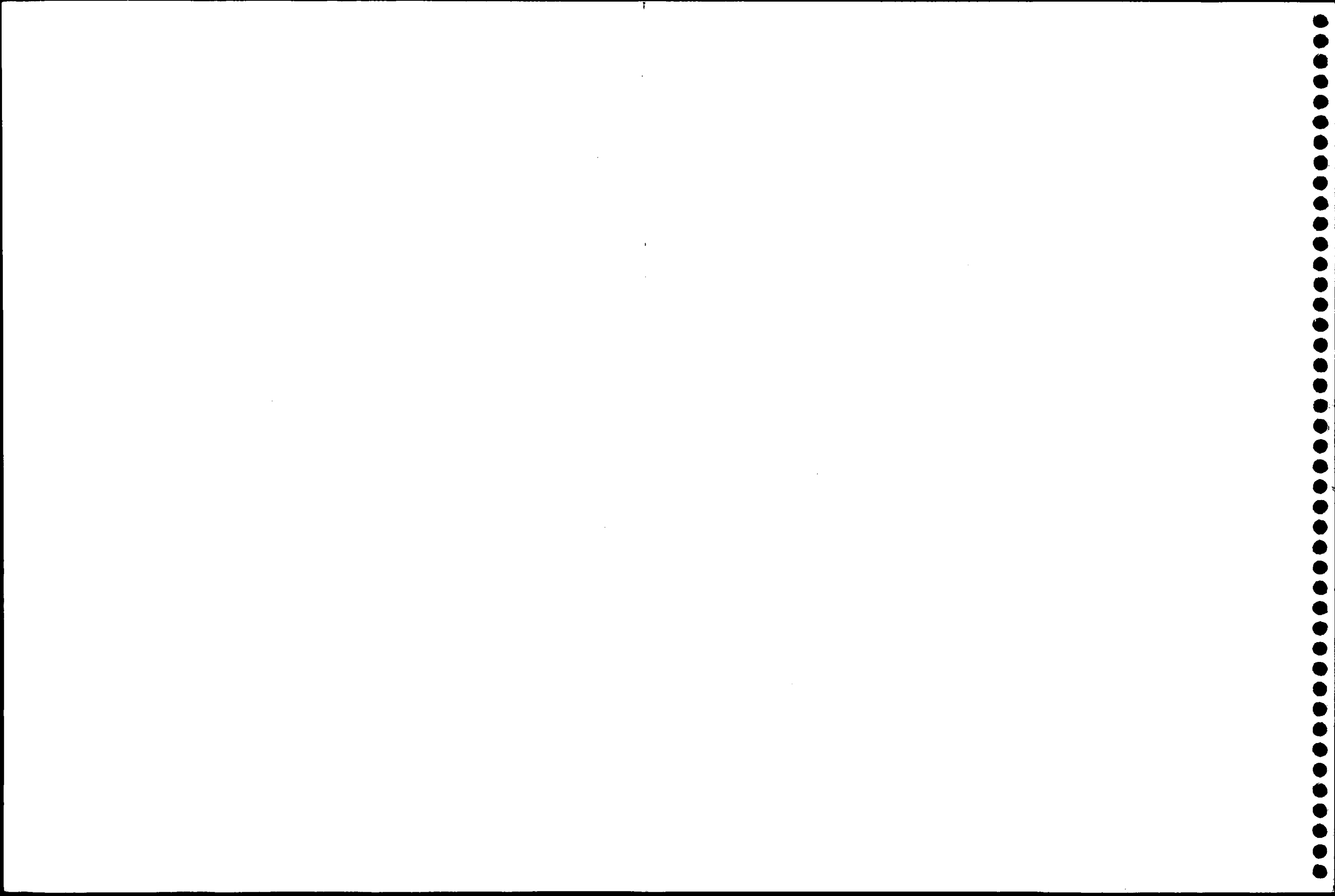
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)
Investissement dans des Sociétés en Commandite de Projet

(En dollars)	AN 0 2002	AN 1 2003	AN 2 2004	AN 3 2005	AN 4 2006	AN 5 2007	AN 6 2008	AN 7 2009	AN 8 2010	AN 9 2011	AN 10 2012	AN 11 2013	AN 12 2014	AN 13 2015	AN 14 2016	AN 15 2017
Solde au début																
Biotech		11 908 144	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333
Carrefour		734 287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureau (type) - AN 2		-	3 730 348	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666
Industriel 1 (type) - AN 2		-	1 323 882	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334
Biotech - AN 3		-	-	7 172 287	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Industriel 1 - AN 3		-	-	1 350 360	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001
Bureau (type) - AN 4		-	-	-	3 881 054	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187
Industriel 1 - AN 4		-	-	-	1 377 367	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041
Bureau (type) - AN 5		-	-	-	-	3 958 675	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051
Industriel 1 - AN 5		-	-	-	-	1 404 914	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462
Bureau (type) - AN 6		-	-	-	-	-	4 037 849	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012
Industriel 2 - AN 6		-	-	-	-	-	2 069 956	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000
Bureau (type) - AN 7		-	-	-	-	-	-	4 118 606	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092
Industriel 2 - AN 7		-	-	-	-	-	-	2 111 355	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260
Bureau (type) - AN 8		-	-	-	-	-	-	-	4 200 978	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314
Industriel 2 - AN 8		-	-	-	-	-	-	-	2 153 582	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105
	-	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 065 879	33 505 047	38 032 999	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858
Additions:																
Biotech	11 908 144															
Carrefour	734 287															
Bureau (type) - AN 1		3 730 348														
Industriel 1 (type) - AN 1		1 323 882														
Biotech - AN 2			7 172 287													
Industriel 1 - AN 2			1 350 360													
Bureau (type) - AN 3				3 881 054												
Industriel 1 - AN 3				1 377 367												
Bureau (type) - AN 4					3 958 675											
Industriel 1 - AN 4					1 404 914											
Bureau (type) - AN 5						4 037 849										
Industriel 2 - AN 5						2 069 956										
Bureau (type) - AN 6							4 118 606									
Industriel 2 - AN 6							2 111 355									
Bureau (type) - AN 7								4 200 978								
Industriel 2 - AN 7								2 153 582								



SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)
Investissement dans des Sociétés en Commandite de Projet

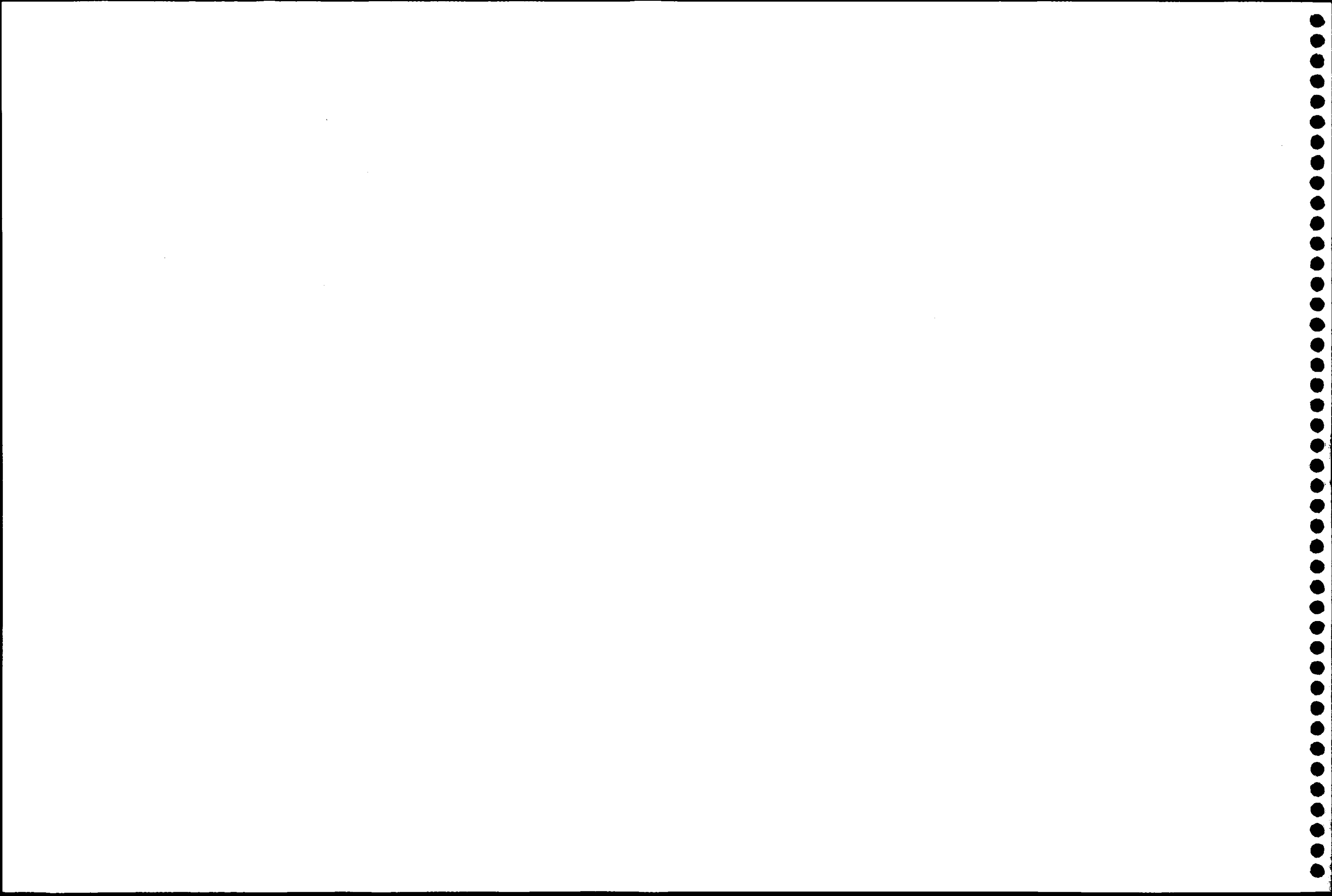
(En dollars)	AN 0 2002	AN 1 2003	AN 2 2004	AN 3 2005	AN 4 2006	AN 5 2007	AN 6 2008	AN 7 2009	AN 8 2010	AN 9 2011	AN 10 2012	AN 11 2013	AN 12 2014	AN 13 2015	AN 14 2016	AN 15 2017
Dispositions																
Biotech		(6 174 811)														
Carrefour		(734 287)														
Bureau (type) - AN 2			(1 093 682)													
Industriel 1 (type) - AN 2			(390 548)													
Biotech - AN 3				(1 972 287)												
Industriel 1 - AN 3				(398 359)												
Bureau (type) - AN 4					(1 137 867)											
Industriel 1 - AN 4					(406 326)											
Bureau (type) - AN 5						(1 160 624)										
Industriel 1 - AN 5						(414 453)										
Bureau (type) - AN 6							(1 183 837)									
Industriel 2 - AN 6							(606 956)									
Bureau (type) - AN 7								(1 207 513)								
Industriel 2 - AN 7								(619 095)								
Bureau (type) - AN 8									(1 231 664)							
Industriel 2 - AN 8									(631 477)							
	-	(6 909 098)	(1 484 230)	(2 370 646)	(1 544 193)	(1 575 077)	(1 790 793)	(1 826 608)	(1 863 141)	-	-	-	-	-	-	-
Solde à la fin																
Biotech	11 908 144	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333	5 733 333
Carrefour	734 287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bureau (type) - AN 2	-	3 730 348	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666	2 636 666
Industriel 1 (type) - AN 2	-	1 323 882	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334	933 334
Biotech - AN 3	-	-	7 172 287	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000	5 200 000
Industriel 1 - AN 3	-	-	1 350 360	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001	952 001
Bureau (type) - AN 4	-	-	-	3 881 054	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187	2 743 187
Industriel 1 - AN 4	-	-	-	1 377 367	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041	971 041
Bureau (type) - AN 5	-	-	-	-	3 958 675	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051	2 798 051
Industriel 1 - AN 5	-	-	-	-	1 404 914	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462	990 462
Bureau (type) - AN 6	-	-	-	-	-	4 037 849	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012	2 854 012
Industriel 2 - AN 6	-	-	-	-	-	2 069 956	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000	1 463 000
Bureau (type) - AN 7	-	-	-	-	-	-	4 118 606	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092	2 911 092
Industriel 2 - AN 7	-	-	-	-	-	-	2 111 355	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260	1 492 260
Bureau (type) - AN 8	-	-	-	-	-	-	-	4 200 978	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314	2 969 314
Industriel 2 - AN 8	-	-	-	-	-	-	-	2 153 582	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105	1 522 105
	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 065 879	33 505 047	38 032 999	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858	36 169 858

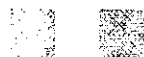


SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ANGUS DÉVELOPPEMENT (SCAD)

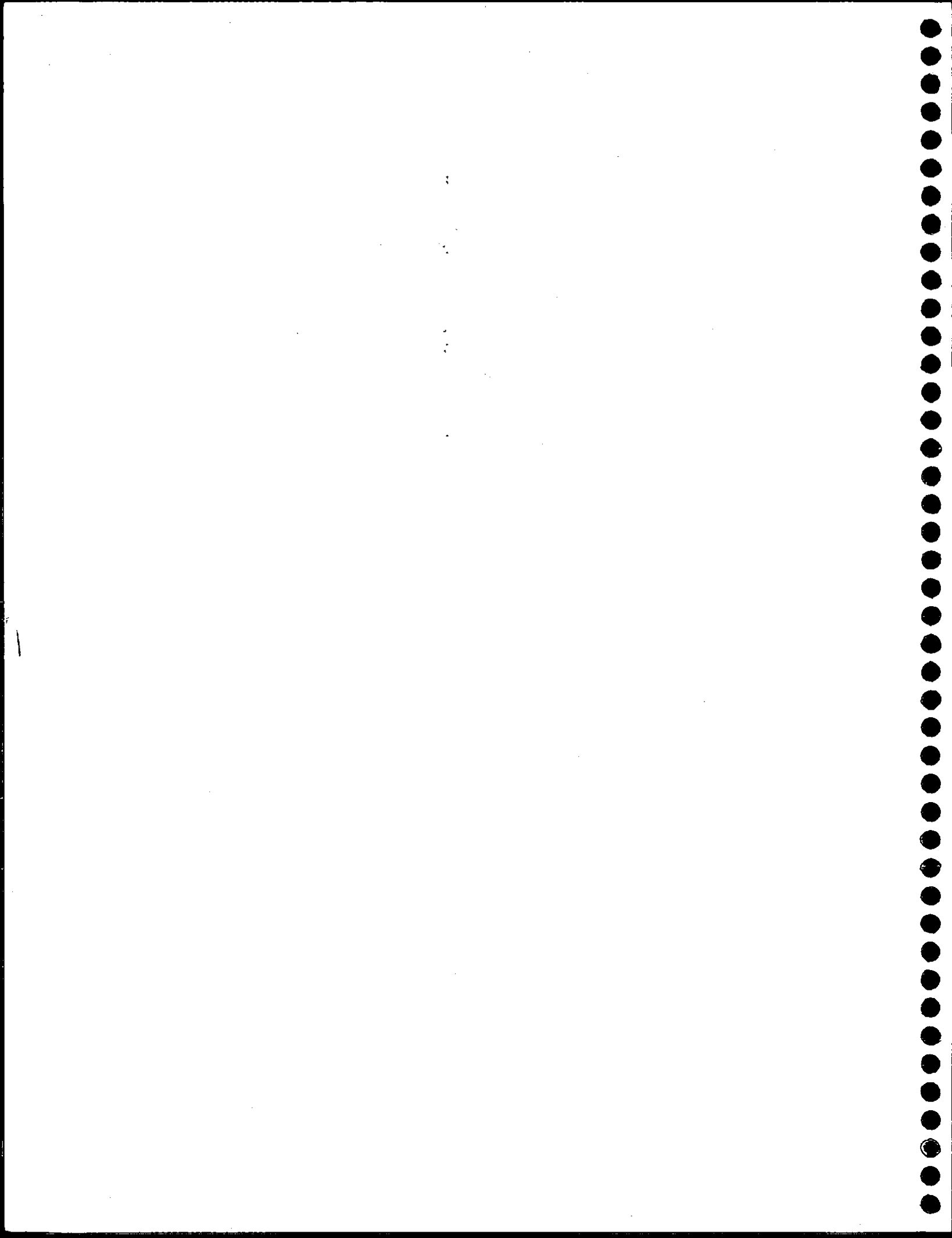
Capitaux propres

(En dollars)	AN 0 2002	AN 1 2003	AN 2 2004	AN 3 2005	AN 4 2006	AN 5 2007	AN 6 2008	AN 7 2009	AN 8 2010	AN 9 2011 et +
Capitaux propres										
Solde au début	-	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 065 879	33 505 047	38 032 999	36 169 858
Émission:										
Société de développement Angus	6 321 216	2 527 115	4 261 323	2 629 210	2 681 795	3 053 902	3 114 980	3 177 280	-	-
Fondation	6 321 216	2 527 115	4 261 323	2 629 210	2 681 795	3 053 902	3 114 980	3 177 280	-	-
CDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12 642 431	5 054 230	8 522 647	5 258 421	5 363 589	6 107 805	6 229 961	6 354 560	-	-
Remboursement:										
Société de développement Angus	-	(3 454 549)	(742 115)	(1 185 323)	(772 096)	(787 538)	(895 396)	(913 304)	(931 570)	-
Fondation	-	(3 454 549)	(742 115)	(1 185 323)	(772 096)	(787 538)	(895 396)	(913 304)	(931 570)	-
CDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	(6 909 098)	(1 484 230)	(2 370 646)	(1 544 193)	(1 575 077)	(1 790 793)	(1 826 608)	(1 863 141)	-
Solde à la fin	12 642 431	10 787 563	17 825 980	20 713 755	24 533 151	29 065 879	33 505 047	38 032 999	36 169 858	36 169 858





11.3 États financiers prévisionnels – Projet – Biotech 1

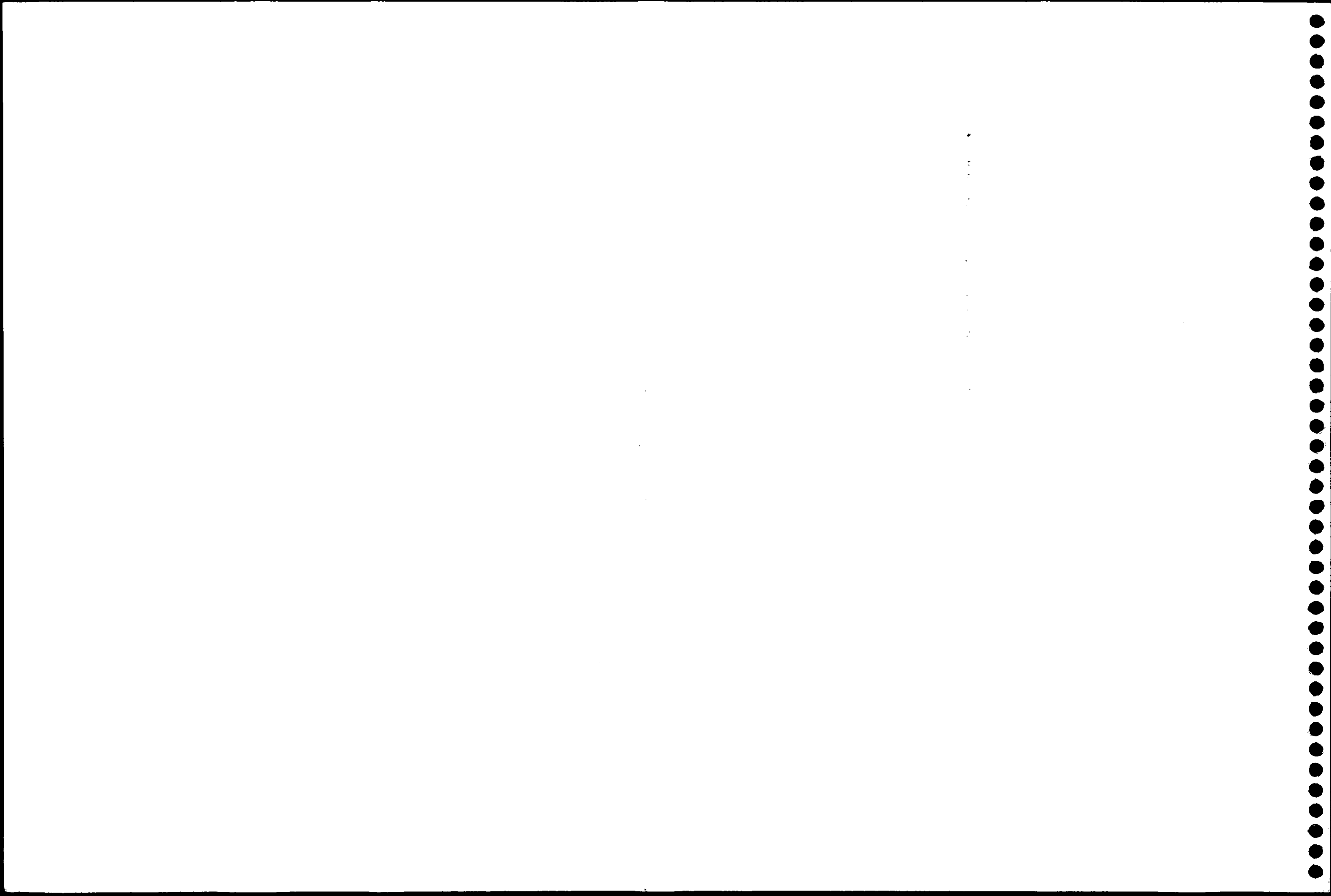


BIOTECH 1

Flux monétaires-SCAD

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Revenus courant																
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	47 403	48 351	49 318	50 305	51 311	52 337	53 384	54 451	55 540	56 651	57 784	58 940	60 119	61 321	62 547
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	93 946	181 688	186 231	190 886	195 659	200 550	205 564	210 703	215 970	221 370	226 904	232 576	238 391	244 351	250 459
Distribution aux commanditaires : quote part (2/3) sauf AN1	-	-	271 393	395 882	368 201	434 799	503 546	574 604	648 149	724 371	803 477	879 949	1 107 338	1 181 587	1 258 719	1 218 238
Total		141 349	501 433	631 431	609 392	681 769	756 433	833 552	913 303	995 882	1 081 498	1 164 637	1 398 855	1 480 096	1 564 390	1 531 245
Revenus ponctuels																
Prime de risque		1 491 856														
Honoraires améliorations locatives	259 572	-														
Intérêts sur prêt temporaire SCAD																
Frais de développement (-186 054 \$ déjà versé à SDA)	586 305	-														
Total	845 877	1 491 856														
Total des revenus	845 877	1 633 205	501 433	631 431	609 392	681 769	756 433	833 552	913 303	995 882	1 081 498	1 164 637	1 398 855	1 480 096	1 564 390	1 531 245
Investissements																
Prêt (investi)/remboursé :An0 + An 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital (investi)/remboursé :An2 (2/3) /Valeur terminale (2/3) (An 15) -Note 1	(11 908 144)	6 174 811	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 254 386
Total Investissements	(11 908 144)	6 174 811														16 254 386
Total des flux	(11 062 267)	7 808 016	501 433	631 431	609 392	681 769	756 433	833 552	913 303	995 882	1 081 498	1 164 637	1 398 855	1 480 096	1 564 390	17 785 630
TRI	18,8%															
Variation de la valeur comptable du capital investi %			-0,48%	-1,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,11%
Variation de la valeur comptable du capital investi \$		(3 130 196)	(42 241)	(135 707)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181 073

Note :
(1) Valeur terminale fondée sur un rendement de 10 %.



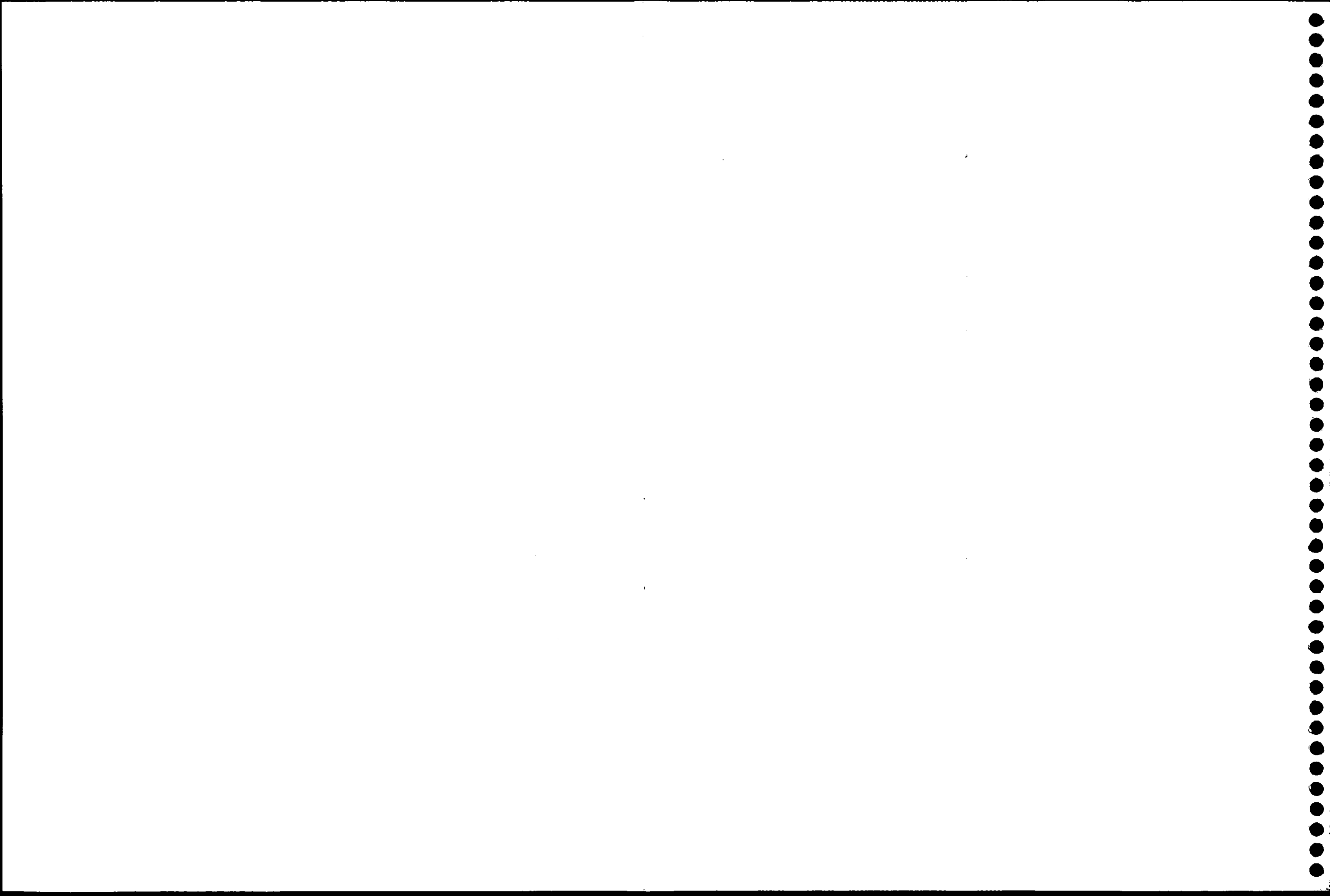
BIOTECH 1
États des résultats au 31 décembre

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
REVENU																
Revenu de loyer		1 105 249	2 137 510	2 190 948	2 245 722	2 301 865	2 359 412	2 418 397	2 478 857	2 540 828	2 604 349	2 669 458	2 736 194	2 804 599	2 874 714	2 946 582
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables		518 150	1 083 057	1 105 626	1 128 670	1 152 198	1 176 220	1 200 747	1 225 790	1 251 359	1 277 466	1 304 123	1 331 340	1 359 129	1 387 504	1 416 476
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL	-	1 623 399	3 220 567	3 296 575	3 374 392	3 454 063	3 535 632	3 619 144	3 704 647	3 792 188	3 881 815	3 973 580	4 067 534	4 163 728	4 262 218	4 363 057
Réserve pour vacances et mauvaises créances		(40 585)	(80 514)	(82 414)	(84 360)	(86 352)	(88 391)	(90 479)	(92 616)	(94 805)	(97 045)	(99 340)	(101 688)	(104 093)	(106 555)	(109 076)
REVENU BRUT EFFECTIF	-	1 582 814	3 140 053	3 214 160	3 290 032	3 367 711	3 447 241	3 528 665	3 612 031	3 697 383	3 784 770	3 874 241	3 965 845	4 059 635	4 155 662	4 253 981
FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES																
Entretien et réparation	-	79 532	81 123	82 745	84 400	86 088	87 810	89 566	91 358	93 185	95 048	96 949	98 888	100 866	102 883	104 941
Électricité et ventilation	-	358 604	365 776	373 092	380 553	388 164	395 928	403 846	411 923	420 162	428 565	437 136	445 879	454 796	463 892	473 170
Taxes	-	362 260	369 505	376 895	384 433	392 122	399 964	407 963	416 123	424 445	432 934	441 593	450 425	459 433	468 622	477 994
Neige et ascenseurs	-	18 591	18 962	19 342	19 728	20 123	20 525	20 936	21 355	21 782	22 217	22 662	23 115	23 577	24 049	24 530
Assurances	-	17 305	17 651	18 004	18 364	18 731	19 106	19 488	19 878	20 275	20 681	21 094	21 516	21 947	22 386	22 833
Frais d'administration (10% des frais d'exploitation recouvrables)	-	47 403	48 351	49 318	50 305	51 311	52 337	53 384	54 451	55 540	56 651	57 784	58 940	60 119	61 321	62 547
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	93 946	181 688	186 231	190 886	195 659	200 550	205 564	210 703	215 970	221 370	226 904	232 576	238 391	244 351	250 459
	-	977 641	1 083 057	1 105 626	1 128 670	1 152 198	1 176 220	1 200 747	1 225 790	1 251 359	1 277 466	1 304 123	1 331 340	1 359 129	1 387 504	1 416 476
AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES																
Amortissement des immobilisations	-	-	821 061	814 079	807 260	800 601	794 097	787 745	781 542	775 483	769 566	763 787	481 452	475 939	470 555	465 297
Total de frais assumés	-	-	821 061	814 079	807 260	800 601	794 097	787 745	781 542	775 483	769 566	763 787	481 452	475 939	470 555	465 297
REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	-	605 173	1 235 935	1 294 455	1 354 102	1 414 912	1 476 923	1 540 173	1 604 699	1 670 540	1 737 737	1 806 331	2 153 054	2 224 566	2 297 603	2 372 208
Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)	-	(308 519)	(302 205)	(295 321)	(287 816)	(279 633)	(270 712)	(260 986)	(250 383)	(238 822)	(226 218)	(212 476)	(197 495)	(181 161)	(163 353)	(143 938)
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	(118 706)	(110 336)	(101 211)	(91 262)	(80 415)	(68 589)	(55 696)	(41 640)	(26 314)	(9 606)	-	-	-	-	-
Intérêts sur le solde bancaire	-	-	305	10 671	18 540	28 454	37 652	46 080	53 684	60 400	66 159	70 886	30 408	32 077	32 872	32 721
Intérêts payables sur la dette subordonnée	-	-	(458 850)	(450 478)	(441 263)	(431 119)	(419 954)	(407 664)	(394 137)	(379 247)	(362 857)	(344 817)	(324 960)	(303 102)	(279 044)	(252 562)
	-	(427 225)	(871 086)	(836 339)	(801 800)	(762 713)	(721 604)	(678 266)	(632 475)	(583 983)	(532 522)	(486 407)	(492 046)	(452 186)	(409 525)	(363 778)
REVENU NET D'EXPLOITATION	-	177 948	364 849	458 116	552 302	652 199	755 319	861 906	972 224	1 086 557	1 205 215	1 319 924	1 661 008	1 772 380	1 888 078	2 008 430
RATIOS (avant amortissement)																
- Couverture des intérêts	n/a	1,42	2,36	2,49	2,63	2,80	2,99	3,21	3,48	3,80	4,19	4,61	5,04	5,58	6,26	7,16
- Couverture du service de la dette	n/a	1,03	1,96	2,03	2,10	2,17	2,25	2,33	2,42	2,52	2,63	3,55	3,75	3,96	4,21	4,50
- FFO	-	177 948	1 185 910	1 272 195	1 359 562	1 452 800	1 549 417	1 649 652	1 753 766	1 862 040	1 974 781	2 083 711	2 142 459	2 248 319	2 358 633	2 473 727



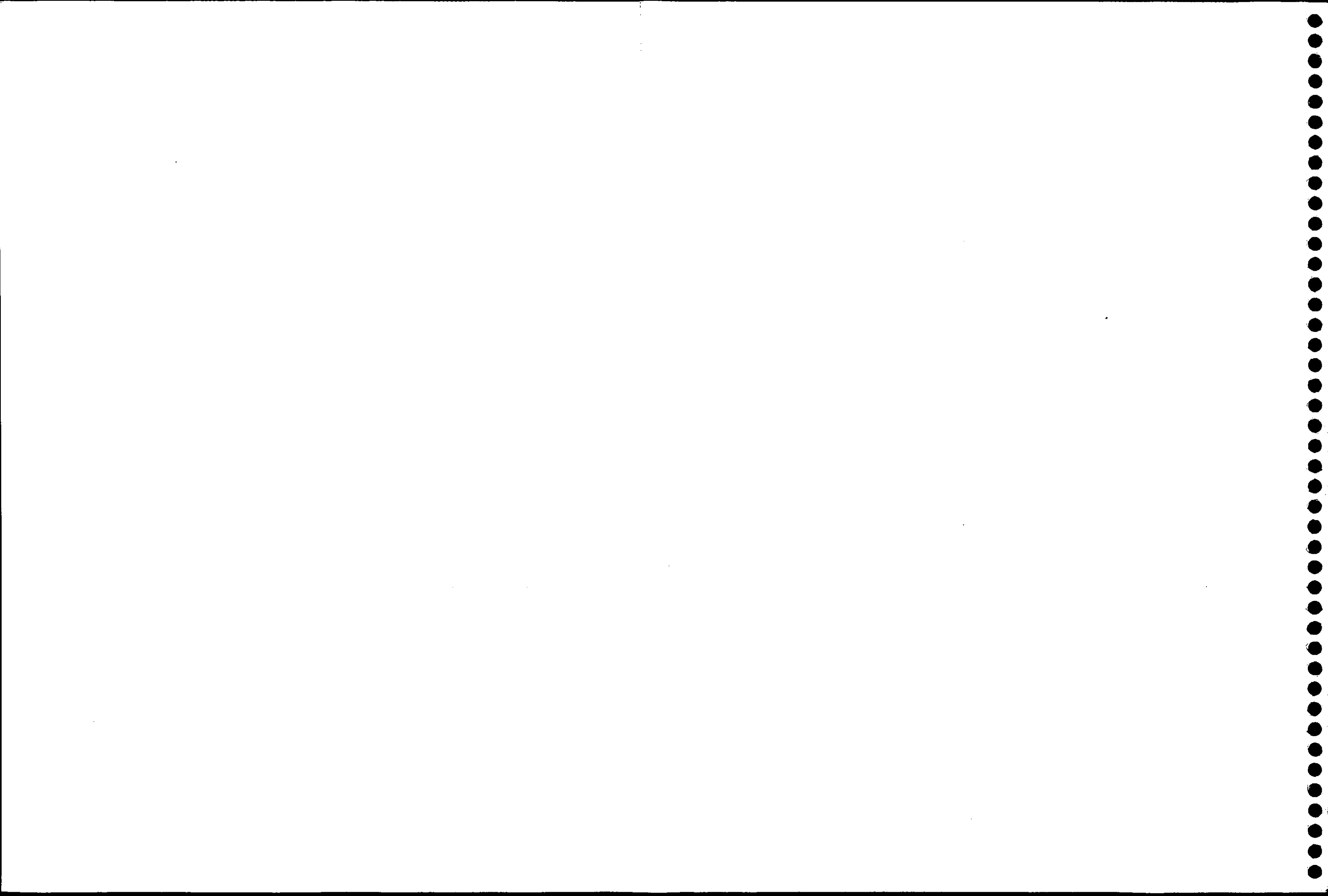
BIOTECH 1
Bilans au 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
ACTIF																
Actif à court terme																
Encaisse	-	(243 788)	-	118 157	337 711	520 591	664 192	765 648	821 805	829 198	784 020	902 147	702 098	457 320	164 240	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	242 453	484 906	727 359	969 812	1 212 265	1 454 718	1 697 171	1 939 623	2 182 076	2 424 529	242 453	484 906	727 359	969 812	1 212 265
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	16 579	48 641	81 506	115 191	149 719	185 111	221 387	258 569	296 682	335 747	375 789	416 832	458 901	502 022	546 220
Immobilisations	-	15 244	533 547	927 021	1 422 714	1 882 575	2 304 020	2 684 205	3 019 998	3 307 956	3 544 296	1 520 389	1 603 836	1 643 580	1 636 073	1 758 485
Terrains	981 329	981 329	961 702	942 468	923 619	905 147	887 044	869 303	851 917	834 878	818 181	801 817	785 781	770 065	754 664	739 571
Coûts des travaux	7 549 195	7 549 195	7 360 465	7 176 453	6 997 042	6 822 116	6 651 563	6 485 274	6 323 142	6 165 064	6 010 937	5 860 664	5 714 147	5 571 293	5 432 011	5 296 211
Améliorations locatives	5 191 440	5 191 440	4 672 296	4 153 152	3 634 008	3 114 854	2 595 720	2 076 576	1 557 432	1 038 288	519 144	2 424 529	2 182 076	1 939 623	1 697 171	1 454 718
Frais afférents	2 413 821	3 905 677	3 827 563	3 751 012	3 675 992	3 602 472	3 530 423	3 459 814	3 390 618	3 322 806	3 256 349	3 191 222	3 127 398	3 064 850	3 003 553	2 943 482
Honoraires et frais de développement	772 359	772 359	756 912	741 774	726 938	712 399	698 151	684 188	670 505	657 094	643 953	631 074	618 452	606 083	593 961	582 082
	16 908 144	18 400 000	17 578 939	16 764 860	15 957 599	15 156 998	14 362 901	13 575 155	12 793 613	12 018 130	11 248 564	12 909 306	12 427 854	11 951 915	11 481 360	11 016 063
	16 908 144	18 415 244	18 112 486	17 691 881	17 380 313	17 039 573	16 666 921	16 259 361	15 813 611	15 326 086	14 792 860	14 429 695	14 031 690	13 595 495	13 117 433	12 774 548
PASSIF																
Passif à court terme																
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes à long terme (coûts de construction et subordonnée)	3 589 283	8 319 321	8 159 917	7 985 258	7 793 878	7 584 172	7 354 380	7 102 572	6 826 633	6 524 243	6 192 859	5 829 694	5 431 690	4 995 494	4 517 433	3 993 474
Dettes à long terme (améliorations locatives)	1 410 717	1 317 974	1 216 861	1 106 623	986 435	855 401	712 541	556 788	386 978	201 843	-	-	-	-	-	-
Avoir																
Capital	11 908 144	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000
Surplus / (déficits) accumulés	-	177 948	135 707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181 073
	11 908 144	8 777 948	8 735 707	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000	8 781 073
	16 908 144	18 415 243	18 112 485	17 691 880	17 380 313	17 039 573	16 666 920	16 259 359	15 813 610	15 326 086	14 792 860	14 429 694	14 031 690	13 595 495	13 117 433	12 774 547



