

**UN PARTENAIRE IMMOBILIER
ENGAGÉ DANS LE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE DU QUÉBEC**

32^E ENTRETIENS JACQUES-CARTIER
4 NOVEMBRE 2019

**NORMAND BÉLANGER, ASC, CRIA
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL**

PORTEFEUILLE AU 31 MAI 2019

**ICI,
L'AVENIR
SE CONSTRUIT.**

FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ LEADER EN CAPITAL DE DÉVELOPPEMENT AU QUÉBEC

AU 31 MAI 2019



PLACEMENTS

5,6 MILLIARDS \$



PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENT

10,0 MILLIARDS \$
PLUS DE 3 126 ENTREPRISES PARTENAIRES
PLUS D'UN DEMI MILLION D'EMPLOIS CRÉÉS,
MAINTENUS OU SAUVEGARDÉS AU QUÉBEC¹

61 PROJETS IMMOBILIERS EN DÉVELOPPEMENT
D'UNE VALEUR DE 4,2 G\$



FONDS DE SOLIDARITÉ FTQ

UN ACTIF NET DE
15,6 MILLIARDS \$
RENDEMENT ANNUEL
À L'ACTIONNAIRE DE 7,8 %

3 ans = 8,1 % 5 ans = 7,7 % 10 ans = 7,3 %



ACTIONNARIAT

694 357 ACTIONNAIRES-
ÉPARGNANTS



STABILITÉ DES RENTRÉES DE FONDS

814 MILLIONS \$ PAR ANNÉE
EN MOYENNE DEPUIS 5 ANS

STABILITÉ DES MONTANTS INVESTIS

904 MILLIONS \$ PAR ANNÉE
EN MOYENNE DEPUIS 5 ANS

¹ En tenant compte des partenariats passés et actuels

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT

INVESTIR, DÉVELOPPER, BÂTIR ET GÉRER

- Une équipe de **78 professionnels** aux compétences spécialisées et diversifiées pour appuyer les promoteurs dans le développement de projets innovants.
 - **Investir**, en **partenariat** avec des leaders du secteur immobilier, dans des catégories d'actifs à fort potentiel de croissance partout au Québec dès la phase de démarrage (sous forme d'équité et de prêt mezzanine)
 - Soutenir l'habitation **sociale**, communautaire ou abordable
 - Participer à la construction de projets **d'infrastructures** immobilières à vocation socioéconomique
 - Favoriser **l'innovation** (LEED®, WELL^{MC}, PCI)
 - Acquérir des **terrains** ou des propriétés possédant un potentiel de redéveloppement afin de créer de la valeur
 - Gérer un portefeuille **d'actifs sous gestion** en collaboration avec nos partenaires.
 - Offrir des services de **gestion immobilière** pour des immeubles de bureaux, commerciaux, industriels et institutionnels

