



Opportunités stratégiques dans un marché en mutation

Secteur Conseil & Courtage A2024

Mehdi Mezghani | Chef de Secteur

Chiara Sebag | Associée

Maxime Rodgers | Associé

Farhaa Abdi Atteyeh | Associée

Thomas Bellefleur | Analyste

Nora Messabih | Analyste

Secteur Conseil & Courtage Immobilier



Mehdi Mezghani
Chef de secteur



Chiara Sebag
Associée



Maxime Rodgers
Associé



Farhaa Abdi Atteyeh
Associée



Nora Messabih
Analyste

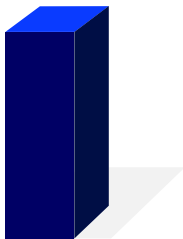


Thomas Bellefleur
Analyste

ImmoHEC : L'immobilier de demain

Sommaire Exécutif

MANDAT



Présenter à Hepa la meilleure **stratégie de réhabilitation** pour chacun des **3 bâtiments** de son portefeuille.

ÉLÉMENTS CLÉS



- Quels enjeux **macroéconomiques** influencent la viabilité d'un projet de réhabilitation ?
- Évaluation des **coûts** prévisionnels et du potentiel de **revenu** locatif pour garantir un retour sur **investissement optimal**.

PROPRIÉTÉS



- Projets proposés
- Projet Alternatif **Intergénérationnels + 2 étages**
- Projet Alternatif **Résidences seniors**
- Familles, étudiants et travailleurs

IMPACTS



TRI	VAN
20.12%	\$4M
13.31%	\$1.1M
19.5%	\$2.9M

01

Analyse des tendances du Bureau et Multifamilial

02

Côtes-des-Neiges: Des projets atypiques

03

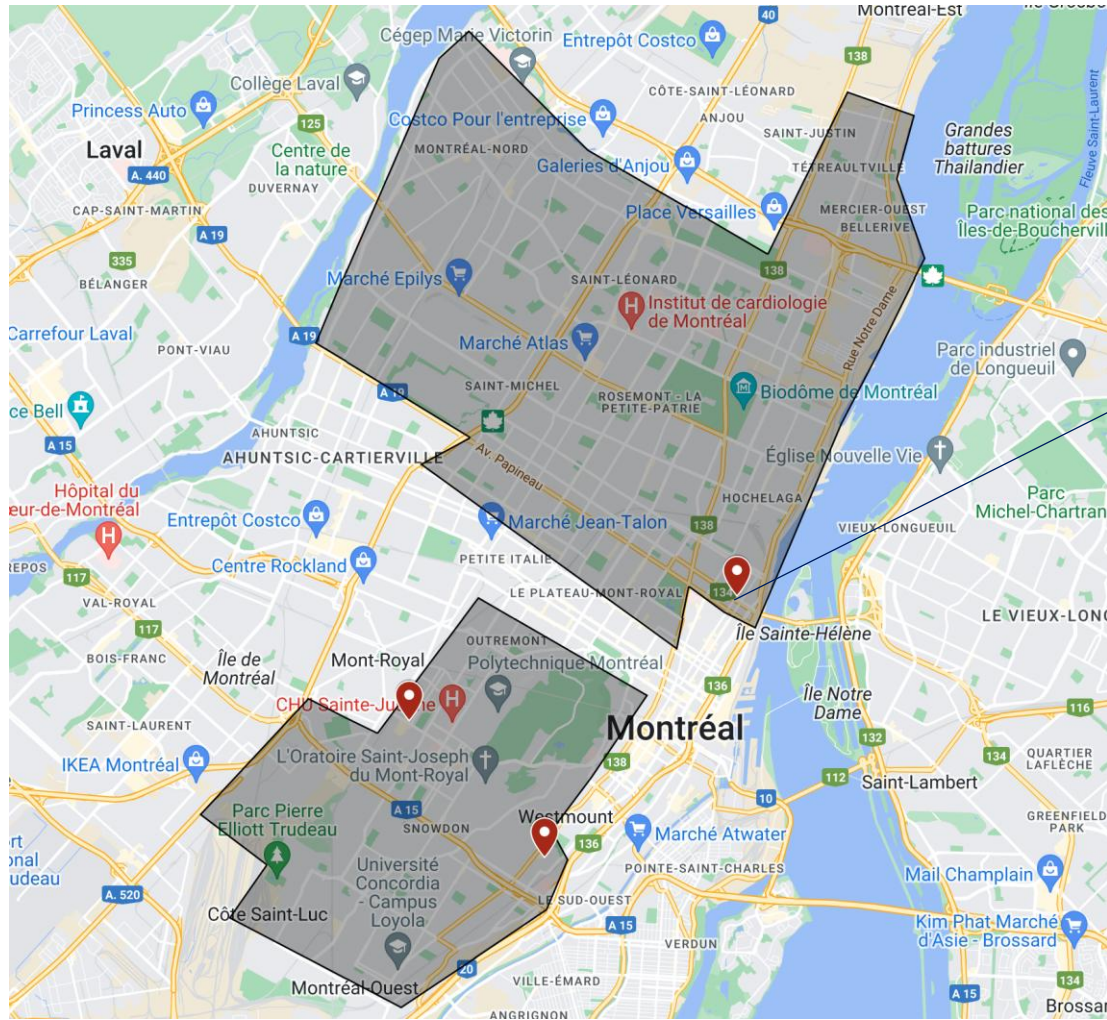
Westmount: Un projet risqué

04

Maisonnette: Un projet à fort potentiel

Analyse de la localisation des immeubles

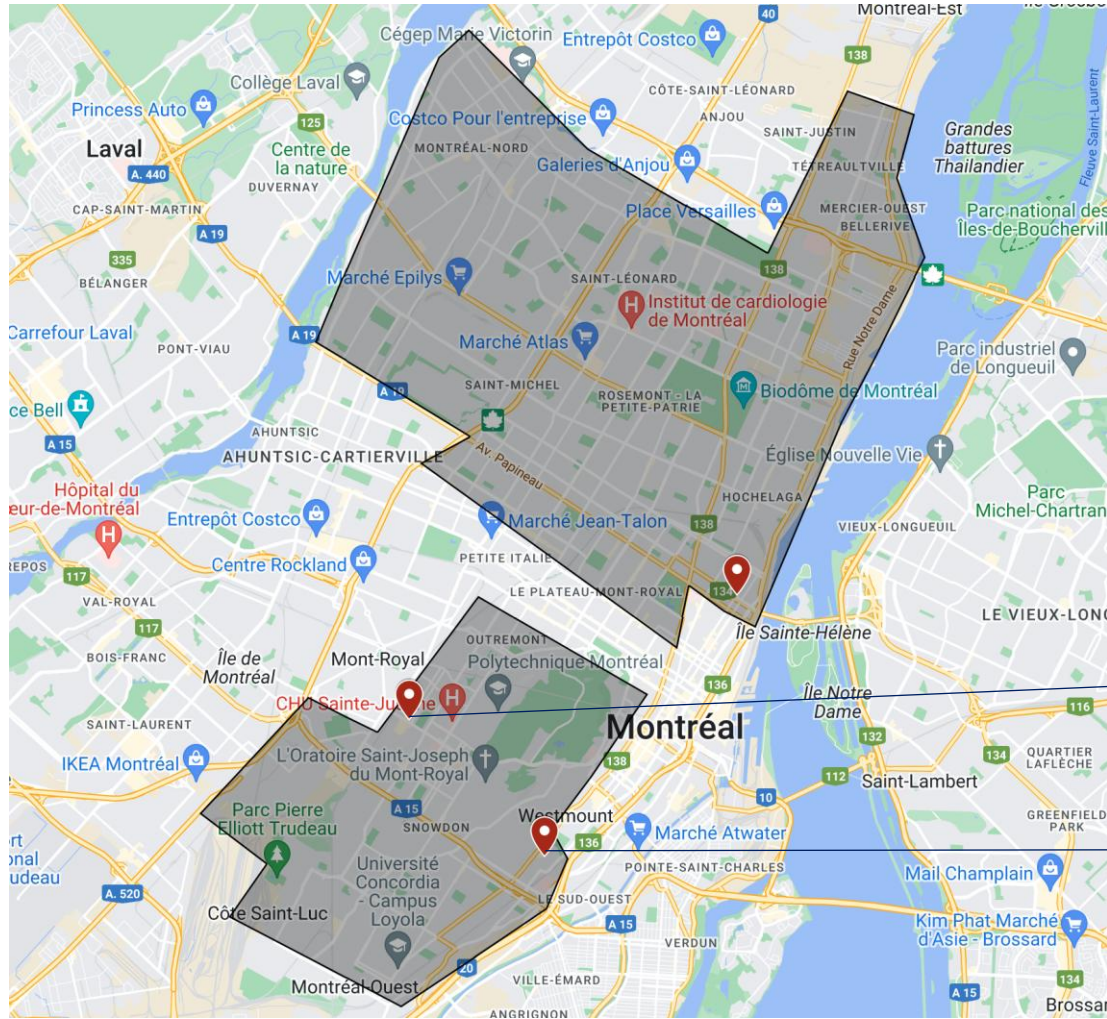
Répartition géographique des actifs



Source: Colliers, Avison Young

Analyse de la localisation des immeubles

Répartition géographique des actifs



Secteur
Centre-Ouest

6635-6655 Ch. De La Côte-Des-Neiges

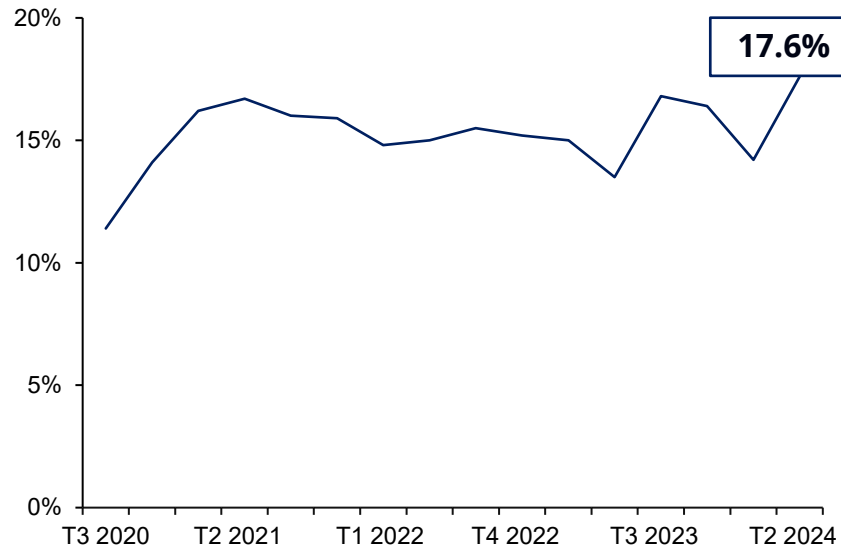
345 Avenue Victoria

Source: Colliers, Avison Young

Évolution du marché des bureaux B au Centre-Ouest

La saturation des bureaux au Centre-Ouest

Taux de vacance pour les bureaux B %, Évolution trimestrielle du Centre-Ouest



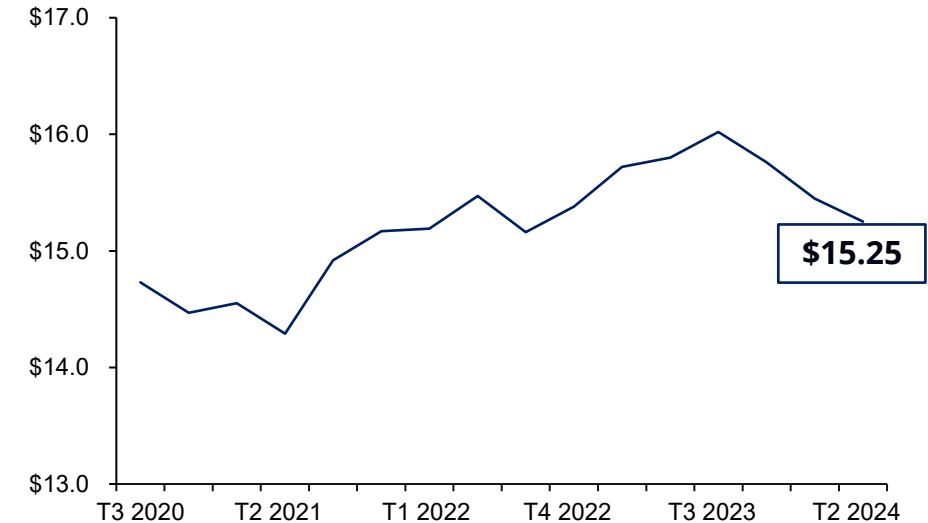
Observation 1

Taux de vacance atteint un **niveau élevé**, reflétant une **demande en baisse** depuis 2020.

Observation 2

Loyers moyens traversent une diminution récente de près de **1\$**, indiquant une **pression** sur les revenus locatifs.

Loyer moyen pour les bureaux B \$, Évolution trimestrielle du Centre-Ouest



À Retenir

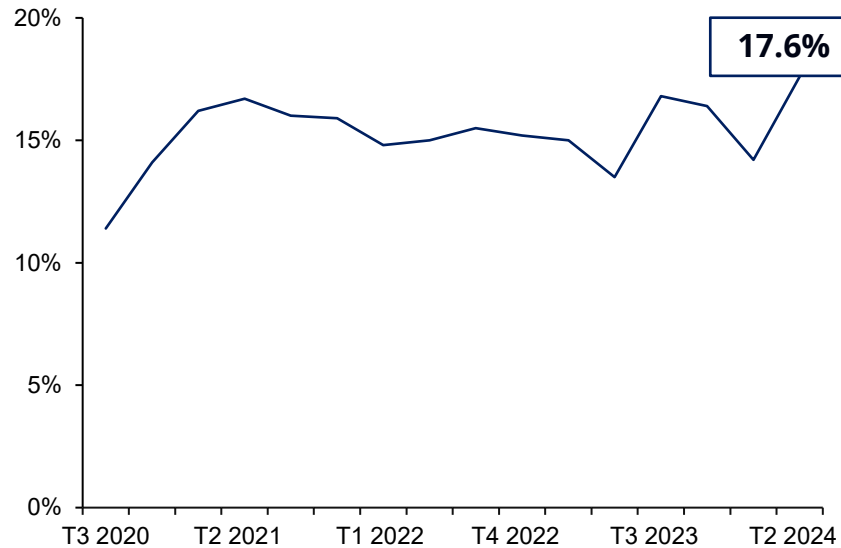
Le marché des bureaux B au Centre-Ouest est **saturé** et **incertain**, avec des **loyers en baisse** et un taux de **vacance élevé**. Cela souligne la nécessité d'une **analyse stratégique** de la rentabilité des projets de transformation en habitations.

Source: Colliers, Avison Young

Évolution du marché des bureaux B au Centre-Ouest

La saturation des bureaux au Centre-Ouest

Taux de vacance pour les bureaux B %, Évolution trimestrielle du Centre-Ouest



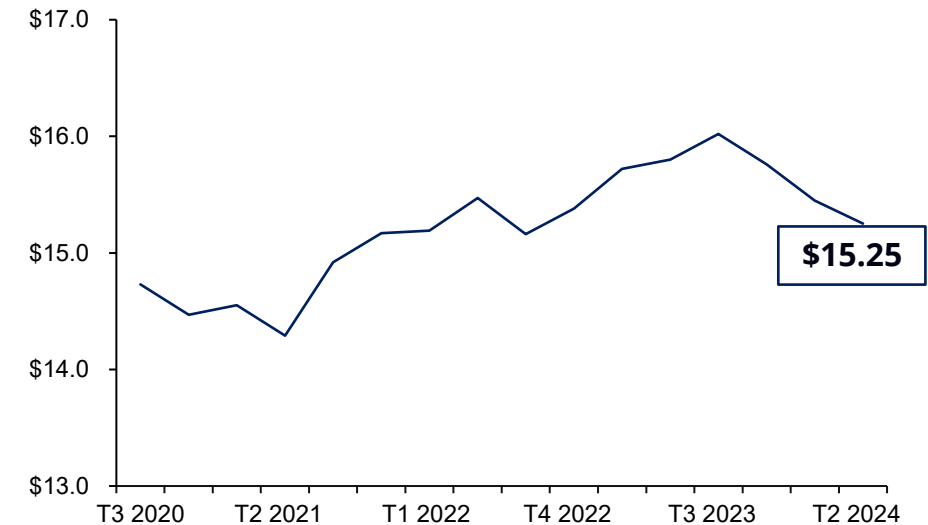
Observation 1

Taux de vacance atteint un **niveau élevé**, reflétant une **demande en baisse** depuis 2020.

Observation 2

Loyers moyens traversent une diminution récente de près de **1\$**, indiquant une **pression** sur les revenus locatifs.

Loyer moyen pour les bureaux B \$, Évolution trimestrielle du Centre-Ouest



À Retenir

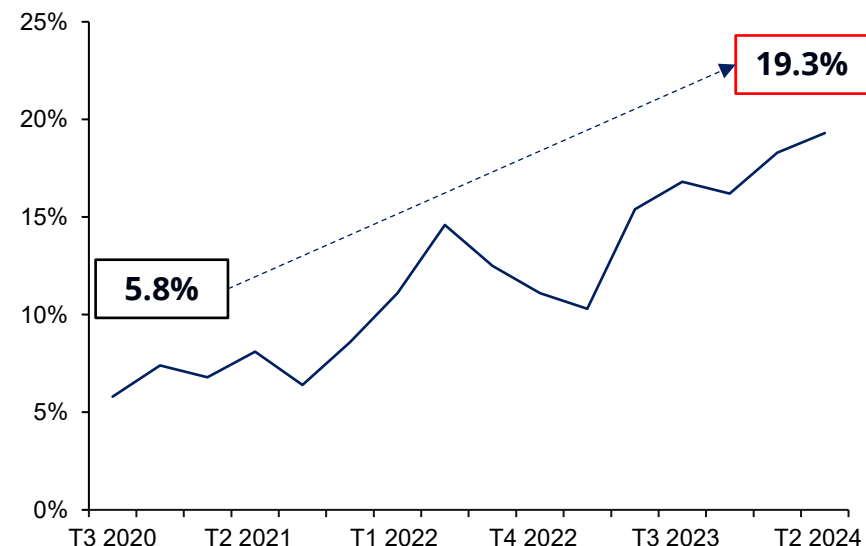
Le marché des bureaux B au Centre-Ouest est **saturé** et **incertain**, avec des **loyers en baisse** et un taux de **vacance élevé**. Cela souligne la nécessité d'une **analyse stratégique** de la rentabilité des projets de transformation en habitations.

Source: Colliers, Avison Young

Évolution du marché des bureaux B au Centre-Est

Le déclin du marché des bureaux au Centre-Est

Taux de vacance pour les bureaux B %, Évolution trimestrielle du Centre-Est



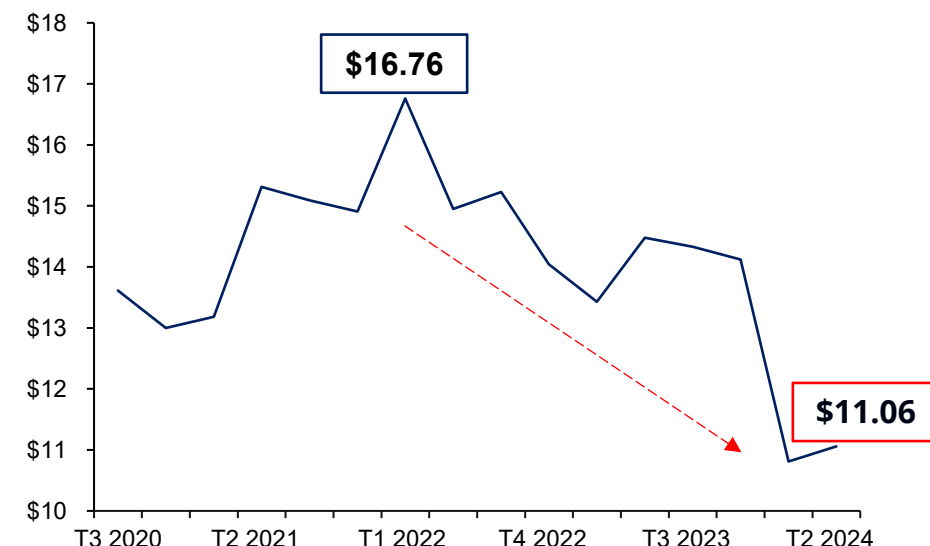
Observation 1

Taux de **vacance 4 fois plus élevé** par rapport à 2020, reflétant une **diminution** notable de la demande

Observation 2

Le **loyer moyen baisse** de plus de **5\$** depuis 2022, ce qui reflète une **baisse de la valeur** perçue de ces espaces

Loyer moyen pour les bureaux B \$, Évolution trimestrielle du Centre-Est



À Retenir

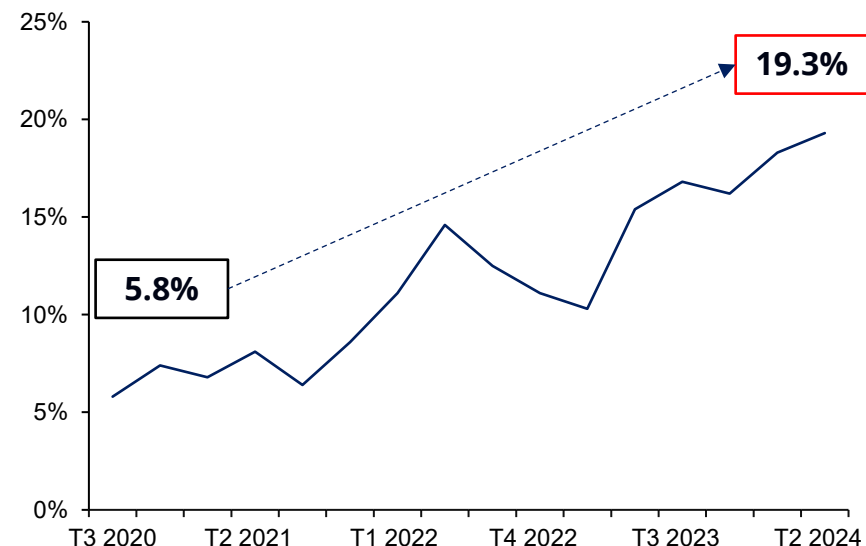
Le marché des bureaux B au Centre-Est est en **forte difficulté** indiquant une **demande en déclin**, ce qui suggère une opportunité pour des projets de rénovation visant à **redynamiser** ces espaces et attirer de nouveaux locataires.

Source: Colliers, Avison Young

Évolution du marché des bureaux B au Centre-Est

Le déclin du marché des bureaux au Centre-Est

Taux de vacance pour les bureaux B %, Évolution trimestrielle du Centre-Est



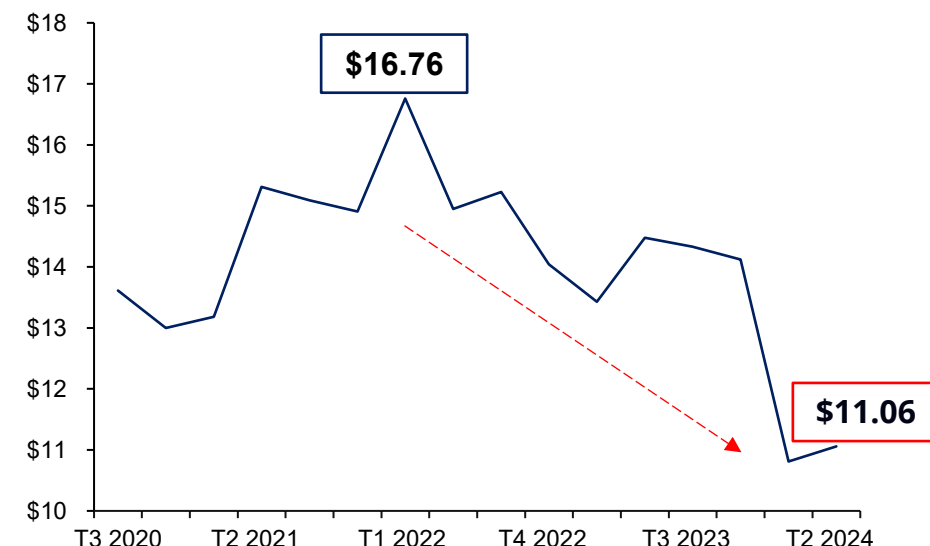
Observation 1

Taux de **vacance 4 fois plus élevé** par rapport à 2020, reflétant une **diminution** notable de la demande

Observation 2

Le **loyer moyen baisse** de plus de **5\$** depuis 2022, ce qui reflète une **baisse de la valeur** perçue de ces espaces

Loyer moyen pour les bureaux B \$, Évolution trimestrielle du Centre-Est



À Retenir

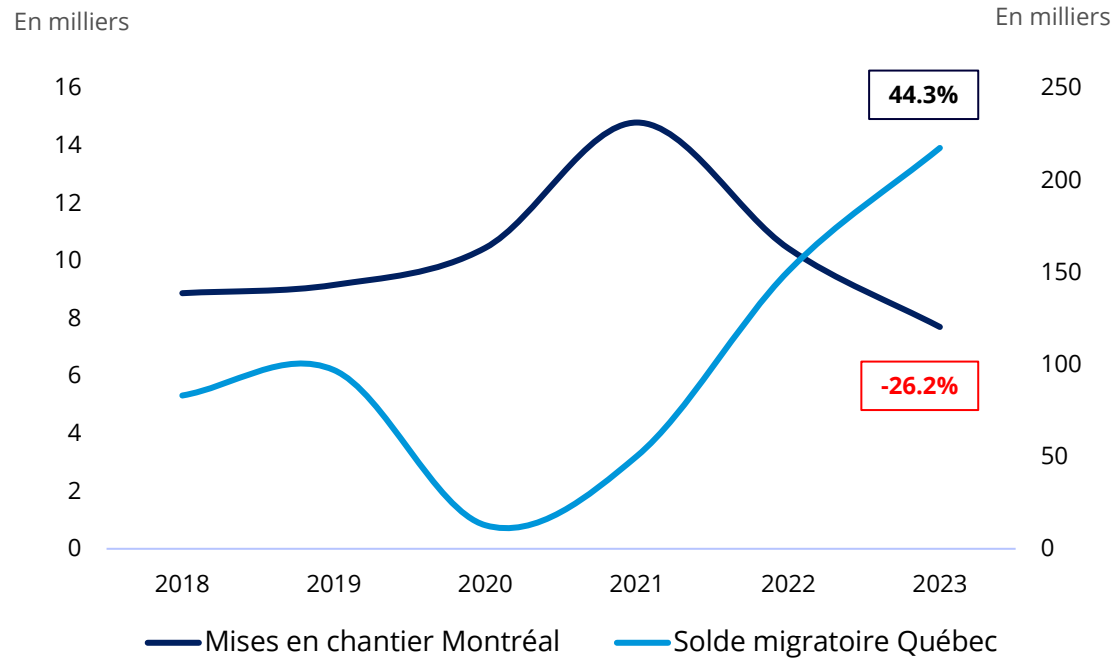
Le marché des bureaux B au Centre Est-est en **forte difficulté** indiquant une **demande en déclin**, ce qui suggère une opportunité pour des projets de rénovation visant à **redynamiser** ces espaces et attirer de nouveaux locataires.

Source: Colliers, Avison Young

Résidentiel et Multifamilial – Analyse de performance

Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal

Évolution des mises en chantier et de l'immigration



Les principales observations sur le marché

-  Demande **locative** en **forte croissance**
-  Augmentation des loyers de 40%
-  Taux de vacance toujours très faible

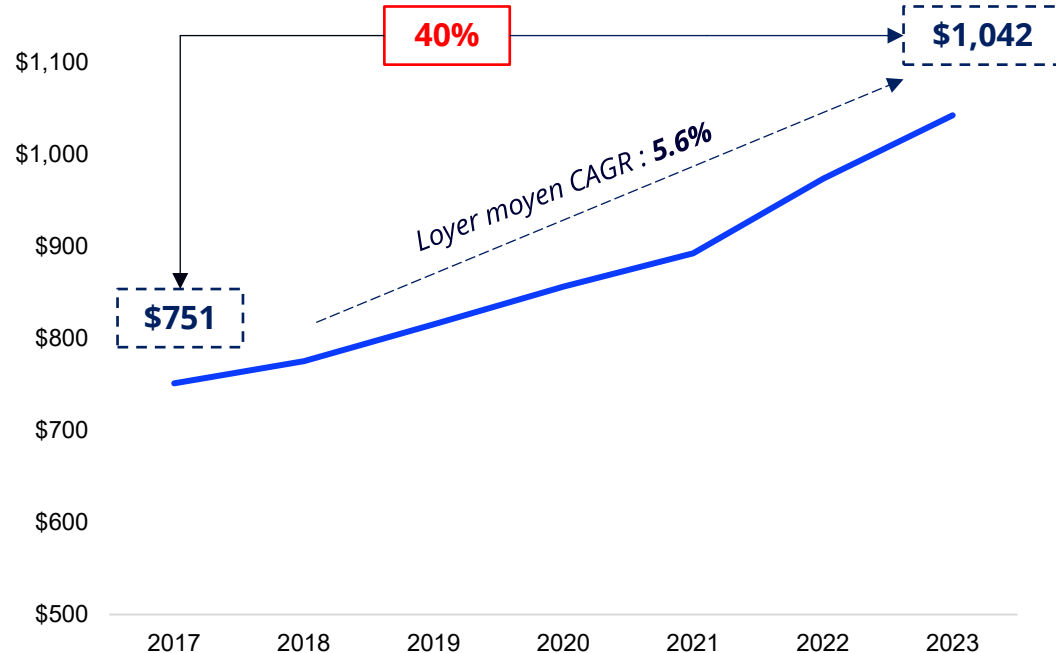
Chute de la mise en chantier et forte augmentation de l'immigration : **Pression sur l'offre et la demande**

Source: SCHL, Statistique Québec

Résidentiel et Multifamilial – Analyse de performance

Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal

Loyer moyen des logements deux chambres sur le marché locatif primaire à Montréal



Les principales observations sur le marché

-  Demande locative en forte croissance
-  **Augmentation** des loyers de **40%**
-  Taux de vacance toujours très faible

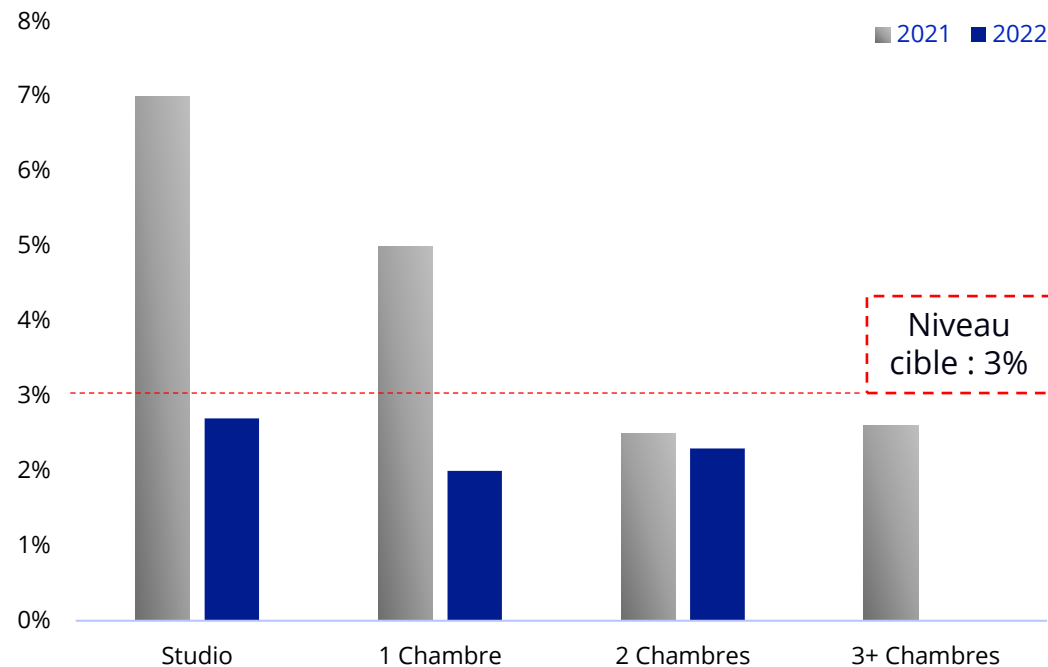
Tendance à la hausse de la rentabilité des 2 chambres : **Forte demande**

Source: SCHL

Résidentiel et Multifamilial – Analyse de performance

Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal

Vacance des logements locatifs à Montréal



Les principales observations sur le marché

-  Demande locative en forte croissance
-  Augmentation des loyers de 40%
-  Taux de **vacance** toujours très **faible**

Les taux d'inoccupation demeurent **sous le taux d'équilibre** peu importe la taille du logement. La **pénurie** de logements locatifs continue un peu partout dans la région.

