cogir

SOCIÉTÉ DE GESTION



DEPUIS 1995

COGIR est présente au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse.







8 millions de pieds carrés de propriétés commerciales, industrielles et de bureaux.

15 000 unités résidentielles.









Nous gérons plus de **150 propriétés**.







Une équipe de plus de **2 500 personnes** de talent et de gens passionnés.

TABLE DES MATIÈRES

4 Notre histoire
5 Notre philosophie et notre mission
6 La division commerciale
7 La division des résidences pour aînés
8 La division du multi-résidentiel
9 Rôle des divers services de COGIR
14 Notre expérience en redressement et repositionnement immobilier
15 Notre capacité à gérer des propriétés sur tout le territoire canadien
16 Notre équipe
20 Pour communiquer avec nous

NOTRE HISTOIRE

Une entreprise québécoise, fondée en 1995

La Société de gestion COGIR est une entreprise québécoise, fondée en 1995 par Monsieur Serge G. Duguay. Il dirige maintenant l'entreprise avec son fils Monsieur Mathieu Duguay. Au fil des années, COGIR a développé une expertise en repositionnement immobilier et, suite aux besoins de sa clientèle, a créé de nombreux plans d'affaires et de stratégies de marché pour augmenter la valeur des propriétés en gestion.

COGIR est l'un des chefs de file de toute l'industrie de sociétés de gestion indépendantes au Canada, et ce, en nombre de pieds carrés sous gestion dans toutes les catégories d'actifs confondues. COGIR est présente au Québec, en Ontario et en Nouvelle-Écosse. La compagnie gère plus de 150 propriétés commerciales, industrielles et de bureaux totalisant plus de 8 millions de pieds carrés, ainsi que plus de 15 000 unités résidentielles avec l'aide d'une équipe de plus de 2 500 personnes dont environ 100 au siège social.

Afin de satisfaire aux exigences de sa clientèle, COGIR a su développer une expertise multidisciplinaire incontestée dans l'immobilier dans les secteurs du multi-résidentiel, des résidences pour aînés, de l'hôtellerie, des centres commerciaux, des immeubles à bureau et des bâtiments industriels.

Nous restons constamment à l'affût des opportunités d'investissement pouvant cadrer dans les objectifs de nos clients. Nous sommes également en mesure de co-investir avec nos clients lorsque la situation le permet.

NOTRE PHILOSOPHIE ET NOTRE MISSION

La clé est dans les communications et dans une équipe de gens de talent

La clé est d'avoir une saine communication, d'innover et d'améliorer constamment notre façon de faire, de bâtir une équipe composée de gens compétents et passionnés par notre métier et de dépasser les attentes de nos clients tout en gagnant et en maintenant leur confiance.

Nous rencontrons les locataires/résidents/copropriétaires de façon régulière, non seulement pour discuter de sujets précis mais également pour déterminer comment nous pourrons travailler ensemble à construire le meilleur environnement possible afin de les satisfaire davantage.

En tant que gestionnaire, nous répondons aux attentes de nos clients en assurant en tout temps une gestion responsable et stratégique, tout en visant une augmentation de la valeur de la propriété et une performance générale de l'actif supérieure à son marché de référence.

Grâce à la provision des services mentionnés ci-dessous, en harmonie avec les objectifs de nos clients (fonds de pension, banques, compagnies d'assurances, gens fortunés et sociétés de placement publiques) nous développons une approche personnalisée pour chacun des actifs.

COGIR est une entreprise multidisciplinaire qui vous offre les services suivants : la gestion de propriétés, la gestion d'actifs, le développement et le redéveloppement de propriétés ainsi qu'une multitude de services conseils en immobilier.







LA DIVISION COMMERCIALE

75 propriétés et plus de 8 millions de pi^2

La Société de gestion COGIR administre 75 propriétés commerciales de différentes tailles et envergures réparties dans les provinces du Québec, de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse. Au total, plus de 8 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux, de bureaux et industriels sont gérés par notre division commerciale.

Une équipe chevronnée très expérimentée est en place, autant dans les propriétés qu'au siège social de COGIR, afin de permettre une gestion optimale des immeubles commerciaux et d'en faire augmenter la valeur.

