

Construire un portefeuille immobilier résilient pour Manutech

Secteur Conseil & Courtage H2025

Farhaa Abdi Atteyeh | Cheffe de Secteur

Giulia Little | Associée

Noé Libert | Associé

Bruno Mejia Bonilla | Analyste

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Secteur Conseil & Courtage Immobilier

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Farhaa Abdi Atteyeh
Cheffe de secteur



Giulia Little
Associée



Noé Libert
Associé



Bruno Mejia Bonilla
Analyste

ImmoHEC : L'immobilier de demain

Sommaire exécutif

MANDAT

Proposer à **Manutech** la meilleure stratégie d'investissement pour un budget de **30 M\$**, en tenant compte du **contexte économique actuel** et de leur **profil de risque**.

ÉLÉMENTS CLÉS

Plus de 50 % en actifs Core / Core Plus

Diversification : 4 stratégies couvertes

Présence obligatoire d'un actif industriel

Cashflow généré dès la **1ère année**

Respect des critères ESG (**LEED visé**)

RECOMMANDATION

Acquisition d'un immeuble résidentiel haut de gamme (Core)

Acquisition d'un actif industriel de class B (Core Plus)

Reconversion de bureau en logements locatifs (Value Added)

Partenaire dans un développement multi-résidentiel d'envergure

IMPACTS

IRR: 5%

IRR: 10%

IRR: 15%

IRR: 20%

01

Présentation de Manutech

02

Environnement macroéconomique et microéconomique

03

Analyse des stratégies d'investissements

04

Recommandations de portefeuille

Une puissance industrielle québécoise

Manutech en un coup d'œil

ImmoHEC
L'immobilier de demain



MANUTECH
EST. 1995

Fabrication de pièces industrielles
de haute précision

Grande expertise technologique et
réseau de production avancé

Engagement envers l'innovation et
l'excellence opérationnelle

Exploite 4 usines au Québec



Montréal



Laval



Sherbrooke



Trois-rivières

Intégration de technologies avancées + IA

Production: Just in time

Exposée aux

1. Fluctuations économiques
2. Variation aux taux de change
3. Perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales

Exigences du portefeuille de Manutech : 30M \$



Stabilité

Plus de 50% du portefeuille doit être composé d'actifs stables à faibles risque

1



Diversité

Le portefeuille **doit inclure toutes les stratégies** : Core, Core Plus, Value-Added et Opportunistic.

2



Industriel

Au moins un actif **industriel** doit être inclus dans le portefeuille.

3



Liquidité

Certains investissements doivent **générer du cashflow dès la première année**

4



Durabilité

Les critères ESG **doivent être pris en compte** dans les recommandations, notamment l'obtention de certifications: LEED.

5

ManuTech performe... et ça se voit !

Un rendement responsable, une dette sous contrôle

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Manutech

Ratios clés

Ventes	+6% annuellement
Debt ratio	36%
Cash flow/debt	42%
Debt/NOI	1.22
ROA	12.5%
ROE	8%

À retenir

Génère **un bon rendement**
sur capital investi

Utilisation responsable
de la dette

Bonne capacité de
remboursement

Gère efficacement sa dette

L'immobilier comme levier de résilience

Vers une stratégie d'investissement diversifiée

Contexte

Industrie sous pression

Besoin d'avoir de la stabilité financière

ManuTech

Création d'un Fond Immobilier

Bénéficie de revenus stables

Investissements

Core, Core plus, Value Added, Opportunistc

Permettra à Manutech de diversifier son risque

01

Présentation de Manutech

02

Environnement macroéconomique et microéconomique

03

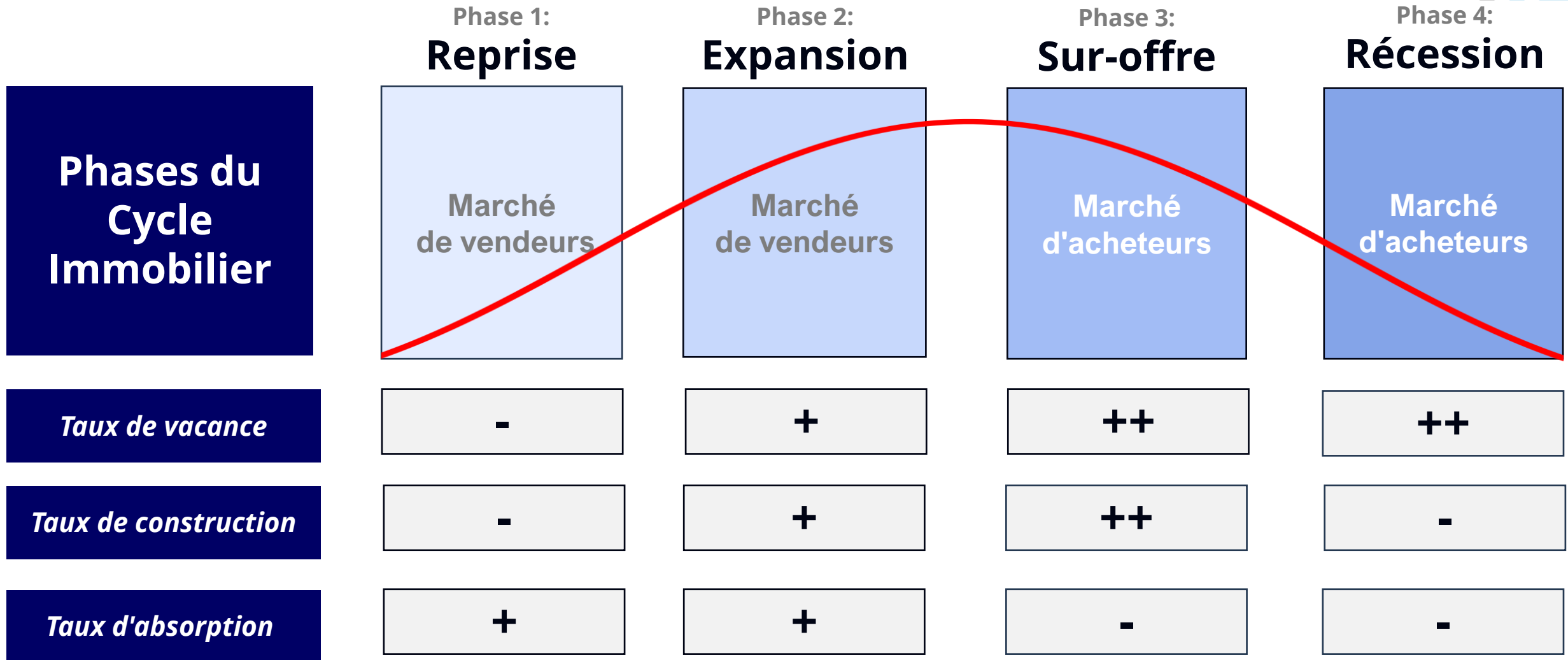
Analyse des stratégies d'investissements

04

Recommandations de portefeuille

L'immobilier, une question de timing

Du rebond à la récession : lecture d'un cycle immobilier



L'immobilier, une question de timing

Du rebond à la récession : lecture d'un cycle immobilier

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Phase 1:
Reprise

Phase 2:
Expansion

Phase 3:
Sur-offre

Phase 4:
Récession

Analyse **macroéconomique** et microéconomique du secteur immobilier

Taux directeur du
Canada

Taux d'inflation

Évolution T-Bill

Évolution taux de cap

Évolution transactions
immobilières

Taux de vacance

Croissance du loyer du
marché locatif

Évolution mises en
chantier

L'analyse macro et micro du marché nous permet de déterminer avec **précision** dans quelle **phase du cycle** les classes d'actifs à Montréal se trouvent — **et d'orienter notre recommandation stratégique.**

Croissance des loyers
Absorption modérée des espaces

Croissance élevée des loyers
Absorption modérée des espaces

Croissance ralentie des loyers
Absorption faible des espaces

Croissance nulle des loyers
Absorption faible des espaces

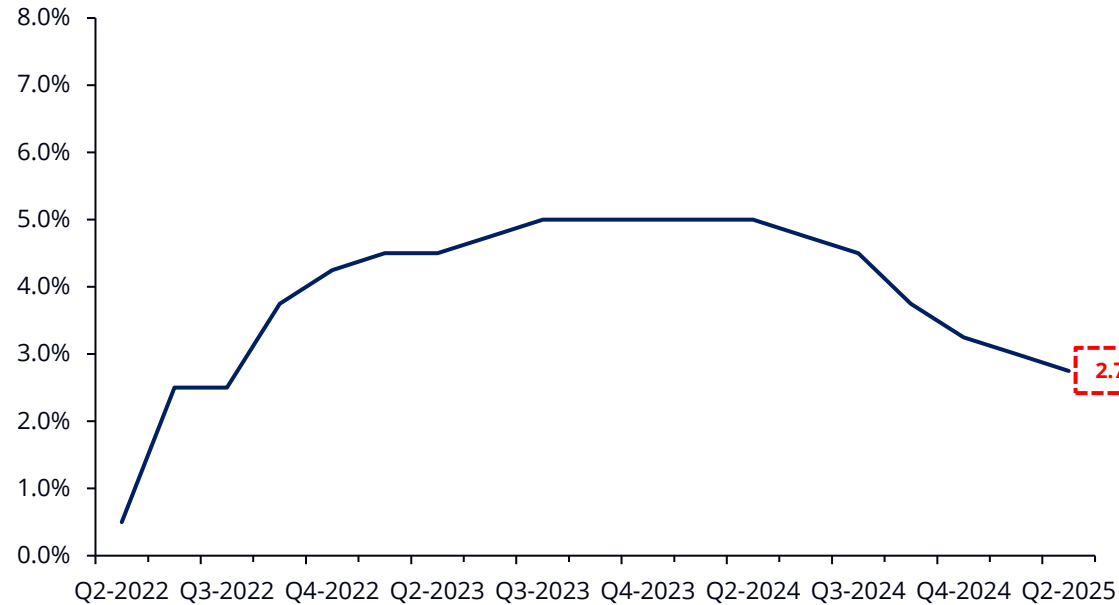
Le timing est (enfin) de notre côté

Des conditions de financement favorables

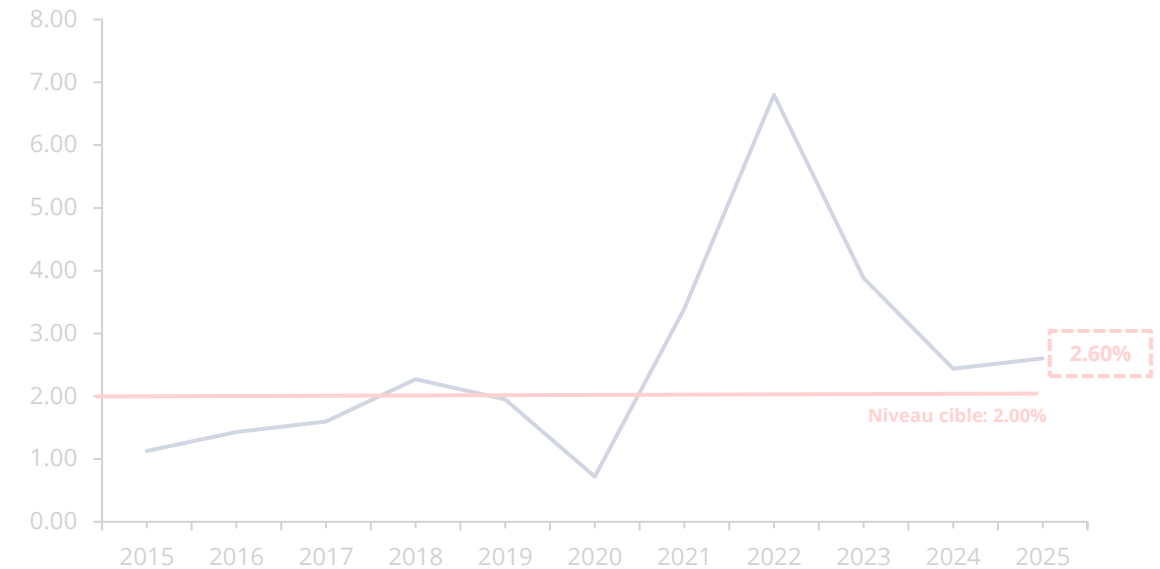
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux directeur du Canada %, Évolution trimestrielle



Taux d'inflation au Canada %, Évolution annuelle



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

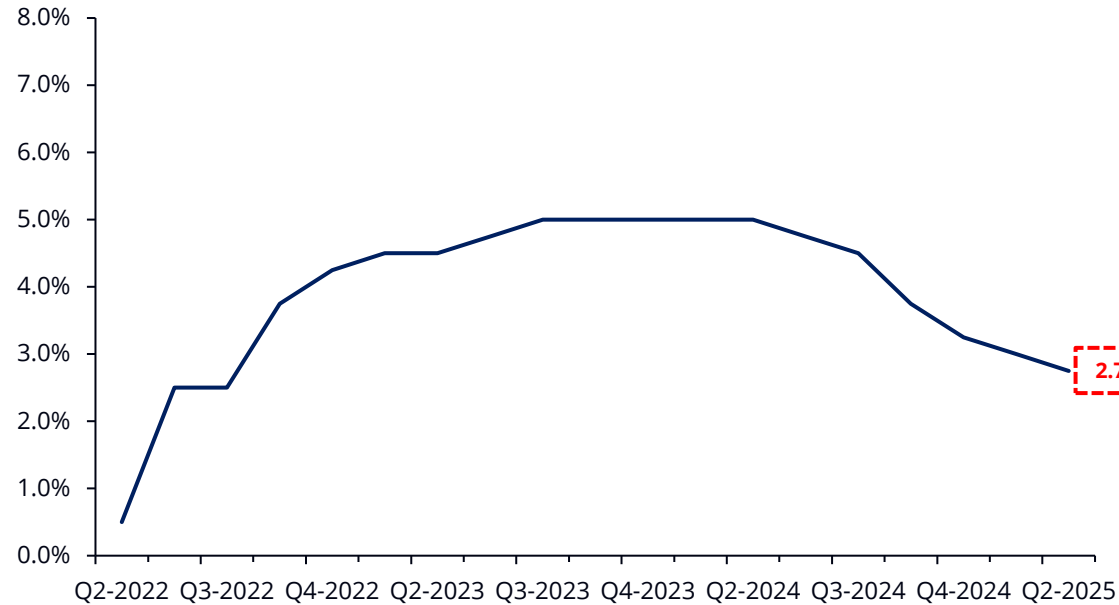
Le timing est (enfin) de notre côté

Des conditions de financement favorables

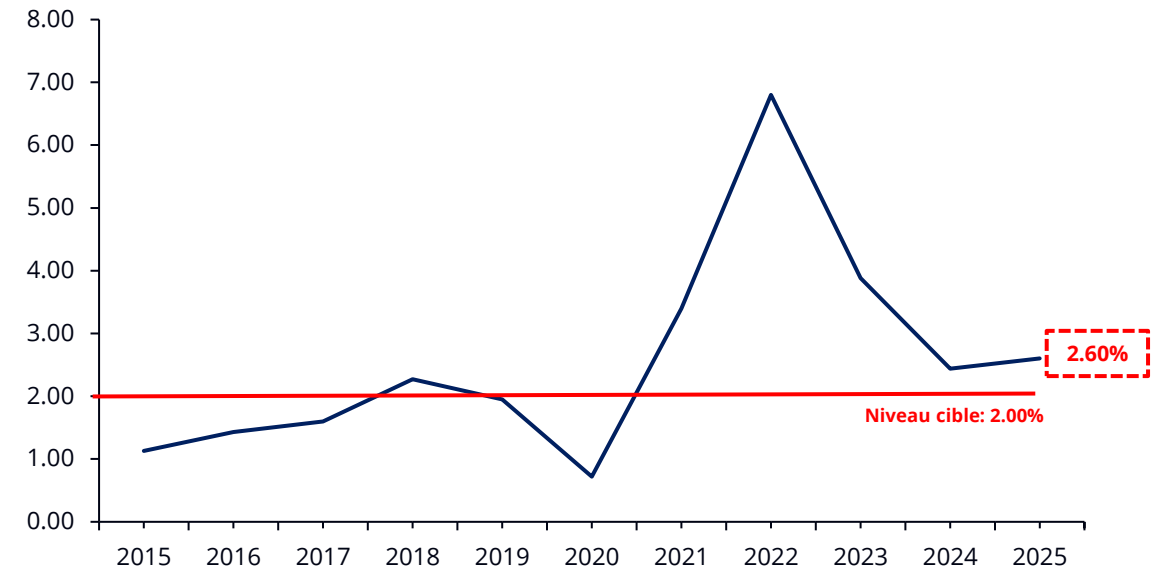
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux directeur du Canada %, Évolution trimestrielle