BIOTECH 1
Flux de trésorerie pour les exercices se terminant les 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Activités d'exploitation																
Revenu net de l'exercice	-	177 948	364 849	458 116	552 302	652 199	755 319	861 906	972 224	1 086 557	1 205 215	1 319 924	1 661 008	1 772 380	1 888 078	2 008 430
<u>Éléments sans incidence sur les liquidités</u>																
Amortissement des immobilisations	-	-	821 061	814 079	807 260	800 601	794 097	787 745	781 542	775 483	769 566	763 787	481 452	475 939	470 555	465 297
	-	177 948	1 185 910	1 272 195	1 359 562	1 452 800	1 549 417	1 649 652	1 753 766	1 862 040	1 974 781	2 083 711	2 142 459	2 248 319	2 358 633	2 473 727
Activités de financement																
Augmentation de la dette	5 000 000	4 800 000														
Versements sur la dette à long terme (coût de construction et autres)	-	(69 962)	(76 276)	(83 160)	(90 665)	(98 847)	(107 768)	(117 494)	(128 098)	(139 659)	(152 263)	(166 004)	(180 986)	(197 320)	(215 128)	(234 543)
Versements sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	(92 743)	(101 113)	(110 239)	(120 187)	(131 034)	(142 860)	(155 753)	(169 810)	(185 135)	(201 843)	-	-	-	-	-
Remboursement de la dette	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement du capital	-	(11 908 144)														
Versements sur la dette à long terme - Subordonnée	-	-	(83 128)	(91 500)	(100 715)	(110 859)	(122 024)	(134 314)	(147 841)	(162 731)	(179 121)	(197 161)	(217 018)	(238 876)	(262 934)	(289 416)
Emission de capital	11 908 144	8 600 000														
	16 908 144	1 329 151	(260 517)	(284 898)	(311 567)	(340 740)	(372 652)	(407 561)	(445 749)	(487 525)	(533 227)	(583 165)	(638 004)	(698 195)	(768 062)	(843 959)
Activités d'investissement																
Disposition des immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition de terrains	(981 329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts des travaux	(7 549 195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Améliorations locatives	(5 191 440)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2 424 529)	-	-	-	-
Frais afférents	(2 413 821)	(1 491 856)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais de développement	(772 359)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais pour améliorations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(16 908 144)	(1 491 856)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2 424 529)	-	-	-	-
Augmentation (diminution) des liquidités	-	15 243	925 393	987 297	1 047 995	1 112 060	1 176 765	1 242 091	1 308 017	1 374 516	1 441 555	(703 984)	1 744 455	1 812 124	1 880 572	1 949 768
Moins :																
Distribution aux commanditaires	-	-	(407 090)	(593 823)	(552 302)	(652 199)	(755 319)	(861 906)	(972 224)	(1 086 557)	(1 205 215)	(1 319 924)	(1 661 008)	(1 772 380)	(1 888 078)	(1 827 357)
Liquidités au début de l'exercice	-	-	15 243	533 547	927 021	1 422 714	1 882 575	2 304 020	2 684 205	3 019 998	3 307 957	3 544 296	1 520 388	1 603 836	1 643 580	1 636 073
Liquidités à la fin de l'exercice	-	15 243	533 547	927 021	1 422 714	1 882 575	2 304 020	2 684 205	3 019 998	3 307 957	3 544 296	1 520 388	1 603 836	1 643 580	1 636 073	1 758 485
<u>Composées de :</u>																
Encaisse	-	(243 788)	-	118 157	337 711	520 591	664 192	765 648	821 805	829 198	784 020	902 147	702 098	457 320	164 240	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	242 453	484 906	727 359	969 812	1 212 265	1 454 718	1 697 171	1 939 623	2 182 076	2 424 529	242 453	484 906	727 359	969 812	1 212 265
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	16 579	48 641	81 506	115 191	149 719	185 111	221 387	258 569	296 682	335 747	375 789	416 832	458 901	502 022	546 220
	-	15 244	533 547	927 021	1 422 714	1 882 575	2 304 020	2 684 205	3 019 998	3 307 956	3 544 296	1 520 389	1 603 836	1 643 580	1 636 073	1 758 485



Cellules modifiables

PRO FORMA

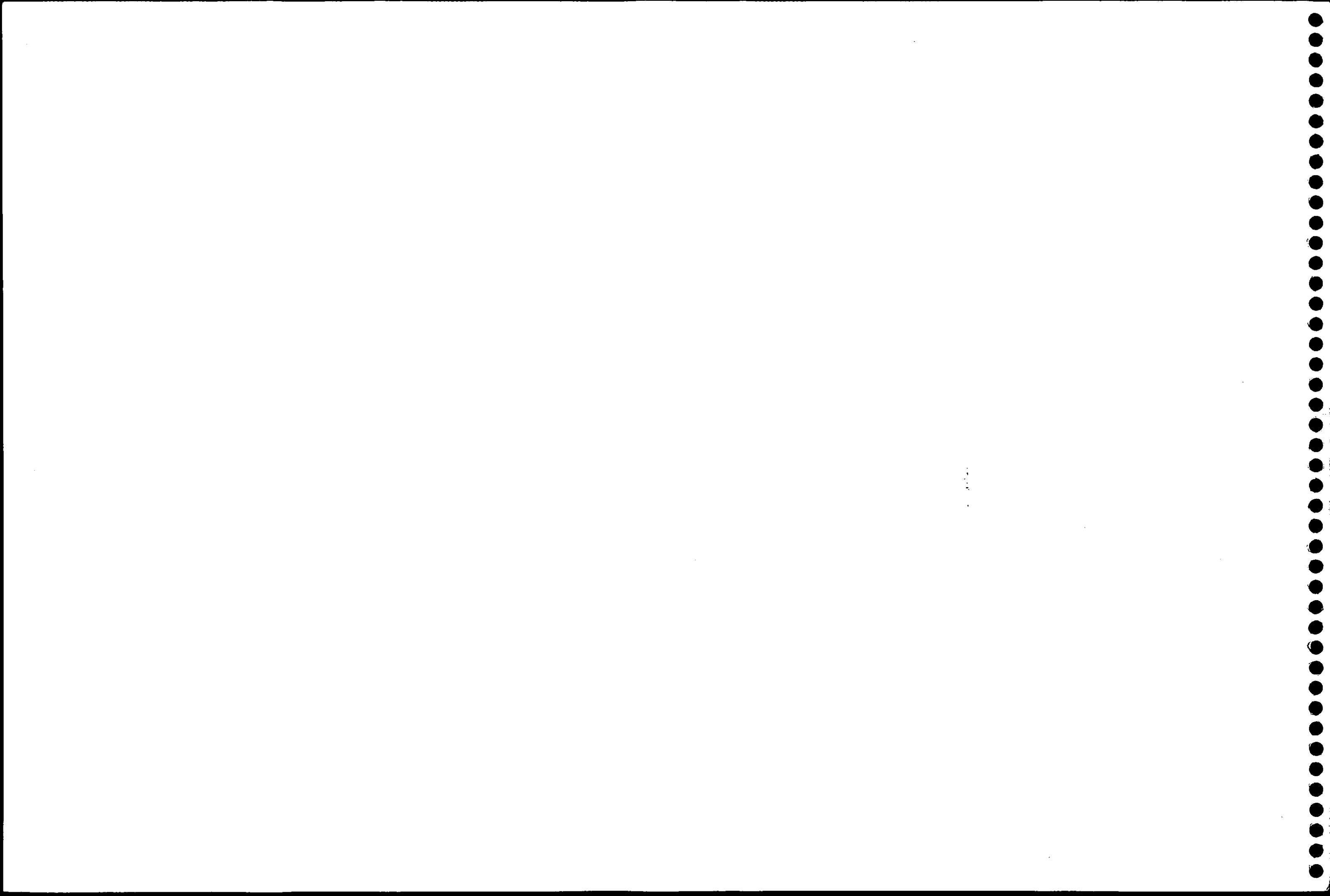
0

2%

DÉTAIL DES SUPERFICIES

DÉTAIL DES TRAVAUX

Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur	75 000	75 000	
Frais financement temporaire	84 630	80 000	
Commission courtier	695 421	608 612	Négoziée



Hypothèses du niveau de location pour l'immeuble Biotech 1

	% Temps occupé	Total pc	% Espace occupé	
		86 524		
Total An 0		-	0%	
1	100%	45 858	53,0%	
Total An 1		45 858	53,0%	
An 2				
1	100%	45 858	53,0%	
2	100%	40 666	47,0%	
3	100%	-	0,0%	100%
Total An 2		86 524	100,0%	P de Base
Prix du loyer	Hausse par année	2,50%	24,10 \$	24,10 \$

Hypothèse de financement pour l'année 1

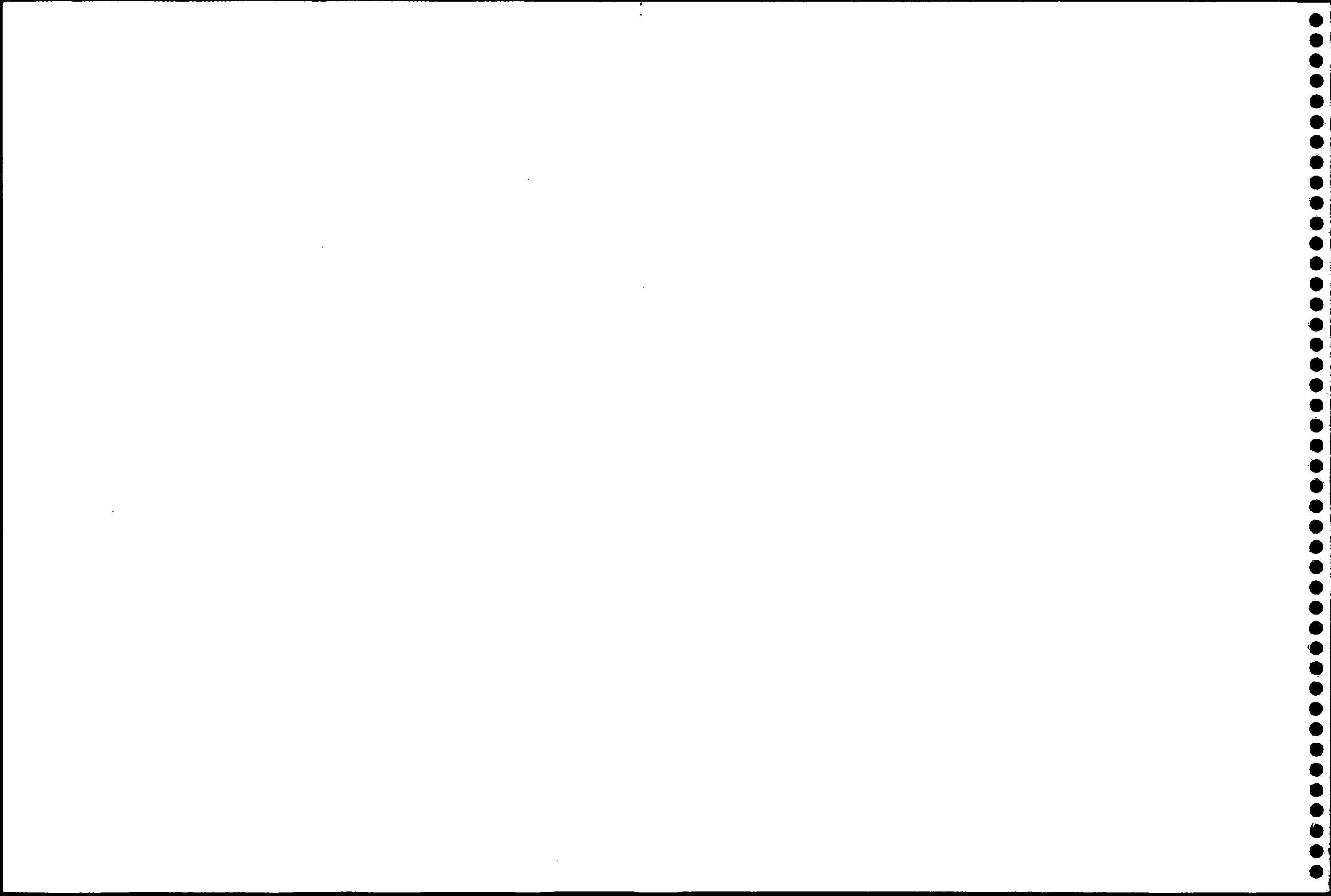
COÛT DE RÉALISATION 1	16 908 144	100,0%		
Frais juridiques	-			
Total	16 908 144	100,0%	Début AN1	Début AN2
Financement Bancaire	5 000 000	30%	29,57%	60% 11 040 000
Capital	11 908 144	70%	70,43%	40% 7 360 000
				18 400 000

Hypothèses d'exploitation et de revenus de l'immeuble Biotech 1

Schedule		
Temps requis pour période intérimaire (mois)	12	
Temps requis pour construction (mois)	6	
Entretien		
et réparation - (pied carré)	0,92 \$	
Électricité et ventilation - (pied carré)	4,14 \$	
Neige/Ascenseurs - (pied carré)	0,21 \$	
Réserves		
Réserve pour travaux - (du revenu de loyer)	1,5%	
Réserve pour vacances & mauvaises créances	2,5%	
Réserve de remplacement du revenu de loyer (pied carré)	2,80 \$	2 424 529 \$
Gestion		
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	10,0%	
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	8,5%	
Hausse des dépenses annuelles :	2,0%	
Autre		
Taxes par 100\$ (Municipale et scolaire)	2,64 \$	4,19
Évaluation pour taxation (Coût terrain, construction & amél locatives)	13 721 964 \$	81,16%
Assurance - (pied carré)	0,20 \$	
Réserve de remplacement du revenu de loyer		
% de locataires à remplacer	67%	
Période d'amortissement des améliorations locatives (année)	10,0	
% location avec courtier	100%	
Commission courtier 3 premières années	5%	
Commission courtier années subséquentes	2,5%	
% de financement par capitaux propres	40%	
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	30 \$	
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	2,00 \$	
Commission de courtier (pied carré)	0,80 \$	
Total des dépenses recouvrables excluant les taxes et les frais d'admin	7,53	
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	0,75	
Total des dépenses recouvrables	12,47	

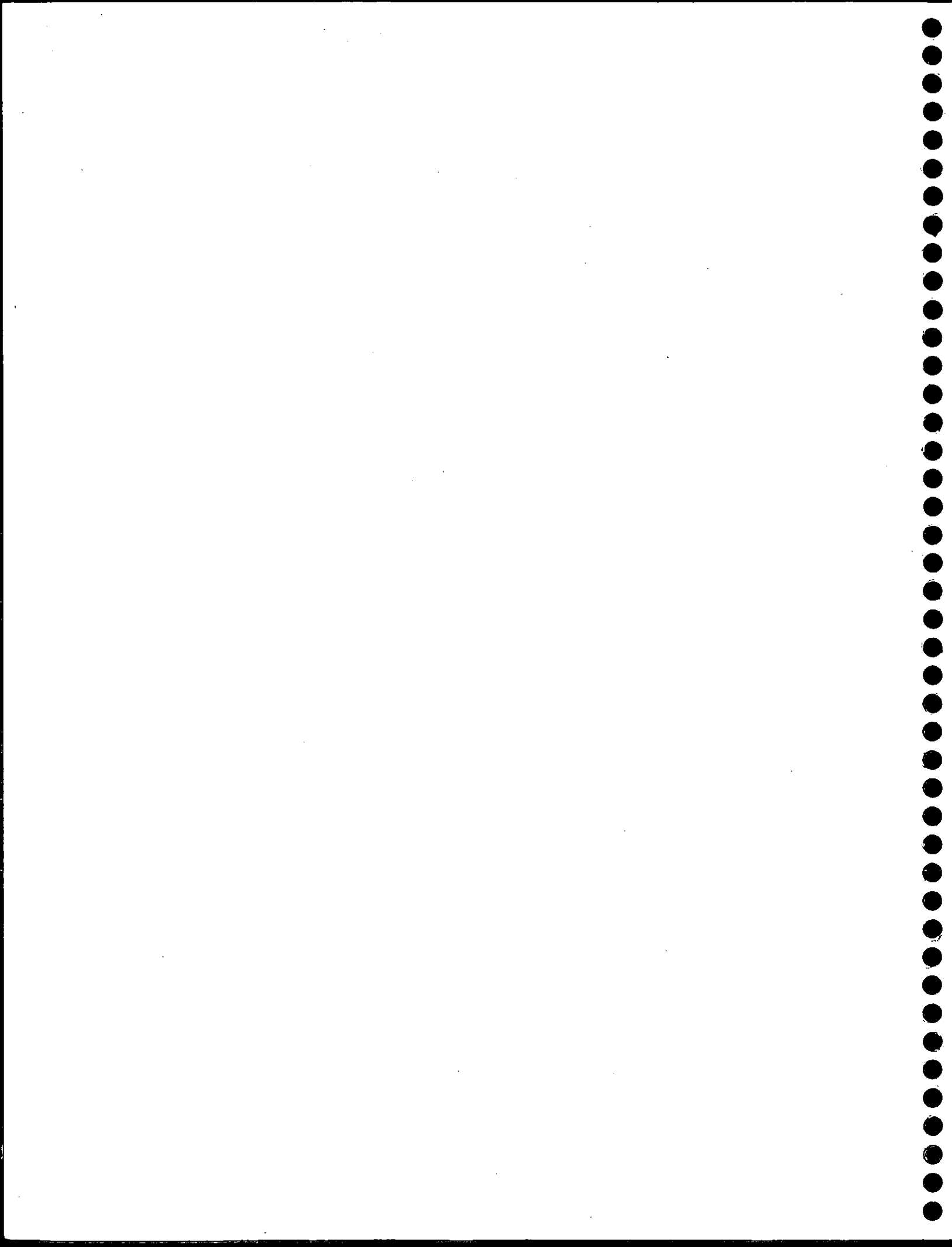
Hypothèses de bilan

Amortissement		
Terrain (bail amphytéotique)	2%	
Coûts des travaux	2,5%	
Améliorations locatives	10%	
Frais afférents	2%	
Honoraires et frais de développement	2%	
Honoraires et frais pour améliorations locative:	10%	Conversion à taux hypothécaire canadien
paiement annuel construction	(378 480) \$	Annuel Mensuel (589 930) \$ Service de la dette annuel an 1
paiement annuel amélioration locative	(211 449) \$	9,02% 0,72% (1 131 908) \$ Service de la dette annuel an 2 @ an 10
paiement annuels nouvelle amélioration locativ	- \$	10,07% 0,80% (920 458) \$ Service de la dette annuel an 11 @ an 15
Financement		(541 978) \$ paiement annuel subordonnée
Taux d'intérêt sur dette à long terme	8,83%	Subordonnée
Taux d'intérêt sur financement temporaire	7,63%	
Taux d'intérêt sur solde bancaire	2,00%	
Taux d'intérêt sur solde à découvert bancaire	7,00%	
% du financement alloué aux améliorations loca	28%	
Période de financement contruction (ans)	20,0	20
Période de financement amélioration locative	10,0	





11.4 États financiers prévisionnels – Projet – Carrefour



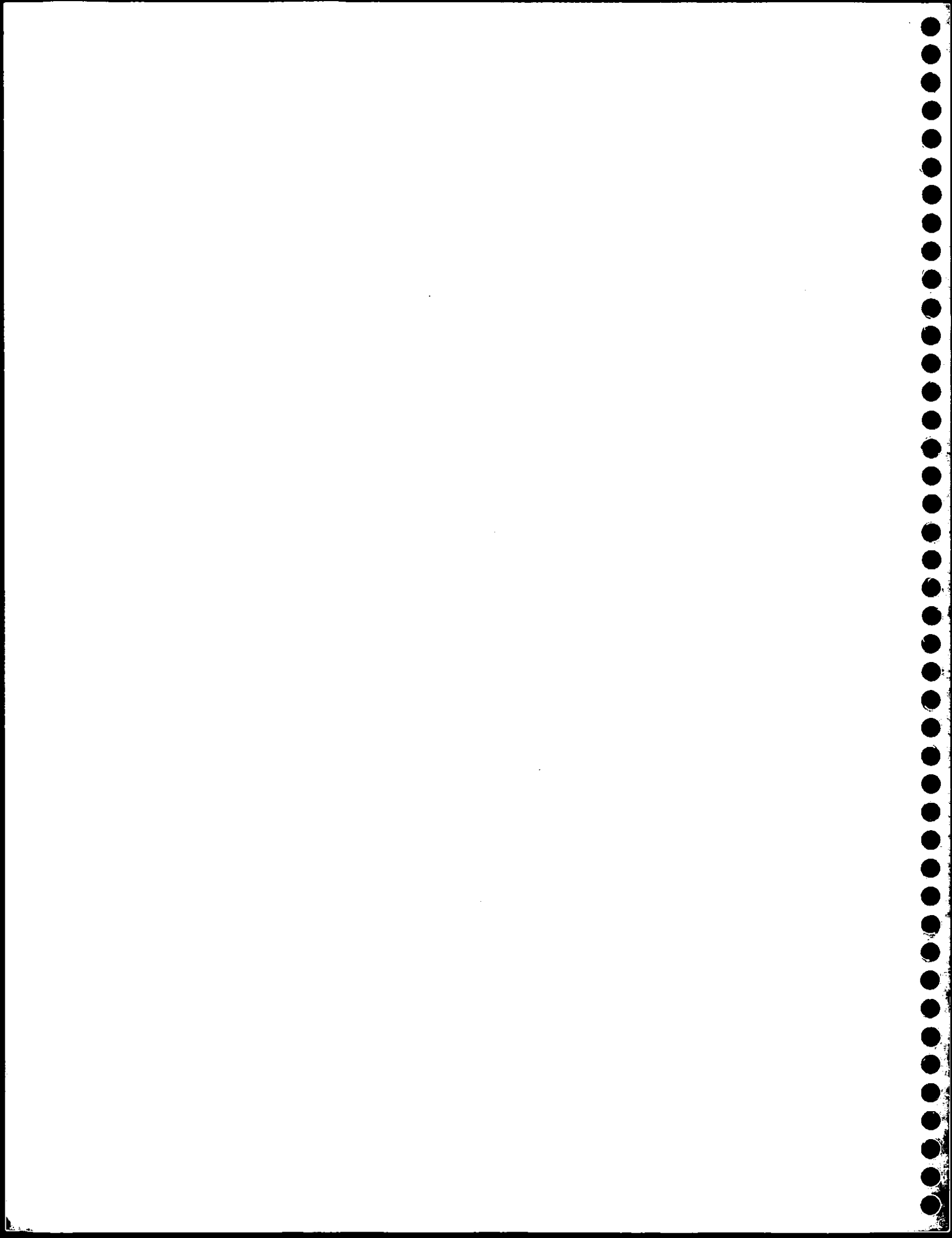
CARREFOUR

<u>Flux monétaires-SCAD</u>	AN 0	AN 1
Revenus courant		
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	5 274
Frais de gestion (3,5%, 8.5% pour Biotech)	-	2 711
Frais de condo		1 753
Distribution / (Apport) aux commanditaires : quote part 100%	-	(48 886)
<i>Total</i>		(39 148)
Revenus ponctuels		
Prime de risque		138 526
Intérêt sur prêt		-
Honoraire améliorations locatives	-	-
Frais de développement	317 948	-
<i>Total</i>	317 948	138 526
<i>Total des revenus</i>	317 948	99 378
Investissements		
Prêt (investit) / Remboursé	-	-
Capital (investit) / Remboursé (Vente an 1)	(734 287)	734 287
<i>Total Investissements</i>	(734 287)	734 287
Total des flux	(416 339)	833 665
TRI	100,2%	

Variation de la valeur comptable du capital investit %

Variation de la valeur comptable du capital investit \$

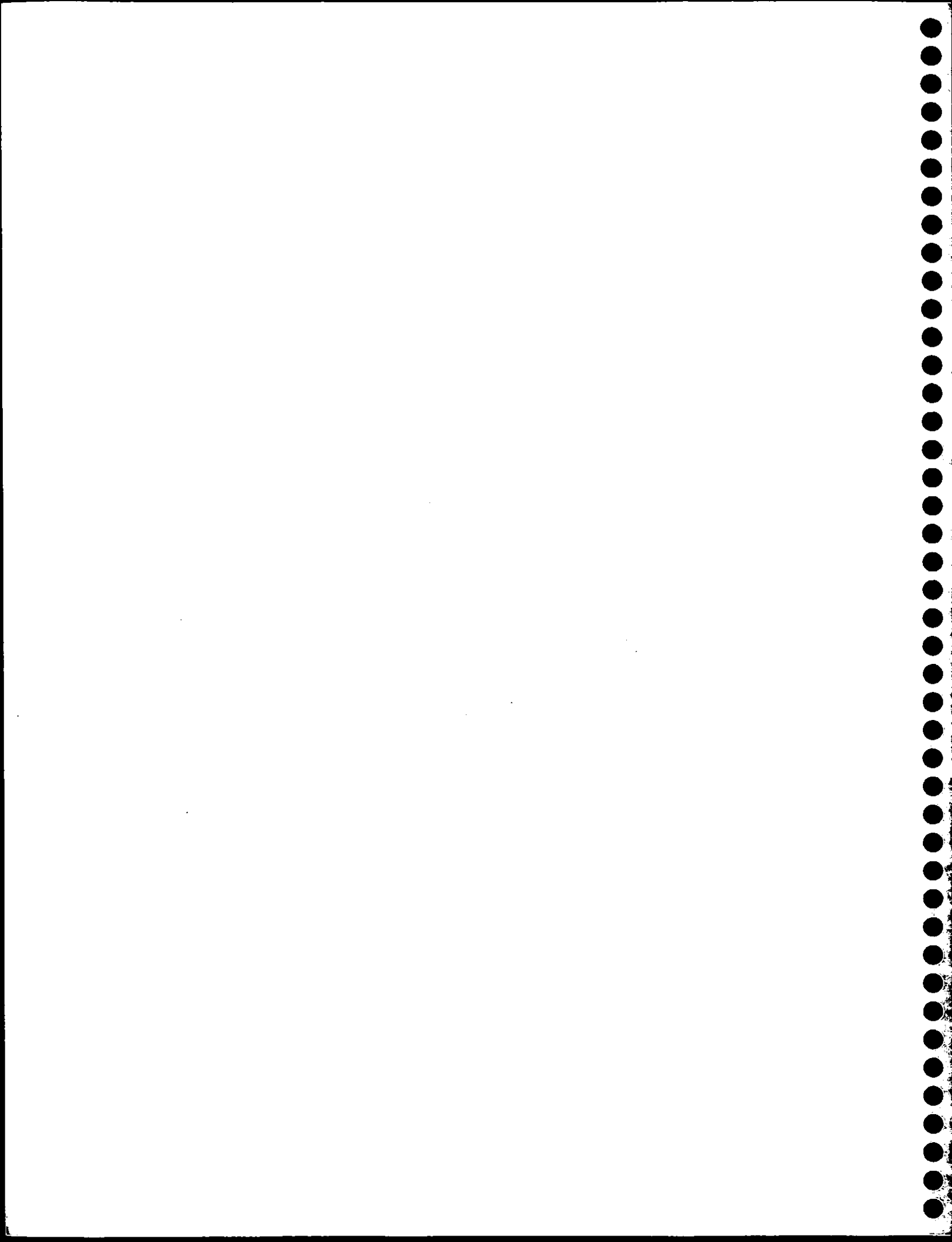
-



CARREFOUR

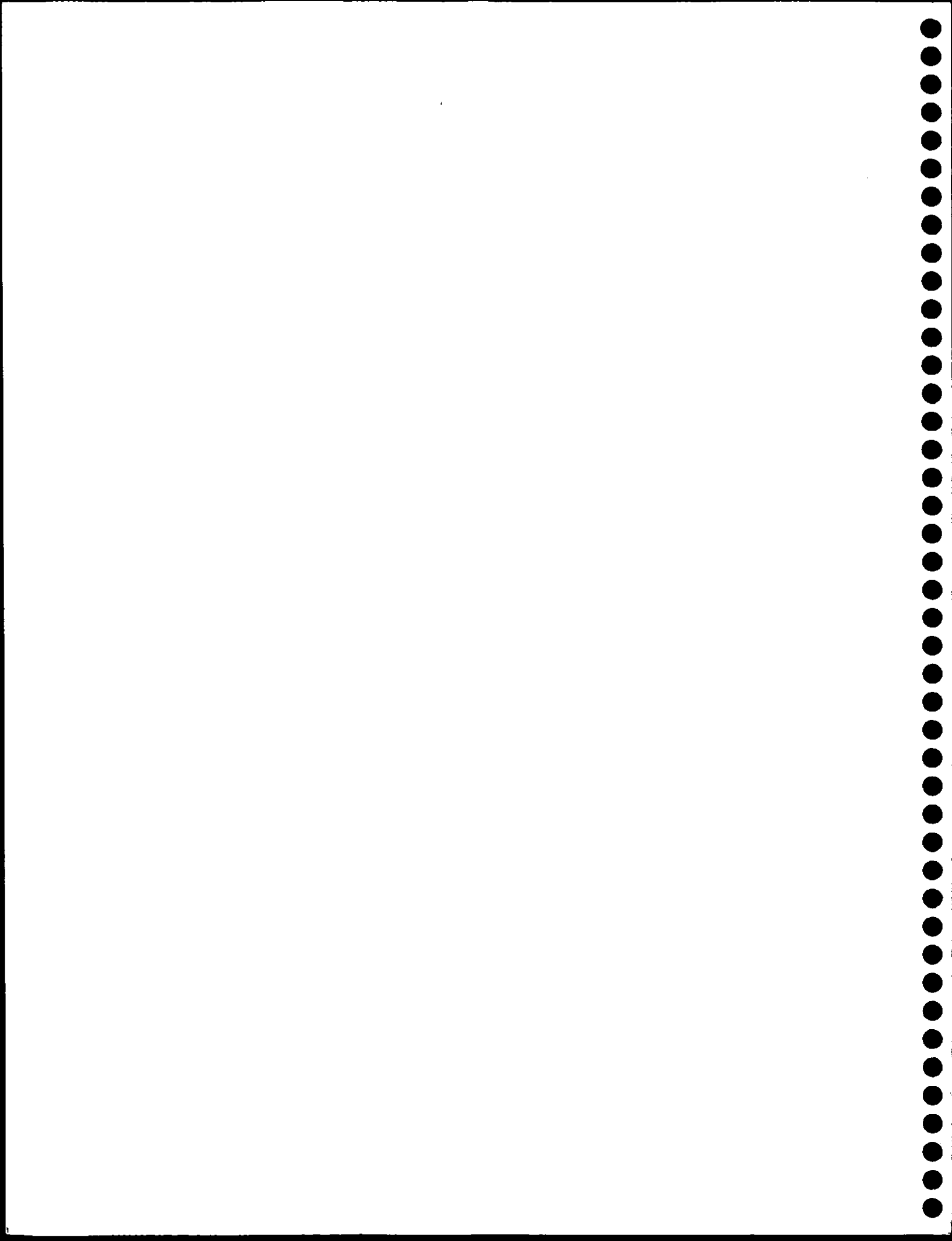
États des résultats au 31 décembre

	AN 0	AN 1
REVENU		
Revenu de loyer		77 463
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables		48 292
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL	-	125 755
Réserve pour vacances et mauvaises créances		
REVENU BRUT EFFECTIF	-	125 755
FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES		
Entretien et réparation	-	12 346
Électricité et ventilation	-	34 458
Taxes	-	45 528
Neige et ascenseurs	-	3 355
Assurance	-	2 580
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	5 274
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	2 711
	-	106 253
AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES		
Amortissement des immobilisations	-	-
Chauffage et entretien des espaces vacants	-	-
Total de frais assumés	-	-
REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	-	19 502
Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)	-	-
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-
Intérêts sur le solde bancaire	-	-
Intérêts payables sur l'emprunt		(68 389)
	-	(68 389)
REVENU NET / (Perte nette) D'EXPLOITATION	-	(48 887)
RATIOS (avant amortissement)		
- Couverture des intérêts	n/a	0,29
- Couverture du service de la dette	n/a	n/a
- FFO	-	(48 887)



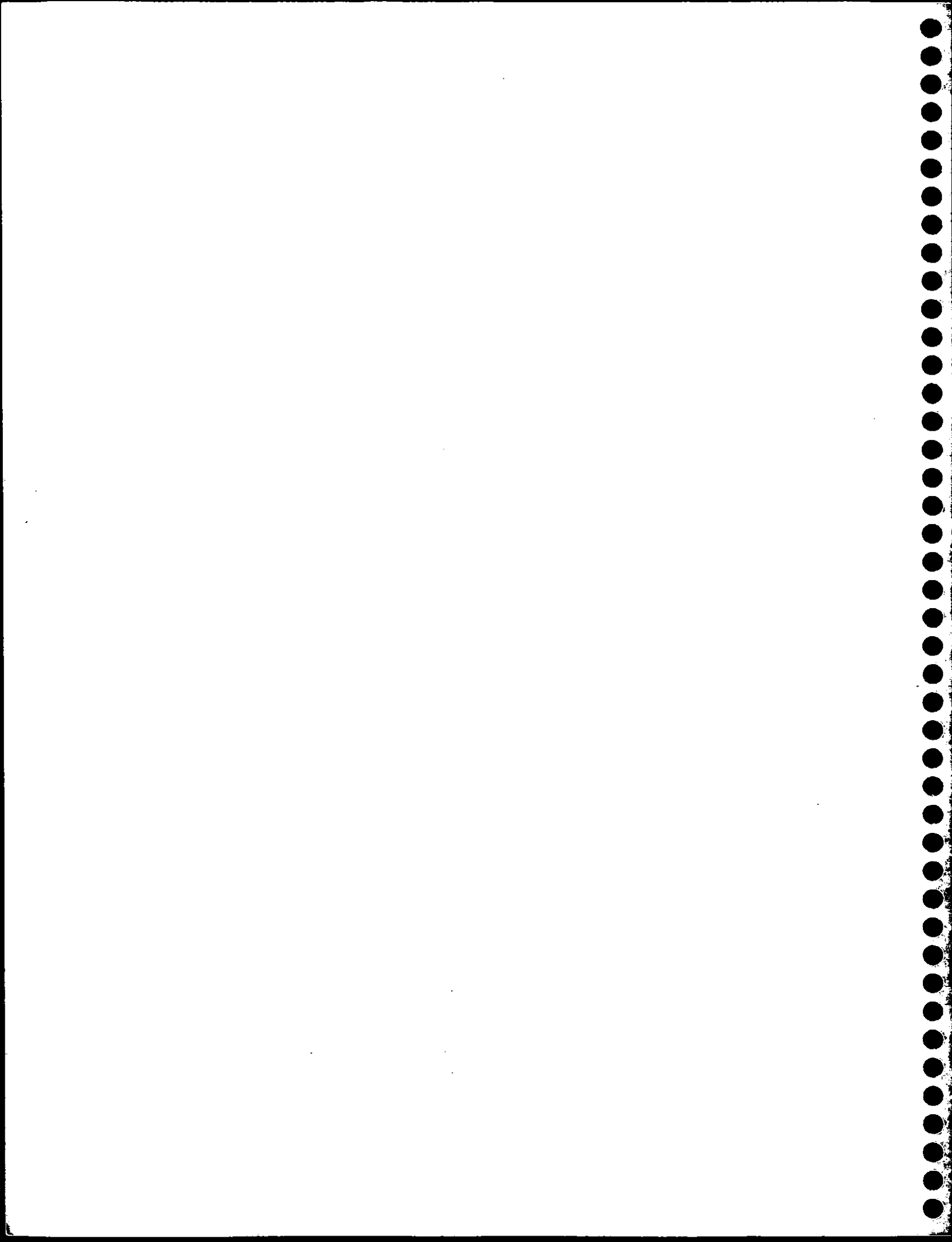
CARREFOUR
Bilans au 31 décembre

	AN 0	AN 1
(en dollars)		
ACTIF		
Actif à court terme		
Encaisse	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	-
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	-
	-	-
Immobilisations		
Terrains	69 572	-
Coûts des travaux	1 438 438	-
Améliorations locatives	-	-
Frais afférents	135 238	-
Honoraires et frais de développement	81 300	-
Honoraires et frais pour améliorations locatives	-	-
	1 724 548	-
	1 724 548	-
PASSIF		
Passif à court terme		
Emprunts bancaires	-	-
	-	-
Dettes à long terme (coûts de construction et autres)	990 261	-
Dettes à long terme (améliorations locatives)	-	-
	-	-
Avoir		
Capital	734 287	-
Surplus / (déficits) accumulés	-	(0)
	-	-
	734 287	(0)
	1 724 548	(0)
	-	-



CARREFOUR**Flux de trésorerie pour les exercices se terminant les 31 décembre**

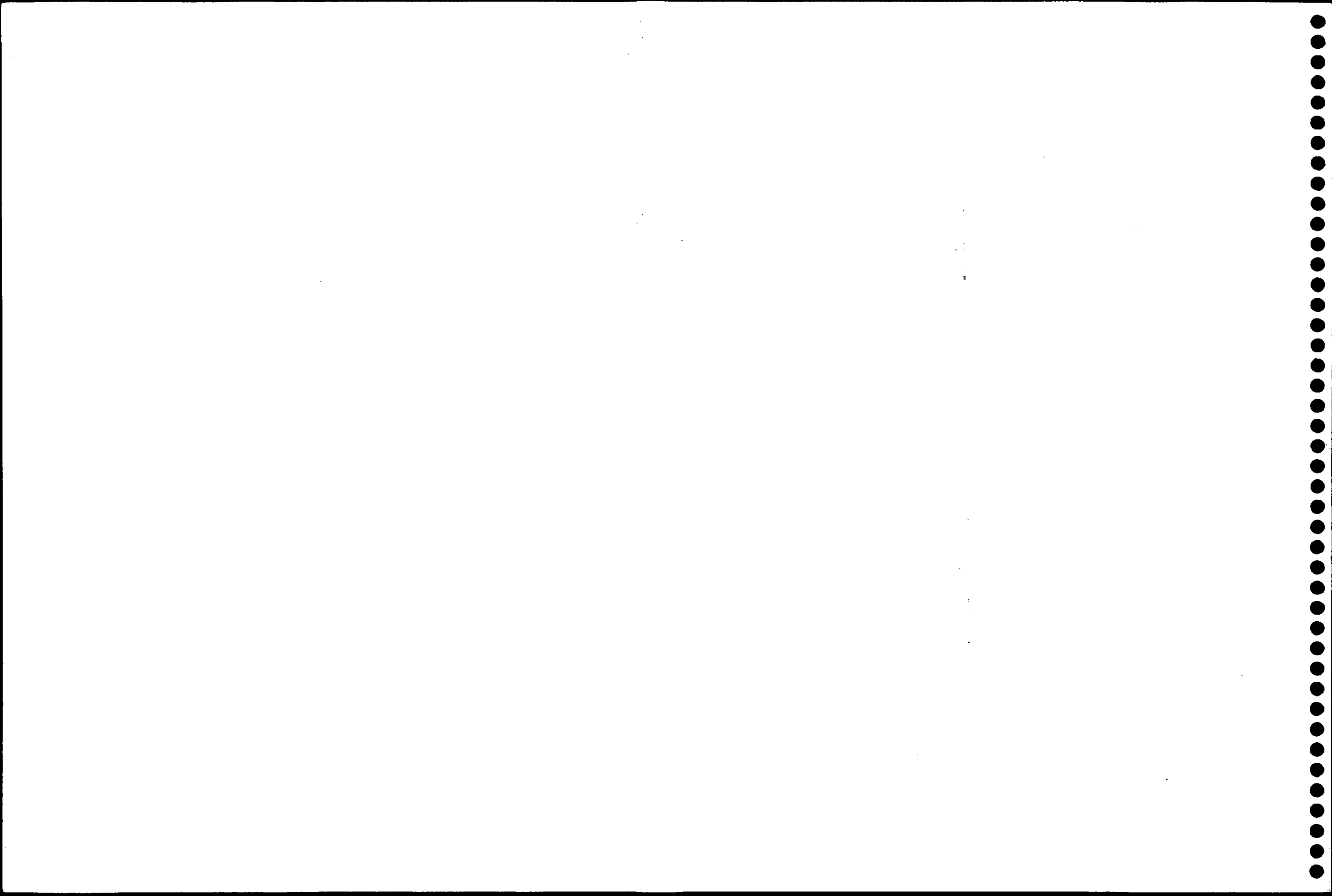
	AN 0	AN 1
(en dollars)		
Activités d'exploitation		
Revenu net / (perte nette) de l'exercice	-	(48 887)
<u>Éléments sans incidence sur les liquidités</u>		
Amortissement des immobilisations	-	-
	-	(48 887)
Activités de financement		
Augmentation de la dette	990 261	-
Versement sur la dette à long terme (coût de construction et autres)	-	-
Versement sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-
Remboursement de la dette	-	(990 261)
Remboursement du capital	-	(734 287)
Emprunt Gouvernement du Québec / (Versement sur emprunt)	-	-
Émission de capital	734 287	-
	1 724 548	(1 724 548)
Activités d'investissement		
Disposition des immobilisations	3 527 353	1 863 074
Acquisition de terrains	(302 385)	-
Coûts des travaux	(5 543 775)	-
Améliorations locatives	-	-
Frais afférents	(587 793)	(138 526)
Honoraires et frais de développement	(317 948)	-
Honoraires et frais pour améliorations locatives	-	-
Subvention	1 500 000	-
	(1 724 548)	1 724 548
Augmentation (diminution) des liquidités	-	(48 886)
Moins :		
Distribution / (Apports) aux commanditaires		48 886
Liquidités au début de l'exercice		-
Liquidités à la fin de l'exercice	-	-
<u>Composées de:</u>		
Encaisse	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	-
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	-
	-	-