Source: CMM, SCHL

Résidentiel et Multifamilial – Analyse de performance

Une classe d'actif résiliente et en forte demande à Montréal

Vacance des logements locatifs à Montréal

Les principales observations sur le marché

5 critères pour la reconversion



L'apport d'éclairage naturel



Le remplacement des façades



L'ajout d'espaces extérieurs



L'ajout de murs de refend



L'intégration de systèmes de ventilation et de plomberie

Les taux d'inoccupation demeurent **sous le taux d'équilibre** peu importe la taille du logement. La **pénurie** de logements locatifs continue un peu partout dans la région.

Source: CMM, SCHL

01

Analyse des tendances du Bureau et Multifamilial

02

Côtes-des-Neiges: Des projets atypiques

03

Westmount: Un projet risqué

04

Maisonnette: Un projet à fort potentiel

Premier bâtiment : 6635-6655 Ch. De La Côte-Des-Neiges

Un immeuble à bureaux situé au coeur de Côte-Des-Neiges



SUPERFICIE

58 524 pi²



LOCALISATION

CÔTE-DES
NEIGES



CLASSE ET
CONSTRUCTION

B - 1957



ÉTAGES

4

Inoccupation

Taux de vacance
64.07%



WALT : **2.6 ans**

Immeuble avec un taux d'occupation **faible** et un WALT **court**,
laissant envisager une solution de **délogement** assez facile



Source: CoStar Group

Côte-des-Neiges : Portrait du quartier

Un emplacement stratégique à proximité d'un large éventail de services

ImmoHEC
L'immobilier de demain

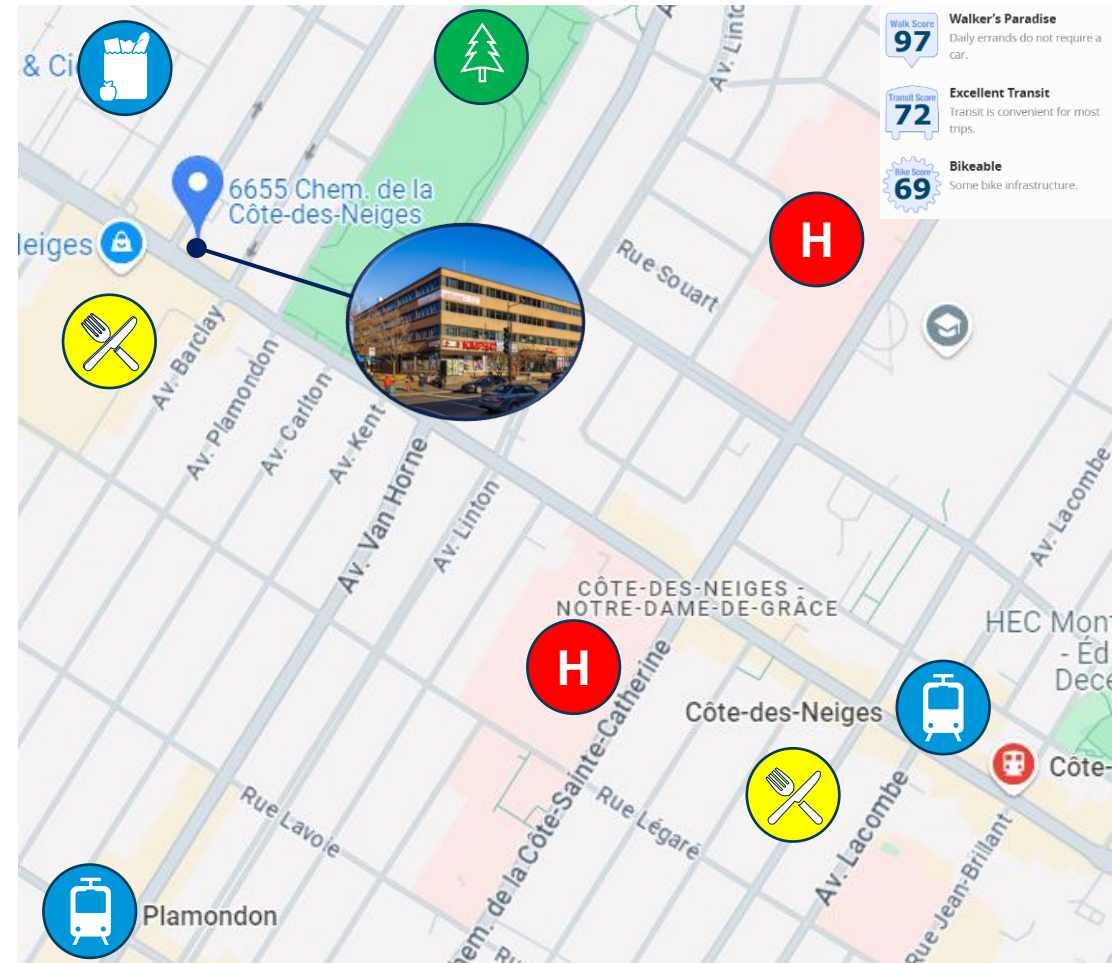


Accessibilité et environs

- Accessibilité aux **transports en commun**
- À proximité d'une multitude de services et de commodités
 - Restaurants
 - Parcs
 - Hôpitaux
 - Épiceries et pharmacies

Démographie

- Arrondissement le plus **peuplé** de Montréal
- Quartier **multiculturel**
- Forte proportion de ménages **individuels**
- Marché **locatif**



Source: Ville de Montréal

Côte-des-Neiges : Portrait du quartier

Une opportunité pour capitaliser sur la démographie

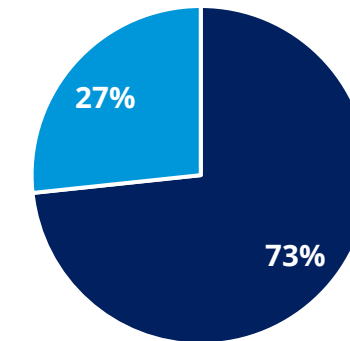
Accessibilité et environs

- Accessibilité aux transports en commun
- À proximité d'une multitude de services et de commodités
 - Restaurants
 - Parcs
 - Hôpitaux
 - Épiceries et pharmacies

Démographie

- Arrondissement le plus **peuplé** de Montréal
- Quartier **multiculturel**
- Forte proportion de ménages **individuels**
- Marché **locatif**

Répartition des modes d'occupation des logements



■ Locataire ■ Propriétaire

170 583 habitants

Population immigrante
47%

Revenu médian de **\$45,778**

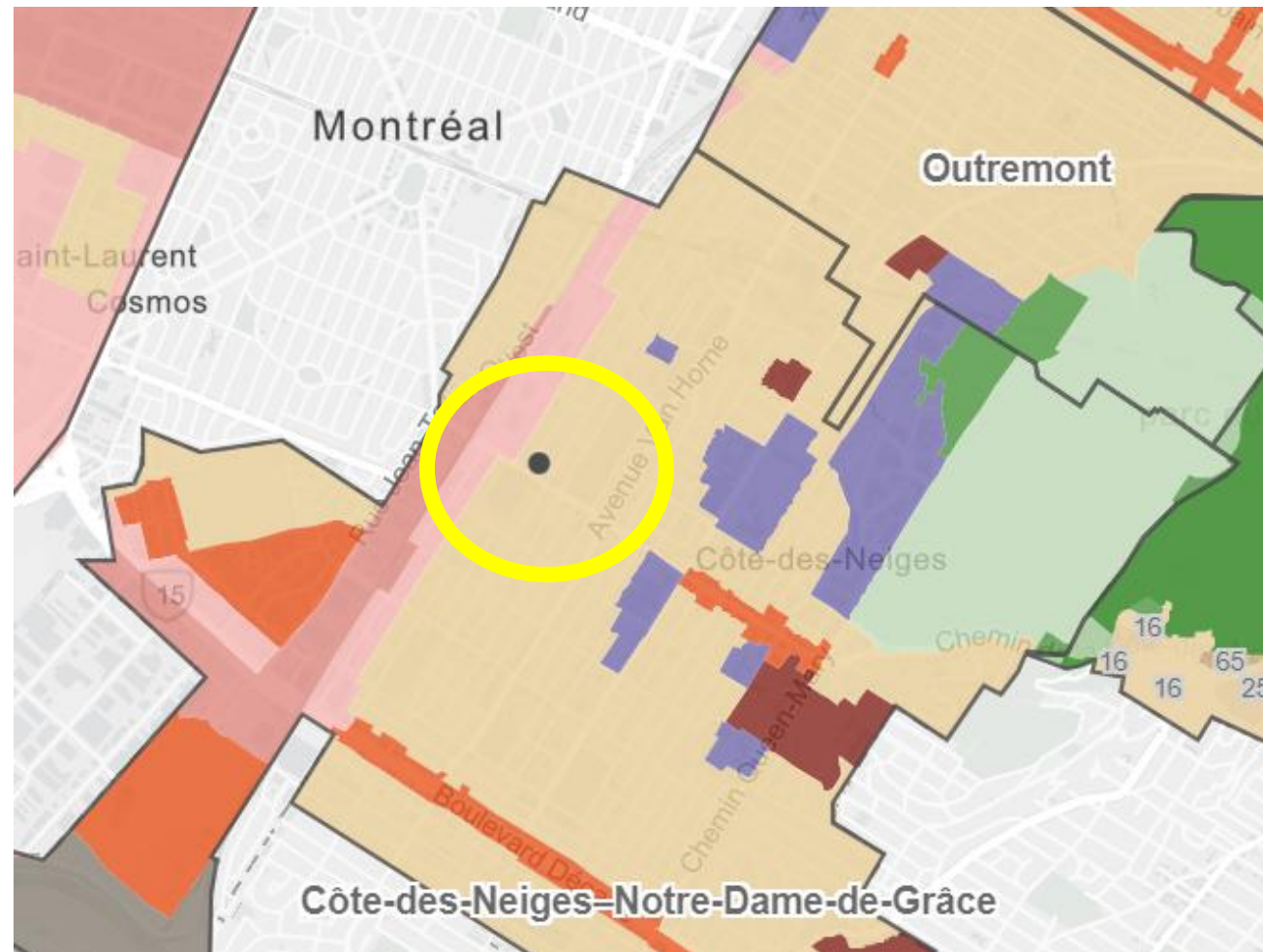
23.7% de la population vivant
sous le seuil de faible revenu

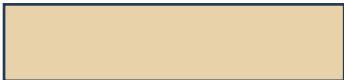
Source: Ville de Montréal

Côte-des-Neiges : Portrait du quartier

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité

ImmoHEC
L'immobilier de demain



-  Secteur mixte
-  **Secteur résidentiel**
-  Grands équipements institutionnels
-  Secteur d'emplois
-  Couvent monastère ou lieu de culte
-  Grand espace vert ou parc riverain

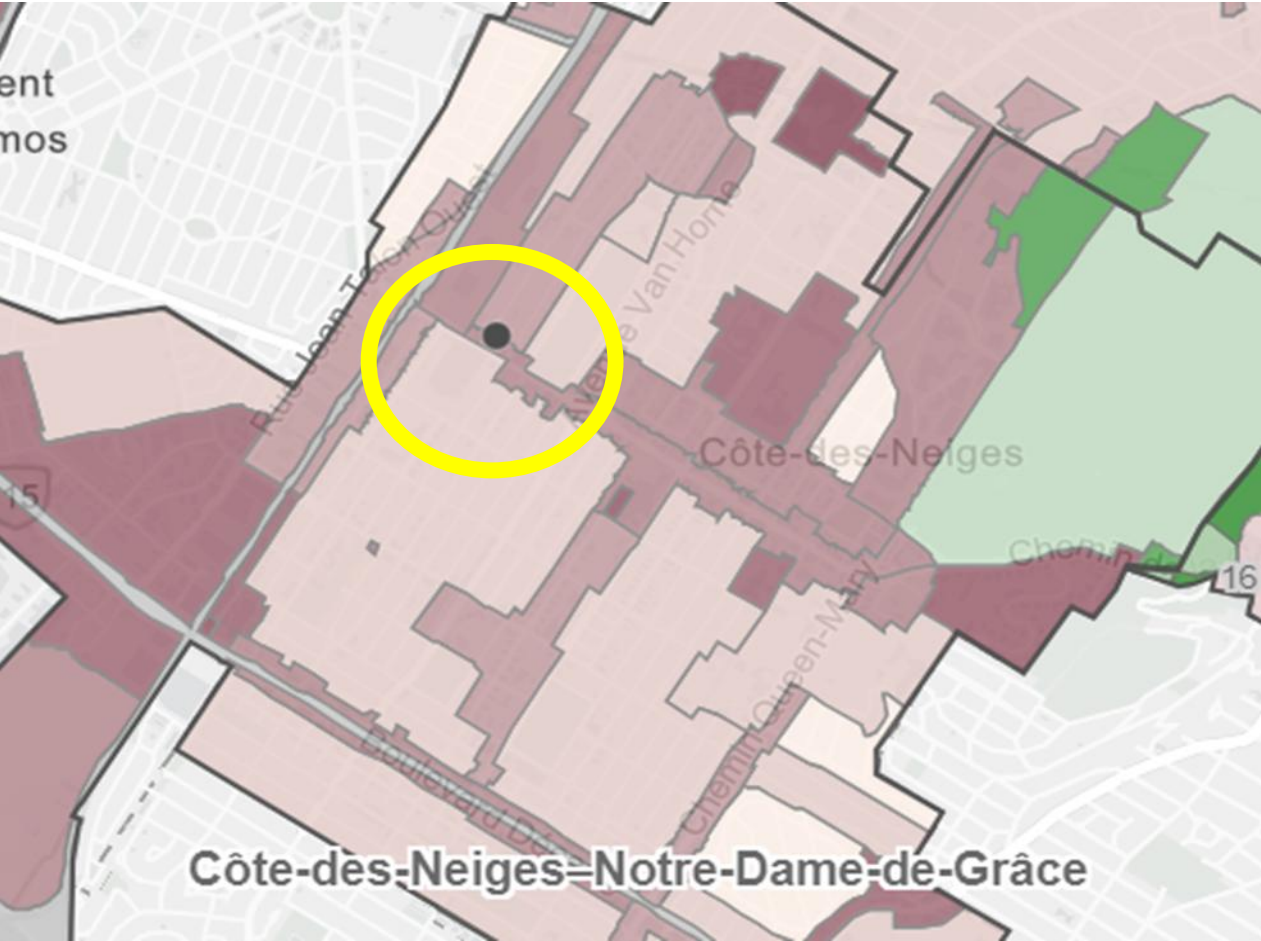
Usage permis par le PPU:

- Résidentiel
- Commercial
- Équipement éducatifs et culturels

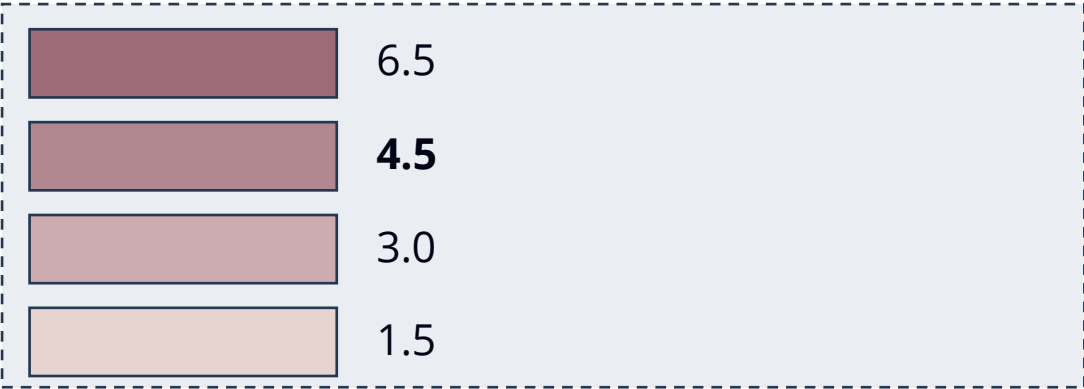
Source: Ville de Montréal

Côte-des-Neiges : Portrait du quartier

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité



Densité Maximale (C.O.S)



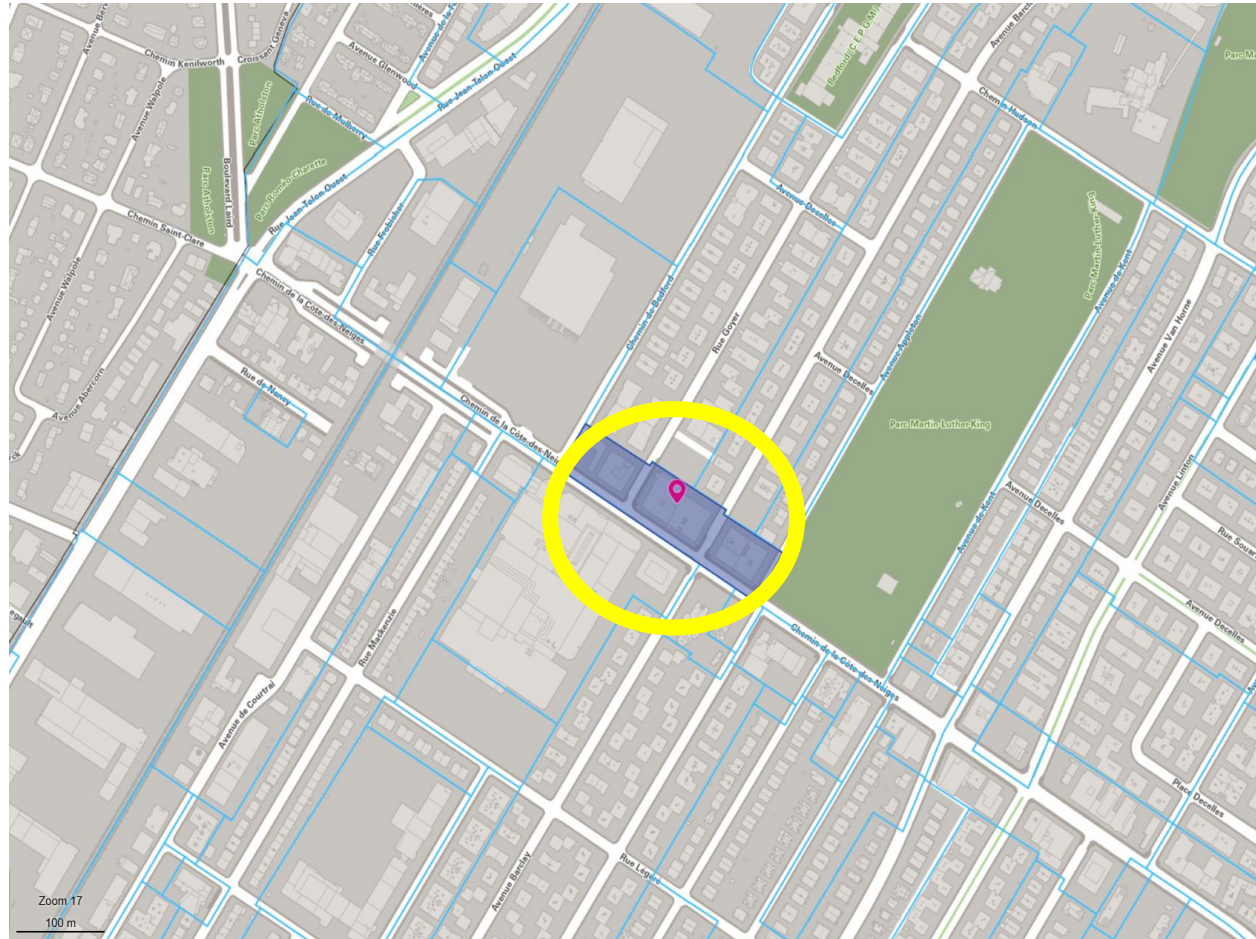
Hauteur Maximale (Mètres)



Source: Ville de Montréal

Côte-des-Neiges : Portrait du quartier

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité



Densité Maximale (C.O.S)

	6.5
	4.5
	3.0
	1.5

Hauteur Maximale (Mètres)

	20 mètres (6 étages)
	12,5 mètres
	9 mètres

Source: Ville de Montréal

Côte-des-Neiges : Présentation des projets

Différences entre les trois projets proposés pour ce terrain

Logements intergénérationnels



54 unités **individuelles** (4 étages)

39 000 pi² d'espace **résidentiel**

14 000 pi² d'espace **commercial**

(18) **Studios** – 520 pi²
(21) **1 Chambre** – 770 pi²
(15) **2 Chambres** – 940 pi²

Logements étudiants



50 unités **individuelles** (4 étages)

40 000 pi² d'espace **résidentiel**

12 000 pi² d'espaces **Verts**

(31) **Studios** – 610 pi²
(3) **1 Chambre** – 860 pi²
(15) **2 Chambres** – 1060 pi²
(2) **5 Chambres** – 2000 pi²

Résidence nouveaux arrivants



5 sections **communes** (4 étages)

29 000 pi² d'espace **résidentiel**

7 800 pi² d'espace **commercial**

(48) **Chambres** – 590 pi²
Espaces communs – 18 000 pi²

Côte-des-Neiges : Présentation des projets

Différences entre les trois projets proposés pour ce terrain

Logements intergénérationnels



54 unités **individuelles** (4 étages)

39 000 pi² d'espace **résidentiel**

14 000 pi² d'espace **commercial**

(18) **Studios** – 520 pi²
(21) **1 Chambre** – 770 pi²
(15) **2 Chambres** – 940 pi²

Logements étudiants



50 unités **individuelles** (4 étages)

40 000 pi² d'espace **résidentiel**

12 000 pi² d'espaces **Verts**

(31) **Studios** – 610 pi²
(3) **1 Chambre** – 860 pi²
(15) **2 Chambres** – 1060 pi²
(2) **5 Chambres** – 2000 pi²

Résidence nouveaux arrivants



5 sections **communes** (4 étages)

29 000 pi² d'espace **résidentiel**

7 800 pi² d'espace **commercial**

(48) **Chambres** – 590 pi²
Espaces communs – 18 000 pi²

Côte-des-Neiges : Présentation des projets

Différences entre les trois projets proposés pour ce terrain

Logements intergénérationnels



54 unités **individuelles** (4 étages)

39 000 pi² d'espace **résidentiel**

14 000 pi² d'espace **commercial**

(18) **Studios** – 520 pi²
(21) **1 Chambre** – 770 pi²
(15) **2 Chambres** – 940 pi²

Logements étudiants



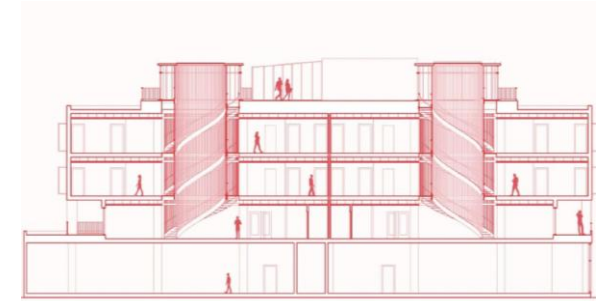
50 unités **individuelles** (4 étages)

40 000 pi² d'espace **résidentiel**

12 000 pi² d'espaces **Verts**

(31) **Studios** – 610 pi²
(3) **1 Chambre** – 860 pi²
(15) **2 Chambres** – 1060 pi²
(2) **5 Chambres** – 2000 pi²

Résidence nouveaux arrivants



5 sections **communes** (4 étages)

29 000 pi² d'espace **résidentiel**

7 800 pi² d'espace **commercial**

(48) **Chambres** – 590 pi²
Espaces communs – 18 000 pi²

CDN : Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction offre une alternative moins risquée

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Matrice de décision

Critères de décision	 Intergénérationnels	 Étudiants	 Nouveaux arrivants
TRI	6.27%	3.62%	0%
VAN	\$301,094	(\$377,195)	(\$2,326,000)
Demande	Quartier âge mixte	Quartier universitaire	Politiques d'immigration
KgCO2/m2	156	96	113



Analyse



Côte-des-Neiges



Westmount



Maisonnette

Côte-des-Neiges : Notre proposition

La reconstruction offre une alternative moins risquée

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Matrice de décision

Critères de décision

Projet Alternatif : Logements intergénérationnels + 2 étages (6 total)

TRI

20.12%

79 unités

VAN

\$4,029,732

70 000 pi² d'espace
résidentiel

Demande

19.5% 60 ans
et +

14 000 pi² d'espace
commercial

2 phases en 3.5 ans

KgCO₂/m²

178

Certification **LEED** Gold



Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Hypothèses clefs du modèle: gestion des locataires en place et sélection du Cap Rate

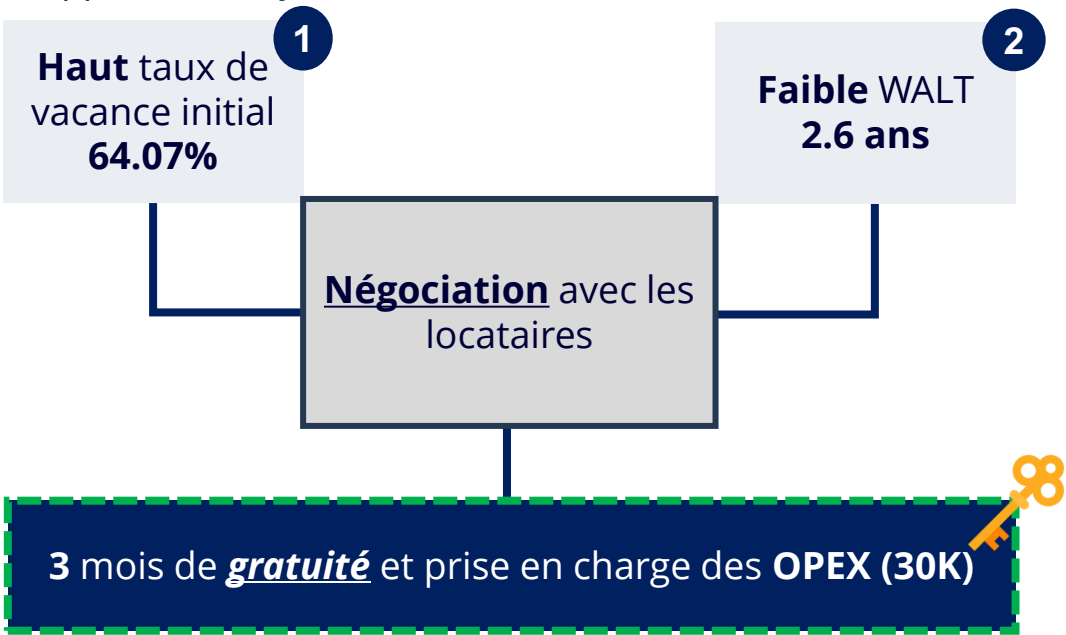


Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
6%	3.5 ans	30 months	10 ans	6%	\$1,576	3%	APH Select 95%

Proposition d'une location gratuite

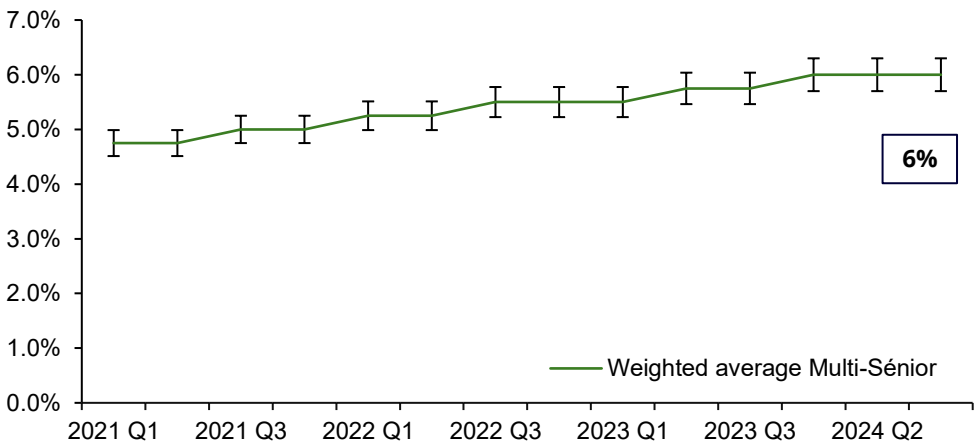
Rappel de l'analyse :



Sélection d'un Cap Rate réaliste

1. Observations des **Cap Rates** historiques

2. Considération de la **classe d'actif** et du **risque** dans le choix du Cap Rate



Source: Avison Young, Cushman & Wakefield

Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Un projet qui exploite pleinement le potentiel du site

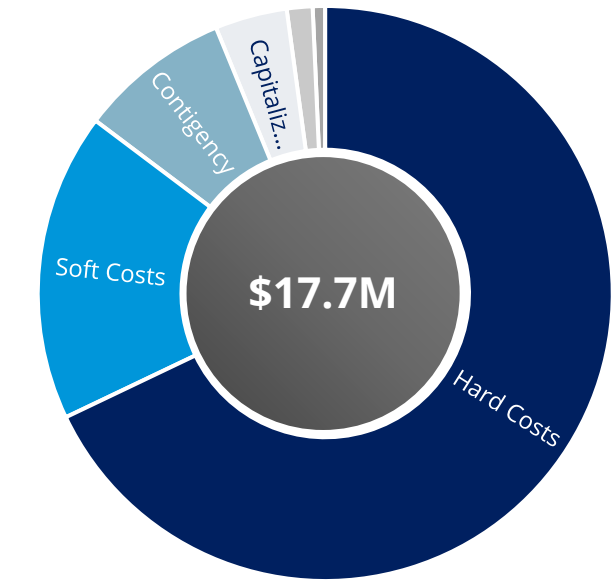
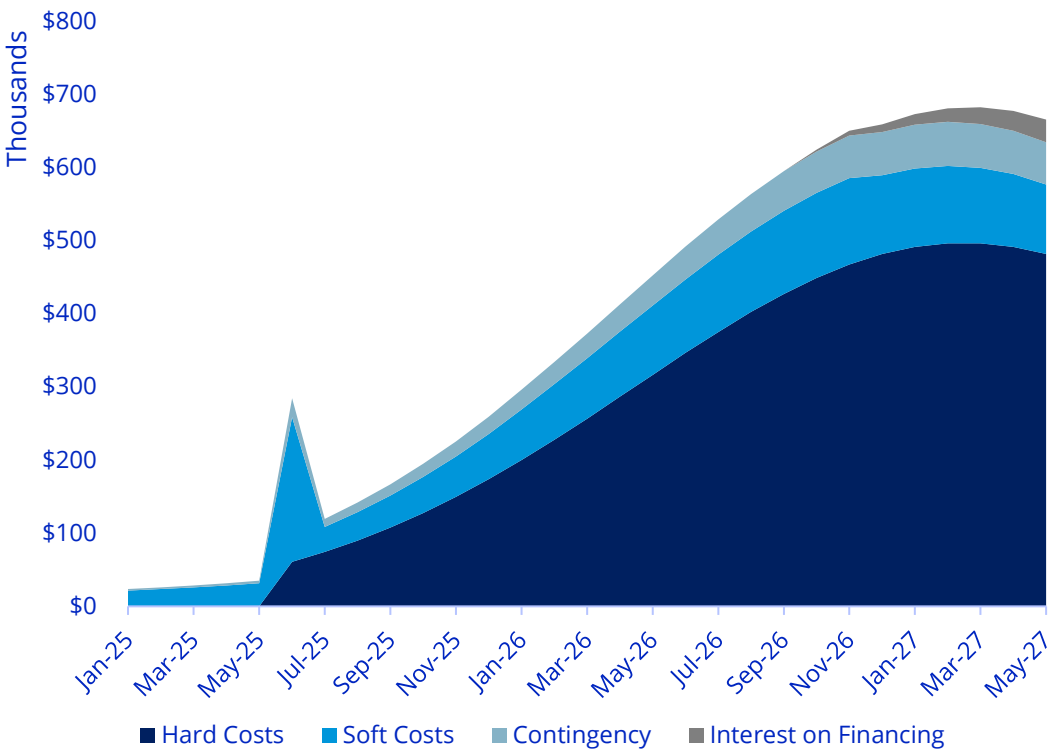