Taux d'inflation au Canada %, Évolution annuelle



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

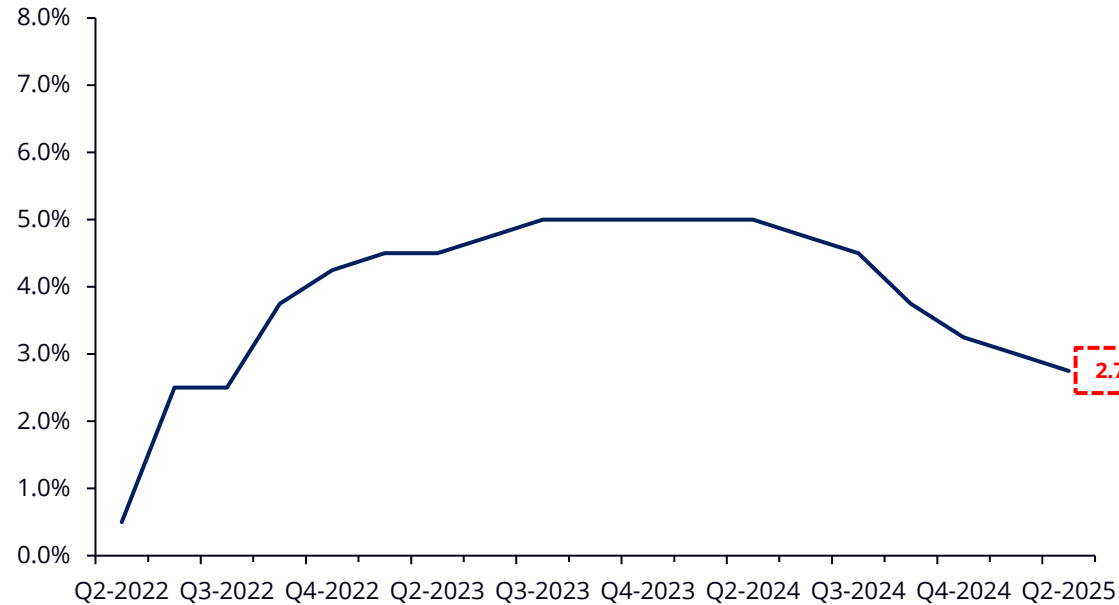
Le timing est (enfin) de notre côté

Des conditions de financement favorables

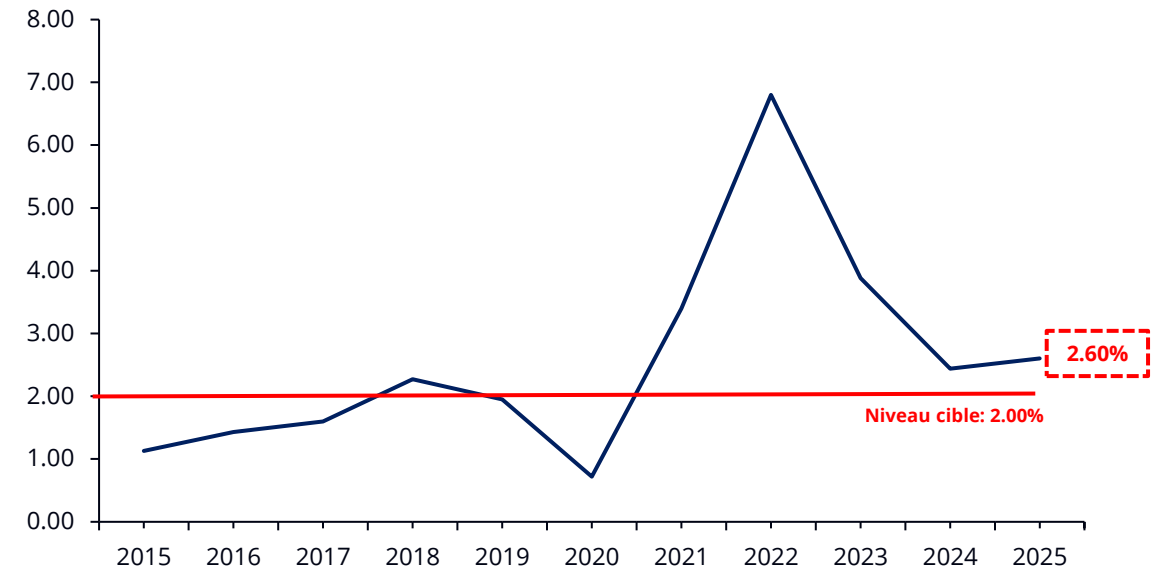
ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux directeur du Canada %, Évolution trimestrielle



Taux d'inflation au Canada %, Évolution annuelle



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**

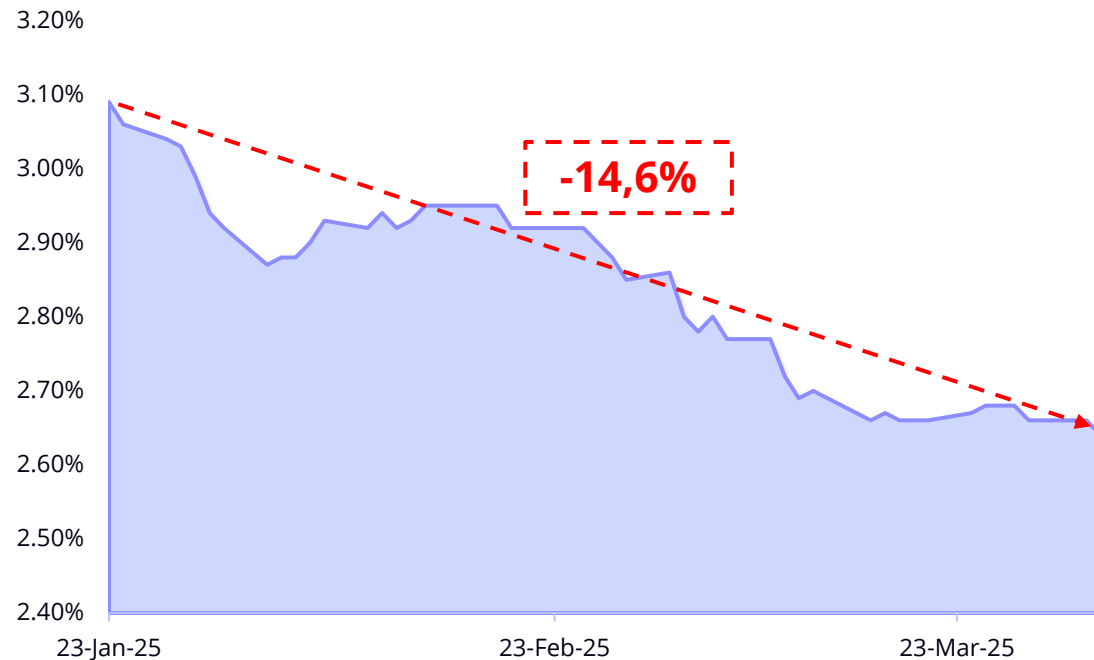
Source: Banque du Canada

Baisse des taux : une opportunité pour les fonds core

À cap rate stable, l'écart avec les Treasury bills se creuse

Évolution du retour du Treasury Bill

% de retour, Canada



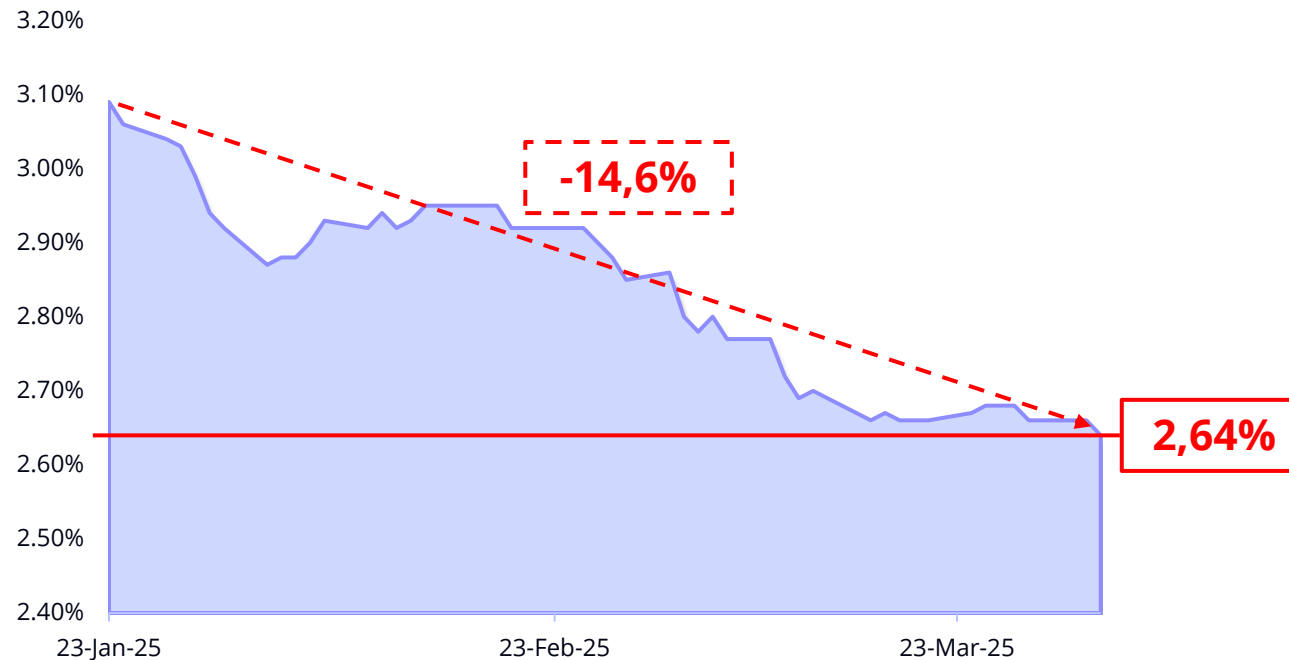
Source: Banque du Canada

Baisse des taux : une opportunité pour les fonds core

À cap rate stable, l'écart avec les Treasury bills se creuse

Évolution du retour du Treasury Bill

% de retour, Canada



-14,6%

Décroissance du **retour** depuis début
2025

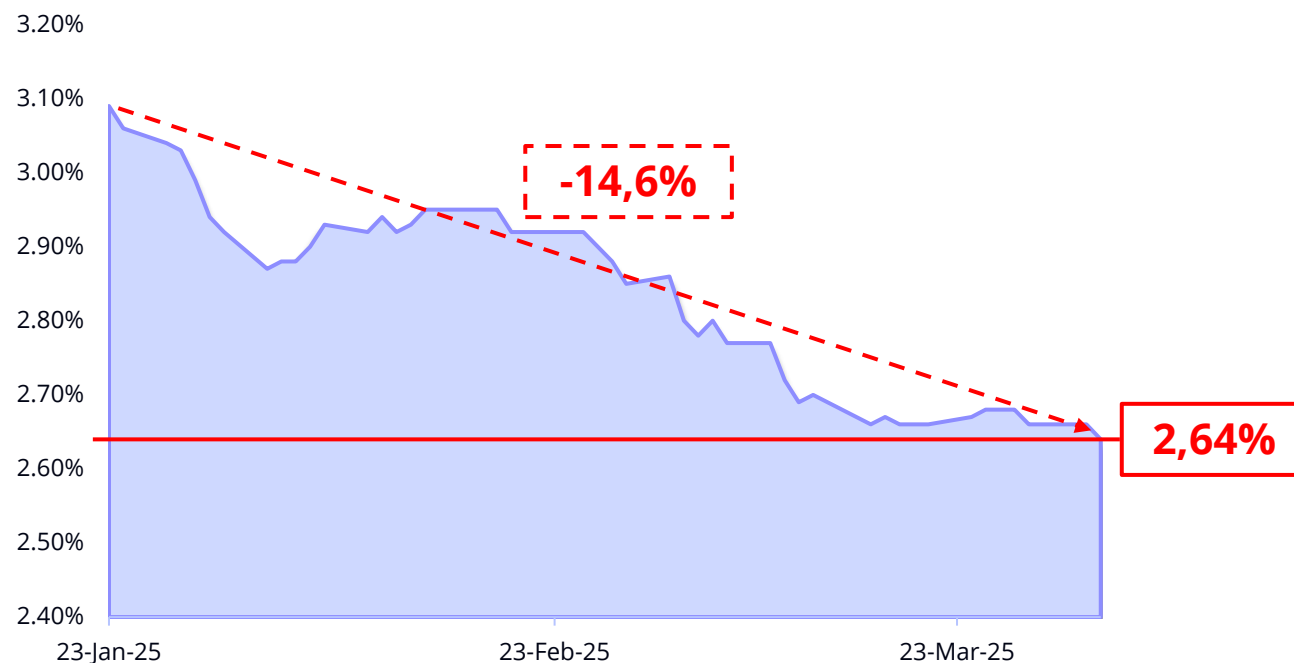
Source: Banque du Canada

Baisse des taux : une opportunité pour les fonds core

À cap rate stable, l'écart avec les Treasury bills se creuse

Évolution du retour du Treasury Bill

% de retour, Canada



-14,6%

Décroissance du retour depuis début 2025

-46,77%

Décroissance du retour depuis un an

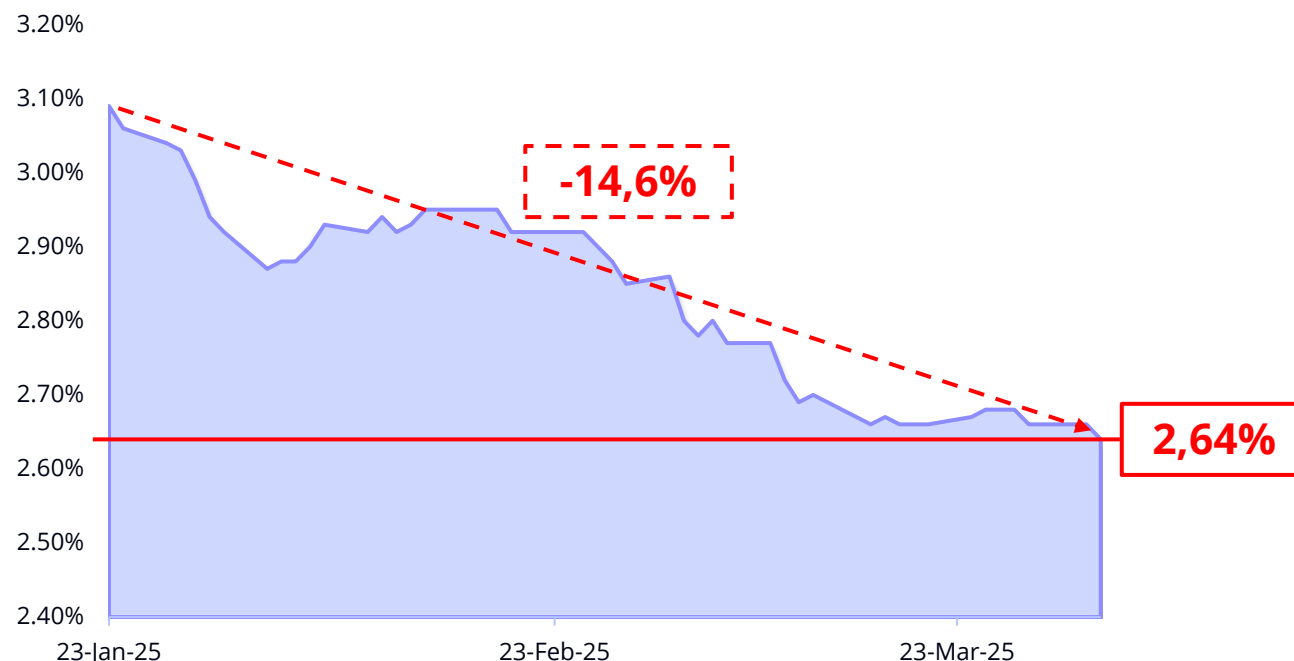
Source: Banque du Canada

Baisse des taux : une opportunité pour les fonds core

À cap rate stable, l'écart avec les Treasury bills se creuse

Évolution du retour du Treasury Bill

% de retour, Canada



-14,6%

Décroissance du retour depuis début 2025

-46,77%

Décroissance du retour depuis un an

La **baisse** des **T-bills** renforce l'attrait des fonds immobiliers **core**, dont le rendement devient **plus compétitif à cap rate constant**

Source: Banque du Canada

L'immobilier, une question de timing

Du rebond à la récession : lecture d'un cycle immobilier

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Phase 1:
Reprise

Phase 2:
Expansion

Phase 3:
Sur-offre

Phase 4:
Récession

Analyse **macroéconomique** et microéconomique du secteur immobilier

Taux directeur du
Canada

Taux d'inflation

Évolution T-Bill

Évolution taux de cap

Évolution transactions
immobilières

Taux de vacance

Croissance du loyer du
marché locatif

Évolution mises en
chantier

L'analyse macro et micro du marché nous permet de déterminer avec **précision** dans quelle **phase du cycle** les classes d'actifs à Montréal se trouvent — **et d'orienter notre recommandation stratégique**

