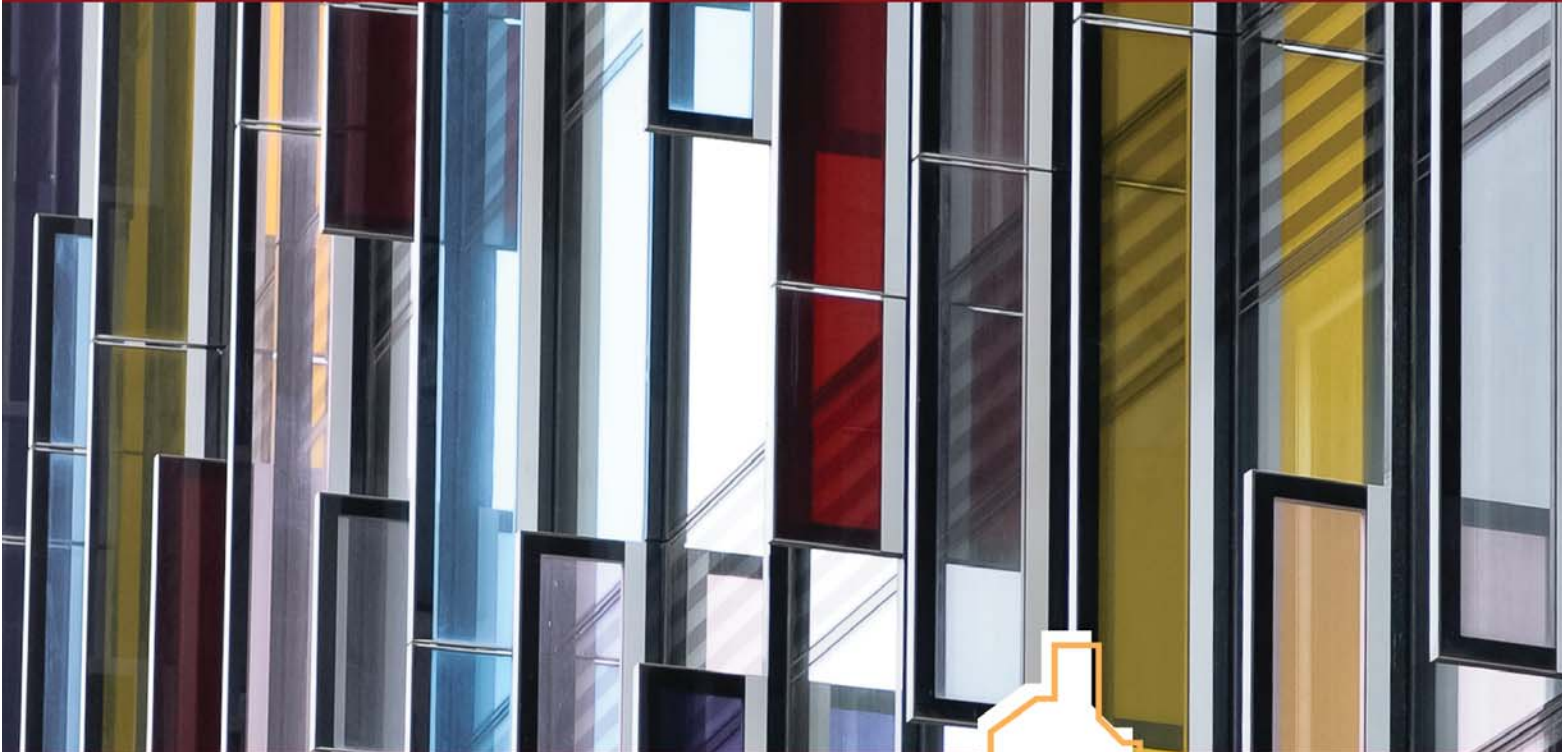


# 2012

## FORUM QUÉBÉCOIS SUR L'INVESTISSEMENT MULTI-RÉSIDENTIEL



Commanditaire titre

# CBRE

**Le jeudi 16 février 2012**  
**Hyatt Regency Montréal**  
**Le grand salon**  
[www.realestateforums.com](http://www.realestateforums.com)

Commanditaire platine



**Ivanhoé  
Cambridge** | Résidentiel  
Caisse de dépôt et placement  
du Québec

Commandite partenaires media



Commanditaires or



**mccarthy  
tetrault**



# UNE CONFÉRENCE D'UNE JOURNÉE CENTRÉE SUR LA CREATION DE VALEUR ET L'EXPLOITATION DANS LE MARCHÉ MULTI-RÉSIDENTIEL DU QUÉBEC.

