

# Projections financières Dév. Résidentiel Locatif

## LOCATIF CENTRE-VILLE

## PROJET 1 - BENCHMARK

<b>144 219 pi<sup>2</sup></b>	<b>1 phases</b>	<b>Dev:</b>	<b>30 mois</b>
Résidentiel - Locatif	126 866 pi <sup>2</sup> nets	<b>Expl.:</b>	<b>123 mois</b>
		<b>180 unités</b>	
		<b>TRI</b>	<b>Dev. 19,50%</b>
			<b>Total 10,31%</b>

### PRINCIPAUX COMMENTAIRES

➔ *PROJET #1 BENCHMARK DE BASE*

*SCÉNARIO BENCHMARK*

Montréal  
3 mai 2019

# PROJET - LOCATIF CENTRE-VILLE - BENCHMARK #1

## SOMMAIRE

PROJET				MARGE BÉNÉFICIAIRE À LA VENTE FINALE			PERFORMANCE		
⇒ Résidentiel				180 unités			<b>BENCHMARK - SCÉNARIO DE BASE</b>		
Nombre de phases				1			TRI		
Durée: Dév.				30 mois			MARGE BRUTE		
Détention				123 mois			RETOUR		
				153 mois			Développement		
Superficies				Net			Développement		
				Brut			Détention		
RÉSIDENTIEL Loc.				126 866 pi²			19,50%		
Commercial				0 pi²			8,16%		
				126 866 pi²			10,31%		
Stat. intérieur - superficie				61 567 pi²			<b>RÉSULTAT OBTENU - SCÉNARIO</b>		
Terrain - superficie				0 pi²			Développement		
				107 espaces			Détention		
Début projet				30 juin 2019			19,50%		
Prédéveloppement				30 juin 2019			8,16%		
Début construction				31 déc. 2019			10,31%		
Dernière livraison				31 déc. 2021			29 451 375		
Dernier transfert en détention				28 févr. 2022			0,48 X		
Échéance du projet				31 mars 2032			1,11 X		
				35,21%			<b>RÉSULTAT - ÉQUIV. CROISSANCE DES LOYERS</b>		
				57 052 810			Développement		
				450 \$ / pi²			Détention		
				11 478 894			42 789 607		
				(767 569)			Marge bénéficiaire		
				(1 346 451)			Coûtant		
				29 451 375			Vendant		
				38,18%			• Livraison		
				29 451 375			• Vente		
				38,18%			26,04%		
				28 févr. 2022			<b>Rendement C/C (Équité marchand) période de détention</b>		
				31 mars 2032			Année #1		
				28 févr. 2022			1 févr. 2022		
				31 mars 2032			31 janv. 2023		
				31 mars 2032			31 janv. 2024		
				31 mars 2032			31 janv. 2025		
				31 mars 2032			#DIV/0!		
				31 mars 2032			#DIV/0!		
				31 mars 2032			#DIV/0!		

### UTILISATION DU LEVIER ET STRUCTURE DE CAPITAL

Coût total du projet		57 052 810		Fin. Long terme 1er rang		44 330 452	
Levier utilisé				Remb. Finan construction		(42 789 607)	
⇒ Terrain		4 682 364		Équité remboursé		1 540 844	
⇒ Projet de développement		38 107 243		• Solde de l'Équité investi:		15 804 047	
		42 789 607		• Équité marchand estimé:		20 569 548	
		75,00%				28 févr. 2022	
Équité nécessaire		14 263 202				28 févr. 2022	
		25,00%					
		57 052 810				100,00%	

		Δ prix du loyer unitaire mensuel résidentiel (\$ / pi² / mois)					
		(0,09) \$	(0,06) \$	(0,03) \$	- \$	0,03 \$	0,06 \$
Δ coût de développement du projet	-5,00%	10,32%	10,77%	11,20%	11,62%	12,03%	12,43%
	-2,50%	9,65%	10,10%	10,53%	10,95%	11,36%	11,76%
	0,00%	9,02%	9,47%	9,90%	10,31%	10,72%	11,11%
	2,50%	8,43%	8,87%	9,30%	9,71%	10,11%	10,51%
	5,00%	7,86%	8,30%	8,72%	9,14%	9,54%	9,93%
	7,50%	7,32%	7,76%	8,18%	8,59%	8,99%	9,38%

### PERFORMANCE - PROPRIÉTÉS LOCATIVES

LIVRAISON		31 déc. 2021		VENTE		31 mars 2032	
Revenus		3 758 983		Revenus		4 580 662	
Dépenses		(1 137 232)		Dépenses		(1 310 709)	
NOI normalisé		2 621 751		NOI normalisé		3 269 953	
OCR		4,04%		OCR		4,25%	
Val normalisée		64 900 000		Val normalisée		76 940 070	
Ajustements		963 681		Manque à gagner et subventions			
Coût total		57 052 810					
Profit dev.		6 883 509					
		12,07%					