Croissance des loyers
Absorption modérée des espaces

Croissance élevée des loyers
Absorption modérée des espaces

Croissance ralentie des loyers
Absorption faible des espaces

Croissance nulle des loyers
Absorption faible des espaces

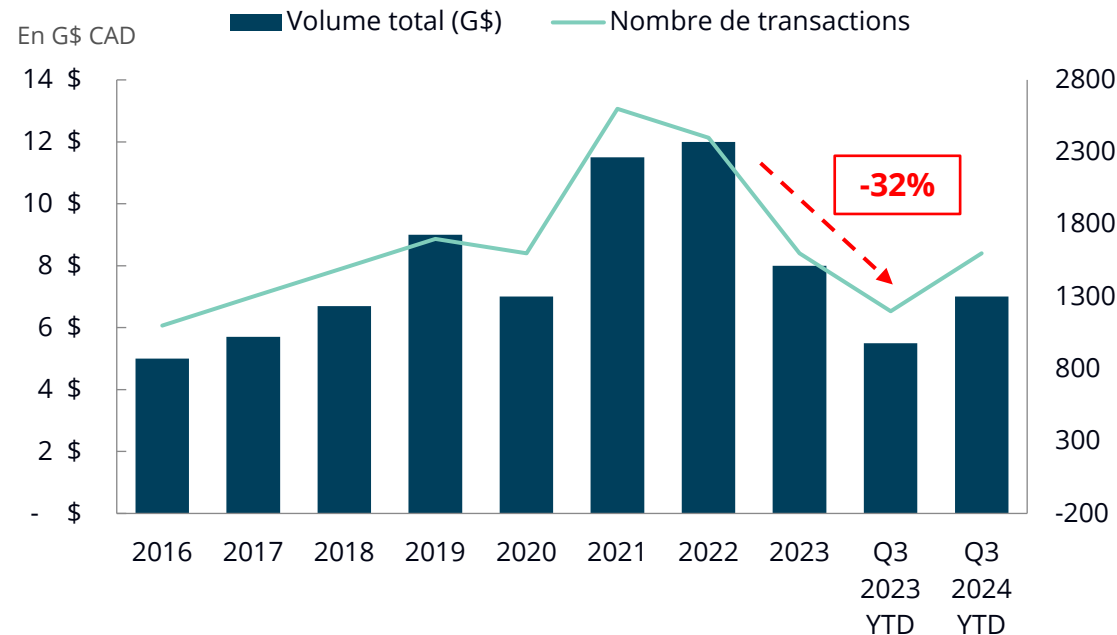
Moins de transactions, mais plus de stratégie

Un marché plus sélectif, propice aux actifs résilients

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Transactions immobilières à Montréal – Tous secteurs



Les principales observations sur le marché



Repli du volume de transactions à Montréal depuis 2022



Taux de vacance augmente pour certains secteurs (bureau, industriel)



Augmentation des loyers de 57%

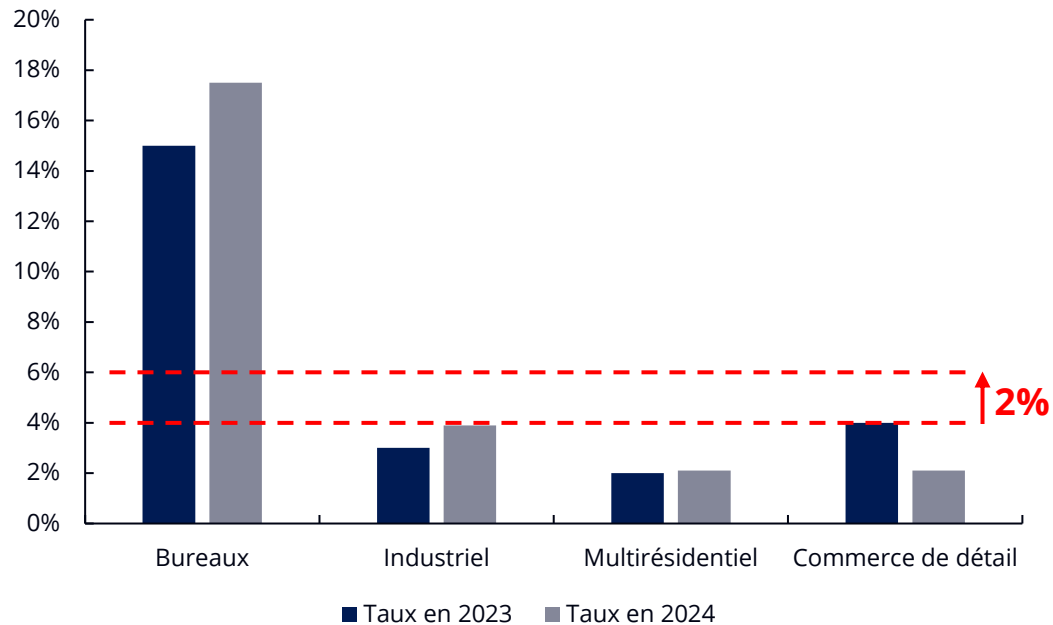
Cette tendance reflète une prudence accrue des investisseurs, créant un **environnement favorable aux acquisitions stratégiques sur des actifs résilients**

Source: Groupe Altus

Taux de vacance : contrastes sectoriels marqués

Le bureau et l'industriel sous tension, le résidentiel résilient

Taux de vacance de 4 grandes classes d'actifs à Montréal



Les principales observations sur le marché



Repli du volume de transactions à Montréal depuis 2022



Taux de vacance augmente pour certains secteurs (bureau, industriel)



Augmentation des loyers de 57%

Certains secteurs comme le **bureau** ou l'**industriel** voient leurs **taux de vacance augmenter**, tandis que les secteurs **résidentiel** et **retail** affichent plus de **stabilité**

Source: CBRE, JLL

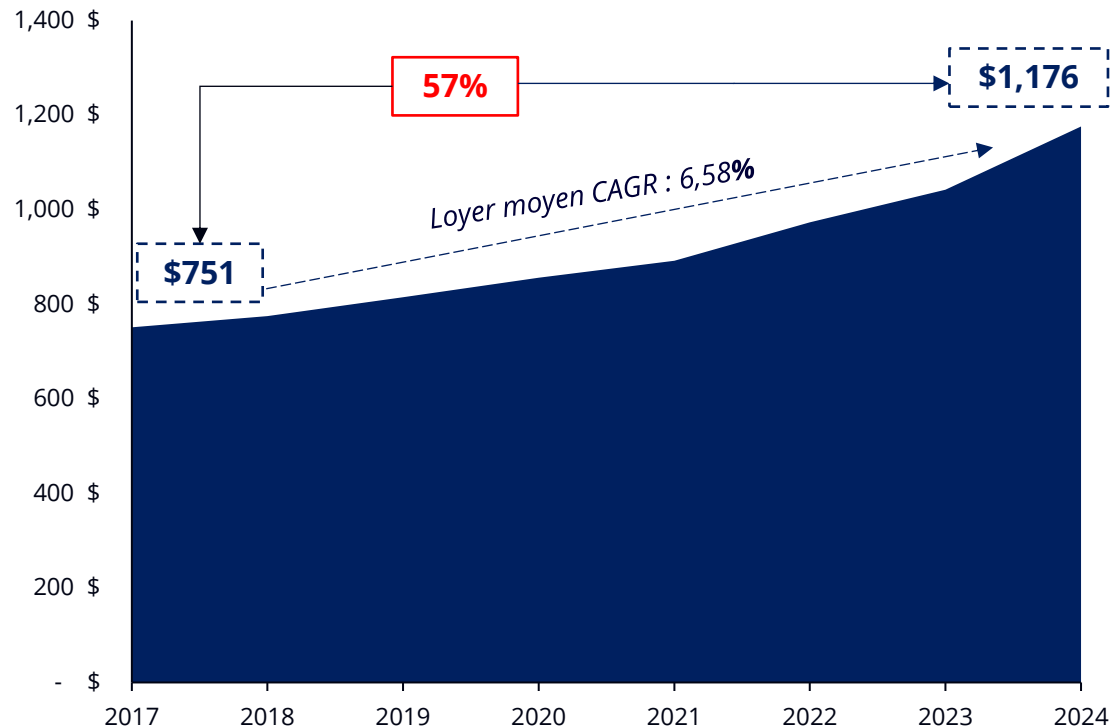
Deux chambres, deux chiffres : +57 %, +attractivité

L'augmentation des loyers renforce l'intérêt pour le multirésidentiel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



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



Les principales observations sur le marché



Repli du volume de transactions à Montréal depuis 2022



Taux de vacance augmente pour certains secteurs (bureau, industriel)



Augmentation des loyers de 57%

Cette dynamique **renforce** l'attractivité des actifs **multirésidentiels** pour les investisseurs à la recherche de **revenus stables**

Source: SCHL

Construire pour 10 000 : une mesure de l'effort immobilier

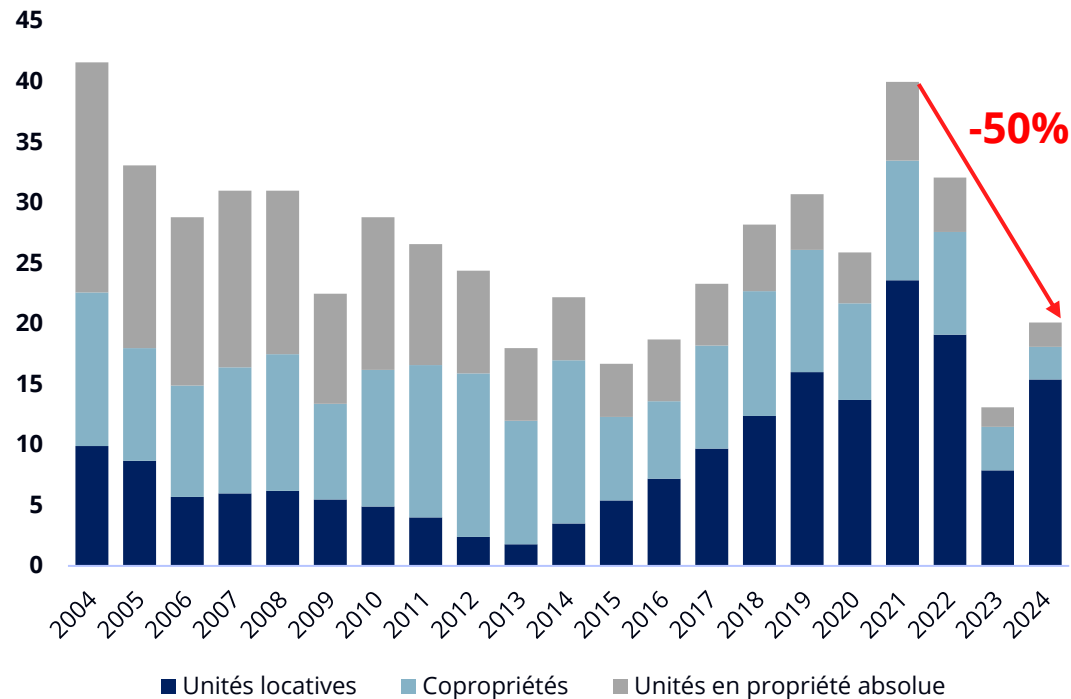
Les mises en chantier locatives gagnent du terrain

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Évolution des mises en chantier

En unités par 10 000 habitants, Montréal



-50%

**Décroissance des mises en chantier
multirésidentielle depuis 2021**

Source: SCHL

Construire pour 10 000 : une mesure de l'effort immobilier

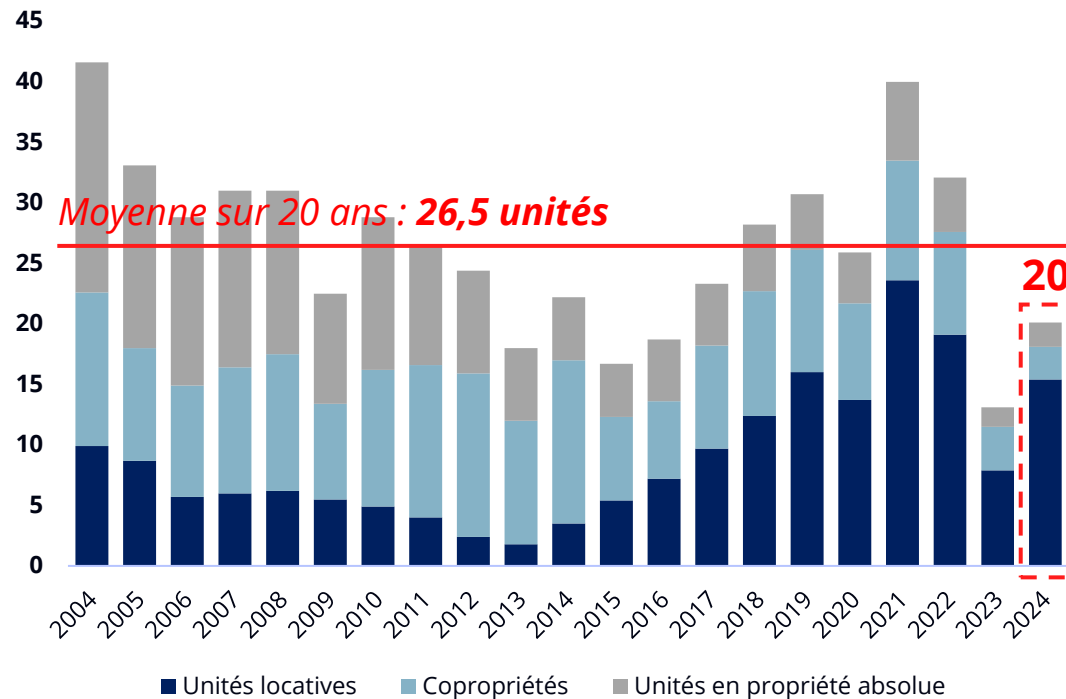
Les mises en chantier locatives gagnent du terrain

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Évolution des mises en chantier

En unités par 10 000 habitants, Montréal



-50%

**Décroissance des mises en chantier
multirésidentielle depuis 2021**

20

**Mises en chantier par 10 000 habitants
(en deçà de la moyenne sur 20 ans)**

Source: SCHL

Construire pour 10 000 : une mesure de l'effort immobilier

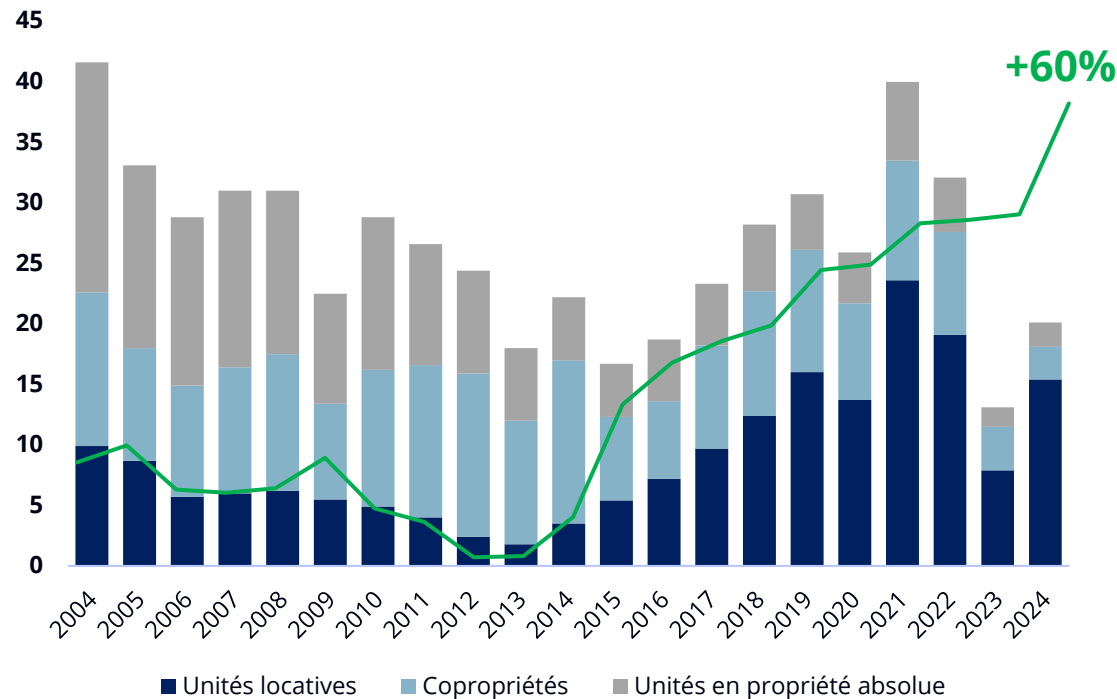
Les mises en chantier locatives gagnent du terrain

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Évolution des mises en chantier