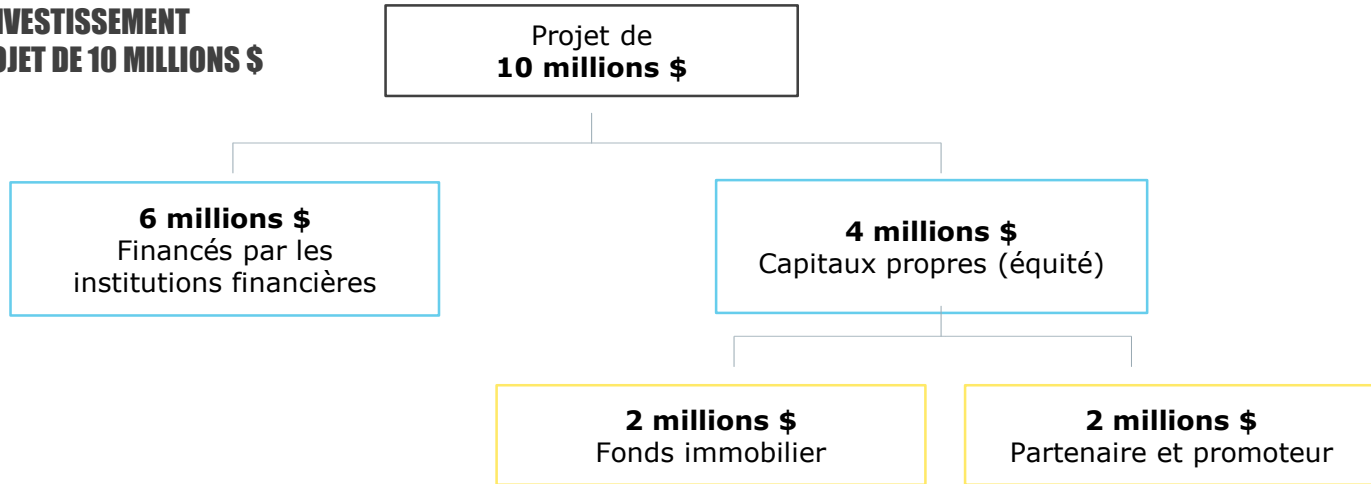
VENDRE

- Vendre nos participations sur un horizon de 5 à 7 ans selon la conjoncture économique

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

MODÈLE D'AFFAIRES

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT POUR UN PROJET DE 10 MILLIONS \$



FONDS IMMOBILIER : HORIZON DE SORTIE DE 5 À 7 ANS

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

PORTEFEUILLE

AU 31 MAI 2019



61 PROJETS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

d'une valeur de 4,2 milliards \$ qui créeront
plus de 34 000 emplois



88 MILLIONS \$ INVESTIS POUR DES PROJETS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU ABORDABLES

qui ont permis de construire ou de rénover
4 861 logements de qualité



400 MILLIONS \$ EN INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES

portefeuille dédié à la
construction d'immeubles à
vocation socioéconomique

1,5 M pi²

1,5 MILLION DE PI²
de terrains à développer



68 IMMEUBLES EN GESTION D'ACTIFS

dont 2 764 unités résidentielles
locatives et 2,3 M pi² de superficie
de bureaux, commercial, industriel
et infrastructures immobilières



GESTION IMMOBILIÈRE DE 2 IMMEUBLES

totalisant 472 000 pi² de superficie

NOTRE PORTEFEUILLE

PROJETS MIXTES

MAESTRIA – MONTRÉAL

Projet phare du Quartier des spectacles de Montréal qui comprendra deux immeubles de 57 et 61 étages et une passerelle reliant les deux tours au niveau du 26^e et 27^e étages. Il sera composé d'un basilaire commercial, d'espaces de bureaux, de quelque 1 750 unités résidentielles.

Projet de 700 millions \$

Certification LEED® visée

PARTENAIRES : Devimco Immobilier, Fiera Immobilier



NOTRE PORTEFEUILLE

PROJETS MIXTES

ESPACE MONTMORENCY – LAVAL

Le plus important projet immobilier mixte à Laval totalisant 1,3 million de pieds carrés d'espaces locatifs incluant un basilaire commercial, des espaces de bureaux, 700 logements, un hôtel de 180 chambres, 1 400 places de stationnement et des espaces verts.

Projet de 450 millions \$

Certifications LEED® Or et AQ visées

PARTENAIRES : Montoni, Groupe Sélection



NOTRE PORTEFEUILLE

PROJETS MIXTES



SOLAR UNIQUARTIER – BROSSARD

Projet écoresponsable et TOD « Transit-Oriented Development » situé sur la Rive-Sud de Montréal centré autour du futur Réseau express métropolitain (REM). Il sera composé de trois principaux pôles, en plus d'un hôtel, d'une place événementielle, d'un centre de conférences et d'un complexe multifonctionnel :

- **Pôle résidentiel** : plus de 4 300 unités
- **Pôle affaires** : 600 000 pieds carrés
- **Pôle commercial** : 500 000 pieds carrés

