

ANGES QUÉBEC

Présentation AQ au colloque sur le développement industriel et les écoparcs
06.06.2017



ANGES
Québec

**INVESTIR
ET S'INVESTIR**

Objectifs de la rencontre

- Mieux connaître Anges Québec
- Mieux connaître Anges Québec Immobilier
 - Mission
 - Intention
- Partenariat Anges Québec et Fonds Immobilier de Solidarité FTQ (Fonds)
- Les caractéristiques recherchées dans un projet de développement immobilier
- Le promoteur type
- Le processus d'investissement
- La structure légale
- Une opportunité: un partenariat gagnant
- Contact - Anges Québec Immobilier
- Questions

Mieux connaître Anges Québec

- Fondé en 2008 (Plus actif depuis 2010)
- Réseau de plus de 180 membres, provenant principalement de Montréal, Québec et Sherbrooke
- Leader québécois en innovation:
 - 700 dossiers analysés / an
 - À ce jour, 109 investissements complétés – 50M\$
 - 2015-2016: 33 investissements complétés – 12M\$

Mieux connaître Anges Québec (suite)

- **Impact économique**

- Membres AQ 50M\$
 - AQ Capital, à ce jour 20M\$
(Fonds de 80M\$)
 - Partenaires financiers 70M\$
- 140M\$

- **Fonctionnement**

- 10 rencontres annuelles

Mieux connaître Anges Québec (suite)

- **Anges membres**

- Entrepreneurs et professionnels d'expérience
- Décision personnelle d'investissement
- Accompagnement des entrepreneurs dans la réalisation de leurs projets

- **Notre mission**

- **INVESTIR (\$\$) et S'INVESTIR (conseils et temps)**

Mieux connaître Anges Québec (suite)

- **Critères d'adhésion pour devenir un Ange investisseur**
 - **S'investir personnellement**
 - **Signer un code d'éthique**
 - ✓ Lequel spécifie un code de conduite pour éviter les conflits d'intérêt
 - **Être un investisseur qualifié – selon la définition de l'AMF**
 - Un individu qui, soit seul ou avec un conjoint, détient des actifs financiers (titres, placements, etc.) ayant une valeur avant impôt de plus de 1M\$, déduction faite des dettes correspondantes; ou
 - Un individu ayant eu un revenu net avant impôt de plus de 200 000\$ dans chacune des deux dernières années civiles ou ayant eu, avec son conjoint, un revenu net avant impôt de plus de 300 000\$ dans chacune des deux dernières années civiles et qui, dans un cas ou l'autre, s'attend raisonnablement à excéder ce revenu net dans l'année civile en cours; ou
 - Une personne physique qui, à elle seule ou avec son conjoint, a un actif net d'au moins 5 000 000\$.

Mieux connaître Angés Québec Immobilier

MISSION

Supporter nos membres à faire des investissements privés rentables en immobilier, par le biais d'investissements en capital et en accompagnement des promoteurs immobiliers émergeants et existants, partout au Québec

« Investir et s'investir »

Mieux connaître Anges Québec Immobilier

(suite)

INTENTION

Poursuivre notre contribution économique au développement du Québec en accompagnant des promoteurs immobiliers émergents et existants dans la réalisation de leurs projets:

- ❖ Par du Capital:
 - compléter le capital requis permettant la réalisation de projets
- ❖ Par de l'Accompagnement:
 - Conseiller et supporter le promoteur à travers le processus rigoureux d'un développement immobilier:
 - ✓ Financement
 - ✓ Réglementation
 - ✓ Gouvernance

Partenariat Anges Québec et Fonds Immobilier de Solidarité FTQ

Anges Québec et le Fonds ont conclu une entente permettant de **collaborer à identifier, accompagner et développer la relève de promoteurs/développeurs**.

En vertu de cette entente :

- Le Fonds, par son réseau, contribuera à identifier des promoteurs, fournira du capital et partagera son expertise immobilière:
 - Participe à plus de 1.9G\$ en développement immobilier au Québec (31 décembre 2015)
 - Équipe d'experts de plus de 35 personnes;
 - 35 à 40 projets en développement continue
- Anges Québec, par son réseau, fournira du capital additionnel aux promoteurs et de l'accompagnement de gestion, et autres.
- Le promoteur aura l'opportunité de n'investir que 5% des coûts du projet en équité (maximum de 2\$ par les Anges pour chaque 1\$ investi par le promoteur)

Partenariat Anges Québec et Fonds Immobilier de Solidarité FTQ (suite)

Exemple de financement de projet avec une équité minimum de 5% de la part du promoteur :

Coûts totaux de Projet:	10 M\$
Financement intérimaire:	<u>7 M\$</u>
Équité requise:	<u>3 M\$</u>
Participation à l'équité:	
Fonds (50%)	1.5 M\$
Partenariat Anges/Promoteur (50%)	<u>1.5 M\$</u>
- Anges (33 1/3%) 1M\$	
- Promoteur (16 2/3%) 0.5M\$	<u>3 M\$</u>