En unités par 10 000 habitants, Montréal



-50%

**Décroissance des mises en chantier
multirésidentielle depuis 2021**

20

**Mises en chantier par 10 000 habitants
(en deçà de la moyenne sur 20 ans)**

60%

**Des mises en chantier sont des unités
locatives**

Source: SCHL

Construire pour 10 000 : une mesure de l'effort immobilier

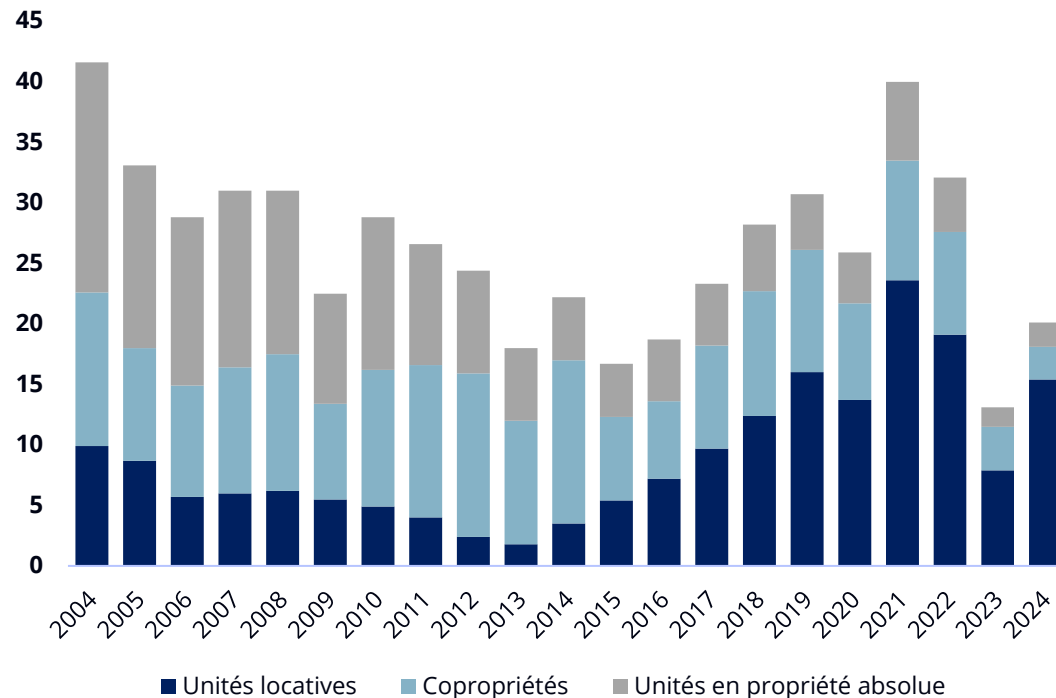
Les mises en chantier locatives gagnent du terrain

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Évolution des mises en chantier

En unités par 10 000 habitants, Montréal



Le **marché locatif** n'a jamais été aussi **dominant** depuis les
20
dernières années

La popularité croissante des **unités locatives** oriente nos stratégies **opportunistic** vers des projets axés sur le **multi-résidentiel** à forte demande