Projet de 1,3 milliard \$

PARTENAIRES : Devimco Immobilier, Fondation

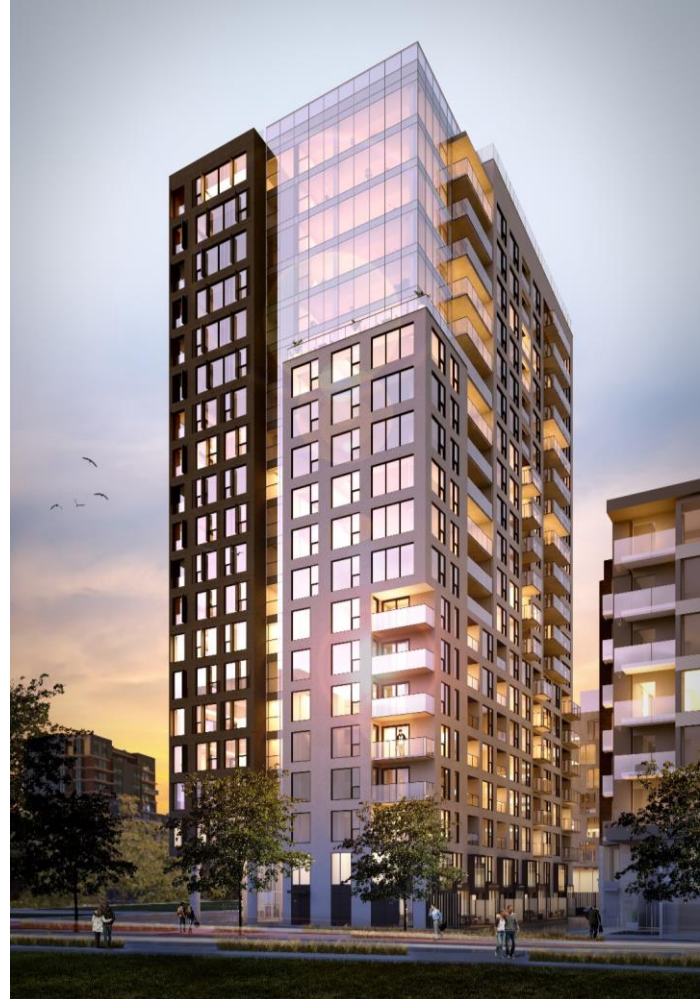
NOTRE PORTEFEUILLE SECTEUR RÉSIDENTIEL

BASSINS DU HAVRE – MONTRÉAL

Projet construit en 5 phases situé sur les berges du canal de Lachine totalisant plus de 500 copropriétés.

Certification LEED® visée

PARTENAIRES : Prével, Rachel Julien, Claridge



NOTRE PORTEFEUILLE

SECTEUR RÉSIDENTIEL

AM/FM – QUÉBEC

Deux immeubles résidentiels de 28 et 74 logements incluant un basilaire commercial situés à proximité de la Cité-Universitaire.

PARTENAIRE : Bilodeau Immobilier



NOTRE PORTEFEUILLE

SECTEUR

RÉSIDENTIEL 55 ANS +

VIVA-CITÉ STE-THÉRÈSE

Immeuble visant une clientèle de 55 ans et plus totalisant 262 logements incluant un basilaire commercial.

PARTENAIRE : Habitations Trigone



NOTRE PORTEFEUILLE

SECTEUR

RÉSIDENTIEL SOCIAL, COMMUNAUTAIRE OU ABORDABLE



ESCALE POUR TOIT – MONTRÉAL

Immeuble de 21 logements communautaires dédiés à des familles monoparentales, réalisé en collaboration avec l'OBNL Escale Famille Le Triolet.

FONDS D'ACQUISITION DE MONTRÉAL

PARTENAIRE : Bâtir son quartier



HAN-LOGEMENT – MAGOG

Quadruplex abordables et adaptés aux besoins des personnes ayant un handicap physique ou une déficience intellectuelle.