Pour 2012, la Conférence sur l'investissement multi-résidentiel au Québec reviendra à son format de conférence d'une journée et réunira des propriétaires, des promoteurs, des investisseurs et des prêteurs afin d'offrir de l'information de pointe en ce qui a trait au marché multi-résidentiel du Québec. On y discutera également des performances récentes de ce marché.

Le format de conférence d'une journée, qui aura lieu le jeudi 16 février à l'hôtel Hyatt Regency, à Montréal, alternera tous les deux ans avec le petit-déjeuner de mise à jour du marché afin de fournir une mise à jour et une perspective continues sur l'activité dans ce marché et ce, de la manière la plus pertinente et efficace possible.

Le programme de 2012 fournira aux participants des informations essentielles selon deux axes majeurs : les programmes les plus efficaces de gestion et d'exploitation afin de maximiser la valeur de l'actif; et les stratégies d'investissement, de développement, de financement et autres stratégies de gestion d'actifs qui intéressent tant les sociétés immobilières de moyenne et de petite taille, que les investisseurs, les prêteurs et les grands acteurs institutionnels du Québec et des principaux marchés au Canada.

La Conférence sur l'investissement multi-résidentiel au Québec est organisée par MMPI Canada, le maître d'œuvre des Sommets immobiliers, en collaboration avec un comité directeur composé de propriétaires, de prêteurs, de courtiers et d'évaluateurs.

Tirant profit de la grande renommée des Sommets immobiliers, cette Conférence sur l'investissement multi-résidentiel au Québec fournit une opportunité unique d'entendre des conférenciers hors pair sur les sujets de l'heure, moyennant des frais d'inscription abordables.

Cette journée de conférence constitue une occasion de réseautage inégalée.

Nous espérons avoir le plaisir de vous rencontrer lors de cet événement très instructif.

Le président de la conférence:



**Ezio Sicurella**  
Vice président, Investissements, Résidentiel  
Ivanhoé Cambridge

## LE JEUDI 16 FÉVRIER

7 h 15

INSCRIPTION ET PETIT-DÉJEUNER

BMO  Marchés des capitaux

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE BMO MARCHÉS DES CAPITAUX

8 h 00

MOT DE BIENVENUE ET D'OUVERTURE

*Président de la conférence:*

**Ezio Sicurella**, Vice-président, Investissements,  
Ivanhoé Cambridge Résidentiel

8 h 05

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES GLOBALES ET  
NATIONALES

 Banque Scotia

Cette session mettra en vedette un éminent économiste qui offrira un aperçu des conditions économiques au Canada et des perspectives pour 2012. Cette présentation mettra l'accent sur les principales tendances du marché mondial et leurs implications possibles pour les économies du Canada et du Québec. Suite à une récession mondiale, comment la crise des dettes souveraines en Europe affecte-t-elle les flux de trésorerie et les tendances des investissements en Amérique du Nord ? Quelles sont les prévisions pour notre économie et pour les taux d'intérêt canadiens ? Quelles tendances géopolitiques et géo-économiques auront un impact sur les prix des matières premières, les rendements obligataires, l'inflation et la croissance économique au Canada en 2012, et au-delà ?

**Carlos Leitao**, Économiste en chef,  
Valeurs mobilières Banque Laurentienne

8 h 45

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES  
DES MARCHÉS DU QUÉBEC

Desjardins & Cie

Une présentation éclairante qui examinera les perspectives économiques et les tendances dominantes qui influencent les prévisions économiques du Québec. Comment se comparent-elles avec le reste du Canada ? Quels sont les principaux moteurs de la croissance au Québec, et dans ses marchés ? Quelles seront la performance et la croissance potentielle du PIB, des marchés multi-résidentiels, des revenus des ménages, des marchés du travail, de l'emploi global et de la population ? Comment la tendance vers l'urbanisation affecte-t-elle les zones rurales et les villes ? Quelle sera la tendance en matière de croissance démographique au Québec pour l'année 2012 et au-delà ? Quels facteurs influenceront le marché de l'habitation et, en particulier, le secteur multi-résidentiel ?