Source: SCHL

01

Présentation de Manutech

02

Environnement macroéconomique et microéconomique

03

Analyse des stratégies d'investissements

04

Recommandations de portefeuille

L'immobilier sans surprise : l'approche Core

Des actifs solides pour un portefeuille sûr

Actif Core

Caractéristiques

Actifs neufs ou rénovés

Localisation prime

Locataires solvables

Baux de long terme

Haut taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Très faible

Volatilité

Faible

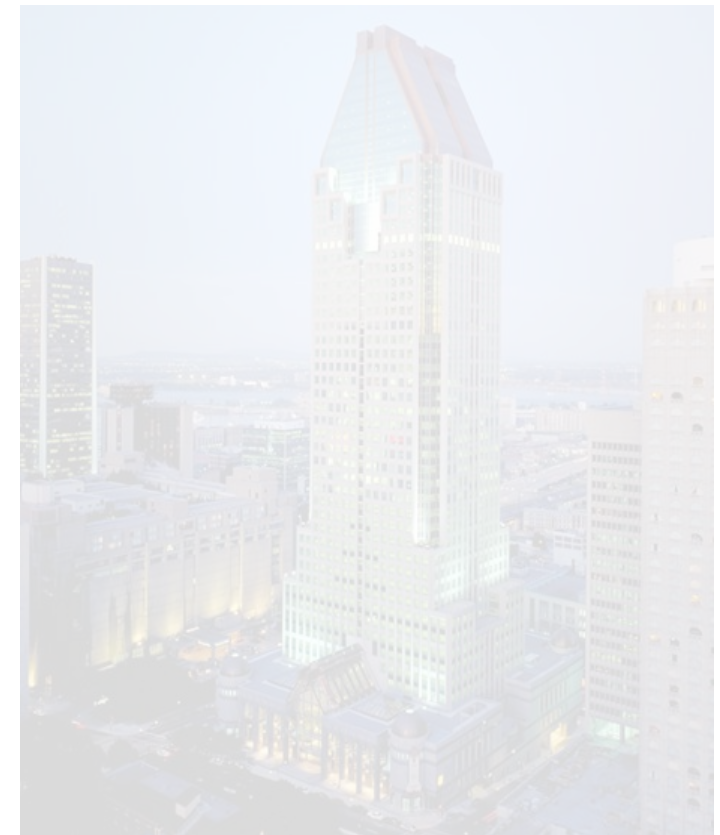
Rendement

3%-5%

Cashflow

Revenus
réguliers

1000 de la Gauchetière



L'immobilier sans surprise : l'approche Core

Des actifs solides pour un portefeuille sûr

Actif Core

Caractéristiques

Actifs neufs ou rénovés

Localisation prime

Locataires solvables

Baux de long terme

Haut taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Très faible

Volatilité

Faible

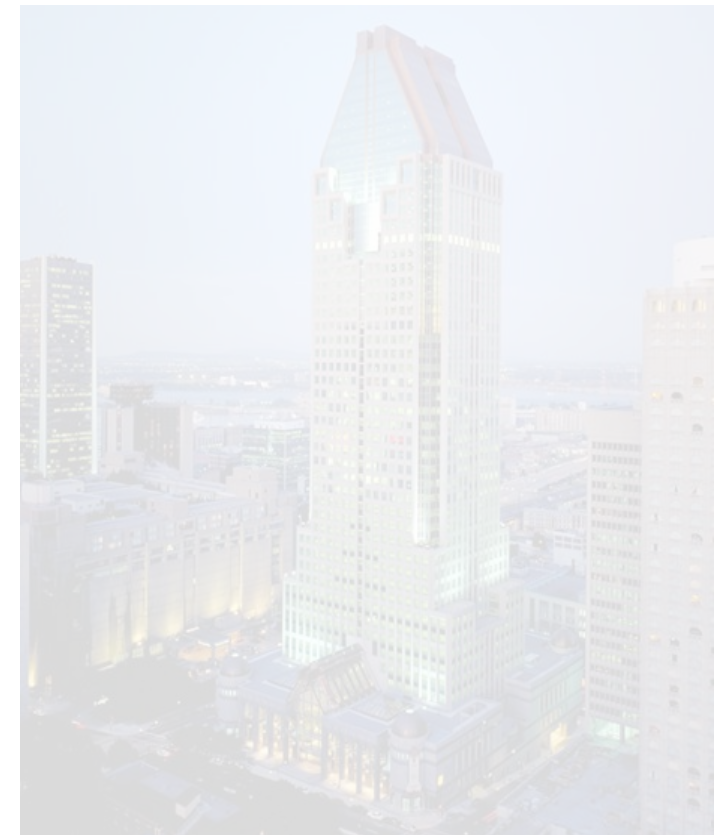
Rendement

3%-5%

Cashflow

Revenus réguliers

1000 de la Gauchetière



L'immobilier sans surprise : l'approche Core

Des actifs solides pour un portefeuille sûr

Actif Core

Caractéristiques

Actifs neufs ou rénovés

Localisation prime

Locataires solvables

Baux de long terme

Haut taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Très faible

Volatilité

Faible

Rendement

3%-5%

Cashflow

Revenus réguliers

1000 de la Gauchetière



Core Plus : un cran au-dessus, pour plus de rendement

Risque mesuré, rendement boosté

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Actif Core Plus

Caractéristiques

Actifs neufs ou rénovés

Localisation prime

Locataires solvables

Baux de long terme

Haut taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Faible à
modéré

Volatilité

Moyenne

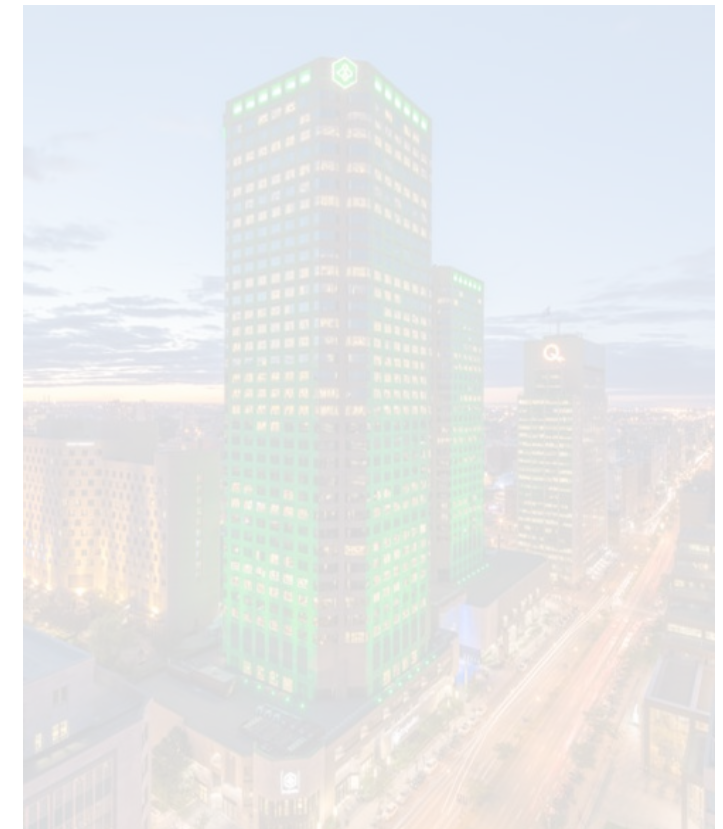
Rendement

5%-7%

Cashflow

Revenus semi-
réguliers

Complexe Desjardins



Core Plus : un cran au-dessus, pour plus de rendement

Risque mesuré, rendement boosté

Actif Core Plus

Caractéristiques

Actifs neufs ou rénovés

Localisation prime

Locataires solvables

Baux de long terme

Haut taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Faible à
modéré

Volatilité

Moyenne

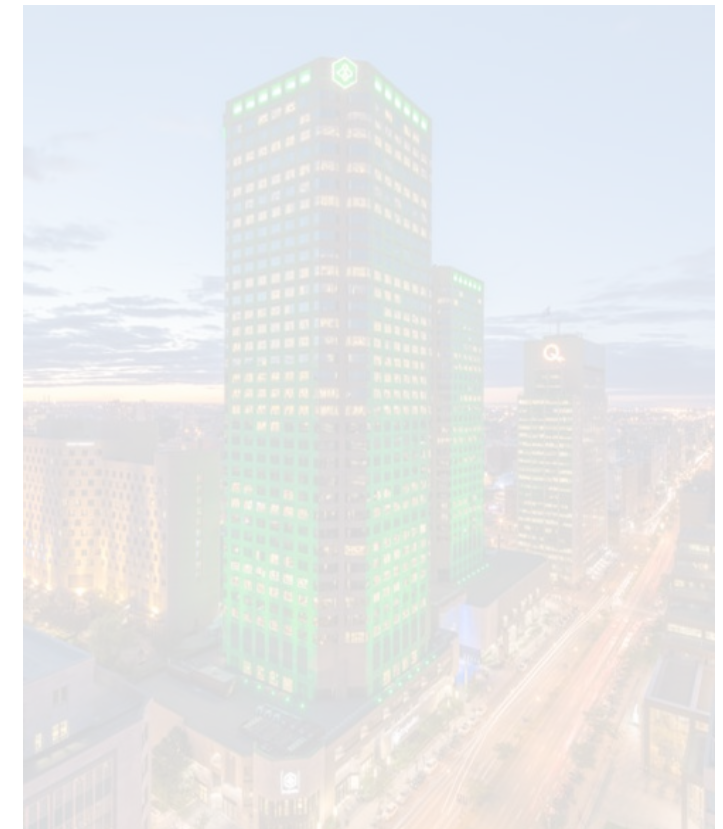
Rendement

5%-7%

Cashflow

Revenus semi-
réguliers

Complexe Desjardins



Core Plus : un cran au-dessus, pour plus de rendement

Risque mesuré, rendement boosté

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Actif Core Plus

Caractéristiques

Actifs neufs ou rénovés

Localisation prime

Locataires solvables

Baux de long terme

Haut taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Faible à
modéré

Volatilité

Moyenne

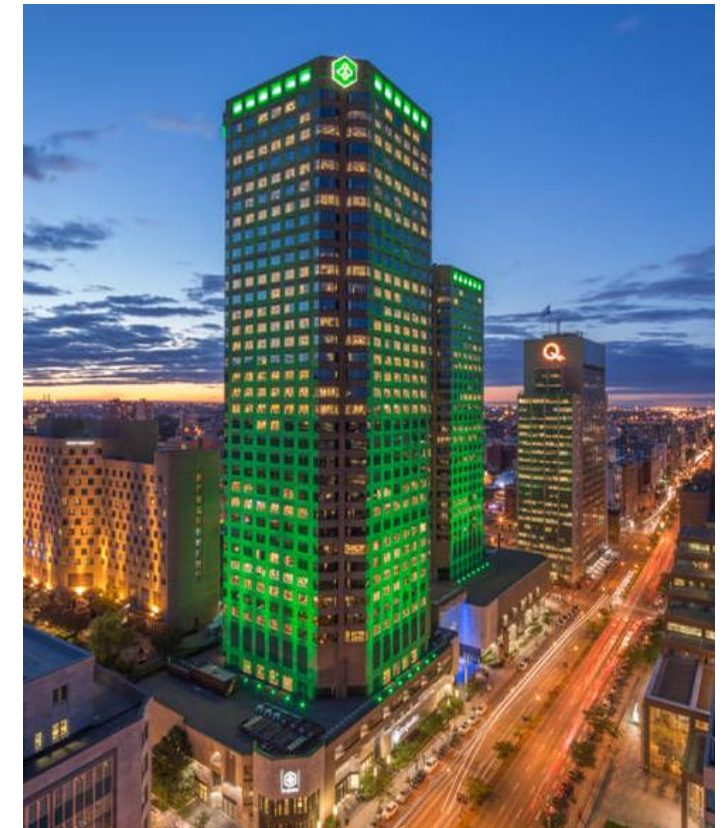
Rendement

5%-7%

Cashflow

Revenus semi-
réguliers

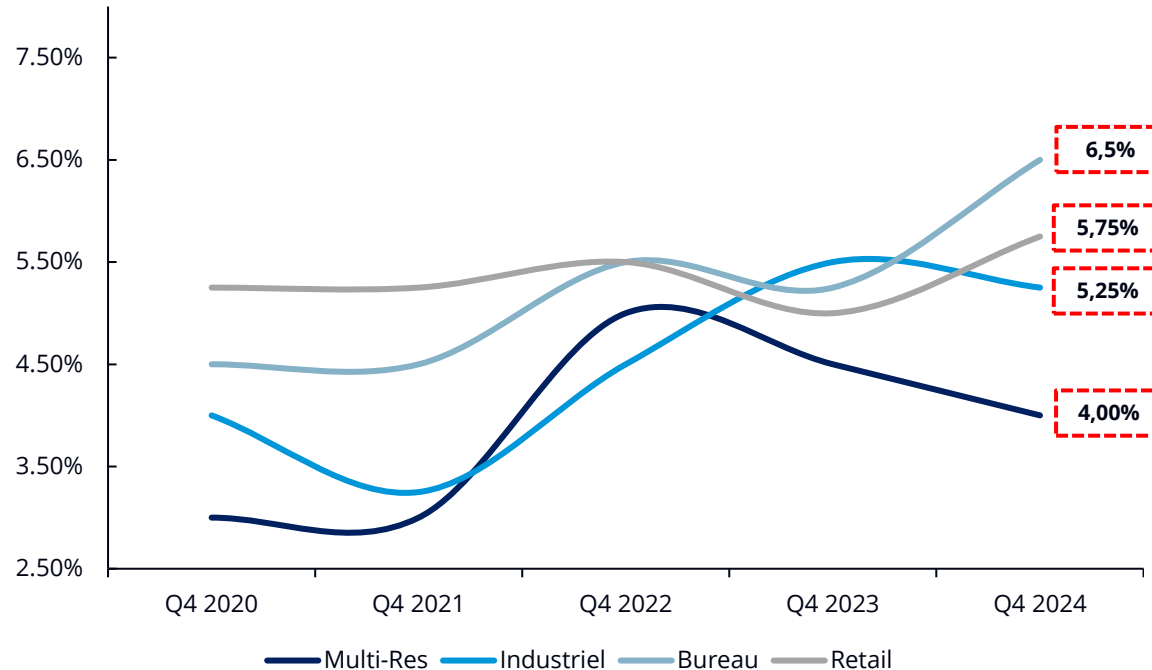
Complexe Desjardins



Cap Rates : Un indicateur clé à ne pas ignorer

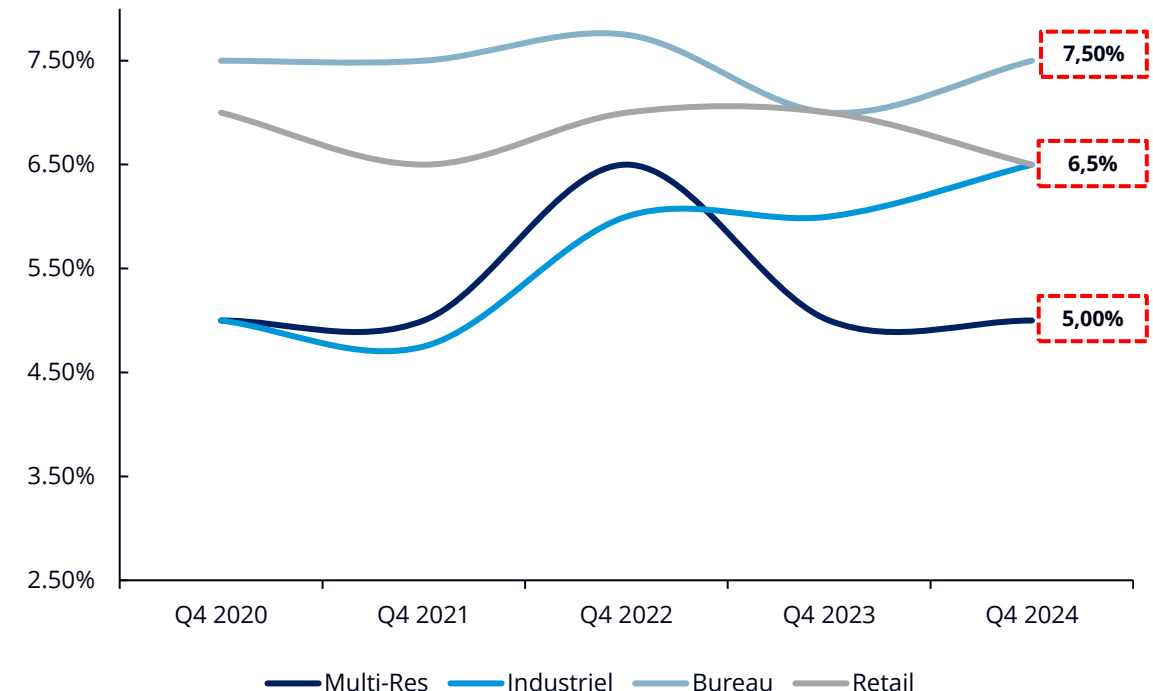
Jouer la sécurité ou viser le rendement ? Les cap rates tranchent.

Actifs Core



Source: Colliers

Actifs Core Plus



Observations

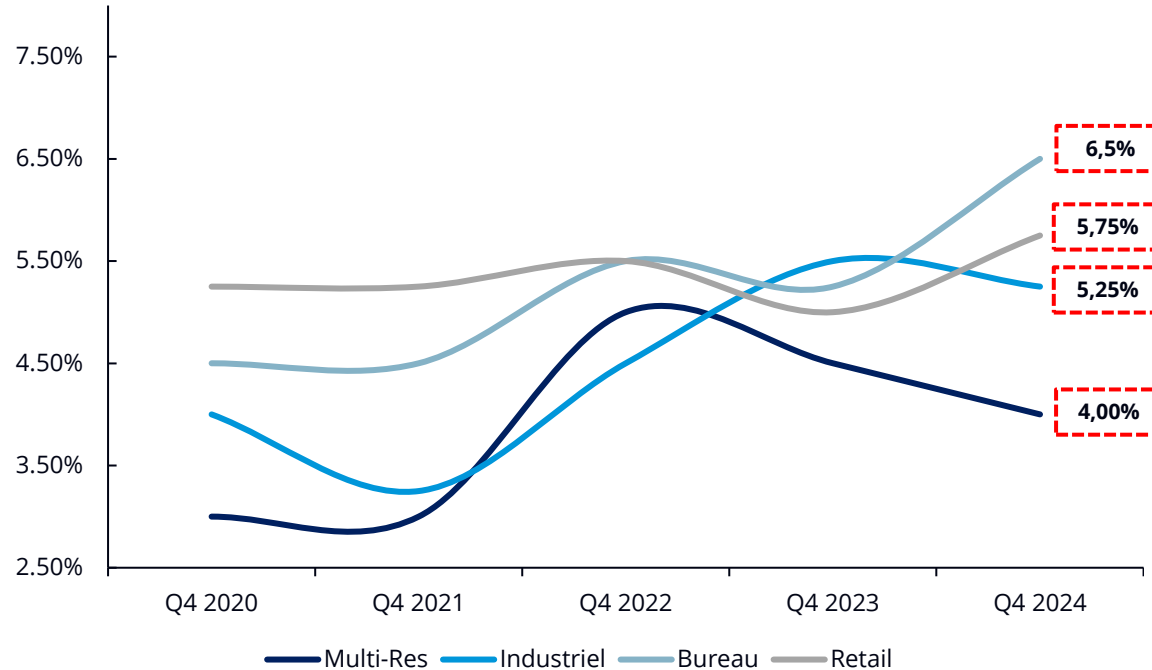
Hausse des **cap rates** liée au repositionnement du risque depuis le début du cycle haussier des taux en 2022.

Évolution **contrastée** du **cap rate** selon la **classe d'actifs** : amplifiée par les tendances sectorielles post-COVID.

Cap Rates : Un indicateur clé à ne pas ignorer

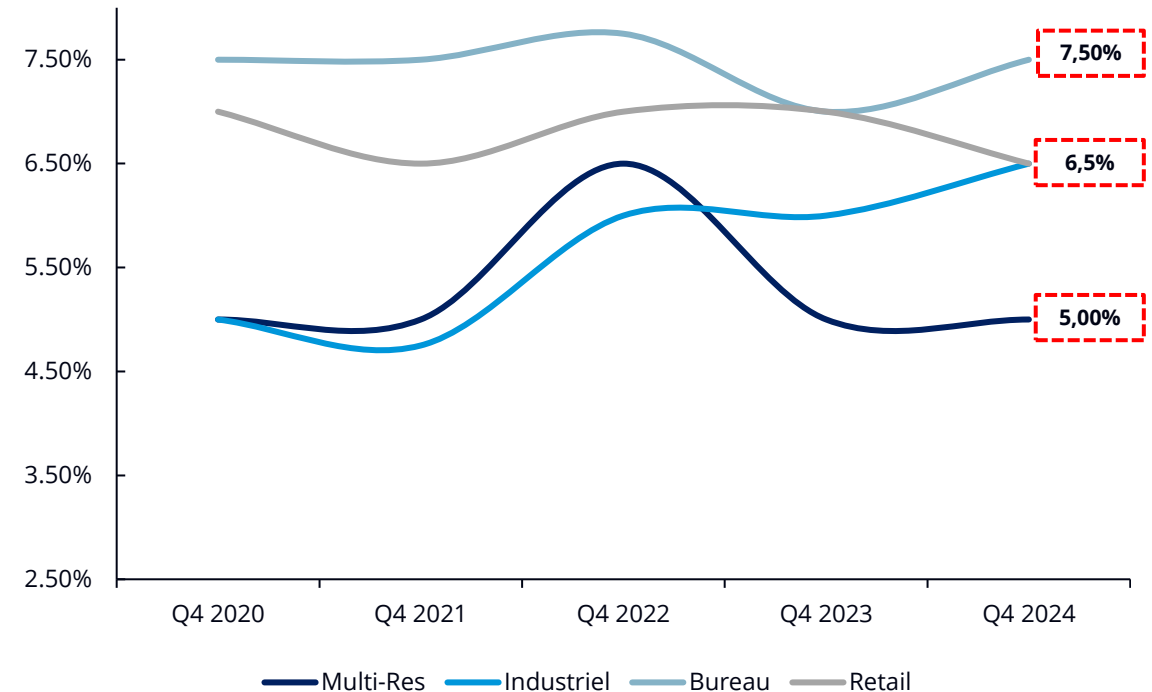
Jouer la sécurité ou viser le rendement ? Les cap rates tranchent.

Actifs Core



Source: Colliers

Actifs Core Plus



Observations

Hausse des cap rates liée au repositionnement du risque depuis le début du cycle haussier des taux en 2022

Évolution contrastée du cap rate selon la **classe d'actifs** : amplifiée par les tendances sectorielles post-COVID

Value Added : créer de la valeur là où d'autres voient un risque

Investir dans la transformation pour viser plus haut

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Actif Value Added

Caractéristiques

Actifs avec besoin de rénovation

Localisation avec potentiel

Locataires de risqués

Gestion et efforts

Moyen-bas taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Équilibré

Volatilité

Modérée - élevée

Rendement

13%-15%

Cashflow

3 à 5 ans

16 Place du Commerce



Value Added : créer de la valeur là où d'autres voient un risque

Investir dans la transformation pour viser plus haut

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Actif Value Added

Caractéristiques

Actifs avec besoin de rénovation

Localisation avec potentiel

Locataires de risqués

Gestion et efforts

Moyen-bas taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Équilibré

Volatilité

Modérée - élevée

Rendement

13%-15%

Cashflow

3 à 5 ans

16 Place du Commerce



Value Added : créer de la valeur là où d'autres voient un risque

Investir dans la transformation pour viser plus haut

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Actif Value Added

Caractéristiques

Actifs avec besoin de rénovation

Localisation avec potentiel

Locataires de risqués

Gestion et efforts

Moyen-bas taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Volatilité

Rendement

Cashflow

Équilibré

Modérée - élevée

13%-15%

3 à 5 ans

16 Place du Commerce



Cap sur le rendement : bienvenue en Opportunistic

Le jeu haut risque, haut rendement

Actif Opportunistic

Caractéristiques

Actifs avec besoin de redéveloppement

Localisation avec potentiel

Aucun locataire

Gestion active et complexe

Mauvais taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Haut

Volatilité

Élevée

Rendement

+20%

Cashflow

+5 ans

RoyalMount



Cap sur le rendement : bienvenue en Opportunistic

Le jeu haut risque, haut rendement

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Actif Opportunistic

Caractéristiques

Actifs avec besoin de redéveloppement

Localisation avec potentiel

Aucun locataire

Gestion active et complexe

Mauvais taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Haut

Volatilité

Élevée

Rendement

+20%

Cashflow

+5 ans

RoyalMount



Cap sur le rendement : bienvenue en Opportunistic

Le jeu haut risque, haut rendement

Actif Opportunistic

Caractéristiques

Actifs avec besoin de redéveloppement

Localisation avec potentiel

Aucun locataire

Gestion active et complexe

Mauvais taux d'occupation

Profil de la stratégie

Risque

Haut

Volatilité

Élevée

Rendement

+20%

Cashflow

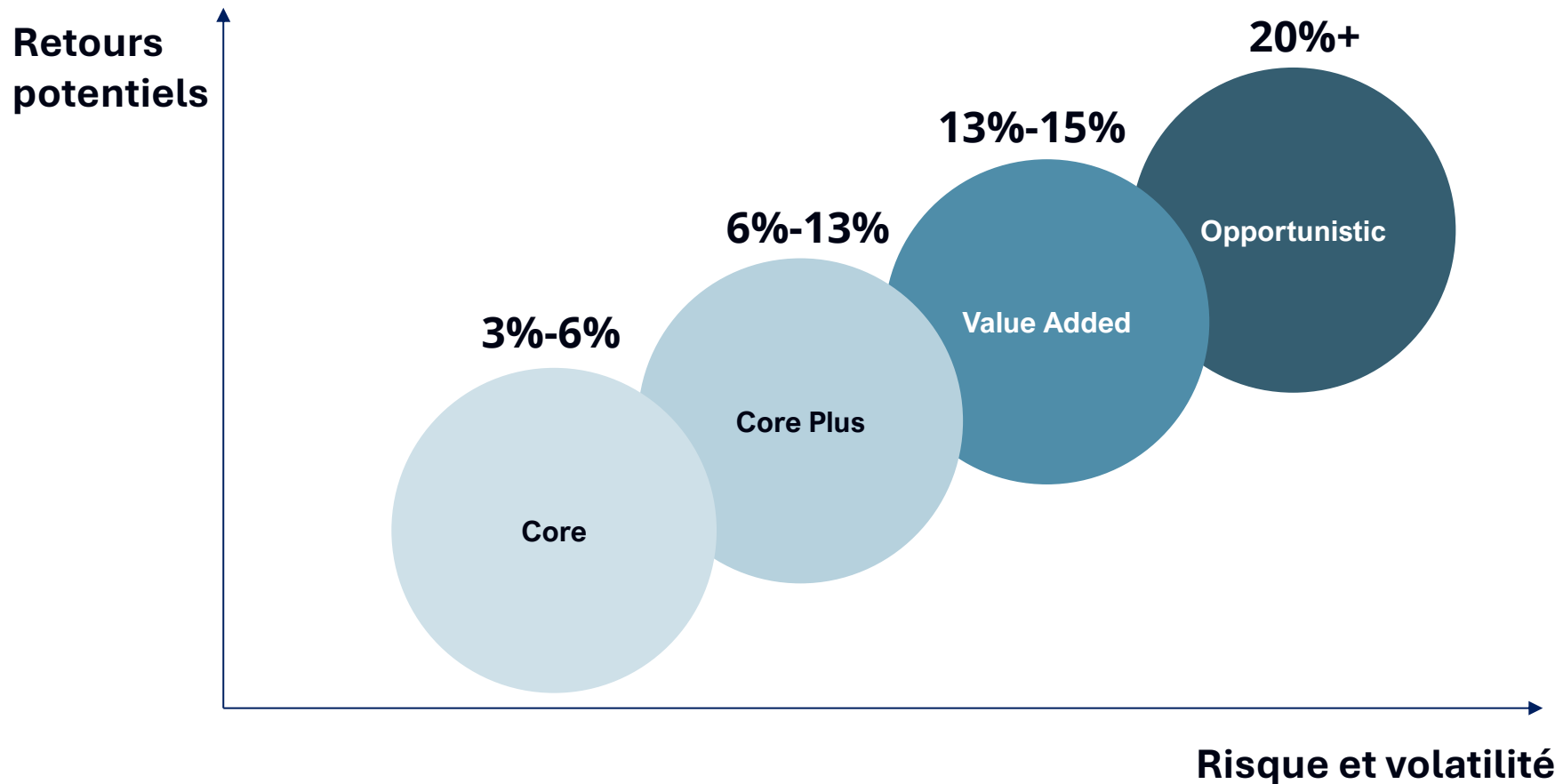
+5 ans

RoyalMount



Plus de risque. Plus de rendement. Moins de sommeil.

Choisir, c'est renoncer... ou bien répartir intelligemment



Élément clé

Plus la stratégie d'investissement est risquée, plus le retour est élevé.

Il est donc essentiel d'évaluer le niveau de risque de Manutech pour proposer la meilleure distribution stratégique.



Un contexte qui exige agilité et lucidité

Investir oui, mais avec les yeux bien ouverts

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Taux de capitalisation

Hausse de la moyenne des taux de capitalisation

+0,5%

Croissance observée de Q4 2023 à Q4 2024



Volume de transactions

Repli du volume de transaction général des actifs

-32%

Décroissance observée de Q3 2023 à Q3 2024



Taux de vacance

Hausse du taux de vacance dans le bureau et l'industriel

+2%

Croissance observée de 2023 à 2024



Mise en marché

Construction multi-résidentielle en baisse depuis 2021

-50%

Décroissance observée de 2021 à 2024

Chaque actif a son timing. Voici leur position aujourd'hui.