Depuis le milieu des années 90, COGIR a su développer des relations durables avec les locataires et les courtiers, ainsi qu'une connaissance approfondie du marché dans lequel nous évoluons.

COGIR a su mettre à contribution l'expertise de son équipe, ses programmes rigoureux de promotions d'espaces, ses plans de marketing dynamiques et sa grande capacité à redresser et repositionner des actifs et ce, afin de créer de la valeur pour ses clients.

En effet, au cours des années, COGIR a redressé plus d'une dizaine centres commerciaux dont la Place Portobello, Place Longueuil et Place des Quatre Bourgeois, pour ne nommer que ceux-là. De même, COGIR a démontré son savoir-faire en modifiant la vocation d'une propriété à locataire unique comme le 700 de la Gauchetière, en une propriété à locataires multiples, combiné à un repositionnement de la foire alimentaire et des aires communes, afin d'en faire un immeuble recherché, réduisant ainsi le taux d'inoccupation de 30 % en 2008 à 5 % en 2011 et créant dès lors une valeur importante pour l'investisseur.

Les taux d'occupation et les loyers nets de nos propriétés sont généralement supérieurs à leur marché de référence.

AZUR résidences pour aînés PAR COGIR





LA DIVISION DES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS

COGIR a créé en 2010 une bannière spécifique pour ses activités de résidences pour aînés, du nom d'Azur.

Cette nouvelle entité gère actuellement environ 30 résidences pour personnes âgées. Ces résidences regroupées comptent plus de 8 000 unités. Les différentes résidences accueillent une clientèle autonome, semi-autonome ou requérant des soins. De plus, Azur gère et développe maintenant des unités prothétiques dans plusieurs de ses résidences. Ces unités offrent un niveau de soins et de sécurité élevé pour les gens souffrant d'Alzheimer. COGIR veut devenir un chef de file dans ce marché à grand potentiel.

La bannière Azur est constituée de professionnels qui ont une expertise pointue des diverses fonctions qui font le succès d'une résidence pour aînés. La société compte sur des spécialistes des services alimentaires, des soins de santé, de récréologie, d'opérations et de marketing. Ces spécialistes créent des programmes à valeur ajoutée qui permettent aux propriétés de compter parmi les revenus de services les plus élevés de son industrie.

L'entreprise a aussi mis sur pied différentes formules d'hébergement et de services qui permettent aux résidents de maximiser leur admissibilité aux crédits d'impôt gouvernementaux disponibles. On compte parmi ces divers forfaits : Azur Plus, Santé Plus, Azur Réconfort et Azur court séjour.

Les grands principes de gestion d'Azur sont la confiance, le cœur, la collaboration et la créativité. Le quotidien de chaque résidence gravite autour de ces quatre principes.

Les résidences gérées par AZUR affichent depuis plusieurs années un taux d'inoccupation inférieur à celui de son marché de référence (SCHL). Nous avons également réalisé plusieurs projets de développement dans ce domaine et comptons continuer de faire avancer le domaine avec le talent de nos gens et notre désir de faire toujours mieux.





LA DIVISION DU MULTI-RÉSIDENTIEL

COGIR est présente dans le secteur des immeubles multi-locatifs depuis 1999. Avec maintenant plus de 45 immeubles et 8 000 unités, COGIR se démarque grâce à son approche axée sur le service à la clientèle et son souhait de créer des milieux de vie dynamiques.

Ayant à cœur la satisfaction des clients et des locataires, COGIR mit sur pied des grands principes de gestion pour les immeubles multi-locatifs, comme pour les résidences Azur; soit la confiance, le service, la collaboration et la créativité.

Le groupe multi-résidentiel compte des professionnels qui possèdent une expertise axée sur la création de revenus, le service à la clientèle et sur la gestion des coûts.

Des programmes de génération de revenus axés sur la mise en place de stratégies afin de maximiser le revenu potentiel (EM2) ainsi que des sources de revenus complémentaires sont développés pour les propriétés. L'expertise de COGIR en repositionnement d'immeuble suit un procédé interne éprouvé, qui passe par une étude de marché du secteur primaire, une phase de design, de gestion de travaux et de commercialisation.

La gestion des coûts est un aspect clé de ce secteur; à cet effet, notre société propose des plans d'approvisionnement et un réseau de main-d'œuvre qui battent les indicateurs de performance de son industrie.