Répartition des coûts du projet

Coûts Indirects **\$3.1M**

Coûts Directs **\$12M**

Réserve pour
contingence **\$1.5M**



\$223,748 / unité

\$238 / pi²

Source: Altus Group, Cost Guide

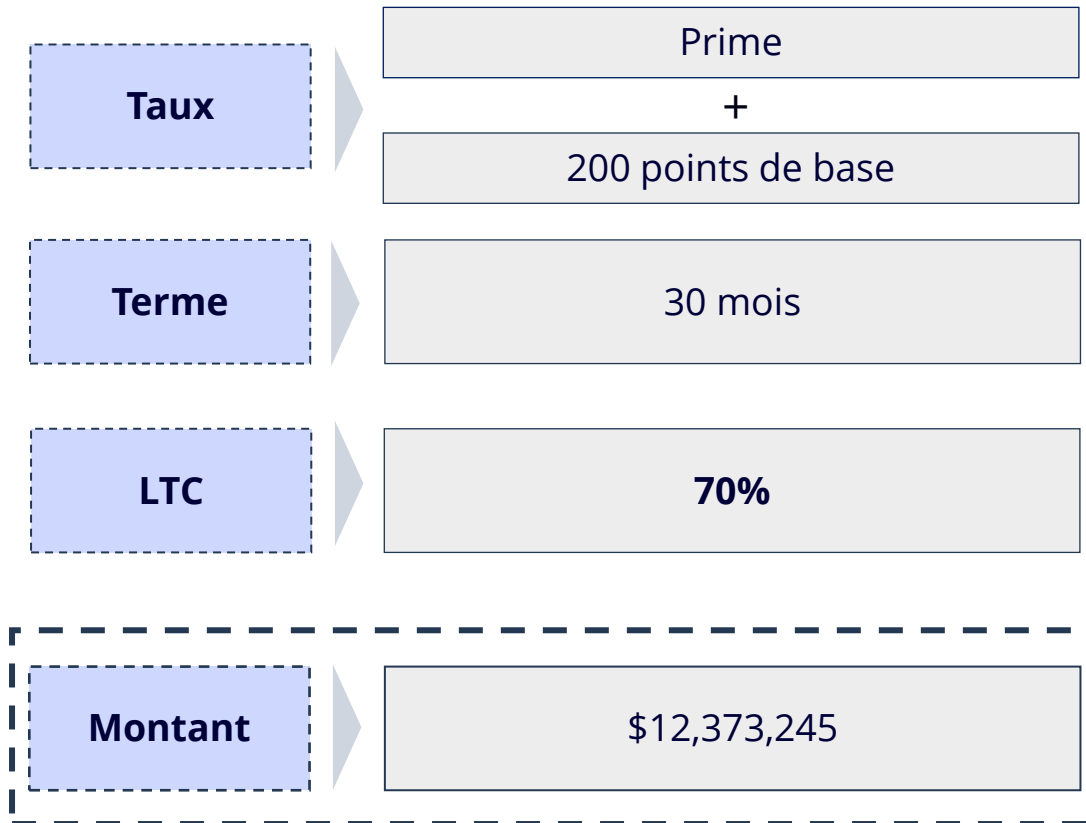
Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Financement - Prêt Construction et Financement long terme APH Select

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Prêt de construction conventionnel



Prêt long-terme assuré SCHL



Source: SCHL, CBRE, CNEB

Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Financement - Prêt Construction et Financement long terme APH Select

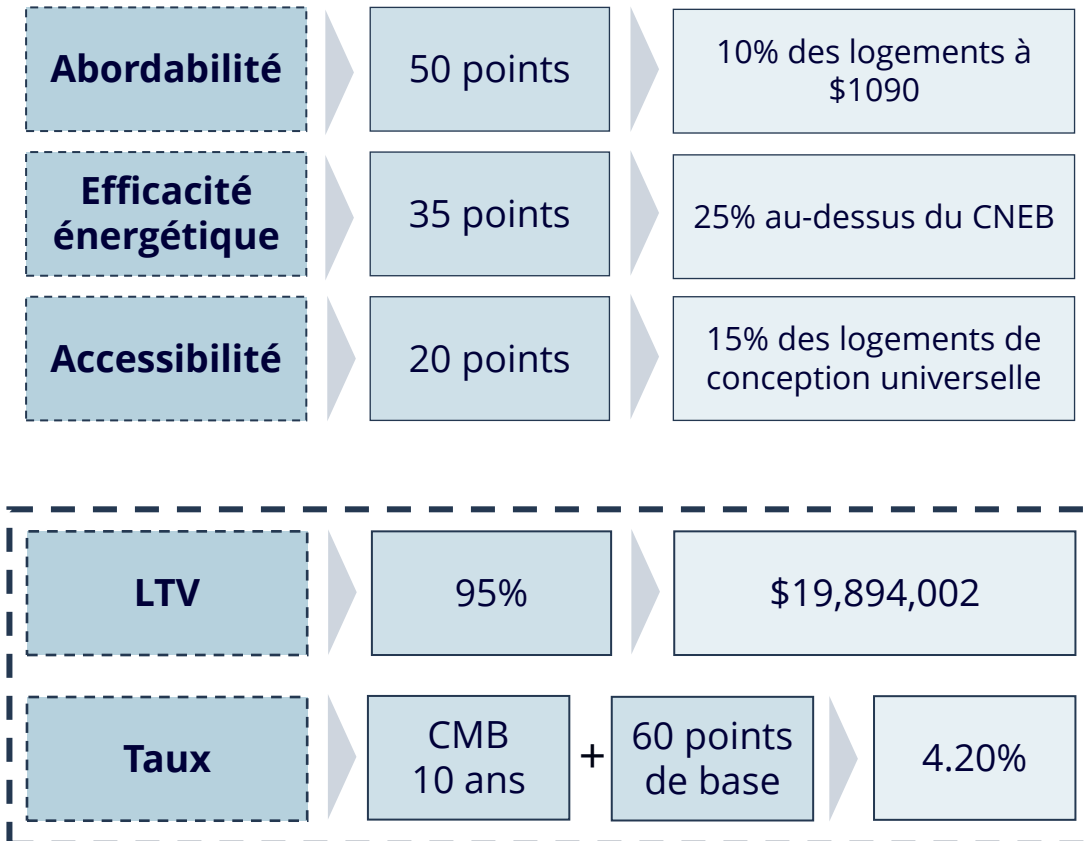
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Prêt de construction conventionnel



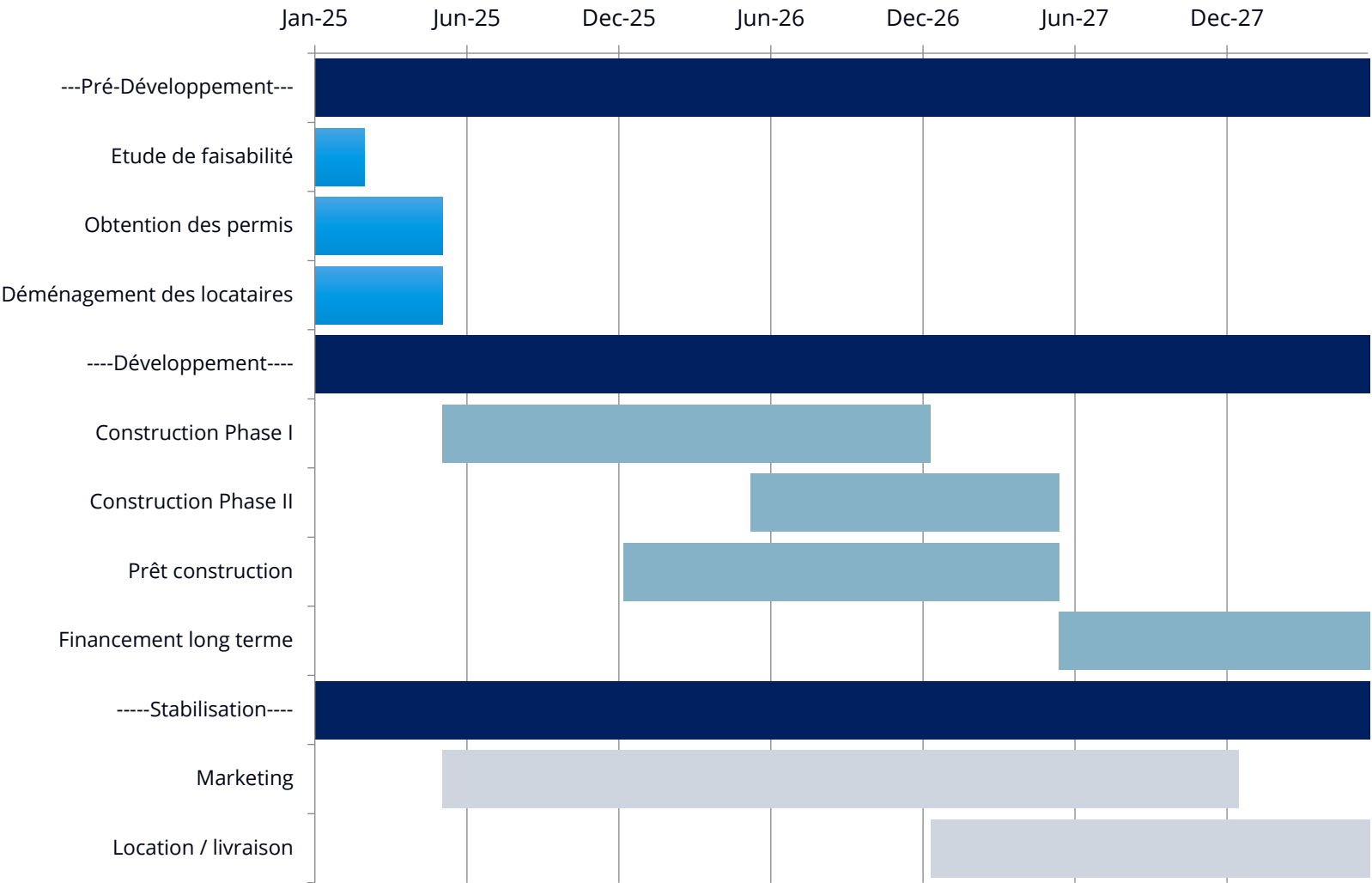
Prêt long-terme assuré SCHL



Source: SCHL, CBRE, CNEB

Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Échéancier du projet



L'obtention du **permis** de construction

La **construction** se fera en **deux phases** pour chaque bâtiment

La **construction** commencera à partir de **juin 2025** et se finira 48 mois plus tard soit en **janvier 2027**

Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Des rendements très attractifs pour le projet

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Cap
Rate
6%

Durée de
Construction
3.5 ans

Lease-Up
Period
30 months

Durée de
projection
10 ans

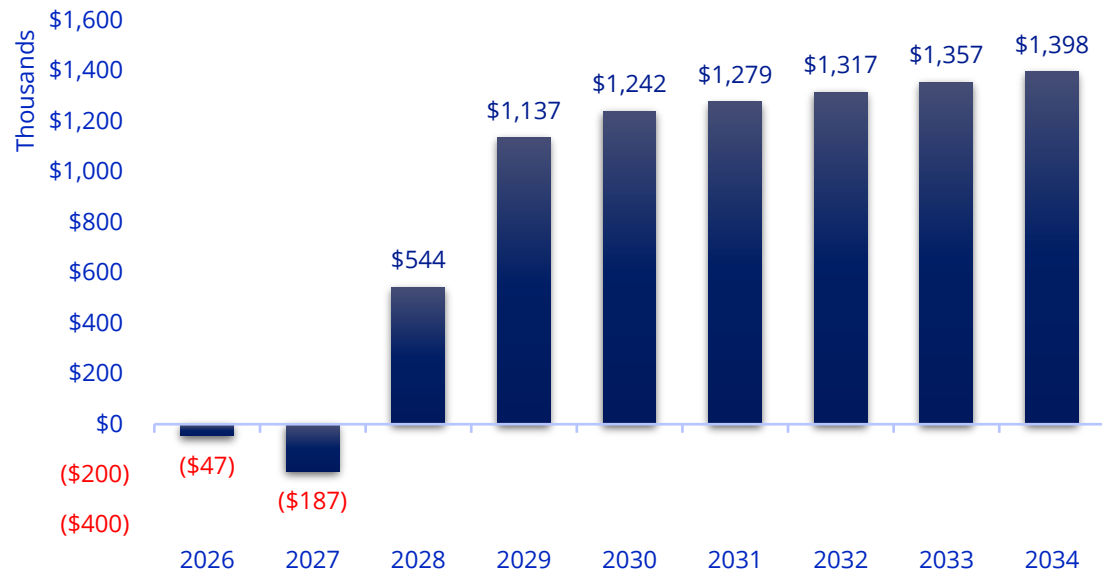
Vacance
Physique
6%

Loyer
Moyen
\$1,576

Op. expense
Growth
3%

Financement
long terme
APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **5**

Hausse annuelle
des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$24M**

Prix de vente : **\$323pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
20.12%

Multiples sur fonds propres (EM)
2.48 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
6.64%

Profit Total
\$7.9M

VAN du Projet
\$4M

Source: ImmoHEC

Côte-des-Neiges : Projet Alternatif – Intergénérationnels + 2

Des rendements très attractifs pour le projet

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Cap
Rate
6%

Durée de
Construction
3.5 ans

Lease-Up
Period
30 months

Durée de
projection
10 ans

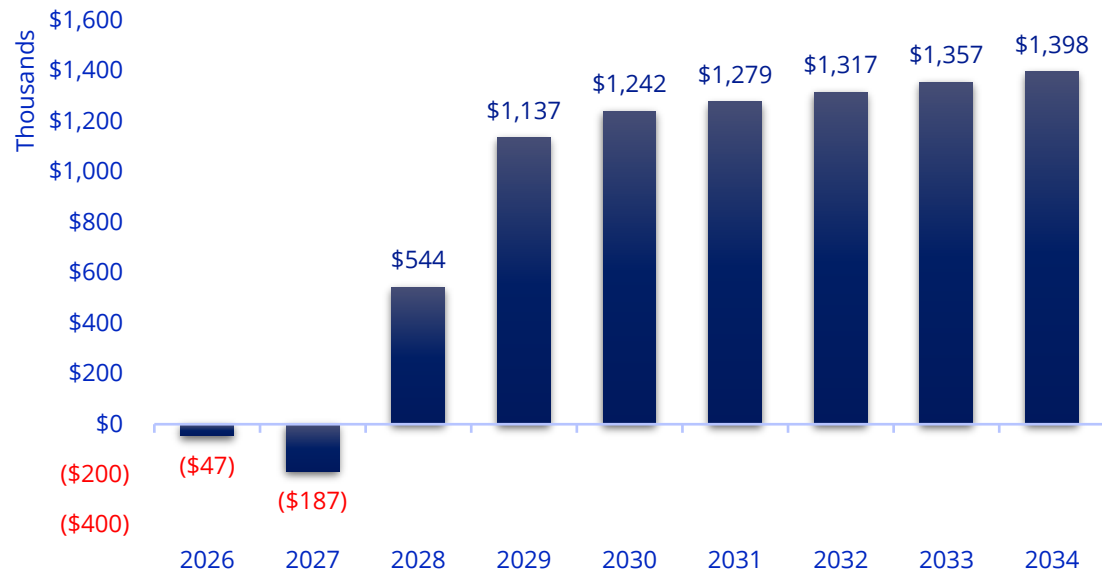
Vacance
Physique
6%

Loyer
Moyen
\$1,576

Op. expense
Growth
3%

Financement
long terme
APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **5**

Hausse annuelle
des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$24M**

Prix de vente : **\$323pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
20.12%

Multiples sur fonds propres (EM)
2.48 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
6.64%

Profit Total
\$7.9M

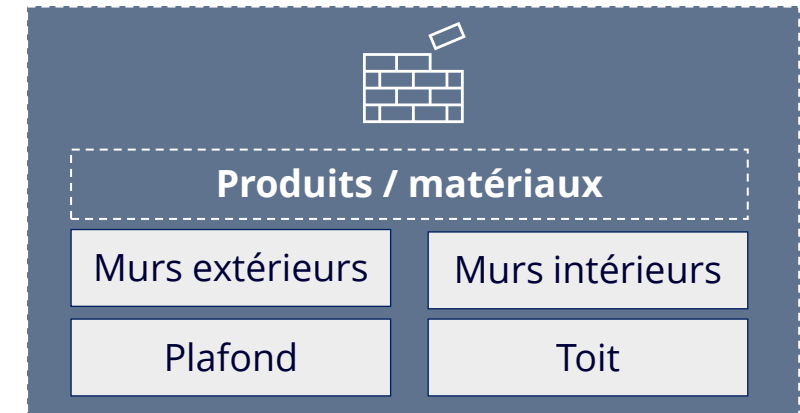
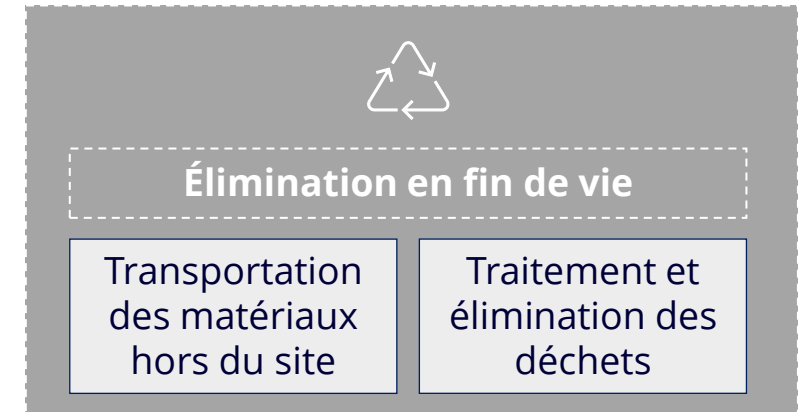
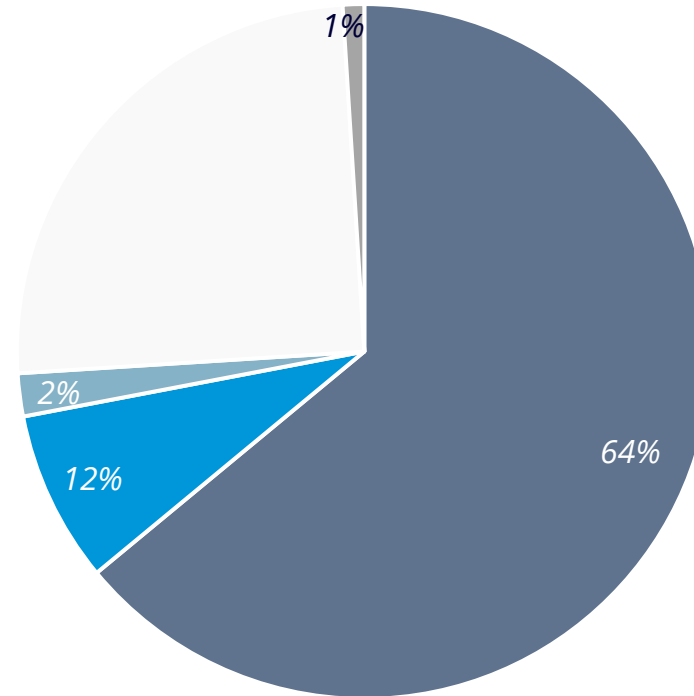
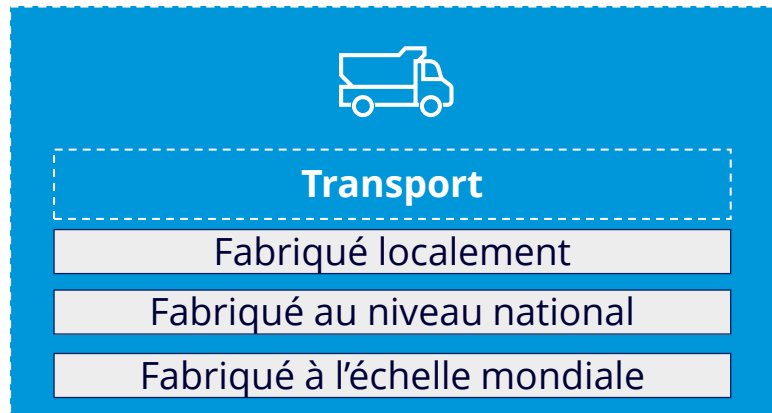
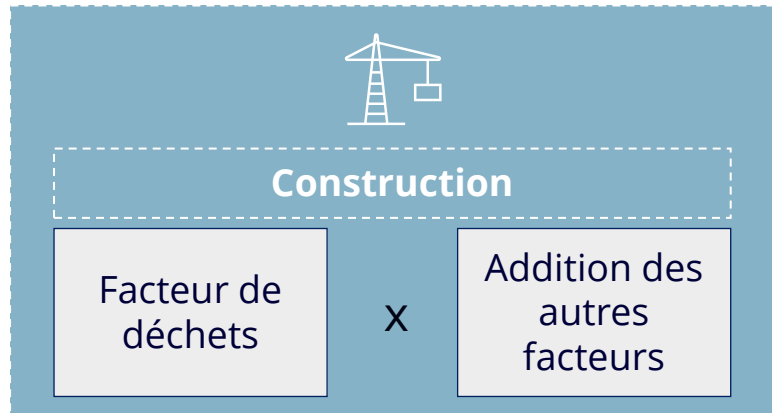
VAN du Projet
\$4M

Source: ImmoHEC

Bilan Carbone : Méthodologie de calcul

Les composants du bilan pour le multifamilial

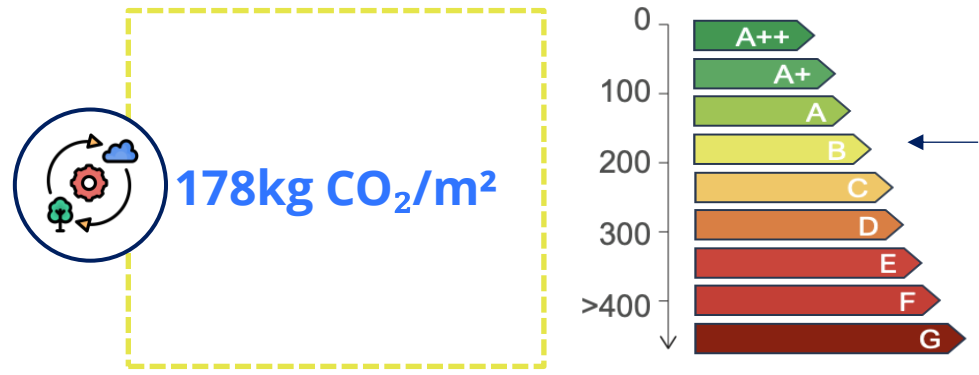
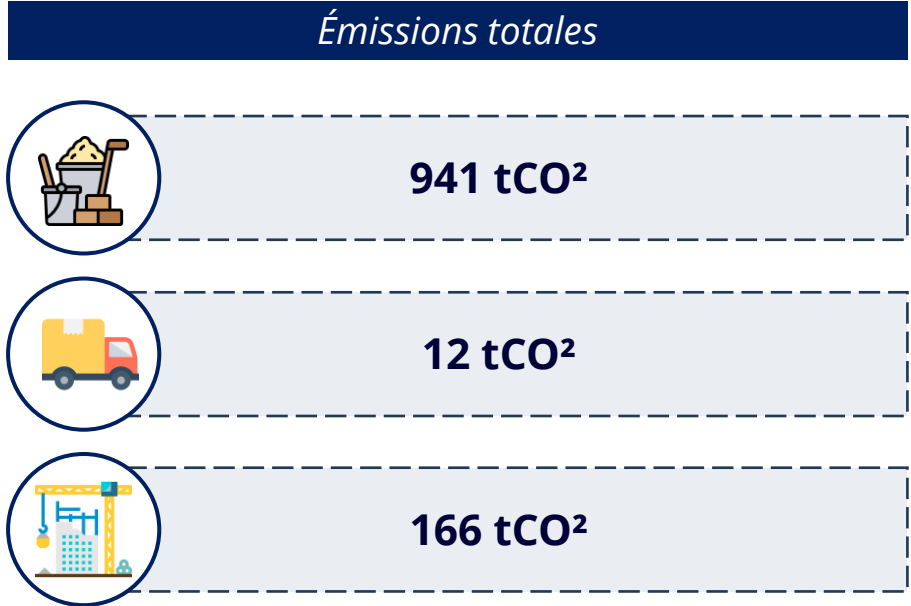
Carbone incorporé



Source: iStructe, Leti, Norr

Analyse ESG et Rapport des émissions incorporées

Les composantes du bilan pour le multifamilial



Environnemental

Réutilisation de la structure existante

Apport de lumière naturelle

Social

10 % de logements abordable

Design intergénérationnel

Gouvernance

Respect des normes légales et réglementaires

Bilan carbone annuel

Analyse ESG et Rapport des émissions incorporées

Les composantes du bilan pour le multifamilial

Environnemental

Émissions totales

941 tCO₂

Réutilisation de la structure existante

Rentabilité

Offre une **rentabilité solide** démontrant un **fort potentiel**.

Emplacement

Multitude de **services essentiels** et accessibilité.

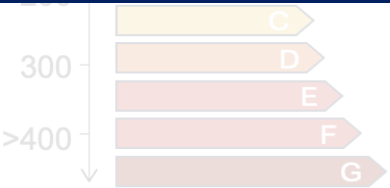
Démographie

Marché majoritairement **locatif**.

Environnement

Un bilan carbone noté **B**, en dessous de la moyenne.

178kg CO₂/m²



Respect des normes légales et réglementaires

Bilan carbone annuel

01

Analyse des tendances du Bureau et Multifamilial

02

Côtes-des-Neiges: Des projets atypiques

03

Westmount: Un projet risqué

04

Maisonnette: Un projet à fort potentiel

Deuxième bâtiment : 345 Avenue Victoria

Un immeuble à bureaux situé au coeur de Westmount



SUPERFICIE

39 725 pi²



LOCALISATION

WESTMOUNT



CLASSE ET
CONSTRUCTION

B - 1963



ÉTAGES

6

Inoccupation

Taux de vacance
5.38%



WALT : 4.8 ans

Immeuble avec un taux d'occupation **élevé** et un WALT **long**,
laissant entrevoir des **négociations** avec les locataires.



Source: CoStar Group

Westmount : Portrait du quartier

Un quartier élégant proche du centre-ville

ImmoHEC
L'immobilier de demain

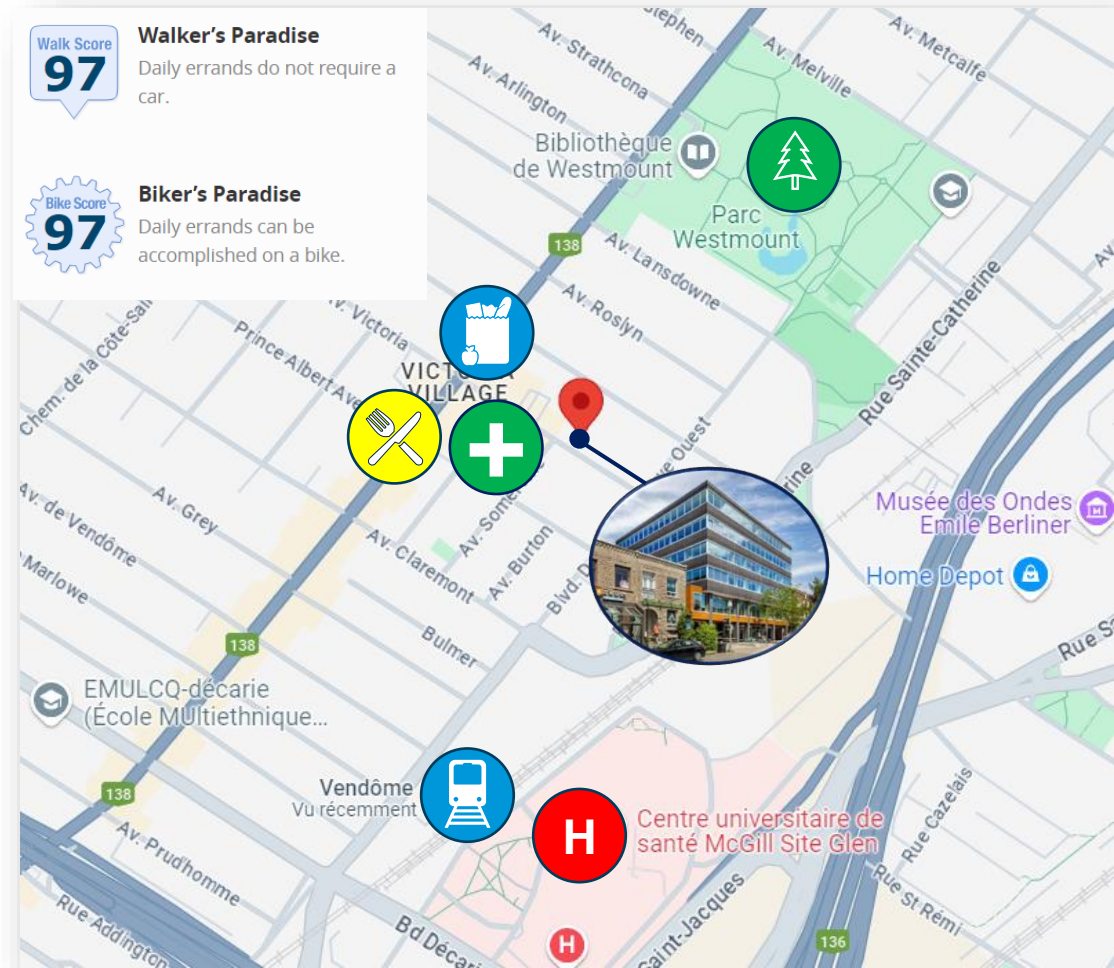


Accessibilité et environs

- Facilité d'accès en métro et en train
- Situé à proximité d'une variété de **services**
 - Restaurants
 - Parcs
 - Hôpital
 - Épiceries et pharmacies

Démographie

- Forte proportion de personnes de plus de 65 ans
- Logement le plus répandu : appartement



Source: Ville de Montréal

Westmount : Portrait du quartier

Un quartier où les appartements prédominent

ImmoHEC
L'immobilier de demain



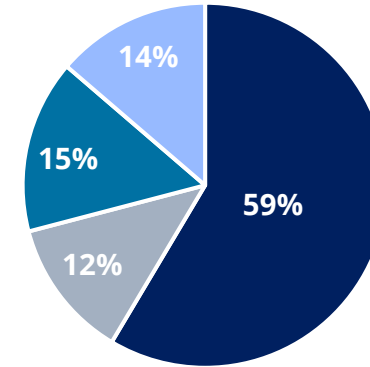
Accessibilité et environs

- Facilité d'accès en métro et en train
- Situé à proximité d'une variété de services
 - Restaurants
 - Parcs
 - Hôpital
 - Épiceries et pharmacies

Démographie

- Forte proportion de personnes de plus de 65 ans
- Logement le plus répandu : appartement

Répartition des logements à Westmount



■ Appartements ■ Maison individuelle ■ Maison détachée ■ Autres

Âge moyen : **46.7 ans**

2.3 personnes par ménage en moyenne

Revenu médian de **\$45,778**

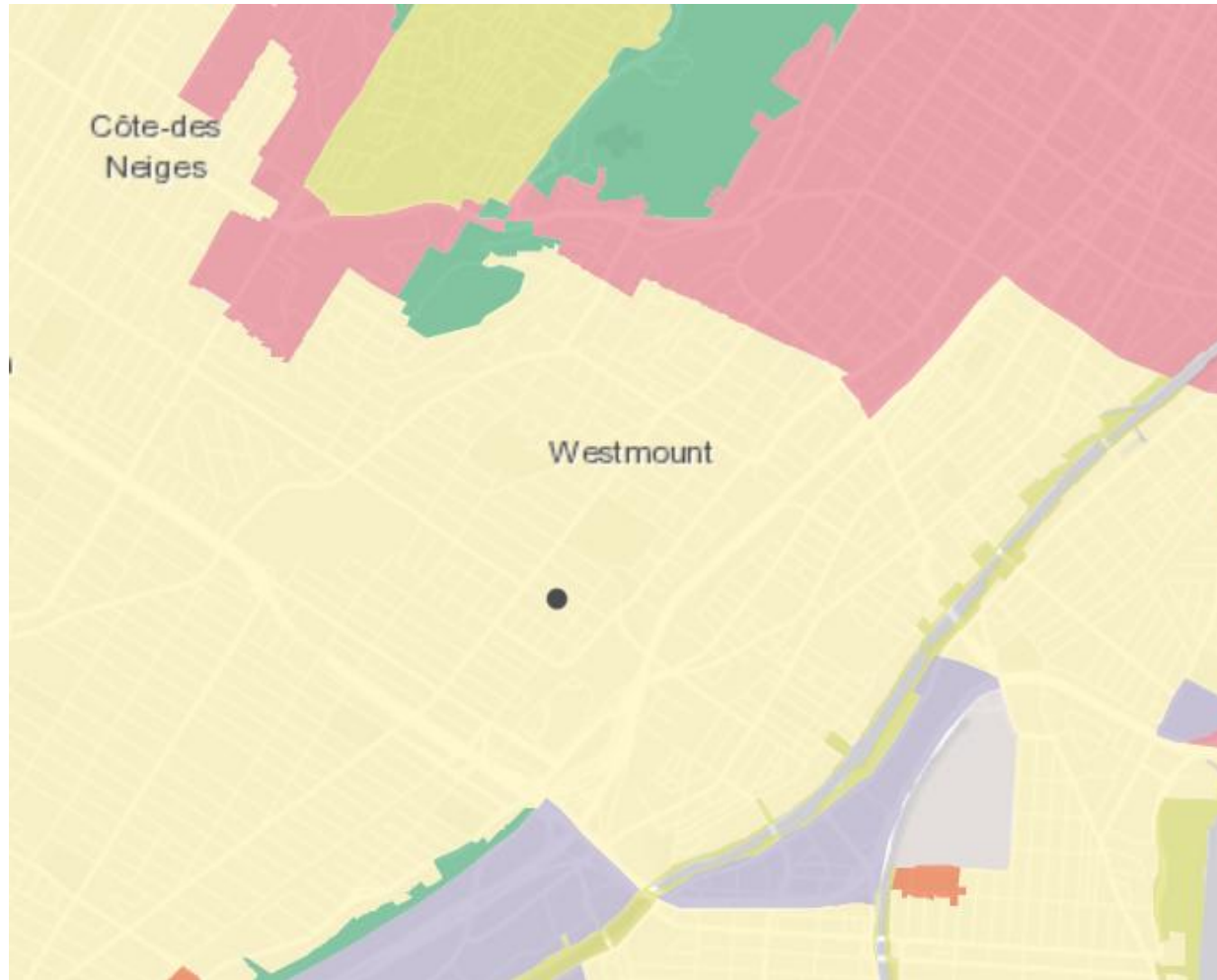
29% de la population touche les **\$100,000/année**