À chaque actif son moment stratégique

ImmoHEC
L'immobilier de demain

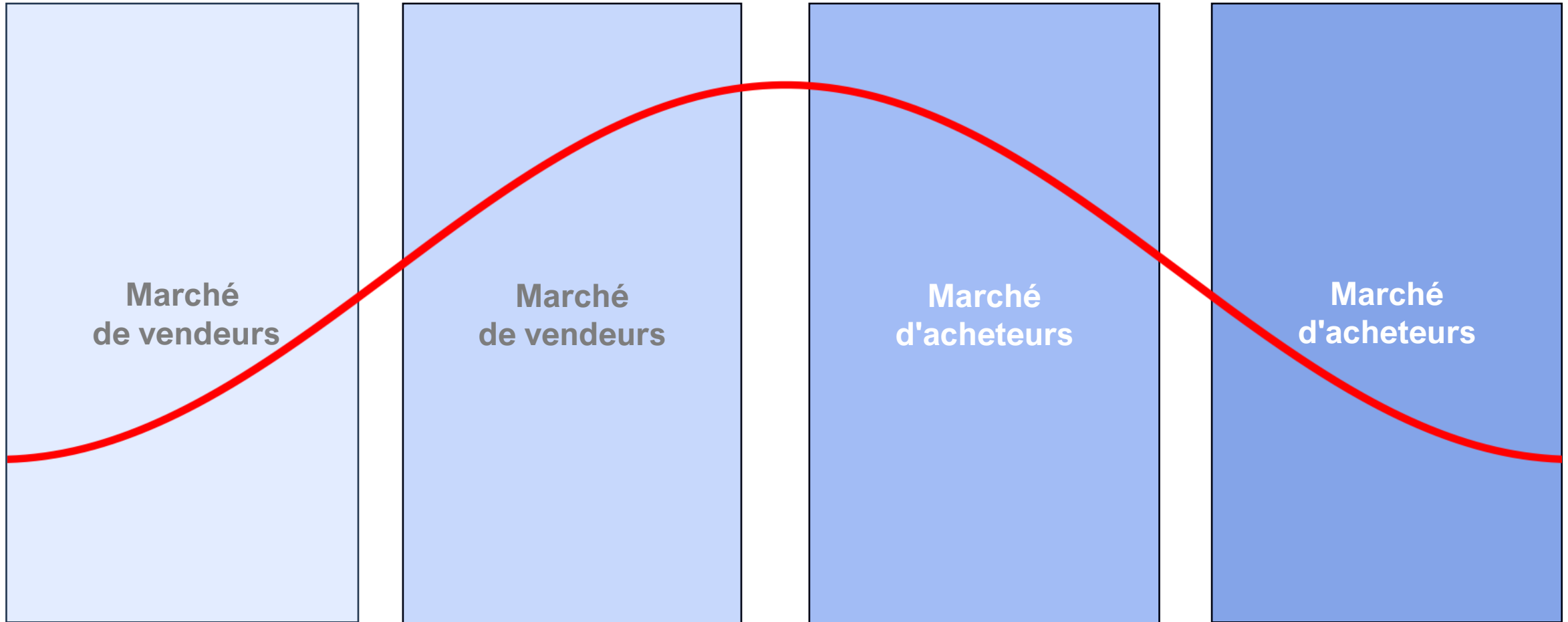


Phase 1:
Reprise

Phase 2:
Expansion

Phase 3:
Sur-offre

Phase 4:
Récession



Chaque actif a son timing. Voici leur position aujourd'hui.

À chaque actif son moment stratégique

ImmoHEC
L'immobilier de demain

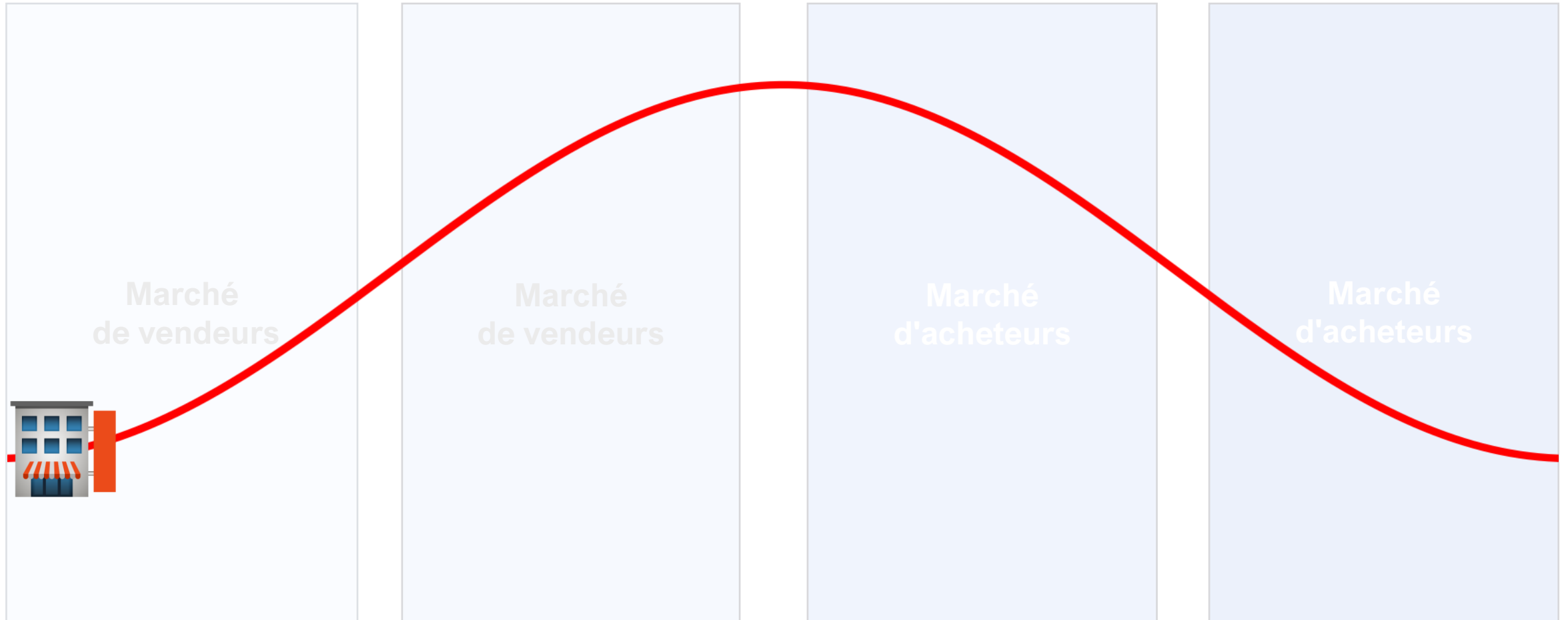


Phase 1: Reprise

Phase 2: Expansion

Phase 3: Sur-offre

Phase 4: Récession



Chaque actif a son timing. Voici leur position aujourd'hui.

À chaque actif son moment stratégique

ImmoHEC
L'immobilier de demain

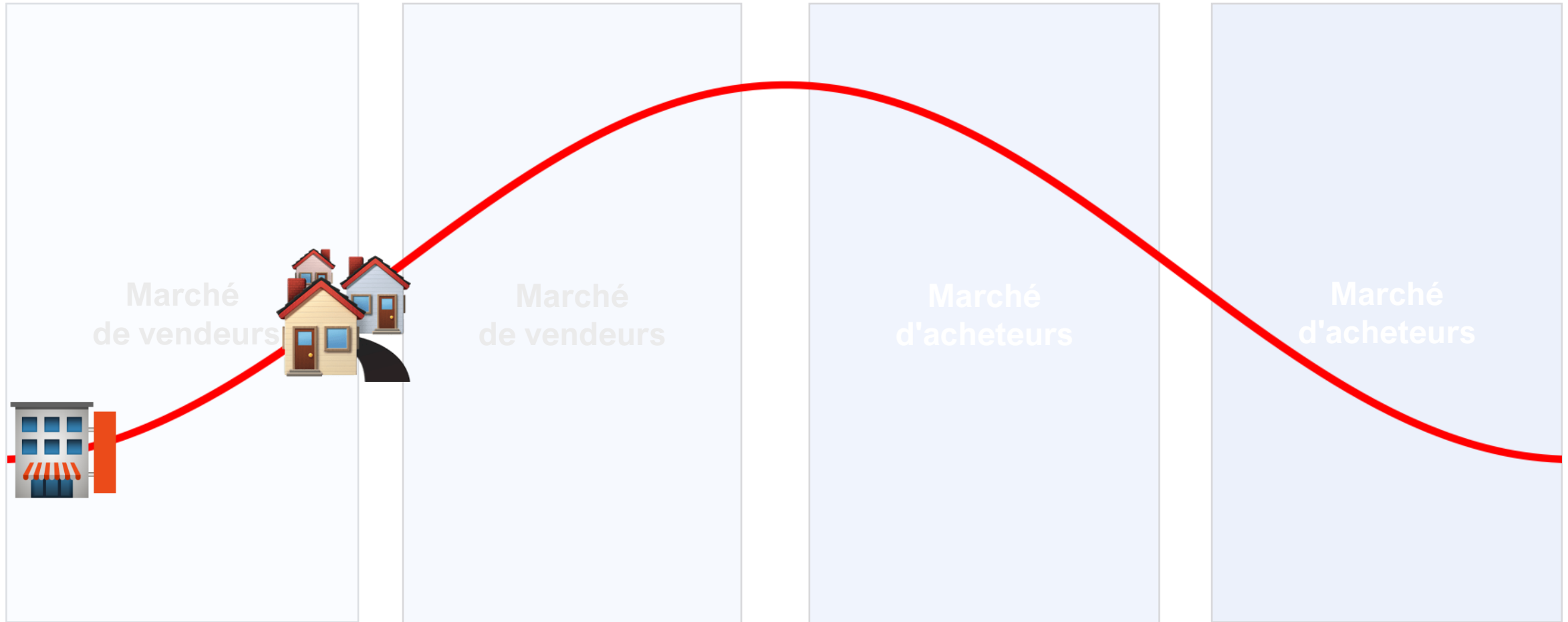


Phase 1:
Reprise

Phase 2:
Expansion

Phase 3:
Sur-offre

Phase 4:
Récession



Chaque actif a son timing. Voici leur position aujourd'hui.

À chaque actif son moment stratégique

ImmoHEC
L'immobilier de demain

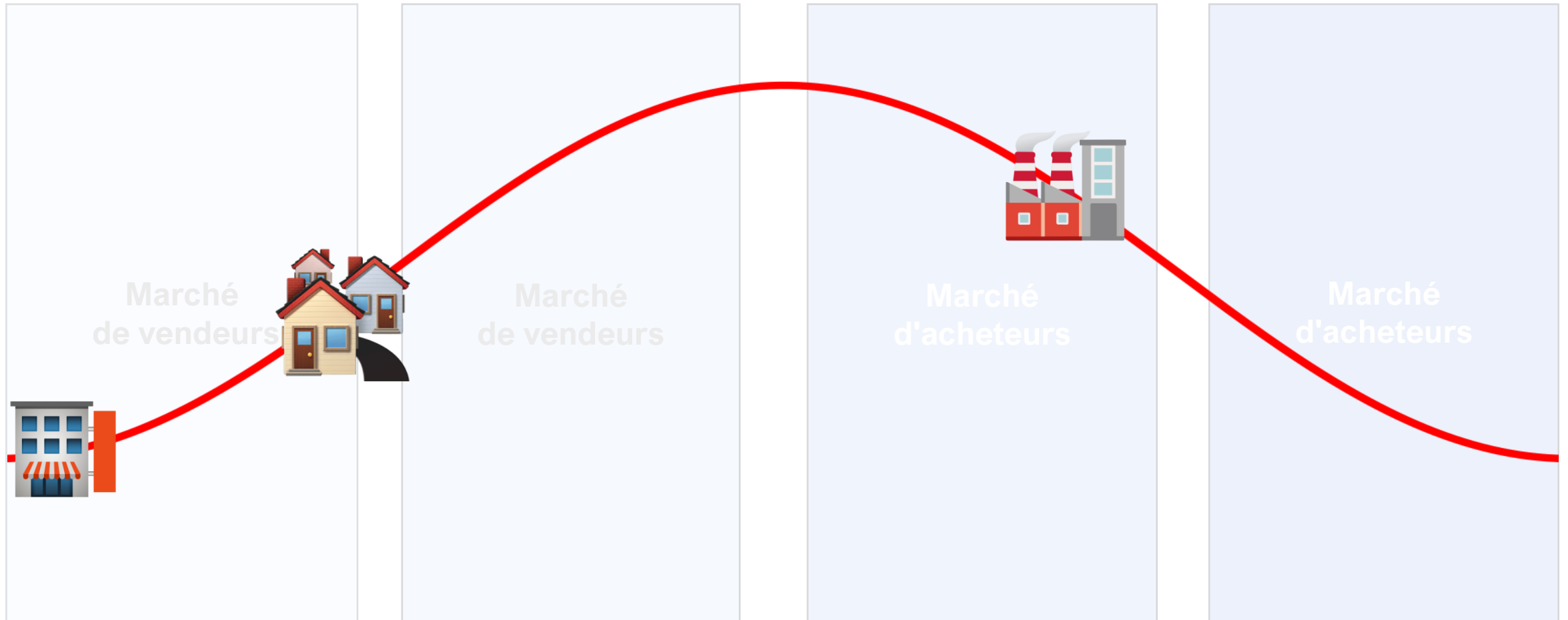


Phase 1: Reprise

Phase 2: Expansion

Phase 3: Sur-offre

Phase 4: Récession



Chaque actif a son timing. Voici leur position aujourd'hui.

À chaque actif son moment stratégique

ImmoHEC
L'immobilier de demain

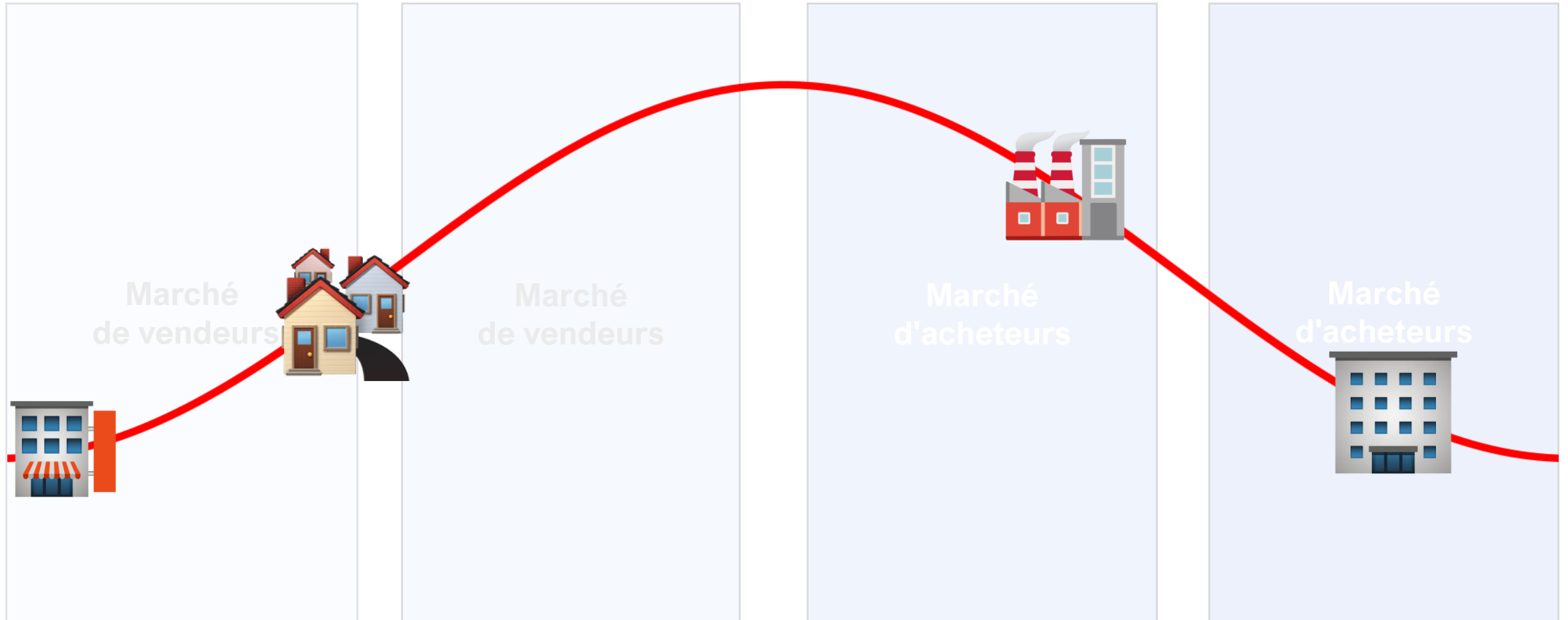


Phase 1: Reprise

Phase 2: Expansion

Phase 3: Sur-offre

Phase 4: Récession



Chaque actif a son timing. Voici leur position aujourd'hui.