PARTENAIRE : Han-Logement

NOTRE PORTEFEUILLE

SECTEUR INDUSTRIEL

CENTRE MULTISERVICE DE TRAITEMENT DES COMMANDES SIMONS – QUÉBEC

Bâtiment de 573 000 pieds carrés destiné aux activités liées au commerce de détail de la Maison Simons qui intégrera des équipements à la fine pointe de la technologie.

PARTENAIRE : Simons





Projets sociaux, communautaires ou abordables

PAR SES INVESTISSEMENTS DIRECTS ET INDIRECTS, LE FONDS IMMOBILIER CONTRIBUE À LA RÉNOVATION ET À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU ABORDABLES ET FAVORISE LA MIXITÉ ET LA COHÉSION SOCIALE. CES PROJETS PERMETTENT À DES MÉNAGES À REVENU FAIBLE OU MODESTE D'ACCÉDER À UN LOGEMENT DE QUALITÉ.

AU FIL DES ANS, IL A CONSACRÉ **88 MILLIONS \$** QUI ONT PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE RÉNOVER **4 861 LOGEMENTS.**

PROJETS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES, OU ABORDABLES

INVESTISSEMENTS DÉDIÉS À DES PROJETS IMMOBILIERS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU ABORDABLES

Fonds d'investissement de Montréal (FIM)

Créé par Phyllis Lambert, le FIM est un outil financier permettant l'acquisition d'immeubles par des organismes à but non lucratif (OBNL) et des coopératives d'habitation ayant pour objectif de conserver le patrimoine et de développer des logements communautaires de qualité.

Fonds d'acquisition de Montréal (FAM)

Fonds d'investissement permettant l'achat et la détention temporaire de propriétés (terrain ou immeuble) destinées à l'habitation communautaire avant l'engagement de la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du programme Accès Logis Québec. Le développement des projets est assuré par le Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier.

Fonds d'acquisition québécois (FAQ)

À la suite du succès du FAM, le modèle s'est répété afin d'aider d'autres GRT du Québec, membres de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec.

Fonds d'aide à la rénovation de l'habitation communautaire

Créé en collaboration avec la Fiducie du Chantier de l'économie sociale, le Fonds d'aide à la rénovation est destiné à la rénovation des habitations communautaires qui ont été construites dans les années 1980 et financées par la Société Canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

PROJETS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES, OU ABORDABLES

INVESTISSEMENTS DÉDIÉS À DES PROJETS IMMOBILIERS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU ABORDABLES

Les Habitations Le Domaine

Acquisition de 726 logements répartis dans 111 bâtiments à Montréal, par l'OBNL Gérer son quartier, dans le but de réaliser des travaux de rénovation tout en maintenant les loyers abordables.

Han-Logement

Fonds d'investissement permettant de financer la construction de 100 logements abordables et adaptés aux besoins des personnes ayant un handicap physique ou une déficience intellectuelle.

CPE Griffintown

Financement temporaire destiné à acquérir un local commercial pour accueillir deux centres de la petite enfance (CPE) dans le quartier Griffintown à Montréal.

Fonds d'investissement pour le logement étudiant (FILE)

Fonds d'investissement permettant de financer la construction de quelque 300 logements incluant 500 chambres à prix abordable pour la clientèle étudiante. Le développement des résidences est assuré par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE).

Institut Pacifique

Financement temporaire permettant la rénovation et l'agrandissement des installations de l'OBNL Institut Pacifique qui offre des services à des communautés et à des jeunes en milieu scolaire dans le but de prévenir la violence et les problèmes psychosociaux.

Société immobilière locative à prix accessible (S.I.L.A.)

Financement temporaire à l'OBNL S.I.L.A. lié au GRT Nouvel Habitat de Lévis permettant la rénovation d'un ensemble immobilier de 84 logements à prix abordable.