CARREFOUR

Hypothèses de financement:	Total	Terrains	Coûts des travaux	Améliorations locatives	Frais afférents	Honoraires développement	Honoraires amélior loc	Total	
Coût de construction total	6 751 901 \$		302 385	5 543 775	-	587 793	317 948	-	6 751 901
Moins:									
Vente au CPE	(931 717) \$		(49 389)	(742 538)	-	(96 006)	(43 784)	-	(931 717)
	5 820 184 \$		252 996	4 801 237	-	491 787	274 164	-	5 820 184
Subvention	(1 500 000) \$		(67 178)	(1 231 603)	-	(130 584)	(70 635)	-	(1 500 000)
	4 320 184 \$		185 818	3 569 634	-	361 203	203 529	-	4 320 184
Pré-vente en copropriété	(2 595 636) \$		(116 246)	(2 131 196)	-	(225 965)	(122 229)	-	(2 595 636)
Coût à financer pour la portion SDA	1 724 548 \$		69 572	1 438 438	-	135 238	81 300	-	1 724 548
Capitaux propres SDA (DEC)	367 144 \$								
Capitaux propres Fondation	367 144 \$								
Financement à obtenir portion SDA	990 261 \$								
Prêt SDA (DEC) aux copropriétaires	552 592 \$	Remboursable 50% An 9, 50% An 12, sans intérêt							

	Pieds carrés	Quote-part	Coûts	Subvention	Coûts nets de subvention	Prêt DEC
Totaux	53 889		6 751 901 \$	1 500 000 \$	5 251 901 \$	
Moins - CPE	8 907		931 717 \$	- \$	931 717 \$	
Total à répartir entre les autres co-proprétaires	44 982		5 820 184 \$	1 500 000 \$	4 320 184 \$	919 735 \$
Moins - espace exclusif à Part						
			5 820 184 \$			
Autres co-proprétaires:						
Part	13 944	31,98%	1 861 229 \$	479 683 \$	1 381 546 \$	294 121 \$
AC	7 876	17,73%	1 032 056 \$	265 985 \$	766 071 \$	163 091 \$
Capella	3 624	7,94%	462 001 \$	119 069 \$	342 932 \$	73 008 \$
Messageurs	1 111	2,43%	141 574 \$	36 487 \$	105 087 \$	22 372 \$
	26 555	60,08%	3 496 860	901 224	2 595 636	552 592 \$
SDA / Fondation	18 427	39,92%	2 323 324 \$	598 776 \$	1 724 548 \$	367 144 \$
	44 982	100,00%	5 820 184 \$	1 500 000 \$	4 320 184 \$	919 735 \$



Carrefour

Cellules modifiables

PRO FORMA

PRO FORMA

Année de construction (0 = 2002)
Hausse annuelle des coûts

0
2%

COÛT DE RÉALISATION 1

Acquisition		302 385 \$		Total frais afférents
Droits de mutation		2 810 \$		587 793 \$
Travaux (incluant améliorations locatives)		5 543 775 \$	5 543 775 \$	Coûts des travaux
Contingences (travaux)		- \$		5 543 775 \$
Permis de construction	0,75%	41 578 \$		
Arpentage		7 500 \$	7 500 \$	
Honoraires - architecte	3,70%	205 120 \$		
Honoraires - ingénieurs	2,32%	128 616 \$		
Honoraires - autres		75 000 \$	75 000 \$	
Frais juridiques - prêt		10 023 \$	10 023 \$	
Frais juridiques - achat		2 555 \$	2 555 \$	
Frais de vérification		1 500 \$	1 500 \$	
Assurance (resp. civile) + taxes foncières		1 500 \$	1 500 \$	
Allocations pour améliorations locatives		- \$		
Allocation pour équipement		- \$	- \$	
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		15 000 \$	15 000 \$	
Imprévus sur frais variables	5,00%	21 591 \$		
Charge de projet et développement	5,00%	317 948 \$		
Charge pour améliorations locatives	5,00%	- \$		
Frais de location et courtage immobilier		- \$		
Financement temporaire		75 000 \$	75 000 \$	
Prime de risque à SCAD		- \$	- \$	
Subvention	0%	0 \$		

TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION

Val 1 6 751 901 \$

COÛT DE RÉALISATION 2 (Vente)

En \$ / mètre carré

				Esp. locatif	Total
Acquisition		302 385 \$	Total frais afférents	16,41 \$	5,26 \$
Droits de mutation		2 810 \$	726 319 \$	0,15 \$	0,05 \$
Travaux (incluant améliorations locatives)		5 543 775 \$	Coûts des travaux	300,85 \$	96,47 \$
Contingences	0,00%	- \$	5 543 775 \$	- \$	- \$
Permis de construction	0,75%	41 578 \$		2,26 \$	0,72 \$
Arpentage		7 500 \$		0,41 \$	0,13 \$
Honoraires - architecte	3,70%	205 120 \$		11,13 \$	3,57 \$
Honoraires - ingénieurs	2,32%	128 616 \$		6,98 \$	2,24 \$
Honoraires - Spinnaker/CZ		75 000 \$		4,07 \$	1,31 \$
Frais juridiques - prêt		10 023 \$		0,54 \$	0,17 \$
Frais juridiques - achat		2 555 \$		0,14 \$	0,04 \$
Frais de vérification		1 500 \$		0,08 \$	0,03 \$
Assurance (resp. civile) + taxes foncières		1 500 \$		0,08 \$	0,03 \$
Allocations pour améliorations locatives		- \$		- \$	- \$
Allocation pour équipement		- \$		- \$	- \$
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		15 000 \$		0,81 \$	0,26 \$
Imprévus sur frais variables	5,00%	21 591 \$		1,17 \$	0,38 \$
Charge de projet et développement	5,00%	317 948 \$		17,25 \$	5,53 \$
Charge pour améliorations locatives	5,00%	- \$		- \$	- \$
Frais de location et courtage immobilier		- \$		- \$	- \$
Financement temporaire		75 000 \$		4,07 \$	1,31 \$
Prime de risque à SCAD		138 526 \$		- \$	- \$
Subvention	0%	0 \$		- \$	- \$

TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION

Val 2 6 890 427 \$ 366,41 \$ 117,49 \$

DÉTAIL DES SUPERFICIES

	p.c.	m.c.	%
Terrain	30 118	2 798	
Prix Terrain (Coût + 1\$)	10,04	0,93	
Bâtiment (espace brut) - incluant CPE	52,41%	57 469	5 339
Espace locatif (espace net) - excluant CPE & Coprop	163,44%	18 427	1 712
Espace commun / CPE & Copropriété		39 042	3 627
Calcul en "pied" ou "metre" carré ?	pied		
Facteur de conversion	carré = m²	0,0929	

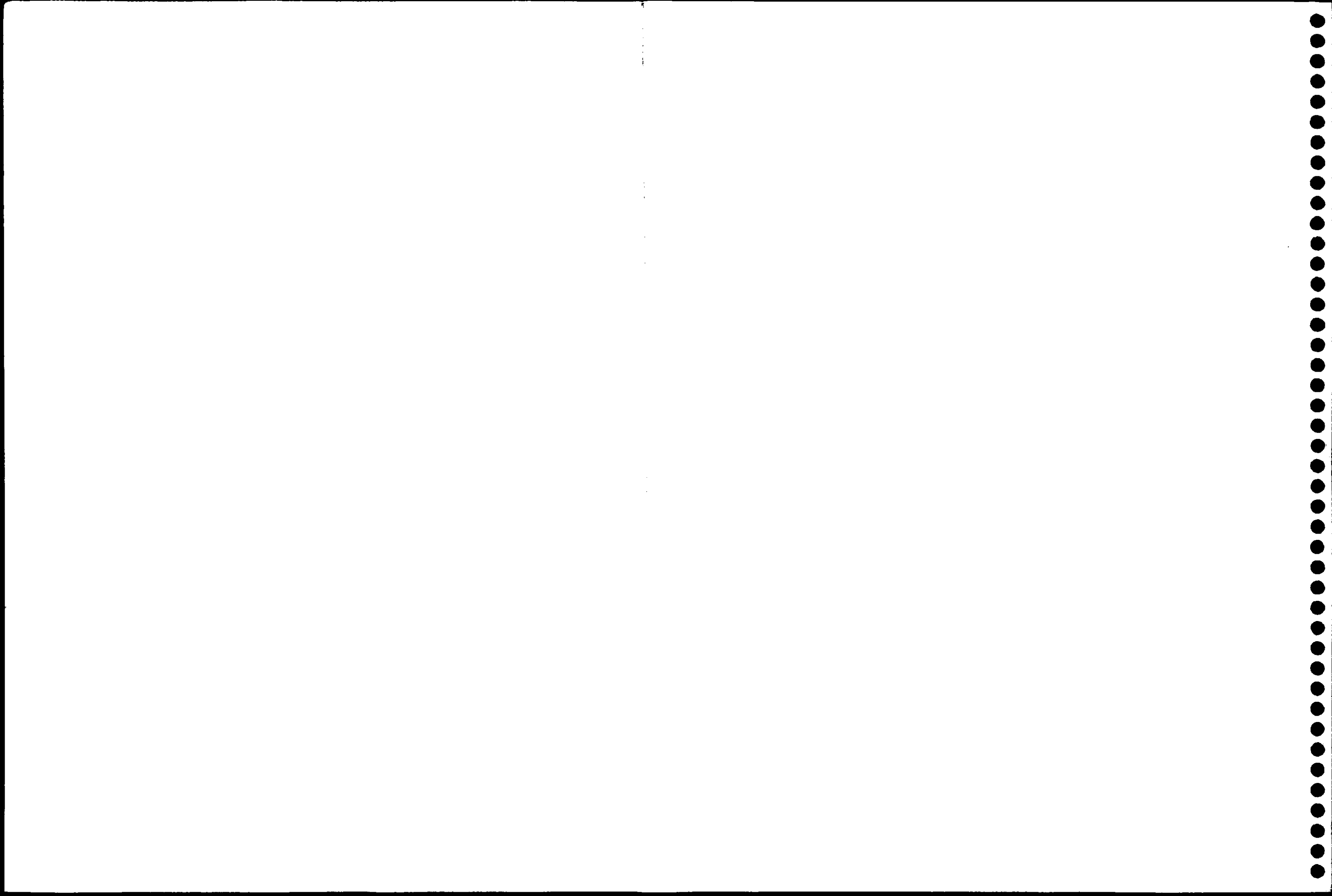
Prime de risque à SCAD

Prime de risque potentielle	6,00%	405 114 \$	
Risque assumé par les co-propriétaires-pré-vente			
CPE		66 959 \$	931 717 \$
Autres co-propriétaires		199 629 \$	2 595 636 \$
Prime de risque assumée par les co-propriétaires à venir		138 526 \$	

DÉTAIL DES TRAVAUX

	p.c.	\$/p.c.
Travaux Base building et améliorations locatives	57 469	96,47
Améliorations locatives	53 889	0,00
Travaux totaux	57 469	96,47

Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur	14 854	15 000
Frais financement temporaire	69 210	75 000



Hypothèses du niveau de location pour l'immeuble Carrefour

	% Temps occupé	Total pc 18 427	% Espace occupé
Total An 0		-	0%
	1	8 375	45,5%
	2	-	0,0%
Total An 1		8 375	45,5%
An 2			
	1	8 375	45%
	2	10 052	55%
	3	-	0%
Total An 2		18 427	100,0%
Prix du loyer	Hausse par année	2.50%	9.25 \$

Location an 1	
Orfé (4 000 pi ca @ 11,25\$)	5,37 \$
Copie Shop (1800 pi ca @ 7,42\$)	1,59 \$
Salles communes (2 575 @ 7,42\$)	2,26 \$
Prix de base location an 1	9,25 \$
Fin année 1 tout est vendu	

Vente fin An 1	
Coût	1 724 548 \$

Hypothèse de financement pour l'année 1 avec Fondation

COÛT DE RÉALISATION 1	6 751 901	100,0%	
Subvention, vente au CPE et copropriété (fin de la construction)	(5 027 353)		
Total	1 724 548	100,0%	AN1
Financement Bancaire	990 261	57%	57,42%
Capital (472M\$ SDA, 472M\$ Fondation)	734 287	43%	42,58%

Hypothèses d'exploitation et de revenus de l'immeuble Carrefour

Schedule	
Temps requis pour période intérimaire (mois)	12
Temps requis pour construction (mois)	6
Entretien	
et réparation - (pied carré)	0.67 \$
Électricité et ventilation - (pied carré)	1.87 \$
Neige/Ascenseurs - (pied carré)	0.18 \$

Réserves	
Réserve pour travaux - (du revenu de loyer)	1,5%
Réserve pour vacances & mauvaises créances	5,0%
Réserve de remplacement du revenu de loyer (pied carré)	- \$

Gestion	
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	10,0%
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	3,5%
Hausse des dépenses annuelles :	2,0%

Autre	
Taxes par 100\$ (Municipale et scolaire)	2,64 \$
Évaluation pour taxation	1 724 548 \$
Assurance - (pied carré)	0,14 \$

Réserve de remplacement du revenu de loyer	
% de locataires à remplacer	10%
Période d'amortissement des améliorations locatives (année)	9,5
% location avec courtier	0%
Commission courtier 3 premières années	5%
Commission courtier années subséquentes	2,5%
% de financement par capitaux propres	43%
Allocation amélioration locale nouveaux locataires (pied carré)	- \$
Allocation amélioration locale nouveaux locataires (pied carré)	- \$
Commission de courtier (pied carré)	- \$
Total des dépenses recouvrables excluant les taxes et les frais dad	3,19
Frais d'admin	0,32
Total des dépenses recouvrables	5,98
Loyer de base	9,25
Loyer total	15,22

Hypothèses de bilan

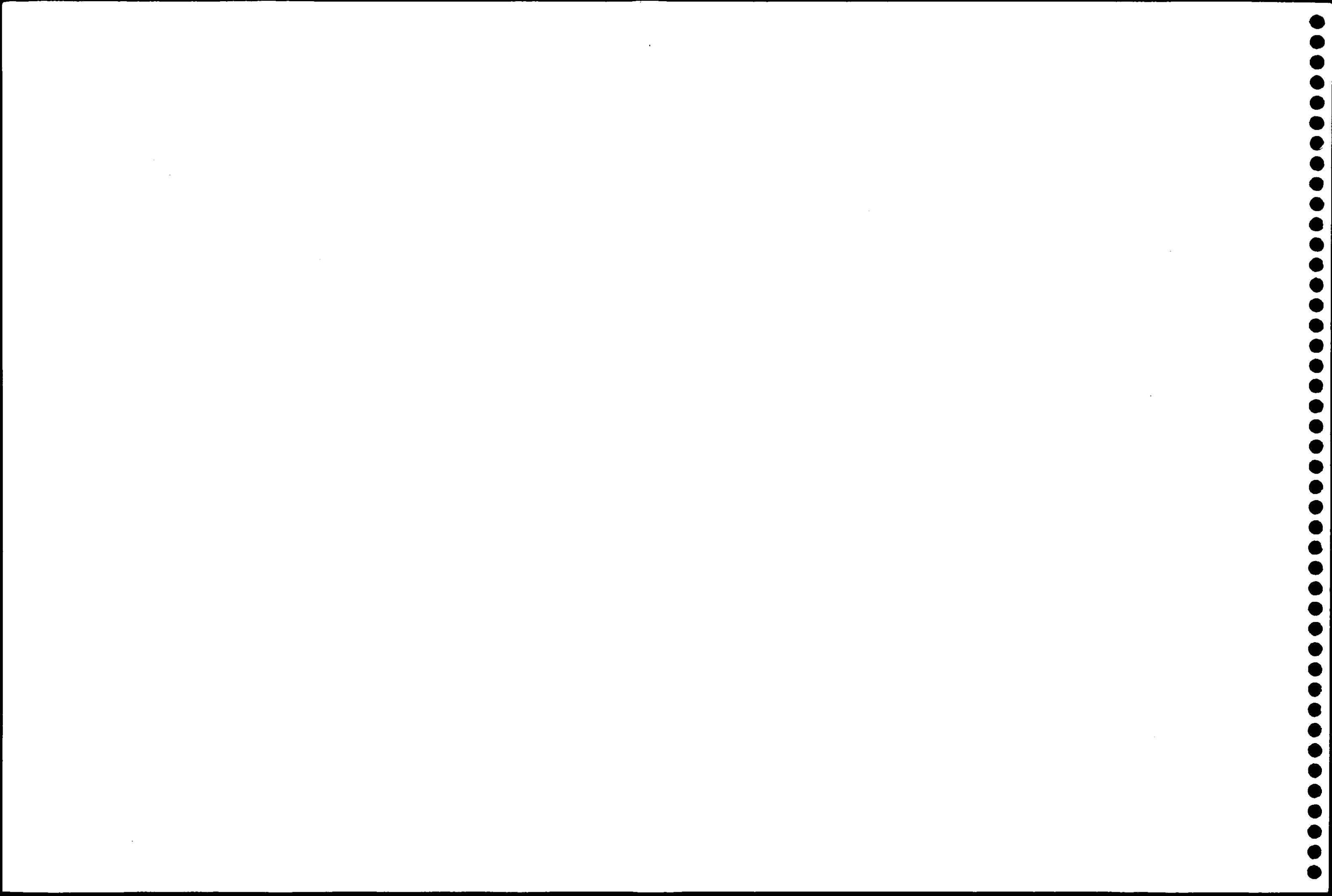
Amortissement		
Terrain (bail amphythéotique)	2%	
Coûts des travaux (dégressif)	2,5%	
Améliorations locales (linéaire)	0%	
Frais afférents	2%	
Honoraires et frais de développement	2%	Mensuel
Honoraires et frais pour améliorations locales	10%	0,57%
paiement annuels construction	-	\$
paiement annuels amélioration locale	-	\$
paiement annuels nouvelle amélioration locale	-	\$

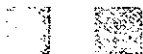
Taux d'intérêt sur dette à long terme	6,91%
Taux d'intérêt sur financement temporaire	6,91%
Taux d'intérêt sur solde bancaire	2,00%
Taux d'intérêt sur solde à découvert bancaire	7,00%
% du financement alloué aux améliorations locatives	0%
Période de financement construction (ans)	20,0
Période de financement amélioration locative (ans)	9,5

Taux d'intérêt An 1			
Banque	Capital	Taux	
Financière	232 332 \$	0,00%	
Caisse	757 929 \$	8,20%	
Hono IQ		0,63%	
	990 261 \$	6,91%	

Coût des immos après subvention et vente au CPE et Pré-vente

	An 0	An 1
Terrains	69 572 \$	69 572 \$
Coûts des travaux	1 438 438 \$	1 438 438 \$
Améliorations locatives	- \$	- \$
Frais afférents	135 238 \$	273 764 \$
Honoraires et frais de développement	81 300 \$	81 300 \$
Honoraires et frais pour améliorations locatives	- \$	- \$
	1 724 548 \$	1 863 074 \$





11.5 États financiers prévisionnels – Projet – Bureau

Bureau

Flux monétaires-SCAD

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Revenus courant																
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	24 346	24 833	25 330	25 836	26 353	26 880	27 418	27 966	28 526	29 096	29 678	30 272	30 877	31 494	32 124
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	25 174	41 286	42 318	43 376	44 461	45 572	46 711	47 879	49 076	50 303	51 561	52 850	54 171	55 525	56 913
Distribution aux commanditaires : quote part (2/3) sauf AN1	-	-	-	20 037	94 976	133 162	172 657	213 566	256 002	300 090	405 489	423 246	393 929	417 092	440 820	465 130
Total		49 521	66 119	87 685	164 188	203 976	245 109	287 695	331 848	377 692	484 888	504 484	477 051	502 140	527 840	554 168
Revenus ponctuels																
Prime de risque		641 862														
Intérêts sur prêt		-														
Honoraires améliorations locatives	60 275	-														
Frais de développement	487 430	-														
Total	547 705	641 862														
Total des revenus	547 705	691 383	66 119	87 685	164 188	203 976	245 109	287 695	331 848	377 692	484 888	504 484	477 051	502 140	527 840	554 168
Investissements																
Prêt (investi)/remboursé :An0 + An 1	-	-														
Capital (investi)/remboursé : An2 (2/3) / Valeur résiduelle (2/3) (An 15)	(3 730 348)	1 093 682														7 519 970
Total Investissements	(3 730 348)	1 093 682														7 519 970
Total des flux	(3 182 644)	1 785 065	66 119	87 685	164 188	203 976	245 109	287 695	331 848	377 692	484 888	504 484	477 051	502 140	527 840	8 074 138
TRI	17,9%															
Variation de la valeur comptable du capital investi %	0,0%	0,00%	0,71%	1,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,84%	3,50%	4,17%	4,81%	5,42%
Variation de la valeur comptable du capital investi \$	0,0%	141 436	27 389	55 827	-	-	-	-	-	-	-	33 058	139 613	171 978	206 725	244 077

Note :
(1) Valeur terminale fondée sur un rendement de 10%



Bureau
États des résultats au 31 décembre

REVENU

Revenu de loyer
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL

Réserve pour vacances et mauvaises créances

REVENU BRUT EFFECTIF

FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES

Entretien et réparation
Électricité et ventilation
Taxes
Neige et ascenseurs
Assurances
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)

AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES

Amortissement des immobilisations

Total de frais assumés

REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS

Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)
Intérêts sur le solde bancaire
Intérêts payables sur l'emprunt

REVENU NET D'EXPLOITATION

RATIOS (avant amortissement)

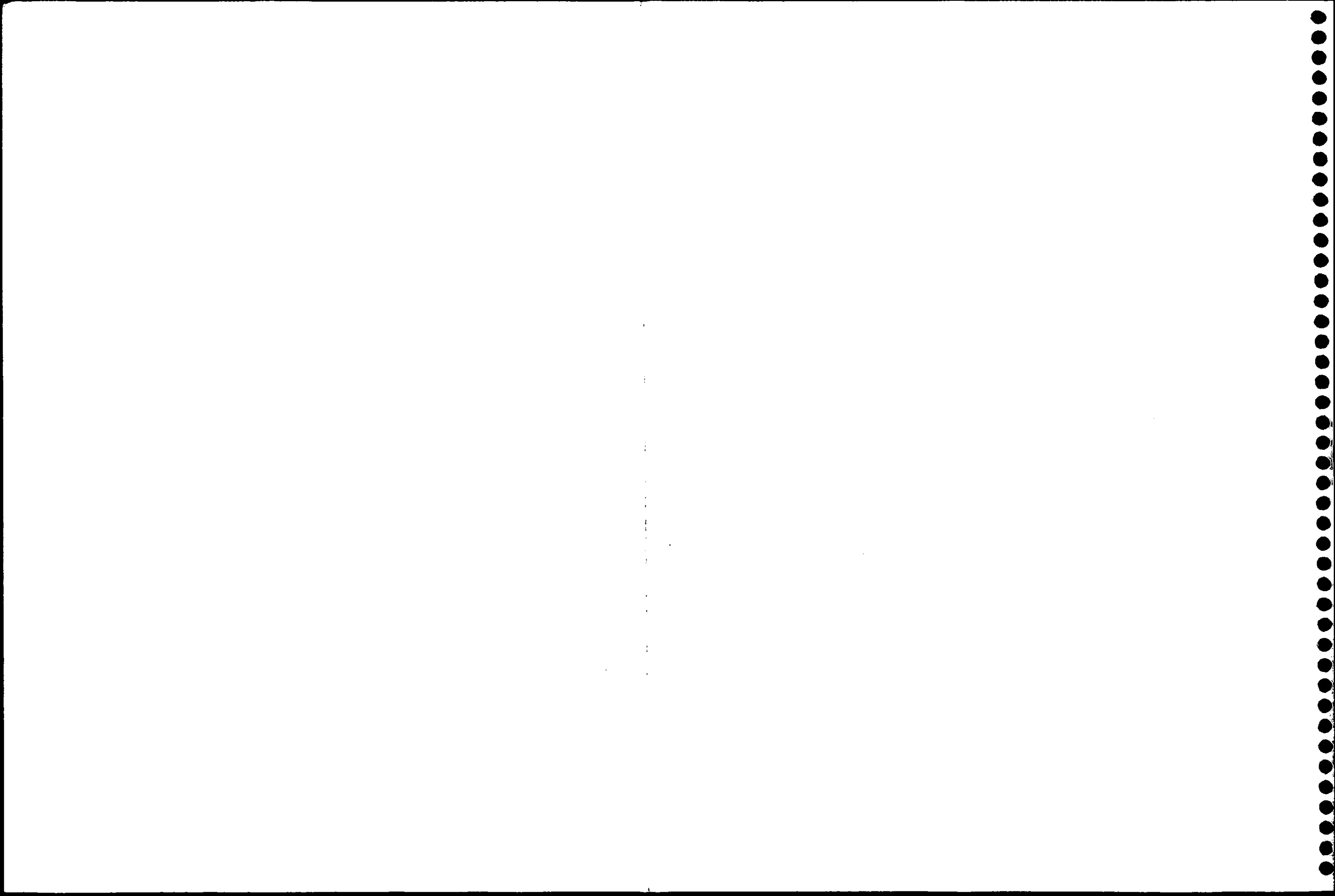
- Couverture des intérêts
- Couverture du service de la dette
- FFO

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Revenu de loyer		719 271	1 179 604	1 209 094	1 239 322	1 270 305	1 302 062	1 334 614	1 367 979	1 402 179	1 437 233	1 473 164	1 509 993	1 547 743	1 586 436	1 626 097
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables		325 853	547 400	558 555	569 938	581 553	593 407	605 503	617 846	630 443	643 297	656 414	669 800	683 461	697 401	711 626
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL	-	1 045 124	1 727 005	1 767 649	1 809 259	1 851 858	1 895 469	1 940 116	1 985 825	2 032 621	2 080 530	2 129 578	2 179 793	2 231 203	2 283 837	2 337 723
Réserve pour vacances et mauvaises créances		(78 384)	(129 525)	(132 574)	(135 694)	(138 889)	(142 160)	(145 509)	(148 937)	(152 447)	(156 040)	(159 718)	(163 484)	(167 340)	(171 288)	(175 329)
REVENU BRUT EFFECTIF	-	966 740	1 597 479	1 635 075	1 673 565	1 712 968	1 753 309	1 794 608	1 836 888	1 880 174	1 924 490	1 969 860	2 016 309	2 063 863	2 112 549	2 162 394
FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES																
Entretien et réparation	-	73 275	74 741	76 235	77 760	79 315	80 902	82 520	84 170	85 853	87 571	89 322	91 108	92 931	94 789	96 685
Électricité et ventilation	-	147 338	150 285	153 291	156 356	159 484	162 673	165 927	169 245	172 630	176 083	179 604	183 196	186 860	190 598	194 410
Taxes	-	228 382	232 949	237 608	242 360	247 208	252 152	257 195	262 339	267 586	272 937	278 396	283 964	289 643	295 436	301 345
Neige et ascenseurs	-	11 819	12 055	12 296	12 542	12 793	13 049	13 310	13 576	13 847	14 124	14 407	14 695	14 989	15 289	15 594
Assurances	-	11 031	11 251	11 476	11 706	11 940	12 179	12 422	12 671	12 924	13 183	13 446	13 715	13 990	14 269	14 555
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	24 346	24 833	25 330	25 836	26 353	26 880	27 418	27 966	28 526	29 096	29 678	30 272	30 877	31 494	32 124
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	25 174	41 286	42 318	43 376	44 461	45 572	46 711	47 879	49 076	50 303	51 561	52 850	54 171	55 525	56 913
	-	521 365	547 400	558 555	569 938	581 553	593 407	605 503	617 846	630 443	643 297	656 414	669 800	683 461	697 401	711 626
AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES																
Amortissement des immobilisations	-	-	387 702	382 083	376 599	371 246	366 021	360 921	355 942	351 083	243 801	239 171	234 651	230 239	225 933	221 729
Total de frais assumés	-	-	387 702	382 083	376 599	371 246	366 021	360 921	355 942	351 083	243 801	239 171	234 651	230 239	225 933	221 729
REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	-	445 375	662 377	694 437	727 028	760 169	793 881	828 184	863 100	898 649	1 037 393	1 074 275	1 111 858	1 150 163	1 189 216	1 229 039
Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)	-	-	(563 991)	(552 449)	(539 865)	(526 145)	(511 187)	(494 879)	(477 099)	(457 715)	(436 581)	(413 540)	(388 420)	(361 032)	(331 173)	(298 619)
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	(65 172)	(58 766)	(51 781)	(44 167)	(35 864)	(26 813)	(16 945)	(6 186)	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur le solde bancaire	-	-	(5 825)	2 660	7 082	9 886	12 156	13 856	14 948	15 387	7 422	7 192	7 069	8 485	9 913	11 351
Intérêts payables sur l'emprunt	-	(528 590)	(634 989)	(608 555)	(584 565)	(560 426)	(534 895)	(507 835)	(479 096)	(448 514)	(429 159)	(406 348)	(381 350)	(352 547)	(321 260)	(287 267)
	-	(528 590)	(634 989)	(608 555)	(584 565)	(560 426)	(534 895)	(507 835)	(479 096)	(448 514)	(429 159)	(406 348)	(381 350)	(352 547)	(321 260)	(287 267)
REVENU NET D'EXPLOITATION	-	(83 216)	27 388	85 882	142 463	199 743	258 986	320 349	384 004	450 135	608 233	667 926	730 507	797 617	867 956	941 772
RATIOS (avant amortissement)																
- Couverture des intérêts	n/a	0,84	1,67	1,76	1,87	1,98	2,12	2,28	2,47	2,69	2,93	3,18	3,47	3,82	4,27	4,86
- Couverture du service de la dette	n/a	n/a	1,27	1,30	1,33	1,37	1,40	1,44	1,47	1,51	1,85	1,90	1,95	2,00	2,05	2,10
- FFO	-	(83 216)	415 090	467 966	519 063	570 989	625 007	681 270	739 946	801 218	852 034	907 097	965 158	1 027 856	1 093 888	1 163 501



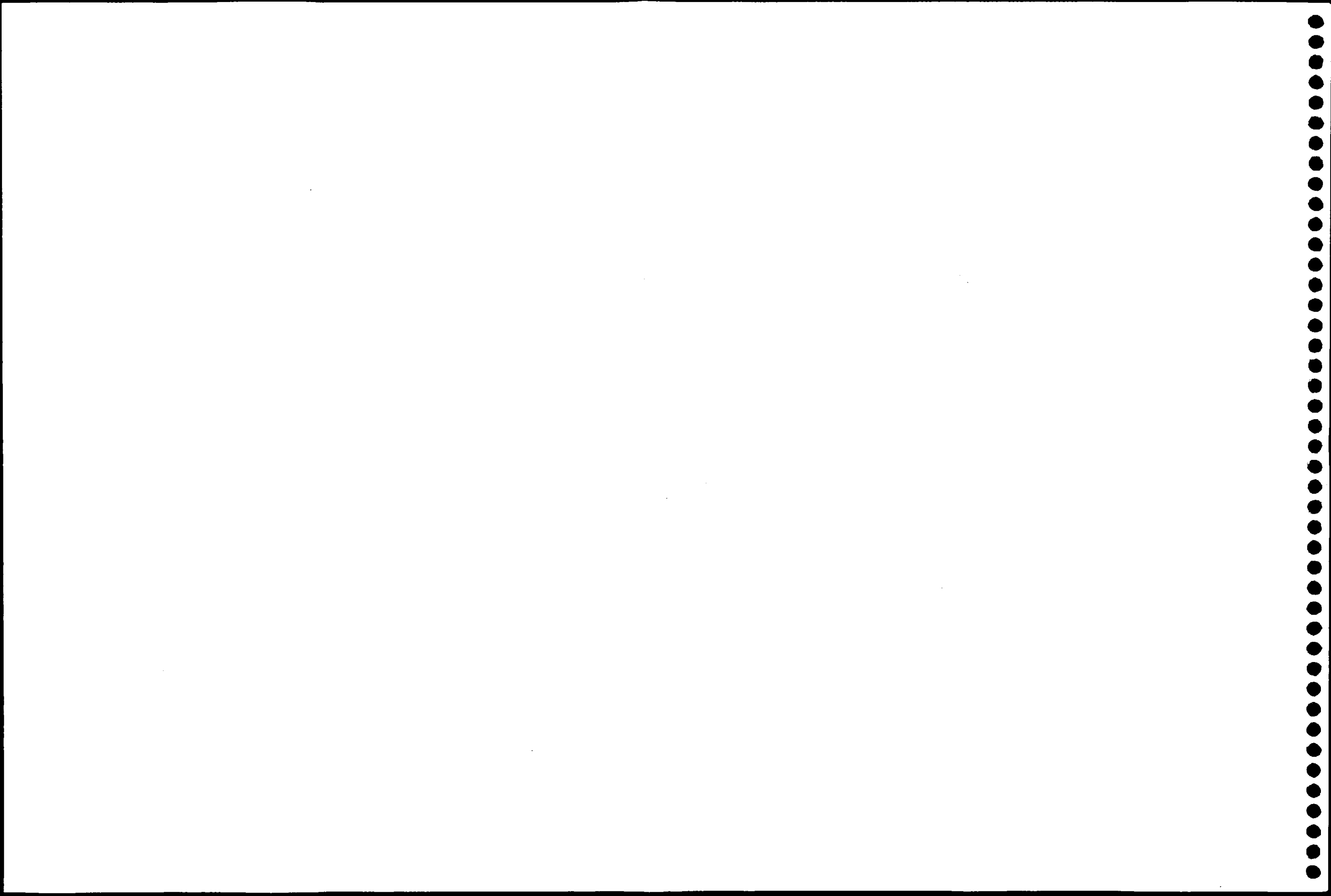
Bureau
Bilans au 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	An 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
ACTIF																
Actif à court terme																
Encaisse	-	(142 153)	8 215	163 012	236 476	282 787	300 136	286 538	239 813	157 571	76 362	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	48 148	96 296	144 444	192 592	240 740	288 888	337 036	385 184	48 148	96 296	144 444	192 592	240 740	288 888	337 036
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	10 789	28 483	46 619	65 209	84 264	103 795	123 814	144 334	165 367	186 925	209 022	231 672	254 888	278 685	303 076
	-	(83 216)	132 994	354 075	494 277	607 791	692 819	747 388	769 331	371 086	359 583	353 466	424 264	495 628	567 573	640 112
Immobilisations																
Terrains	420 370	420 370	411 963	403 723	395 649	387 736	379 981	372 382	364 934	357 635	350 483	343 473	336 603	329 871	323 274	316 808
Coûts des travaux	7 024 958	7 024 958	6 849 334	6 678 101	6 511 148	6 348 369	6 189 660	6 034 919	5 884 046	5 736 945	5 593 521	5 453 683	5 317 341	5 184 407	5 054 797	4 928 427
Améliorations locatives	1 205 494	1 205 494	1 054 807	904 121	753 434	602 747	452 060	301 374	150 687	385 184	337 036	288 888	240 740	192 592	144 444	96 296
Frais afférents	1 519 886	2 161 748	2 118 513	2 076 143	2 034 620	1 993 928	1 954 049	1 914 968	1 876 669	1 839 136	1 802 353	1 766 306	1 730 980	1 696 360	1 662 433	1 629 184
Honoraires et frais de développement	487 430	487 430	477 681	468 128	458 765	449 590	440 598	431 786	423 150	414 687	406 394	398 266	390 300	382 494	374 845	367 348
	10 658 138	11 300 000	10 912 299	10 530 215	10 153 616	9 782 370	9 416 349	9 055 428	8 699 486	8 733 587	8 489 786	8 250 615	8 015 964	7 785 725	7 559 793	7 338 064
	10 658 138	11 216 784	11 045 293	10 884 290	10 647 893	10 390 161	10 109 168	9 802 816	9 468 817	9 104 673	8 849 369	8 604 081	8 440 228	8 281 353	8 127 366	7 978 176
PASSIF																
Passif à court terme																
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dette à long terme (coûts de construction et autres)																
Dette à long terme (améliorations locatives)	6 927 790	6 561 429	6 433 535	6 294 098	6 142 077	5 976 336	5 795 637	5 598 630	5 383 844	5 149 673	4 894 369	4 616 024	4 312 558	3 981 704	3 620 991	3 227 725
		783 571	712 585	635 192	550 817	458 826	358 531	249 187	129 972	-	-	-	-	-	-	-
Avoir																
Capital	3 730 348	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000
Surplus / (déficits) accumulés	-	(83 216)	(55 827)	-	-	-	-	-	-	-	-	33 058	172 671	344 649	551 374	795 451
	3 730 348	3 871 784	3 899 173	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 955 000	3 988 058	4 127 671	4 299 649	4 506 374	4 750 451
	10 658 138	11 216 785	11 045 293	10 884 290	10 647 893	10 390 162	10 109 168	9 802 818	9 468 817	9 104 673	8 849 369	8 604 082	8 440 229	8 281 353	8 127 366	7 978 176