**Mario Lefebvre**, Directeur, Centre des études municipales,  
Conférence board du Canada

Interprétation simultanée de toutes les séances. La plupart des présentations PowerPoint seront disponibles.

9 h 30

## RAFRAÎCHISSEMENTS



10 h 00

## COMMENT EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DES CONDOS AFFECTE LE MARCHÉ LOCATIF



Cette présentation consistera en une analyse de l'offre et de la demande pour les logements locatifs au Québec, à court et moyen termes : quels ménages louent leur demeure, lesquels achètent et où habitent-ils ? À partir des résultats de l'Enquête sur le marché locatif de la SCHL et d'une analyse du marché actuel, le conférencier dressera un bilan des tendances actuelles et futures du marché de la location et de l'accessibilité à la propriété à Montréal. Il abordera aussi les tendances démographiques, l'évolution de l'immigration et la croissance de la population, suivi d'un aperçu du marché de la copropriété : comment son développement affecte-t-il le secteur multi-résidentiel ? Où se situe les prix unitaires, l'activité du marché et les produits actuellement disponibles? Quels sont les projets de copropriétés à venir pour chaque région au cours des 6 à 12 prochains mois. Plusieurs questions seront abordées incluant, notamment : Quelles sont les tendances dans la conception de copropriétés ? Quels services et commodités les locataires recherchent-ils lorsqu'ils comparent les immeubles locatifs avec les condos de location ?

**Kevin Hughes**, Économiste régional, Région du Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement

10 h 40

## SURVOL DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT À MONTRÉAL ET À QUÉBEC: FACTEURS INFLUENÇANT LES ACTIVITÉS ACTUELLES EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

Le conférencier de cette session examinera l'activité du marché de l'investissement multi-résidentiel à Montréal et à Québec, en commençant par un survol des transactions d'envergure de 2011. Qui sont les plus importants propriétaires au Québec ? Qui achète et qui vend des propriétés multi-résidentielles en ce moment ? Les activités du marché ouvert, les ventes de portefeuilles immobiliers, les taux de capitalisation et l'intérêt grandissant qu'ont les acheteurs étrangers pour le marché multi-résidentiel au Canada seront également abordés.

**Brett Miller**, Vice-président exécutif et directeur régional, Est du Canada, CBRE Limitée

11 h 30

## SÉANCES SIMULTANÉES (choisir entre A1, A2 et A3)

### SÉANCE A1

#### INVESTISSEMENT, GESTION ET STRATÉGIES DE LOCATION POUR LES PORTEFEUILLES DE PLUS PETITE TAILLE : MAXIMISATION DE LA VALEUR



Cette séance examinera quelques-uns des principes stratégiques applicables à l'achat, la vente et la gestion de portefeuilles de plus petite taille. Comment évaluer un immeuble plus petit ? Quels sont les éléments les plus importants concernant les capitaux propres qui doivent être considérés ? Quels types de stratégies fiscales et d'attribution des coûts pouvez-vous utiliser ? Comment la gestion peut-elle être simplifiée ?

#### Animateur:

**Ivan De Grandpré**, Associé principal, De Grandpré Joli-Coeur

#### Panel:

**James Bond**, Président, Services Immobilier Bond

**Nick Di Cintio**, Investissement Uni-Global

**Derek Lobo**, Président-directeur général, ROCK Apartment Advisors Inc.

### SÉANCE A2

#### RÉGLEMENTATION ET ATTÉNUATION DES RISQUES : DES TACTIQUES POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LES EXPLOITANTS



La réglementation provinciale et municipale a créé une série d'exigences : analyses, rapports, évaluations et restrictions. Ce panel d'experts sur les aspects juridiques et réglementaires donnera un aperçu et proposera des idées sur la façon d'atténuer vos risques et de naviguer dans cet environnement réglementaire complexe, y compris :

- Le contrôle des loyers et les augmentations supérieures au taux recommandé
- Désamiantage au Québec : la réglementation suivra-t-elle la législation de l'Ontario ?
- Les exigences de divulgation environnementale : qu'en pensent les prêteurs et les acheteurs ?
- Quelle stratégie devrait-on adopter face aux inspections de propriété ?
- Les inspections et le projet de loi 122