NOTRE PORTEFEUILLE

SECTEUR RÉSIDENTIEL SOCIAL, COMMUNAUTAIRE OU ABORDABLE



ENTRAIDE SAINT-MICHEL – MONTRÉAL

Immeuble de 30 logements pour personnes ayant des problèmes de santé mentale.

FONDS D'ACQUISITION QUÉBÉCOIS

PARTENAIRE : Association des groupes de ressources techniques du Québec



DESORMEAUX - SHERBROOKE

Coopérative d'habitation Desormeaux comprenant 30 logements communautaires.

FONDS D'AIDE À LA RÉNOVATION DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE

PARTENAIRES : Fondation de la famille J.W. McConnell et SSQ Groupe Financier



INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE

INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE

PORTEFEUILLE DÉDIÉ

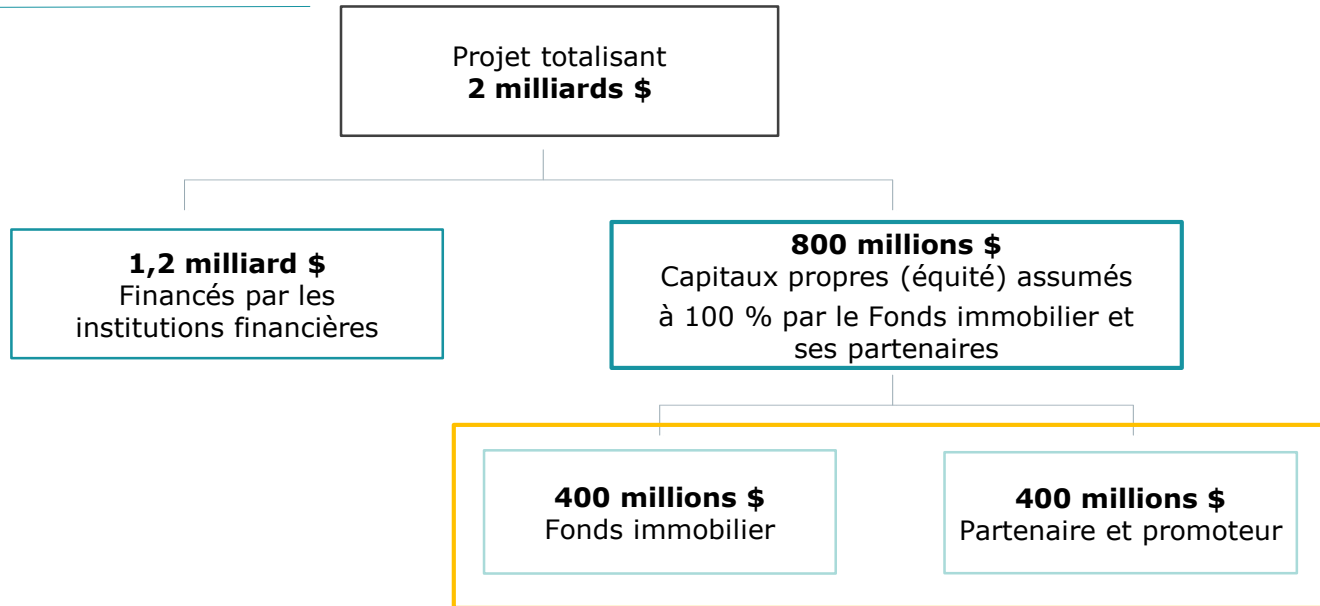
- Portefeuille dédié de **400 millions \$ en capitaux propres** (équité) dans des projets d'infrastructures immobilières à vocation socioéconomique en partenariat avec des promoteurs immobiliers.
- Réalisés en collaboration avec le gouvernement, les municipalités, les villes et les commissions scolaires pour soutenir leur stratégie de développement et de mise à niveau d'infrastructures immobilières dans le but de continuer à offrir à la population du Québec des services de qualité.
 - Projets généralement jusqu'à 50 millions \$, partout au Québec.
 - Respect du modèle québécois de prestation de services par les employés du secteur public.
 - En partenariat avec un promoteur immobilier et en collaboration avec le gouvernement, les municipalités, les villes et les commissions scolaires.