Bureau
Flux de trésorerie pour les exercices se terminant les 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Activités d'exploitation																
Revenu net de l'exercice	-	(83 216)	27 388	85 882	142 463	199 743	258 986	320 349	384 004	450 135	608 233	667 926	730 507	797 617	867 956	941 772
<u>Éléments sans incidence sur les liquidités</u>																
Amortissement des immobilisations	-	-	387 702	382 083	376 599	371 246	366 021	360 921	355 942	351 083	243 801	239 171	234 651	230 239	225 933	221 729
	-	(83 216)	415 090	467 966	519 063	570 989	625 007	681 270	739 946	801 218	852 034	907 097	965 158	1 027 856	1 093 888	1 163 501
Activités de financement																
Augmentation de la dette	6 927 790	7 345 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versements sur la dette à long terme (coût de construction et autres)	-	-	(127 895)	(139 437)	(152 021)	(165 741)	(180 699)	(197 007)	(214 786)	(234 171)	(255 304)	(278 345)	(303 466)	(330 853)	(360 713)	(393 267)
Versements sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	(70 986)	(77 392)	(84 377)	(91 992)	(100 294)	(109 345)	(119 214)	(129 972)	-	-	-	-	-	-
Remboursement de la dette	-	(6 927 790)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement du capital	-	(3 730 348)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Émission de capital	3 730 348	3 955 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10 658 138	641 862	(198 880)	(216 829)	(236 398)	(257 732)	(280 993)	(306 352)	(334 000)	(364 143)	(255 304)	(278 345)	(303 466)	(330 853)	(360 713)	(393 267)
Activités d'investissement																
Disposition des immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition de terrains	(420 370)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts des travaux	(7 024 958)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Améliorations locatives	(1 205 494)	-	-	-	-	-	-	-	-	(385 184)	-	-	-	-	-	-
Frais afférents	(1 519 886)	(641 862)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais de développement	(487 430)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(10 658 138)	(641 862)	-	-	-	-	-	-	-	(385 184)	-	-	-	-	-	-
Augmentation (diminution) des liquidités	-	(83 216)	216 210	251 137	282 665	313 257	344 014	374 918	405 946	51 891	596 729	628 752	661 692	697 002	733 176	770 234
Moins :																
Distribution aux commanditaires	-	-	-	(30 055)	(142 463)	(199 743)	(258 986)	(320 349)	(384 004)	(450 135)	(608 233)	(634 868)	(590 894)	(625 638)	(661 231)	(697 695)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidités au début de l'exercice	-	-	(83 216)	132 994	354 075	494 277	607 791	692 819	747 388	769 331	371 086	359 583	353 466	424 264	495 628	567 573
Liquidités à la fin de l'exercice	-	(83 216)	132 994	354 075	494 277	607 791	692 819	747 388	769 331	371 086	359 583	353 466	424 264	495 628	567 573	640 112
<u>Composées de:</u>																
Encaisse	-	(142 153)	8 215	163 012	236 476	282 787	300 136	286 538	239 813	157 571	76 362	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	48 148	96 296	144 444	192 592	240 740	288 888	337 036	385 184	48 148	96 296	144 444	192 592	240 740	288 888	337 036
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	10 789	28 483	46 619	65 209	84 264	103 795	123 814	144 334	165 367	186 925	209 022	231 672	254 888	278 685	303 076
	-	(83 216)	132 994	354 075	494 277	607 791	692 819	747 388	769 331	371 086	359 583	353 466	424 264	495 628	567 573	640 112



Bureau

Cellules modifiables

PRO FORMA

PRO FORMA

Année de construction (0 = 2002)

1

Hausse annuelle des coûts

2%

COÛT DE RÉALISATION 1

Acquisition		420 370 \$		Total frais afférents	16,40 \$
Droits de mutation		4 806 \$			1 519 886 \$
Travaux (excluant améliorations locatives)		7 024 958 \$	6 887 214 \$	Coûts des travaux	
Contingences (inclus dans travaux)	0,00%	- \$			7 024 958 \$
Permis de construction	0,75%	52 687 \$			75,79 \$
Arpentage		7 650 \$	7 500 \$		74,30 \$
Honoraires - architecte	4,94%	346 772 \$			
Honoraires - ingénieurs	3,56%	249 779 \$			
Honoraires - Autres	3,50%	245 874 \$	- \$		
Frais juridiques - prêt		27 423 \$	26 885 \$		
Frais juridiques - achat		3 468 \$	3 400 \$		
Frais de vérification		3 570 \$	3 500 \$		
Assurances (resp. civile) + taxes foncières		4 219 \$	4 136 \$		
Allocations pour améliorations locatives		1 205 494 \$	1 181 857 \$		
Allocations pour équipement		- \$	- \$		
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		107 100 \$	105 000 \$		
Imprévus sur frais variables	5,00%	44 438 \$			
Charge de projet et développement	5,00%	487 430 \$		5,26 \$	
Charge pour améliorations locatives (inclus dans allocation)	0,00%	- \$			
Frais de location et courtage immobilier		315 000 \$	315 000 \$		
Financement temporaire		107 100 \$	105 000 \$		
Prime de risque à SC #1		- \$	- \$		

TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION

10 658 138 \$

Val 1

10 658 138 \$

COÛT DE RÉALISATION 2 (Vente)

En \$ / mètre carré				En \$ / mètre carré	
				Esp. locatif	Total
Acquisition		420 370 \$	Total frais afférents	5,34 \$	4,53 \$
Droits de mutation		4 806 \$	2 161 748 \$	0,06 \$	0,05 \$
Travaux (incluant améliorations locatives)		7 024 958 \$	Coûts des travaux	89,16 \$	75,79 \$
Contingences	0,00%	- \$	7 024 958 \$	- \$	- \$
Permis de construction	0,75%	52 687 \$		0,67 \$	0,57 \$
Arpentage		7 650 \$		0,10 \$	0,08 \$
Honoraires - architecte	4,94%	346 772 \$		4,40 \$	3,74 \$
Honoraires - ingénieurs	3,56%	249 779 \$		3,17 \$	2,69 \$
Honoraires - Spinnaker/CZ	0,035	245 874 \$		3,12 \$	2,65 \$
Frais juridiques - prêt		27 423 \$		0,35 \$	0,30 \$
Frais juridiques - achat		3 468 \$		0,04 \$	0,04 \$
Frais de vérification		3 570 \$		0,05 \$	0,04 \$
Assurances (resp. civile) + taxes foncières		4 219 \$		0,05 \$	0,05 \$
Allocations pour améliorations locatives		1 205 494 \$		15,30 \$	13,00 \$
Allocations pour équipement		- \$		- \$	- \$
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		107 100 \$		1,36 \$	1,16 \$
Imprévus sur frais variables	5,00%	44 438 \$		0,56 \$	0,48 \$
Charge de projet et développem	5,00%	487 430 \$		6,19 \$	5,26 \$
Charge pour améliorations locati	0,00%	- \$		- \$	- \$
Frais de location et courtage immobilier		315 000 \$		4,00 \$	3,40 \$
Financement temporaire		107 100 \$		1,36 \$	1,16 \$
Prime de risque à SCAD		641 862 \$		- \$	- \$

TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION

11 300 000 \$

Val 2

11 300 000 \$

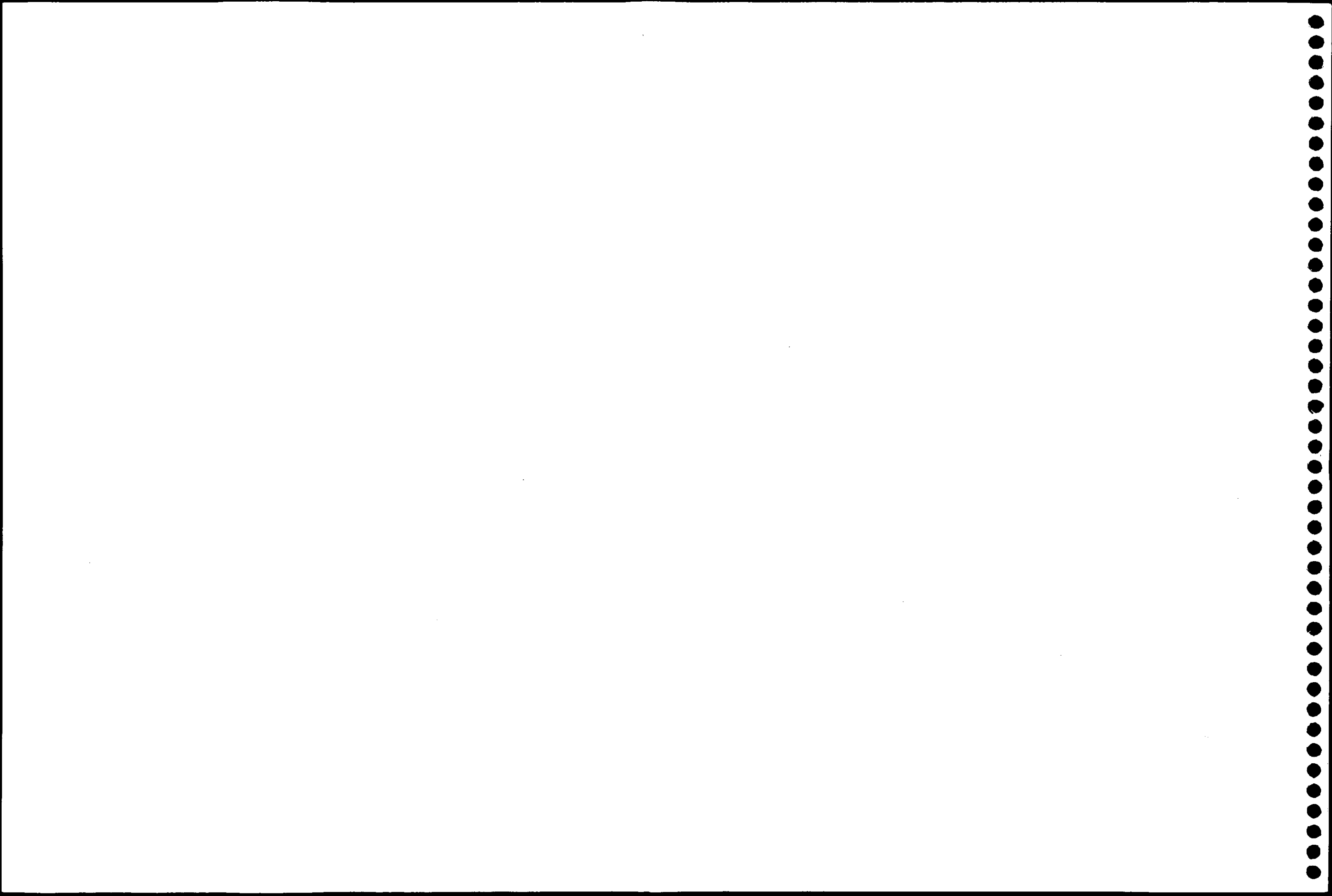
DÉTAIL DES SUPERFICIES

	p.c.	m.c.	%
Terrain	46 347	4 306	
Prix Terrain	9,07	0,84	
Bâtiment (espace brut)	50,00%	92 695	8 611
Espace locatif (espace net)	58,82%	78 790	7 320
Espace commun		13 904	1 292
Calcul en "pied" ou "mètre" carré ?	pied		
Facteur de conversion	1 pied carré = m²	0,0929	

(conversion de terrain en espace brut)	2
(conversion d'espace brut en espace net)	85%

DÉTAIL DES TRAVAUX

			An 0
			\$ / pi ca construit
p.c.	\$/p.c.		
Travaux Base building	92 695	75,79	74,3
Améliorations locatives	78 790	15,30	
Travaux totaux	92 695	88,79	
Frais afférents		16,40 \$	16,08
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		103 917	105 000
Frais financement temporaire		102 035	105 000
Commission courtier		318 517	315 000
Charge de projet et développement		5,26 \$	5,16



Hypothèses du niveau de location pour l'immeuble Bureau

	% Temps occupé	Total pc	% Espace occupé	
		78 790		
Total An 0		-	0%	
	1	100%	39 395	50,0%
	2	50%	9 849	25,0%
Total An 1		49 244	63%	
An 2				
	1	100%	39 395	50%
	2	100%	19 698	25%
	3	100%	19 698	25%
Total An 2		78 790	100,0%	P de Base
Prix du loyer	Hausse par année	2,50%	14,61 \$	14,25 \$
Hypothèse de financement pour l'année 1				

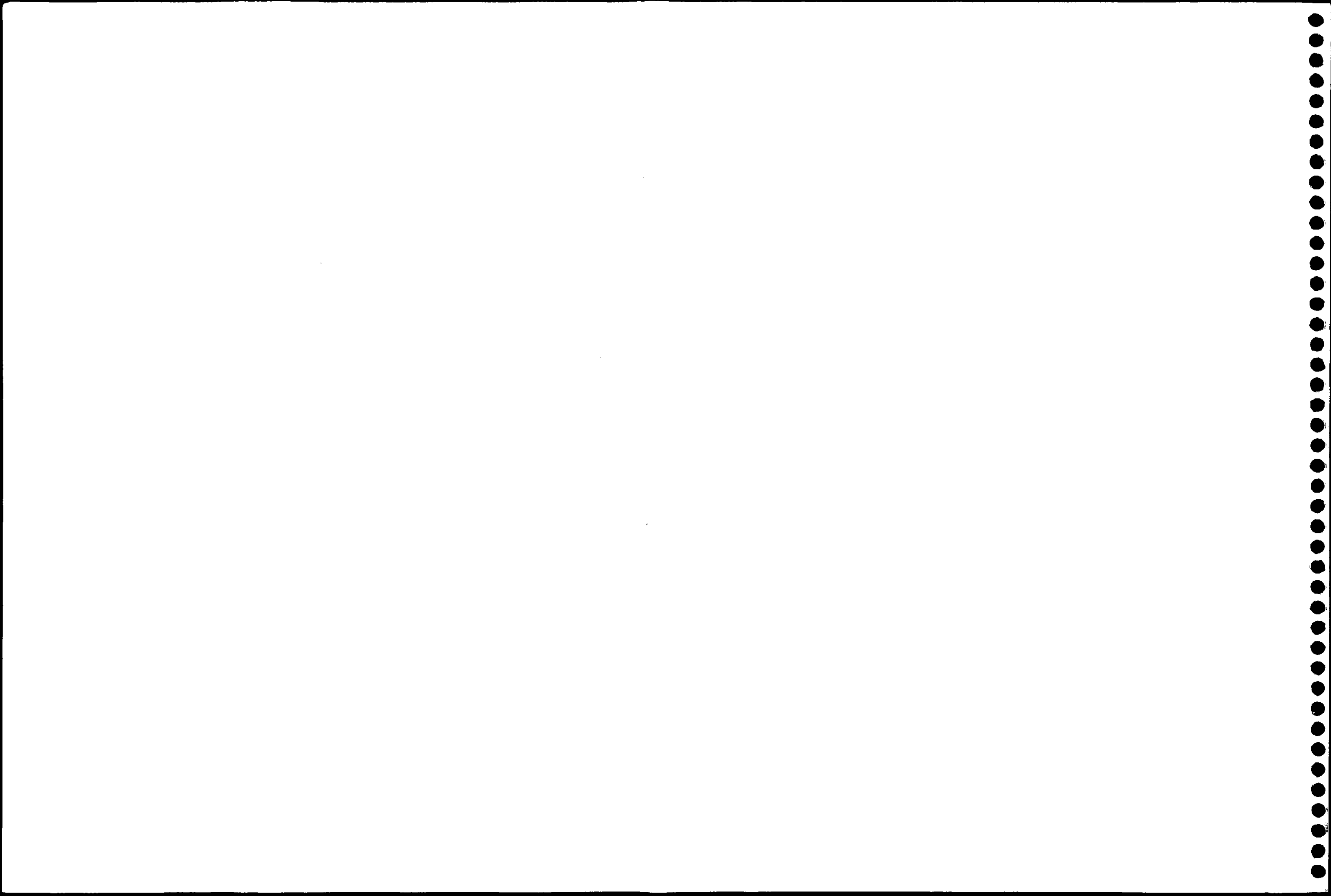
COÛT DE RÉALISATION 1	10 658 138	100,0%	
Frais juridique	-		
Total	10 658 138	100,0%	AN1
Financement Bancaire	6 927 790	65%	65,00%
Capital	3 730 348	35%	35,00%

Hypothèses d'exploitation et de revenus de l'immeuble Bureau

Schedule	
Temps requis pour période intérimaire (mois)	12
Temps requis pour construction (mois)	6
Entretien	
et réparation - (pied carré)	0,93 \$
Électricité et ventilation - (pied carré)	1,87 \$
Neige/Ascenseurs - (pied carré)	0,15 \$
Réserves	
Réserve pour travaux - (du revenu de loyer)	1,5%
Réserve pour vacances & mauvaises créances	7,5%
Réserve de remplacement du revenu de loyer (pied carré)	0,61 \$
Gestion	
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	10,0%
Frais de gestion (3,5%, 8,5% pour Biotech)	3,5%
Hausse des dépenses annuelles :	2,0%
Autre	
Taxes par 100\$ (Municipale et scolaire)	2,64 \$
Évaluation pour taxation (Coût terrain, construction & amél locatives)	8 650 822
Assurances - (pied carré)	0,14 \$
Réserve de remplacement du revenu de loyer (Minimum 0,20\$)	
% de locataires à remplacer	25%
Période d'amortissement des améliorations locatives (année)	8
% location avec courtier	100%
Commission courtier 3 premières années	5%
Commission courtier années subséquentes	2,5%
% de financement par capitaux propres	35%
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	15 \$
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré annuel)	0,47 \$
Commission de courtier (pied carré annuel)	0,14 \$
Total des dépenses recouvrables excluant les taxes et les frais d'admin	3,60
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	0,36
Total des dépenses recouvrables	3,96

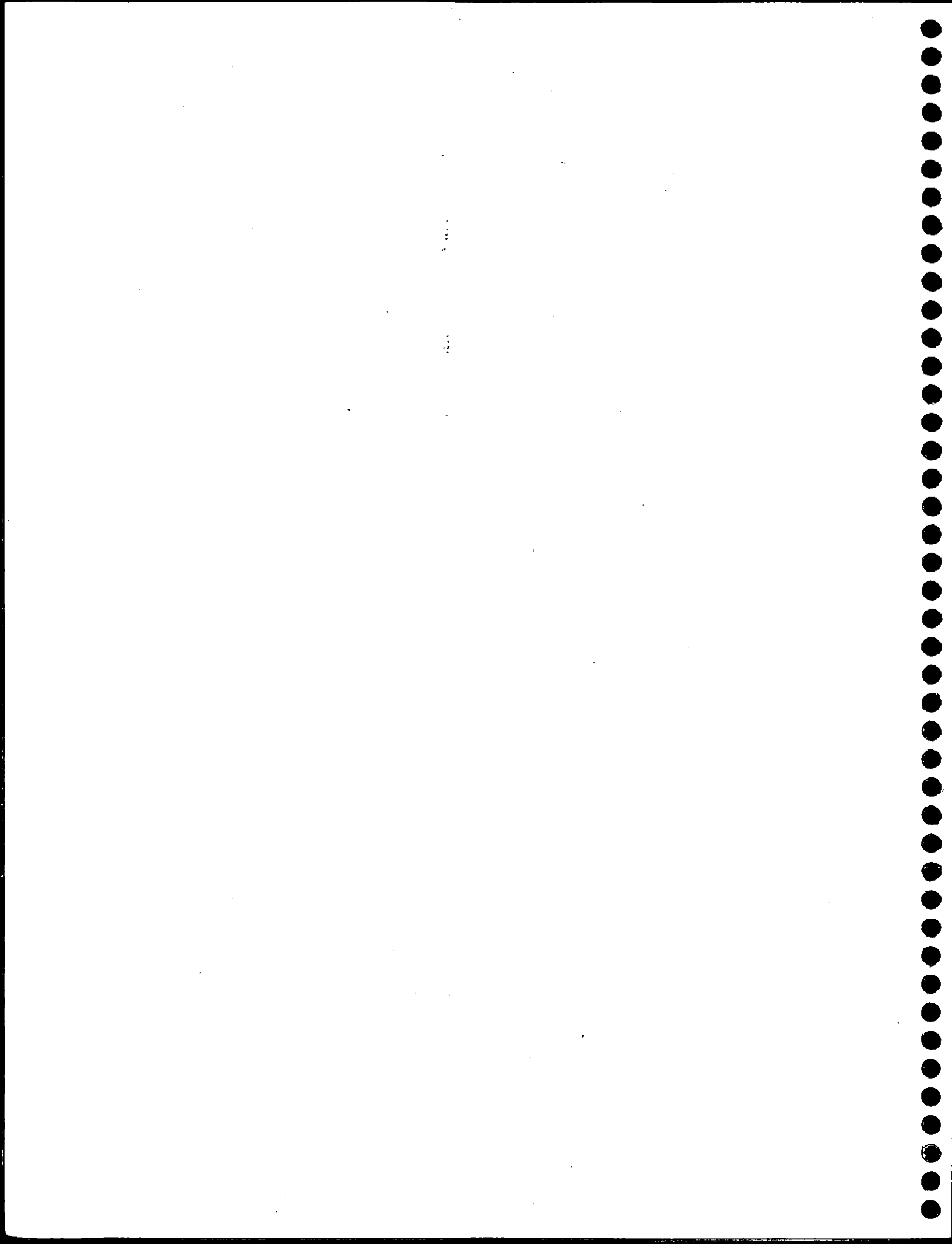
Hypothèses de bilan

Amortissement	
Terrain (bail amphythéotique)	2%
Coûts des travaux	2,5%
Améliorations locatives	12,50%
Frais afférents	2%
Honoraires et frais de développement	2%
Honoraires et frais pour améliorations locatives	10%
paiements annuels construction	(691 886) \$
paiements annuels amélioration locative	(136 158) \$
	- \$
Financement	
Taux d'intérêt sur dette à long terme	8,83%
Taux d'intérêt sur financement temporaire	7,63%
Taux d'intérêt sur solde bancaire	2,00%
Taux d'intérêt sur solde à découvert bancaire	7,00%
% du financement alloué aux améliorations locatives	11%
Période de financement contruction (ans)	20,0
Période de financement amélioration locative (ans)	8,0



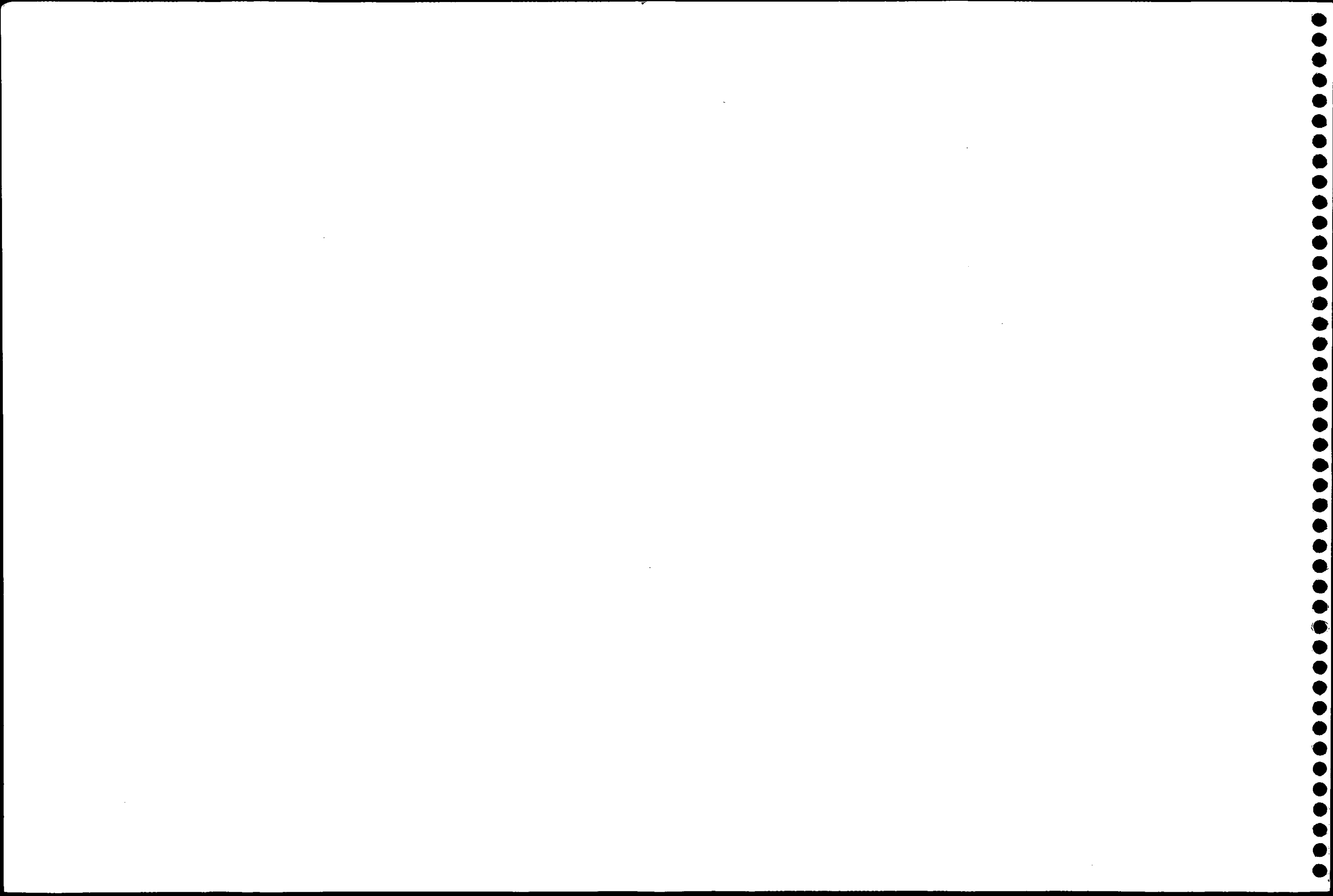


11.6 États financiers prévisionnels – Projet – Industriel type 1 (immeuble industriel multilocatif standard)



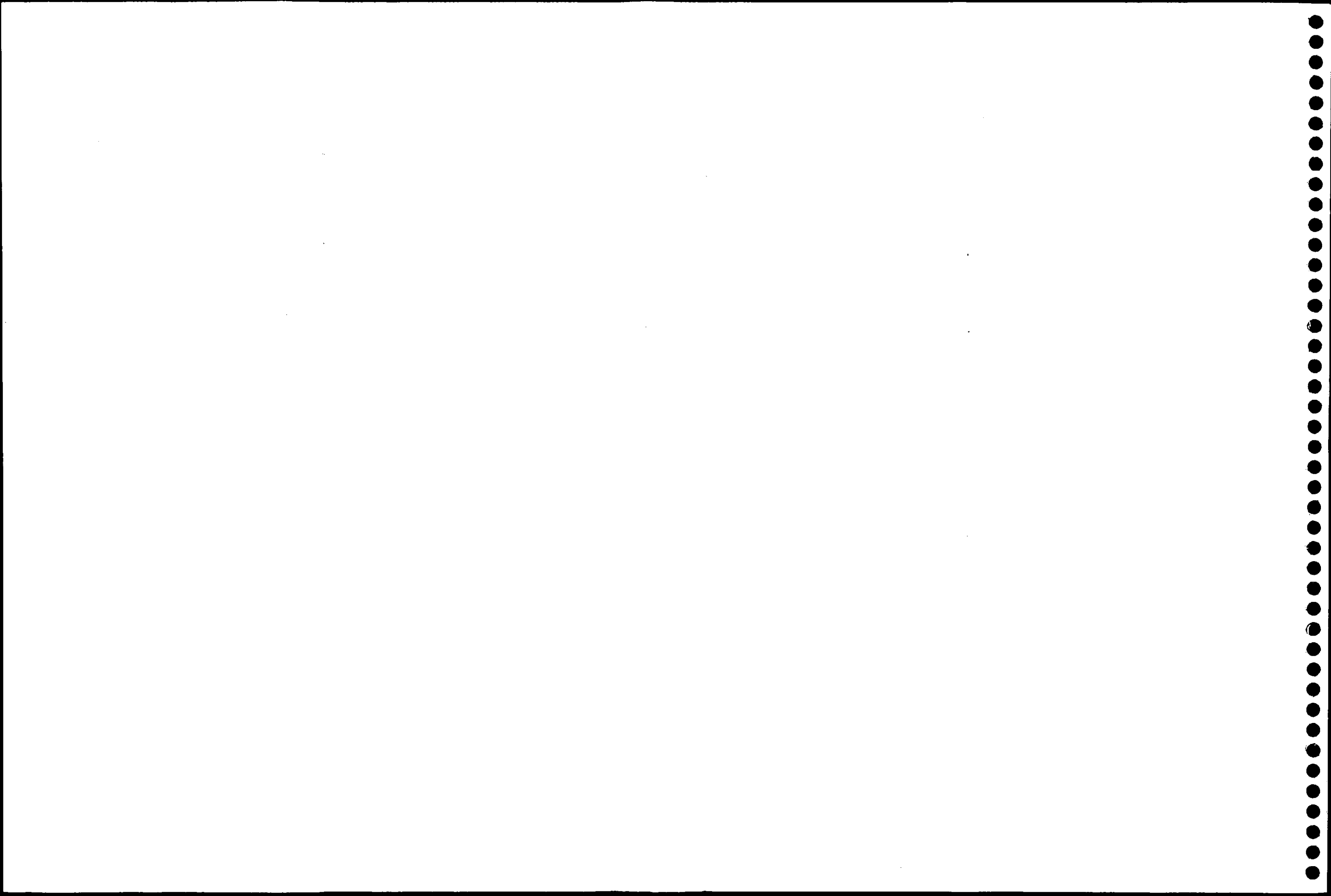
Industriel 1																
Flux monétaires-SCAD																
	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Revenus courant																
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	1 988	2 028	2 068	2 109	2 152	2 195	2 239	2 283	2 329	2 376	2 423	2 472	2 521	2 571	2 623
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	12 175	12 480	12 792	13 111	13 439	13 775	14 120	14 473	14 834	15 205	15 585	15 975	16 374	16 784	17 203
Distribution aux commanditaires : quote part (2/3)	-	86 158	24 838	29 601	39 983	50 699	61 776	73 240	81 513	76 000	82 354	89 150	96 115	103 253	110 570	118 069
Total		100 322	39 345	44 461	55 204	66 290	77 746	89 599	98 269	93 164	99 935	107 159	114 562	122 149	129 925	137 895
Revenus ponctuels																
Prime de risque		217 481														
Intérêts sur prêt		-														
Honoraires améliorations locatives	-	-														
Frais de développement	174 554	-														
Total	174 554	217 481														
Total des revenus	174 554	317 803	39 345	44 461	55 204	66 290	77 746	89 599	98 269	93 164	99 935	107 159	114 562	122 149	129 925	137 895
Investissements																
Prêt (investi)/remboursé :An0 + An 1	-	-														
Capital (investi)/remboursé : An2 (2/3) / Valeur résiduelle (2/3) (An 15) Note 1	(1 323 882)	390 548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 208 618
Total Investissements	(1 323 882)	390 548														2 208 618
Total des flux	(1 149 328)	708 351	39 345	44 461	55 204	66 290	77 746	89 599	98 269	93 164	99 935	107 159	114 562	122 149	129 925	2 346 514
TRI	16,9%															
Variation de la valeur comptable du capital investi %	0,0%	0,00%	-0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	2,30%	2,76%	3,40%	4,04%	4,66%	5,25%	5,81%
Variation de la valeur comptable du capital investi \$	0,0%	83 924	(7 806)						5 414	32 287	39 622	50 275	61 730	74 062	87 350	101 685

Note
(1) Valeur terminale fondée sur un rendement de 10%



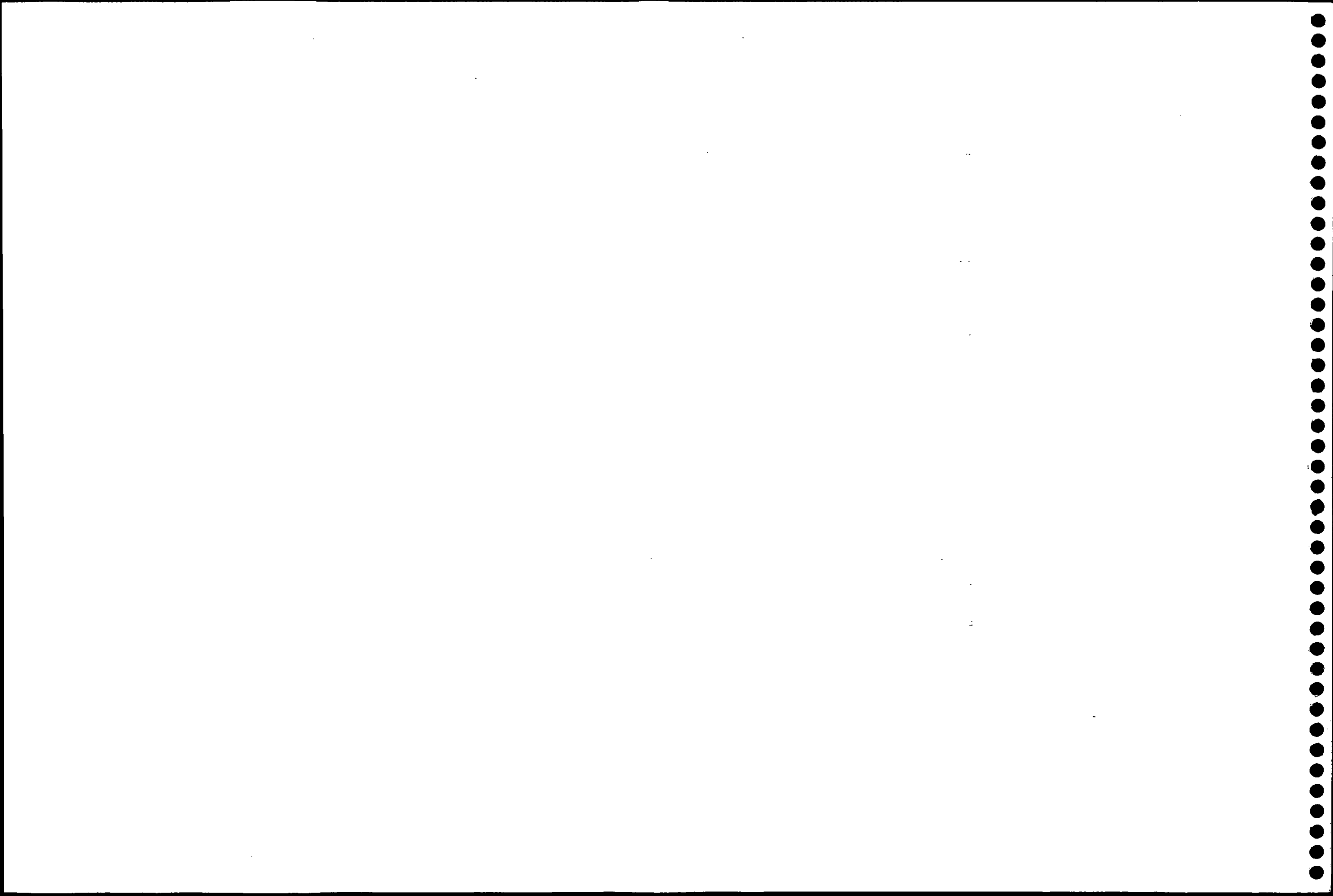
Industriel 1
États des résultats au 31 décembre

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
REVENU																
Revenu de loyer		347 866	356 563	365 477	374 614	383 979	393 579	403 418	413 504	423 841	434 437	445 298	456 431	467 842	479 538	491 526
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables		116 713	119 108	121 553	124 048	126 594	129 193	131 846	134 554	137 317	140 137	143 016	145 955	148 953	152 014	155 139
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL	-	464 579	475 671	487 030	498 662	510 574	522 772	535 264	548 057	561 158	574 575	588 315	602 385	616 795	631 552	646 665
Réserve pour vacances et mauvaises créances		(23 229)	(23 784)	(24 351)	(24 933)	(25 529)	(26 139)	(26 763)	(27 403)	(28 058)	(28 729)	(29 416)	(30 119)	(30 840)	(31 578)	(32 333)
REVENU BRUT EFFECTIF	-	441 350	451 888	462 678	473 729	485 045	496 634	508 501	520 655	533 101	545 846	558 899	572 266	585 955	599 975	614 332
FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES																
Entretien et réparation	-	9 697	9 891	10 088	10 290	10 496	10 706	10 920	11 138	11 361	11 588	11 820	12 057	12 298	12 544	12 794
Électricité et ventilation	-	1 939	1 978	2 018	2 058	2 099	2 141	2 184	2 228	2 272	2 318	2 364	2 411	2 460	2 509	2 559
Taxes	-	82 672	84 325	86 012	87 732	89 487	91 276	93 102	94 964	96 863	98 800	100 776	102 792	104 848	106 945	109 084
Neige et ascenseurs	-	3 879	3 956	4 035	4 116	4 198	4 282	4 368	4 455	4 544	4 635	4 728	4 823	4 919	5 017	5 118
Assurances	-	4 363	4 451	4 540	4 631	4 723	4 818	4 914	5 012	5 113	5 215	5 319	5 425	5 534	5 645	5 758
Frais d'administration (10% des frais d'exploitation recouvrables)	-	1 988	2 028	2 068	2 109	2 152	2 195	2 239	2 283	2 329	2 376	2 423	2 472	2 521	2 571	2 623
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	12 175	12 480	12 792	13 111	13 439	13 775	14 120	14 473	14 834	15 205	15 585	15 975	16 374	16 784	17 203
	-	116 713	119 108	121 553	124 048	126 594	129 193	131 846	134 554	137 317	140 137	143 016	145 955	148 953	152 014	155 139
AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES																
Amortissement des immobilisations	-	-	80 000	78 400	76 832	75 295	73 789	72 314	70 867	69 450	70 649	69 288	67 954	66 646	65 365	64 110
Total de frais assumés	-	-	80 000	78 400	76 832	75 295	73 789	72 314	70 867	69 450	70 649	69 288	67 954	66 646	65 365	64 110
REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	-	324 637	252 780	262 726	272 849	283 155	293 651	304 342	315 234	326 333	335 060	346 595	358 358	370 356	382 595	395 083
Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)	-	-	(223 484)	(218 911)	(213 924)	(208 488)	(202 560)	(196 098)	(189 053)	(181 372)	(172 998)	(163 867)	(153 913)	(143 061)	(131 229)	(118 329)
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur le solde bancaire	-	-	156	586	1 049	1 381	1 574	1 617	1 502	1 326	1 091	1 273	1 458	1 647	1 839	2 034
Intérêts payables sur l'emprunt	-	(187 594)	(223 328)	(218 324)	(212 875)	(207 106)	(200 987)	(194 481)	(187 551)	(180 046)	(171 907)	(162 595)	(152 455)	(141 414)	(129 390)	(116 295)
REVENU NET D'EXPLOITATION	-	137 043	29 451	44 401	59 974	76 049	92 664	109 861	127 683	146 287	163 153	184 000	205 903	228 941	253 205	278 788
RATIOS (avant amortissement)																
- Couverture des intérêts	n/a	1,73	1,49	1,56	1,63	1,72	1,81	1,92	2,04	2,18	2,35	2,54	2,77	3,05	3,41	3,88
- Couverture du service de la dette	n/a	n/a	1,21	1,24	1,28	1,31	1,34	1,37	1,41	1,44	1,48	1,52	1,55	1,59	1,63	1,67
- FFO	-	137 043	109 451	122 801	136 806	151 344	166 454	182 174	198 550	215 737	233 802	253 288	273 856	295 588	318 570	342 898