Ce groupe maintient en tout temps la satisfaction des locataires et le développement de communautés locatives dynamiques et attrayantes.

Forte d'une équipe opérationnelle d'expérience, COGIR met tout en œuvre afin d'optimiser le potentiel des propriétés tout en observant une saine gestion des coûts.

RÔLES DES DIVERS SERVICES DE COGIR

100 % de nos activités sont liées à l'optimisation de la valeur des propriétés

C'est pourquoi nous avons développé une grande expertise et offrons une multitude de services via chacun de nos divers services.

GESTION D'ACTIFS ET D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

COGIR peut vous offrir une expertise à l'égard des différentes classes d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, industriels, hôtels, résidentiels et résidences pour personnes âgées) pour les services consultatifs suivants :

- Analyse d'investissements
- Acquisition et vente (incluant la supervision de la vérification diligente)
- Financement (capitaux propres/emprunts)
- Repositionnement des actifs
- Gestion du programme d'investissement
- Développement
- Co-investissement et syndication





SERVICE DE LA LOCATION

- Ententes de location commerciales, renouvellements, contrôle des dépenses liées aux aménagements, gestion et maximisation de la composition des locataires, etc.

SERVICE DES OPÉRATIONS

- Perception des loyers, service à la clientèle, coordination des travaux, contrôle des dépenses, communication avec les locataires, services aux locataires et programme de rétention de locataires, location des appartements, gestion du personnel, etc.

GESTION IMMOBILIÈRE; SERVICE DE FINANCES ET COMPTABILITÉ

- Rapports financiers, budgets annuels, comptes payables et recevables, analyses financières, etc.

GESTION DE CONSTRUCTION ET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

- Intelligence de marché et réseau impressionnant de contacts qui nous permettent d'initier des opportunités d'affaires.
- Analyse financière de l'investissement à partir de l'étape du concept jusqu'au projet détaillé, avec le soutien de professionnels et partenaires d'affaires compétents en analyse de marché.
- Sélection, optimisation et acquisition des sites, incluant toutes les démarches de diligence raisonnable.
- Mise en place du financement, intérim, mezzanine et long terme.
- Gestion de la construction en tant qu'entrepreneur général ou en tant que gestionnaire de projet, incluant tous les suivis et contrôles administratifs.
- Repositionnement d'actifs immobiliers en difficulté via un redéveloppement impliquant des efforts de location et de construction.





SERVICE DU CRÉDIT

- Enquêtes de crédit et approbation des locataires, comptes à recevoir, représentation des propriétaires, perception des mauvaises créances, etc.

SERVICE DES ACHATS ET DE L'APPROVISIONNEMENT

- Programme d'achat stratégique, gestion des ententes de partage de revenus avec les partenaires et fournisseurs, gestion des projets spéciaux de création de nouveaux revenus, optimisation de la chaîne d'approvisionnement, etc.

SERVICE TECHNIQUE

- Gestion des travaux majeurs de réparation, de rénovation et de construction, gestion des programmes d'entretien de l'équipement mécanique, gestion des contrats de service et d'entretien, sécurité et non-conformité, gestion de divers risques et enjeux environnementaux, etc.

SERVICE DES RESSOURCES HUMAINES ET DE LA PAIE

- Recrutement et embauche du personnel, négociations et ententes avec les représentants syndicaux, programmes d'évaluation et de formation continue, pilotage des comités de santé et de sécurité, gestion de la paie, etc.





SERVICE DU MARKETING ET DES COMMUNICATIONS

- Gestion des activités publicitaires et promotionnelles, communications, service à la clientèle, relations publiques, études de marché et de la concurrence, programme de marketing électronique et réseaux sociaux, suivi des rapports indicateurs de performance de location, etc.

SERVICE LÉGAL

- Préparation et négociation des ententes de location commerciales, service de consultation, envoi des mises en demeure, etc.

SERVICE DES ASSURANCES

- Suivi des réclamations, gestion des évaluations de coûts, gestion des travaux de réparation avec les sous-traitants, négociations, etc.

SERVICE INFORMATIQUE

- Achat de matériel et logiciels informatiques, gestion des problèmes, gestion du parc informatique, des logiciels et service de support technique, etc.