- Écoles publiques
- Centres communautaires
- Centres culturels
- Bibliothèques
- Complexes sportifs



INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE

PROJETS TOTALISANT 2 MILLIARDS \$



INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE

MODÈLE D'AFFAIRES

- **Développement du projet**, construction, détention et maintien de l'actif assurés par le Fonds immobilier et son partenaire-promoteur.
- **Bail ou usufruit de 30 à 35 ans** à la faveur du gouvernement, des municipalités, des villes et des commissions scolaires.
- Gestion et entretien courant de l'immeuble sous la responsabilité de l'occupant (locataire ou usufruitier) et de ses employés, maintenant ainsi les emplois.
- **Option d'achat** par l'occupant à la fin de la 7^e année (ou selon les besoins), à compter de la livraison de l'immeuble. Par la suite, option d'achat tous les 5 ans, jusqu'à la fin du bail ou de l'usufruit.
- Aucune clause de rétrocession de l'actif à la fin du bail ou de l'usufruit puisque le Fonds immobilier et son partenaire-promoteur demeurent propriétaires de l'immeuble et seront responsables de son redéveloppement, s'il y a lieu.



INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE

UN MODÈLE DIFFÉRENT D'UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

PORTEFEUILLE D'INFRASTRUCTURES IMMOBILIÈRES À VOCATION SOCIOÉCONOMIQUE

- Notre modèle prévoit un bail (ou un usufruit);
- Avec possibilité d'achat de l'immeuble à la fin de la 7^e année et option d'achat tous les 5 ans jusqu'à la fin du bail, à sa valeur résiduelle;
- Au terme du bail, l'autorité publique n'a plus d'obligation liée à l'immeuble;
- Le Fonds immobilier et son partenaire immobilier assument les frais d'entretien des éléments structuraux et des systèmes électromécaniques tout au long du bail;
- L'autorité publique est responsable de la gestion et de l'entretien quotidien et courant de l'immeuble, maintenant ainsi les emplois publics;
- Le Fonds immobilier et son partenaire immobilier assument les risques du marché puisqu'à la fin du bail car ils demeurent propriétaires de l'immeuble (à moins que l'autorité publique ait exercé une option d'achat).

Par exemple : après 35 ans, une école pourrait ne plus répondre aux besoins de la commission scolaire et devrait être convertie pour un nouvel usage aux frais du Fonds immobilier et de son partenaire immobilier.



PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ (PPP)

- Selon le modèle en PPP, au terme de l'entente, l'immeuble appartient à l'autorité publique qui assume ainsi tous les risques de détention de l'immeuble impliquant l'entretien, la réparation et le remplacement des éléments structuraux et des systèmes électromécaniques.
- Le risque du marché est ainsi transféré à l'autorité publique.

Par exemple : après 35 ans, la commission scolaire assumerait les coûts liés à la conversion d'une école pour un autre usage, selon le marché.

