

Projections financières Dév. Résidentiel Locatif

LOCATIF CENTRE-VILLE

PROJET 1 - BENCHMARK

144 219 pi²	1 phases	Dev:	30 mois
Résidentiel - Locatif	126 866 pi ² nets	Expl.:	123 mois
		180 unités	
		TRI	Dev. 19,50%
			Total 10,31%

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			BENCHMARK - SCÉNARIO DE BASE		
Nombre de phases				1			TRI		
Durée: Dév.				30 mois			MARGE BRUTE		
Détention				123 mois			RETOUR		
				153 mois			Développement		
Superficies				Net			19,50%		
				Brut			8,16%		
RÉSIDENTIEL Loc.				126 866 pi ²			10,31%		
Commercial				0 pi ²			29 451 375		
				126 866 pi²			RÉSULTAT OBTENU - SCÉNARIO		
				144 219 pi²			Développement		
Stat. intérieur - superficie				61 567 pi ²			8,16%		
Terrain - superficie				0 pi ²			10,31%		
				107 espaces			29 451 375		
Début projet				30 juin 2019			RÉSULTAT - ÉQUIV. CROISSANCE DES LOYERS		
Prédéveloppement				30 juin 2019			Développement		
Début construction				31 déc. 2019			Détention		
Dernière livraison				31 déc. 2021					
Dernier transfert en détention				28 févr. 2022					
Échéance du projet				31 mars 2032					
				35,21%			INVESTISSEMENT - ÉQUITÉ		
				57 052 810			Marge bénéficiaire		
				450 \$ / pi²			Coûtant		
Exploitation				11 478 894			Vendant		
Prime SCHL				(767 569)			• Livraison		
Frais de vente				(1 346 451)			• Vente		
Marge Bénéficiaire				29 451 375			13,75%		
Profit de développement				29 451 375			35,21%		
				38,18%			26,04%		
							Rendement C/C (Équité marchand) période de détention		
							Année #1		
							1 févr. 2022		
							31 janv. 2023		
							#DIV/0!		
							Année #2		
							1 févr. 2023		
							31 janv. 2024		
							#DIV/0!		
							Année #3		
							1 févr. 2024		
							31 janv. 2025		
							#DIV/0!		

* incluant les frais de prédev et la prime SCHL au besoin

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				28 févr. 2022	
		75,00%		• Équité marchand estimé:		20 569 548	
Équité nécessaire		14 263 202				28 févr. 2022	
		25,00%					
		57 052 810					
		100,00%					

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 coût de développement du projet	Δ prix du loyer unitaire mensuel résidentiel (\$ / pi ² / mois)					
	(0,09) \$	(0,06) \$	(0,03) \$	- \$	0,03 \$	0,06 \$
-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%

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		56 427 223	445 \$
		3cc abordable	0	2,43 \$ / pi²	IPC coûts: 1,25%	625 587	5 \$
		Commercial	0 pi²	0,00 \$ / pi²	Financement	Levier	Taux
		Loyer unitaire résidentiel retenu		2,22 \$ / pi²	Terrain	75,00%	4,85%
		Croissance équivalente approximative des loyers:		0,00%	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	3 758 983	-		1 137 232	-
					REVENU NET	2 621 751	-

Projections financières Dév. Résidentiel Locatif

LOCATIF CENTRE-VILLE

SCÉNARIO 1-A (BASE)

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

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		57 811 396	456 \$
		3cc abordable	926 pi²	2,43 \$ / pi²	IPC coûts: 1,25%	641 752	5 \$
SCÉNARIO #1a (Base)		Commercial	0 pi²	0,00 \$ / pi²	Financement	Levier	Taux
INC: Social, Familial, Abordable		Loyer unitaire résidentiel retenu		2,28 \$ / pi²	Terrain	75,00%	4,85%
EXC.: REM, Frais de parc, Subventions décontamination		Croissance équivalente approximative des loyers:		3,20%	Développement	50,00%	4,85%

ÉCHÉANCIERS		SCÉNARIO EXPLOITATION					
		Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial		
Début de projet	30 juin 2019	Occupation à la livraison	50,00%	40,00%	Taux croissance des revenus	1,75%	0,00%
Début construction	31 déc. 2019	Vacance et mauvaise créance	2,17%	5,00%	Taux croissance des dépenses	1,50%	0,00%
Livraison	31 déc. 2021	Délais stabilisation	15 mois	12 mois	Taux capitalisation livraison	4,00%	5,50%
Fin stabilisation	31 mars 2023	Loyer			Taux capitalisation revente	4,25%	5,75%
Disposition	31 mars 2032	Loyer base 1	\$2021	2,38 \$			
		Stationnement int		175,00 \$			
		Entreposage		30,00 \$			
		Autres revenus (% Rev. Brut)		0,35%			

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		RÉSULTATS D'EXPLOITATION STABILISÉS ANTICIPÉS					
		Résidentiel	Commercial	Résidentiel	Commercial		
Tx cap SCHL	4,25%	REVENUS		FRAIS D'OPÉRATION			
Levier max	85,00%	Loyer résidentiel	3 616 634	-	Services publics (inc wifi)	12 686	-
RCD	1,20	Recouvrement des frais		-	Énergie (eau & clim)	155 538	-
Taux intérêt	4,00%	Stationnement int.	233 778		Entretien & Réparation	127 259	-
Amortissement	480	Casier rangement	68 542		Salaires: concierge & adn	127 259	-
Prime	785 996	Autres	12 658		Taxes foncières	465 342	-
Financement long terme	45 406 373	Loyer potentiel	3 931 612	-	Frais généraux	118 967	-
		Vacances & Créances	(85 316)	-	Honoraires de gestion	153 852	-
		Loyer brut effectif	3 846 296	-		1 160 902	-
					REVENU NET	2 685 394	-