SERVICES SPÉCIALISÉS – RÉSIDENCES POUR AÎNÉS

Nous avons mis sur pied divers départements au sein de nos résidences pour aînés afin de bien répondre aux besoins de nos résidents.

SERVICES ADMINISTRATIFS

- Supervision de toute la correspondance et de la communication avec les résidents, leurs familles et les travailleurs sociaux;
- Supervision de tout le personnel;
- Service à la clientèle;
- Consultation au sujet des services offerts.

SERVICES ALIMENTAIRES

- Supervision des équipes des cuisines et du service aux tables, élaboration des menus, commandes alimentaires, coordination avec les fournisseurs, contrôle des dépenses et revenus, etc.

SERVICES DE SANTÉ (RÉSIDENCES POUR AÎNÉS)

- Gestion du personnel soignant, gestion de la médication et des soins, suivi en nutrition, aide aux activités quotidiennes, soutien aux familles, suivi de la certification, etc.

SERVICES DE RÉCRÉOLOGIE

- Mise sur pied des programmes de récréologie, organisation des activités et évènements spéciaux, suivi des anniversaires, etc.





NOTRE EXPÉRIENCE EN REDRESSEMENT ET REPOSITIONNEMENT IMMOBILIER

Depuis ses débuts, la Société de gestion COGIR s'est démarquée dans le domaine du redressement immobilier. Forte de son expérience, l'entreprise développe de nombreuses stratégies permettant le redressement de propriétés commerciales, de bureau, d'immeubles multi-résidentiels et de résidences pour aînés.

Alliant la force des opérations et du service à la clientèle à celles du marketing et de la location, l'entreprise met sur pied des plans d'affaires et des stratégies de marché efficaces, permettant d'offrir aux propriétés un second souffle tout en assurant un maintien ou une hausse de leur valeur.

Nous avons également développé au fil des ans des aptitudes en gestion de crise et en développement de plans de « sauvetage » de même qu'une vaste expérience avec le fonctionnement des séquestres au niveau du contrôle financier et de la trésorerie.

NOTRE CAPACITÉ À GÉRER DES PROPRIÉTÉS SUR TOUT LE TERRITOIRE CANADIEN

Nous gérons des propriétés résidentielles, commerciales et des édifices à bureaux au Québec, en Ontario de même qu'en Nouvelle-Écosse. Chaque propriété possède un bureau administratif qui obtient un support continu des chefs de départements de notre siège social situé au Québec (Brossard) et de notre bureau de l'Ontario (Whitby). Les systèmes administratifs sont centralisés au siège social, ce qui nous permet d'assurer la mise en place des mêmes standards de qualité de gestion pour l'ensemble des immeubles.

COGIR est une entreprise qui a grandi par des acquisitions et une croissance organique, ce qui rend essentiel une saine intégration du personnel des propriétés à nos équipes lors d'un nouveau contrat de gestion.







NOTRE ÉQUIPE

Serge G. Duguay
Fondateur

Serge Duguay a occupé une variété de positions vice-présidentielles principalement dans la location et le développement d'opérations de sociétés telles que la Société Campeau, La Société immobilière Trans-Québec ((filiale immobilière de la Caisse de dépôt et de placement du Québec) et la société Bramalea. Avec plus de 32 ans d'expérience dans la gestion de propriétés, il développa une approche unique à l'industrie.

Mathieu Duguay
Président

Mathieu Duguay occupe les fonctions de vice-président exécutif au sein de la Société de gestion COGIR, s.e.n.c. dont il est associé à 50 %. M. Duguay compte plus de 14 ans d'expérience dans le domaine de la gestion immobilière, acquise en oeuvrant au sein de l'entreprise fondée par son père en 1995. M. Duguay a acquis au fil des années une vaste connaissance des divers aspects du secteur immobilier, que ce soit au niveau de la gestion, de l'acquisition, du développement ou du financement d'immeubles. M. Duguay est également Président du Conseil d'administration du Regroupement québécois des résidences pour aînés, la seule association au Québec de propriétaires et gestionnaires de résidences pour aînés. De plus, il est membre du conseil d'administration de l'IDU Québec, la plus importante association de propriétaires et gestionnaires immobiliers, tous types d'actifs confondus au Québec. M. Duguay siège également sur le comité spécial sur l'industrie résidentielle organisé par l'IDU.