Source: Ville de Montréal

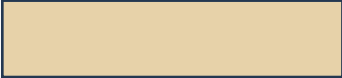
Westmount : Portrait du quartier

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source: Ville de Montréal

-  Secteur mixte
-  **Secteur résidentiel**
-  Grands équipements institutionnels
-  Secteur d'emplois
-  Grande emprise ou infrastructure
-  Grand espace vert ou parc riverain

Usage permis par le PPU:

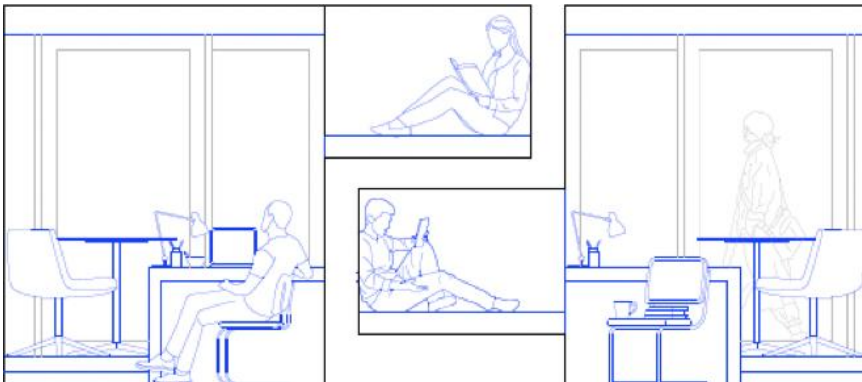
Résidentiel

Commercial

Industriel

Présentation du projet 345 avenue Victoria

La population visée, les spécificités



Résidences étudiants / auberge de jeunesse

Données selon les plans fournis par les architectes

45 unités – 6 Étages

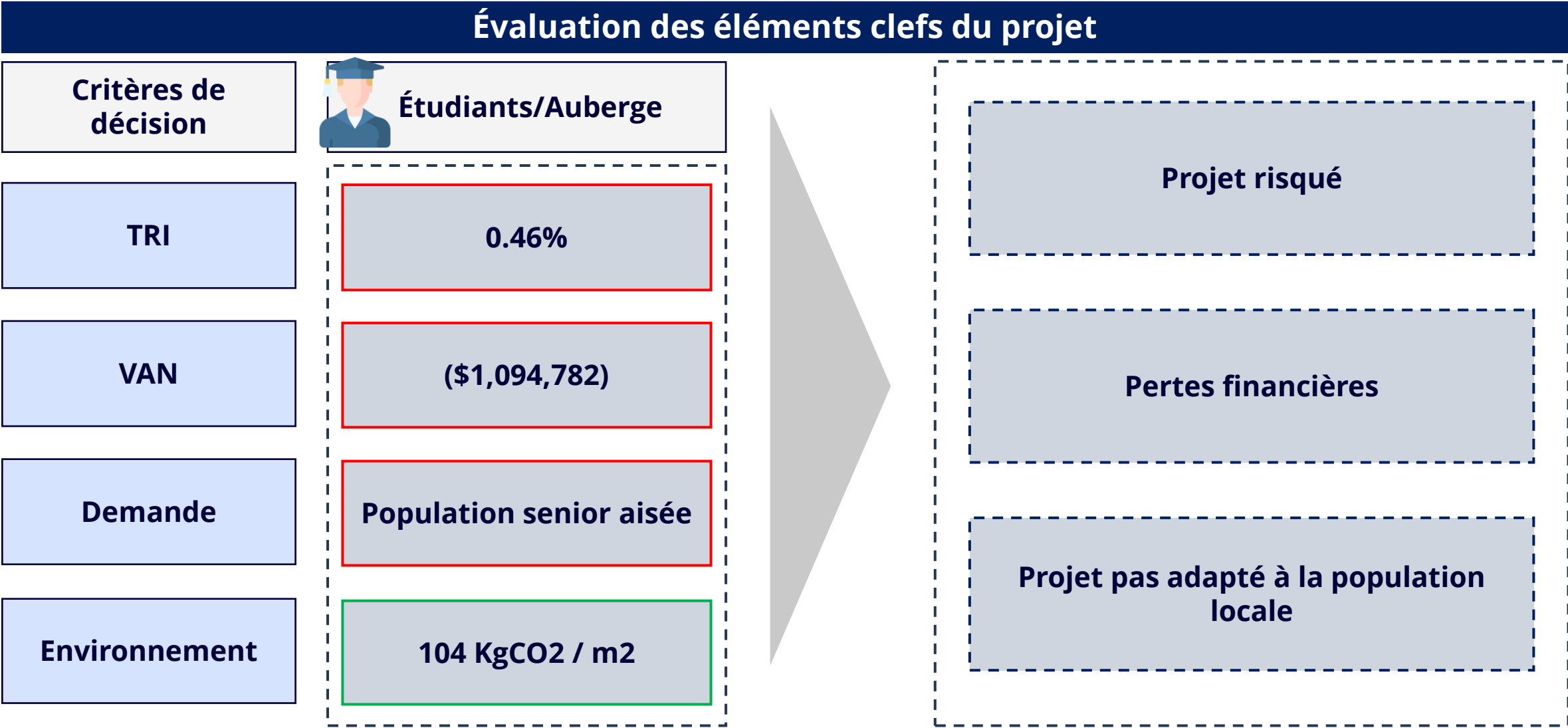
30 000 pi² d'espace résidentiel

4 000 pi² d'espace commercial occupé par un café

(16) **Chambres d'auberge** – 300 pi²
(22) **Studios** – 650 pi²
(2) **2 Chambre** – 1150 pi²
(2) **3 Chambres** – 1060 pi²
(3) **4 Chambres** – 2000 pi²

Westmount : Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction offre une alternative moins risquée



Westmount : Projet Alternatif – Notre recommandation

La reconstruction offre une alternative moins risquée

Évaluation des éléments clefs du projet

Critères de décision	Projet Alternatif : Logements seniors	
TRI	13.84%	52 unités
VAN	\$1 228 523	33 800 pi² d'espace résidentiel
Demande	28.1% de 65 ans +	4 000 pi² d'espace commercial
Environnement	126 KgCO ₂ / m2	Construction en 2 ans
		Certification LEED Gold



Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

Hypothèses clefs du modèle: gestion des locataires en place et sélection du Cap Rate

Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
7.5%	2 ans	18 months	10 ans	6%	\$1,598	3%	APH Select 95%

Proposition d'une location gratuite

Rappel de l'analyse :

1
Faible taux de vacance initial
5.38%

2
Long WALT
4.8 ans

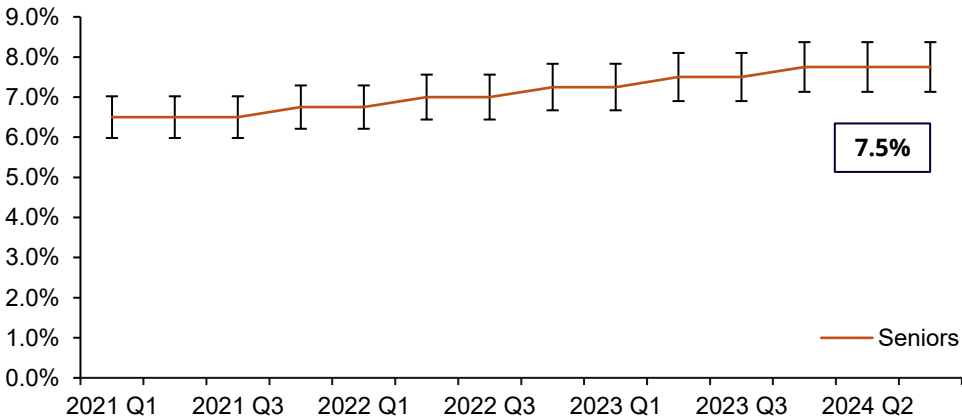
Négociation avec les locataires

6 mois de gratuité et prise en charge des OPEX (\$60K)

Sélection d'un Cap Rate réaliste

1
Observations des **Cap Rates** historiques

2
Considération de la **classe d'actif** et du **risque** dans le choix du Cap Rate



Source: Avison Young, Cushman & Wakefield

Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

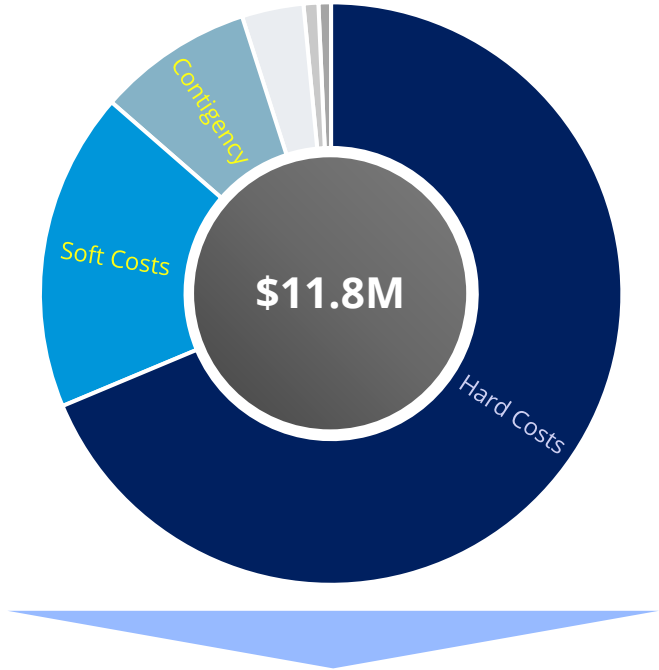
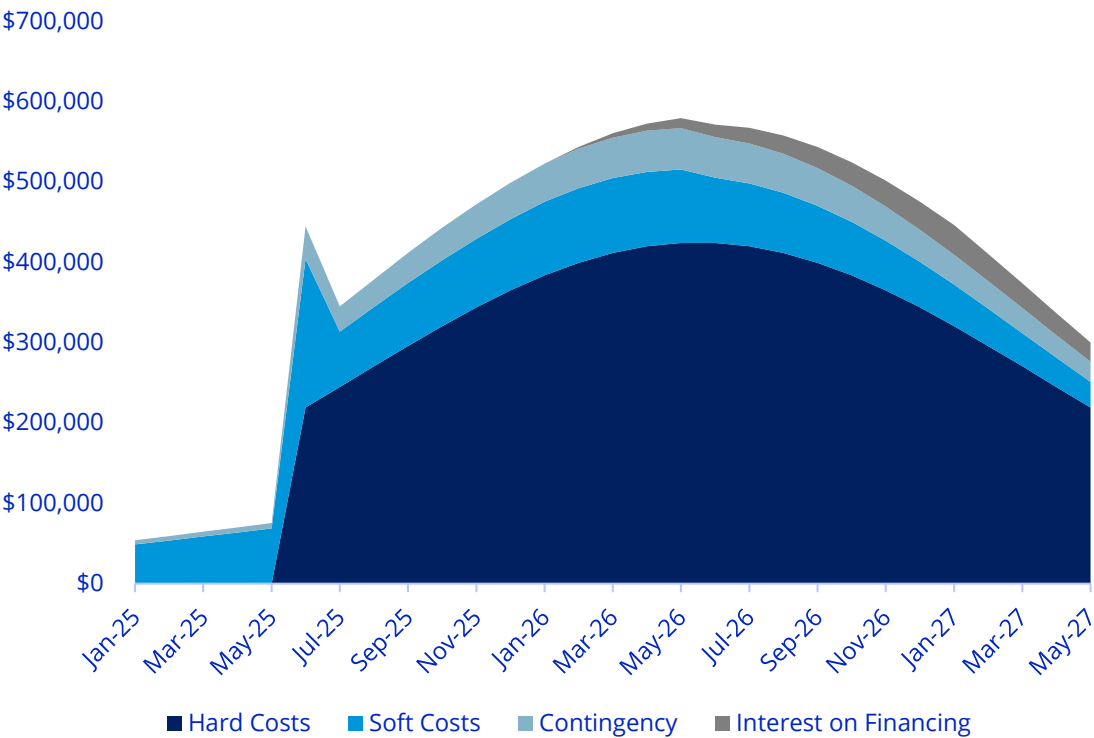
Un projet en ligne avec les demandes du quartier

Répartition des coûts du projet

Coûts Indirects **\$1.9M**

Coûts Directs **\$8.3M**

Réserve pour
contingence **\$1M**



\$222,478 / unité

\$312 / pi²

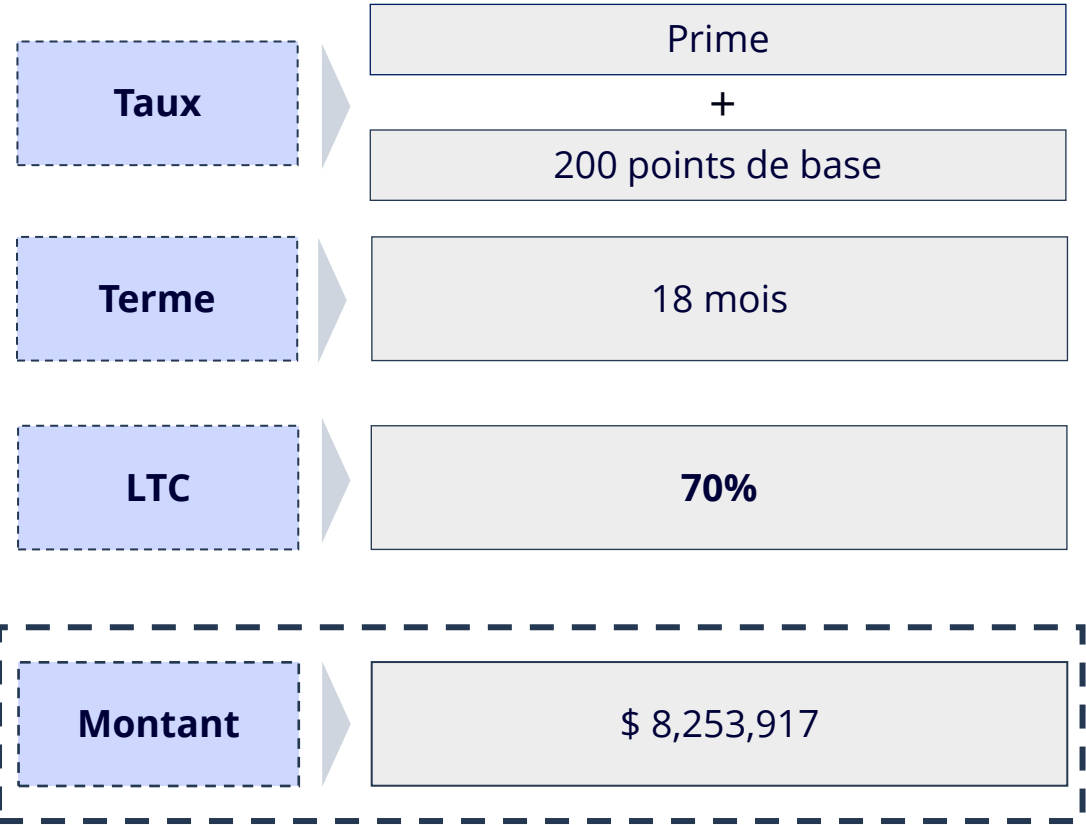
Source: Altus Group, Cost Guide

Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

Financement - Prêt Construction et Financement long terme APH Select



Prêt de construction conventionnel



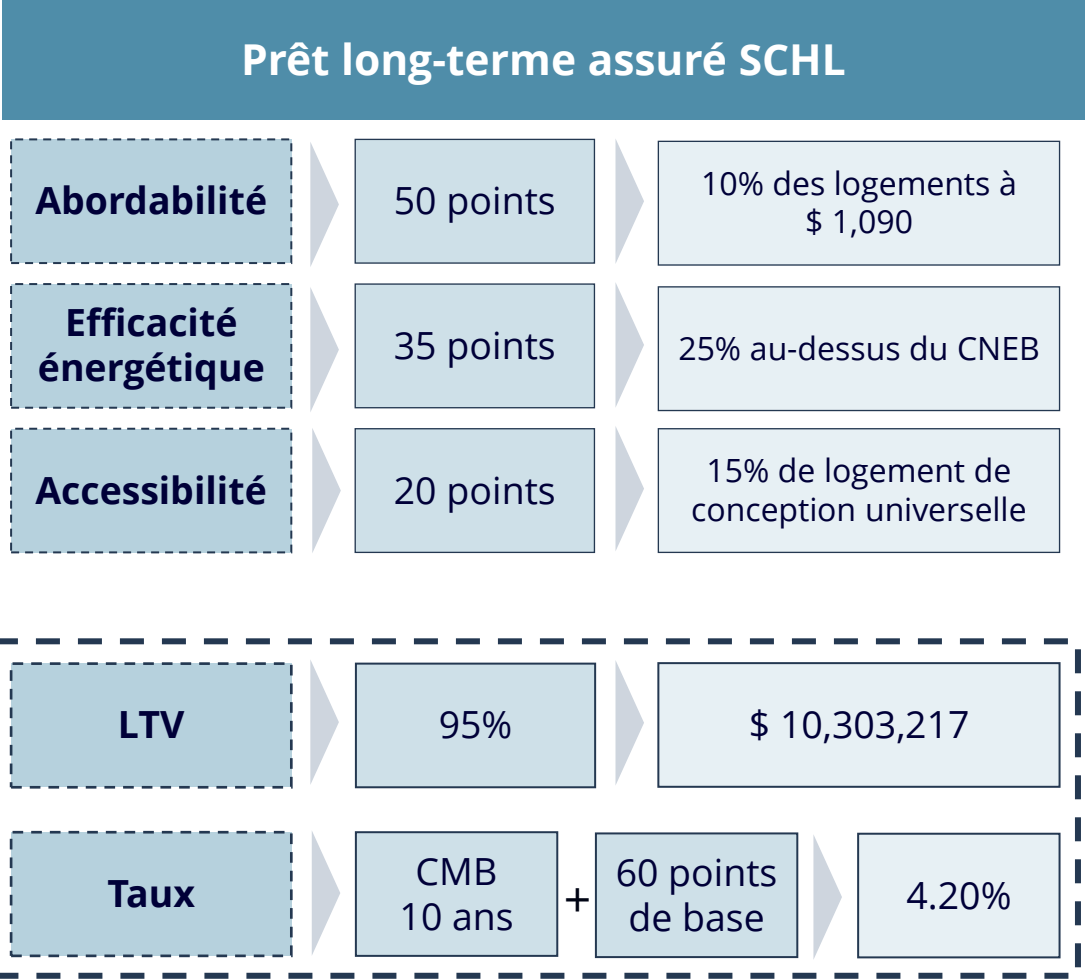
Prêt long-terme assuré SCHL



Source: SCHL, CBRE, BTB REIT

Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

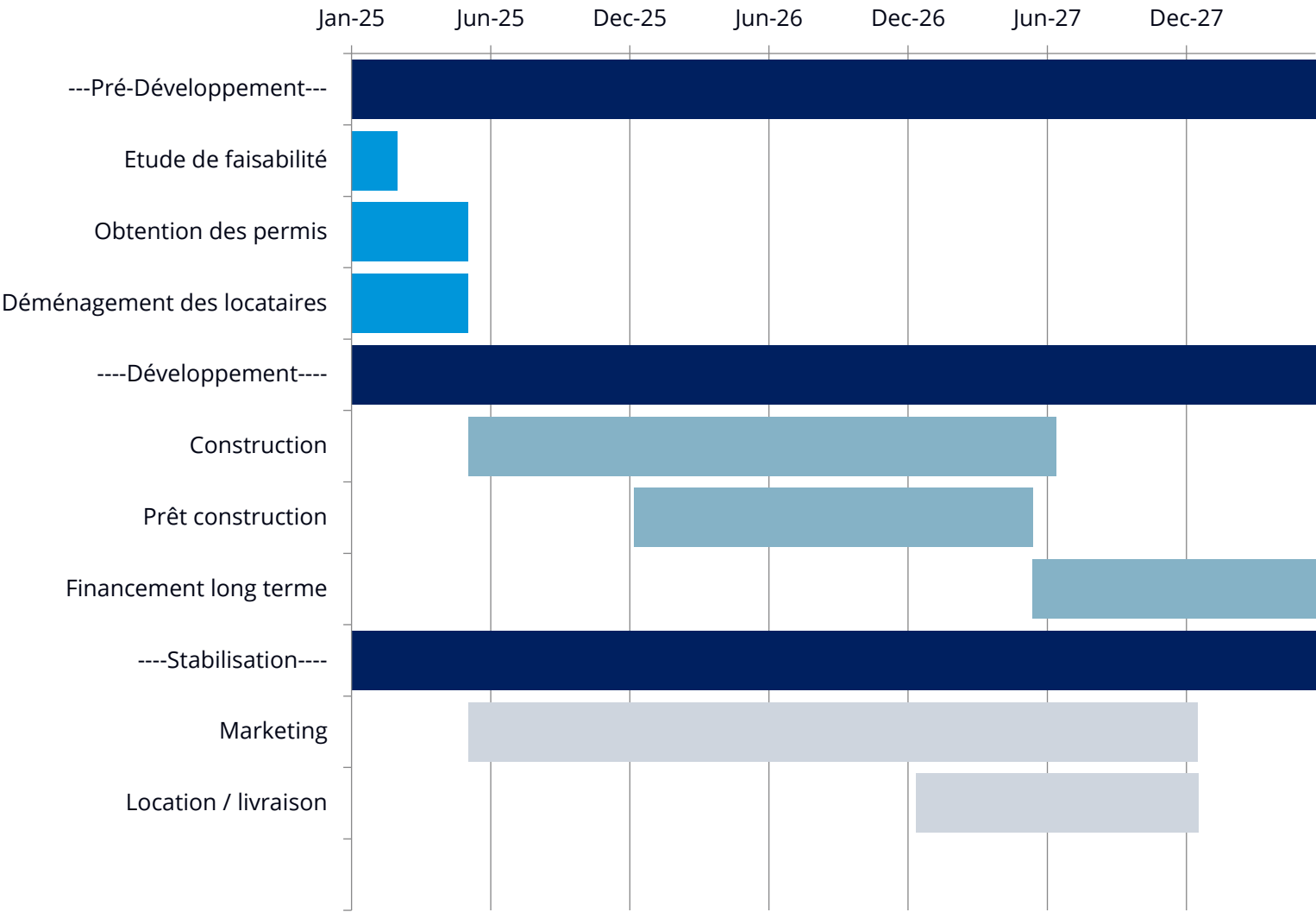
Financement - Prêt Construction et Financement long terme APH Select



Source: SCHL, CBRE, BTB REIT

Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

Échéancier du projet



Élément clef : le déménagement des locataires

La construction se fera en une phase

La construction commencera à partir de juin 2025 et se finira 30 mois plus tard soit en juillet 2027

Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

Des rendements intéressants pour un projet cohérent



Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
7.5%	2 ans	18 months	10 ans	6%	\$1,598	3%	APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$13.3M**

Prix de vente : **\$352pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
13.84%

Multiples sur fonds propres (EM)
2.16 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
9.60%

Profit Total
\$4.1M

VAN du Projet
\$1.2M

Source: ImmoHEC

Westmount : Projet Alternatif - Résidences seniors

Des rendements intéressants pour un projet cohérent

Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
7.5%	2 ans	18 months	10 ans	6%	\$1,598	3%	APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$13.3M**

Prix de vente : **\$352pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
13.84%

Multiples sur fonds propres (EM)
2.16 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
9.60%

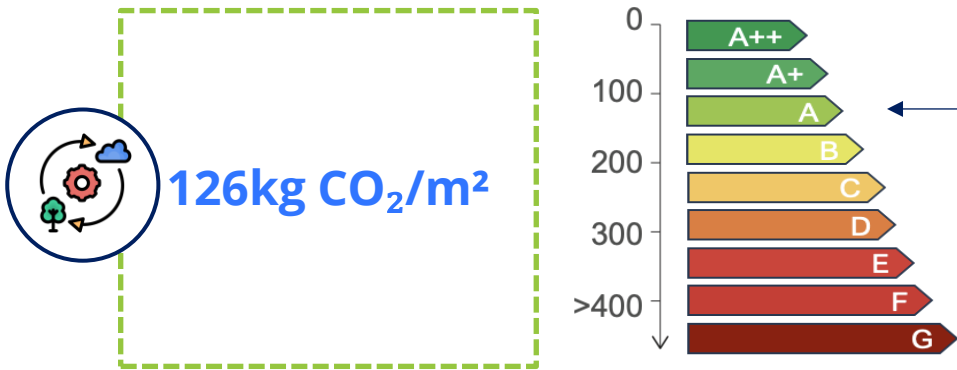
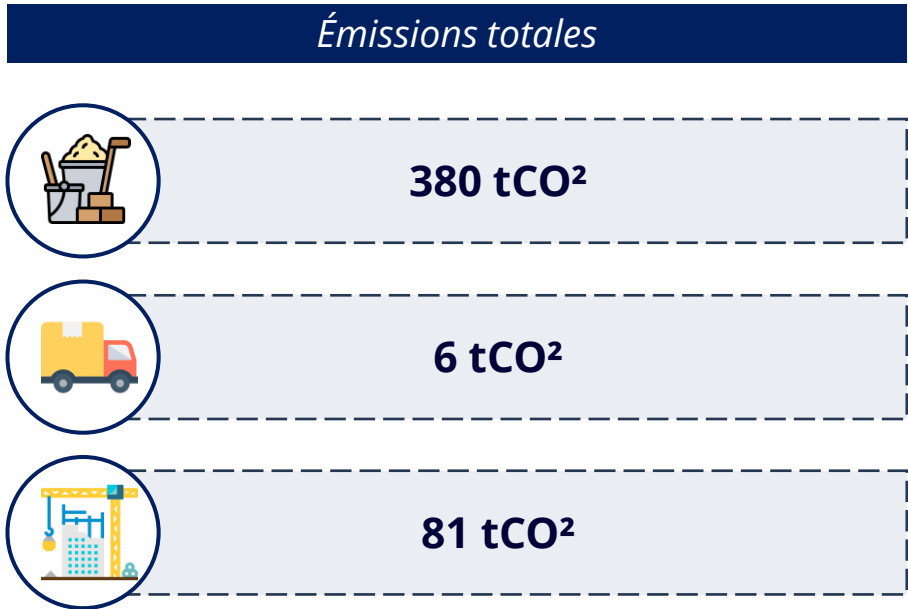
Profit Total
\$4.1M

VAN du Projet
\$1.2M

Source: ImmoHEC

Analyse ESG et Rapport des émissions incorporées

Les composantes du bilan pour le multifamilial



Analyse ESG et Rapport des émissions incorporées

Les composantes du bilan pour le multifamilial

Émissions totales

380 tCO₂

Environnemental

Réutilisation de la structure existante

Rentabilité

Offre une **rentabilité** solide.

Emplacement

Excellente accessibilité en **métro** et en **train**

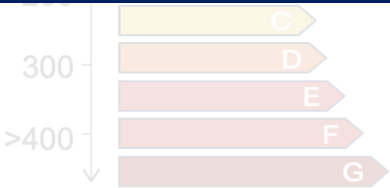
Démographie

Un marché composé de ménages **seniors** aux **revenus élevés**.

Environnement

Un bilan carbone noté **A**, indique de **faibles émissions**.

126kg CO₂/m²



Conformité réglementaire

01

Analyse des tendances du Bureau et Multifamilial

02

Côtes-des-Neiges: Des projets atypiques

03

Westmount: Un projet risqué

04

Maisonnette: Un projet à fort potentiel

2100 Boulevard De Maisonneuve Est

Un immeuble à bureaux situé au coeur de Ville-Marie

ImmoHEC
L'immobilier de demain



SUPERFICIE

62 833 pi²



CLASSE

B - 1991



LOCALISATION

VILLE-MARIE



ÉTAGES

6

Innucppation

Taux de vacance
74.19%



WALT : 2.7 ans

Immeuble avec un taux d'occupation **faible** et un WALT **court**,
laissant envisager une solution de **délogement** assez facile



Source: CoStar Group

Maisonneuve : Portrait du quartier

Un emplacement stratégique à proximité d'un large éventail de services

ImmoHEC
L'immobilier de demain

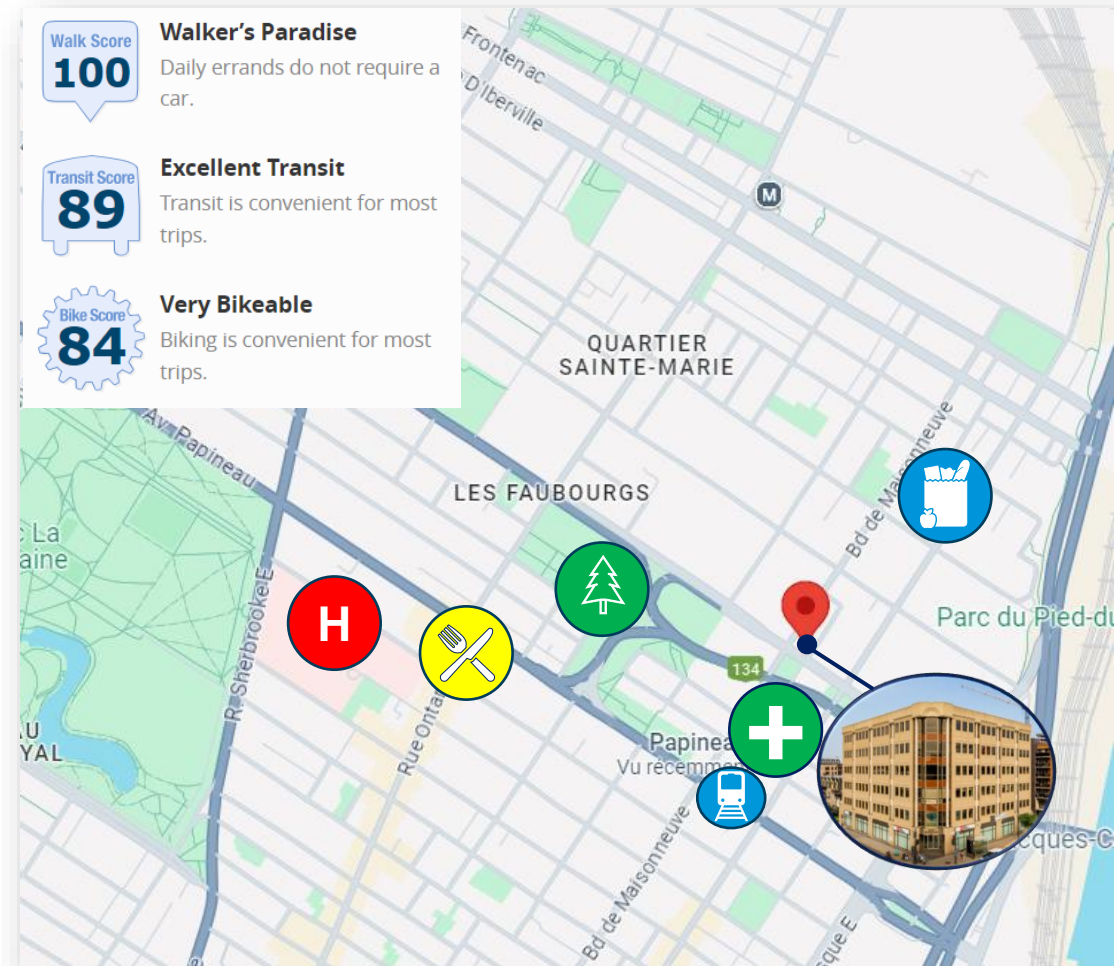


Accessibilité et environs

- Facilité d'accès en métro
- Situé à proximité d'une variété de services
 - Restaurants
 - Parc des Faubourgs
 - Hôpital
 - Épiceries et pharmacies

Démographie

- Marché locatif à 75%
- Préférence pour le transport en commun pour les déplacements domicile-travail



Source: Ville de Montréal

Maisonneuve : Portrait du quartier

Un quartier vivant et mixte

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Accessibilité et environs

- Facilité d'accès en métro
- Situé à proximité d'une variété de services
 - Restaurants
 - Parc des Faubourgs
 - Hôpital
 - Épiceries et pharmacies



Démographie

- Marché locatif à 75%
- Préférence pour le transport en commun pour les déplacements domicile-travail