#### Animateur:

**Pierre Langlois**, Président, Gestion Immobilière Langlois Inc. (Invité)

#### Panel:

**Serge Laporte**, Groupe Aecon Québec Ltée (Invité)

**Katia Opalka**, Avocate-conseil en droit de l'environnement

Un représentant de *Inspec-Sol*

SÉANCE A3

## QUEL EST LE COÛT RÉEL DES FONDS DANS CET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE MONDIAL VOLATILE ? LES APPARTEMENTS RESTERONT-ILS EN VOGUE ?



Ce panel offrira une mise à jour et un aperçu des marchés boursiers et obligataires pour 2012, et abordera les enjeux les plus pressants d'aujourd'hui. Parmi les questions qu'ils examineront, l'on retrouve : Qui prête, et pour quel type de transactions ? Quels seront vraisemblablement les écarts entre le taux de base et les taux de prêt ? Quelles sont les principales sources de financement par emprunt et quelles seront les attentes au niveau du rendement, y compris pour les FPI privés ou publics et les investisseurs institutionnels ? Quel est le niveau de l'activité de financement mezzanine ? Quel est le prix de ce financement et quelles en sont les principales sources ? Les emprunteurs devraient-ils fixer leur taux pour 10 ans maintenant, s'ils en ont l'occasion : les taux peuvent-ils baisser davantage ?

#### Animateur:

**James Papadimitriou**, Associé, McCarthy Tétrault

#### Panel:

**Heather Kirk**, Vice-présidente, Investissement immobilier, Banque nationale financière inc.

**Tino Masecchia**, Vice-président, Prêts hypothécaires, Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.

**Robert St-Pierre**, Vice-président adjoint, Québec, Financière First National SEC

**Michael Williams**, Vice-président, Groupe Hypothèque Commerciale, Services Bancaires Commerciaux TD

12 h 30

## DÉJEUNER, RAFRAÎCHISSEMENTS ET RÉSEAUTAGE

### DÉJEUNER



### RAFRAÎCHISSEMENTS



Interprétation simultanée de toutes les séances!

Commanditaire :

**DEBSEL INC.**

**Des questions?**  
Appelez le : 1-888-806-7778

13 h 30

SÉANCES SIMULTANÉES (choisir entre B1, B2 et B3)

SÉANCE B1

CE QUE LES EXPLOITANTS D'IMMEUBLES PEUVENT FAIRE POUR ATTIRER DES LOCATAIRES DE QUALITÉ, MAXIMISER LES RECETTES, ET FOURNIR LES SERVICES AUXQUELS LES LOCATAIRES D'AUJOURD'HUI S'ATTENDENT

Les exploitants d'immeubles perspicaces se rendent compte qu'ils doivent, plus que jamais, utiliser une grande variété de stratégies pour attirer les locataires et les conserver : les stratégies de marketing actuelles exigent une solide connaissance des sites d'inscriptions immobilières sur Internet, des médias sociaux (comme Facebook et Twitter), de la conception de sites Web et de l'optimisation des moteurs de recherche. Puis, une fois les locataires en place, il y a une variété de façons de les fidéliser, de leur fournir les commodités auxquelles ils s'attendent, et de maximiser vos revenus.

Animateur:

Robert Sulla, Directeur régional des opérations, Québec, Boardwalk REIT

Panel:

Vincent Dionne, Président, Immomarketing

Leonard Drimmer, Président-directeur général, Property Vista

Mylène Forest, Directrice générale, Les Appartements Rockhill Inc.

Trish MacPherson, Vice-présidente, Ventes et marketing, CAPREIT

SÉANCE B2

LE SEUIL DU CINQ POURCENT : LES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT À TRAVERS LE CANADA, ET COMMENT SE POSITIONNENT LES MARCHÉS DU QUÉBEC



Une discussion de fond avec des courtiers émérites qui examineront l'activité dans le marché à travers le pays au cours de la dernière année, et au cours des 12 à 18 prochains mois. Comment cette activité se compare-t-elle avec celles des villes de Québec, Montréal et Gatineau ? Qui ont acheté, vendu et construit, et où l'ont-ils fait ? Qui sont les acquéreurs, quels taux de capitalisation utilisent-ils, et quel est le niveau d'intérêt démontré par les investisseurs étrangers ? Un aperçu des transactions récentes impliquant des immeubles de Catégorie A, B, et C au pays sera au centre de cette discussion. Les taux d'actualisation se situeront-ils autour ou en dessous des niveaux actuels dans les centres urbains du Canada, ou la courbe des taux de rendement continuera-t-elle à descendre encore plus bas ?