Reinventing
Cities

C40
CITIES

LE GRAND COLLISIONNEUR

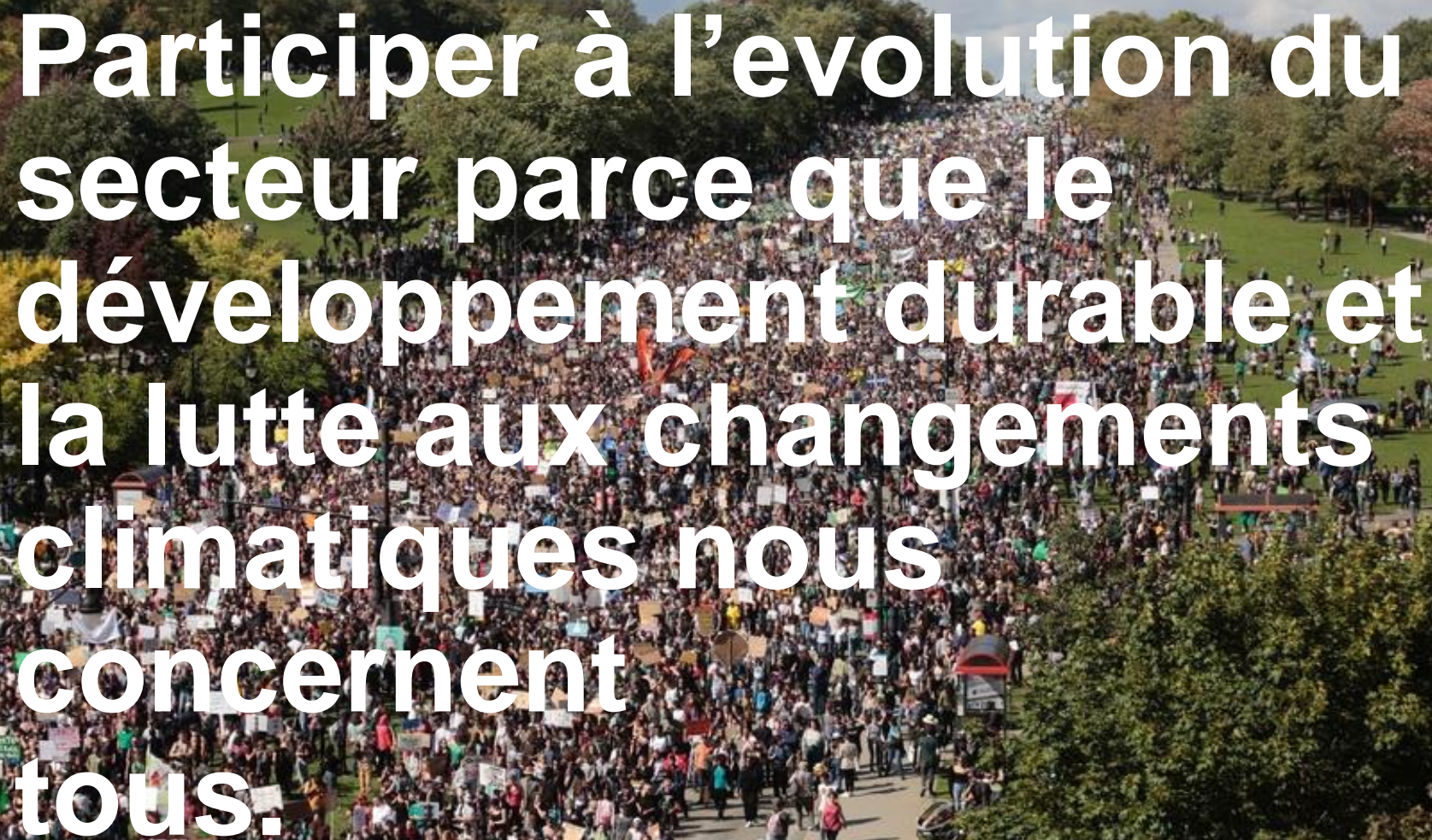
Représentant de l'équipe : GROUPE MONTONI

Architecte(s) : **SID LEE ARCHITECTURE**

Expert environnemental : VERTIMA





A high-angle photograph of a massive crowd of people gathered in a park for a climate protest. The crowd is dense and extends far into the background, filling a wide path and surrounding areas. Many people are holding up signs and banners, though the text on them is not clearly legible. The park is lush with green grass and mature trees, and the scene is brightly lit, suggesting a sunny day. The overall atmosphere is one of a large-scale public demonstration.

**Participer à l'évolution du
secteur parce que le
développement durable et
la lutte aux changements
climatiques nous
concernent
tous.**

ICI, L'AVENIR SE CONSTRUIT.

NORMAND BÉLANGER, ASC, CRIA
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ
255, boulevard Crémazie Est
Bureau 300
Montréal (Québec) H2M 1L5
514 847-5700

fondsimmobilierftq.com