Valeur médiane des propriétés : **\$391,159**

55% des ménages sont composés d'une personne

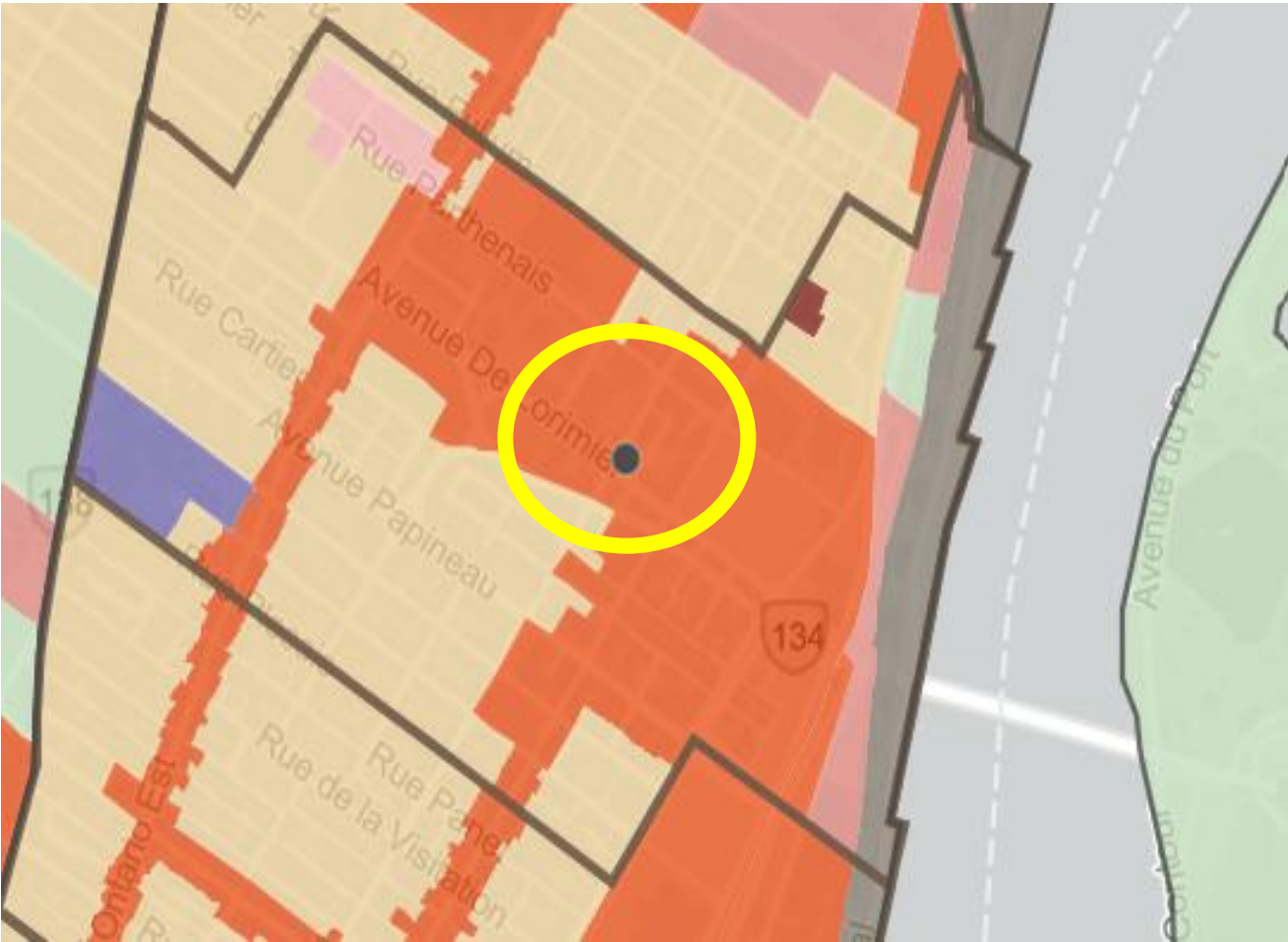
Revenu médian de **\$41,170**

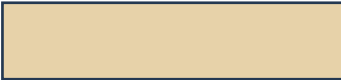
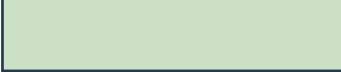
33% de la population est en situation de faible revenu

Source: Ville de Montréal

Ville-Marie : Portrait du quartier

Analyse de zonage, de densité et de faisabilité



-  Secteur mixte
-  Secteur résidentiel
-  Grands équipements institutionnels
-  Secteur d'emplois
-  Grande emprise ou infrastructure
-  Grand espace vert ou parc riverain

Usage permis par le PPU:

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel

Source: Ville de Montréal

Présentation du projet 2100 boulevard de Maisonneuve

La population visée, les spécificités

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Familles, étudiants et travailleurs

Données selon les plans fournis par les architectes

35 unités – 6 Étages (22m)

32 750 pi² d'espace résidentiel

Certification **LEED** or

5 400 pi² d'espace commercial

(10) **Studios** – 610 pi²

(10) **1 Chambre** – 840 pi²

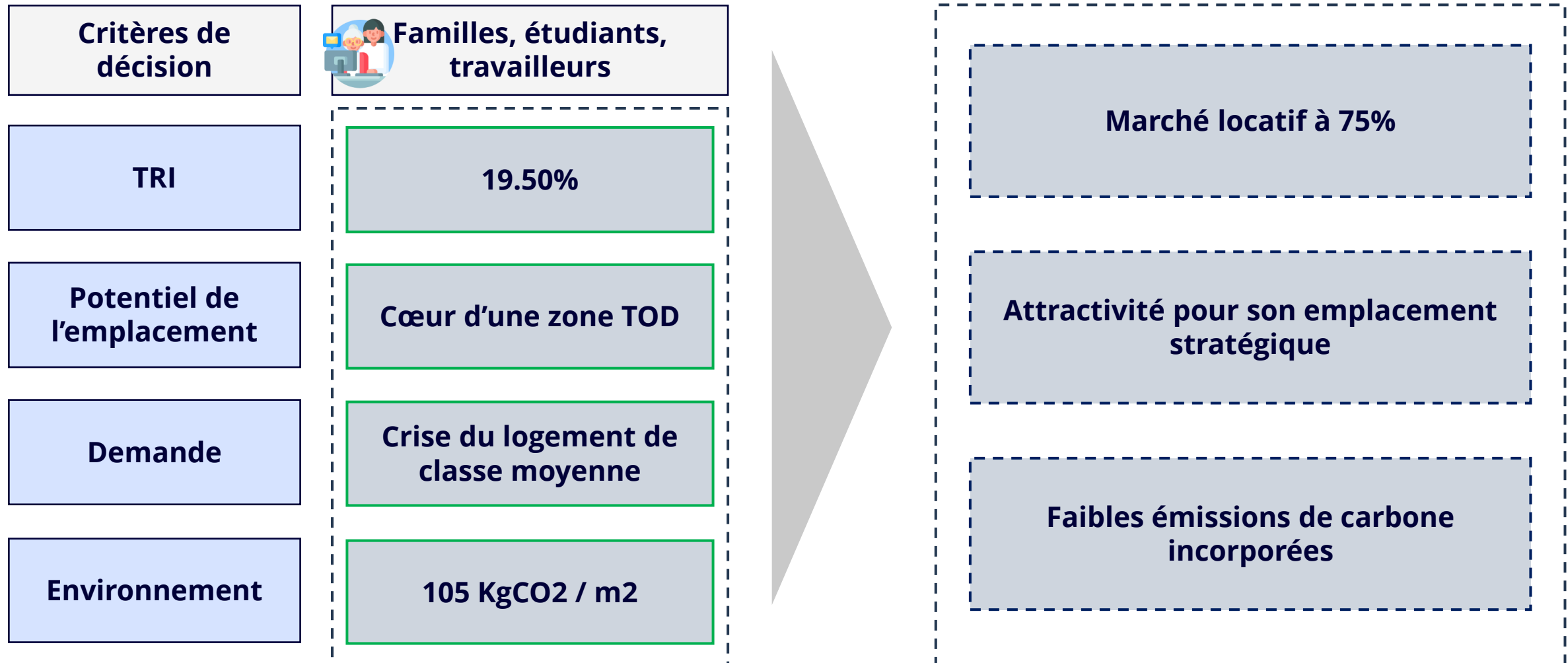
(10) **2 Chambres** – 1125 pi²

(5) **3 Chambres** – 2000 pi²

Maisonneuve : Analyse et matrice de décision des alternatives

La reconstruction offre une alternative moins risquée

Évaluation des éléments clés du projet



Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

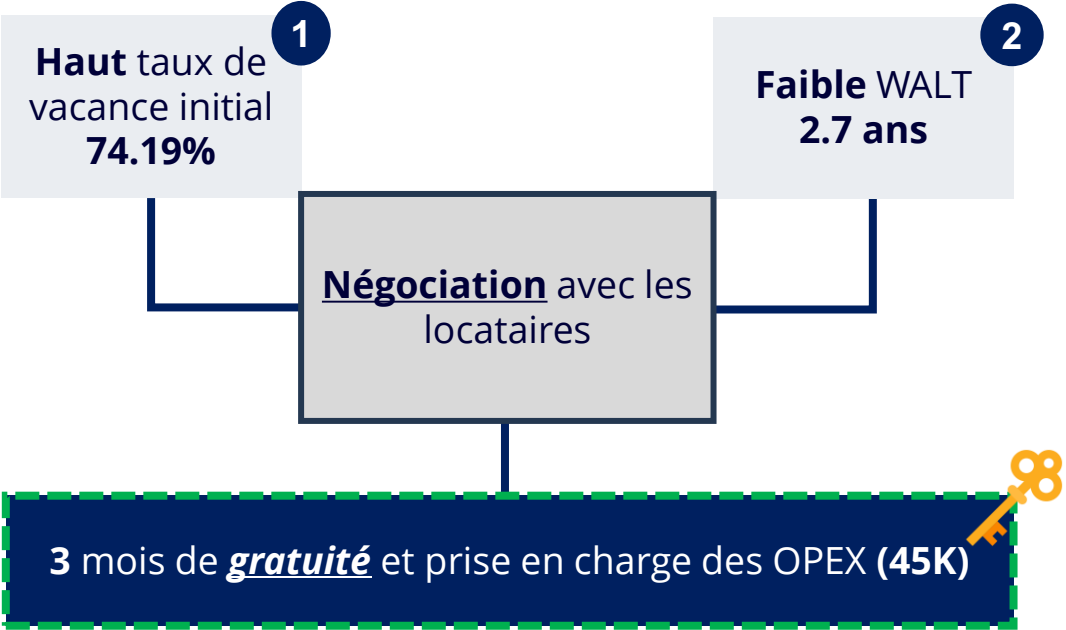
Hypothèses clefs du modèle: gestion des locataires en place et sélection du Cap Rate

Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
5.5%	2 ans	18 months	10 ans	5%	\$2,253	3%	APH Select 90%

Proposition d'une location gratuite

Rappel de l'analyse :

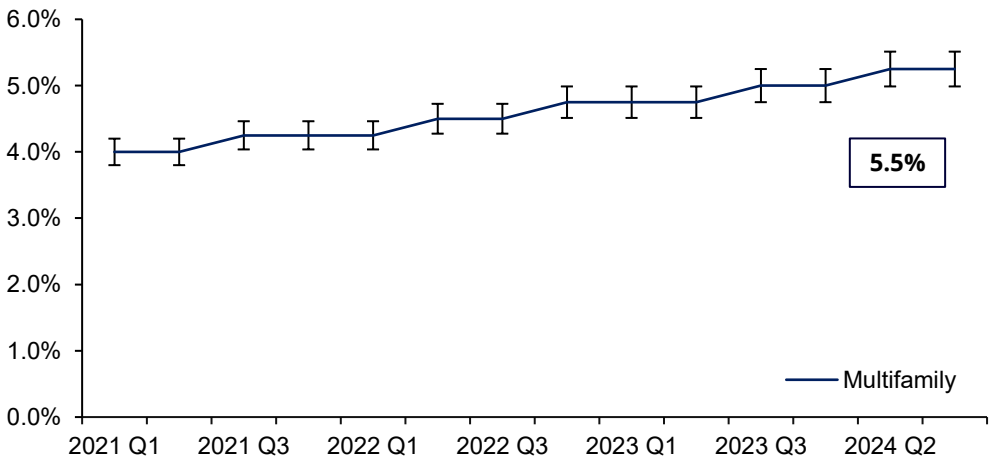


Source: Avison Young, Cushman & Wakefield

Sélection d'un Cap Rate réaliste

1. Observations des **Cap Rates** historiques

2. Considération de la **classe d'actif** et du **risque** dans le choix du Cap Rate



Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

Un projet à fort potentiel

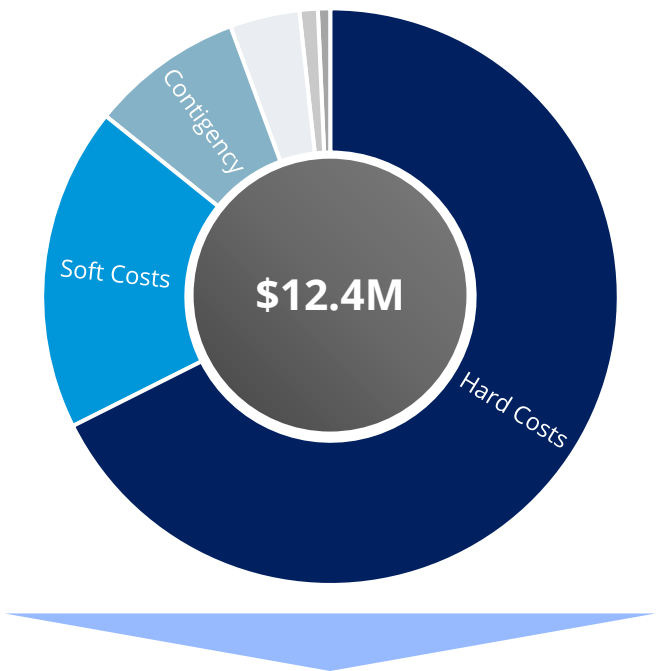
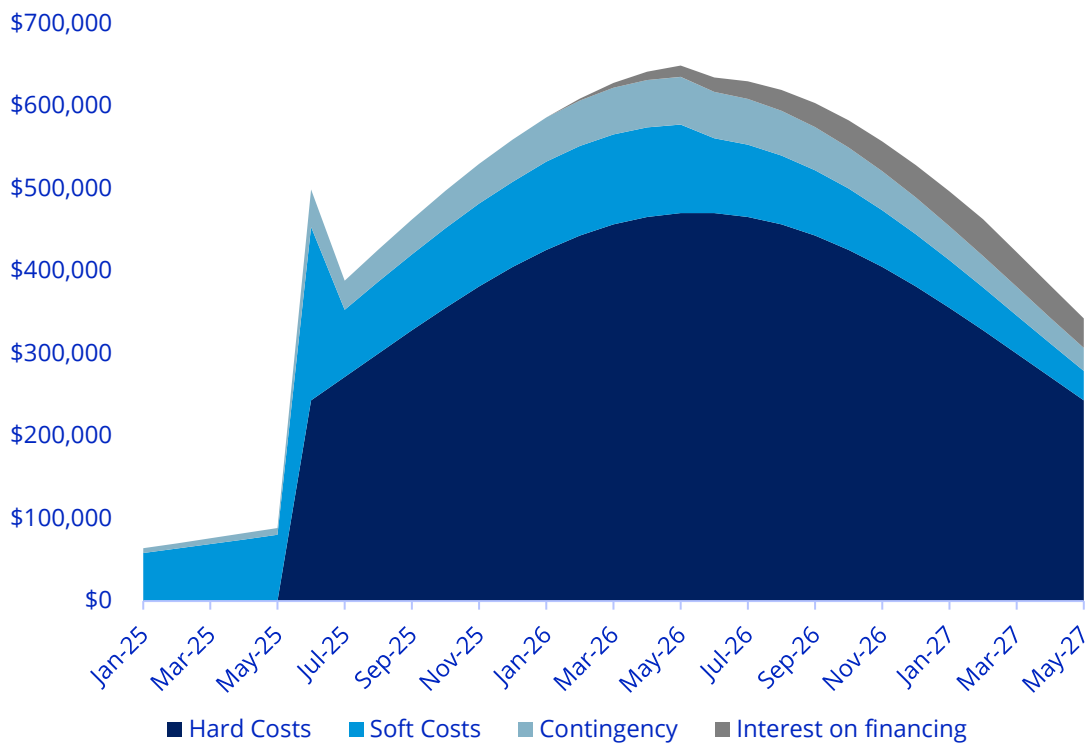


Répartition des coûts du projet

Coûts Indirects **\$1.8M**

Coûts Directs **\$9M**

Réserve pour
contingence **\$0.9M**



\$342,965 / unité

\$324 / pi²

Source: Altus Group, Cost Guide

Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

Financement - Prêt Construction et Financement long terme APH Select

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Prêt de construction conventionnel



Prêt long-terme assuré SCHL



Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

Financement - Prêt Construction et Financement long terme APH Select

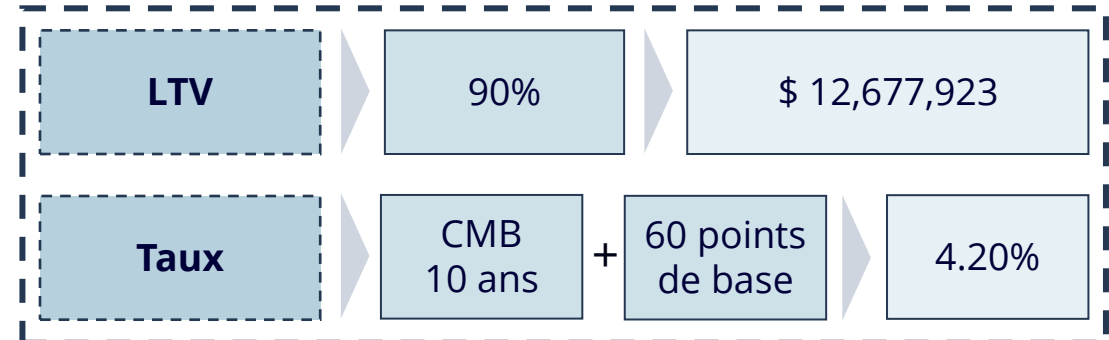
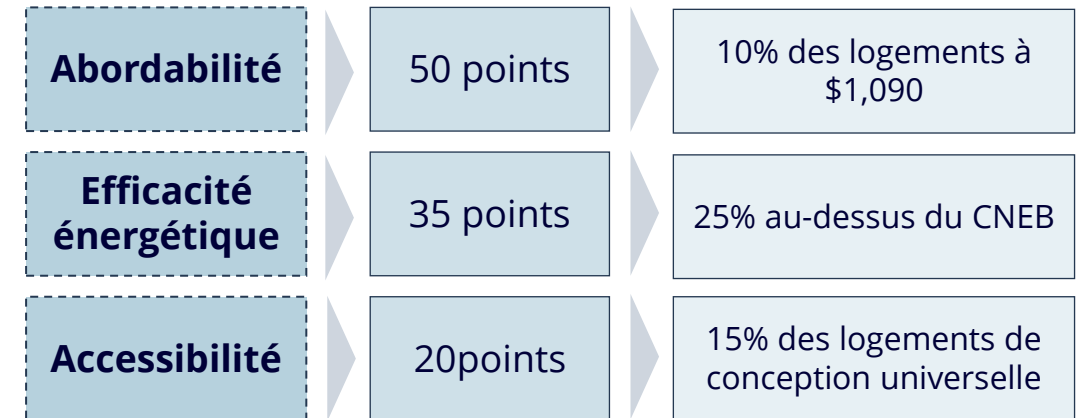
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Prêt de construction conventionnel

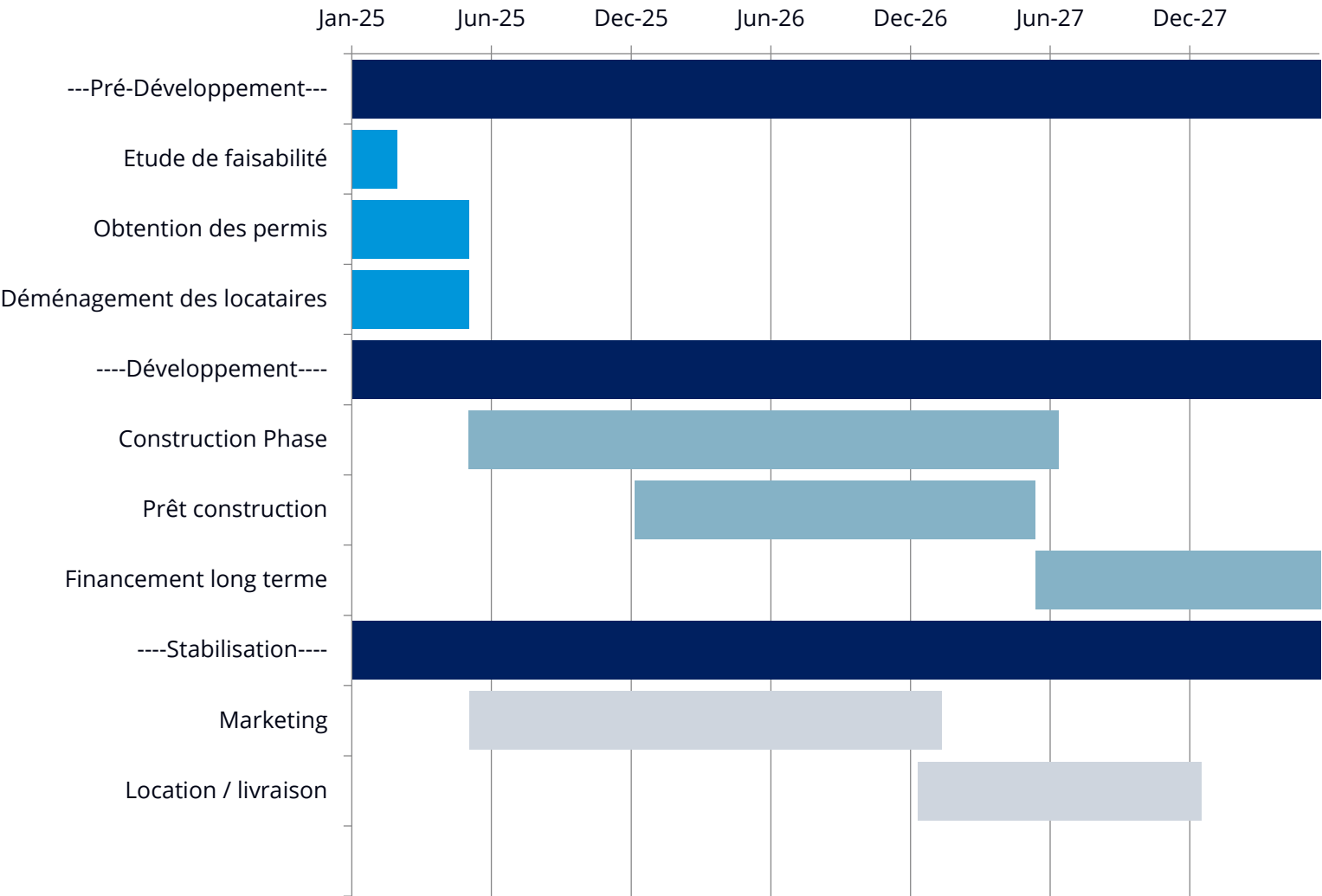


Prêt long-terme assuré SCHL



Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

Échéancier du projet



Élément clé : le **déménagement** des locataires

La construction se fera en **deux phases** pour chaque bâtiment

La construction commencera à partir de **juin 2025** et se finira 48 mois plus tard soit en **janvier 2027**

Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

Des rendements à la hauteur des attentes

Hypothèses

Cap
Rate
5.5%

Durée de
Construction
2 ans

Lease-Up
Period
18 months

Durée de
projection
10 ans

Vacance
Physique
5%

Loyer
Moyen
\$2,253

Op. expense
Growth
3%

Financement
long terme
APH Select 90%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle
des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$16.6M**

Prix de vente : **\$433pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
19.50%

Multiples sur fonds propres (EM)
2.45 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
4.78%

Profit Total
\$5.4M

VAN du Projet
\$2.9M

Source: ImmoHEC

Maisonneuve : Familles, étudiants et travailleurs

Des rendements à la hauteur des attentes

Hypothèses

Cap Rate
5.5%

Durée de Construction
2 ans

Lease-Up Period
18 months

Durée de projection
10 ans

Vacance Physique
5%

Loyer Moyen
\$2,253

Op. expense Growth
3%

Financement long terme
APH Select 90%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$16.6M**

Prix de vente : **\$433pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
19.50%

Multiples sur fonds propres (EM)
2.45 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
4.78%

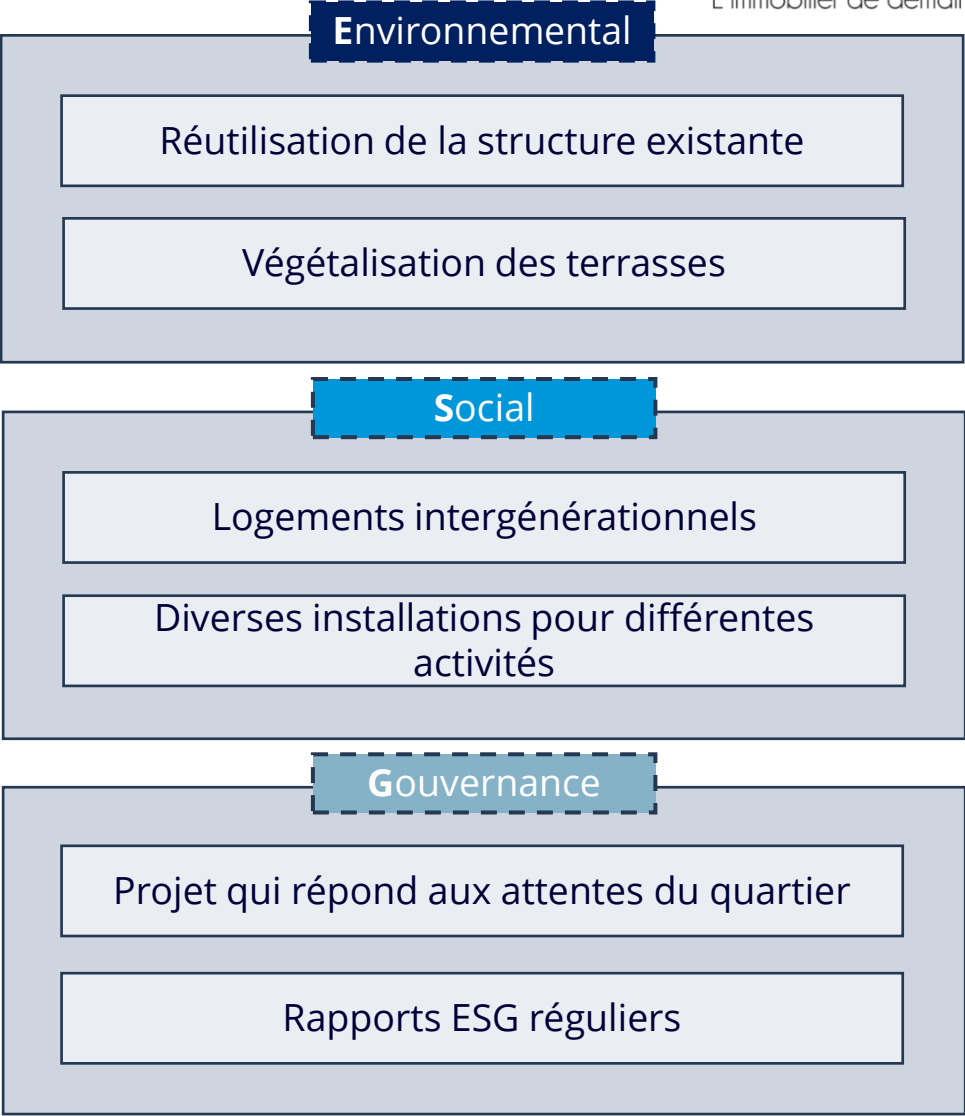
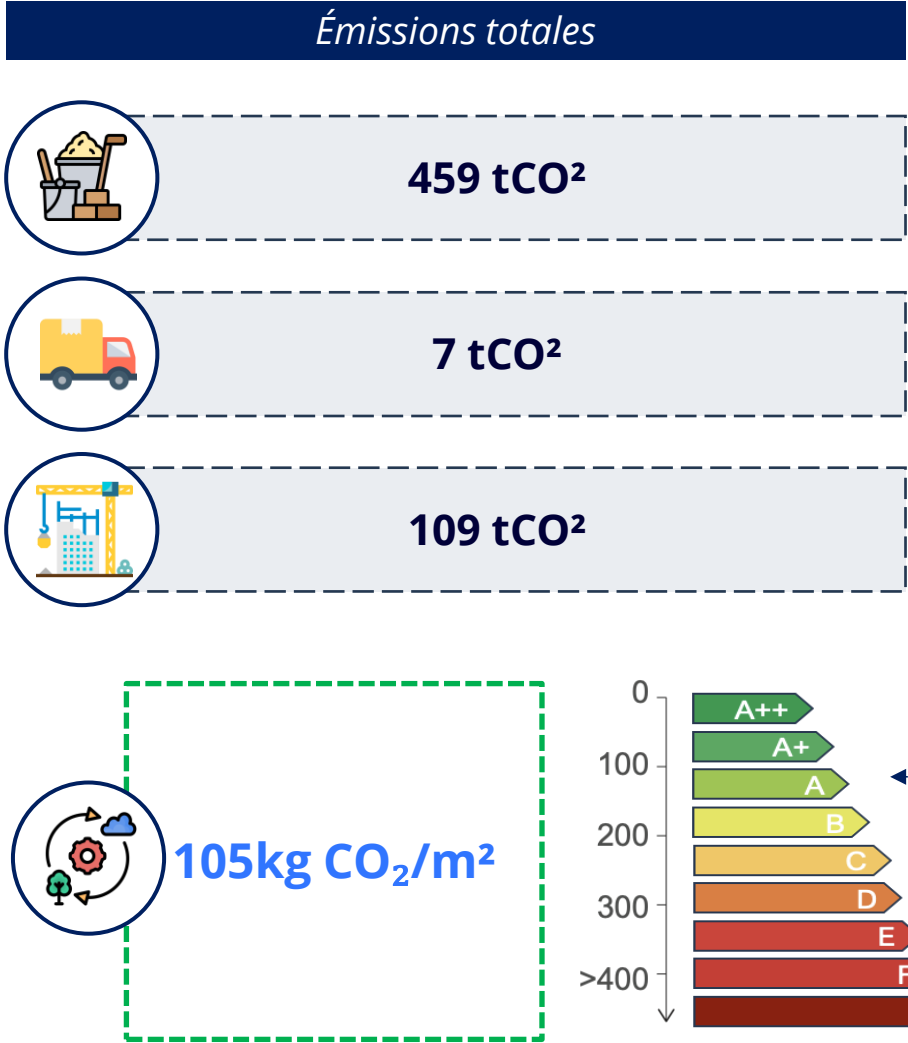
Profit Total
\$5.4M

VAN du Projet
\$2.9M

Source: ImmoHEC

Analyse ESG et Rapport des émissions incorporées

Les composantes du bilan pour le multifamilial



Analyse ESG et Rapport des émissions incorporées

Les composantes du bilan pour le multifamilial

Environnemental

Émissions totales



459 tCO₂

Réutilisation de la structure existante



Rentabilité

Forte rentabilité pour un projet attrayant



Emplacement

Accessibilité **exceptionnelle** et proximité avec le **quartier des affaires**



Démographie

Quartier **mixte** avec une population croissante et **dynamique**



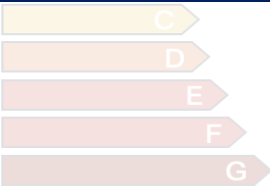
Environnement

Un bilan carbone noté **A**, indique une **bonne** performance.



105kg CO₂/m²

300
>400



Projet qui répond aux attentes du quartier

Rapports ESG réguliers

Survol de nos recommandations

Les points clés que notre équipe propose à HEPA

Rappel des éléments saillants de nos 3 projets

6635-6655 Ch. De La Côte-Des-Neiges

Projet Alternatif : Logements intergénérationnels - 6 étages

TRI : 20.12%

345 Avenue Victoria

Projet Alternatif : Logements Séniors - 6 étages

TRI : 13.31%

2100 Boulevard De Maisonneuve Est

Projet Original : Multi-résidentiel pour travailleurs et familles - 6 étages

TRI : 19.50%

Possibilité de **subvention** de la ville de **Montréal** à l'image de la ville de **Calgary** (\$75 / pi²)

Survol de nos recommandations

Les points clés que notre équipe propose à HEPA

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Rappel des éléments saillants de nos 3 projets

**6635-6655 Ch. De La
Côte-Des-Neiges**

Projet Alternatif : Logements
intergénérationnels - 6 étages

TRI : 20.12%

345 Avenue Victoria

Projet Alternatif : Logements
Séniors - 6 étages

TRI : 13.31%

**2100 Boulevard De
Maisonnette Est**

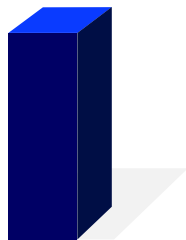
Projet Original : Multi-résidentiel
pour travailleurs et familles -
6 étages

TRI : 19.50%

Possibilité de **subvention** de la ville de **Montréal** à l'image de la ville de **Calgary** (\$75 / pi²)

Sommaire Exécutif

MANDAT



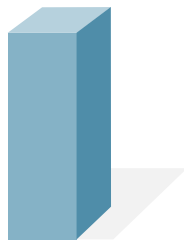
Présenter à Hepa la meilleure **stratégie de réhabilitation** pour chacun des **3 bâtiments** de son portefeuille.