Panel:

Sam Firestone, Principal, Primecorp Québec Commerciale Inc.

Bill MacAvoy, Directeur général principal, Cushman & Wakefield Atlantic

James Palladino, Groupe Immobilier RBC Marchés des Capitaux

Harvey Russell, Vice-président, CB Richard Ellis Alberta Limited

SÉANCE B3

L'EFFET DU REPORT DES DÉPENSES EN IMMOBILISATION ET DES DÉPENSES D'ENTRETIEN NÉCESSAIRES SUR LA VIABILITÉ ET LE PRIX DE L'INVESTISSEMENT



Les dépenses d'investissement reportées sont devenues un enjeu majeur sur le marché, affectant les évaluations d'actifs, le processus d'acquisition, les stratégies de croissance de portefeuille, et les taux de capitalisation. Alors qu'un nombre important d'immeubles privés arrivent sur le marché pour la première fois, les besoins en matière d'entretien et d'améliorations sont multiples, et exercent une pression énorme dans la progression des transactions. Où se trouve l'équilibre critique entre la revitalisation d'immeubles vétustes et la décision de simplement acheter un produit neuf ? Quelles stratégies de dépenses en capital et de fonds de réserve s'avèrent les plus efficaces, et ces stratégies pourraient-elles avoir des conséquences négatives ? Le panel débattrra de l'équilibre critique entre les dépenses en immobilisation et les attentes de rendement du point de vue de toutes les parties impliquées.

Animateur:

Mario Caron, Associé Principal, Ogilvy Renault – Norton Rose LLP

Panel:

Michel Bouchard, Vice-président exécutif, Développement des affaires, The Redbourne Group

Martine Philibert, Directrice principale, Gestion d'actifs, Ivanhoé Cambridge Résidentiel

John Rosato, Président directeur, Jones Lang LaSalle (Invité)

Greg Speirs, Vice-président, Investissement, Realstar Advisory Services

14 h 35

TABLE RONDE DES DIRECTEURS



Une discussion informative, en présence de propriétaires et de gestionnaires d'immeubles multi-résidentiels chevronnés, au cours de laquelle ils examineront les défis auxquels ils sont confrontés et indiqueront où ils concentreront leurs efforts au cours des 12 à 18 prochains mois :

- Les secteurs multi-résidentiels vs les autres secteurs immobiliers
• Quels sont les marchés du Québec les plus viables ? Ville de Québec ? Gatineau ?
• Les nouveaux projets de construction sont-ils viables ? Si ce n'est pas maintenant, alors quand ? Quels rendements les investisseurs institutionnels requièrent-ils pour développer des immeubles multi-résidentiels ?
• Quelles stratégies peuvent accroître la valeur des immeubles et portefeuilles ?
• Faut-il conserver, acheter, construire ou vendre en ce moment ?
• Quelle forme aura leur prochain projet ou leur prochaine acquisition ? D'où viendra son financement ?
• Jusqu'où sont-ils prêts à aller pour faire baisser les coûts d'exploitation ?

Animateur:

Ezio Sicurella, Vice-président, Investissements, Ivanhoé Cambridge Résidentiel

Panel:

Vincent Chiara, Président, Group Mach Inc. (Invité)

Mathieu Duguay, Vice-président exécutif, Cogir

Roger Fournelle, Président, F.D.L. Compagnie Ltée

Yann Lapointe, Vice-président des opérations, CAPREIT

Michel Parent, Président, Logisco

15 h 30

RÉCEPTION ET RÉSEAUTAGE



Commanditaire des biographies : Commanditaire corporatif :
cogir SOCIÉTÉ DE GESTION WWW.COQIR.NET
pi2.ca Le pied carré

Commanditaire du cordon des porte-noms : RBC Banque Royale
Commanditaire Rafraîchissement d'après-midi : Financière CMLS Ltée

# Forum québécois sur l'investissement multi-résidentiel

## Pour assister au Forum :

### Inscription au préalable seulement

Il n'y aura aucune vente ou inscription sur place.