Industriel 1
Bilans au 31 décembre

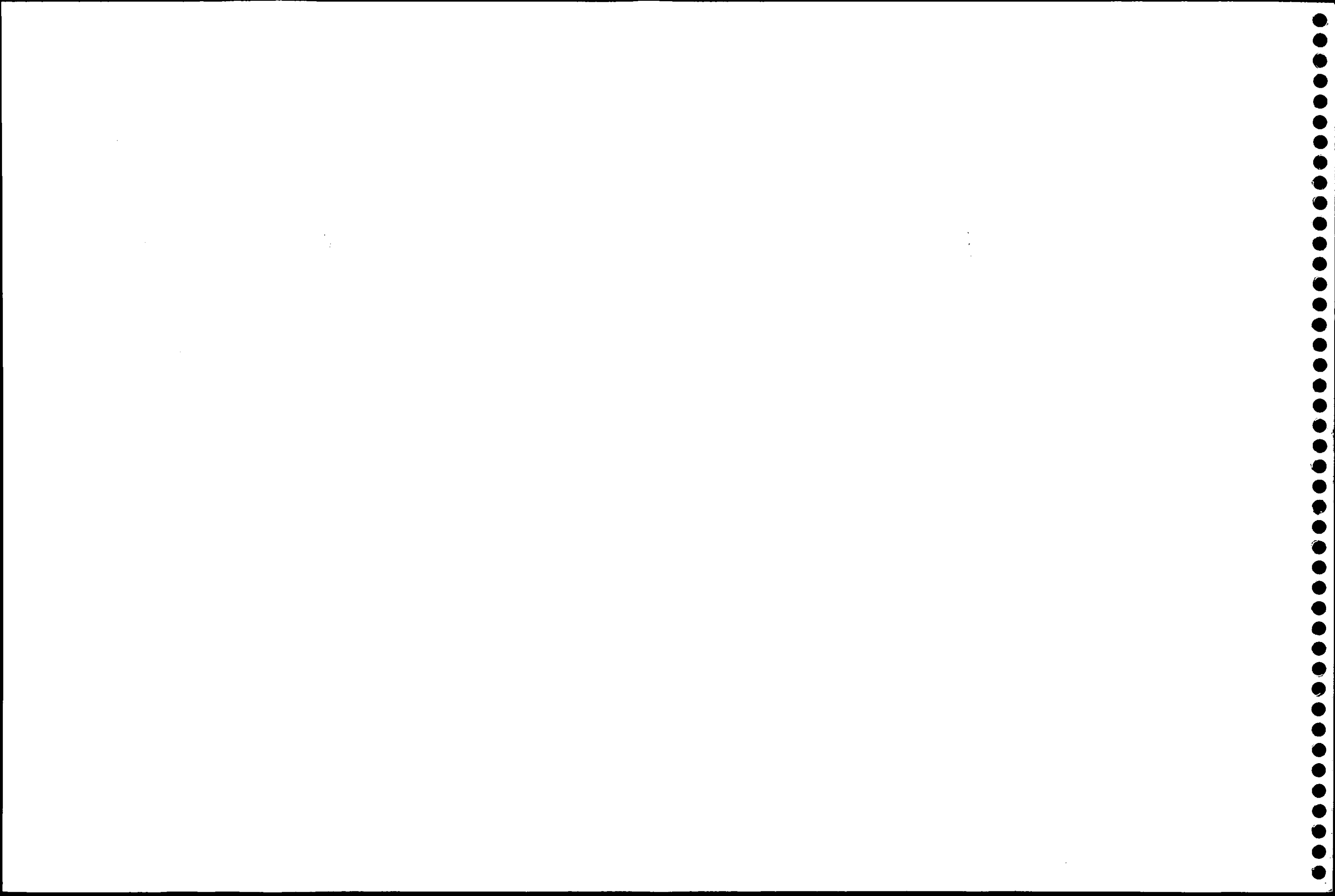
	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	An 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
(en dollars)																
ACTIF																
Actif à court terme																
Encaisse	-	-	13 579	28 657	37 043	38 315	32 010	17 620	-	-	-	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	2 588	5 176	7 764	10 351	12 939	15 527	18 115	20 703	2 588	5 176	7 764	10 351	12 939	15 527	18 115
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	5 218	10 566	16 048	21 667	27 427	33 331	39 382	45 585	51 943	58 460	65 139	71 985	79 003	86 196	93 569
	-	7 806	29 321	52 469	69 061	78 681	80 868	75 117	66 288	54 531	63 636	72 903	82 336	91 942	101 723	111 684
Immobilisations																
Terrains	585 676	585 676	573 962	562 483	551 234	540 209	529 405	518 817	508 440	498 271	488 306	478 540	468 969	459 590	450 398	441 390
Coûts des travaux	2 545 830	2 545 830	2 494 913	2 445 015	2 396 115	2 348 193	2 301 229	2 255 204	2 210 100	2 165 898	2 122 580	2 080 128	2 038 526	1 997 755	1 957 800	1 918 644
Améliorations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais afférents	476 459	693 940	680 061	666 460	653 131	640 068	627 267	614 722	602 427	590 379	578 571	567 000	555 660	544 546	533 656	522 982
Honoraires et frais de développement	174 554	174 554	171 063	167 642	164 289	161 003	157 783	154 627	151 535	148 504	145 534	142 623	139 771	136 975	134 236	131 551
Honoraires et frais pour actifs intangibles - incitatif locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 703	18 115	15 527	12 939	10 351	7 764	5 176
	3 782 519	4 000 000	3 920 000	3 841 600	3 764 768	3 689 473	3 615 683	3 543 370	3 472 502	3 423 755	3 353 106	3 283 819	3 215 865	3 149 218	3 083 853	3 019 744
	3 782 519	4 007 806	3 949 321	3 894 069	3 833 830	3 768 154	3 696 551	3 618 487	3 538 790	3 478 286	3 416 742	3 356 721	3 298 201	3 241 161	3 185 576	3 131 428
PASSIF																
Passif à court terme																
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes à long terme (coûts de construction et autres)	2 458 637	2 600 000	2 549 322	2 494 070	2 433 830	2 368 153	2 296 550	2 218 484	2 133 374	2 040 584	1 939 419	1 829 122	1 708 872	1 577 770	1 434 835	1 279 002
Dettes à long terme (améliorations locatives)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avoir																
Capital	1 323 882	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000
Surplus / (déficits) accumulés	-	7 806	-	-	-	-	-	-	5 414	37 701	77 323	127 598	189 328	263 390	350 740	452 425
	1 323 882	1 407 806	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 405 414	1 437 701	1 477 323	1 527 598	1 589 328	1 663 390	1 750 740	1 852 425
	3 782 519	4 007 806	3 949 321	3 894 069	3 833 830	3 768 153	3 696 551	3 618 486	3 538 789	3 478 285	3 416 742	3 356 721	3 298 201	3 241 162	3 185 578	3 131 429



Industriel 1

Flux de trésorerie pour les exercices se terminant les 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Activités d'exploitation																
Revenu net de l'exercice	-	137 043	29 451	44 401	59 974	76 049	92 664	109 861	127 683	146 287	163 153	184 000	205 903	228 941	253 205	278 788
Éléments sans incidence sur les liquidités																
Amortissement des immobilisations	-	-	80 000	78 400	76 832	75 295	73 789	72 314	70 867	69 450	70 649	69 288	67 954	66 646	65 365	64 110
	-	137 043	109 451	122 801	136 806	151 344	166 454	182 174	198 550	215 737	233 802	253 288	273 856	295 588	318 570	342 898
Activités de financement																
Augmentation de la dette	2 458 637	2 600 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versements sur la dette à long terme (coût de construction et autres)	-	-	(50 679)	(55 253)	(60 239)	(65 676)	(71 603)	(78 065)	(85 110)	(92 791)	(101 166)	(110 296)	(120 250)	(131 102)	(142 934)	(155 834)
Versements sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement de la dette	-	(2 458 637)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement du capital	-	(1 323 882)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Émission de capital	1 323 882	1 400 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3 782 519	217 481	(50 679)	(55 253)	(60 239)	(65 676)	(71 603)	(78 065)	(85 110)	(92 791)	(101 166)	(110 296)	(120 250)	(131 102)	(142 934)	(155 834)
Activités d'investissement																
Disposition des immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition de terrains	(585 676)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts des travaux	(2 545 830)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incitatifs Locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20 703)	-	-	-	-	-	-
Frais afférents	(476 459)	(217 481)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais de développement	(174 554)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(3 782 519)	(217 481)	-	-	-	-	-	-	-	(20 703)	-	-	-	-	-	-
Augmentation (diminution) des liquidités	-	137 043	58 772	67 549	76 567	85 669	94 851	104 109	113 440	102 243	132 636	142 992	153 606	164 485	175 636	187 064
Moins :																
Distribution aux commanditaires	-	(129 238)	(37 257)	(44 401)	(59 974)	(76 049)	(92 664)	(109 861)	(122 269)	(114 000)	(123 531)	(133 725)	(144 173)	(154 880)	(165 855)	(177 103)
Liquidités au début de l'exercice	-	-	7 806	29 321	52 469	69 061	78 681	80 868	75 117	66 288	54 531	63 636	72 903	82 336	91 942	101 723
Liquidités à la fin de l'exercice	-	7 806	29 321	52 469	69 061	78 681	80 868	75 117	66 288	54 531	63 636	72 903	82 336	91 942	101 723	111 684
Composées de:																
Encaisse	-	-	13 579	28 657	37 043	38 315	32 010	17 620	-	-	-	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	2 588	5 176	7 764	10 351	12 939	15 527	18 115	20 703	2 588	5 176	7 764	10 351	12 939	15 527	18 115
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	5 218	10 566	16 048	21 667	27 427	33 331	39 382	45 585	51 943	58 460	65 139	71 985	79 003	86 196	93 569
	-	7 806	29 321	52 469	69 061	78 681	80 868	75 117	66 288	54 531	63 636	72 903	82 336	91 942	101 723	111 684



Industriel 1

Cellules modifiables

PRO FORMA

PRO FORMA

Année de construction (0 = 2002)
Hausse annuelle des coûts

1
2%

COÛT DE RÉALISATION 1				COÛT DE RÉALISATION 2 (Vente)				En \$ / mètre carré	
								Esp. locatif	Total
Acquisition	585 676 \$		Total frais afférents 9,83 \$	Acquisition	585 676 \$	Total frais afférents 12,08 \$		12,08 \$	12,08 \$
Droits de mutation	7 285 \$		476 459 \$	Droits de mutation	7 285 \$	693 940 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,15 \$
Travaux	2 545 830 \$	2 495 911 \$	Coûts des travaux	Travaux (incluant améliorations locatives)	2 545 830 \$	Coûts des travaux 52,51 \$	52,51 \$	52,51 \$	52,51 \$
Contingences (inclus dans coût des travaux)	0,00%	- \$	2 545 830 \$	Contingences	0,00%	- \$	- \$	- \$	- \$
Permis de construction	0,75%	19 094 \$	52,51 \$	Permis de construction	0,75%	19 094 \$	0,39 \$	0,39 \$	0,39 \$
Arpentage		20 400 \$	20 000 \$	Arpentage		20 400 \$	0,42 \$	0,42 \$	0,42 \$
Honoraires - architecte	3,82%	97 168 \$		Honoraires - architecte	3,82%	97 168 \$	2,00 \$	2,00 \$	2,00 \$
Honoraires - ingénieurs	2,76%	70 183 \$		Honoraires - ingénieurs	2,76%	70 183 \$	1,45 \$	1,45 \$	1,45 \$
Honoraires - Autres	2,00%	50 917 \$		Honoraires - Autres	0,02	50 917 \$	1,05 \$	1,05 \$	1,05 \$
Frais juridiques - prêt		17 369 \$	17 029 \$	Frais juridiques - prêt		17 369 \$	0,36 \$	0,36 \$	0,36 \$
Frais juridiques - achat		7 191 \$	7 050 \$	Frais juridiques - achat		7 191 \$	0,15 \$	0,15 \$	0,15 \$
Frais de vérification		4 590 \$	4 500 \$	Frais de vérification		4 590 \$	0,09 \$	0,09 \$	0,09 \$
Assurances (resp. civile) + taxes foncières		13 572 \$	13 306 \$	Assurances (resp. civile) + taxes foncières		13 572 \$	0,28 \$	0,28 \$	0,28 \$
Allocations pour améliorations locatives		- \$		Allocations pour améliorations locatives		- \$	- \$	- \$	- \$
Allocations pour équipement		- \$		Allocations pour équipement		- \$	- \$	- \$	- \$
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		37 740 \$	37 000 \$	Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		37 740 \$	0,78 \$	0,78 \$	0,78 \$
Imprévus sur frais variables	5,00%	14 070 \$		Imprévus sur frais variables	5,00%	14 070 \$	0,29 \$	0,29 \$	0,29 \$
Charge de projet et développement	5,00%	174 554 \$	3,60 \$	Charge de projet et développement	5,00%	174 554 \$	3,60 \$	3,60 \$	3,60 \$
Charge pour améliorations locatives	0,00%	- \$		Charge pour améliorations local	0,00%	- \$	- \$	- \$	- \$
Frais de location et courtage immobilier		72 000 \$	72 000 \$	Frais de location et courtage immobilier		72 000 \$	1,49 \$	1,49 \$	1,49 \$
Financement temporaire		44 880 \$	44 000 \$	Financement temporaire		44 880 \$	0,93 \$	0,93 \$	0,93 \$
Prime de risque à SCAD		- \$		Prime de risque à SCAD		217 481 \$	- \$	- \$	- \$
TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION		3 782 519 \$		TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION		4 000 000 \$	78,02 \$	78,02 \$	78,02 \$
Val 1		3 782 519 \$		Val 2		4 000 000 \$			

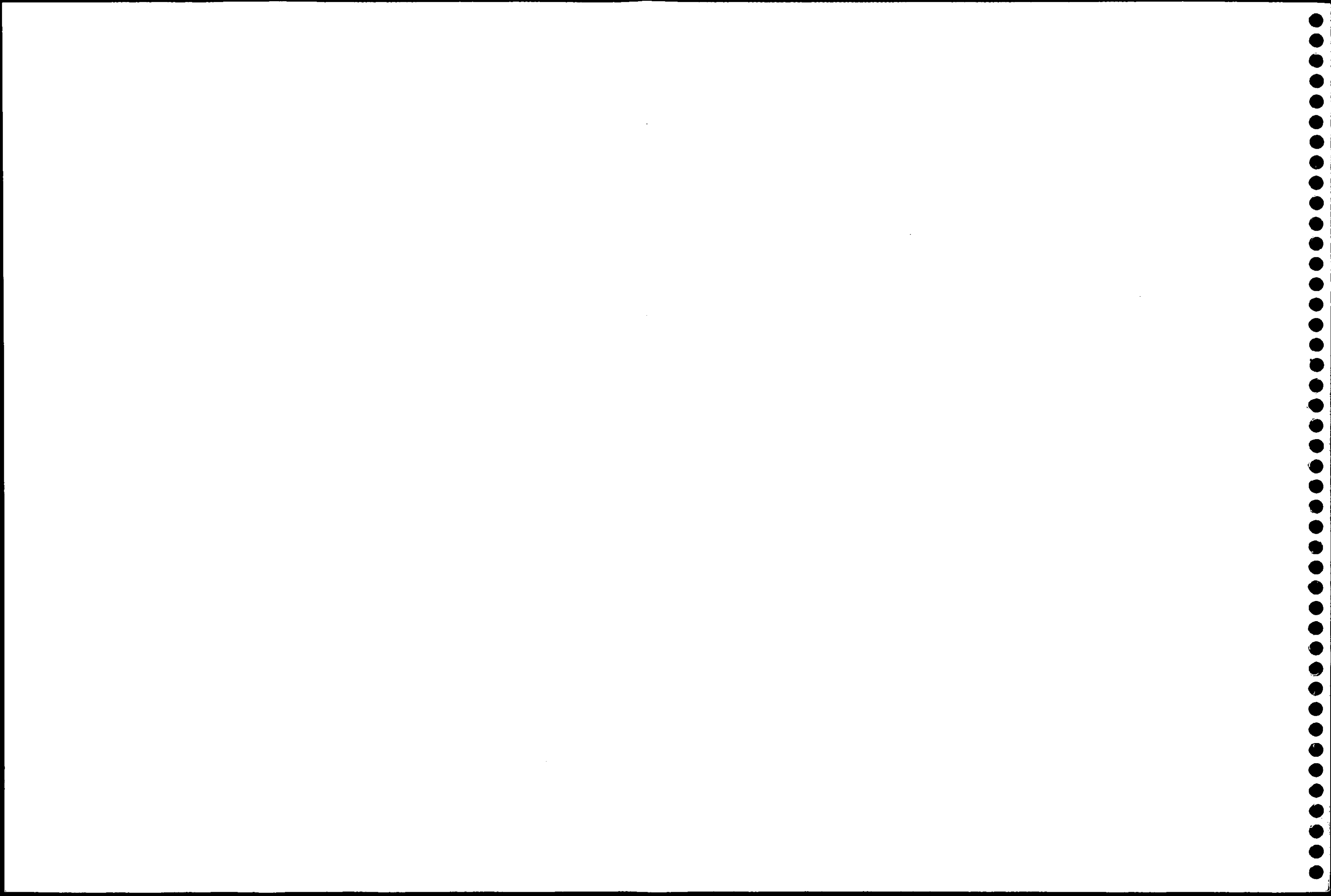
DÉTAIL DES SUPERFICIES

	p.c.	m.c.	%
Terrain	96 966	9 008	
Prix Terrain	6,04	0,56	
Bâtiment (espace brut)	200,00%	48 483	4 504 100%
Espace locatif (espace net)	200,00%	48 483	4 504 100%
Espace commun	-	-	0%
Calcul en "pied" ou "mètre" carré ?	pied		
Facteur de conversion	1 pied carré = m²	0,0929	

DÉTAIL DES TRAVAUX

	p.c.	\$/p.c.	An 0 \$ / pi ca construit
Travaux Base building	48 483	52,51	51,48
Améliorations locatives	48 483	0,00	
Travaux totaux	48 483	52,51	
Frais afférents		9,83 \$	9,63
Industriel (nombre de p.c. x taux par p.c.)	2 545 830		
Bureaux (nombre de p.c. x taux par p.c.)	-		
Travaux total	2 545 830		

	6%
	0 \$
(conversion de terrain en espace brut)	50%
(conversion d'espace brut en espace net)	100%



Hypothèses du niveau de location pour l'immeuble Industriel

	% Temps occupé	Total pc	% Espace occupé	
		48 483		
Total An 0		-	0%	
	1	100%	24 242	50,0%
	2	100%	24 242	50,0%
Total An 1		48 483	100,0%	
An 2				
	1	100%	24 242	50%
	2	100%	12 121	25%
	3	100%	12 121	25%
Total An 2		48 483	100,0%	P de Base
Prix du loyer	Hausse par année	2,50%	7,18 \$	7,00 \$

Hypothèse de financement pour l'année 1

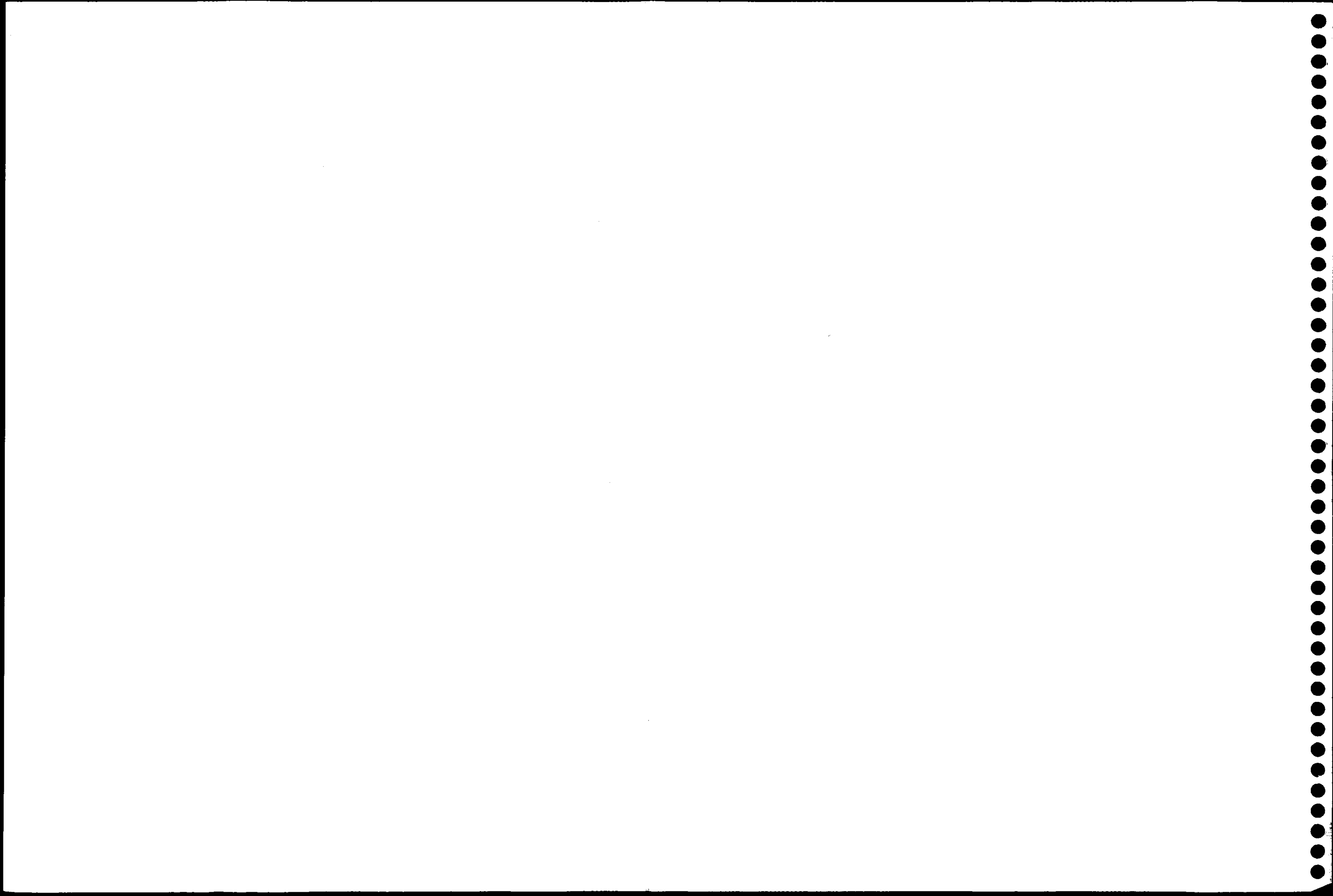
COÛT DE RÉALISATION 1	3 782 519	100,0%	
Frais juridique	-		
Total	3 782 519	100,0%	AN1
Financement Bancaire	2 458 637	65%	65,00%
Capital	1 323 882	35%	35,00%

Hypothèses d'exploitation et de revenus de l'immeuble Industriel

Schedule	
Temps requis pour période intérimaire (mois)	12
Temps requis pour construction (mois)	6
Entretien	
et réparation - (pied carré)	0,20 \$
Électricité et ventilation - (pied carré)	0,04 \$
Neige/Ascenseurs - (pied carré)	0,08 \$
Réserves	
Réserve pour travaux - (du revenu de loyer)	1,5%
Réserve pour vacances & mauvaises créances	5,0%
Réserve de remplacement du revenu de loyer (pied carré)	0,05 \$
Gestion	
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	10,0%
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	3,5%
Hausse des dépenses annuelles :	2,0%
Autre	
Taxes par 100\$ (Municipale et scolaire)	2,64 \$
Évaluation pour taxation (Coût terrain, construction & amél locatives)	3 131 506
Assurances - (pied carré)	0,09 \$
Réserve de remplacement du revenu de loyer	
% de locataires à remplacer	25%
Période d'amortissement de l'incitatif locatif (année)	8
% location avec courtier	100%
Commission courtier 3 premières années	5%
Commission courtier années subséquentes	2,5%
% de financement par capitaux propres	35%
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	
Commission de courtier (pied carré)	0,05 \$
Total des dépenses recouvrables excluant les taxes et les frais d'admin	0,66
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	0,07
Total des dépenses recouvrables	2,43

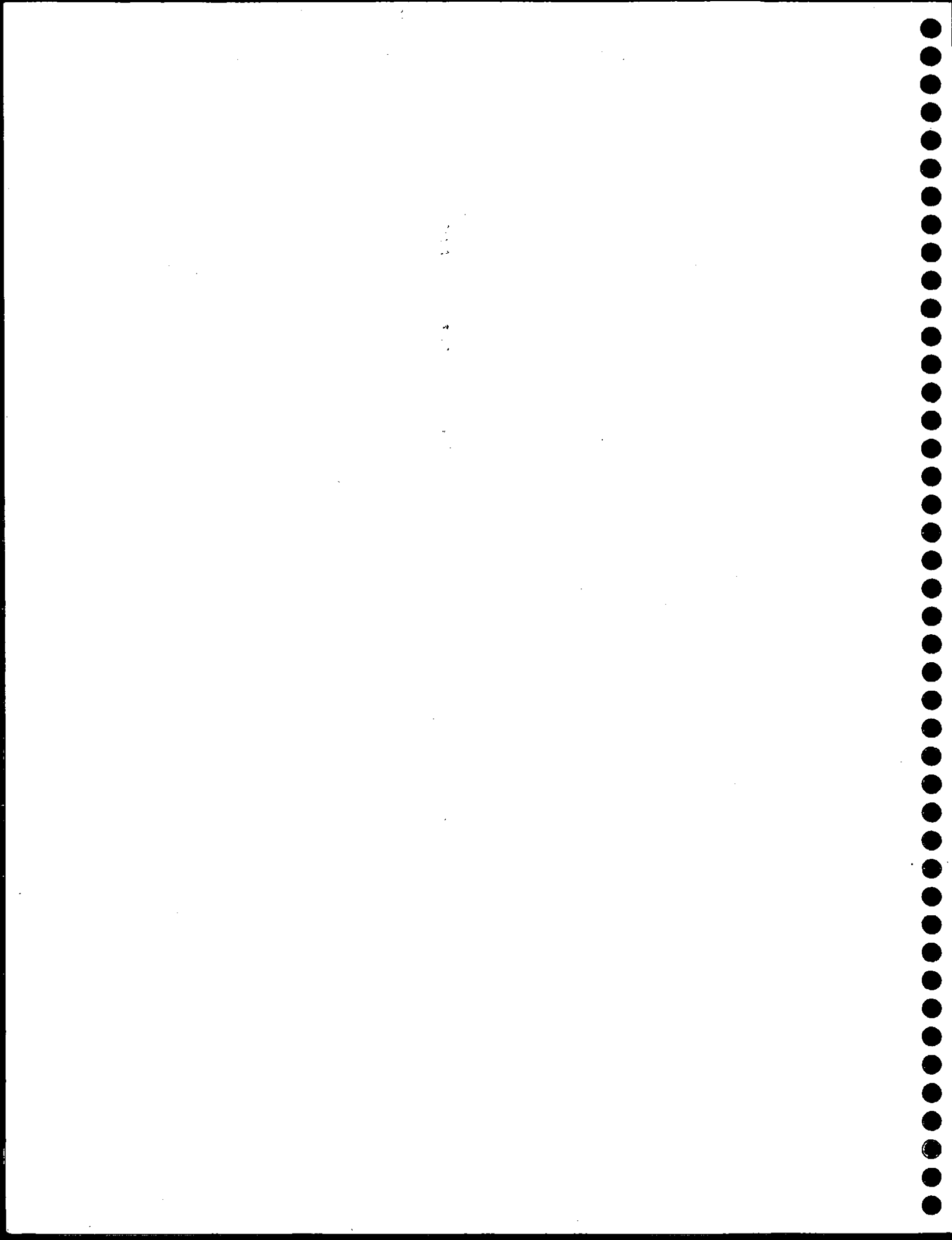
Hypothèses de bilan

Amortissement	
Terrain (bail amphythéotique)	2%
Coûts des travaux	2%
Améliorations locatives	0%
Frais afférents	2%
Honoraires et frais de développement	2%
Honoraires et frais pour améliorations locatives	0%
paiement annuels construction	(274 163,21) \$
paiement annuels amélioration locative	- \$
Financement	
Taux d'intérêt sur dette à long terme	8,83%
Taux d'intérêt sur financement temporaire	7,63%
Taux d'intérêt sur solde bancaire	2,00%
Taux d'intérêt sur solde à découvert bancaire	7,00%
% du financement alloué aux améliorations locatives	0%
Période de financement contruction (ans)	20,0
Période de financement amélioration locative (ans)	0,0





11.7 États financiers prévisionnels – Projet – Biotech 2

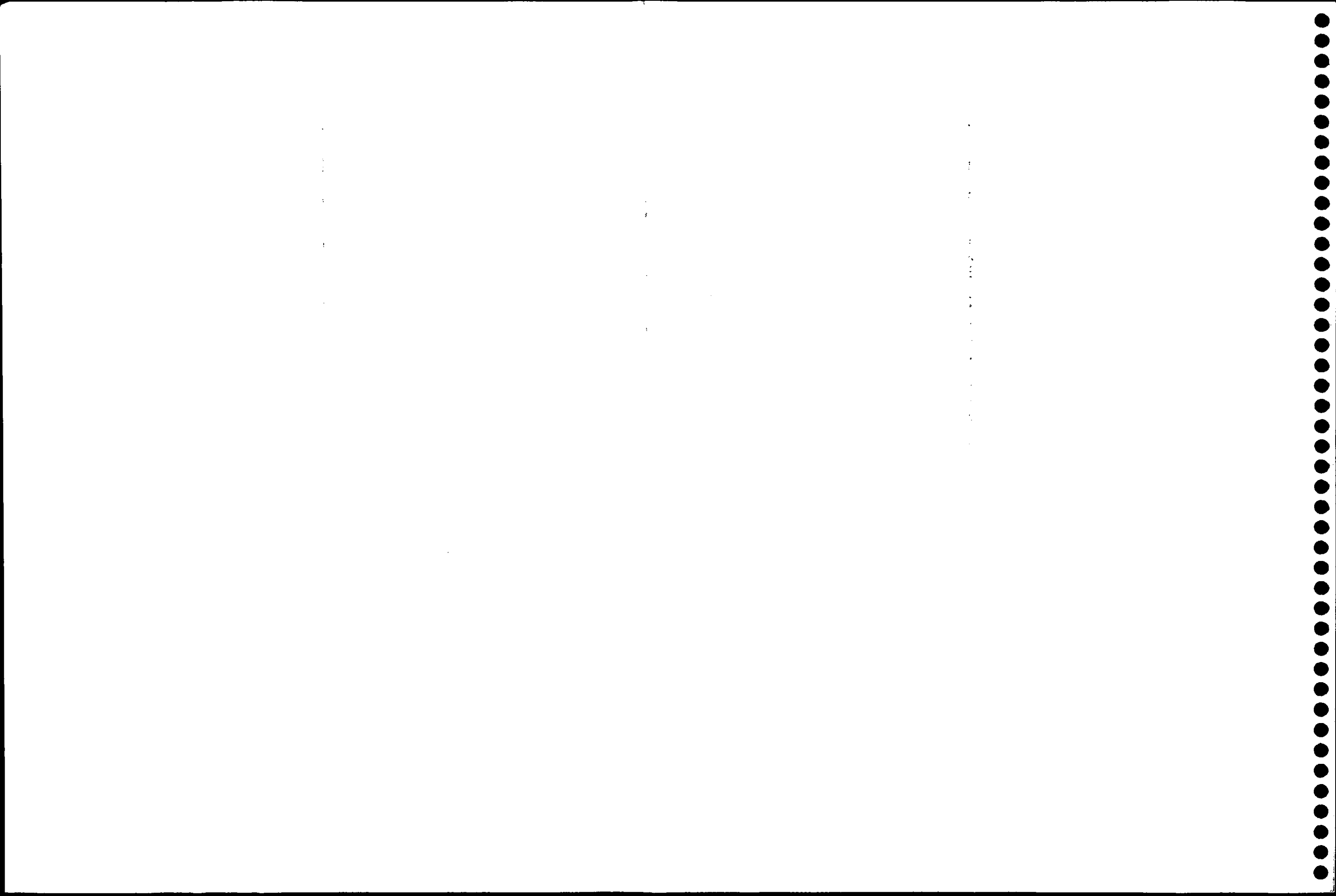


BIOTECH 2

Flux monétaires-SCAD

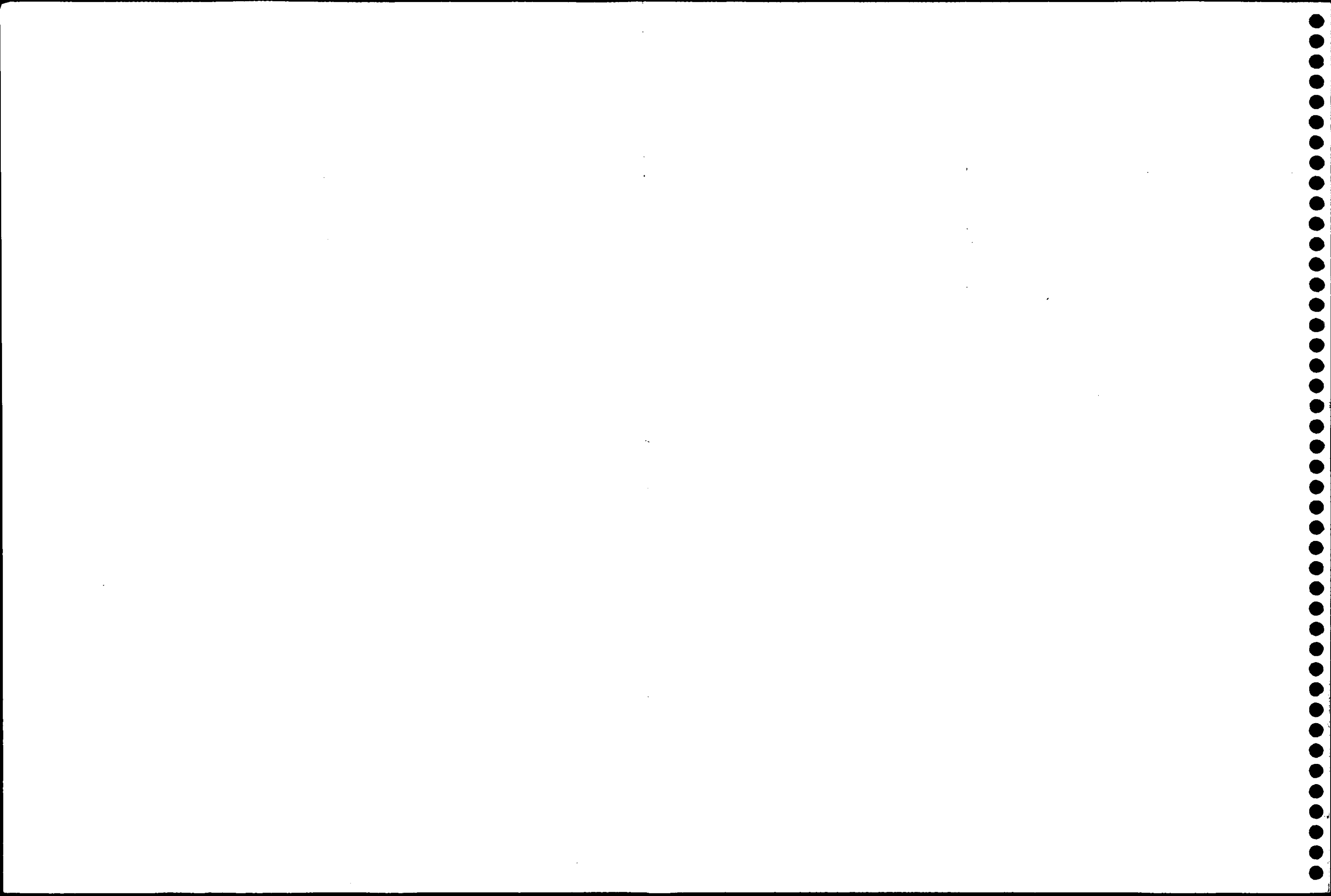
	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Revenus courant																
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	47 403	48 351	49 318	50 305	51 311	52 337	53 384	54 451	55 540	56 651	57 784	58 940	60 119	61 321	62 547
Frais de gestion (3,5%, 8.5% pour Biotech)	-	116 394	190 886	195 659	200 550	205 564	210 703	215 970	221 370	226 904	232 576	238 391	244 351	250 459	256 721	263 139
Distribution aux commanditaires : quote part (2/3) sauf AN1	-	-	240 028	313 828	343 327	418 307	495 932	576 401	659 931	740 192	820 594	907 751	1 067 003	1 116 385	1 166 921	1 218 640
Total		163 797	479 266	558 805	594 182	675 181	758 971	845 755	935 752	1 022 636	969 822	1 023 926	1 370 294	1 426 963	1 484 963	1 544 327
Revenus ponctuels																
Prime de risque		1 569 282														
Honoraires améliorations locatives	270 059	-														
Intérêts sur prêt temporaire SCAD		-														
Frais de développement	797 252 \$	-														
Total	1 067 311	1 569 282														
Total des revenus	1 067 311	1 733 079	479 266	558 805	594 182	675 181	758 971	845 755	935 752	1 022 636	969 822	1 023 926	1 370 294	1 426 963	1 484 963	1 544 327
Investissements																
Prêt (investi)/remboursé :An0 + An 1	-	-														
Capital (investi)/remboursé :An2 (2/3) /Valeur terminale (2/3) (An 15) -Note 1	(7 172 287)	1 972 287														17 107 987
Total Investissements	(7 172 287)	1 972 287														17 107 987
Total des flux	(6 104 977)	3 705 366	479 266	558 805	594 182	675 181	758 971	845 755	935 752	1 022 636	969 822	1 023 926	1 370 294	1 426 963	1 484 963	18 652 314
TRI	23,5%															
Variation de la valeur comptable du capital investi %		-	-0,72%	-0,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	3,01%	3,86%	2,15%	2,60%	3,05%	3,50%
Variation de la valeur comptable du capital investi \$		747 759	(56 779)	(63 267)	-	-	-	-	-	9 845	234 994	310 242	179 880	222 120	267 436	316 122

Note :
(1) Valeur terminale fondée sur un rendement de 10%.