Caractéristiques recherchées

Caractéristiques d'investissement - nouveau projet de développement immobilier :

- **Taille des projets** : Entre 5 et 25 millions de \$
- **Rendement recherché**: 10 à 15%
- **Produits immobiliers** :
 - Condominiums résidentiels
 - Multi-locatifs résidentiels
 - Bureaux
 - Industriels
 - Commerces de détail
- **Territoire** : Partout au Québec
- **Durée de l'investissement** : De 2 à 6 ans, généralement de 2 à 4 ans

Le promoteur type

Exigences requises d'un promoteur immobilier chez Angés Québec :

- **Expertise en développement de projet et en construction :**
 - Minimum de 5 années d'expérience en développement de projets, auprès d'un développeur expérimenté
 - Minimum de 5 ans d'expérience comme gérant de projets, si constructeur
 - Connaissances générales de la réglementation : Zonage, environnement, droit, etc.
 - Licence d'entrepreneur de la RBQ
 - Avoir déjà réalisé (comme promoteur) un projet de construction ou de développement – un atout
- **Qualité du crédit :** Excellentes références de crédit, tant au corporatif qu'au personnel
- **Marché – projet – équipe**
 - Le promoteur devra démontrer qu'il comprend bien le marché et que son projet peut s'intégrer dans son environnement ;

Il devra également démontrer qu'il possède la capacité de mener son projet à terme et qu'il peut travailler en équipe.

Le processus d'investissement

Première étape :

- Analyse préliminaire du projet par l'équipe de gestion d'Anges Québec Immobilier ;
- Si le projet répond aux critères établis, une rencontre sera organisée avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ afin de poursuivre l'analyse du projet.
- Le promoteur bénéficiera du support de l'équipe de AQI pour réaliser toutes les étapes du montage financier de votre projet.

Le processus d'investissement (suite)

Deuxième étape :

- Si le projet du promoteur est retenu par l'équipe de gestion de AQI et par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le promoteur devra présenter son projet aux anges investisseurs.

Rencontres avec les Anges investisseurs :

1. Première série de 3 rencontres, lesquelles sont déterminées à l'avance. Cette série de rencontre vise à intéresser les anges investisseurs. Le promoteur devra présenter les attributs de son projet en 8 minutes. L'équipe de AQI est accessible afin d'aider à effectuer la présentation.
2. Deuxième rencontre d'une durée approximative de 90 minutes, organisée avec les anges ayant démontré un intérêt. La présentation sera plus approfondie et permettra d'exposer le projet directement aux investisseurs potentiels.
3. Confirmation de l'intérêt et de l'investissement par les Anges et choix de l'Ange Lead qui accompagnera le promoteur tout au cours du projet.

Le processus d'investissement (suite)

Les étapes subséquentes – suite à la confirmation de l'intérêt des membres AQ investisseurs:

Signature d'une entente de partenariat avec les Anges;
Signature d'une entente de partenariat avec le Fonds

Vérification diligente effectuée et acceptée par le Fonds et AQ -
Approbation du dossier par le CA du Fonds

Préparation des ententes pour la clôture de la transactions

Structure légale

- Nos investissements en immobilier seront faits par le biais de Sociétés en Commandites
- Une SEC est une structure légale hybride entre la Société en nom collectif et une compagnie par actions

Une opportunité: un partenariat gagnant

POURQUOI DEVENIR PARTENAIRE AVEC ANGES QUÉBEC IMMOBILIER ?

Pour...

- ✓ **Maximiser** votre équité disponible (injection d'équité minimale de 5%);
- ✓ Vous **Permettre** de réaliser un projet d'envergure qui n'aurait pas été développé autrement;
- ✓ **Devenir** partenaire avec le *Fonds immobilier de solidarité FTQ* et profiter de l'expertise immobilière du Fonds avec ses 1.9G\$ investi dans des projets en développement dont 500M\$ en équité, déployés à la grandeur du Québec;

Une opportunité: un partenariat gagnant (suite)

Et aussi pour:

- ✓ **Bénéficier** d'une garantie de complétion des travaux à 100%, offerte par le Fonds et ainsi diminuer le poids de votre caution personnelle;
- ✓ **Accéder** à un regroupement de gens d'affaires de tous les domaines d'activités qui pourront agir à titre de conseiller et les **supporter** tout au long de leur projet;
- ✓ **Profiter** d'un accompagnement et du soutien d'une équipe de gestionnaires et de professionnels expérimentés en développement et financement immobilier.

Anges Québec Immobilier contact



**CHANTAL DALPÉ, MBA, Adm.A.
Vice-Présidente - Immobilier**

Plus de 25 ans d'expérience en financement et investissements immobiliers auprès de diverses sociétés dont : Banque Laurentienne du Canada, Industrielle Alliance, Groupe Maestro, Otéra Capital (filiale de la Caisse de dépôt et placement) et Financière CMLS.

Tél. : 514.652.4717

Courriel : chantal.dalpe@angesquebec.com

Questions?