**1. Inscrivez-vous en ligne** au [www.realestateforums.com](http://www.realestateforums.com) et sélectionnez « Québec Apartment Investment ». C'est rapide, facile et commode.

### 2. Inscrivez-vous par télécopieur :

AMEX, VISA et MasterCard seront acceptées par télécopieur au 416-512-1993 ou 1-800-353-3094

### 3. Inscrivez-vous par la poste :

Postez votre formulaire dûment rempli et accompagné de votre paiement au :

**MMPI Canada**  
**10 Alcorn Avenue, Suite 100**  
**Toronto, ON M4V 3A9**

### Tarifs réduits d'hébergement :

Des chambres d'hôtel à un prix réduit sont offerts par **Hyatt Regency**. Veuillez visiter [www.hyatt.com](http://www.hyatt.com) afin d'effectuer votre demande d'hébergement en utilisant le numéro de groupe / d'entreprise **56685** ou téléphoner le 514-982-1234 (Numéro de groupe / d'entreprise 56685).

### Politique de remboursement et de remplacement :

Un remboursement sera accordé pour toute demande d'annulation soumise par écrit avant le **9 février 2012**. Des frais administratifs de 75 \$ seront facturés pour chaque remboursement. Nous regrettons de ne pouvoir accorder de remboursement après cette date. Cependant, un participant pourra se faire remplacer jusqu'au jour même de l'événement.

**Veuillez écrire lisiblement. Faites des copies de ce formulaire pour inscrire plusieurs personnes de la même compagnie. UNE CONFIRMATION DE VOTRE INSCRIPTION VOUS SERA ENVOYÉE PAR COURRIEL. Pour recevoir une confirmation, vous devez vous inscrire avant le 9 février 2012.**

PRÉNOM	NOM	
_____	_____	
TITRE		
_____		
COURRIEL		
_____		
COMPAGNIE / ORGANISATION		
_____		
ADRESSE POSTALE COMPLÈTE		
_____		
VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
_____	_____	_____
TÉLÉPHONE TRAVAIL	TÉLÉCOPIEUR	
_____ - _____	_____ - _____	

## IMPORTANT:

Veuillez sélectionner entre les séances simultanées offertes dans le programme et **encercler vos choix**. Les places sont limitées et seront accordées selon l'ordre d'arrivée.

11 h 30 **A1** ou **A2** ou **A3**

13 h 30 **B1** ou **B2** ou **B3**

**DES QUESTIONS?**  
**APPELEZ LE : 1-888-806-7778**

Veuillez choisir la description la plus appropriée pour votre organisation :

- 010 Gestion immobilière
- 020 Propriétaire / Promoteur immobilier
- 024 Gestionnaire / Fiduciaire de fonds de placement immobilier
- 025 Investisseur institutionnel / Caisse de retraite
- 090 Gestionnaire de biens ou de portefeuilles immobiliers
- 100 Courtier immobilier
- 101 Courtier en valeurs mobilières
- 110 Services financiers / Financement immobilier
- 120 Gouvernement
- 130 Avocat / Comptable
- 272 Consultant
- 051 Autre (veuillez spécifier)

## PAIEMENT

Avant le 27 janvier    Après le 27 janvier

**INSCRIPTION COMPLÈTE :** 325,00 \$    365,00 \$  
(VEUILLEZ ENCERCLER VOTRE CHOIX)

Ajoutez 5 % de TPS\* : 16,25    18,25

**Total partiel :** 341,25 \$    383,25 \$

Ajoutez 9,5 % de TVQ\*\* au total partiel : 25,59    28,74

**Total :** 366,84 \$    411,99 \$

\*TPS : #8717192941RT0001    \*\*TVQ : #1214201468TQ0001

Chèque ci-joint  
(payable au « MMPI Canada »)

VISA     MasterCard     AMEX

Numéro de la carte de crédit \_\_\_\_\_

Date d'expiration \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

Nom du détenteur de la carte (en lettres moulées)

NOTE : « MMPI Canada » apparaîtra sur votre relevé de carte de crédit.