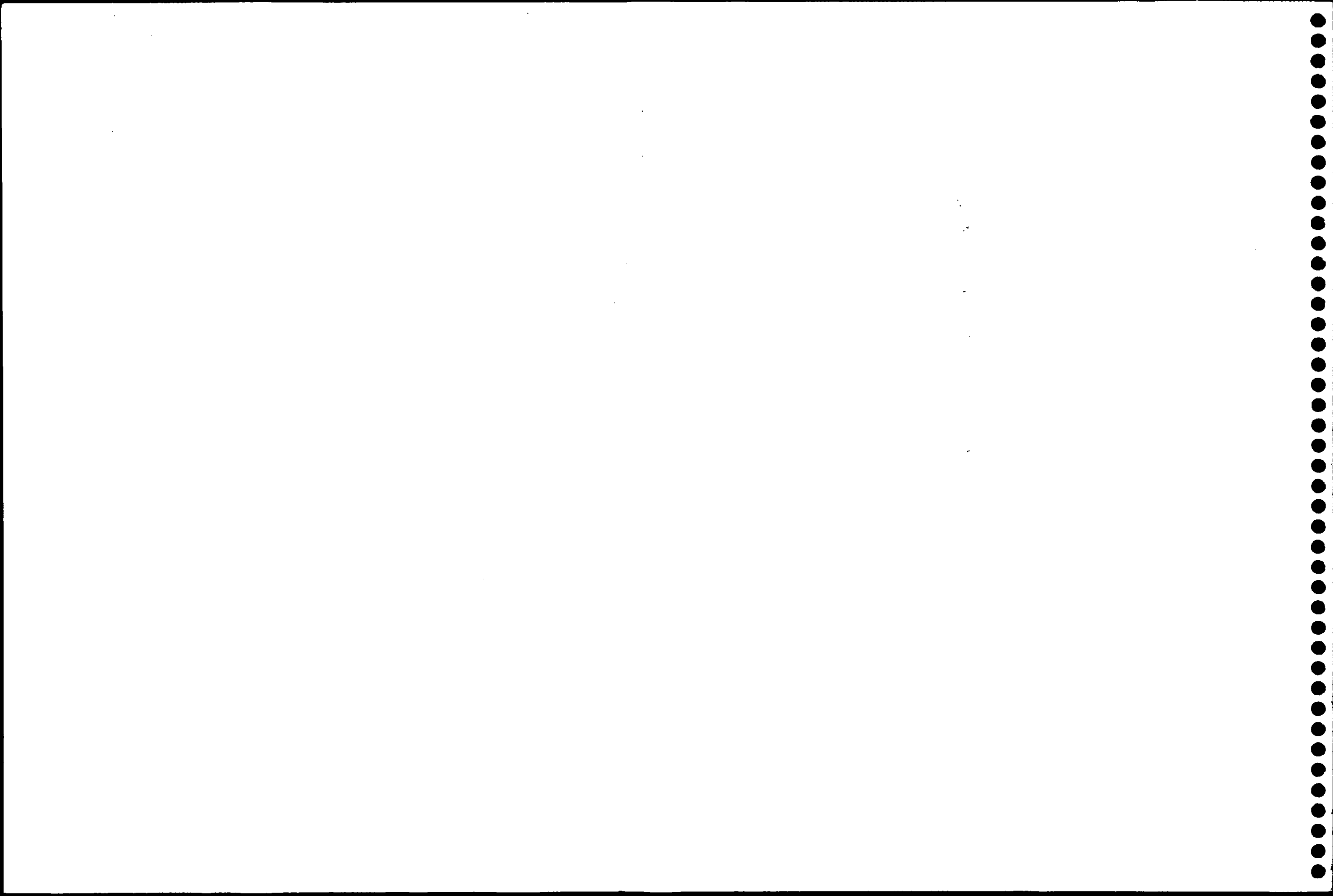
BIOTECH 2
États des résultats au 31 décembre

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
REVENU																
Revenu de loyer		1 369 343	2 245 722	2 301 865	2 359 412	2 418 397	2 478 857	2 540 828	2 604 349	2 669 458	2 736 194	2 804 599	2 874 714	2 946 582	3 020 246	3 095 752
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables		630 712	1 101 487	1 124 471	1 147 939	1 171 900	1 196 366	1 221 347	1 246 854	1 272 898	1 299 490	1 326 643	1 354 367	1 382 677	1 411 582	1 441 098
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL	-	2 000 055	3 347 209	3 426 336	3 507 350	3 590 297	3 675 223	3 762 175	3 851 202	3 942 355	4 035 684	4 131 242	4 229 081	4 329 258	4 431 829	4 536 850
Réserve pour vacances et mauvaises créances		(50 001)	(83 680)	(85 658)	(87 684)	(89 757)	(91 881)	(94 054)	(96 280)	(98 559)	(100 892)	(103 281)	(105 727)	(108 231)	(110 796)	(113 421)
REVENU BRUT EFFECTIF	-	1 950 053	3 263 528	3 340 677	3 419 666	3 500 540	3 583 342	3 668 121	3 754 922	3 843 796	3 934 792	4 027 960	4 123 354	4 221 027	4 321 033	4 423 429
FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES																
Entretien et réparation	-	79 532	81 123	82 745	84 400	86 088	87 810	89 566	91 358	93 185	95 048	96 949	98 888	100 866	102 883	104 941
Électricité et ventilation	-	358 604	365 776	373 092	380 553	388 164	395 928	403 846	411 923	420 162	428 565	437 136	445 879	454 796	463 892	473 170
Taxes	-	371 311	378 737	386 312	394 038	401 919	409 957	418 156	426 519	435 050	443 751	452 626	461 678	470 912	480 330	489 937
Neige et ascenseurs	-	18 591	18 962	19 342	19 728	20 123	20 525	20 936	21 355	21 782	22 217	22 662	23 115	23 577	24 049	24 530
Assurances	-	17 305	17 651	18 004	18 364	18 731	19 106	19 488	19 878	20 275	20 681	21 094	21 516	21 947	22 386	22 833
Frais d'administration (10% des frais d'exploitation recouvrables)	-	47 403	48 351	49 318	50 305	51 311	52 337	53 384	54 451	55 540	56 651	57 784	58 940	60 119	61 321	62 547
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	116 394	190 886	195 659	200 550	205 564	210 703	215 970	221 370	226 904	232 576	238 391	244 351	250 459	256 721	263 139
	-	1 009 140	1 101 487	1 124 471	1 147 939	1 171 900	1 196 366	1 221 347	1 246 854	1 272 898	1 299 490	1 326 643	1 354 367	1 382 677	1 411 582	1 441 098
AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES																
Amortissement des immobilisations	-	-	861 365	853 958	846 724	839 659	832 758	826 018	819 435	813 005	806 725	800 591	500 716	494 864	489 149	483 566
Total de frais assumés	-	-	861 365	853 958	846 724	839 659	832 758	826 018	819 435	813 005	806 725	800 591	500 716	494 864	489 149	483 566
REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	-	940 914	1 300 677	1 362 248	1 425 004	1 488 981	1 554 218	1 620 756	1 688 634	1 757 894	1 828 577	1 900 727	2 268 271	2 343 486	2 420 302	2 498 765
Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)	-	-	(727 123)	(712 242)	(696 018)	(678 330)	(659 045)	(638 021)	(615 098)	(590 107)	(562 860)	(533 155)	(500 768)	(465 459)	(426 963)	(384 993)
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	(272 692)	(253 465)	(232 502)	(209 647)	(184 730)	(157 563)	(127 946)	(95 655)	(60 450)	(22 067)	-	-	-	-
Intérêts sur le solde bancaire	-	-	2 401	10 934	18 507	26 457	33 454	39 430	44 307	48 001	50 619	56 364	12 883	18 670	24 479	30 310
Intérêts payables sur l'emprunt	-	(820 868)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	(820 868)	(997 414)	(954 773)	(910 013)	(861 520)	(810 321)	(756 154)	(698 737)	(637 760)	(572 692)	(498 858)	(487 885)	(446 789)	(402 484)	(354 683)
REVENU NET D'EXPLOITATION	-	120 046	303 262	407 476	514 991	627 460	743 898	864 602	989 897	1 120 133	1 255 885	1 401 869	1 780 386	1 896 697	2 017 818	2 144 082
RATIOS (avant amortissement)																
- Couverture des intérêts	n/a	1,15	2,16	2,29	2,45	2,62	2,83	3,08	3,38	3,75	4,23	4,87	5,53	6,10	6,81	7,75
- Couverture du service de la dette	n/a	n/a	1,57	1,61	1,65	1,69	1,73	1,78	1,82	1,87	1,91	1,96	3,10	3,18	3,26	3,34
- FFO	-	120 046	1 164 627	1 261 434	1 361 715	1 467 119	1 576 655	1 690 620	1 809 332	1 933 138	2 062 610	2 202 460	2 281 102	2 391 562	2 506 966	2 627 648

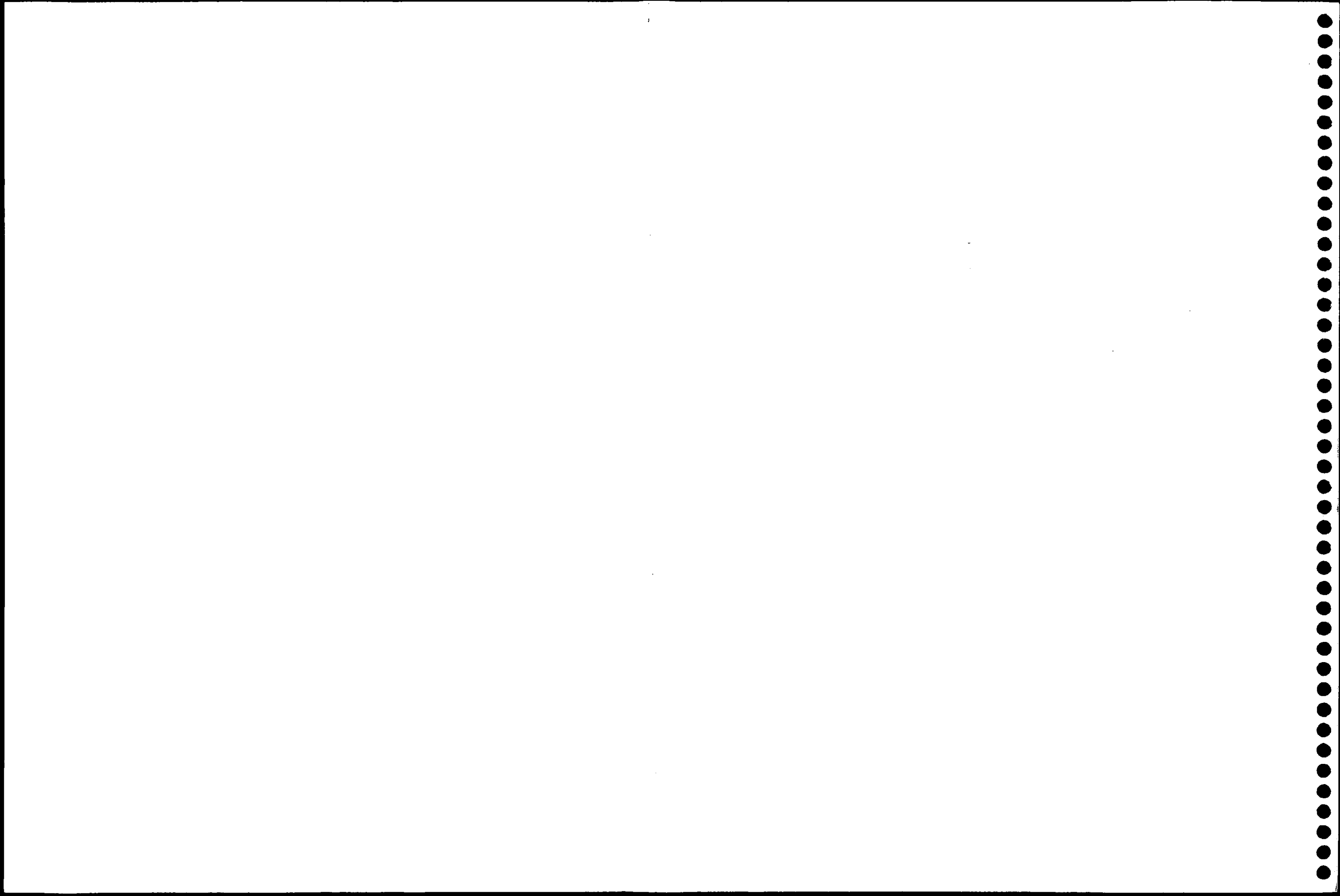


BIOTECH 2
Bilans au 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
ACTIF																
Actif à court terme																
Encaisse	-	(146 728)	-	97 883	213 750	281 123	296 487	255 990	155 416	-	-	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	246 234	492 468	738 701	984 935	1 231 169	1 477 403	1 723 637	1 969 870	2 216 104	2 462 338	246 234	492 468	738 701	984 935	1 231 169
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	20 540	54 226	88 754	124 145	160 421	197 604	235 716	274 782	314 823	355 866	397 935	441 056	485 255	530 558	576 995
	-	120 046	546 694	925 338	1 322 830	1 672 713	1 971 494	2 215 343	2 400 068	2 530 928	2 818 204	644 169	933 524	1 223 956	1 515 494	1 808 164
Immobilisations																
Terrains	809 447	809 447	793 258	777 393	761 845	746 608	731 676	717 042	702 702	688 648	674 875	661 377	648 150	635 187	622 483	610 033
Coûts des travaux	7 854 182	7 854 182	7 657 828	7 466 382	7 279 722	7 097 729	6 920 286	6 747 279	6 578 597	6 414 132	6 253 779	6 097 434	5 944 998	5 796 374	5 651 464	5 510 178
Améliorations locatives	5 401 174	5 401 174	4 861 057	4 320 939	3 780 822	3 240 705	2 700 587	2 160 470	1 620 352	1 080 235	540 117	2 462 338	2 216 104	1 969 870	1 723 637	1 477 403
Frais afférents	3 068 663	4 637 945	4 545 186	4 454 282	4 365 196	4 277 892	4 192 335	4 108 488	4 026 318	3 945 792	3 866 876	3 789 538	3 713 748	3 639 473	3 566 683	3 495 350
Honoraires et frais de développement	797 252	797 252	781 307	765 681	750 367	735 360	720 653	706 240	692 115	678 273	664 707	651 413	638 385	625 617	613 105	600 843
	17 930 718	19 500 000	18 638 635	17 784 677	16 937 953	16 098 294	15 265 537	14 439 519	13 620 084	12 807 079	12 000 354	13 662 101	13 161 385	12 666 520	12 177 372	11 693 806
	17 930 718	19 620 046	19 185 329	18 710 015	18 260 783	17 771 008	17 237 030	16 654 862	16 020 152	15 338 007	14 818 558	14 306 270	14 094 908	13 890 476	13 692 865	13 501 970
PASSIF																
Passif à court terme																
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes à long terme (coûts de construction et autres)																
Dettes à long terme (améliorations locatives)	10 758 431	8 459 296	8 294 408	8 114 640	7 918 647	7 704 966	7 472 001	7 218 011	6 941 099	6 639 195	6 310 045	5 951 189	5 559 947	5 133 396	4 668 348	4 161 331
	-	3 240 705	3 027 655	2 795 377	2 542 137	2 266 042	1 965 029	1 636 851	1 279 054	888 967	463 675	-	-	-	-	-
Avoir																
Capital	7 172 287	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000
Surplus / (déficits) accumulés	-	120 046	63 267	-	-	-	-	-	-	9 845	244 839	555 081	734 961	957 081	1 224 517	1 540 639
	7 172 287	7 920 046	7 863 267	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000	7 809 845	8 044 839	8 355 081	8 534 961	8 757 081	9 024 517	9 340 639
	17 930 718	19 620 046	19 185 330	18 710 017	18 260 784	17 771 008	17 237 031	16 654 862	16 020 153	15 338 007	14 818 559	14 306 270	14 094 908	13 890 477	13 692 865	13 501 970



(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Activités d'exploitation																
Revenu net de l'exercice	-	120 046	303 262	407 476	514 991	627 460	743 898	864 602	989 897	1 120 133	1 255 885	1 401 869	1 780 386	1 896 697	2 017 818	2 144 082
Éléments sans incidence sur les liquidités																
Amortissement des immobilisations	-	-	861 365	853 958	846 724	839 659	832 758	826 018	819 435	813 005	806 725	800 591	500 716	494 864	489 149	483 566
	-	120 046	1 164 627	1 261 434	1 361 715	1 467 119	1 576 655	1 690 620	1 809 332	1 933 138	2 062 610	2 202 460	2 281 102	2 391 562	2 506 966	2 627 648
Activités de financement																
Augmentation de la dette	10 758 431	11 700 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versements sur la dette à long terme (coût de construction et autres)	-	-	(164 888)	(179 768)	(195 992)	(213 681)	(232 965)	(253 990)	(276 912)	(301 904)	(329 150)	(358 856)	(391 242)	(426 551)	(465 047)	(507 018)
Versements sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	(213 050)	(232 277)	(253 240)	(276 095)	(301 012)	(328 179)	(357 796)	(390 087)	(425 292)	(463 675)	-	-	-	-
Remboursement de la dette	-	(10 758 431)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement du capital	-	(7 172 287)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versements des frais de financement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Émission de capital	7 172 287	7 800 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	17 930 718	1 569 282	(377 937)	(412 046)	(449 233)	(489 776)	(533 978)	(582 169)	(634 709)	(691 991)	(754 443)	(822 530)	(391 242)	(426 551)	(465 047)	(507 018)
Activités d'investissement																
Disposition des immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition de terrains	(809 447)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts des travaux	(7 854 182)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Améliorations locatives	(5 401 174)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2 462 338)	-	-	-	-
Frais afférents	(3 068 663)	(1 569 282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais de développement	(797 252)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais pour améliorations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(17 930 718)	(1 569 282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2 462 338)	-	-	-	-
Augmentation (diminution) des liquidités	(0)	120 046	786 690	849 388	912 482	977 343	1 042 678	1 108 451	1 174 623	1 241 147	1 308 168	(1 082 409)	1 889 860	1 965 010	2 041 919	2 120 630
Moins :																
Distribution aux commanditaires	-	-	(360 042)	(470 743)	(514 991)	(627 460)	(743 898)	(864 602)	(989 897)	(1 110 288)	(1 020 891)	(1 091 627)	(1 600 505)	(1 674 578)	(1 750 382)	(1 827 960)
Liquidités au début de l'exercice	(0)	120 046	546 694	925 339	1 322 830	1 672 713	1 971 493	2 215 343	2 400 068	2 530 928	2 818 204	644 169	933 524	1 223 956	1 515 494	1 808 164
Liquidités à la fin de l'exercice	(0)	120 046	546 694	925 339	1 322 830	1 672 713	1 971 493	2 215 343	2 400 068	2 530 928	2 818 204	644 169	933 524	1 223 956	1 515 494	1 808 164
Composées de:																
Encaisse	-	(146 728)	-	97 883	213 750	281 123	296 487	255 990	155 416	-	-	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	246 234	492 468	738 701	984 935	1 231 169	1 477 403	1 723 637	1 969 870	2 216 104	2 462 338	246 234	492 468	738 701	984 935	1 231 169
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	20 540	54 226	88 754	124 145	160 421	197 604	235 716	274 782	314 823	355 866	397 935	441 056	485 255	530 558	576 995
	-	120 046	546 694	925 338	1 322 830	1 672 713	1 971 494	2 215 343	2 400 068	2 530 928	2 818 204	644 169	933 524	1 223 956	1 515 494	1 808 164



Biotech 2

PRO FORMA

Cellules modifiables

PRO FORMA

Année de construction (0 = 2002)

2

Hausse annuelle des coûts

2%

COÛT DE RÉALISATION 1

				31,66 \$
Acquisition	809 447 \$		Total frais afférents	
Droits de mutation	10 642 \$		3 068 663 \$	
Travaux	7 306 216 \$	7 022 507 \$	Coûts des travaux	
Contingences	7,50% 547 966 \$		7 854 182 \$	
Permis de construction	0,75% 54 797 \$		81,04 \$	
Arpentage	7 803 \$	7 500 \$		
Honoraires - architecte	5,96% 468 180 \$			
Honoraires - ingénieurs	8,09% 635 632 \$			
Honoraires - Spinnaker/CZ	104 040 \$	100 000 \$		
Frais juridiques - prêt	27 971 \$	26 885 \$		
Frais juridiques - achat	3 537 \$	3 400 \$		
Frais de vérification	1 561 \$	1 500 \$		
Assurances (resp. civile) + taxes foncières	6 018 \$	5 784 \$		
Allocations pour améliorations locatives	5 401 174 \$	5 191 440 \$		
Allocations pour équipement	330 847 \$	318 000 \$		
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur	166 464 \$	160 000 \$		
Imprévus sur frais variables	5,00% 62 737 \$			
Charge de projet et développement	5,00% 797 252 \$		8,23 \$	
Charge pour améliorations locatives (inclus dans l'allocation)				
Frais de location et courtage immobilier	1 100 000 \$	1 100 000 \$		
Financement temporaire	88 434 \$	85 000 \$		
Prime de risque	- \$	- \$		

TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION

17 930 718 \$

Val 1

17 930 718 \$

COÛT DE RÉALISATION 2 (Vente)

				47,85 \$
Acquisition	809 447 \$		Total frais afférents	
Droits de mutation	10 642 \$		4 637 945 \$	
Travaux	7 306 216 \$		Coûts des travaux	
Contingences	7,50% 547 966 \$		7 854 182 \$	
Permis de construction	0,75% 54 797 \$		81,04 \$	
Arpentage	7 803 \$			
Honoraires - architecte	5,96% 468 180 \$			
Honoraires - ingénieurs	8,09% 635 632 \$			
Honoraires - Spinnaker/CZ	104 040 \$			
Frais juridiques - prêt	27 971 \$			
Frais juridiques - achat	3 537 \$			
Frais de vérification	1 561 \$			
Assurance (resp. civile) + taxes foncières	6 018 \$			
Allocations pour améliorations locatives	5 401 174 \$			
Allocation pour équipement	330 847 \$			
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur	166 464 \$			
Imprévus sur frais variables	5,00% 62 737 \$			
Charge de projet et développement	5,00% 797 252 \$			
Charge pour améliorations locatives	- \$			
Frais de location et courtage immobilier	1 100 000 \$			
Financement temporaire	88 434 \$			
Prime de risque	1 569 282 \$			

TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION

19 500 000 \$

Val 2

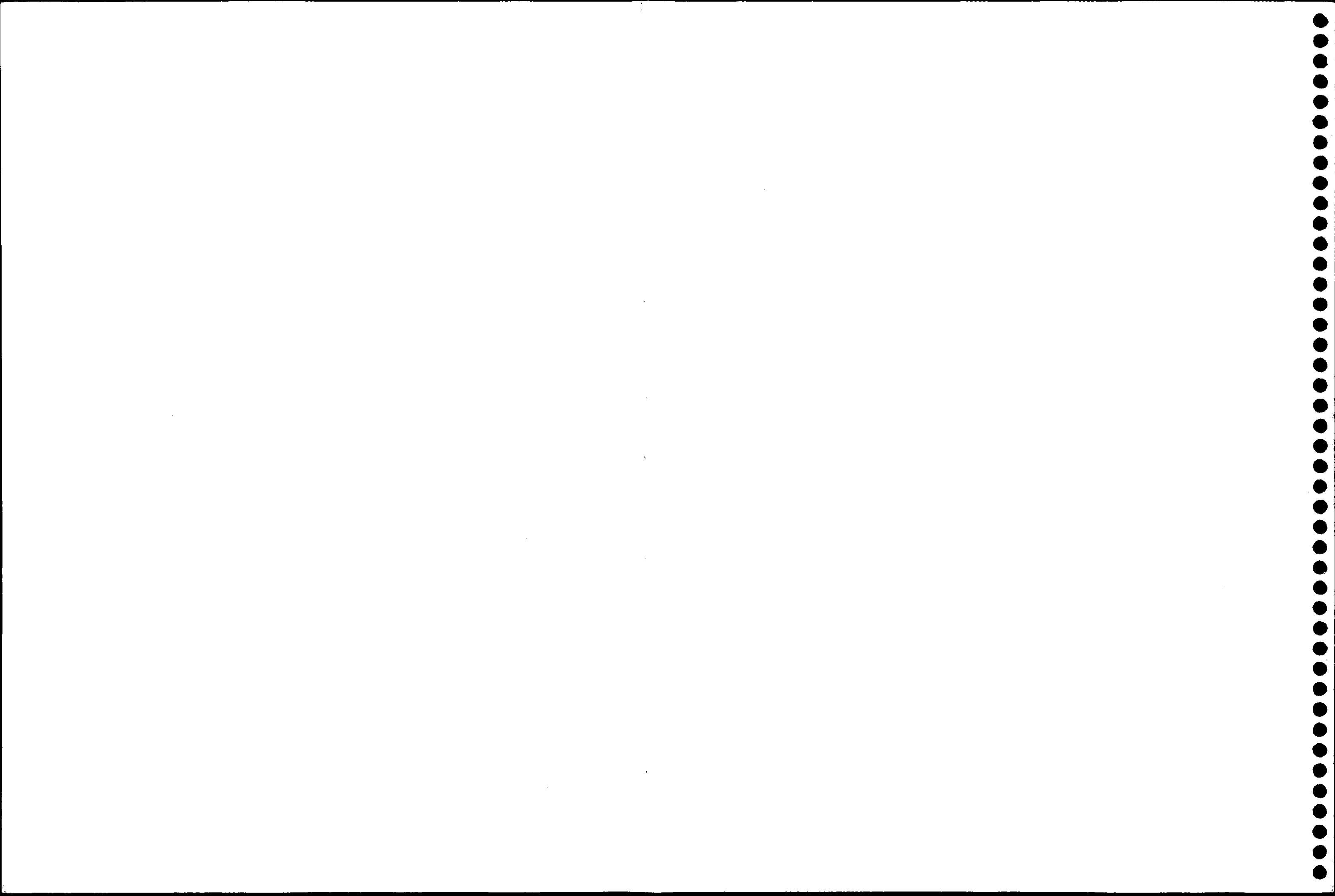
19 500 000 \$

DÉTAIL DES SUPERFICIES

	p.c.	m.c.	%
Terrain	59 959	5 570	
Prix Terrain	13,5	1,25	
Bâtiment (espace brut)	61,86% 96 923	9 004	100%
Espace locatif (espace net)	69,30% 86 524	8 038	89%
Espace commun	10 399	966	11%
Calcul en "pied" ou "mètre" carré ?	pied		
Facteur de conversion	1 pied carré = m²	0,0929	

DÉTAIL DES TRAVAUX

		An 0
		\$ / pi ca
		construit
	p.c.	\$/p.c.
Travaux Base building	96 923	81,04
Améliorations locatives	86 524	62,42
Travaux totaux	96 923	140,18
Frais afférents	31,66 \$	30,43
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur	161 376	160 000
Frais financement temporaire	82 529	85 000
Commission courtier	1 097 787	1 100 000
Charge de projet et développement	8,23 \$	7,91



Hypothèses du niveau de location pour l'immeuble Biotech 2

		% Temps occupé	Total pc	% Espace occupé	
			86 524		
Total An 0			-	0%	
	1	100%	43 262	50,0%	
	2	50%	10 816	25,0%	
Total An 1			54 078	62,5%	
An 2					
	1	100%	43 262	50%	
	2	100%	21 631	25%	
	3	100%	21 631	25%	
Total An 2			86 524	100,0%	P de Base
Prix du loyer	Hausse par année		2,50%	25,32 \$	24,10 \$
Hypothèse de financement pour l'année 1					

COÛT DE RÉALISATION 1	17 930 718	100,0%	
Frais juridiques	-		
Total	17 930 718	100,0%	AN1
Financement Bancaire	10 758 431	60%	60,00%
Capital	7 172 287	40%	40,00%

Hypothèses d'exploitation et de revenus de l'immeuble Biotech 2

Schedule

Temps requis pour période intérimaire (mois)	12
Temps requis pour construction (mois)	6

Entretien

et réparation - (pied carré)	0,92 \$
Électricité et ventilation - (pied carré)	4,14 \$
Neige/Ascenseurs - (pied carré)	0,21 \$

Réserves

Réserve pour travaux - (du revenu de loyer)	1,5%
Réserve pour vacances & mauvaises créances	2,5%
Réserve de remplacement du revenu de loyer (pied carré)	2,85 \$

Gestion

Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	10,0%
Frais de gestion (3,5%, 8,5% pour Biotech)	8,5%
Hausse des dépenses annuelles :	2,0%

Autre

Taxes par 100\$ (Municipale et scolaire)	2,64 \$
Évaluation pour taxation (Coût terrain, construction & amél locatives)	14 064 803 \$
Assurances - (pied carré)	0,20 \$

Réserve de remplacement du revenu de loyer

% de locataires à remplacer	67%
Période d'amortissement des améliorations locatives (année)	10,0
% location avec courtier	100%
Commission courtier 3 premières années	5%
Commission courtier années subséquentes	2,5%
% de financement par capitaux propres	40%
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	30 \$
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	2,00 \$
Commission de courtier (pied carré)	0,85 \$
Total des dépenses recouvrables excluant les taxes et les frais d'admin	7,63
Frais d'admin	0,76
Total des dépenses recouvrables	12,69

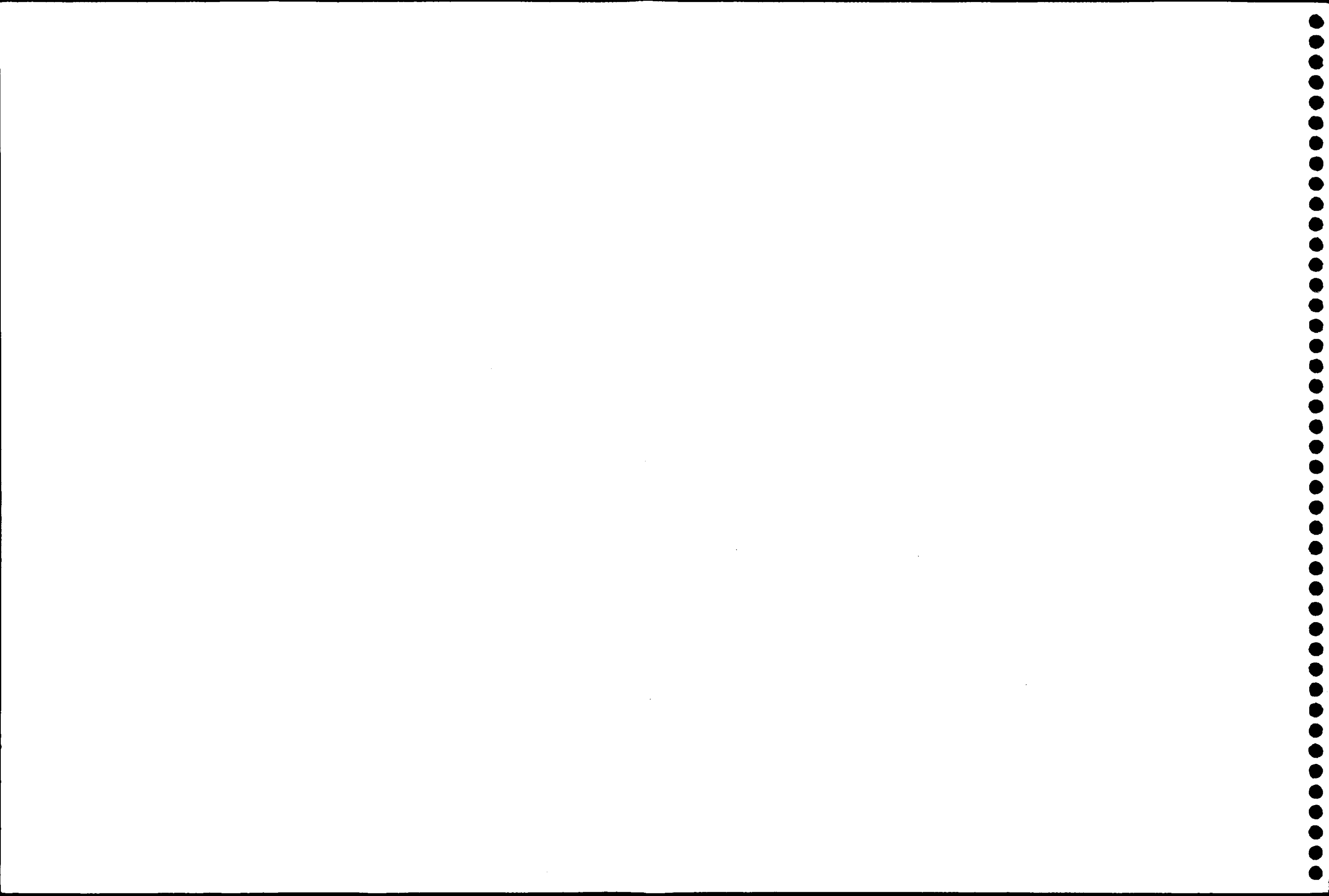
Hypothèses de bilan

Amortissement

Terrain (bail amphytéotique)	2%
Coûts des travaux	2,5%
Améliorations locatives	10%
Frais afférents	2%
Honoraires et frais de développement	2%
Honoraires et frais pour améliorations locatives	10%
paiement annuels construction	(892 011) \$
paiement annuels amélioration locative	(485 742) \$
paiement annuels nouvelle amélioration locative	- \$

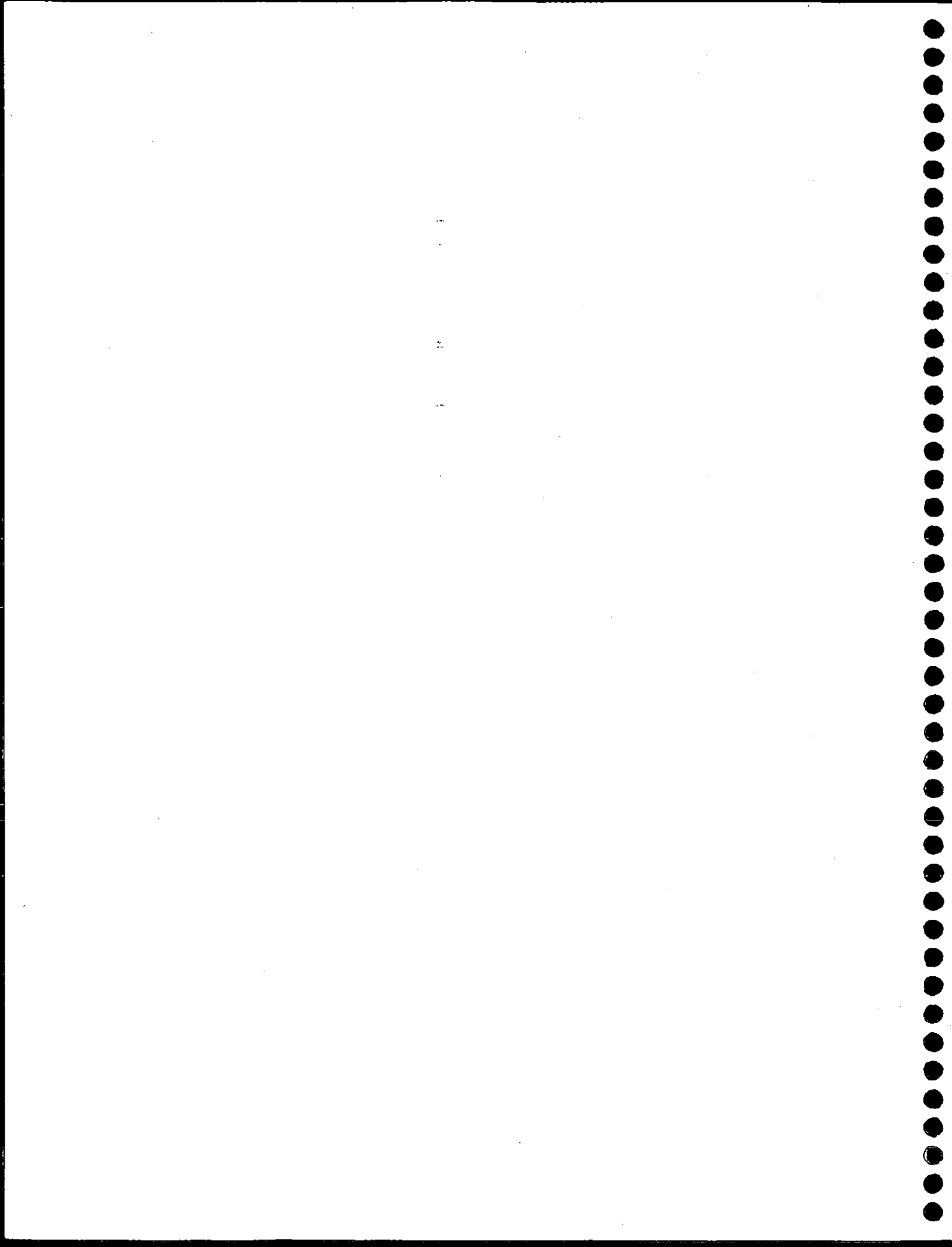
Financement

Taux d'intérêt sur dette à long terme	8,83%
Taux d'intérêt sur financement temporaire	7,63%
Taux d'intérêt sur solde bancaire	2,00%
Taux d'intérêt sur solde à découvert bancaire	7,00%
% du financement alloué aux améliorations locatives	28%
Période de financement contruction (ans)	20,0
Période de financement amélioration locative (ans)	10,0





11.8 États financiers prévisionnels – Projet – Industriel type 2 (mail industriel)



Industriel 2

Flux monétaires-SCAD

Revenus courant

Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)

Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)

Distribution aux commanditaires : quote part (2/3)

Total

Revenus ponctuels

Prime de risque

Intérêts sur prêt

Honoraires améliorations locatives

Frais de développement

Total

Total des revenus

Investissements

Prêt (investi)/remboursé : An0 + An 1

Capital (investi)/remboursé : An2 (2/3) / Valeur résiduelle (2/3) (An 15) Note 1

Total Investissements

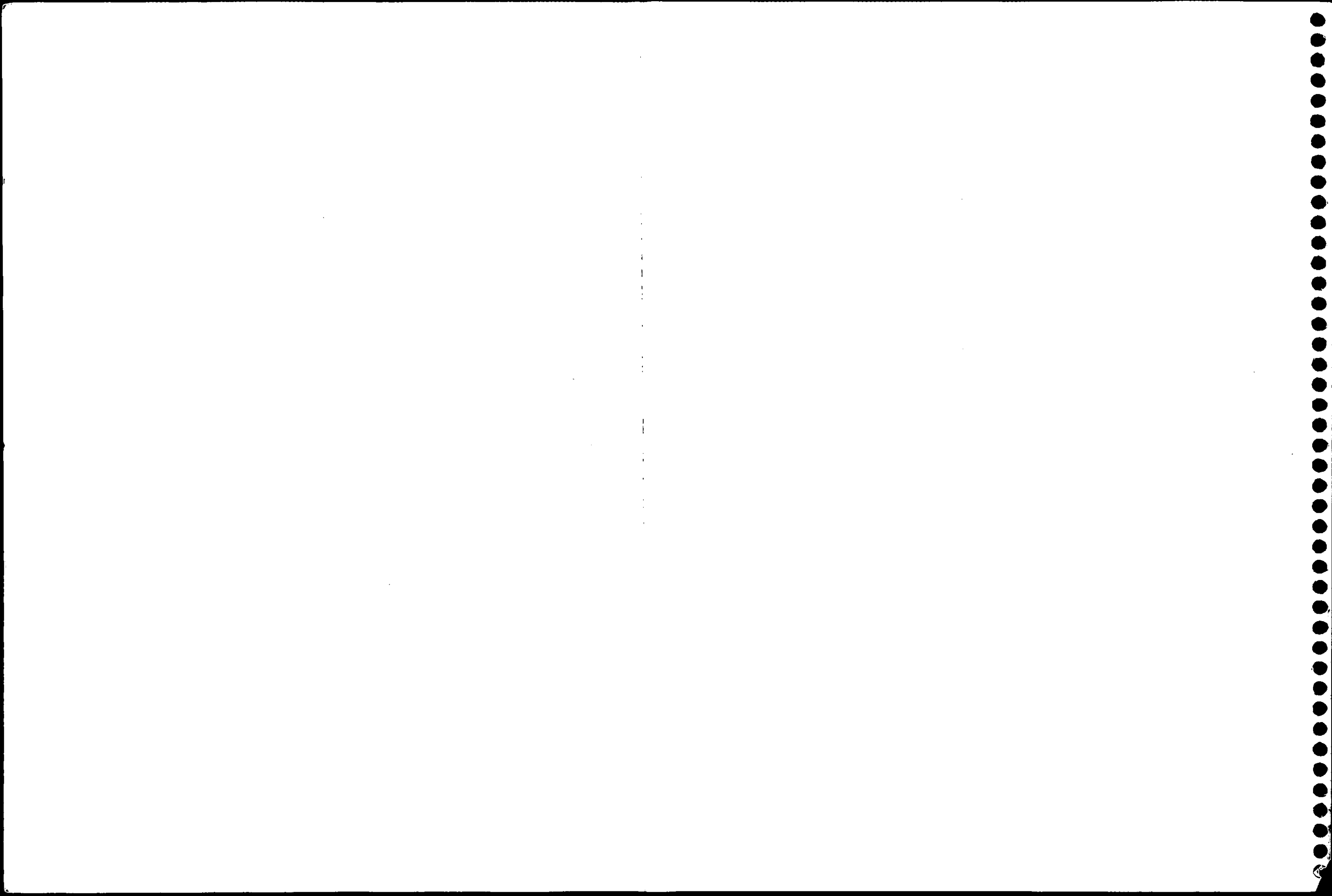
Total des flux

TRI

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	-	2 309	2 356	2 403	2 451	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	2 815	2 872	2 929	2 988	3 047
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	20 075	20 577	21 091	21 619	22 159	22 713	23 281	23 863	24 459	25 071	25 698	26 340	26 999	27 674	28 365
Distribution aux commanditaires : quote part (2/3)	-	153 281	57 976	65 474	82 223	99 508	117 370	135 852	145 750	140 828	151 318	162 536	174 033	185 817	197 895	210 274
Total		175 666	80 908	88 968	106 292	124 167	142 633	161 734	172 265	167 993	179 149	191 049	203 244	215 745	228 556	241 686
Prime de risque		355 839														
Intérêts sur prêt		-														
Honoraires améliorations locatives		-														
Frais de développement	272 924	-														
Total	272 924	355 839														
Total des revenus	272 924	531 504	80 908	88 968	106 292	124 167	142 633	161 734	172 265	167 993	179 149	191 049	203 244	215 745	228 556	241 686
Prêt (investi)/remboursé : An0 + An 1	-	-														
Capital (investi)/remboursé : An2 (2/3) / Valeur résiduelle (2/3) (An 15) Note 1	(2 069 956)	606 956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 718 316
Total Investissements	(2 069 956)	606 956														3 718 316
Total des flux	(1 797 032)	1 138 461	80 908	88 968	106 292	124 167	142 633	161 734	172 265	167 993	179 149	191 049	203 244	215 745	228 556	3 960 002
TRI	18,6%															
Variation de la valeur comptable du capital investi %	0,0%	0,00%	-0,58%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,63%	2,32%	2,77%	3,42%	4,05%	4,67%	5,26%	5,81%
Variation de la valeur comptable du capital investi \$	0,0%	137 414	(12 871)	-	-	-	-	-	13 878	51 337	62 637	79 350	97 320	116 662	137 506	159 991