NOTRE ÉQUIPE

Frédéric Soucy
Vice-président exécutif, division résidentielle

M. Soucy occupe le poste de Premier Vice-président exploitation de la division résidentielle de COGIR et des Résidences Azur depuis Janvier 2009. M. Soucy détient un baccalauréat en marketing de l'École des Hautes Études commerciales de Montréal ainsi qu'une Maîtrise en administration des affaires de l'Université de Sherbrooke. Il cumule une quinzaine d'années d'expérience en gestion et développement des affaires. Avant de se joindre à COGIR, il a travaillé au sein de l'entreprise RONA avec laquelle il a été l'un des bâtisseurs du secteur commercial de l'organisation, en occupant la fonction de Directeur national des ventes.





NOTRE ÉQUIPE

Philippe Krivicky
Vice-président exécutif, division commerciale

À titre de vice-président exécutif de la division commerciale, M. Krivicky a sous sa responsabilité les opérations de la division commerciale de COGIR, incluant la gestion des actifs, la gestion des propriétés, la location, le développement d'affaires ainsi que plusieurs autres dossiers. Avant de se joindre à COGIR, M. Krivicky a œuvré durant 6 ans au sein de RONA (TSX: RON), le plus grand distributeur et détaillant canadien de produits de quincaillerie, de rénovation et de jardinage. Il y a occupé plusieurs postes, notamment Vice-président détail, Stratégies émergentes; Directeur principal, Stratégies émergentes; ainsi que Directeur, Cabinet du Président. Avant de se joindre à RONA, M. Krivicky a travaillé à l'organisation de la Coupe du Monde U20 de la FIFA 2007; il a également œuvré à titre de consultant en stratégie pour les bureaux de Montréal et de Paris de SECOR. Un diplômé de l'Université de Sherbrooke en administration des affaires, il compte plus de 12 ans d'expérience en développement des affaires, en gestion ainsi qu'en planification et implantation stratégiques. Fortement engagé dans son milieu dès son jeune âge, il fait présentement partie du conseil d'administration de YMCA Québec.

Daniel Gaudet
Vice-président construction et services techniques

M. Gaudet occupe le poste de Vice-président construction et services techniques depuis janvier 2012. Il occupait auparavant le poste de Directeur des services techniques depuis juillet 2008.

Diplômé en administration des Hautes Études Commerciales, M. Gaudet compte environ 23 années d'expérience en construction, prospection de site et gestion de projets. Il a eu l'opportunité de travailler sur des projets tant au Québec, au Canada qu'à l'étranger.





NOTRE ÉQUIPE

Dan Acre
Premier vice-président, division de l'Ontario

M. Acre occupe le poste de Premier vice-président pour la division de l'Ontario et est responsable de la gestion du bureau de COGIR en Ontario situé dans la ville de Whitby. M. Acre supervise, en collaboration avec le siège social situé à Brossard, le département de comptabilité, les opérations, la location et les aspects légaux pour l'ensemble du portefeuille de l'Ontario. Détenteur d'une Maîtrise en administration des affaires en marketing et planification stratégique, M. Acre est impliqué dans tous les aspects de la gestion immobilière, de la location et du développement depuis plus de 25 ans.

Gilles Proulx
Vice-président ressources humaines et services corporatifs

M. Proulx occupe le poste de Directeur des ressources humaines depuis mars 2010. Diplômé en relations industrielles l'École des Hautes Études commerciales de Montréal, M. Proulx cumule plus de 25 ans d'expérience en tant que Directeur des ressources humaines et Directeur des opérations pour de grandes et petites entreprises. De plus, M. Gilles Proulx est membre de l'Ordre des conseillers en relations industrielles du Québec (OCRIQ).

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

SOCIÉTÉ DE GESTION COGIR
7250 boulevard Taschereau, Suite 200
Brossard, Québec J4W 1M9
Tél . : 450 672-5090
Téléc. : 450 672-9557
www.cogir.net

Mathieu Duguay
Président
mduguay@cogir.net

Frédéric Soucy
Vice-président exécutif, division résidentielle
fsoucy@cogir.net