À chaque actif son moment stratégique

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Phase 1:
Reprise

Phase 2:
Expansion

Phase 3:
Sur-offre

Phase 4:
Récession

Résultats de l'analyse et synthèse stratégique



Position du marché

Globalement, on peut voir que chaque classe d'actif se trouve dans **différentes phases du cycle**



Respect des contraintes

Dans le cas de Manutech, il faut **avoir une propriété industrielle** dans leur portefeuille



Allocation stratégique

Les actifs plus intéressants seront **le multi-res** clairement en reprise et **le retail en début de reprise**

01

Présentation de Manutech

02

Environnement macroéconomique et microéconomique

03

Analyse des stratégies d'investissements

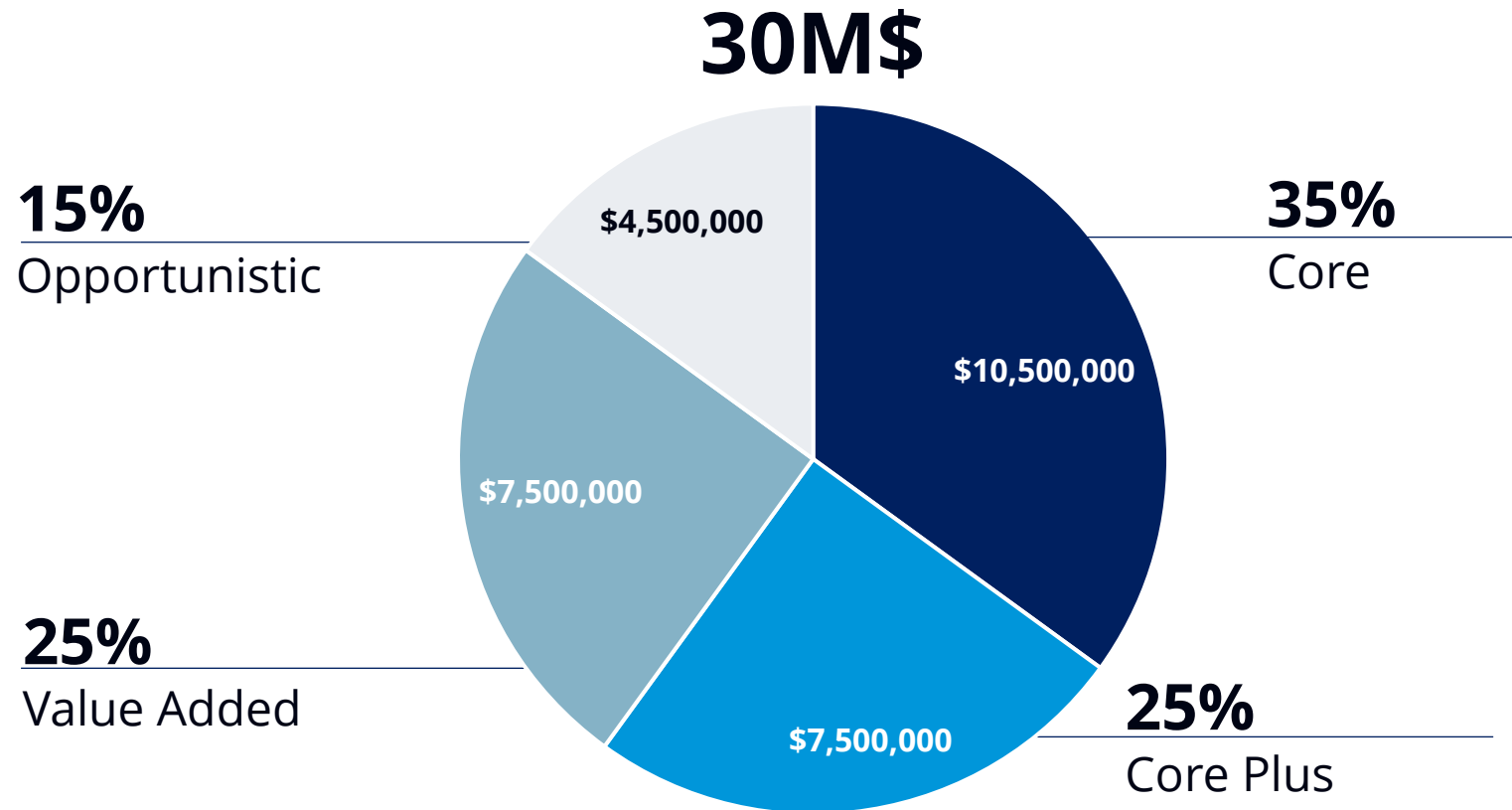
04

Recommandations de portefeuille

Une allocation prudente, mais performante

On sécurise là où il faut. On performe là où ça compte.

ImmoHEC
L'immobilier de demain



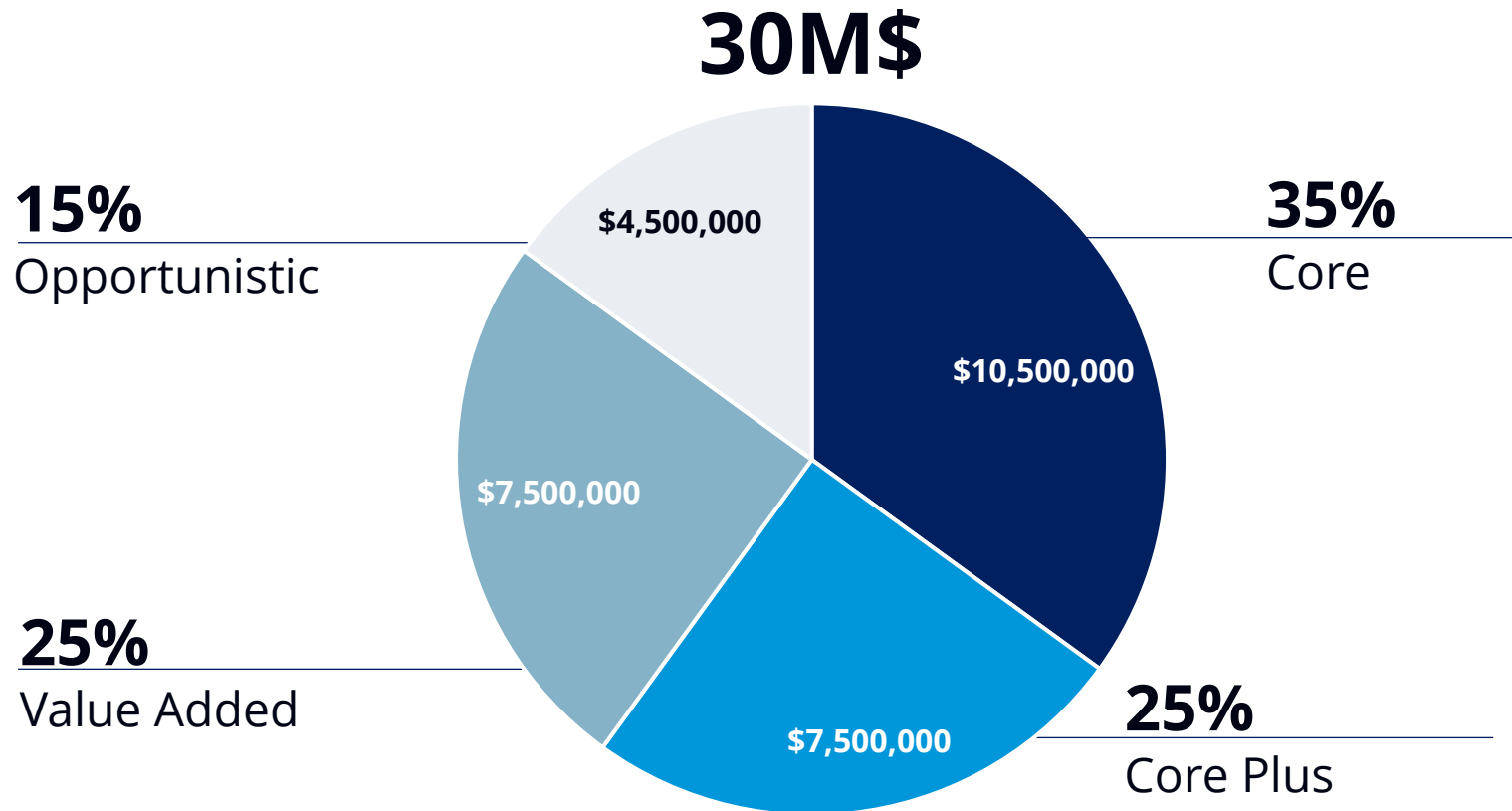
Éléments clés

60% du capital alloué investis dans des actifs Core et Core plus

Portefeuille comporte des actifs dans chaque stratégie (Core, Core Plus, Value Added et Opportunistic)

Une allocation prudente, mais performante

On sécurise là où il faut. On performe là où ça compte.



Éléments clés

60% du capital alloué investi dans des actifs Core et Core plus

Le portefeuille comporte des actifs dans chaque stratégie (Core, Core Plus, Value Added et Opportunistic)

Une allocation prudente, mais performante

On sécurise là où il faut. On performe là où ça compte.

30M\$

Éléments clés

Contraintes imposées par Manutech



Plus de **50%** du portefeuille composé d'actifs stables



Doit investir dans les **4 stratégies**



Recevoir des cashflows dès la **première année**



Avoir une propriété de type **industrielle**



Chaque propriété doit avoir des **critères ESG**

dans chaque stratégie (Core, Core Plus, Value Added et Opportunistic)

Une allocation prudente, mais performante

On sécurise là où il faut. On performe là où ça compte.

ImmoHEC
L'immobilier de demain



30M\$

Éléments clés

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 50% du
portefeuille composé
d'actifs stables



Doit investir dans les 4
régions



Recevoir des
cashflows dès la
première année



Avoir une propriété
de type **industrielle**



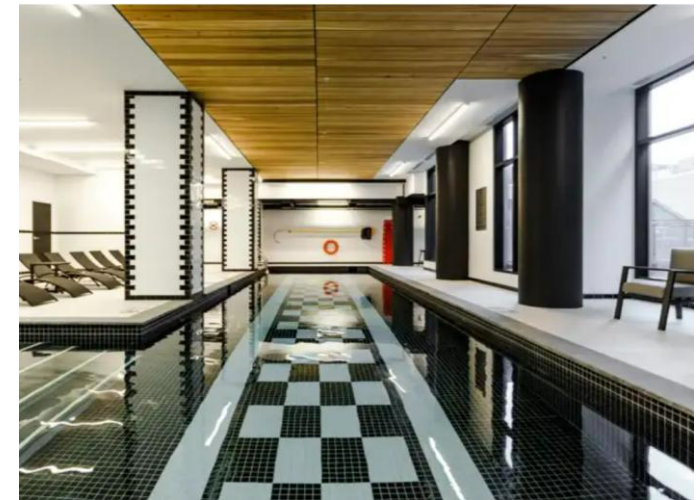
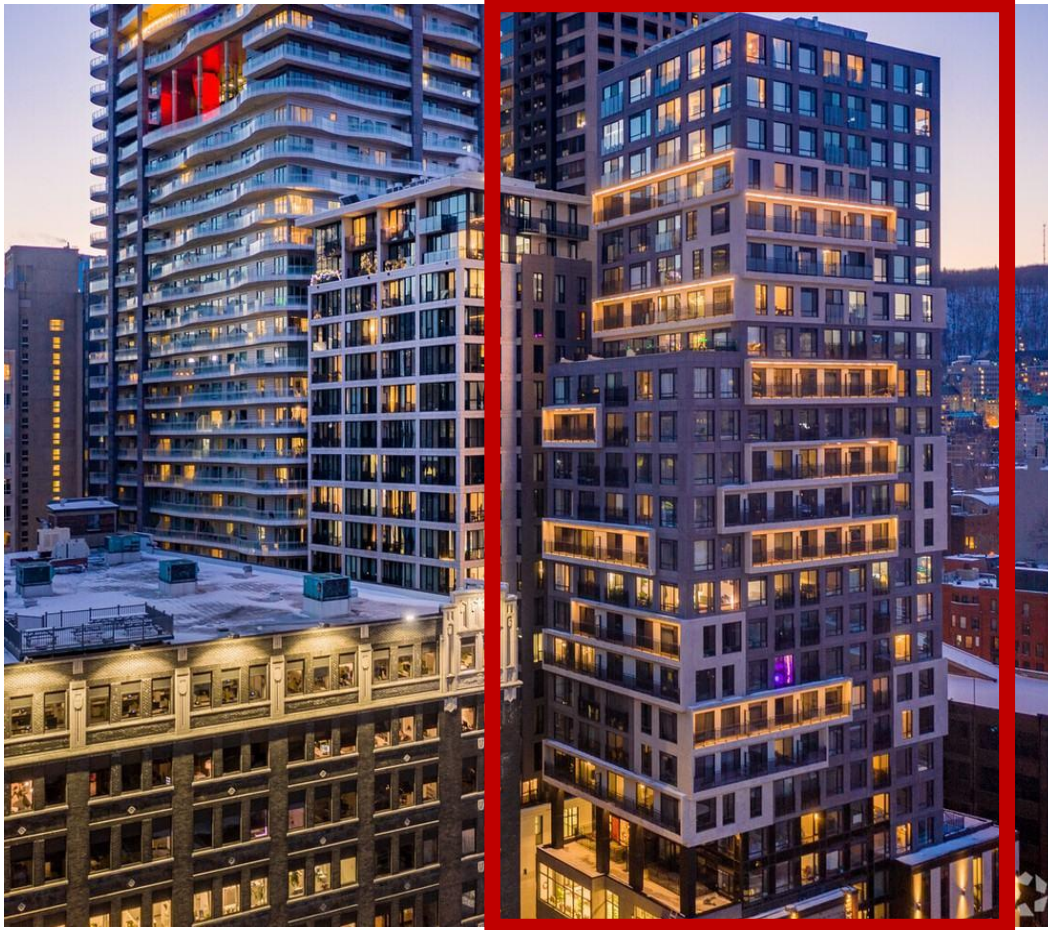
Chaque propriété doit
avoir des **critères ESG**

dans chaque stratégie (Core,
Core Plus, Value Added et
Opportunistic)

On commence par la base : un Core qui tient la route

Présentation de l'actif

MULTI_RÉSIDENTIEL: C-Lofts, 375 Rue de La Concorde



On commence par la base : un Core qui tient la route

Hypothèses clés

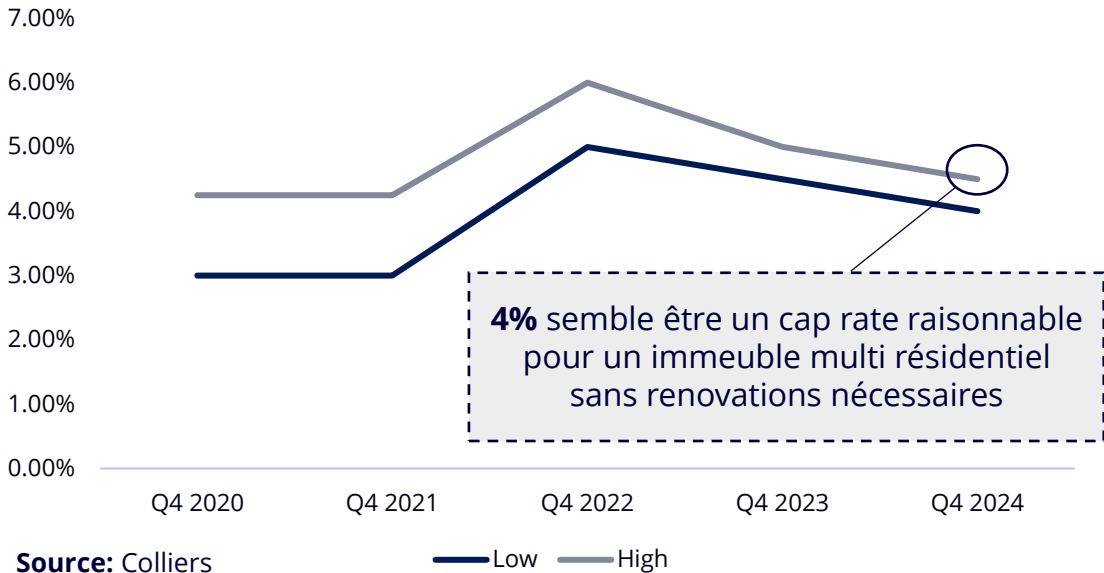
Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix de vente	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
4.00%	4.25 %	49.95 M\$	30 years	2%	0\$	2%	Conventionnel (LTV 80%)



Sélection du Cap rate

Considérations de données historiques



On commence par la base : un Core qui tient la route

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix D'achat	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
4.00%	4.25 years	49.95 M\$	30 years	2%	0\$	2%	Conventionnel (LTV 80%)