Projections financières Dév. Résidentiel Locatif

LOCATIF CENTRE-VILLE

SCÉNARIO 1-B (Base)

145 021 pi ²	1 phases	Dev: Expl.:	30 mois 123 mois
Résidentiel - Locatif	127 596 pi ² 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

SOMMAIRE

PROJET				MARGE BÉNÉFICIAIRE À LA VENTE FINALE			PERFORMANCE			
⇒ Résidentiel		179 unités		Revenus	\$	\$ / p ² net	BENCHMARK - SCÉNARIO DE BASE			
Nombre de phases		1		Résidentiel - Condo	-		TRI	MARGE BRUTE	RETOUR	
Durée:		Dév. 30 mois		Résidentiel - Locatif	78 495 137	615 \$ / pi ²	Développement	19,50%	6 883 509	0,48 X
		Détention 123 mois		Commercial	-	0 \$ / pi ²	Détention	8,16%	22 567 866	1,11 X
		153 mois		Subventions	198 134			10,31%	29 451 375	
					78 693 271	617 \$ / pi²	RÉSULTAT OBTENU - SCÉNARIO BASE			
Superficies		Net		Coût du projet			Développement			
RÉSIDENTIEL Loc.		127 596 pi ²		Construction (Hard Cost)			15,36%			
Commercial		0 pi ²		Frais généraux *			8,15%			
		127 596 pi²		Terrain			9,48%			
		145 021 pi²		Réserve pour Inflation			27 869 303			
Stat. intérieur - superficie		61 530 pi ²		Redevance REM			Développement			
Terrain - superficie		107 espaces		Autocotisation TPS/TVQ			8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			
							13 701 051			
							2,05%			
							Développement			
							8,11%			
							10,31%			
							30 024 084			

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	369 pi²	3,06 \$ / pi²	Frais de parc	-	0 \$
Superficie locative résidentiel	127 596 pi²	1cc	85	2,36 \$ / pi²	Fr. Transaction	219 617	2 \$
Superficie locative commerciale	0 pi²	2cc	55	2,14 \$ / pi²	Contribution social / abordable	-	0 \$
Nb logements	179	3cc	1 274 pi²	2,02 \$ / pi²	Coût direct	34 600 246	271 \$
Nb entrepôts	179	Studio abordable	0	2,68 \$ / pi²	Frais indirects	6 825 924	53 \$
Nb stationnements int.	107	1cc abordable	0	2,04 \$ / pi²	Autocotisation & REM	5 939 278	47 \$
		2cc abordable	0	1,85 \$ / pi²		56 730 177	445 \$
		3cc abordable	0	2,43 \$ / pi²	IPC coûts: 1,25%	639 028	5 \$
		Commercial	0 pi²	0,00 \$ / pi²	Financement	Levier	Taux
		Loyer unitaire résidentiel retenu		2,26 \$ / pi²	Terrain	75,00%	4,85%
		Croissance équivalente approximative des loyers:		2,05%	Développement	50,00%	4,85%

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

ÉCHÉANCIERS		SCÉNARIO EXPLOITATION						
			Résidentiel	Commercial		Résidentiel	Commercial	
Début de projet	30 juin 2019	Occupation à la livraison	50,00%	40,00%	Taux croissance des revenus	1,75%	1,50%	
Début construction	31 déc. 2019	Vacance et mauvaise créance	2,25%	5,00%	Taux croissance des dépenses	1,50%	1,50%	
Livraison	31 déc. 2021	Délais stabilisation	15 mois	12 mois	Taux capitalisation livraison	4,00%	5,50%	
Fin stabilisation	31 mars 2023	Loyer			Taux capitalisation revente	4,25%	5,75%	
Disposition	31 mars 2032	Loyer base 1	\$2021	2,35 \$	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			

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		RÉSULTATS D'EXPLOITATION STABILISÉS ANTICIPÉS					
			Résidentiel	Commercial		Résidentiel	Commercial
Tx cap SCHL	4,25%	REVENUS			FRAIS D'OPÉRATION		
Levier max	85,00%	Loyer résidentiel	3 597 793	-	Services publics (inc wifi)	12 760	-
RCD	1,20	Recouvrement des frais		-	Énergie (eau & clim)	152 138	-
Taux intérêt	4,00%	Stationnement int.	233 778		Entretien & Réparation	124 477	-
Amortissement	480	Casier rangement	67 043		Salaires: concierge & adn	124 477	-
Prime	782 636	Autres	12 592		Taxes foncières	463 521	-
Financement long terme	45 240 641	Loyer potentiel	3 911 207	-	Frais généraux	117 281	-
		Vacances & Créances	(88 002)	-	Honoraires de gestion	152 928	-
		Loyer brut effectif	3 823 205	-		1 147 582	-
					REVENU NET	2 675 622	-

31 déc. 2021