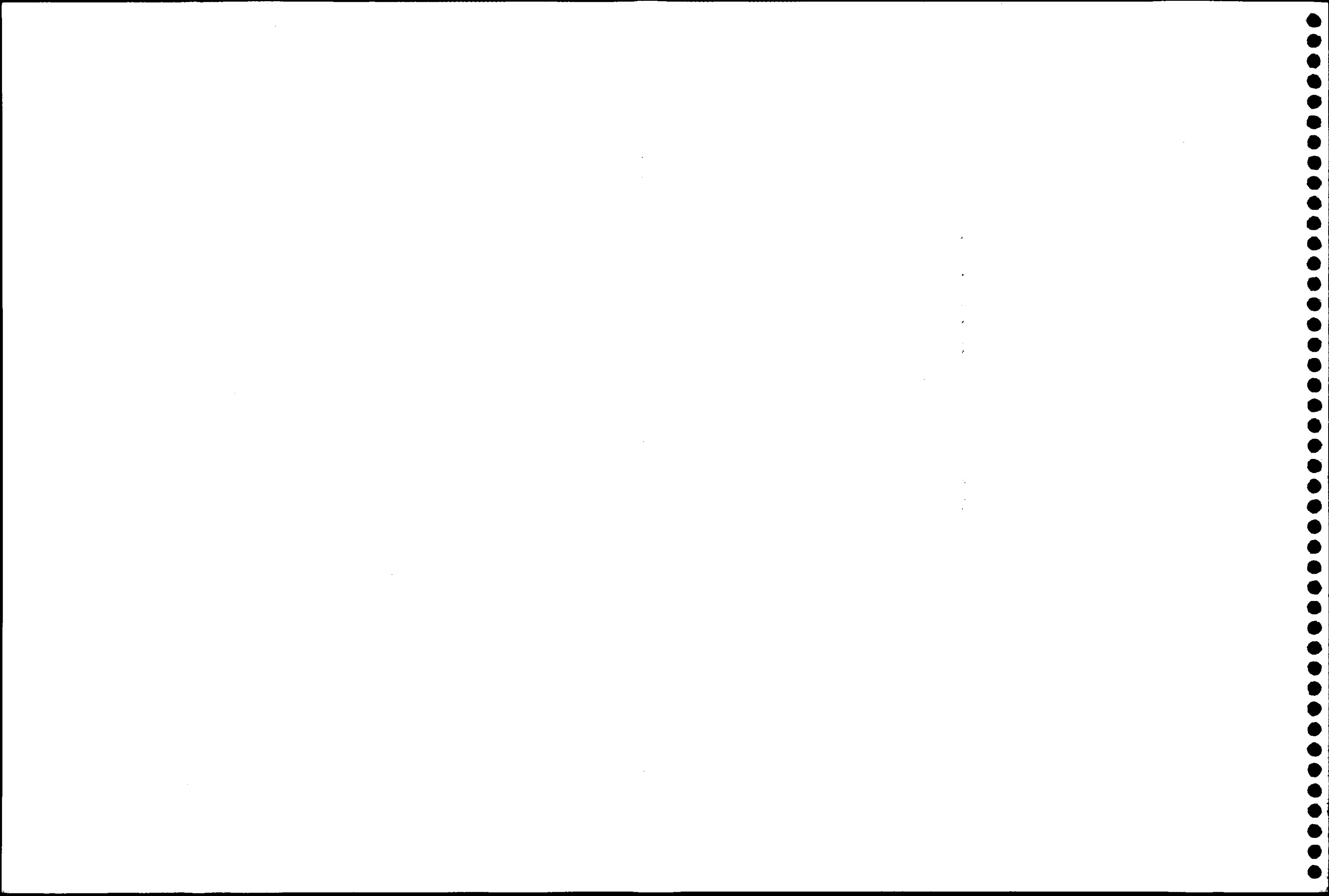
Note

(1) Valeur terminale fondée sur un rendement de 10%



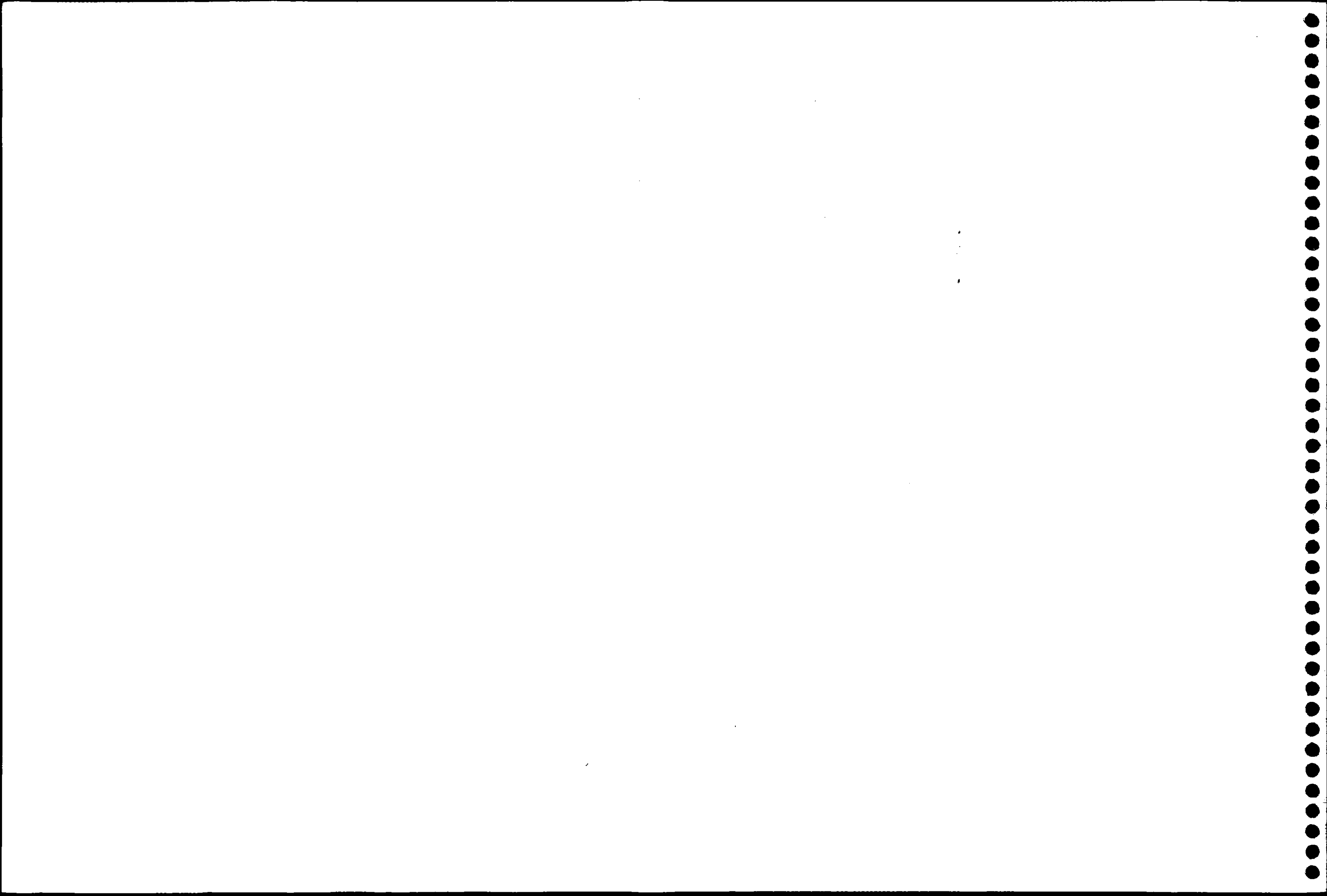
Industriel 2
États des résultats au 31 décembre

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
REVENU																
Revenu de loyer		573 570	587 909	602 607	617 672	633 114	648 941	665 165	681 794	698 839	716 310	734 218	752 573	771 387	790 672	810 439
Remboursement des frais d'exploitation recouvrables		175 709	179 324	183 013	186 779	190 622	194 546	198 550	202 637	206 810	211 068	215 415	219 851	224 380	229 003	233 721
REVENU DE LOYER BRUT ANNUEL	-	749 279	767 232	785 620	804 450	823 736	843 487	863 715	884 432	905 648	927 378	949 632	972 425	995 768	1 019 675	1 044 160
Réserve pour vacances et mauvaises créances		(37 464)	(38 362)	(39 281)	(40 223)	(41 187)	(42 174)	(43 186)	(44 222)	(45 282)	(46 369)	(47 482)	(48 621)	(49 788)	(50 984)	(52 208)
REVENU BRUT EFFECTIF	-	711 815	728 871	746 339	764 228	782 549	801 313	820 529	840 210	860 366	881 009	902 151	923 803	945 979	968 691	991 952
FRAIS D'EXPLOITATION RECOUVRABLES																
Entretien et réparation	-	11 266	11 491	11 721	11 955	12 194	12 438	12 687	12 941	13 199	13 463	13 733	14 007	14 288	14 573	14 865
Électricité et ventilation	-	2 253	2 298	2 344	2 391	2 439	2 488	2 537	2 588	2 640	2 693	2 747	2 801	2 858	2 915	2 973
Taxes	-	130 230	132 835	135 491	138 201	140 965	143 785	146 660	149 594	152 585	155 637	158 750	161 925	165 163	168 467	171 836
Neige et ascenseurs	-	4 506	4 596	4 688	4 782	4 878	4 975	5 075	5 176	5 280	5 385	5 493	5 603	5 715	5 829	5 946
Assurances	-	5 070	5 171	5 274	5 380	5 487	5 597	5 709	5 823	5 940	6 059	6 180	6 303	6 429	6 558	6 689
Frais d'administration (10% des frais d'exploitation recouvrables)	-	2 309	2 356	2 403	2 451	2 500	2 550	2 601	2 653	2 706	2 760	2 815	2 872	2 929	2 988	3 047
Frais de gestion (3.5%, 8.5% pour Biotech)	-	20 075	20 577	21 091	21 619	22 159	22 713	23 281	23 863	24 459	25 071	25 698	26 340	26 999	27 674	28 365
	-	175 709	179 324	183 013	186 779	190 622	194 546	198 550	202 637	206 810	211 068	215 415	219 851	224 380	229 003	233 721
AUTRES FRAIS NON RECOUVRABLES																
Amortissement des immobilisations	-	-	125 400	122 892	120 434	118 025	115 665	113 352	111 085	108 863	110 953	108 819	106 728	104 679	102 670	100 702
Total de frais assumés	-	-	125 400	122 892	120 434	118 025	115 665	113 352	111 085	108 863	110 953	108 819	106 728	104 679	102 670	100 702
REVENU NET D'EXPLOITATION AVANT INTÉRÊTS	-	536 106	424 147	440 434	457 015	473 901	491 102	508 628	526 488	544 694	558 988	577 917	597 224	616 920	637 018	657 529
Intérêts sur la dette à long terme (coûts de construction et autres)	-	-	(350 312)	(343 142)	(335 326)	(326 804)	(317 513)	(307 384)	(296 341)	(284 300)	(271 174)	(256 862)	(241 259)	(224 248)	(205 701)	(185 481)
Intérêts sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur le solde bancaire	-	-	257	919	1 645	2 165	2 467	2 535	2 355	2 186	1 798	2 098	2 404	2 715	3 032	3 354
Intérêts payables sur l'emprunt	-	(293 313)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	(293 313)	(350 054)	(342 223)	(333 681)	(324 639)	(315 047)	(304 849)	(293 986)	(282 114)	(269 375)	(254 764)	(238 855)	(221 533)	(202 669)	(182 127)
REVENU NET D'EXPLOITATION	-	242 793	74 093	98 211	123 334	149 262	176 055	203 779	232 502	262 579	289 613	323 153	358 369	395 388	434 349	475 402
RATIOS (avant amortissement)																
- Couverture des intérêts	n/a	1,83	1,57	1,64	1,72	1,81	1,91	2,02	2,15	2,30	2,47	2,67	2,92	3,22	3,60	4,09
- Couverture du service de la dette	n/a	n/a	1,28	1,31	1,34	1,38	1,41	1,45	1,48	1,52	1,56	1,60	1,64	1,68	1,72	1,76
- FFO	-	242 793	199 493	221 103	243 768	267 288	291 720	317 130	343 587	371 442	400 566	431 972	465 097	500 066	537 019	576 104



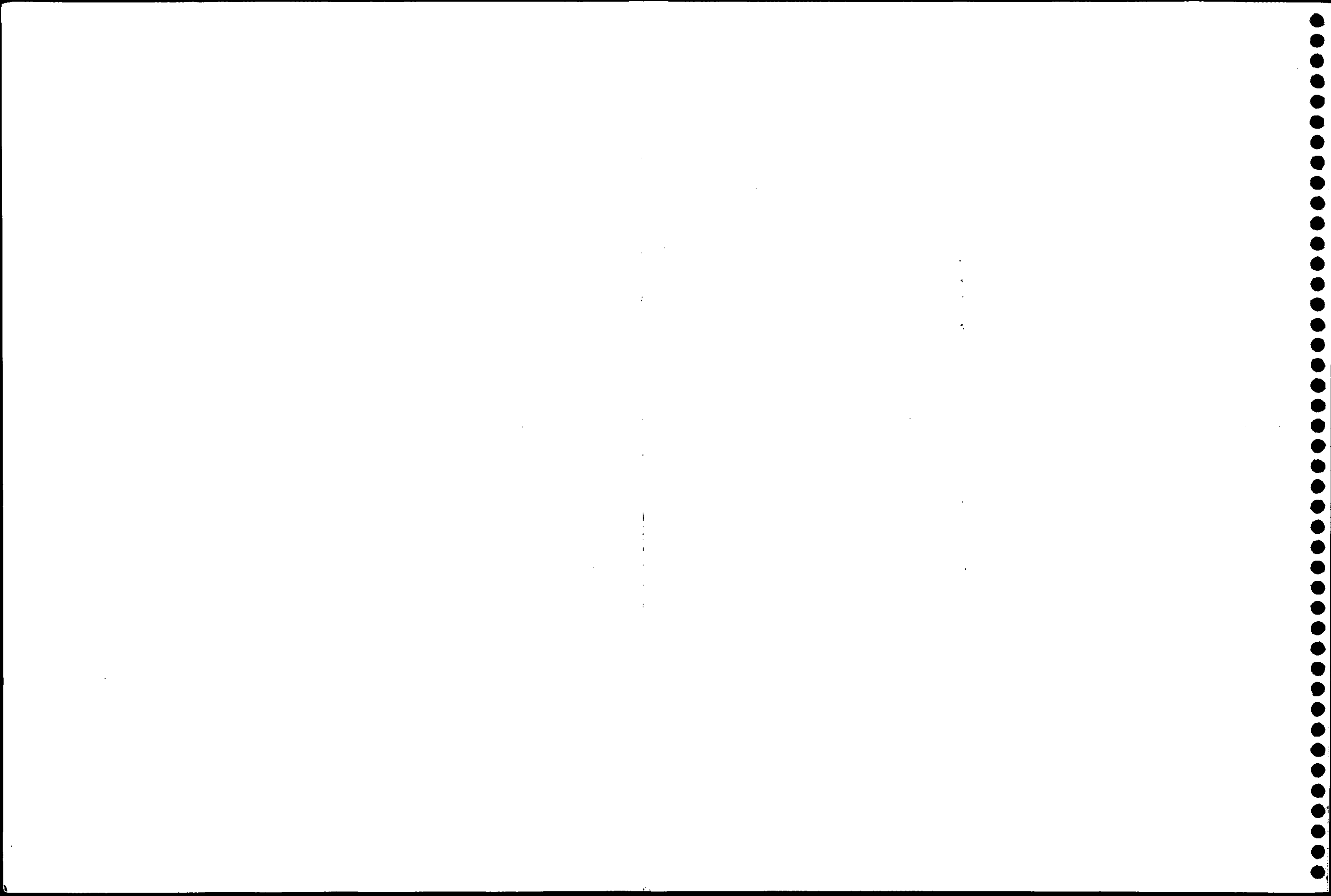
Industriel 2
Bilans au 31 décembre

	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	An 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
(en dollars)																
ACTIF																
Actif à court terme																
Encaisse	-	-	20 004	42 982	55 459	56 774	46 201	22 942	-	-	-	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	4 267	8 534	12 801	17 068	21 335	25 602	29 868	34 135	4 267	8 534	12 801	17 068	21 335	25 602	29 868
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	8 604	17 423	26 462	35 727	45 224	54 958	64 935	75 162	85 645	96 390	107 403	118 692	130 263	142 123	154 280
	-	12 871	45 961	82 245	108 254	123 333	126 761	117 745	109 297	89 912	104 924	120 204	135 760	151 598	167 725	184 148
Immobilisations																
Terrains	1 021 790	1 021 790	1 001 354	981 327	961 701	942 467	923 617	905 145	887 042	869 301	851 915	834 877	818 179	801 816	785 779	770 064
Coûts des travaux	3 911 171	3 911 171	3 832 948	3 756 289	3 681 163	3 607 540	3 535 389	3 464 681	3 395 387	3 327 480	3 260 930	3 195 711	3 131 797	3 069 161	3 007 778	2 947 623
Améliorations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais afférents	708 276	1 064 115	1 042 832	1 021 976	1 001 536	981 505	961 875	942 638	923 785	905 309	887 203	869 459	852 070	835 029	818 328	801 961
Honoraires et frais de développement	272 924	272 924	267 466	262 116	256 874	251 736	246 702	241 768	236 932	232 194	227 550	222 999	218 539	214 168	209 885	205 687
Honoraires et frais pour actifs intangibles - incitatif locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34 135	29 868	25 602	21 335	17 068	12 801	8 534
	5 914 161	6 270 000	6 144 600	6 021 708	5 901 274	5 783 248	5 667 583	5 554 231	5 443 147	5 368 419	5 257 467	5 148 648	5 041 920	4 937 241	4 834 571	4 733 869
	5 914 161	6 282 871	6 190 561	6 103 952	6 009 527	5 906 581	5 794 344	5 671 977	5 552 444	5 458 331	5 362 391	5 268 852	5 177 680	5 088 839	5 002 295	4 918 017
PASSIF																
Passif à court terme																
Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes à long terme (coûts de construction et autres)	3 844 205	4 075 500	3 996 062	3 909 453	3 815 027	3 712 080	3 599 842	3 477 475	3 344 064	3 198 615	3 040 039	2 867 149	2 678 657	2 473 155	2 249 104	2 004 835
Dettes à long terme (améliorations locatives)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avoir																
Capital	2 069 956	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500
Surplus / (déficits) accumulés	-	12 871	-	-	-	-	-	-	13 878	65 215	127 852	207 202	304 522	421 184	558 690	718 681
	2 069 956	2 207 371	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 194 500	2 208 378	2 259 715	2 322 352	2 401 702	2 499 022	2 615 684	2 753 190	2 913 181
	5 914 161	6 282 871	6 190 561	6 103 952	6 009 527	5 906 580	5 794 343	5 671 977	5 552 443	5 458 330	5 362 391	5 268 852	5 177 680	5 088 840	5 002 297	4 918 019



Industriel 2
Flux de trésorerie pour les exercices se terminant les 31 décembre

(en dollars)	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
Activités d'exploitation																
Revenu net de l'exercice	-	242 793	74 093	98 211	123 334	149 262	176 055	203 779	232 502	262 579	289 613	323 153	358 369	395 388	434 349	475 402
Éléments sans incidence sur les liquidités																
Amortissement des immobilisations	-	-	125 400	122 892	120 434	118 025	115 665	113 352	111 085	108 863	110 953	108 819	106 728	104 679	102 670	100 702
	-	242 793	199 493	221 103	243 768	267 288	291 720	317 130	343 587	371 442	400 566	431 972	465 097	500 066	537 019	576 104
Activités de financement																
Augmentation de la dette	3 844 205	4 075 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versements sur la dette à long terme (coût de construction et autres)	-	-	(79 439)	(86 608)	(94 425)	(102 947)	(112 237)	(122 367)	(133 410)	(145 450)	(158 577)	(172 889)	(188 492)	(205 503)	(224 049)	(244 270)
Versements sur la dette à long terme (améliorations locatives)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement de la dette	-	(3 844 205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement du capital	-	(2 069 956)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Émission de capital	2 069 956	2 194 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5 914 161	355 839	(79 439)	(86 608)	(94 425)	(102 947)	(112 237)	(122 367)	(133 410)	(145 450)	(158 577)	(172 889)	(188 492)	(205 503)	(224 049)	(244 270)
Activités d'investissement																
Disposition des immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition de terrains	(1 021 790)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Coûts des travaux	(3 911 171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incitatifs Locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34 135)	-	-	-	-	-	-
Frais afférents	(708 276)	(355 839)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Honoraires et frais de développement	(272 924)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(5 914 161)	(355 839)	-	-	-	-	-	-	-	(34 135)	-	-	-	-	-	-
Augmentation (diminution) des liquidités	-	242 793	120 054	134 494	149 343	164 341	179 483	194 764	210 177	191 856	241 988	259 084	276 605	294 563	312 970	331 835
Moins :																
Distribution aux commanditaires	-	(229 922)	(86 964)	(98 211)	(123 334)	(149 262)	(176 055)	(203 779)	(218 624)	(211 242)	(226 977)	(243 804)	(261 049)	(278 726)	(296 843)	(315 411)
Liquidités au début de l'exercice	-	-	12 871	45 961	82 244	108 254	123 333	126 760	117 745	109 297	89 912	104 924	120 204	135 760	151 598	167 725
Liquidités à la fin de l'exercice	-	12 871	45 961	82 244	108 254	123 333	126 760	117 745	109 297	89 912	104 924	120 204	135 760	151 598	167 725	184 148
Composées de:																
Encaisse	-	-	20 004	42 982	55 459	56 774	46 201	22 942	-	-	-	-	-	-	-	-
Encaisse sous restriction : réserve de remplacement	-	4 267	8 534	12 801	17 068	21 335	25 602	29 868	34 135	4 267	8 534	12 801	17 068	21 335	25 602	29 868
Encaisse sous restriction : réserve pour travaux	-	8 604	17 423	26 462	35 727	45 224	54 958	64 935	75 162	85 645	96 390	107 403	118 692	130 263	142 123	154 280
	-	12 871	45 961	82 244	108 254	123 333	126 761	117 745	109 297	89 912	104 924	120 204	135 760	151 598	167 725	184 148



Industriel 2

Cellules modifiables

PRO FORMA

PRO FORMA

Année de construction (0 = 2002)
Hausse annuelle des coûts

5
2%

COÛT DE RÉALISATION 1					COÛT DE RÉALISATION 2 (Vente)					En \$ / mètre carré	
										Esp. locatif	Total
Acquisition	1 021 790 \$			Total frais afférents 12,57 \$	Acquisition	1 021 790 \$	Total frais afférents	18,14 \$	18,14 \$		
Droits de mutation	13 827 \$			708 276 \$	Droits de mutation	13 827 \$	1 064 115 \$	0,25 \$	0,25 \$		
Travaux	3 911 171 \$	3 542 468 \$	Coûts des travaux		Travaux (incluant améliorations locatives)	3 911 171 \$	Coûts des travaux	69,44 \$	69,44 \$		
Contingences (inclus dans coût des travaux)	0,00%	- \$		3 911 171 \$	Contingences	0,00%	- \$	3 911 171 \$	- \$	- \$	
Permis de construction	0,75%	29 334 \$		69,44 \$	Permis de construction	0,75%	29 334 \$		0,52 \$	0,52 \$	
Arpentage		22 082 \$	20 000 \$		Arpentage		22 082 \$		0,39 \$	0,39 \$	
Honoraires - architecte	3,82%	149 279 \$			Honoraires - architecte	3,82%	149 279 \$		2,65 \$	2,65 \$	
Honoraires - ingénieurs	2,76%	107 823 \$			Honoraires - ingénieurs	2,76%	107 823 \$		1,91 \$	1,91 \$	
Honoraires - Autres	2,00%	78 223 \$			Honoraires - Autres	0,02	78 223 \$		1,39 \$	1,39 \$	
Frais juridiques - prêt		18 801 \$	17 029 \$		Frais juridiques - prêt		18 801 \$		0,33 \$	0,33 \$	
Frais juridiques - achat		7 784 \$	7 050 \$		Frais juridiques - achat		7 784 \$		0,14 \$	0,14 \$	
Frais de vérification		4 968 \$	4 500 \$		Frais de vérification		4 968 \$		0,09 \$	0,09 \$	
Assurances (resp. civile) + taxes foncières		14 691 \$	13 306 \$		Assurances (resp. civile) + taxes foncières		14 691 \$		0,26 \$	0,26 \$	
Allocations pour améliorations locatives		- \$			Allocations pour améliorations locatives		- \$		- \$	- \$	
Allocations pour équipement		- \$			Allocations pour équipement		- \$		- \$	- \$	
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		58 516 \$	53 000 \$		Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		58 516 \$		1,04 \$	1,04 \$	
Imprévus sur frais variables	5,00%	20 183 \$		4,85 \$	Imprévus sur frais variables	5,00%	20 183 \$		0,36 \$	0,36 \$	
Charge de projet et développement	5,00%	272 924 \$			Charge de projet et développement	5,00%	272 924 \$		4,85 \$	4,85 \$	
Charge pour améliorations locatives	0,00%	- \$			Charge pour améliorations locatives	0,00%	- \$		- \$	- \$	
Frais de location et courtage immobilier		111 000 \$	111 000 \$		Frais de location et courtage immobilier		111 000 \$		1,97 \$	1,97 \$	
Financement temporaire		71 765 \$	65 000 \$		Financement temporaire		71 765 \$		1,27 \$	1,27 \$	
Prime de risque à SC #1		- \$			Prime de risque à SC #1		355 839 \$		- \$	- \$	
TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION		5 914 161 \$			TOTAL - COÛTS DE RÉALISATION		6 270 000 \$		105,00 \$	105,00 \$	
Val 1		5 914 161 \$			Val 2		6 270 000 \$				

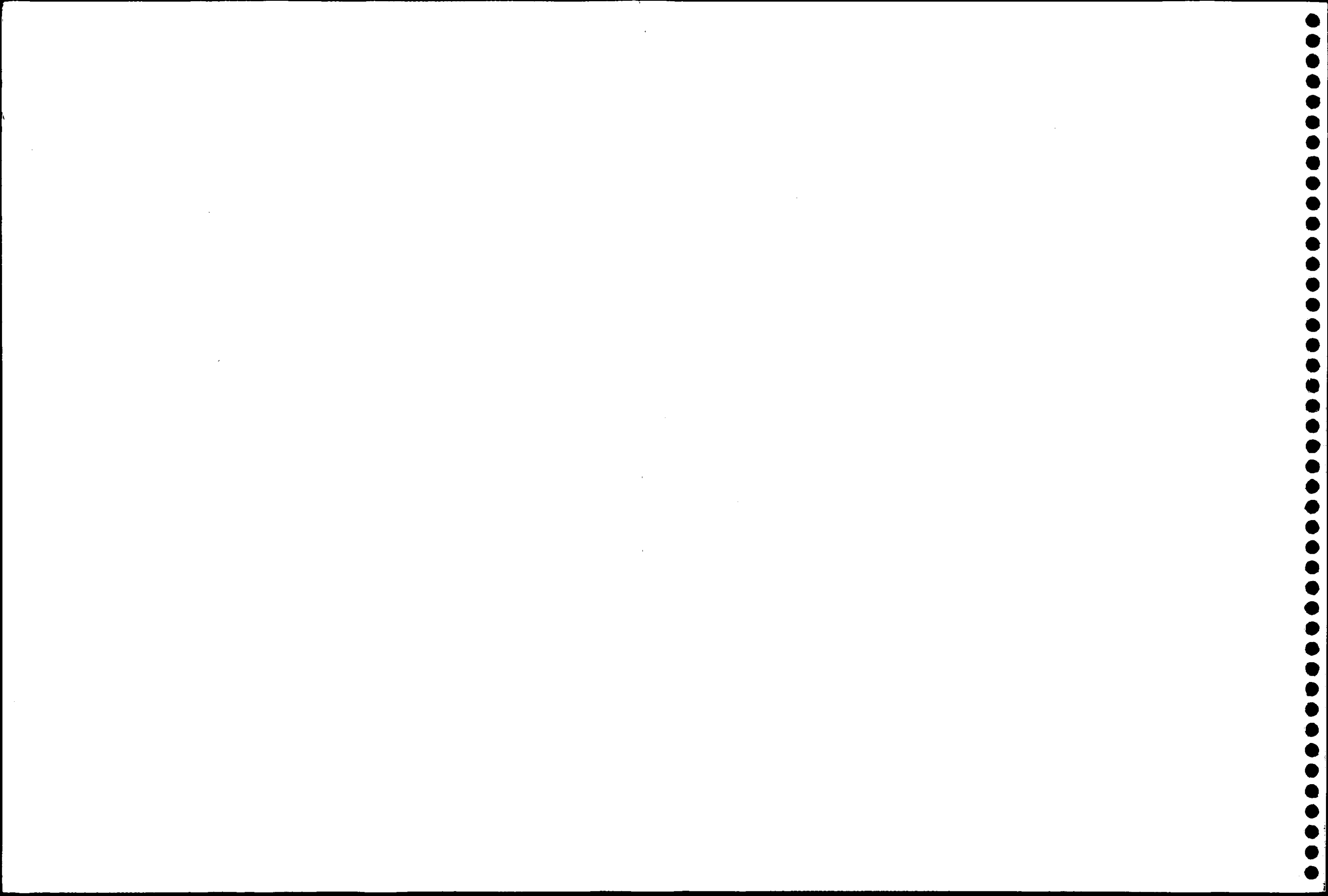
DÉTAIL DES SUPERFICIES

	p.c.	m.c.	%
Terrain	112 656	10 466	
Prix Terrain	9,07	0,84	
Bâtiment (espace brut)	200,00%	56 328	5 233 100%
Espace locatif (espace net)	200,00%	56 328	5 233 100%
Espace commun	-	-	0%
Calcul en "pied" ou "mètre" carré ?	pied		
Facteur de conversion	1 pied carré = m²	0,0929	

(conversion de terrain en espace brut)	50%
(conversion d'espace brut en espace net)	100%

DÉTAIL DES TRAVAUX

	p.c.	\$/p.c.	An 0 \$ / pi ca construit
Travaux Base building	56 328	69,44	62,89
Améliorations locatives	56 328	0,00	
Travaux totaux	56 328	69,44	
Frais afférents		12,57 \$	11,39
Industriel (nombre de p.c. x taux par p.c.)	3 911 171		
Bureaux (nombre de p.c. x taux par p.c.)	-		
Travaux total	3 911 171		
Charge de projet et développement		4,85 \$	4,39
Frais ouverture de dossier / évaluateur / estimateur		57 663	53 000
Frais financement temporaire		63 311	65 000
Commission courtier		119 474	111 000



Hypothèses du niveau de location pour l'immeuble Industriel

	% Temps occupé		Total pc 56 328	% Espace occupé	
Total An 0				0%	
	1	100%	28 164	50,0%	
	2	100%	28 164	50,0%	
Total An 1			56 328	100,0%	
An 2					
	1	100%	28 164	50%	
	2	100%	14 082	25%	
	3	100%	14 082	25%	
Total An 2			56 328	100,0%	P de Base
Prix du loyer	Hausse par année		2,50%	10,18 \$	9,00 \$

Hypothèse de financement pour l'année 1

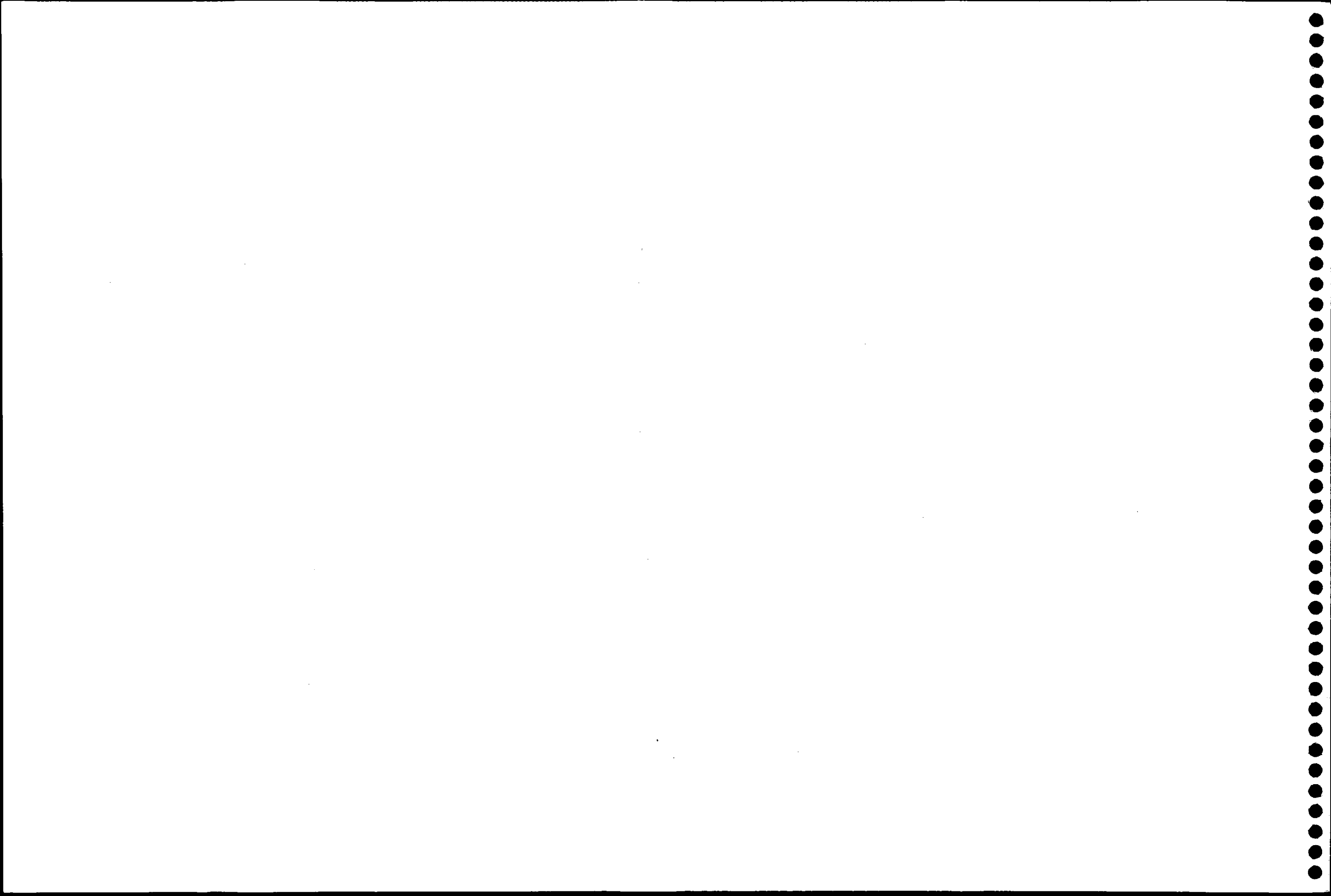
COÛT DE RÉALISATION 1	5 914 161	100,0%	
Frais juridique	-		
Total	5 914 161	100,0%	AN1
Financement Bancaire	3 844 205	65%	65,00%
Capital	2 069 956	35%	35,00%

Hypothèses d'exploitation et de revenus de l'immeuble Industriel

Schedule	
Temps requis pour période intérimaire (mois)	12
Temps requis pour construction (mois)	6
Entretien	
et réparation - (pied carré)	0,20 \$
Électricité et ventilation - (pied carré)	0,04 \$
Neige/Ascenseurs - (pied carré)	0,08 \$
Réserves	
Réserve pour travaux - (du revenu de loyer)	1,5%
Réserve pour vacances & mauvaises créances	5,0%
Réserve de remplacement du revenu de loyer (pied carré)	0,08 \$
Gestion	
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	10,0%
Frais de gestion (3,5%, 8,5% pour Biotech)	3,5%
Hausse des dépenses annuelles :	2,0%
Autre	
Taxes par 100\$ (Municipale et scolaire)	2,64 \$
Évaluation pour taxation (Coût terrain, construction & amél locatives)	4 932 961
Assurances - (pied carré)	0,09 \$
Réserve de remplacement du revenu de loyer	
% de locataires à remplacer	25%
Période d'amortissement de l'incitatif locatif (année)	8
% location avec courtier	100%
Commission courtier 3 premières années	5%
Commission courtier années subséquentes	2,5%
% de financement par capitaux propres	35%
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	
Allocations améliorations locatives nouveaux locataires (pied carré)	
Commission de courtier (pied carré)	0,08 \$
Total des dépenses recouvrables excluant les taxes et les frais d'admin	0,77
Frais d'administration (10% des dépenses recouvrables excluant taxes)	0,08
Total des dépenses recouvrables	3,16

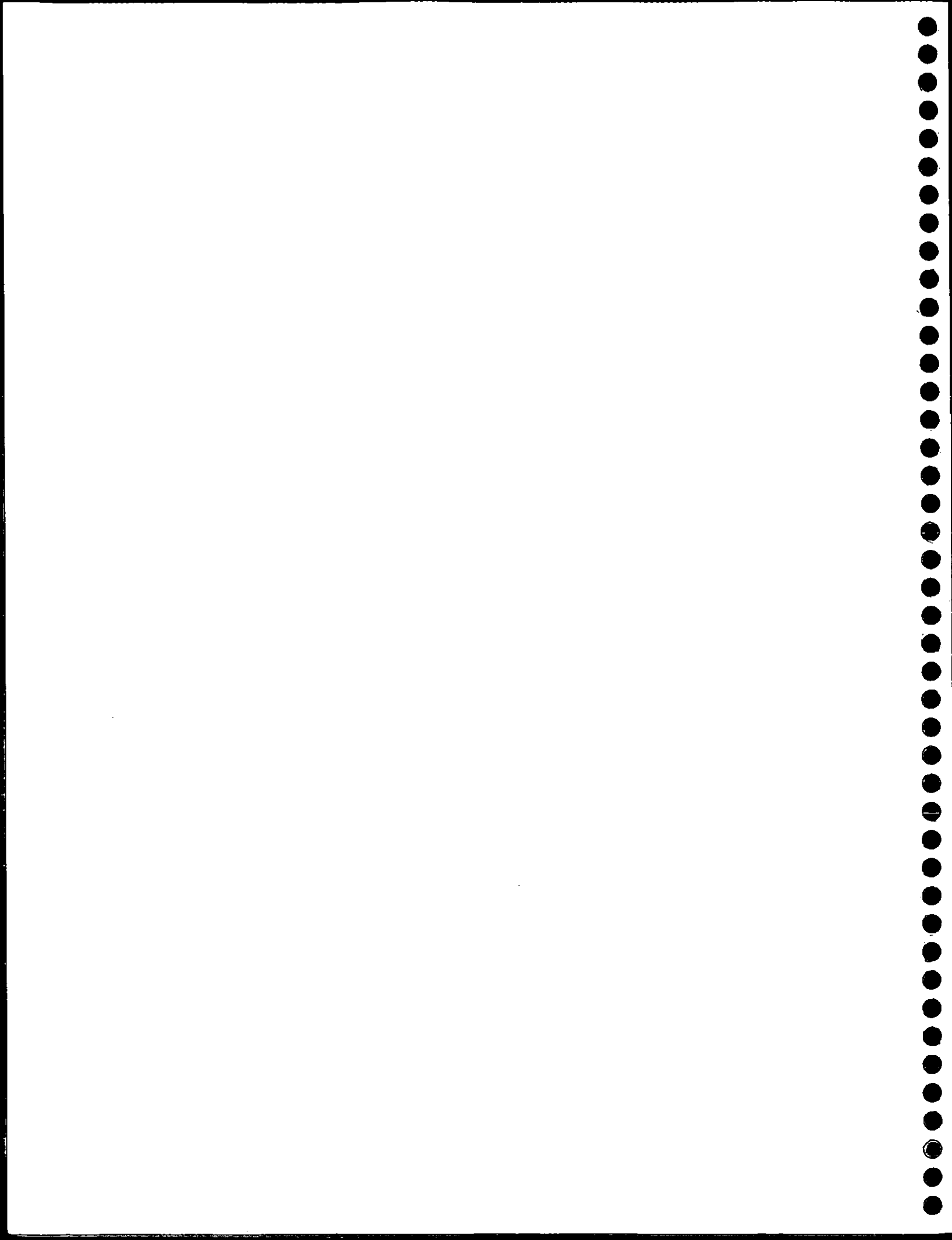
Hypothèses de bilan

Amortissement	
Terrain (bail amphythéotique)	2%
Coûts des travaux	2%
Améliorations locatives	0%
Frais afférents	2%
Honoraires et frais de développement	2%
Honoraires et frais pour améliorations locatives	0%
paiement annuels construction	(429 750,80) \$
paiement annuels amélioration locative	- \$
Financement	
Taux d'intérêt sur dette à long terme	8,83%
Taux d'intérêt sur financement temporaire	7,63%
Taux d'intérêt sur solde bancaire	2,00%
Taux d'intérêt sur solde à découvert bancaire	7,00%
% du financement alloué aux améliorations locatives	0%
Période de financement construction (ans)	20,0
Période de financement amélioration locative (ans)	0,0





ANNEXE 1
Partage des responsabilités SDA et CDA
Directions
Organigramme



Les responsabilités liées au développement du Technopôle sont partagées entre l'équipe de la Société de développement Angus (SDA) et l'équipe de la Corporation de développement Angus (CDA), commandité de la Société en commandite Angus Développement (SCAD).