Δ du taux de capitalisation	
-0,50%	12,20%
-0,25%	11,25%
0,00%	10,31%
0,25%	9,40%
0,50%	8,49%
0,75%	7,60%

**PROJET - LOCATIF CENTRE-VILLE - BENCHMARK #1**

**HYPOTHÈSES ET SCÉNARIO**

PROJET		PROGRAMME DES UNITÉS			BUDGET DE DÉVELOPPEMENT		
		Nb	Superficie	Loyer mensuel			\$ / pi² net
Superficie brute hors-sol	144 219 pi²			\$2019	Terrain	9 145 112	72 \$
Superficie sous-sol	61 567 pi²	Studio	369 pi²	3,00 \$ / pi²	Frais de parc	-	0 \$
Superficie locative résidentiel	126 866 pi²	1cc	86	2,32 \$ / pi²	Fr. Transaction	219 617	2 \$
Superficie locative commerciale	0 pi²	2cc	56	2,10 \$ / pi²	Contribution social / abordable	-	0 \$
Nb logements	180	3cc	16	1,98 \$ / pi²	Coût direct	34 469 333	272 \$
Nb entrepôts	180	Studio abordable	0	2,68 \$ / pi²	Frais indirects	6 773 313	53 \$
Nb stationnements int.	107	1cc abordable	0	2,04 \$ / pi²	Autocotisation & REM	5 819 848	46 \$
		2cc abordable	0	1,85 \$ / pi²		<b>56 427 223</b>	<b>445 \$</b>
		3cc abordable	0	2,43 \$ / pi²	IPC coûts: 1,25%	<b>625 587</b>	<b>5 \$</b>
		Commercial	0 pi²	0,00 \$ / pi²	Financement	Levier	Taux
		Loyer unitaire résidentiel retenu		<b>2,22 \$ / pi²</b>	Terrain	75,00%	4,85%
		Croissance équivalente approximative des loyers:		<b>0,00%</b>	Développement	50,00%	4,85%

SCÉNARIO BENCHMARK	
	-
	-

ÉCHÉANCIERS		SCÉNARIO EXPLOITATION						
		Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial			
Début de projet	30 juin 2019							
Début construction	31 déc. 2019	Occupation à la livraison	50,00%	40,00%	Taux croissance des revenus	1,75%	1,50%	
Livraison	31 déc. 2021	Vacance et mauvaise créance	2,25%	5,00%	Taux croissance des dépenses	1,50%	1,50%	
Fin stabilisation	31 mars 2023	Délais stabilisation	15 mois	12 mois	Taux capitalisation livraison	4,00%	5,50%	
Disposition	31 mars 2032	Loyer			Taux capitalisation revente	4,25%	5,75%	
		Loyer base 1	\$2021	2,32 \$	3,08 \$	Frais disposition	1,75%	1,75%
		Stationnement int		175,00 \$	N/A	Réserve de remplacement	1,00%	1,25%
		Entreposage		30,00 \$	N/A			
		Autres revenus (% Rev. Brut)		0,35%	N/A			

FINANCEMENT LONG TERME		RÉSULTATS D'EXPLOITATION STABILISÉS ANTICIPÉS					
			Résidentiel	Commercial		Résidentiel	Commercial
Tx cap SCHL	4,25%	REVENUS			FRAIS D'OPÉRATION		
Levier max	85,00%	Loyer résidentiel	3 531 949	-	Services publics (inc wifi)	12 687	-
RCD	1,20	Recouvrement des frais		-	Énergie (eau & clim)	152 988	-
Taux intérêt	4,00%	Stationnement int.	233 778		Entretien & Réparation	125 172	-
Amortissement	480	Casier rangement	67 418		Salaires: concierge & adn	125 172	-
Prime	767 569	Autres	12 362		Taxes foncières	454 200	-
Financement long terme	44 330 452	Loyer potentiel	3 845 507	-	Frais généraux	116 653	-
		Vacances & Créances	(86 524)	-	Honoraires de gestion	150 359	-
		Loyer brut effectif	<b>3 758 983</b>	-		<b>1 137 232</b>	-
					REVENU NET	<b>2 621 751</b>	-

# Projections financières Dév. Résidentiel Locatif

## LOCATIF CENTRE-VILLE

### SCÉNARIO 1-A (BASE)

<b>144 205 pi<sup>2</sup></b>	<b>1 phases</b>	<b>Dev:</b>	<b>30 mois</b>
Résidentiel - Locatif	126 856 pi <sup>2</sup> nets	<b>Expl.:</b>	<b>123 mois</b>
		<b>183 unités</b>	
		<b>TRI</b>	<b>Dev.</b>
			<b>Total</b>
			<b>0,00%</b>
			<b>10,30%</b>

#### PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- ➔ *PROJET #1 BENCHMARK DE BASE*
- ➔ *INC: Social, Familial, Abordable*
- ➔ *EXC.: REM, Frais de parc, Subventions décontamination*

SCÉNARIO #1a (Base)

Montréal  
3 mai 2019



**PROJET - LOCATIF CENTRE-VILLE - BENCHMARK #1**

**HYPOTHÈSES ET SCÉNARIO**

PROJET		PROGRAMME DES UNITÉS			BUDGET DE DÉVELOPPEMENT		
		Nb	Superficie	Loyer mensuel			\$ / pi² net
Superficie brute hors-sol	144 205 pi²			\$2019	Terrain	9 145 112	72 \$
Superficie sous-sol	62 774 pi²	Studio	369 pi²	3,09 \$ / pi²	Frais de parc	-	0 \$
Superficie locative résidentiel	126 856 pi²	1cc	574 pi²	2,39 \$ / pi²	Fr. Transaction	219 617	2 \$
Superficie locative commerciale	0 pi²	2cc	875 pi²	2,16 \$ / pi²	Contribution social / abordable	986 852	8 \$
		3cc	1 274 pi²	2,04 \$ / pi²	Coût direct	34 657 117	273 \$
Nb logements	183	Studio abordable	369 pi²	2,68 \$ / pi²	Frais indirects	6 840 088	54 \$
Nb entrepôts	183	1cc abordable	574 pi²	2,04 \$ / pi²	Autocotisation & REM	5 962 610	47 \$
Nb stationnements int.	107	2cc abordable	875 pi²	1,85 \$ / pi²		<b>57 811 396</b>	<b>456 \$</b>
		3cc abordable	926 pi²	2,43 \$ / pi²	IPC coûts: 1,25%	<b>641 752</b>	<b>5 \$</b>

**SCÉNARIO #1a (Base)**

*INC: Social, Familial, Abordable*

*EXC.: REM, Frais de parc, Subventions décontamination*

					Levier	Taux
Commercial	0 pi²	0,00 \$ / pi²	Financement			
Loyer unitaire résidentiel retenu		2,28 \$ / pi²	Terrain		75,00%	4,85%
Croissance équivalente approximative des loyers:		<b>3,20%</b>	Développement		50,00%	4,85%

**ÉCHÉANCIERS**

Début de projet	30 juin 2019
Début construction	31 déc. 2019
Livraison	31 déc. 2021
Fin stabilisation	31 mars 2023
Disposition	31 mars 2032

**SCÉNARIO EXPLOITATION**

	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial
Occupation à la livraison	50,00%	40,00%	Taux croissance des revenus	1,75%
Vacance et mauvaise créance	2,17%	5,00%	Taux croissance des dépenses	1,50%
Délais stabilisation	15 mois	12 mois	Taux capitalisation livraison	4,00%
Loyer			Taux capitalisation revente	4,25%
Loyer base 1	\$2021	2,38 \$	Frais disposition	1,75%
Stationnement int	175,00 \$	N/A	Réserve de remplacement	1,00%
Entreposage	30,00 \$	N/A		
Autres revenus (% Rev. Brut)	0,35%	N/A		

**ÉQUIVALENT DE L'ÉCART AU BENCHMARK EN CROISSANCE DE LOYER**

Une augmentation additionnelles de loyers de 2,70% viendrait compenser l'impact négatif sur le rendement

**IMPACT DU MIX DES UNITÉS SUR LA PERFORMANCE**

0

**FINANCEMENT LONG TERME**

Tx cap SCHL	4,25%
Levier max	85,00%
RCD	1,20
Taux intérêt	4,00%
Amortissement	480
Prime	785 996
Financement long terme	45 406 373

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION STABILISÉS ANTICIPÉS** 31 déc. 2021

	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial
<b>REVENUS</b>				
Loyer résidentiel	3 616 634	-		
Recouvrement des frais		-		
Stationnement int.	233 778			
Casier rangement	68 542			
Autres	12 658			
Loyer potentiel	3 931 612	-		
Vacances & Créances	(85 316)	-		
Loyer brut effectif	<b>3 846 296</b>	-		
<b>FRAIS D'OPÉRATION</b>				
Services publics (inc wifi)	12 686	-		
Énergie (eau & clim)	155 538	-		
Entretien & Réparation	127 259	-		
Salaires: concierge & adn	127 259	-		
Taxes foncières	465 342	-		
Frais généraux	118 967	-		
Honoraires de gestion	153 852	-		
	<b>1 160 902</b>	-		
<b>REVENU NET</b>	<b>2 685 394</b>	-		

# Projections financières Dév. Résidentiel Locatif

## LOCATIF CENTRE-VILLE

### SCÉNARIO 1-B (Base)

145 021 pi <sup>2</sup>	1 phases	Dev: Expl.:	30 mois 123 mois
Résidentiel - Locatif	127 596 pi <sup>2</sup> nets	179 unités	
		TRI	Dev. Total
			19,66% 10,31%

#### PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- ➔ *PROJET #1 BENCHMARK DE BASE*
- ➔ *INC: Social, Familial, Abordable, Contribution financière*
- ➔ *EXC.: REM, Frais de parc, Subventions décontamination*

SCÉNARIO #1b (Base)

Montréal  
3 mai 2019



**PROJET - LOCATIF CENTRE-VILLE - BENCHMARK #1**

**HYPOTHÈSES ET SCÉNARIO**

PROJET		PROGRAMME DES UNITÉS			BUDGET DE DÉVELOPPEMENT		
		Nb	Superficie	Loyer mensuel			\$ / pi² net
Superficie brute hors-sol	145 021 pi²			\$2019	Terrain	9 145 112	72 \$
Superficie sous-sol	61 530 pi²	Studio	21	3,06 \$ / pi²	Frais de parc	-	0 \$
		1cc	85	2,36 \$ / pi²	Fr. Transaction	219 617	2 \$
Supercice locative résidentiel	127 596 pi²	2cc	55	2,14 \$ / pi²	Contribution social / abordable	-	0 \$
Superficie locative commerciale	0 pi²	3cc	18	2,02 \$ / pi²	Coût direct	34 600 246	271 \$
		Studio abordable	0	2,68 \$ / pi²	Frais indirects	6 825 924	53 \$
Nb logements	179	1cc abordable	0	2,04 \$ / pi²	Autocotisation & REM	5 939 278	47 \$
Nb entrepôts	179	2cc abordable	0	1,85 \$ / pi²		<b>56 730 177</b>	<b>445 \$</b>
Nb stationnements int.	107	3cc abordable	0	2,43 \$ / pi²	IPC coûts: 1,25%	<b>639 028</b>	<b>5 \$</b>

**SCÉNARIO #1b (Base)**  
*INC: Social, Familial, Abordable, Contribution financière*  
*EXC.: REM, Frais de parc, Subventions décontamination*

					Levier	Taux
Commercial	0 pi²	0,00 \$ / pi²	Financement			
Loyer unitaire résidentiel retenu		<b>2,26 \$ / pi²</b>	Terrain		<b>75,00%</b>	<b>4,85%</b>
Croissance équivalente approximative des loyers:		<b>2,05%</b>	Développement		<b>50,00%</b>	<b>4,85%</b>

**ÉCHÉANCIERS**

Début de projet	30 juin 2019
Début construction	31 déc. 2019
Livraison	31 déc. 2021
Fin stabilisation	31 mars 2023
Disposition	31 mars 2032

**SCÉNARIO EXPLOITATION**

	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial	
Occupation à la livraison	50,00%	40,00%	Taux croissance des revenus	1,75%	
Vacance et mauvaise créance	2,25%	5,00%	Taux croissance des dépenses	1,50%	
Délais stabilisation	15 mois	12 mois			
Loyer			Taux capitalisation livraison	4,00%	
Loyer base 1	\$2021	2,35 \$	3,08 \$	Taux capitalisation revente	4,25%
Stationnement int	175,00 \$	N/A		Frais disposition	1,75%
Entreposage	30,00 \$	N/A	Frais disposition	1,75%	1,75%
Autres revenus (% Rev. Brut)	0,35%	N/A	Réserve de remplacement	1,00%	1,25%

**ÉQUIVALENT DE L'ÉCART AU BENCHMARK EN CROISSANCE DE LOYER**  
 Une augmentation additionnelles de loyers de 2,05% viendrait compenser l'impact négatif sur le rendement

**IMPACT DU MIX DES UNITÉS SUR LA PERFORMANCE**

**FINANCEMENT LONG TERME**

Tx cap SCHL	4,25%
Levier max	85,00%
RCD	1,20
Taux intérêt	4,00%
Amortissement	480
Prime	782 636
Financement long terme	45 240 641

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION STABILISÉS ANTICIPÉS** 31 déc. 2021

	Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial
<b>REVENUS</b>			<b>FRAIS D'OPÉRATION</b>	
Loyer résidentiel	3 597 793	-	Services publics (inc wifi)	12 760
Recouvrement des frais		-	Énergie (eau & clim)	152 138
Stationnement int.	233 778		Entretien & Réparation	124 477
Casier rangement	67 043		Salaires: concierge & adn	124 477
Autres	12 592		Taxes foncières	463 521
Loyer potentiel	3 911 207	-	Frais généraux	117 281
Vacances & Créances	(88 002)	-	Honoraires de gestion	152 928
Loyer brut effectif	<b>3 823 205</b>	-		<b>1 147 582</b>
			<b>REVENU NET</b>	<b>2 675 622</b>