ÉLÉMENTS CLÉS



- Quels enjeux **macroéconomiques** influencent la viabilité d'un projet réhabilitation ?
- Évaluation des **coûts** prévisionnels et du potentiel du **revenu** locatif pour garantir un retour sur **investissement optimal**.

PROPRIÉTÉS



- Projets proposés
- Projet Alternatif **Intergénérationnels + 2 étages**
- Projet Alternatif **Résidences seniores**
- Familles, étudiants et travailleurs

IMPACTS



TRI	VAN
20.12%	\$4M
13.31%	\$1.1M
19.5%	\$2.9M

Annexes

1. Analyse macroéconomique

[Analyse de la localisation des immeubles s.5](#)
[Évaluation du marché des bureaux s.7](#)
[Résidentiel et multifamily s.11](#)

2. Premier bâtiment : CDN

[Présentation de l'immeuble et zonage s.16](#)
[Présentation des projets s.24](#)
[Matrice de décision s.25](#)
[Projet alternatif s.26](#)
[Bilan carbone méthodologie s.34](#)

3. Deuxième bâtiment : Westmount

[Présentation de l'immeuble et zonage s.38](#)
[Présentation du projet s.42](#)
[Matrice de décision s.43](#)
[Projet alternatif s.44](#)

4. Troisième bâtiment

[Présentation de l'immeuble et zonage s.55](#)
[Présentation du projet s.61](#)
[Matrice de décision s.62](#)

5. Conclusion

[Recommandations s.73](#)
[Sommaire exécutif s.74](#)



1. Annexe macro et critères financement

[Comprendre l'environnement économique canadien – s.78](#)
[Financement long-terme Aph Select s.79](#)

2. Sommaire de l'évaluation des immeubles

[Côte des neiges : coûts de construction logements inter s.80](#)
[Côte des neiges : rendement logements inter s.81](#)
[Côte des neiges : coûts de construction logements étu s.82](#)
[Côte des neiges : rendement logements étu s.83](#)
[Côte des neiges : coûts de construction temporaires s.84](#)
[Côte des neiges : rendement temporaires s.85](#)
[Westmount : coûts de construction étudiants s.86](#)
[Westmount : rendement étudiants s.87](#)
[Sommaire de la propriété CDN s.88](#)
[Cash flows des baux CDN s.89](#)
[Revenus et dépenses CDN s.90](#)
[Construction CDN s.91](#)
[Tables de sensibilité CDN s.92](#)
[Sommaire de la propriété Westmount s.93](#)
[Cash flows des baux Westmount s.94](#)
[Revenus et dépenses Westmount s.95](#)
[Construction Westmount s.96](#)

[Tables de sensibilité Westmount s.97](#)
[Sommaire de la propriété Maisonneuve s.98](#)
[Cash flows des baux Maisonneuve s.99](#)
[Revenus et dépenses Maisonneuve s.100](#)
[Construction Maisonneuve s.101](#)
[Tables de sensibilité Maisonneuve s.102](#)
[Impact subvention sur projets réalisés s.103](#)
[Impact subvention sur projets non réalisés s.104](#)

3. Bilan Carbone

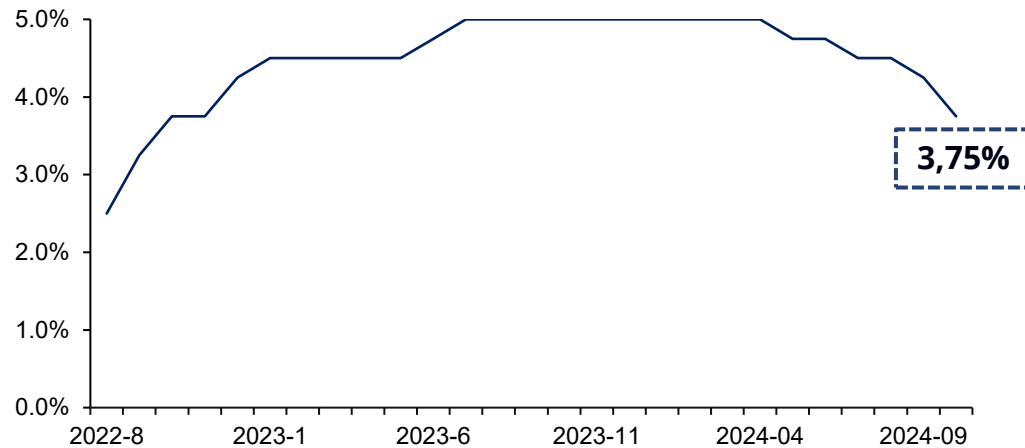
[Comparaison des émissions incorporées s.105](#)
[Bilan carbone détaillé : Côte-des-neiges s.106](#)
[Bilan carbone détaillé : Westmount s.107](#)
[Bilan carbone détaillé : Maisonneuve s.108](#)
[Projet de réhabilitation à New York comparables s.109](#)
[Cycle de vie des émissions \(détails\) s.110](#)

Comprendre l'environnement économique canadien

Une relance des activités doit intervenir dans un contexte de plus en plus favorable

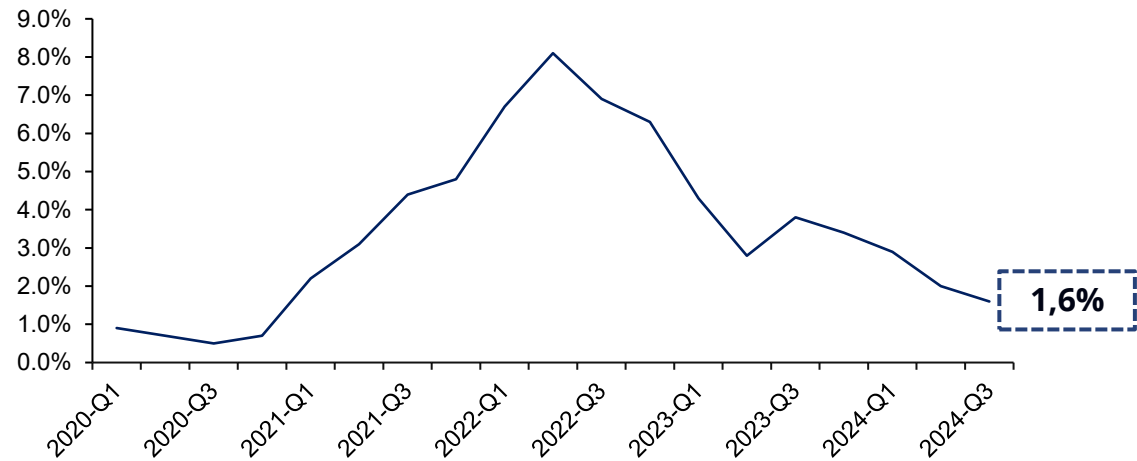
Taux directeur du Canada

%, Évolution mensuel



Taux d'inflation au Canada

%, Évolution trimestrielle



La baisse des taux et la faible inflation créent des **conditions optimales** pour un **financement avantageux** avec l'accès à des **prêts à faibles coûts** et une plus **grande capacité d'emprunt**

Source: Banque du Canada, Bloomberg

SYSTÈME DE POINTS APH SELECT

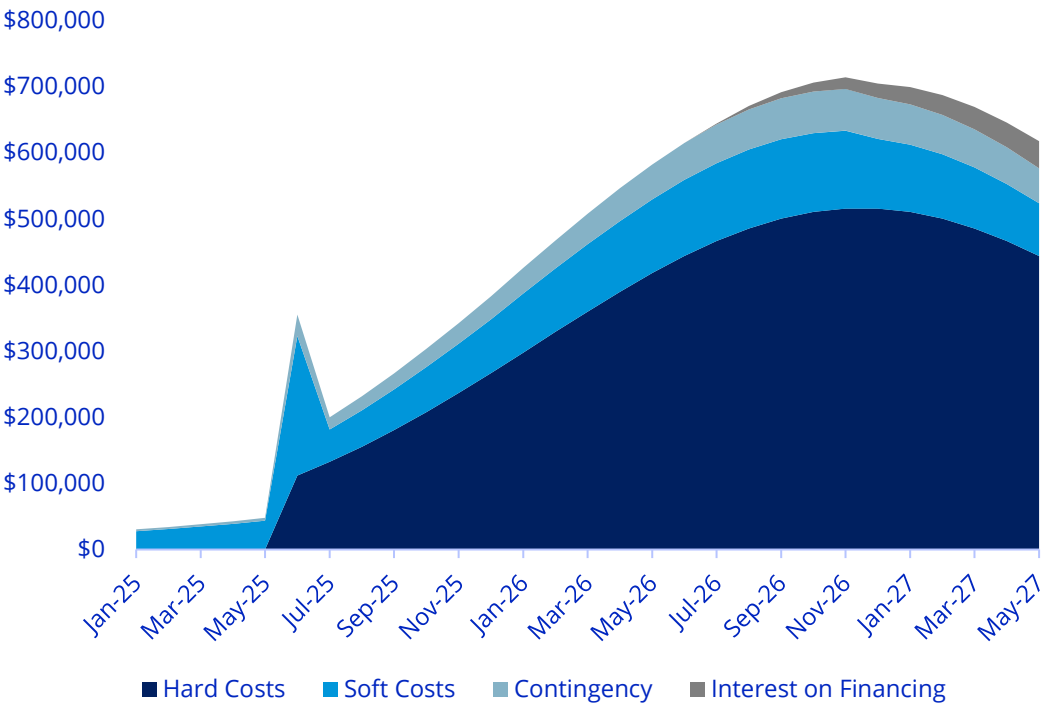
Abordabilité			Efficacité énergétique			Accessibilité	
50	70	100	20	35	50	20	30
Au moins 10% des logements offerts à 30% max du revenu median des locataires	Au moins 15% des logements offerts à 30% max du revenu median des locataires	Au moins 25% des logements offerts à 30% max du revenu median des locataires	20% au dessus du code (CNEB)	25% au dessus du code	40% au dessus du code	Au moins 15% des logements sont de conception universelle	Tous les logements sont de conception universelle

Côte-des-Neiges : Logements intergénérationnels

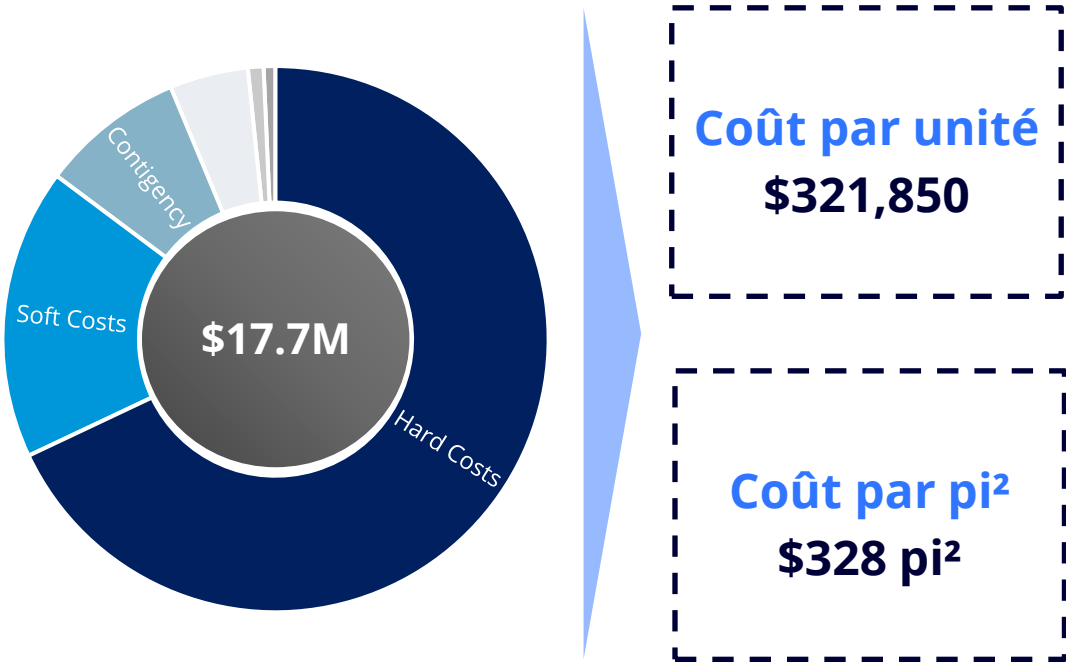
Un projet en ligne avec la dynamique du quartier



Distribution des coûts à travers le temps



Répartition des coûts du projet



\$12M

Coûts Directs

\$3M

Coûts Indirects

\$1.5M

Réserve pour
contingence

Source: Altus Group, Cost Guide

Côte-des-Neiges : Logements intergénérationnels

Des rendements encore mitigés

Hypothèses

Cap
Rate
5.25%

Durée de
Construction
3 ans

Lease-Up
Period
24 months

Durée de
projection
10 ans

Vacance
Physique
6%

Loyer
Moyen
\$1,523

Op. expense
Growth
3%

Financement
long terme
APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **5**

Hausse annuelle
des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$19.5M**

Prix de vente : **\$362pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
6.27%

Multiples sur fonds propres (EM)
1.46 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
2.71%

Profit Total
\$2.4M

VAN du Projet
\$0.3M

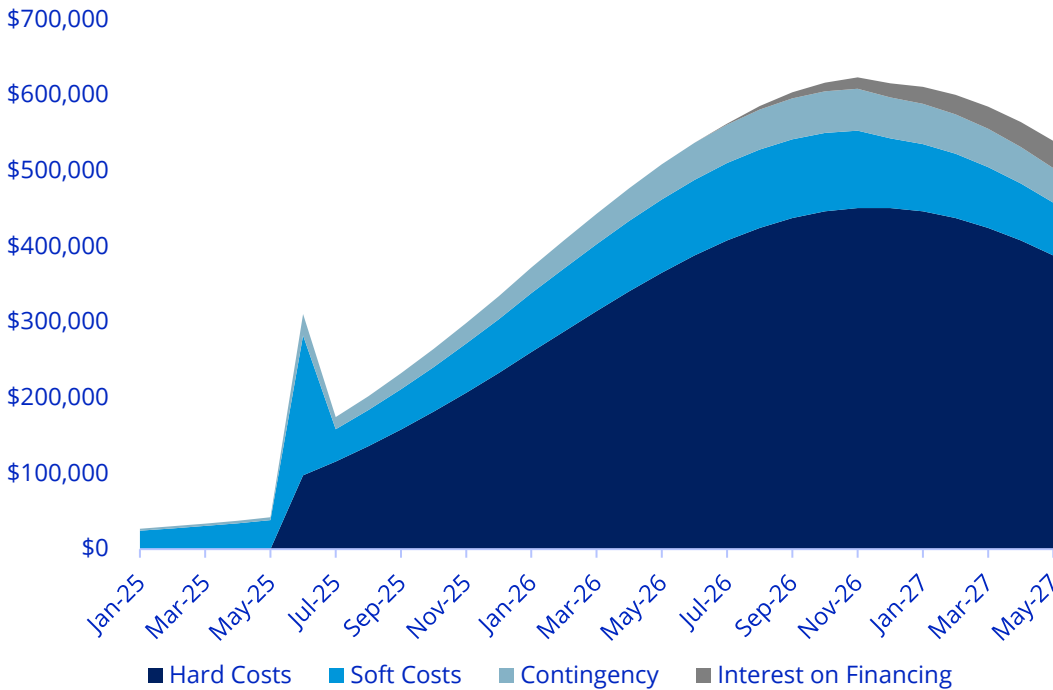
Source: ImmoHEC

Côte-des-Neiges : Logements étudiants

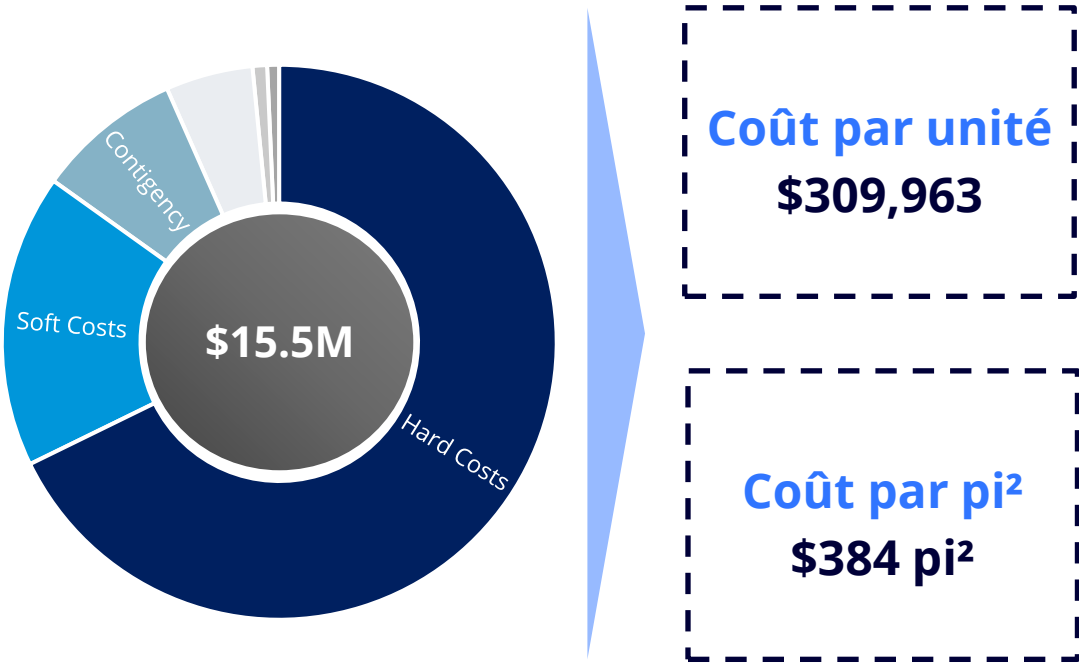
Un projet potentiellement intéressant



Distribution des coûts à travers le temps



Répartition des coûts du projet



\$10.5M Coûts Directs

\$2.7M Coûts Indirects

\$1.3M Réserve pour contingence

Source: Altus Group, Cost Guide

Côte-des-Neiges : Logements étudiants

Des rendements insuffisants



Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
4.75%	3 ans	24 months	10 ans	6%	\$1,627	3%	80%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **5**

Hausse annuelle des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$16.5M**

Prix de vente : **\$410pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
3.62%

Multiples sur fonds propres (EM)
1.35 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
3.03%

Profit Total
\$1.6M

VAN du Projet
\$-0.4M

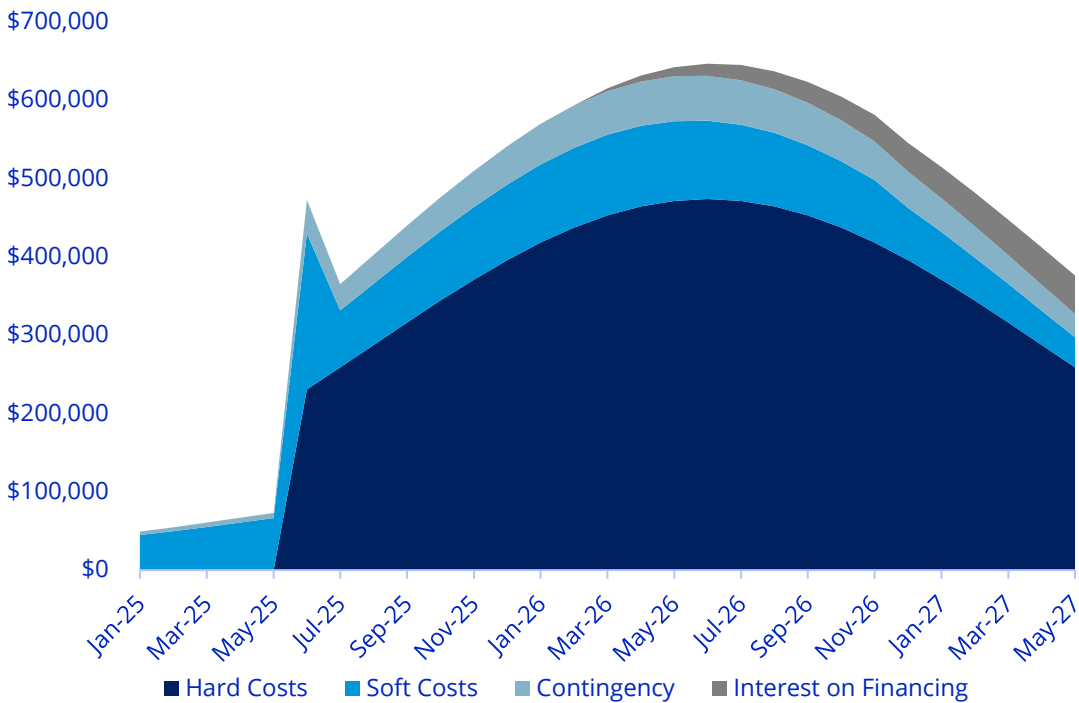
Source: ImmoHEC

Côte-des-Neiges : Résidence nouveaux arrivants

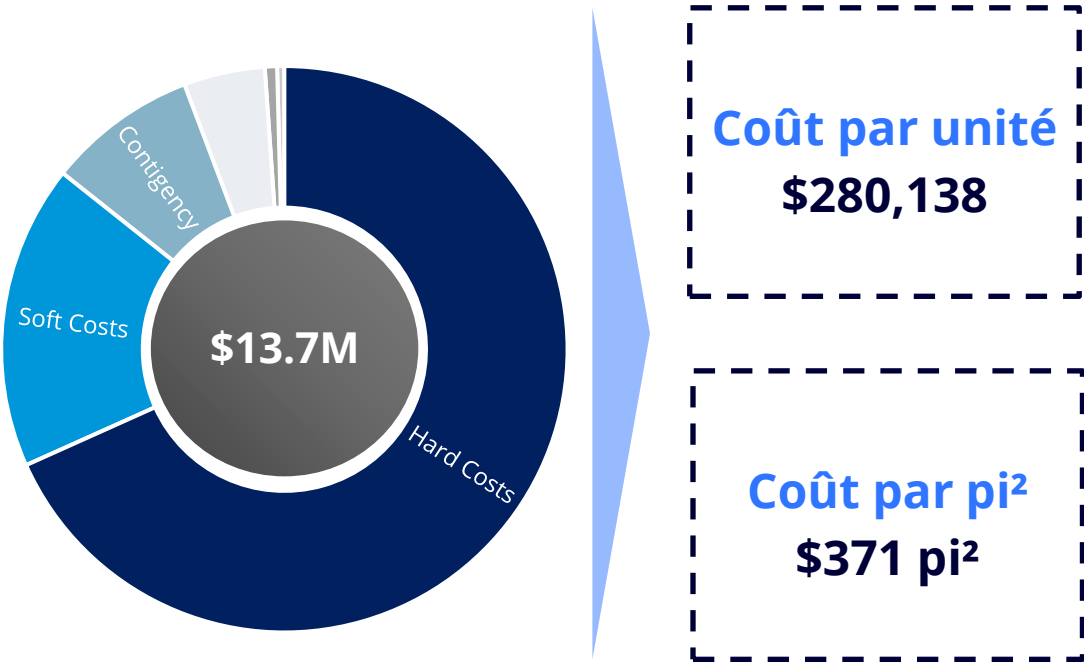
Un projet difficile à concevoir



Distribution des coûts à travers le temps



Répartition des coûts du projet



\$9.4M Coûts Directs

\$2.4M Coûts Indirects

\$1.2M Réserve pour contingence

Source: Altus Group, Cost Guide

Côte-des-Neiges : Résidence nouveaux arrivants

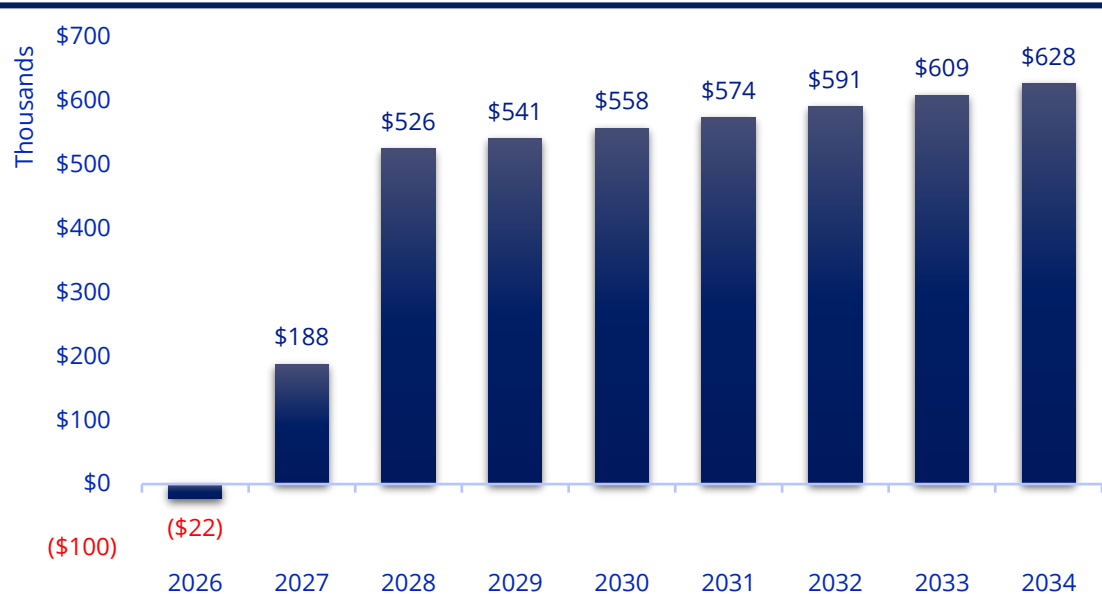
Des rendements très faible pour le projet



Hypothèses

Cap Rate	Durée de Construction	Lease-Up Period	Durée de projection	Vacance Physique	Loyer Moyen	Op. expense Growth	Financement long terme
5.5%	2 ans	12 months	10 ans	10%	\$1,188	3%	APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$11.8M**

Prix de vente : **\$317pi²**

Taux de rendement interne (TRI)

0.00%

Multiples sur fonds propres (EM)

0.71 x

Average Stabilized Cash-on-Cash

2.33%

Profit Total

\$-1.4M

VAN du Projet

\$-2.3M

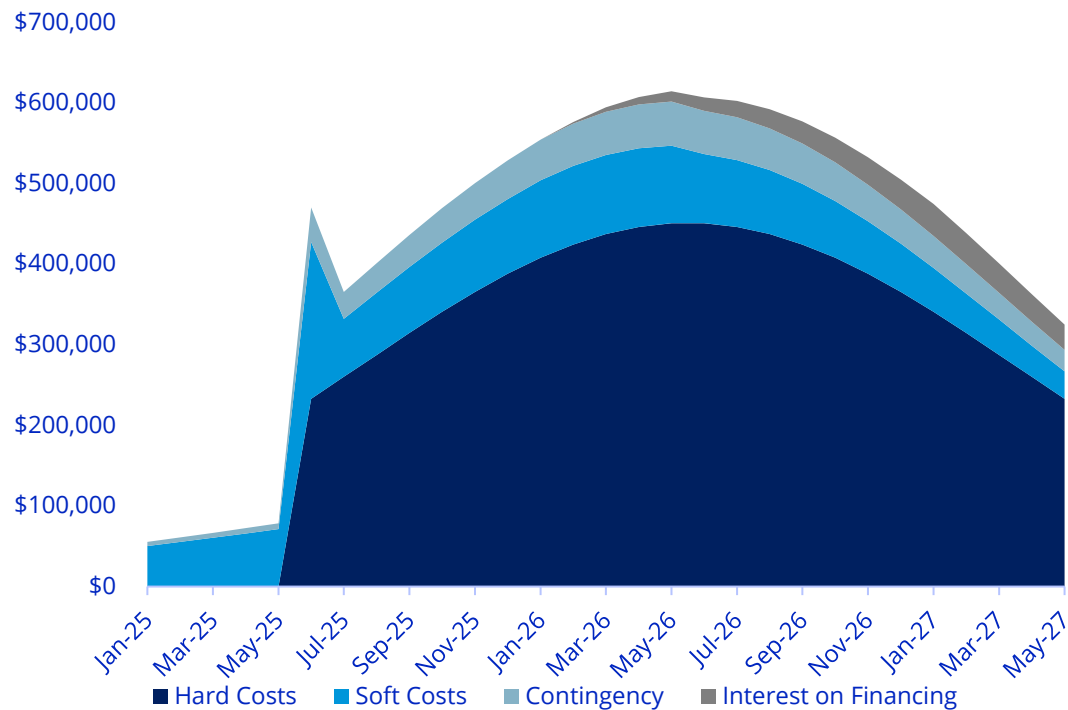
Source: ImmoHEC

Westmount : Étudiants et auberge de jeunesse

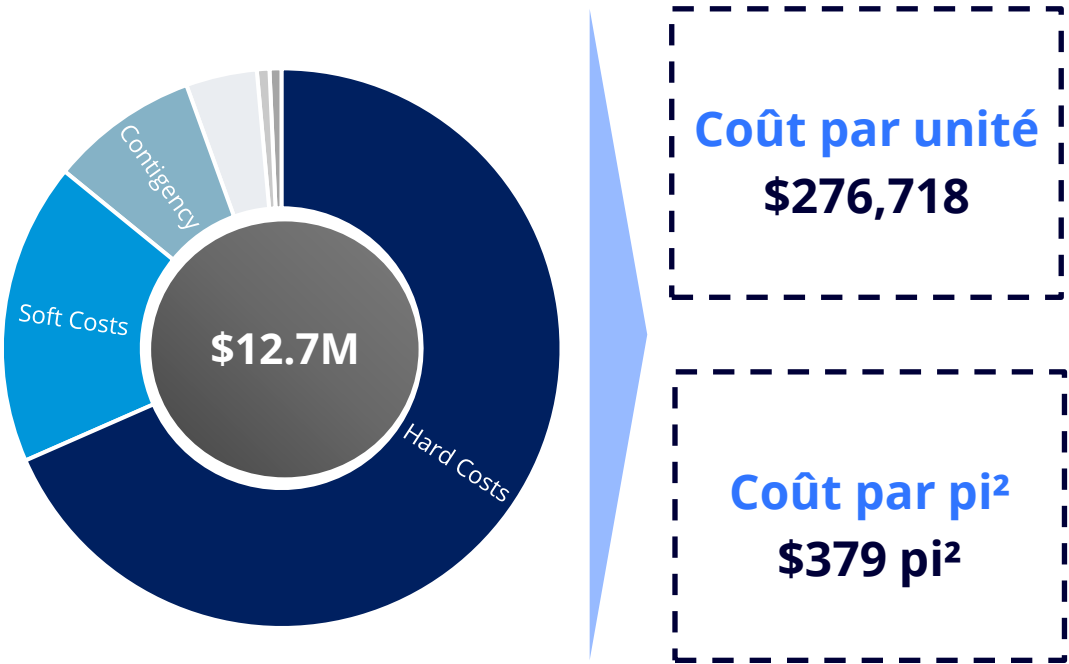
Un projet potentiellement risqué



Distribution des coûts à travers le temps



Répartition des coûts du projet



\$8.7M Coûts Directs

\$2.2M Coûts Indirects

\$1.1M Réserve pour contingence

Source: Altus Group, Cost Guide

Westmount : Étudiants et auberge de jeunesse

Des rendements décevants pour un projet ambitieux

Hypothèses

Cap
Rate
5.5%

Durée de
Construction
2 ans

Lease-Up
Period
18 months

Durée de
projection
10 ans

Vacance
Physique
12%

Loyer
Moyen
\$1,461

Op. expense
Growth
3%

Financement
long terme
APH Select 95%

Bénéfices nets opérationnels



Hypothèses clés

Stabilisation à l'année **4**

Hausse annuelle
des loyers **3%**

Indicateurs de rendement

Prix de vente : **\$12.2M**

Prix de vente : **\$363pi²**

Taux de rendement interne (TRI)
0.46%

Multiples sur fonds propres (EM)
1.04 x

Average Stabilized Cash-on-Cash
2.85%

Profit Total
\$0.1M

VAN du Projet
\$-1.1M

Source: ImmoHEC

Sommaire - Côte-des-Neiges

Property Details	
Number of Units	79
Number of Buildings	2
Net Rentable SF	74,179
Average Unit Size	939
Net Acres	2
Units Per Acre	39.50
Street Address	6635-6655 Ch de la Côte-des-Neiges
City/State/Zip	Montreal, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0.00
Closing Costs (as % of Land Price)	1.00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	12/31/2024

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 24
Property Stabilization	Month 54
Lease-Up Period	30 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$12,373,245
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	Prime
Interest Rate Spread	2.00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1.00%
Term	54 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 54
Loan Amount	\$19,894,002
Cap Rate Used For Valuation	5.75%
Loan-To-Value (LTV)	95%
Going-In DSCR	1.26x
Going-In Debt Yield	6.05%
Interest Rate Index CMB 10y	3.60%
Interest Rate Spread	0.60%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	3.00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$17,676,064
Total Project Costs/Unit	\$223,748
Total Project Costs/SF	\$238
Stabilized Return on Cost	6.59%

Sale Details	
Sale Price	\$23,990,977
Sale Price/Unit	\$303,683
Sale Price/SF	\$323
Costs of Sale	\$719,729
Closing Costs (as % of Sale Price)	3.00%
Exit Cap Rate	6.00%
Hold Period	120 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