Le secteur Prospection/Marketing et le secteur Immobilier relèvent de la CDA.

Le secteur Économie sociale et le Recrutement/Formation relèvent de la SDA.

Le secteur Services aux entreprises relève de la SDA.

Le secteur des Services administratifs agit en soutien aux deux entités, SDA et CDA.

Les deux entités sont sous la direction du même président-directeur général.

L'organigramme de la page suivante présente ce partage de responsabilités.

Le président-directeur général de la Société de développement Angus, monsieur Christian Yaccarini.

Monsieur Christian Yaccarini est détenteur d'un baccalauréat en Science politique de l'Université du Québec à Montréal. Monsieur Yaccarini possède plus de 20 ans d'expérience en organisation et développement de projet. Après avoir milité et travaillé dans diverses organisations communautaires pendant une dizaine d'années, monsieur Yaccarini participe en 1989-1990 à la mise sur pied de la Corporation de développement économique communautaire CDEC Centre-Nord où il y travaillera pendant un an. En 1991, monsieur Yaccarini joignait le CDEC Rosemont – Petite-Patrie qui débutait ses activités. Il a occupé la fonction d'agent de développement économique, c'est dans le cadre de ses fonctions que monsieur Yaccarini a développé le projet du Technopôle Angus. En 1995, il créait la Société de développement Angus et en assumait la direction-générale. En 1999, il était nommé Président-directeur général du Technopôle Angus. Militant actif d'un développement économique communautaire, monsieur Yaccarini siège au sein de nombreux conseils d'administration, d'organismes communautaires, d'organisations publiques, d'entreprises d'économie sociale et de fondations.

Le secteur des Services administratifs est sous la responsabilité de madame Monique Larivière.

Technicienne en administration, madame Monique Larivière a travaillé pendant huit années aux services administratifs de l'Association de Protection des automobilistes (APA). Madame Larivière s'est jointe à la SDA en février 1996. Dotée d'une grande polyvalence, elle a assuré depuis le début des activités de la SDA la mise en place des processus et procédés administratifs au fur et à mesure des besoins de l'organisation.

Les secteurs Économie sociale et Recrutement/Formation sont sous la responsabilité de monsieur Michel Lemay.

Monsieur Michel Lemay est associé principal de GTL Formation et Recrutement depuis 19 ans. Il avait auparavant dirigé les Services à la collectivité du Cégep Rosemont pendant 11 années. Sa pratique professionnelle diversifiée lui a permis de développer une expertise en formation continue, en recrutement et en démarrage d'entreprises. Il a été conseiller municipal du district de Rosemont pendant huit ans et membre du comité exécutif de la Communauté urbaine de Montréal à titre de résident de la Commission administration et finances pendant six années. Membre du conseil d'administration de la SDA dès février 1995, monsieur Lemay a quitté le conseil en mai 1999 pour accepter les fonctions de directeur Formation, Recrutement et Économie sociale.

Le secteur Prospection/Marketing et Services juridiques est sous la responsabilité de madame Hélène Blanchet.

Madame Hélène Blanchet est détentrice d'un baccalauréat en Droit de l'Université Laval et d'une maîtrise en Droit international des affaires du London School of Economics and Political Science; elle est membre du Barreau du Québec (1992). Elle a pratiqué le droit des affaires pendant cinq ans au cabinet d'avocats Stikeman Elliott à Montréal et à Londres. Madame Blanchet a joint l'équipe du Technopôle Angus en septembre 1999.

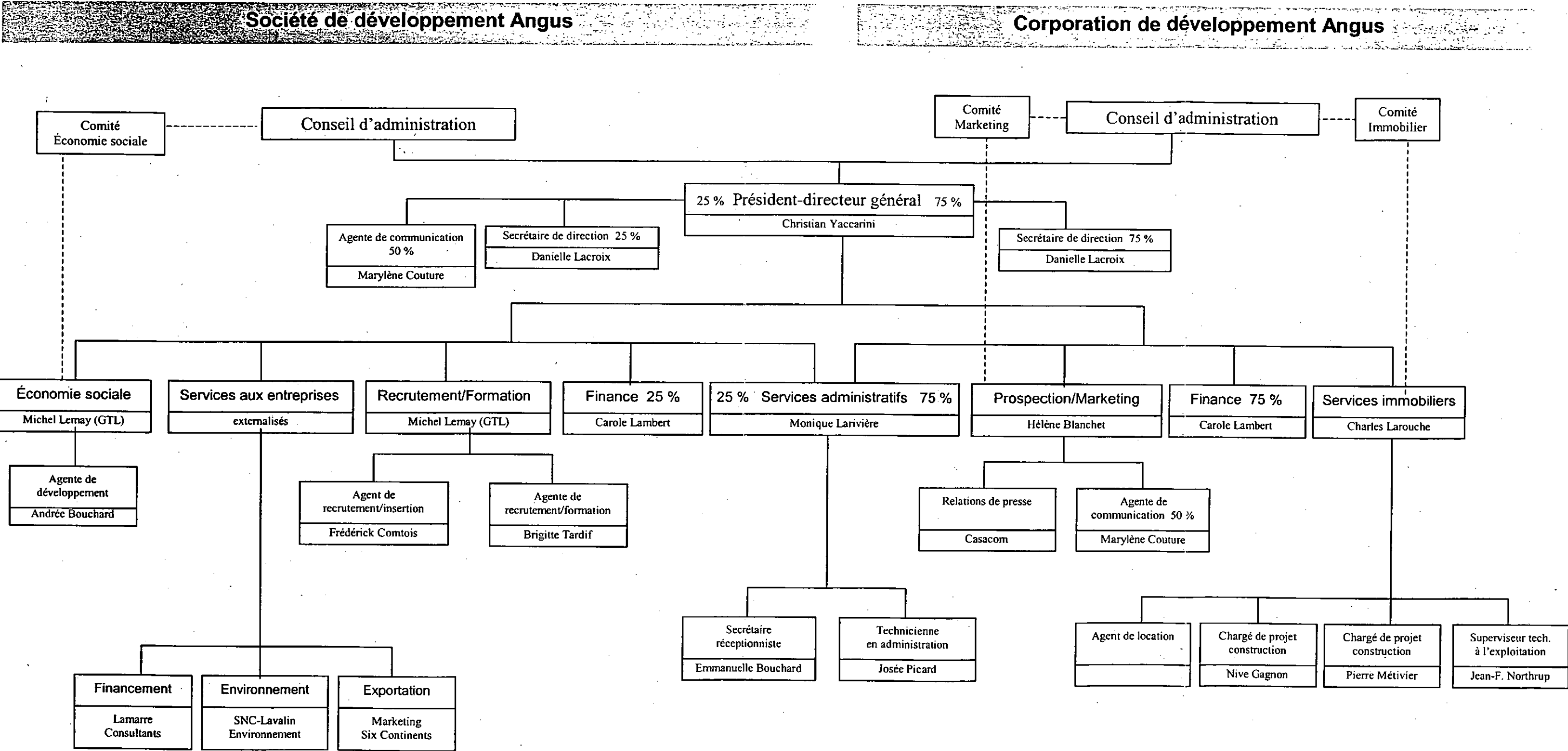
Le secteur Immobilier est sous la responsabilité de monsieur Charles Larouche.

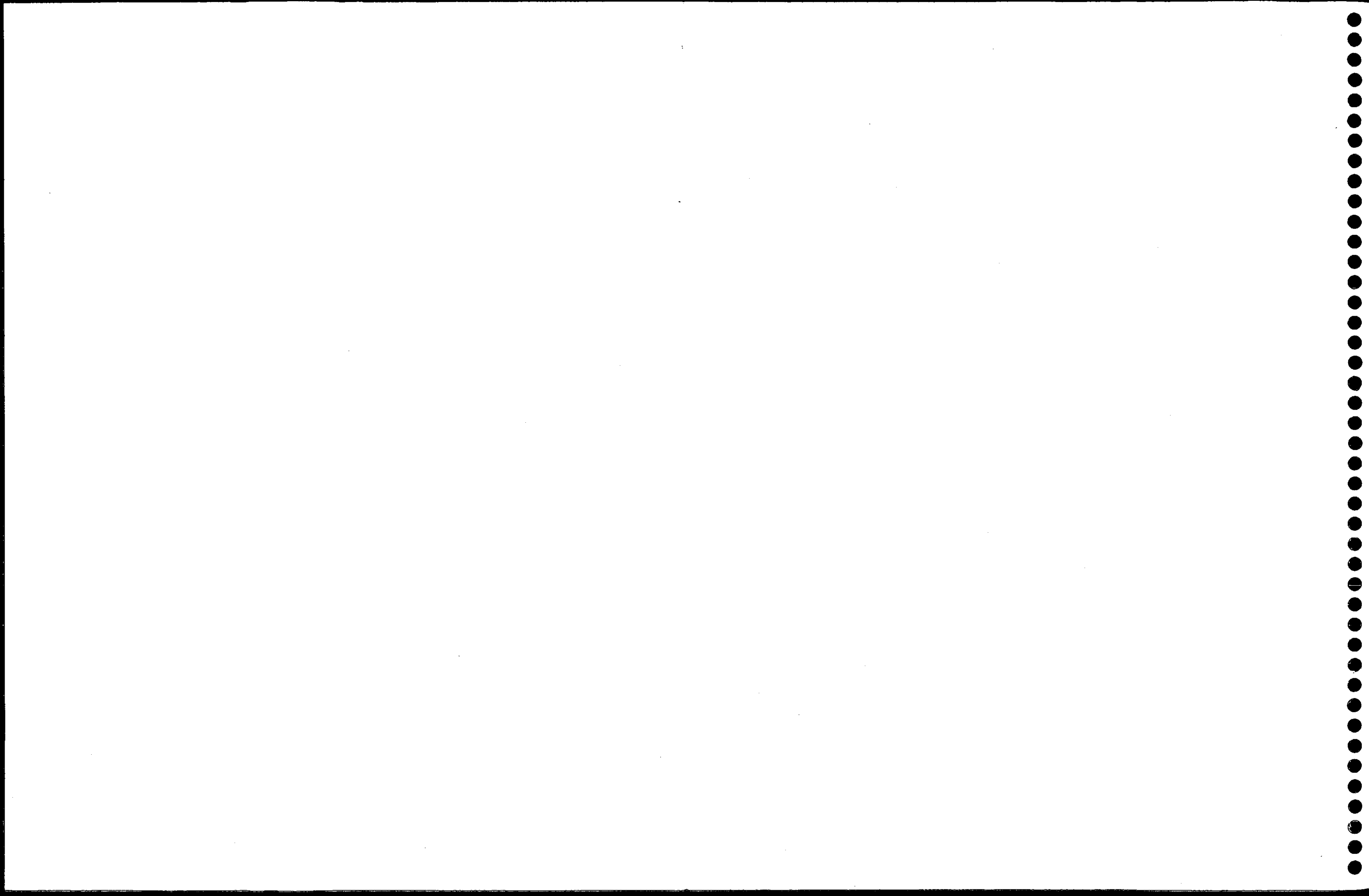
Détenteur d'un baccalauréat en génie civil de l'École Polytechnique de Montréal, Charles Larouche possède plus de 15 années d'expérience. Il a assumé pendant six ans les responsabilités de vice-président exploitation à la Division développement et gestion des infrastructures chez SNC-Lavalin. Il a été impliqué dans une vaste gamme de projets d'envergures multiples avec des responsabilités croissantes en gestion de projet. Il a aussi une connaissance approfondie de l'analyse de la rentabilité, du financement à court et à long termes des projets. Monsieur Larouche a joint l'équipe du Technopôle Angus en mai 2002.

Le secteur Finances est sous la responsabilité de madame Carole Lambert.

Membre de l'Ordre des comptables agréés du Québec depuis 1990, madame Carole Lambert compte 13 années d'expérience comme consultante/contrôleur et planificatrice budgétaire dans diverses entreprises et secteurs d'activité et comme vérificatrice chez PricewaterhouseCoopers. Madame Lambert a joint l'équipe du Technopôle Angus en mai 2002.

ORGANIGRAMME





ANNEXE 2

Entente avec le Canadien Pacifique





ANNEXE 3

Politique environnementale



ENGAGEMENT

Le Technopôle Angus, en tant que gestionnaire du site, reconnaît l'importance de :

- De générer un développement économique équilibré basé sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, humain et culturel;
- Et de contribuer à l'amélioration de la performance économique des entreprises du Technopôle Angus.

GRANDS PRINCIPES

L'application de critères écologiques : intégrer les critères écologiques du Technopôle Angus dans l'aménagement du site, la conception architecturale et le développement des immobilisations.

Le soutien à l'implantation dans les entreprises, des outils de gestion environnementale qui permettent : d'améliorer en continu la performance environnementale et d'assurer la conformité à la réglementation environnementale en vigueur.

La gestion des risques environnementaux : établir et maintenir un processus de prévention des situations d'urgence et d'intervention en cas d'urgence, le tout coordonné avec les systèmes existants dans la communauté.

La communication avec les parties intéressées : favoriser la transparence et la concertation en matière d'environnement et maintenir un réseau de communication dynamique entre les diverses parties intéressées.

RÉSULTAT

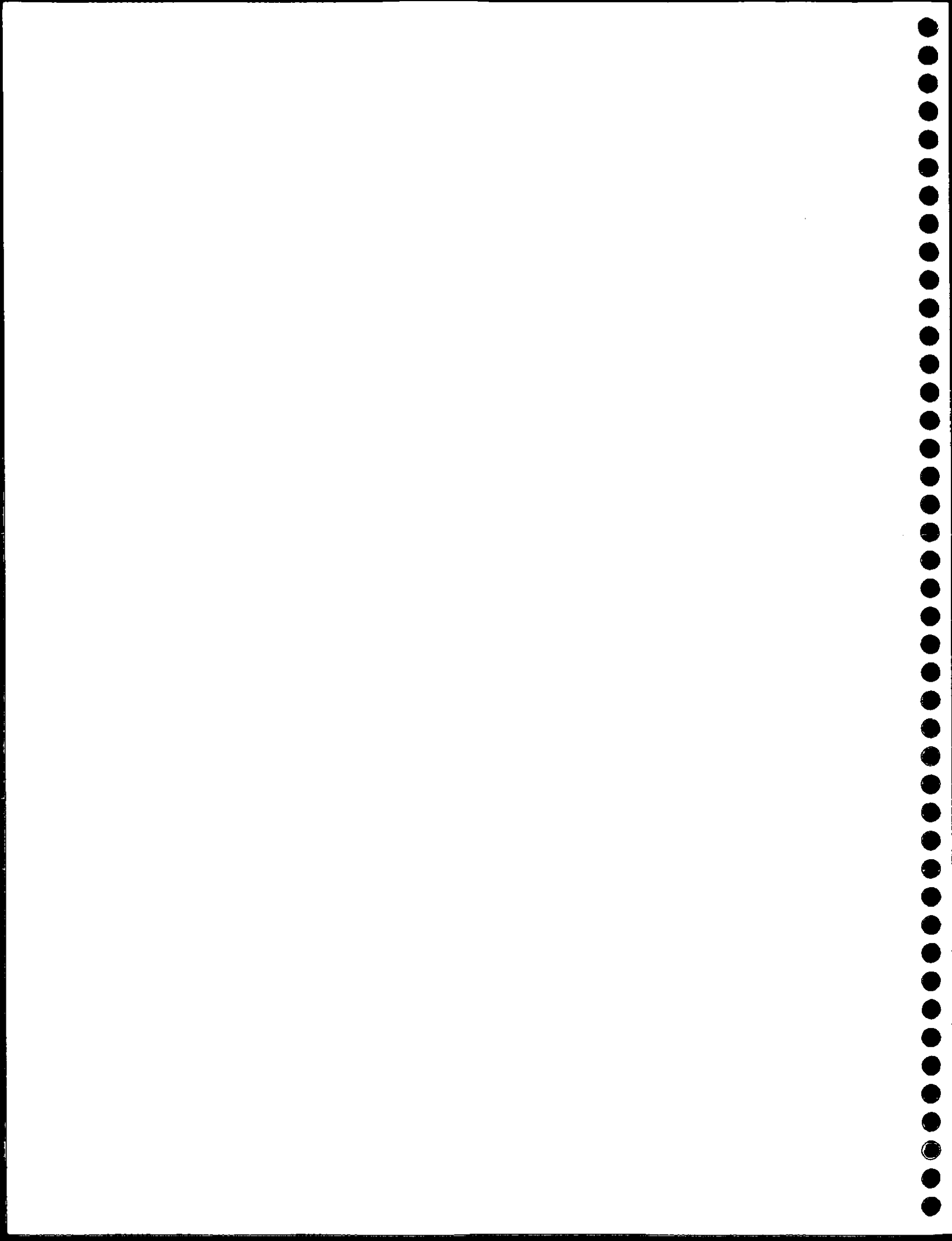
L'intégration de la dimension environnementale dans les activités du Technopôle et dans les processus de décision et de production des entreprises : assurer la viabilité et la pérennité du développement du Technopôle Angus et contribuer à renforcer l'économie locale dans le respect du développement durable.





ANNEXE 4

Gestion des sols



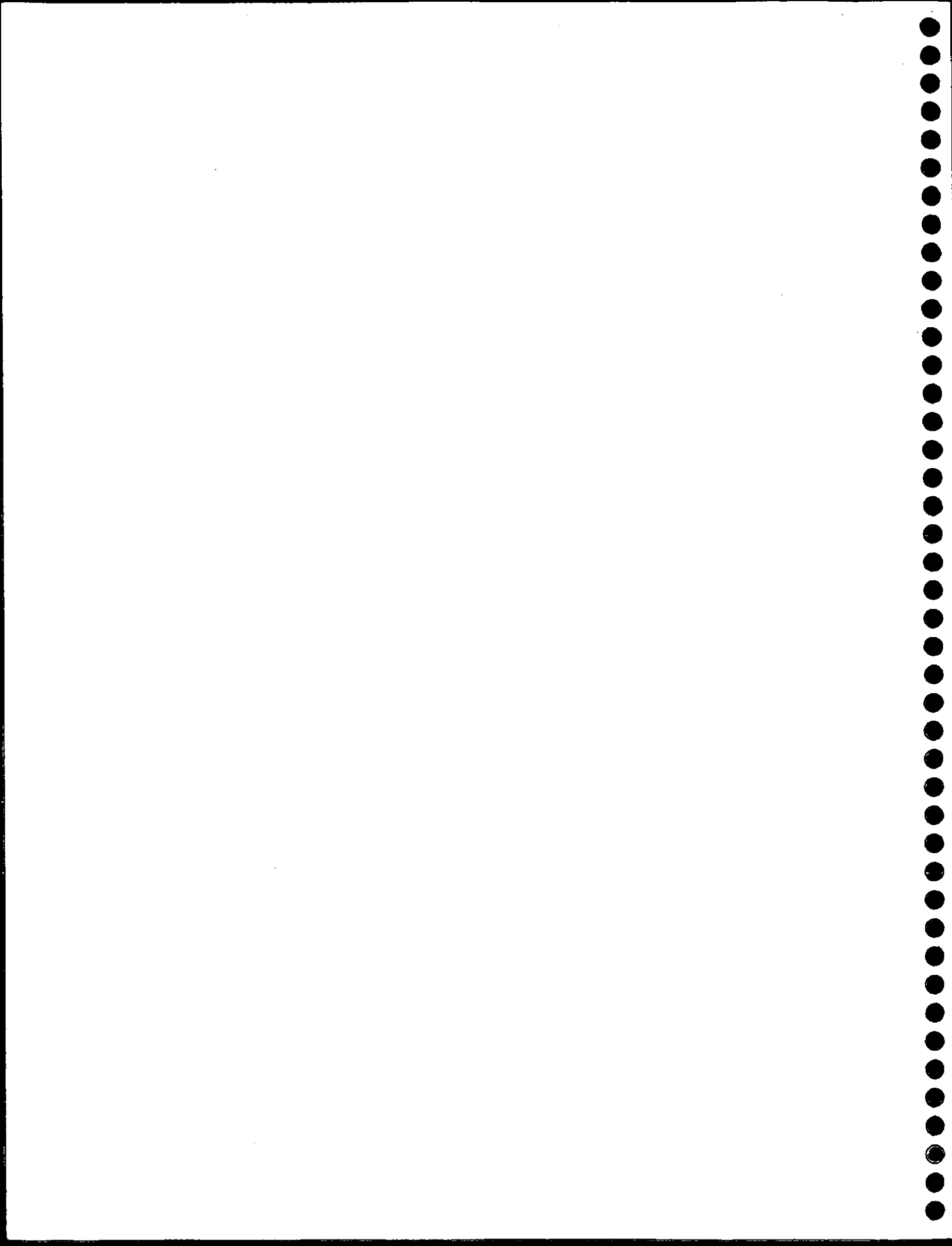
GESTION ENVIRONNEMENTALE DES SOLS

Les terrains du site du Technopôle Angus font l'objet d'un certificat d'autorisation délivré par le ministère de l'Environnement du Québec à la compagnie Chemin de fer St-Laurent & Hudson. Pour les travaux de développement de l'édifice du Locoshop Angus et du 4101 Molson, les travaux de gestion des sols ont été réalisés en vertu de ce certificat d'autorisation et ceux-ci ont, par la suite, été approuvés par le ministère de l'Environnement.

À la demande du ministère de l'Environnement, les projets subséquents feront l'objet de certificats d'autorisation individuels. Pour le projet de Centre de développement des biotechnologies Angus par exemple, les travaux de gestion des sols ont été réalisés en fonction d'un certificat d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement.

Jusqu'à maintenant, la méthode de gestion des sols préconisée était la gestion par analyse de risques. Celle-ci consiste en une étape intermédiaire entre l'excavation et la disposition des sols. Les sols sont divisés par tas en fonction de leur provenance sur le site. Des analyses sont effectuées sur chacun des tas pour déterminer la nature et la concentration des produits contaminants et ainsi définir le site où chacun des tas est disposé individuellement, incluant la réutilisation des sols comme matériaux de remblai.

Pour les projets à venir, le ministère de l'Environnement a révisé ses politiques et nous demande de gérer les sols à partir des résultats d'une étude de caractérisation. Nous procéderons donc dans le cadre de chacun des projets à une étude de caractérisation qui nous permettra de déterminer de façon exacte l'usage et la disposition des sols ainsi que de fixer le prix de la gestion des sols avant le début des travaux.





ANNEXE 5

Locataires actuels

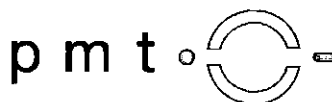


LOCOSHOP ANGUS
2600, RUE WILLIAM-TREMBLAY
MONTREAL (QUÉBEC) H1Y 3J2



Spécialisée dans les services techniques intégrés en postproduction cinématographique et télévisuelle, ainsi qu'en multimédia, Vision Globale exploite maintenant un laboratoire cinématographique dans le Technopôle Angus avec au-delà de 30 employés. Au fil des années, Vision Globale a su s'adapter à la convergence des industries de postproduction et du multimédia et jouer un rôle de premier plan au Québec. Vision Globale offre des solutions d'affaires et technologiques sur mesure. Citélab occupe des locaux de 24 000 pieds carrés au Locoshop Angus.

www.visionglobale.ca



Établie depuis 20 ans, PMT est une société oeuvrant dans le domaine de la production et de la postproduction télévisuelle. Elle occupe des locaux d'une superficie de 18 000 pieds carrés, sur deux étages, dans le Locoshop Angus. PMT enregistre notamment les populaires émissions Catherine et Un gars, une fille, diffusées à Radio-Canada, ainsi que Cornemuse, diffusée à Télé-Québec. L'entreprise emploie actuellement une trentaine de personnes et prévoit la création de cinq à dix emplois supplémentaires.

www.pmt.qc.ca



Alto Design est une entreprise de consultation en design industriel en pleine expansion. En plus du design, du développement de produits, du soutien à la fabrication du graphisme appliqué et de la modélisation, Alto Design a ajouté à ses activités un service d'ingénierie et un autre de prototypage - maquette. En affaires depuis 1986, Alto Design a mérité de nombreux prix dont le Lauréat Bronze du concours PME Banque Nationale en 1997, la médaille d'or en design industriel toutes catégories au Salon international de l'Invention de Genève en avril 2000, ainsi que le prix du design industriel pour équipement de plein air au même salon, et en mai 2000, le premier prix de la catégorie produits de consommation, industriels et commerciaux au Prix de l'Institut de Design de Montréal 2000. Arrivée en août 2000 au Locoshop, Alto Design emploie actuellement 14 personnes. Ses locaux, d'une superficie de 5 000 pieds carrés ont été aménagés en fonction d'une telle croissance puisqu'une mezzanine vient augmenter la surface de travail. Le Prix Montréal 2001 de l'Institut du design de Montréal a été attribué aux architectes Turcotte & Pilon pour l'aménagement des locaux d'Alto Design au Locoshop Angus.

www.alto-design.com



Insertech Angus est une entreprise d'insertion, à but non lucratif, dans le domaine de l'assemblage et de la remise à niveau d'ordinateurs. Créée en 1997 sous le nom de CIFER Angus, Insertech forme et prépare au marché du travail des jeunes adultes démunis et peu scolarisés, désireux de reprendre leur vie en main. Plus de 40 jeunes adultes chaque année reçoivent une formation à l'emploi d'une durée de six mois, au cours de laquelle ils occupent différents postes de travail au sein de l'entreprise : assemblage d'ordinateurs, réparation d'écrans et d'imprimantes, gestion de l'entrepôt et du magasin, service à la clientèle. Insertech connaît un beau succès puisque 90 % de ses finissants intègrent ensuite le marché du travail ou retournent aux études.

Insertech Angus occupe un local de 10 000 pieds carrés au Locoshop Angus depuis mai 1999. L'entreprise produit 4 000 micro-ordinateurs par an, neufs ou d'occasion, destinés à des écoles, des entreprises de tous secteurs et des organismes à but non lucratif. Insertech a lancé au printemps 2002 sa propre marque de commerce, la première marque sociale d'ordinateurs. Insertech offre à un rapport qualité/prix très avantageux des ordinateurs neufs de type Pentium III et IV de même que des appareils récupérés et remis à niveau. Insertech emploie une quinzaine de personnes à temps plein et une vingtaine de jeunes dans le cadre du programme d'insertion.

www.insertech.qc.ca

Ce que Insertech dit du Technopôle Angus :

«Insertech Angus est installée au Locoshop Angus depuis mai 1999, au cœur du projet de Technopôle auquel elle est associée depuis le début. Pour notre entreprise d'insertion en informatique, le Technopôle offre des avantages uniques : un environnement industriel stimulant associé à une préoccupation sociale. L'appui constant et les services de qualité que nous a offerts l'équipe du Technopôle Angus nous ont permis de nous développer harmonieusement.»



En affaires depuis 1994, Flash Grafix est une entreprise d'impression d'affiches grand format à jet d'encre et au laser. Installée au deuxième étage du Locoshop Angus, Flash Grafix dispose d'une imprimante à la fine pointe de la technologie et d'un atelier d'assemblage. Depuis son arrivée au Locoshop en mai 2000, cette entreprise de Rosemont a doublé ses effectifs. Elle compte maintenant six employés et prévoit la création d'au moins deux emplois en 2002. Flash Grafix occupe des locaux d'une superficie de plus de 7000 pieds carrés.

coesi

Fondée en 1998, Coesi est une entreprise technologique qui développe et commercialise des équipements de pointe pour le contrôle de procédés. Depuis son installation dans le Locoshop Angus en juin 1999, Coesi exploite un centre d'essais de couchage du papier. Les nouvelles technologies de Coesi y sont testées et éprouvées sans relâche. En septembre 2001 débute la commercialisation du premier produit de Coesi, le Viscoline. Il s'agit d'un tuyau intelligent qui détermine en continu la viscosité du fluide (liquide ou pâte) qui y circule. Doué d'avantages compétitifs, le Viscoline est conçu pour les industries alimentaires, pharmaceutiques, papetières, pétrochimiques et autres. Coesi emploie actuellement quatre personnes au Locoshop, et prévoit augmenter ses effectifs à près de 25 d'ici 2004.

www.coesi.com



ATELIER ANGUS

Produits de bois recyclés

L'Atelier Angus est une entreprise manufacturière d'économie sociale active dans le recyclage de bois. Il utilise principalement le bois récupéré lors des travaux de restauration effectués en 1998 au Locoshop Angus. L'exceptionnelle qualité de ce bois et le volume récupéré lors de la déconstruction des toits du Locoshop nécessitaient une solution de rechange à l'enfouissement traditionnel de ces matières résiduelles. Pensé et mis sur pied par le Technopôle Angus, l'Atelier Angus a une double mission : la revalorisation de bois récupéré et la création d'emplois. L'Atelier Angus fabrique également des éléments de menuiserie architecturale tels des cadres de porte, des marches d'escalier, des garde-corps et mains courantes. Un service d'ébénisterie sur mesure est aussi offert pour la conception et la production d'armoires, de tables ou de tout autre objet de bois. En exploitation depuis décembre 1999, l'Atelier Angus emploie actuellement sept personnes et prévoit l'embauche de trois personnes au cours de l'année. L'Atelier Angus a pour objectif d'employer 13 personnes en 2004. Il est installé dans l'annexe sud du Locoshop (9 000 pieds carrés).



Coopérative de travail et entreprise d'économie sociale, Les Messagers @ngus offre un service de messagerie rapide couvrant l'île de Montréal. Cette entreprise poursuit deux objectifs : offrir un service de messagerie locale écologique fiable et créer de l'emploi pour une clientèle non spécialisée ayant réalisé une démarche d'insertion professionnelle. Soucieuse de respecter les principes du développement durable, cette entreprise utilise une flotte de voitures hybrides (de marque Toyota Prius) et des vélos. L'entreprise prévoit créer 17 emplois au cours de ses trois premières années d'exploitation.

www.lesmessagersangus.com



ÉDIFICE 4101 MOLSON
4101, RUE MOLSON
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1Y 3L1

En affaires depuis 1991, VIASAT Géo-technologie est une entreprise de service-conseil et de génie logiciel oeuvrant dans le domaine de la géomatique, ce dernier se définissant comme un ensemble de technologies permettant d'acquérir et de diffuser des données à partir de leur localisation. Depuis sa fondation, VIASAT est solidement implantée dans l'industrie de la géomatique et s'est vu décerner en 1997 le Grand prix de l'exportation pour le secteur des technologies de l'information. Axées sur l'innovation technologique et regroupées par domaine de compétence, les activités de la firme se concentrent principalement dans deux types d'intervention, soit le traitement de données à référence spatiale et le développement de produits logiciels dans le secteur du positionnement par satellite. L'entreprise occupe des locaux d'une superficie d'environ 15 000 pieds carrés et emploie 60 personnes. La création de dix nouveaux emplois est prévue pour 2002.

www.viasat-geo.com



Cette entreprise très prometteuse poursuit le développement de sa technologie d'imagerie en trois dimensions et planifie la commercialisation de son imprimante holographique. La nouvelle technologie brevetée d'Imagerie XYZ permettra de développer une imprimante qui simplifiera suffisamment la production d'hologrammes pour permettre à ces derniers d'atteindre les marchés de masse. Les applications de l'holographie sont multiples. Outre le domaine de la publicité et du matériel promotionnel, les applications médicales et pharmaceutiques sont également importantes. L'entreprise emploie 15 personnes et occupe des locaux d'environ 8 000 pieds carrés. La création de deux ou trois nouveaux emplois est prévue pour 2002.

www.xyzimaging.com



INTePLAN Inc. est une entreprise de haute technologie qui conçoit et développe des solutions logicielles pour la planification des procédés d'assemblage et de fabrication de produits manufacturiers. Ces solutions intègrent notamment la définition des processus et les moyens de production en vue de la conception des usines d'assemblage. Ses principaux clients interviennent dans des domaines aussi variés que l'automobile, la construction d'aéronefs, le matériel de transport ferroviaire, la machine-outil et l'électroménager.

En affaires depuis février 2001, la compagnie possède, par l'intermédiaire de ses dirigeants, une expérience de près de cinq années dans ce domaine en pleine évolution. INTePLAN occupe présentement des locaux d'une superficie de 2 700 pieds carrés et emploie 11 personnes. Son potentiel de croissance se situe autour de six nouveaux emplois d'ici la fin de l'année 2002.



Fondée en mai 1998, Octasic se spécialise dans le développement de circuits intégrés permettant le transport de la voix et des données informatiques sur un même lien. Son expertise se situe dans le domaine des technologies ATM, IP et Ethernet et dans le traitement de la voix. En plus de soumettre les produits à des tests de simulation poussés et de respecter les plus récents standards de l'industrie, les projets d'ingénierie en télécommunications d'Octasic passent par la conception de la solution, la réalisation et l'interaction avec le client.

De même, l'entreprise a conçu des puces pour les centrales téléphoniques permettant l'accès haute vitesse par les liaisons téléphoniques standards, et une en particulier pour les réseaux intramurales pouvant desservir un système de 1 000 accès. Les produits développés jusqu'à présent par Octasic sont utilisés par des joueurs importants dans le secteur des télécommunications : Alcatel, Zarlink (Mitel), Agere (Lucent), NMS Communications, Santera et plusieurs autres. Soixante personnes sont à l'emploi d'Octasic dans ses locaux de 18 000 pieds carrés. L'entreprise prévoit l'embauche d'une dizaine de nouveaux employés en 2002.

Ce que Octasic dit du Technopôle Angus :

« Nous avons choisi Angus après avoir passé au peigne fin tout ce qui était disponible sur le Plateau Mont-Royal et dans les environs. Nous désirions nous installer dans un secteur central et compatible avec notre type d'entreprise. Nous avons opté pour le Technopôle Angus qui présentait plusieurs avantages : des locaux éclairés, un air sain et des espaces de stationnement pour tous à prix abordable. Nous avons des exigences particulières en matière de climatisation (grande concentration d'ordinateurs) et nous désirions aussi un contrat de location accommodant, au cas où une croissance rapide de l'entreprise rendrait les espaces trop exigus. À proximité du Plateau Mont-Royal, le Technopôle Angus nous offre tout ceci. De surcroît, les locaux sont neufs, aménagés selon nos besoins et bien entretenus. Les employés sont dans l'ensemble très heureux de la décision. Il y en a même déjà qui se sont acheté des maisons dans le quartier! »

www.octasic.com

CENTRE DE DÉVELOPPEMENT
DES BIOTECHNOLOGIES ANGUS
2901, RUE RACHEL
MONTREAL (QUÉBEC) H1W 3Z8

ANTALIUM

Antalium est une compagnie biopharmaceutique oeuvrant au développement de médicaments innovateurs pour la gestion de la douleur. Les médicaments analgésiques développés par Antalium produiront leur effet en bloquant les événements les plus en amont dans la cascade de la douleur en agissant sur les canaux ioniques. Antalium prévoit d'abord développer des médicaments jusqu'aux premières phases des essais cliniques et ensuite joindre ses forces à celles des compagnies pharmaceutiques pour accéder au marché de la gestion de la douleur, estimé à 25 milliards de dollars en 2001. Antalium compte actuellement trois employés et prévoit l'embauche d'une dizaine de personnes suivant son implantation au Centre de développement des biotechnologies Angus.

CHRONOGEN

Les statistiques montrent une plus grande fréquence de maladies cardiovasculaires, de cancers et de maladies neurologique chez les personnes âgées. Ces statistiques contribuent à soutenir l'hypothèse de l'existence de mécanismes biologiques initiant l'éclosion de maladies spécifiquement reliées au vieillissement. Chronogen se spécialise donc dans l'identification de cibles thérapeutiques reliées à ces maladies afin de découvrir et comprendre comment modifier les mécanismes biochimiques qui conduisent à leur apparition. Devenue un joueur incontournable dans le domaine du vieillissement et des maladies qui lui sont liées, cette entreprise a développé un portefeuille diversifié de propriété intellectuelle, basé sur les gènes causaux du vieillissement. Chronogen emploie actuellement 20 personnes et vise l'embauche de 30 personnes supplémentaires à son arrivée au Technopôle Angus.

TOPIGEN

Essaimée du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), Topigen Pharmaceuticals se consacre à la recherche de médicaments pour soulager l'asthme, les allergies rhinites et autres maladies respiratoires. Pour y parvenir, Topigen utilise une combinaison de molécules antisens pour bloquer les substances chimiques impliquées dans l'inflammation des voies respiratoires. Cette entreprise de biotechnologie, fondée en 1988, s'établira au rez-de-chaussée du Centre de développement des biotechnologies Angus, dans des locaux de 8 000 pieds carrés. Cette entreprise prévoit la création de cinq emplois au Technopôle Angus, ce qui fera grimper le nombre de ses employés à 15 personnes.

www.topigen.com