Sources (Construction Financing)	
Equity	\$5,302,819
Debt	\$12,373,245
Total	\$17,676,064

Uses (Construction Financing)	
Land Acquisition Price	\$0
Closing Costs	\$0
Hard Costs	\$12,032,604
Soft Costs	\$3,073,484
Contingency	\$1,510,609
Capitalized Interest	\$679,741
Construction Loan Fees	\$123,732
Operating Expense Shortfalls	\$255,894
Total	\$17,676,064

Additional Equity Required (Post-Construction)	
Additional Equity Required	\$0

Return Metrics	
IRR	20.12%
Equity Multiple	2.48x
Average Stabilized Cash-on-Cash	6.64%
Profit Total	\$7,851,398
NPV	\$4,029,732

Checks	
All Construction Capital Funded	OK
Monthly Cash Flows Equal Annual Cash Flows	OK
Total Equity Investment Equals Sum of Negative Cash Flows	OK

Cash flows – Côte-des-Neiges



	Year Year Ending	0 12/31/2024	1 12/31/2025	2 12/31/2026	3 12/31/2027	4 12/31/2028	5 12/31/2029	6 12/31/2030	7 12/31/2031	8 12/31/2032	9 12/31/2033	10 12/31/2034
	Revenue											
\$16,876,395	Gross Potential Rental Revenue	\$0	\$154,215	\$1,880,516	\$1,936,931	\$1,995,039	\$2,054,891	\$2,116,537	\$2,180,033	\$2,245,434	\$2,312,797	
(\$3,003,946)	Physical Vacancy	\$0	(\$149,240)	(\$1,423,772)	(\$716,705)	(\$105,744)	(\$102,745)	(\$105,827)	(\$109,002)	(\$112,272)	(\$115,640)	
(\$34,681)	Bad Debt	\$0	(\$12)	(\$3,051)	(\$5,027)	(\$4,566)	(\$4,890)	(\$5,178)	(\$5,333)	(\$5,493)	(\$5,653)	
(\$249)	Concessions	\$0	(\$249)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Other Loss	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$13,837,519	Net Rental Income	\$0	\$4,714	\$455,602	\$1,217,176	\$1,821,730	\$1,947,266	\$2,005,684	\$2,065,854	\$2,127,890	\$2,191,665	
	Other Income											
\$39,324	Storage units	\$0	\$13	\$1,238	\$3,308	\$5,192	\$5,570	\$5,737	\$5,909	\$6,087	\$6,269	
\$0	Parking	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$39,324	Late fees	\$0	\$13	\$1,238	\$3,308	\$5,192	\$5,570	\$5,737	\$5,909	\$6,087	\$6,269	
\$39,324	Advertising revenue	\$0	\$13	\$1,238	\$3,308	\$5,192	\$5,570	\$5,737	\$5,909	\$6,087	\$6,269	
\$15,729	Pet fees	\$0	\$5	\$495	\$1,323	\$2,077	\$2,228	\$2,295	\$2,364	\$2,435	\$2,508	
\$196,619	Service fees	\$0	\$67	\$6,190	\$16,538	\$25,960	\$27,851	\$28,686	\$29,547	\$30,433	\$31,346	
\$0	Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$330,319	Total Other Income	\$0	\$113	\$10,400	\$27,784	\$43,613	\$46,789	\$48,193	\$49,638	\$51,128	\$52,661	
\$14,167,838	Effective Gross Revenue	\$0	\$4,827	\$466,002	\$1,244,960	\$1,865,343	\$1,994,055	\$2,053,876	\$2,115,493	\$2,178,957	\$2,244,326	
	Operating Expenses											
(\$506,289)	Management fees	\$0	(\$4,626)	(\$56,415)	(\$58,108)	(\$59,851)	(\$61,646)	(\$63,496)	(\$65,401)	(\$67,363)	(\$69,384)	
(\$1,964,832)	General & Administrative	\$0	(\$17,041)	(\$207,796)	(\$214,030)	(\$220,451)	(\$227,064)	(\$233,876)	(\$240,892)	(\$248,119)	(\$255,663)	
(\$190,609)	Marketing	\$0	(\$1,742)	(\$21,239)	(\$21,877)	(\$22,533)	(\$23,209)	(\$23,905)	(\$24,622)	(\$25,361)	(\$26,122)	
(\$970,388)	Repairs & Maintenance	\$0	(\$8,867)	(\$108,129)	(\$111,373)	(\$114,714)	(\$118,156)	(\$121,700)	(\$125,351)	(\$129,112)	(\$132,985)	
\$0	Turnover	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
(\$21,095)	OPEX Other	\$0	(\$193)	(\$2,351)	(\$2,421)	(\$2,494)	(\$2,569)	(\$2,646)	(\$2,725)	(\$2,807)	(\$2,891)	
(\$928,197)	Utilities	\$0	(\$8,482)	(\$103,428)	(\$106,531)	(\$109,727)	(\$113,018)	(\$116,409)	(\$119,901)	(\$123,498)	(\$127,203)	
\$0	Utility Bill Back	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
(\$457,781)	Insurance	\$0	(\$4,128)	(\$52,547)	(\$54,123)	(\$55,747)	(\$57,419)	(\$59,142)	(\$60,916)	(\$62,743)	(\$64,619)	
(\$859,420)	Property Taxes	\$0	(\$4,577)	(\$76,895)	(\$99,963)	(\$103,962)	(\$108,120)	(\$111,364)	(\$114,705)	(\$118,146)	(\$121,690)	
(\$141,678)	Property Management Fee	\$0	(\$48)	(\$12,450)	(\$18,653)	(\$20,539)	(\$21,941)	(\$23,383)	(\$24,869)	(\$26,399)	(\$27,974)	
(\$188,014)	Capital Expenses Reserves	\$0	(\$1,695)	(\$20,953)	(\$22,228)	(\$23,583)	(\$24,929)	(\$26,266)	(\$27,594)	(\$28,916)	(\$30,233)	
(\$6,128,303)	Total Operating Expenses	\$0	(\$51,399)	(\$652,862)	(\$700,879)	(\$728,736)	(\$752,366)	(\$774,939)	(\$796,184)	(\$816,129)	(\$834,783)	
\$8,039,535	Net Operating Income	\$0	(\$46,572)	(\$186,879)	\$544,080	\$1,136,607	\$1,241,690	\$1,278,940	\$1,317,309	\$1,356,828	\$1,397,533	
(\$16,616,696)	Construction Expenses		(\$1,538,278)	(\$5,969,703)	(\$6,889,268)	(\$2,219,447)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
(\$8,577,161)	Cash Flow Before Debt Service	(\$1,538,278)	(\$6,016,275)	(\$7,076,148)	(\$1,675,366)	\$1,136,607	\$1,241,690	\$1,278,940	\$1,317,309	\$1,356,828	\$1,397,533	
	Interest Payment	\$0	\$0	\$0	(\$22,443)	(\$526,793)	(\$793,941)	(\$830,739)	(\$825,520)	(\$820,077)	(\$814,401)	(\$808,483)
(\$5,442,396)	Principal Payment	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$59,057)	(\$121,894)	(\$127,113)	(\$132,256)	(\$137,231)	(\$142,150)	(\$147,023)
(\$6,165,396)	Total Debt Service	\$0	\$0	\$0	(\$22,443)	(\$586,850)	(\$915,835)	(\$957,852)	(\$957,777)	(\$957,228)	(\$955,533)	
(\$14,742,557)	Cash Flow After Debt Service	(\$1,538,278)	(\$6,016,275)	(\$7,098,591)	(\$2,202,159)	\$283,610	\$289,057	\$326,308	\$364,676	\$404,195	\$444,900	
	Acquisition & Sale Information											
\$0	Land Acquisition Price	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$0	Closing Costs	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$23,990,977	Sale Proceeds	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$23,990,977	
(\$719,729)	Costs of Sale	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$719,729)	
\$14,694,087	Total Unlevered Cash Flow	\$0	(\$1,538,278)	(\$6,016,275)	(\$7,076,148)	(\$1,675,366)	\$1,136,607	\$1,241,690	\$1,278,940	\$1,317,309	\$1,356,828	\$24,668,781
	Loan Information											
\$11,693,504	Construction Loan Draws	\$0	\$0	\$2,375,466	\$7,098,591	\$2,219,447	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$19,894,002	Permanent Loan Funding	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$19,894,002	\$0	\$0	\$0	\$0	
(\$31,544,247)	Loan Payoff	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$12,373,245)	\$0	\$0	\$0	(\$19,177,002)	
(\$720,553)	Loan Fees	(\$123,732)	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$598,820)	\$0	\$0	\$0	\$0	
\$7,851,398	Total Levered Cash Flow	(\$123,732)	(\$1,538,278)	(\$3,640,809)	\$0	\$17,288	\$7,207,547	\$289,057	\$326,308	\$364,676	\$404,195	\$4,545,146
	Cash-on-Cash Return		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.35%	5.45%	6.15%	6.88%	7.62%	8.39%

Résumé de l'évolution des CF sur 10 ans, par la présentation des CF à l'année initiale et à l'année finale

Revenus et Dépenses - Côte-des-Neiges



Stabilized Rents				
# of Units	Unit Type	SF	Rent/Month	Rent/SF
10	Studio	520	\$1,200	\$2.31
35	1BR - 1BA	770	\$1,600	\$2.08
25	2BR - 2BA	940	\$1,850	\$1.97
1	Retail	14,369	\$22,751	\$1.58
8	Studio Abordable	520	\$1,090	\$2.10
0	Studio Abordable	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
79		938.975	\$1,845	\$1.96

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Management fees	\$664	\$52,459	100%
General & Administrative	\$2,446	\$193,225	100%
Marketing	\$250	\$19,750	100%
Repairs & Maintenance	\$1,273	\$100,547	100%
Turnover	\$0	\$0	0%
OPEX Other	\$28	\$2,186	100%
Utilities	\$1,217	\$96,175	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	0%
Insurance	\$609	\$48,088	100%
Total	\$6,486	\$512,430	100%

	Per Year
Physical Vacancy	6.00%
Bad Debt	0.25%
Concessions	5.00%
Other Loss	0.00%

Superficie	
Terrain	39,503
Logements	39,686
Espaces partagés intérieurs	7,620
Espaces partagés extérieurs	11,517
Espaces commerciaux	14,369

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3.00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	1.00%

	Year 1
Property Taxes	\$39,232

	Year 1
Market Rent Growth	3.00%
Other Income Growth	3.00%

Construction – Côte-des-Neiges

Hard Costs			
Checks	Item	Total	Per Unit
OK	Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems	\$3,480,612	\$44,058
OK	Retail change	\$2,087,995	\$26,430
OK	Interior Finishes	\$2,983,382	\$37,764
OK	Exterior Finishes	\$1,988,921	\$25,176
OK	Site Work and Landscaping	\$1,491,691	\$18,882

Soft Costs			
Checks	Item	Total	Per Unit
OK	Capitalized Real Estate Taxes	\$89,580	\$1,134
OK	Capitalized Insurance	\$93,490	\$1,183
OK	Capitalized Marketing	\$38,899	\$492
OK	architecte et ingénieurs	\$2,658,671	\$33,654
OK	Permis	\$162,844	\$2,061
OK	OPEX during end office lease	\$30,000	\$380

Total Construction Budget			
%	Item	Total	Per Unit
10%	Contingency	\$1,510,609	\$19,122
OK	Total Construction Budget	\$16,616,696	\$210,338

Tables de sensibilité – Côte-des-Neiges

Effect of Cap Rate/Interest Index on IRR						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	20.12%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
	3.00%	22.93%	22.02%	21.12%	20.22%	19.31%
	3.30%	22.50%	21.56%	20.63%	19.69%	18.75%
	3.60%	22.05%	21.08%	20.12%	19.15%	18.16%
	3.90%	21.59%	20.59%	19.59%	18.58%	17.55%
	4.20%	21.12%	20.09%	19.05%	18.00%	16.92%

Effect of Cap Rate/Interest Index on Equity Multiple						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	2.48x	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
	3.00%	3.00x	2.80x	2.60x	2.43x	2.27x
	3.30%	2.94x	2.73x	2.54x	2.37x	2.21x
	3.60%	2.88x	2.67x	2.48x	2.31x	2.14x
	3.90%	2.82x	2.61x	2.42x	2.24x	2.08x
	4.20%	2.75x	2.55x	2.36x	2.18x	2.02x

Effect of Cap Rate/Interest Index on NPV						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	\$4,029,732	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
	3.00%	€5,782,932	€5,080,551	€4,445,419	€3,869,292	€3,345,202
	3.30%	€5,571,469	€4,871,128	€4,238,014	€3,663,886	€3,141,772
	3.60%	€5,359,133	€4,660,829	€4,029,732	€3,457,600	€2,937,462
	3.90%	€5,146,010	€4,449,741	€3,820,658	€3,250,520	€2,732,355
	4.20%	€4,932,182	€4,237,945	€3,610,873	€3,042,725	€2,526,532

Variation pour chaque **Cap Rate** de **0.25%** et du **CMB 10y** de **3.60%**

Sommaire - Westmount

Property Details	
Number of Units	53
Number of Buildings	1
Net Rentable SF	37,800
Average Unit Size	713
Net Acres	1
Units Per Acre	53.00
Street Address	345 Av Victoria, Westmount
City/State/Zip	Montreal, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0.00
Closing Costs (as % of Land Price)	1.00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	12/31/2024

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 18
Property Stabilization	Month 36
Lease-Up Period	18 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$8,253,917
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	Prime
Interest Rate Spread	2.00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1.00%
Term	36 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 36
Loan Amount	\$10,303,217
Cap Rate Used For Valuation	7.25%
Loan-To-Value (LTV)	95%
Going-In DSCR	1.59x
Going-In Debt Yield	7.63%
Interest Rate Index CMB 10y	3.60%
Interest Rate Spread	0.60%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	3.00%
Amortization	600 Months

Checks	
All Construction Capital Funded	OK
Monthly Cash Flows Equal Annual Cash Flows	OK
Total Equity Investment Equals Sum of Negative Cash Flows	OK

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$11,791,310
Total Project Costs/Unit	\$222,478
Total Project Costs/SF	\$312
Stabilized Return on Cost	6.57%

Sale Details	
Sale Price	\$13,316,768
Sale Price/Unit	\$251,260
Sale Price/SF	\$352
Costs of Sale	\$399,503
Closing Costs (as % of Sale Price)	3.00%
Exit Cap Rate	7.50%
Hold Period	120 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

Sources (Construction Financing)		
	Equity	\$3,537,393
	Debt	\$8,253,917
	Total	\$11,791,310

Uses (Construction Financing)		
	Land Acquisition Price	\$0
	Closing Costs	\$0
	Hard Costs	\$8,270,753
	Soft Costs	\$1,931,847
	Contingency	\$1,020,260
	Capitalized Interest	\$381,411
	Construction Loan Fees	\$82,539
	Operating Expense Shortfalls	\$104,499
	Total	\$11,791,310

Additional Equity Required (Post-Construction)	
Additional Equity Required	\$0

Return Metrics	
IRR	13.84%
Equity Multiple	2.16x
Average Stabilized Cash-on-Cash	9.60%
Profit Total	\$4,086,735
NPV	\$1,228,523

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Résumé de l'évolution des CF sur 10 ans, par la présentation des CF à l'année initiale et à l'année finale

Revenus et Dépenses - Westmount



Stabilized Rents				
# of Units	Unit Type	SF	Rent/Month	Rent/SF
46	1BR -1BA	650	\$1,700	\$2.62
6	1BR -Abordable	650	\$1,090	\$1.68
0	3BR - 2BA	1450	\$3,150	\$2.17
0	4BR - 2BA	1,750	\$3,500	\$2.00
0	Chambre auberge	300	\$675	\$2.25
1	café	4000	\$10,667	\$2.67
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
53		713.208	\$1,800	\$2.52

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Management Fees	\$662	\$35,093	100%
General & Administrative	\$2,439	\$129,258	100%
Marketing / Leasing Expenses	\$359	\$19,009	100%
Repairs & Maintenance	\$1,269	\$67,261	100%
Turnover	\$0	\$0	0%
OPEX Other	\$28	\$1,462	100%
Utilities	\$1,214	\$64,337	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	0%
Insurance	\$607	\$32,168	100%
Total	\$6,577	\$348,587	100%

	Per Year
Physical Vacancy	6.00%
Bad Debt	0.25%
Concessions	5.00%
Other Loss	0.00%

Superficie	
Terrain	11,840
Logements	33,800
Espaces partagés intérieurs	7,535
Espaces partagés extérieurs	3,229
Espaces commerciaux	4,000

	Per Year
Market Rent Growth	3.00%
Other Income Growth	3.00%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3.00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	1.00%

	Year 1
Property Taxes	\$39,637

Construction - Westmount

Hard Costs			
Checks	Item	Total	Per Unit
OK	Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems	\$2,309,578	\$43,577
OK	Retail change	\$572,160	\$10,795
OK	Interior Finishes	\$2,694,508	\$50,840
OK	Exterior Finishes	\$1,539,719	\$29,051
OK	Site Work and Landscaping	\$1,154,789	\$21,788
Soft Costs			
Checks	Item	Total	Per Unit
OK	Capitalized Real Estate Taxes	\$61,108	\$1,153
OK	Capitalized Insurance	\$45,974	\$867
OK	Capitalized Marketing	\$27,467	\$518
OK	Architecte et ingénieur	\$1,627,315	\$30,704
OK	Permis	\$109,984	\$2,075
OK	OPEX during end office lease	\$60,000	\$1,132
Total Construction Budget			
%	Item	Total	Per Unit
10%	Contingency	\$1,020,260	\$19,250
OK	Total Construction Budget	\$11,222,861	\$211,752

Tables de sensibilité – Westmount

Effect of Cap Rate/Interest Index on IRR						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	13.84%	7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
	3.00%	16.44%	15.71%	14.98%	14.26%	13.53%
	3.30%	15.92%	15.17%	14.42%	13.66%	12.91%
	3.60%	15.39%	14.61%	13.84%	13.05%	12.26%
	3.90%	14.85%	14.04%	13.24%	12.42%	11.60%
	4.20%	14.29%	13.46%	12.62%	11.78%	10.92%

Effect of Cap Rate/Interest Index on Equity Multiple						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	2.16x	7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
	3.00%	2.54x	2.40x	2.28x	2.16x	2.05x
	3.30%	2.48x	2.34x	2.22x	2.10x	1.99x
	3.60%	2.42x	2.28x	2.16x	2.04x	1.93x
	3.90%	2.35x	2.22x	2.09x	1.98x	1.87x
	4.20%	2.29x	2.16x	2.03x	1.91x	1.80x

Effect of Cap Rate/Interest Index on NPV						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	\$1,228,523	7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
	3.00%	\$ 2,009,701	\$ 1,736,662	\$ 1,484,988	\$ 1,252,551	\$ 1,037,489
	3.30%	\$ 1,879,613	\$ 1,607,702	\$ 1,357,145	\$ 1,125,814	\$ 911,848
	3.60%	\$ 1,748,747	\$ 1,477,964	\$ 1,228,523	\$ 998,298	\$ 785,427
	3.90%	\$ 1,617,174	\$ 1,347,516	\$ 1,099,191	\$ 870,070	\$ 658,292
	4.20%	\$ 1,484,960	\$ 1,216,426	\$ 969,214	\$ 741,196	\$ 530,511

Variation pour chaque **Cap Rate** de **0.25%** et du **CMB 10y** de **3.60%**

Sommaire - Maisonneuve

Property Details	
Number of Units	36
Number of Buildings	1
Net Rentable SF	38,164
Average Unit Size	1,060
Net Acres	1
Units Per Acre	36.00
Street Address	2100 Boul de Maisonneuve E
City/State/Zip	Montreal, QC

Land Acquisition Information	
Land Acquisition Price	\$0
Land Price/Acre	\$0
Land Price/SF	\$0.00
Closing Costs (as % of Land Price)	1.00%
Closing Costs	\$0
Land Closing Date	12/31/2024

Lease-Up Information	
Lease-Up Period Begins	Month 18
Property Stabilization	Month 36
Lease-Up Period	18 Months

Construction Financing Information	
Construction Loan Amount	\$8,642,714
Loan-To-Cost (LTC)	70%
Interest Rate Index	Prime
Interest Rate Spread	2.00%
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	1.00%
Term	36 Months

Permanent Financing Information	
Refinance Month	Month 36
Loan Amount	\$12,677,923
Cap Rate Used For Valuation	5.25%
Loan-To-Value (LTV)	90%
Going-In DSCR	1.22x
Going-In Debt Yield	5.83%
Interest Rate Index CMB 10y	3.60%
Interest Rate Spread	0.60%
Interest-Only Period	0 Months
Loan Fee (as % of Loan Proceeds)	3.00%
Amortization	600 Months

Total Cost Details	
Total Project Costs	\$12,346,735
Total Project Costs/Unit	\$342,965
Total Project Costs/SF	\$324
Stabilized Return on Cost	5.91%

Sale Details	
Sale Price	\$16,537,231
Sale Price/Unit	\$459,368
Sale Price/SF	\$433
Costs of Sale	\$496,117
Closing Costs (as % of Sale Price)	3.00%
Exit Cap Rate	5.50%
Hold Period	120 Months

Circuit Breaker	
On/Off	Off

Sources (Construction Financing)	
Equity	\$3,704,020
Debt	\$8,642,714
Total	\$12,346,735

Uses (Construction Financing)	
Land Acquisition Price	\$0
Closing Costs	\$0
Hard Costs	\$9,009,927
Soft Costs	\$1,801,262
Contingency	\$864,895
Capitalized Interest	\$447,031
Construction Loan Fees	\$86,427
Operating Expense Shortfalls	\$137,193
Total	\$12,346,735

Additional Equity Required (Post-Construction)	
Additional Equity Required	\$0

Checks	
All Construction Capital Funded	OK
Monthly Cash Flows Equal Annual Cash Flows	OK
Total Equity Investment Equals Sum of Negative Cash Flows	OK

Return Metrics	
IRR	19.50%
Equity Multiple	2.45x
Average Stabilized Cash-on-Cash	4.78%
Profit Total	\$ 5,368,571.46
NPV	\$2,862,077

Cash flows – Maisonneuve



	Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Year Ending	12/31/2024	12/31/2025	12/31/2026	12/31/2027	12/31/2028	12/31/2029	12/31/2030	12/31/2031	12/31/2032	12/31/2033
		Revenue										
\$11,711,969		Gross Potential Rental Revenue	\$0	\$697,213	\$1,232,968	\$1,276,586	\$1,314,883	\$1,354,330	\$1,394,959	\$1,436,808	\$1,479,913	\$1,524,310
(\$1,398,656)		Physical Vacancy	\$0	(\$549,952)	(\$359,615)	(\$63,829)	(\$65,744)	(\$67,740)	(\$71,840)	(\$73,996)	(\$73,996)	(\$76,215)
(\$25,783)		Bad Debt	\$0	(\$368)	(\$2,183)	(\$3,032)	(\$3,123)	(\$3,217)	(\$3,313)	(\$3,412)	(\$3,515)	(\$3,620)
(\$7,363)		Concessions	\$0	(\$7,363)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Other Loss	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$10,280,167		Net Rental Income	\$0	\$139,530	\$871,170	\$1,208,724	\$1,246,018	\$1,283,997	\$1,321,898	\$1,361,555	\$1,402,402	\$1,444,474
		Other Income										
\$141,865		Service fees	\$0	\$1,955	\$11,578	\$16,748	\$17,250	\$17,768	\$18,301	\$18,850	\$19,416	\$19,998
\$32,426		Late Fees	\$0	\$447	\$2,646	\$3,828	\$4,064	\$4,064	\$4,183	\$4,309	\$4,437	\$4,571
\$20,266		Advertising	\$0	\$279	\$1,654	\$2,393	\$2,943	\$2,538	\$2,614	\$2,693	\$2,774	\$2,857
\$12,163		Ref Fees	\$0	\$1,692	\$1,436	\$1,478	\$1,522	\$1,569	\$1,617	\$1,664	\$1,714	\$1,764
\$283,730		Garage Income	\$0	\$3,911	\$23,157	\$33,496	\$34,501	\$35,536	\$36,602	\$37,700	\$38,831	\$39,996
\$40,533		Storage Income	\$0	\$559	\$3,308	\$4,785	\$4,929	\$5,077	\$5,229	\$5,386	\$5,547	\$5,714
\$0		Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Other	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$530,980		Total Other Income	\$0	\$7,319	\$43,336	\$62,685	\$64,566	\$66,503	\$68,498	\$70,553	\$72,670	\$74,880
\$10,811,147		Effective Gross Revenue	\$0	\$146,849	\$914,506	\$1,272,410	\$1,310,582	\$1,349,899	\$1,390,396	\$1,432,108	\$1,475,072	\$1,519,324
		Operating Expenses										
(\$351,052)		Management Fees	\$0	(\$21,141)	(\$37,101)	(\$38,214)	(\$39,360)	(\$40,541)	(\$41,757)	(\$43,010)	(\$44,300)	(\$45,629)
(\$1,293,043)		General & Administrative	\$0	(\$77,869)	(\$136,654)	(\$140,754)	(\$144,976)	(\$149,326)	(\$153,805)	(\$158,419)	(\$163,172)	(\$168,067)
(\$190,153)		Marketing / Leasing Expenses	\$0	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)	(\$20,096)
(\$672,850)		Repairs & Maintenance	\$0	(\$40,520)	(\$71,110)	(\$73,243)	(\$75,440)	(\$77,703)	(\$80,034)	(\$82,435)	(\$84,909)	(\$87,456)
\$0		Turnover	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$14,627)		OPEX Other	\$0	(\$881)	(\$1,546)	(\$1,592)	(\$1,640)	(\$1,689)	(\$1,740)	(\$1,792)	(\$1,846)	(\$1,901)
(\$643,596)		Utilities	\$0	(\$38,758)	(\$66,018)	(\$70,058)	(\$72,160)	(\$74,325)	(\$76,555)	(\$78,851)	(\$81,217)	(\$83,653)
\$0		Utility Bill Back	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$317,339)		Insurance	\$0	(\$19,001)	(\$33,550)	(\$34,557)	(\$35,593)	(\$36,661)	(\$37,761)	(\$38,894)	(\$40,061)	(\$41,262)
(\$1,200,144)		Property Taxes	\$0	(\$127,368)	(\$67,544)	(\$131,189)	(\$135,125)	(\$139,179)	(\$143,354)	(\$147,655)	(\$152,084)	(\$156,647)
(\$108,111)		Property Management Fee	\$0	(\$1,468)	(\$9,145)	(\$12,724)	(\$13,499)	(\$14,321)	(\$14,751)	(\$15,193)	(\$15,647)	(\$16,113)
(\$90,312)		Capital Expense Reserves	\$0	(\$5,408)	(\$9,548)	(\$9,835)	(\$10,130)	(\$10,436)	(\$10,746)	(\$11,069)	(\$11,401)	(\$11,743)
(\$4,891,229)		Total Operating Expenses	\$0	(\$284,042)	(\$514,135)	(\$532,864)	(\$548,850)	(\$565,313)	(\$582,278)	(\$599,743)	(\$617,736)	(\$636,268)
\$5,929,918		Net Operating Income	\$0	(\$137,193)	\$400,371	\$739,546	\$761,732	\$784,584	\$808,121	\$832,365	\$857,336	\$883,056
\$11,676,084		Construction Expenses		(\$3,383,523)	(\$6,515,649)	(\$1,776,912)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$5,746,166)		Cash Flow Before Debt Service		(\$3,383,523)	(\$6,652,842)	(\$1,376,541)	\$739,546	\$761,732	\$784,584	\$808,121	\$832,365	\$857,336
		Interest Payment	\$0	\$0	(\$368,938)	(\$531,020)	(\$527,762)	(\$524,366)	(\$520,824)	(\$517,130)	(\$513,278)	(\$509,262)
(\$4,012,580)		Principal Payment	\$0	\$0	\$0	(\$76,068)	(\$82,722)	(\$86,325)	(\$89,957)	(\$93,809)	(\$97,826)	(\$102,000)
(\$4,618,951)		Total Debt Service	\$0	\$0	(\$368,938)	(\$607,088)	(\$607,088)	(\$607,088)	(\$607,088)	(\$607,088)	(\$607,088)	(\$607,088)
\$10,364,717		Cash Flow After Debt Service		(\$3,383,523)	(\$6,652,842)	(\$1,745,479)	\$132,458	\$154,644	\$177,496	\$201,034	\$225,277	\$250,248
		Acquisition & Sale Information										
\$0		Land Acquisition Price	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$0		Closing Costs	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$16,537,231		Sale Proceeds	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$16,537,231
(\$496,117)		Costs of Sale	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$496,117)
\$10,294,947		Total Unlevered Cash Flow	\$0	(\$3,383,523)	(\$6,652,842)	(\$1,376,541)	\$739,546	\$761,732	\$784,584	\$808,121	\$832,365	\$857,336
		Loan Information										
\$8,195,683		Construction Loan Drawn	\$0	\$0	\$6,418,771	\$1,776,912	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$12,677,923		Permanent Loan Funding	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
(\$20,714,666)		Loan Payoff	\$0	\$0	\$0	(\$8,642,714)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	(\$12,071,952)
(\$466,765)		Loan Fees	(\$86,427)	\$0	\$0	(\$380,338)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
\$5,368,571		Total Levered Cash Flow	(\$86,427)	(\$3,383,523)	(\$234,070)	\$3,688,304	\$132,458	\$154,644	\$177,496	\$201,034	\$225,277	\$246,130
		Cash-on-Cash Return		0.00%	0.00%	0.00%	3.58%	4.18%	4.79%	5.43%	6.08%	7.45%

Résumé de l'évolution des CF sur 10 ans, par la présentation des CF à l'année initiale et à l'année finale

Revenus et Dépenses - Maisonneuve



Stabilized Rents				
# of Units	Unit Type	SF	Rent/Month	Rent/SF
6	Studio	610	\$1,750	\$2.87
10	1BR - 1BA	840	\$2,250	\$2.68
10	2BR - 2BA	1125	\$2,650	\$2.36
5	3BR - 2BA	1,400	\$3,000	\$2.14
1	Retail	5,414	\$14,437	\$32.00
4	Studio	610	\$1,090	\$1.79
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
0	BR - BA	0	\$0	\$0.00
36		1060.1	\$2,592	\$2.44

	Per Year
Physical Vacancy	5.00%
Bad Debt	0.25%
Concessions	5.00%
Other Loss	0.00%

	Per Year
Market Rent Growth	3.00%
Other Income Growth	3.00%

Superficie	
Terrain	9,989
Logements	32,722
Espaces partagés intérieurs	5,220
Espaces partagées extérieurs	9,332
Espaces commerciaux	5,414

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	Unit/Year	Total	% Fixed
Management Fees	\$958	\$34,499	100%
General & Administrative	\$3,530	\$127,072	100%
Marketing / Leasing Expenses	\$519	\$18,687	100%
Repairs & Maintenance	\$1,837	\$66,123	100%
Turnover	\$0	\$0	0%
OPEX Other	\$40	\$1,437	100%
Utilities	\$1,757	\$63,248	100%
Utility Bill-Back	\$0	\$0	0%
Insurance	\$878	\$31,624	100%
Total	\$9,519	\$342,691	100%

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	3.00%
Capital Expense Reserve/Unit	\$250
Property Management Fee (as % of EGR)	1.00%

	Year 1
Property Taxes	\$105,263

Construction - Maisonneuve

Hard Costs			
Checks	Item	Total	Per Unit
OK	Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems	\$2,907,481	\$80,763
OK	Retail change	\$702,836	\$19,523
OK	Interior Finishes	\$2,492,127	\$69,225
OK	Exterior Finishes	\$1,661,418	\$46,150
OK	Site Work and Landscaping	\$1,246,063	\$34,612

Soft Costs			
Checks	Item	Total	Per Unit
OK	Capitalized Real Estate Taxes	\$153,508	\$4,264
OK	Capitalized Insurance	\$45,196	\$1,255
OK	Capitalized Marketing	\$27,002	\$750
OK	Architecte et ingénieur	\$1,401,130	\$38,920
OK	Permis	\$114,426	\$3,178
OK	OPEX during end office lease	\$60,000	\$1,667

Total Construction Budget			
%	Item	Total	Per Unit
10%	Contingency	\$1,084,393	\$30,122
OK	Total Construction Budget	\$11,928,322	\$331,342

Tables de sensibilité – Maisonneuve

Effect of Cap Rate/Interest Index on IRR						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	19.50%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%
	3.00%	24.87%	23.85%	22.85%	21.86%	20.87%
	3.30%	24.35%	23.30%	22.26%	21.23%	20.20%
	3.60%	23.81%	22.72%	21.65%	20.58%	19.50%
	3.90%	23.25%	22.13%	21.02%	19.91%	18.79%
	4.20%	22.69%	21.53%	20.38%	19.22%	18.04%

Effect of Cap Rate/Interest Index on Equity Multiple						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	2.45x	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%
	3.00%	3.56x	3.28x	3.03x	2.80x	2.59x
	3.30%	3.48x	3.21x	2.95x	2.73x	2.52x
	3.60%	3.41x	3.13x	2.88x	2.66x	2.45x
	3.90%	3.34x	3.06x	2.81x	2.58x	2.38x
	4.20%	3.27x	2.99x	2.74x	2.51x	2.30x

Effect of Cap Rate/Interest Index on NPV						
Interest Index	Exit Cap Rate					
	\$2,862,077	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%
	3.00%	\$5,607,784	\$4,905,793	\$4,281,861	\$3,724,685	\$3,225,022
	3.30%	\$5,420,240	\$4,719,907	\$4,097,615	\$3,542,065	\$3,044,011
	3.60%	\$5,231,786	\$4,533,107	\$3,912,453	\$3,358,525	\$2,862,077
	3.90%	\$5,042,515	\$4,345,485	\$3,726,466	\$3,174,155	\$2,679,309
	4.20%	\$4,852,512	\$4,157,128	\$3,539,738	\$2,989,041	\$2,495,794

Variation pour chaque **Cap Rate** de **0.25%** et du **CMB 10y** de **3.60%**

Impact subvention sur les projets réalisés

Côte-des-Neiges

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	20.12%	2.48x	6.64%	\$7,851,398	\$4,029,732
	€ 10.00	22.58%	2.68x	6.95%	\$8,554,462	\$4,601,020
	€ 20.00	25.17%	2.89x	7.30%	\$9,259,999	\$5,173,886
	€ 30.00	27.90%	3.13x	7.67%	\$9,965,283	\$5,746,516
	€ 40.00	30.77%	3.38x	8.07%	\$10,670,732	\$6,319,283
	€ 50.00	33.79%	3.66x	8.51%	\$11,376,099	\$6,892,006

Maisonneuve

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	19.50%	2.45x	4.78%	\$5,368,571	\$2,862,077
	\$ 10.00	22.71%	2.66x	4.99%	\$5,881,238	\$3,313,061
	\$ 20.00	26.29%	2.88x	5.21%	\$6,393,896	\$3,764,039
	\$ 30.00	30.28%	3.13x	5.45%	\$6,906,549	\$4,215,014
	\$ 40.00	34.71%	3.39x	5.72%	\$7,419,225	\$4,665,989
	\$ 50.00	39.61%	3.69x	6.01%	\$7,931,909	\$5,116,966

Westmount

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	13.84%	2.16x	9.60%	\$4,086,735	\$1,228,523
	\$ 10.00	16.95%	2.39x	10.09%	\$4,676,371	\$1,723,607
	\$ 20.00	20.51%	2.65x	10.64%	\$5,266,000	\$2,218,690
	\$ 30.00	24.60%	2.94x	11.25%	\$5,855,649	\$2,713,763
	\$ 40.00	29.29%	3.27x	11.94%	\$6,445,301	\$3,208,838
	\$ 50.00	34.68%	3.63x	12.71%	\$7,034,950	\$3,703,908

Impact subvention sur les projets non réalisés

Côte-des-Neiges - Intergénérationnels

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	6.27%	1.46x	2.71%	\$2,434,453	\$301,094
	\$ 10.00	8.43%	1.61x	2.82%	\$3,134,297	\$896,905
	\$ 20.00	10.79%	1.78x	2.94%	\$3,834,013	\$1,492,206
	\$ 30.00	13.35%	1.97x	3.07%	\$4,533,445	\$2,087,265
	\$ 40.00	16.14%	2.17x	3.21%	\$5,233,253	\$2,682,602
	\$ 50.00	19.18%	2.39x	3.37%	\$5,932,725	\$3,277,578

Côte-des-Neiges - Nouveaux arrivants

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	0.00%	0.71x	2.33%	(\$1,319,125)	(\$2,326,000)
	\$ 10.00	0.00%	0.80x	2.65%	(\$772,890)	(\$1,845,331)
	\$ 20.00	0.00%	0.94x	2.77%	(\$226,724)	(\$1,364,721)
	\$ 30.00	1.17%	1.09x	2.89%	\$319,443	(\$884,111)
	\$ 40.00	3.39%	1.25x	3.03%	\$865,609	(\$403,501)
	\$ 50.00	5.94%	1.43x	3.18%	\$1,411,783	\$77,081

Côte-des-Neiges - Logements étudiants

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	3.62%	1.35x	3.03%	\$1,634,174	(\$374,960)
	€ 10.00	5.44%	1.53x	3.17%	\$2,337,220	\$235,260
	€ 20.00	7.46%	1.72x	3.33%	\$3,047,554	\$849,204
	€ 30.00	9.70%	1.94x	3.50%	\$3,757,116	\$1,462,381
	€ 40.00	12.20%	2.17x	3.70%	\$4,466,934	\$2,075,728
	€ 50.00	14.98%	2.44x	3.91%	\$5,176,481	\$2,688,831

Westmount - Auberge de jeunesse et étudiants

Effect of Subvention on IRR						
Subvention	Metrics	0.46%	1.04x	2.85%	\$134,697	(\$1,094,782)
	\$ 10.00	2.47%	1.18x	2.97%	\$674,321	(\$619,778)
	\$ 20.00	4.75%	1.35x	3.11%	\$1,213,875	(\$144,832)
	\$ 30.00	7.35%	1.53x	3.26%	\$1,753,428	\$330,112
	\$ 40.00	10.35%	1.72x	3.43%	\$2,293,042	\$805,026
	\$ 50.00	13.82%	1.94x	3.61%	\$2,832,799	\$1,279,979

Rapport des émissions incorporées

Comparaison pour les trois bâtiments

Émissions totales

Côte-des-neiges

Westmount

Maisonneuve



941 tCO₂



380 tCO₂



459 tCO₂



12 tCO₂



6 tCO₂



7 tCO₂



166 tCO₂



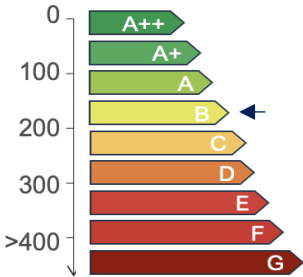
81 tCO₂



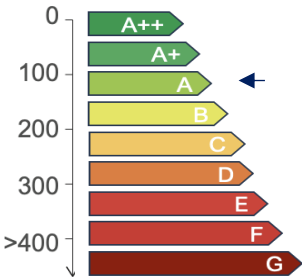
109 tCO₂



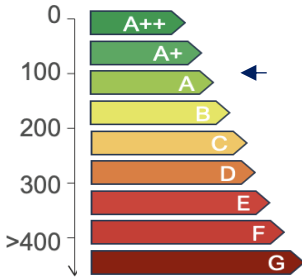
178
kgCO₂/m²



126
kgCO₂/m²



105
kgCO₂/m²



Bilan Carbone : Côte-des-neiges

Projet alternatif : Logements intergénérationnels



Product	Material	Quantity (t) (kg.sq)	SQ total	SQ %	Total Weight (kg)	Manufacture	Embodied Carbon Factor (kgCO2e/kg)				Embodied Carbon (tCO2e)			Total EC (tCO2e)	%Total EC (tCO2e)
							A1 - A3	A4	WF	A5w	A1 - A3	A4	A5w	A1 - A5w	A1 - A5w
Exteriorwalls			57446											738.4079499	66%
Concrete pannels	concrete	20	34467	0.6	689348.9	local	0.15	0.005	0.053	0.009169	103.4023409	3.4467447	36.53549377	143.3845793	19%
Insulated Metal Panels (IMP)	polyurethane or polystyrene	2.5	11489	0.2	28722.9	national	3.07	0.032	0.15	0.468	88.17921846	0.9191319	4.308430869	93.40678125	13%
Windows	Glass (curtain wall double pane)	4	17234	0.3	68934.9	local	0.73	0.005	0.053	0.039909	50.32247255	0.3446745	3.653549377	54.3206964	7%
Masonry/Veneer	Stone or brick	11	28723	0.5	315951.6	local	0.89	0.005	0.111	0.101343	281.1969214	1.579758	35.07062728	317.8473067	43%
Thermal insulation	(mineral wool)	0.5	45957	0.8	22978.3	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	27.57395756	0.1148915	2.297829797	29.98667885	4%
Aluminium cladding	aluminum	2	5745	0.1	11489.1	local	8.14	0.005	0.053	0.432639	93.52167274	0.0574457	0.608924896	94.18804338	13%
Accoustick pannel	Aluminum, steel or fiberglass	0.22	8617	0.15	1895.7	national	2.6	0.032	0.15	0.3975	4.928844915	0.0606627	0.284356437	5.273864059	1%
Interiorwalls			78977											113.7866187	10%
Interiorwall structure	metal studs	1.5	7898	0.1	11846.5	local	1.5	0.005	0.1	0.1523	17.76976218	0.0592325	1.184650812	19.01364553	17%
Drywall	Gypsum board 15.9mm	0.9	71079	0.9	63971.1	national	0.39	0.032	0.29	0.1276	24.94874609	2.0470766	18.55163171	45.54745441	40%
Insulation	mineral wool or fiberglass	0.22	55284	0.7	12162.4	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	14.594898	0.0608121	1.2162415	15.87195157	14%
Finish	Paint, primer, joint Compound	0.15	23693	0.3	3554.0	local	0.24	0.005	0.111	0.0291819	0.852593189	0.0177698	0.39448872	1.264851672	1%
Vaporbarrier	Polyethylene Sheets	0.1	78977	1	7897.7	local	3.07	0.005	0.07	0.21651	24.24585328	0.0394884	0.552837045	24.83817868	22%
Accoustick pannel	Aluminum, steel or fiberglass	0.22	11847	0.15	2606.2	national	2.6	0.032	0.15	0.3975	6.776202643	0.0833994	0.390934768	7.250536828	6%
Roof			17732											96.26548637	9%
Insulated Roofing Membrane	Modified bitumen or thermoplastic polyolefin (TPO)	0.5	15959	0.9	7979.5	national	0.25	0.032	0.053	0.0159	1.994873539	0.2553438	0.42291319	2.673130542	3%
Thermal Insulation Layer	Rigid foam insulation (e.g., polyisocyanurate or extruded polystyrene)	1.2	14186	0.8	17022.9	national	3.07	0.032	0.1	0.312	52.26036705	0.5447335	1.702292086	54.50739261	57%
Roof decking	Concrete slab	27	8866	0.5	239384.8	local	0.15	0.005	0.05	0.009169	35.9077237	1.1969241	12.68739571	49.79204353	52%
Gravel or Ballast Layer	River rock or gravel	2	10639	0.6	21278.7	local	0.00432	0.005	0.111	0.00303252	0.091923773	0.1063933	2.36193027	2.560247298	3%
Vaporbarrier	Polyethylene Sheets	0.1	16846	0.95	1684.6	local	3.07	0.005	0.07	0.21651	5.171598823	0.0084228	0.117919191	5.297940814	6%
Green Roof Elements	Soil substrate and vegetation	2.5	5320	0.3	13299.2	local	-1.427	0.005	0	0	-18.97789693	0.0664958	0	-18.91140115	-20%
Flashing and Perimeter Detailing	Aluminum or galvanized steel	0.2	887	0.05	177.3	national	1.77	0.032	0.15	0.273	0.313860103	0.0056743	0.026598314	0.346132724	0%
Ceiling			49892											171.4021114	15%
Suspended Acoustic Panels	mineral fiber	0.5	34924	0.7	17462.2	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	20.95465725	0.0873111	1.746221438	22.78818976	13%
Drywall	Gypsum Board	0.9	34924	0.7	31432.0	local	0.39	0.005	0.29	0.11977	12.25847449	0.1571599	9.115275904	21.53091033	13%
Concrete layer	Concrete slab	27	4989	0.1	134708.5	local	0.15	0.005	0.053	0.009169	20.20627663	0.6735426	7.139551078	28.01937027	16%
Metal Furring Channels	galvanized steel	0.3	49892	1	14967.6	local	1.77	0.005	0.15	0.26895	26.49267381	0.0748381	2.245141848	28.81265372	17%
Acoustic Underlayment	rubber or foam layers	0.2	34924	0.7	6984.9	local	1.63	0.005	1.904	3.147312	11.38536377	0.0349244	13.29922247	24.71951067	14%
Subfloor	Plywood	1.2	49892	1	59870.4	local	0.455	0.005	0.111	0.053058	27.24105443	0.2993522	6.645619871	34.18602654	20%
Finish Flooring	laminated or engineered wood	0.6	49892	1	29935.2	local	0.263	0.005	0.111	0.031746	7.872964081	0.1496761	3.322809935	11.34545014	7%
											941.4873984	12.49188	165.8828883	1119.862166	
													KgCO ₂ /m ²	178.1863	

Bilan Carbone : Westmount

Projet alternatif : logements seniors



Product	Material	Quantity (t) (kg.sq)	SQ total	SQ %	Total Weight (kg)	Manufacture	Embodied Carbon Factor (kgCO2e/ kg)				Embodied Carbon (tCO2e)			Total EC (tCO2e)	%Total EC (tCO2e)
							A1 - A3	A4	WF	A5w	A1 - A3	A4	A5w	A1 - A5w	A1 -A5w
Exteriorwalls			23494											198.0022896	42%
Concrete pannels	concrete	20	14097	0.6	281933.9	local	0.15	0.005	0.053	0.009169	42.29007874	1.409669	14.94249449	58.64224252	30%
Insulated Metal Panels (IMP)	polyurethane or polystyrene	2.5	4699	0.2	11747.2	national	3.07	0.032	0.15	0.468	36.06403937	0.375912	1.762086614	38.2020378	19%
Windows	Glass (curtain wall double pane)	4	7048	0.3	28193.4	local	0.73	0.005	0.053	0.039909	20.58117165	0.140967	1.494249449	22.21638803	11%
Masonry/Veneer	Stone or brick	11	2349	0.1	25843.9	local	0.89	0.005	0.111	0.101343	23.00110394	0.12922	2.868677008	25.99900063	13%
Thermal insulation	(mineral wool)	0.5	18796	0.8	9397.8	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	11.27735433	0.046989	0.939779528	12.26412283	6%
Aluminium cladding	aluminum	2	2349	0.1	4698.9	local	8.14	0.005	0.053	0.432639	38.24902677	0.023494	0.249041575	38.52156283	19%
Acoustick pannel	Aluminum, steel or fiberglass	0.22	3524	0.15	775.3	national	2.6	0.032	0.15	0.3975	2.015827087	0.02481	0.116297717	2.156934983	1%
Interiorwalls			83126											119.7645985	26%
Interiorwall structure	metal studs	1.5	8313	0.1	12468.9	local	1.5	0.005	0.1	0.1523	18.70332784	0.062344	1.246888522	20.01256078	17%
Drywall	Gypsum board 15.9mm	0.9	74813	0.9	67332.0	national	0.39	0.032	0.29	0.1276	26.25947228	2.154623	19.52627426	47.94036991	40%
Insulation	mineral wool or fiberglass	0.22	58188	0.7	12801.4	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	15.3616666	0.064007	1.280138883	16.70581242	14%
Finish	Paint, primer, joint Compound	0.15	24938	0.3	3740.7	local	0.24	0.005	0.111	0.0291819	0.89738567	0.018703	0.415213878	1.331302875	1%
Vaporbarrier	Polyethylene Sheets	0.1	83126	1	8312.6	local	3.07	0.005	0.07	0.21651	25.51965176	0.041563	0.58188131	26.14309602	22%
Accoustick pannel	Aluminum, steel or fiberglass	0.22	12469	0.15	2743.2	national	2.6	0.032	0.15	0.3975	7.132202348	0.087781	0.411473212	7.631456512	6%
Roof			6645											36.07671759	8%
Insulated Roofing Membrane	Modified bitumen or thermoplastic polyolefin (TPO)	0.5	5981	0.9	2990.4	national	0.25	0.032	0.053	0.0159	0.747604276	0.095693	0.158492107	1.00178973	3%
Thermal Insulation Layer	Rigid foam insulation (e.g., polyisocyanurate or extruded polystyrene)	1.2	5316	0.8	6379.6	national	3.07	0.032	0.1	0.312	19.58523843	0.204146	0.637955649	20.42733989	57%
Roof decking	Concrete slab	27	3323	0.5	89712.5	local	0.15	0.005	0.05	0.009169	13.45687698	0.448563	4.754763198	18.66020274	52%
Gravel or Ballast Layer	River rock or gravel	2	3987	0.6	7974.4	local	0.00432	0.005	0.111	0.00303252	0.034449605	0.039872	0.885163463	0.959485296	3%
Vaporbarrier	Polyethylene Sheets	0.1	6313	0.95	631.3	local	3.07	0.005	0.07	0.21651	1.938122553	0.003157	0.044191719	1.985470824	6%
Green Roof Elements	Soil substrate and vegetation	2.5	1994	0.3	4984.0	local	-1.427	0.005	0	0	-7.112208683	0.02492	0	-7.087288541	-20%
Flashing and Perimeter Detailing	Aluminum or galvanized steel	0.2	332	0.05	66.5	national	1.77	0.032	0.15	0.273	0.117623073	0.002127	0.009968057	0.129717649	0%
Ceiling			33227											114.1495372	24%
Suspended Acoustic Panels	mineral fiber	0.5	23259	0.7	11629.4	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	13.95527983	0.058147	1.162939986	15.17636681	13%
Drywall	Gypsum Board	0.9	23259	0.7	20932.9	local	0.39	0.005	0.29	0.11977	8.163838699	0.104665	6.070546725	14.33905002	13%
Concrete layer	Concrete slab	27	3323	0.1	89712.5	local	0.15	0.005	0.053	0.009169	13.45687698	0.448563	4.754763198	18.66020274	16%
Metal Furring Channels	galvanized steel	0.3	33227	1	9968.1	local	1.77	0.005	0.15	0.26895	17.64346092	0.04984	1.495208553	19.18850976	17%
Acoustic Underlayment	rubber or foam layers	0.2	23259	0.7	4651.8	local	1.63	0.005	1.904	3.147312	7.582368706	0.023259	8.85695093	16.46257844	14%
Subfloor	Plywood	1.2	33227	1	39872.2	local	0.455	0.005	0.111	0.053058	18.14186378	0.199361	4.425817317	22.76704223	20%
Finish Flooring	laminare or engineered wood	0.6	33227	1	19936.1	local	0.263	0.005	0.111	0.031746	5.243197992	0.099681	2.212908658	7.555787221	7%
							Total émissions (tCO2)				380.3069015	6.382075	81.30416601	467.993143	
											kgCO ₂ /m ²				126.7616

Bilan Carbone : Maisonneuve

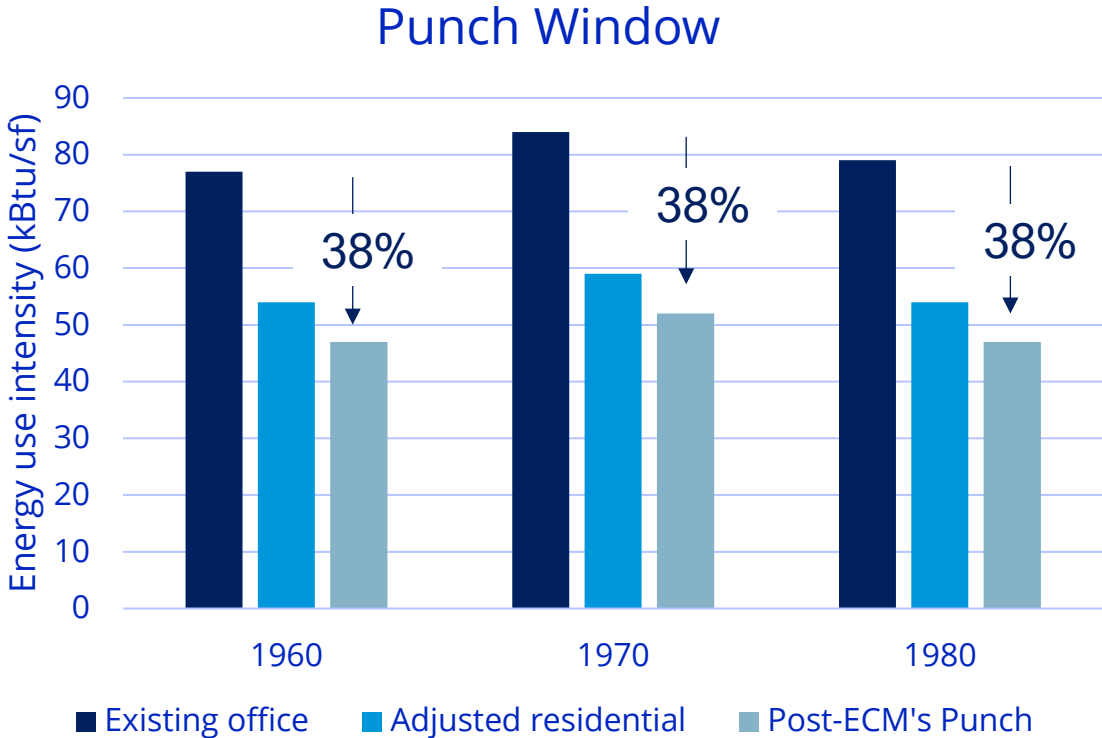
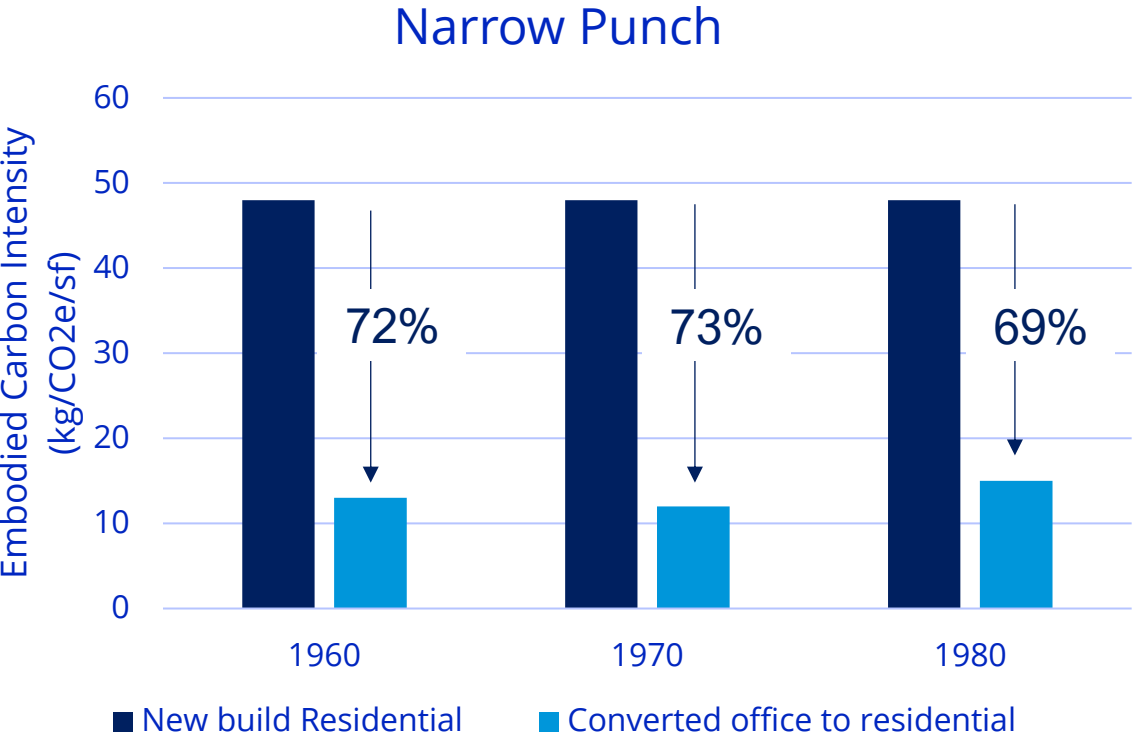
Projet : Familles, étudiants et travailleurs



Product	Material	Quantity(t) (kg.sq)	SQ total	SQ %	Total Weight(kg)	Manufacture	Embodied Carbon Factor (kgCO2e/kg)				Embodied Carbon (tCO2e)			Total EC (tCO2e)	%Total EC (tCO2e)
							A1 - A3	A4	WF	A5w	A1 - A3	A4	A5w	A1 - A5w	A1 - A5w
Exteriorwalls			23858											253.8728476	41%
Concrete pannels	concrete	20	14315	0.6	286301.1	local	0.15	0.005	0.053	0.009169	42.94516	1.431505	15.17395685	59.5506231	23%
Insulated Metal Panels (IMP)	polyurethane or polystyrene	2.5	4772	0.2	11929.2	national	3.07	0.032	0.15	0.468	36.62268	0.381735	1.789381704	38.79379534	15%
Windows	Glass (curtain wall double pane)	4	7158	0.3	28630.1	local	0.73	0.005	0.053	0.039909	20.89998	0.143151	1.517395685	22.56052452	9%
Masonry Veneer	Stone or brick	11	7158	0.3	78732.8	local	0.89	0.005	0.111	0.101343	70.07219	0.393664	8.739340241	79.20519174	31%
Thermal Insulation	(mineral wool)	0.5	19087	0.8	9543.4	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	11.45204	0.047717	0.954336909	12.45409666	5%
Aluminium cladding	aluminum	2	2386	0.1	4771.7	local	8.14	0.005	0.053	0.432639	38.84151	0.023858	0.252899281	39.11826989	15%
Accoustick pannel	Aluminum, steel or fiberglass	0.22	3579	0.15	787.3	national	2.6	0.032	0.15	0.3975	2.047053	0.025194	0.118099192	2.190346356	1%
Interiorwalls			70294											101.276892	17%
Interior wall structure	metal studs	1.5	7029	0.1	10544.1	local	1.5	0.005	0.1	0.1523	15.81615	0.052721	1.054410032	16.92328102	17%
Drywall	Gypsum board 15.9mm	0.9	63265	0.9	56938.1	national	0.39	0.032	0.29	0.1276	22.20588	1.822021	16.5120611	40.53995691	40%
Insulation	mineral wool or fiberglass	0.22	49206	0.7	10825.3	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	12.99033	0.054126	1.082527633	14.12698561	14%
Finish	Paint, primer, joint Compound	0.15	21088	0.3	3163.2	local	0.24	0.005	0.111	0.0291819	0.758859	0.015816	0.351118541	1.125793591	1%
Vapor barrier	Polyethylene Sheets	0.1	70294	1	7029.4	local	3.07	0.005	0.07	0.21651	21.58026	0.035147	0.492058015	22.10746367	22%
Accoustick pannel	Aluminum, steel or fiberglass	0.22	10544	0.15	2319.7	national	2.6	0.032	0.15	0.3975	6.031225	0.07423	0.347955311	6.45341116	6%
Roof			10154											55.12637533	9%
Insulated Roofing Membrane	Modified bitumen or thermoplastic polyolefin (TPO)	0.5	9139	0.9	4569.5	national	0.25	0.032	0.053	0.0159	1.142363	0.146222	0.242180995	1.530766665	3%
Thermal Insulation Layer	Rigid foam insulation (e.g., polyisocyanurate or extruded polystyrene)	1.2	8123	0.8	9748.2	national	3.07	0.032	0.1	0.312	29.92687	0.311941	0.974816583	31.21362699	57%
Roof decking	Concrete slab	27	5077	0.5	137083.6	local	0.15	0.005	0.05	0.009169	20.56254	0.685418	7.265429845	28.51338505	52%
Gravel or Ballast Layer	River rock or gravel	2	6093	0.6	12185.2	local	0.00432	0.005	0.111	0.00303252	0.05264	0.060926	1.352558009	1.466124141	3%
Vapor barrier	Polyethylene Sheets	0.1	9647	0.95	964.7	local	3.07	0.005	0.07	0.21651	2.961513	0.004823	0.067526357	3.033862756	6%
Green Roof Elements	Soil substrate and vegetation	2.5	3046	0.3	7615.8	local	-1.427	0.005	0	0	-10.8677	0.038079	0	-10.82960298	-20%
Flashing and Perimeter Detailing	Aluminum or galvanized steel	0.2	508	0.05	101.5	national	1.77	0.032	0.15	0.273	0.179732	0.003249	0.015231509	0.198212705	0%
Ceiling			50772											202.9375193	33%
Suspended Acoustic Panels	mineral fiber	0.5	35540	0.7	17770.1	local	1.2	0.005	0.1	0.1223	21.32411	0.08885	1.777009396	23.18997262	11%
Drywall	Gypsum Board	0.9	35540	0.7	31986.2	local	0.39	0.005	0.29	0.11977	12.47461	0.159931	9.275989047	21.91052585	11%
Concrete layer	Concrete slab	27	10154	0.2	274167.2	local	0.15	0.005	0.053	0.009169	41.12507	1.370836	14.53085969	57.0267701	28%
Metal Furring Channels	galvanized steel	0.3	50772	1	15231.5	local	1.77	0.005	0.15	0.26895	26.95977	0.076158	2.284726366	29.32065503	14%
Acoustic Underlayment	rubber or foam layers	0.2	35540	0.7	7108.0	local	1.63	0.005	1.904	3.147312	11.5861	0.03554	13.53370356	25.15534501	12%
Subfloor	Plywood	1.2	50772	1	60926.0	local	0.455	0.005	0.111	0.053058	27.72135	0.30463	6.762790044	34.7887668	17%
Finish Flooring	laminat or engineered wood	0.6	50772	1	30463.0	local	0.263	0.005	0.111	0.031746	8.011774	0.152315	3.381395022	11.5454839	6%
											495.4241	7.939805	109.8497569	613.2136342	
													KgCO ₂ /m ²	105.0114	

Projet de reconversion de bureaux en résidentiel

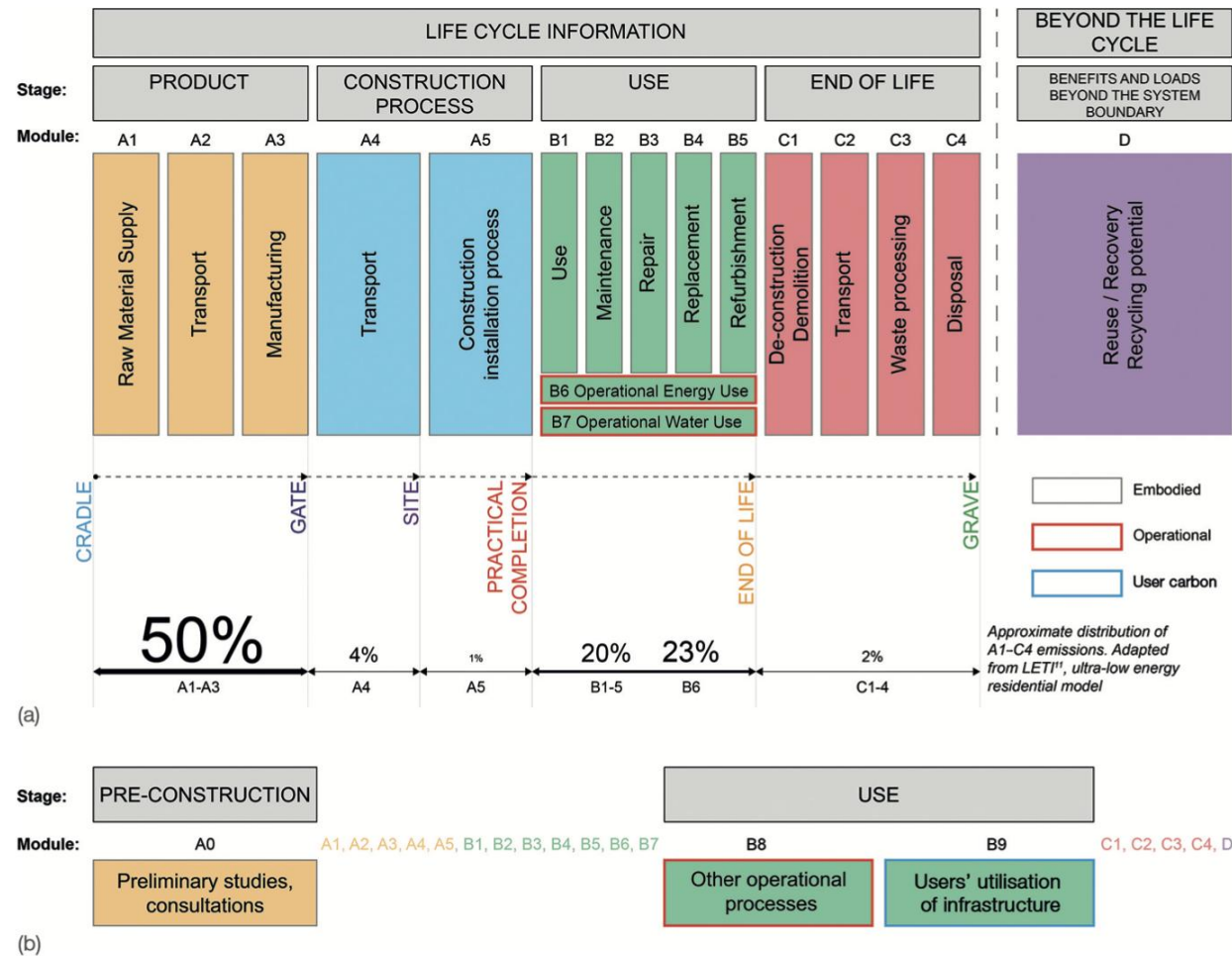
Étude du bilan carbone et de la réduction des émissions à NY



Source: Arup

Cycle de vie des émissions

Détails des émissions et explications des catégories



Source: Arup