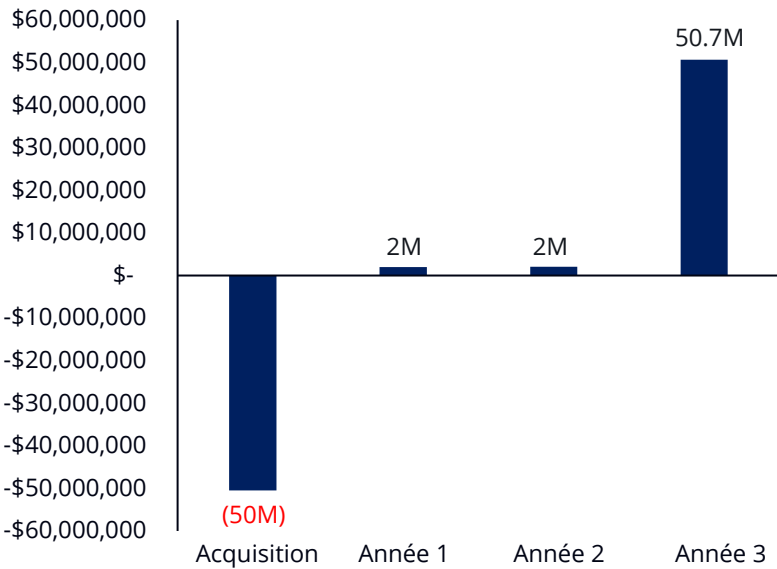
Levered Metrics

IRR: 5.17%

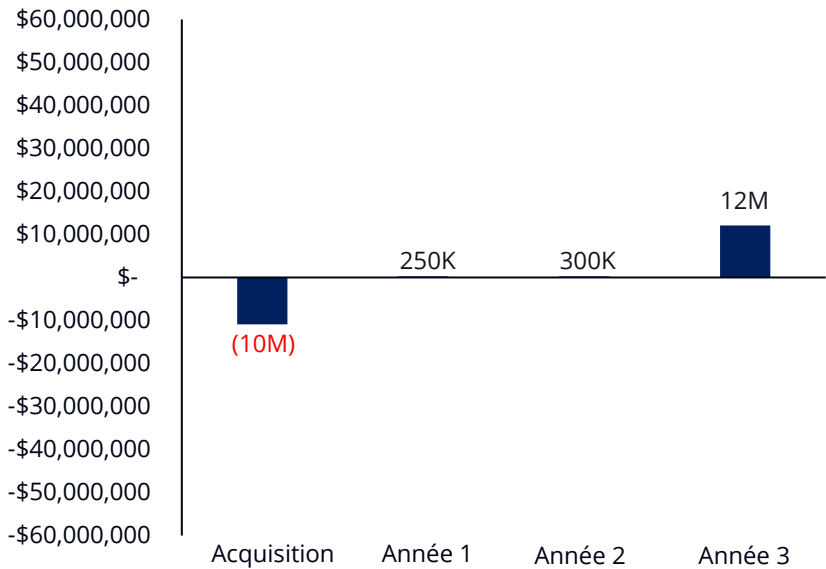
Equity Multiple : 1.16x

Avg. Cash-on-Cash : 2.70%

Total Profits : 1.7M\$



Unlevered Cash Flows



Levered Cash Flows

On commence par la base : un Core qui tient la route

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate 4.00%	Exit Cap Rate 4.25 years	Prix D'achat 49.95 M\$	Amortissement 30 years	Taux de vacance 2%	Coûts de rénovation 0\$	Croissance annuel NOI 2%	Financement à long terme Conventionnel (LTV 80%)
-------------------------------	--------------------------------	------------------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 50% du
portefeuille composé
d'actifs stables



Doit investir dans les 4
régions



Recevoir des
cashflows dès la
première année



Avoir une propriété
de type **industrielle**



Chaque propriété doit
avoir des **critères ESG**

Acquisition Année 1 Année 2 Année 3 Acquisition Année 1 Année 2 Année 3

Unlevered Cash Flows

Levered Cash Flows

On commence par la base : un Core qui tient la route

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix D'achat	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
4.00%	4.25 years	49.95 M\$	30 years	2%	0\$	2%	Conventionnel (LTV 80%)

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 50% du portefeuille composé d'actifs stables



Doit investir dans les 4 régions



Recevoir des paiements dès la première année



Avoir une propriété de type **industrielle**



Chaque propriété doit avoir des **critères ESG**

Acquisition Année 1 Année 2 Année 3 Acquisition Année 1 Année 2 Année 3

Unlevered Cash Flows

Levered Cash Flows

On monte d'un cran : un Core Plus avec du potentiel

Présentation de l'actif

Industriel: 1233-1241 Dagenais Ouest, Laval



On monte d'un cran : un Core Plus avec du potentiel

Hypothèses clés

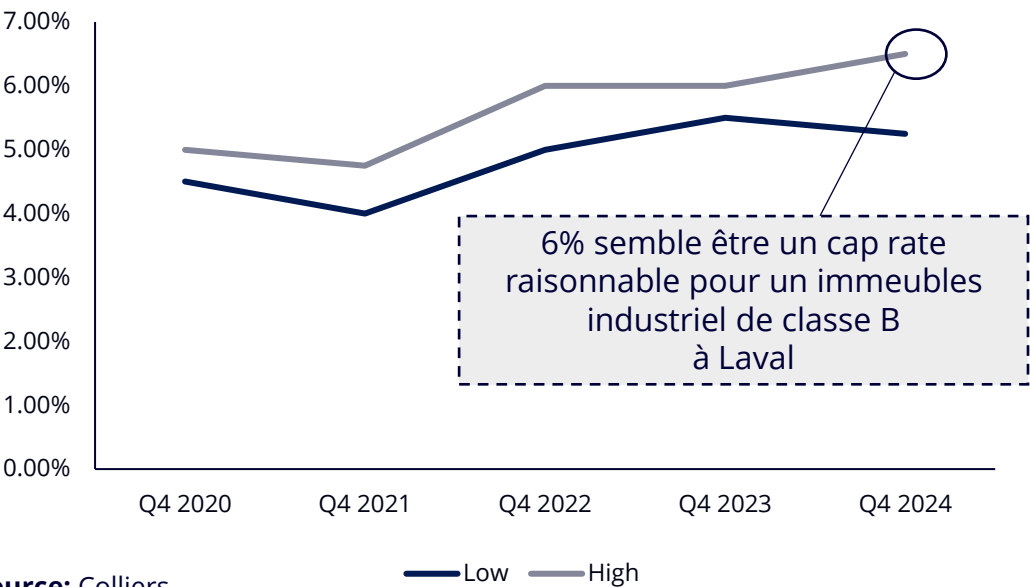
Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix d'achat	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
6.00%	6.25%	12 M\$	30 years	5%	600 000\$	4%	Conventionnel (LTV 37,5%)



Sélection du Cap rate

Considérations de données historiques



Source: Colliers

Low High

On monte d'un cran : un Core Plus avec du potentiel

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix d'achat	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
6.00%	6.25%	12 M\$	30 years	5%	600 000\$	4%	Conventionnel (LTV 37,5%)

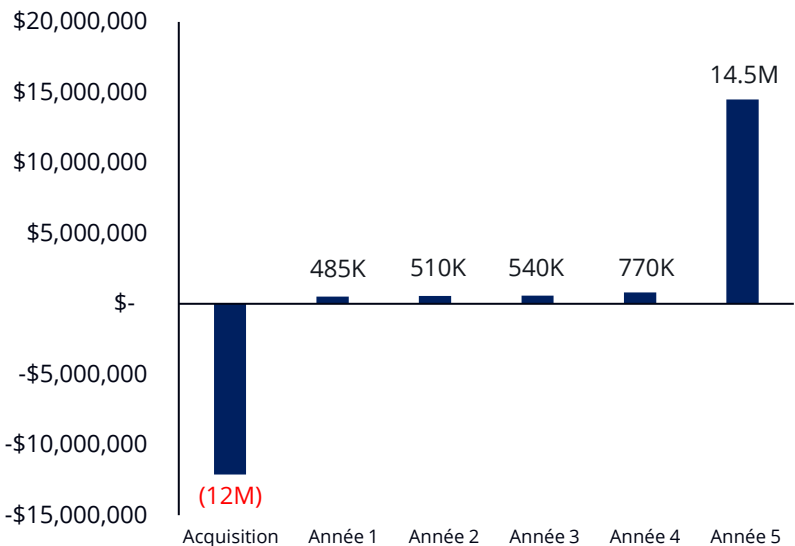
Levered Metrics

IRR: 10.26%

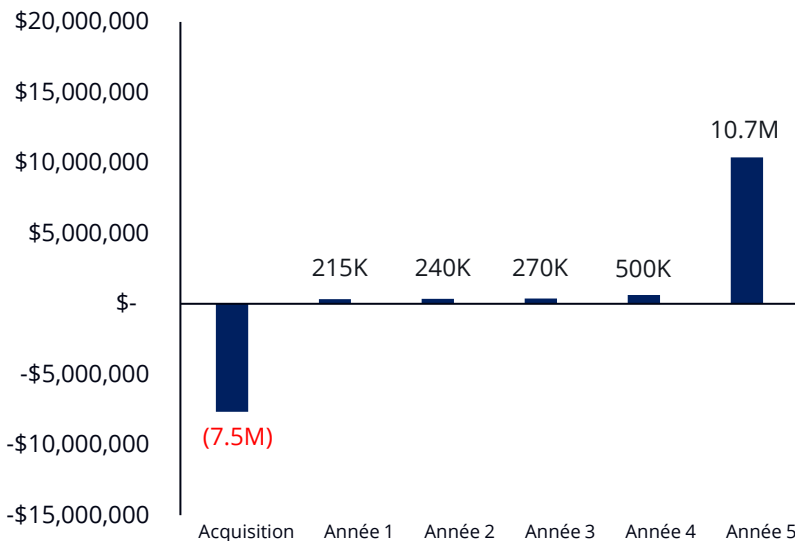
Equity Multiple : 1.57x

Avg. Cash-on-Cash : 6.05%

Total Profits : 4.4M\$



Unlevered Cash Flows



Levered Cash Flows

On monte d'un cran : un Core Plus avec du potentiel

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate 6.00%	Exit Cap Rate 6.25%	Prix d'achat 12 M\$	Amortissement 30 years	Taux de vacance 5%	Coûts de rénovation 600 000\$	Croissance annuel NOI 4%	Financement à long terme Conventionnel (LTV 37,5%)
-------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	--

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 50% du
portefeuille composé
d'actifs stables



Doit investir dans les 4
régions



Recevoir des
recettes dès la
première année



Avoir une propriété
de type **industrielle**



Chaque propriété doit
avoir des **critères ESG**

Unlevered Cash Flows

Levered Cash Flows

On monte d'un cran : un Core Plus avec du potentiel

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate 6.00%	Exit Cap Rate 6.25%	Prix d'achat 12 M\$	Amortissement 30 years	Taux de vacance 5%	Coûts de rénovation 600 000\$	Croissance annuel NOI 4%	Financement à long terme Conventionnel (LTV 37,5%)
-------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------------	--

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 50% du
portefeuille composé
d'actifs stables



Doit investir dans les 4
régions



Recevoir des
recettes dès la
première année



Avoir une propriété
de type industrielle



Chaque propriété doit
avoir des **critères ESG**

Unlevered Cash Flows

Levered Cash Flows

On passe à l'action : un actif Value Added à transformer

Présentation de l'actif

Conversion de bureaux en multirésidentiels: 90 rue Beaubien



On passe à l'action : un actif Value Added à transformer

Hypothèses clés

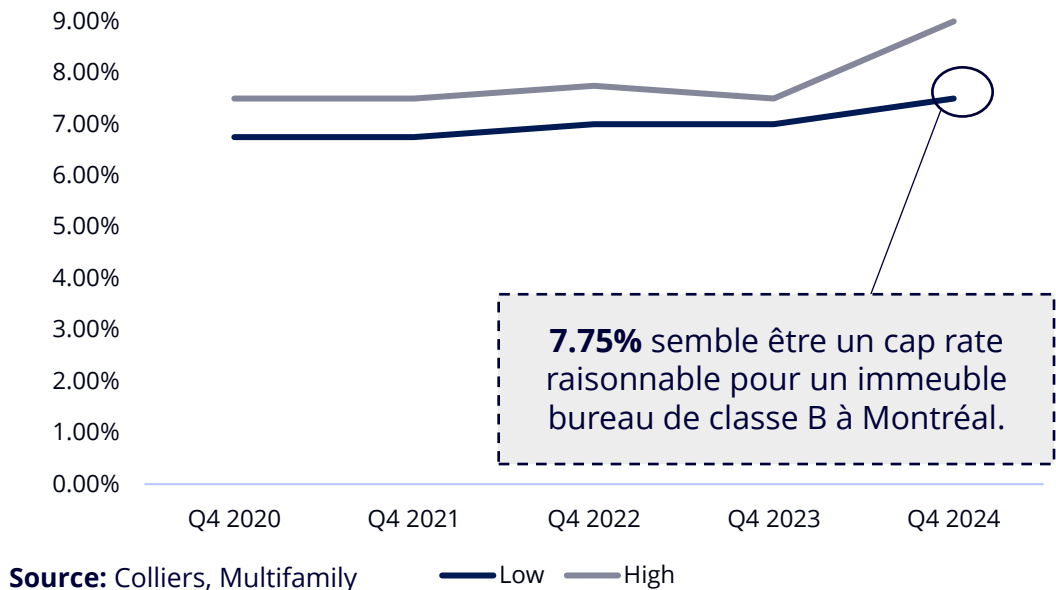
Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix d'achat	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
7.75%	6.25%	16.2 M\$	40 years	60%	1 800 000\$	30%	Conventionnel (70%)



Sélection du Cap rate

Considérations de données historiques



On passe à l'action : un actif Value Added à transformer

Analyse des cash flows et indicateurs de performance

Hypothèses

Going-in Cap Rate	Exit Cap Rate	Prix d'achat	Amortissement	Taux de vacance	Coûts de rénovation	Croissance annuel NOI	Financement à long terme
7.75%	5.50%	16.2 M\$	40 years	60%	20 000 000\$	30%	Conventionnel (70%)

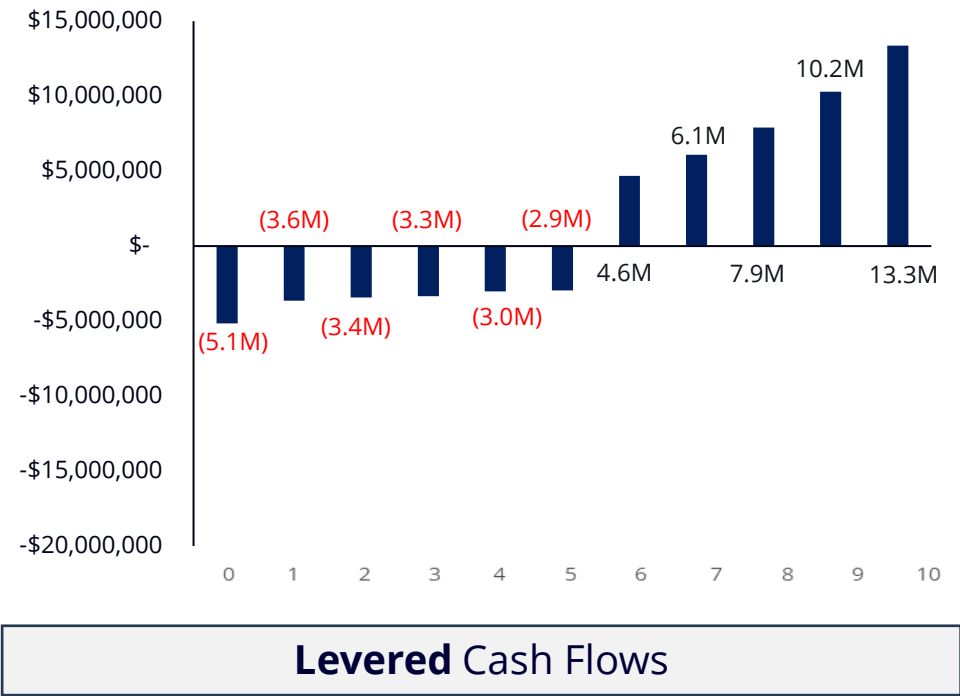
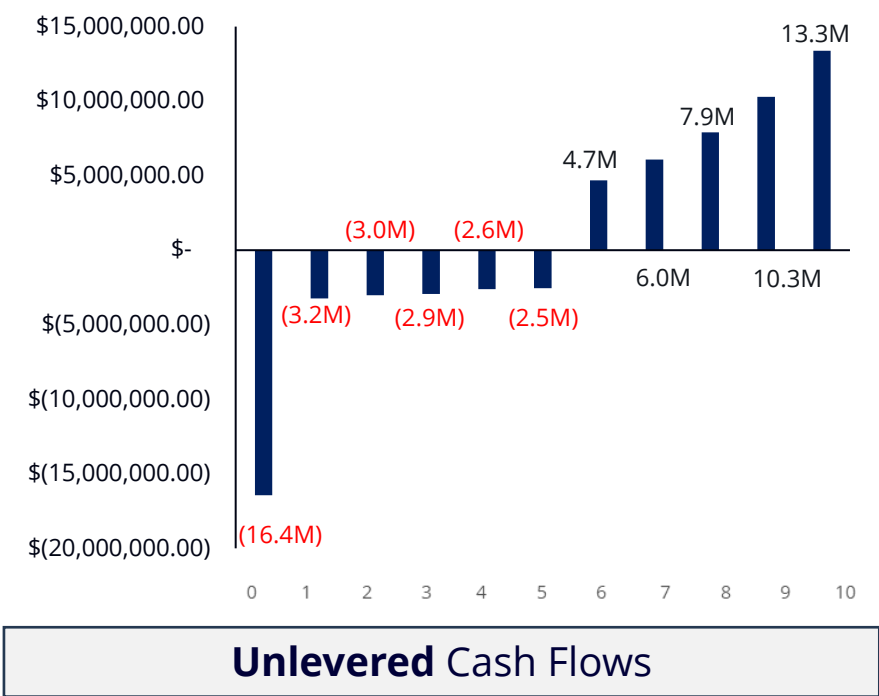
Levered Metrics

IRR: 15.50%

Equity Multiple: 2.04x

Avg. Cash-on-Cash: 2.98%

Total Profits: 19.3M\$



On sort des sentiers battus : un pari calculé

Présentation de l'actif

ImmoHEC
L'immobilier de demain

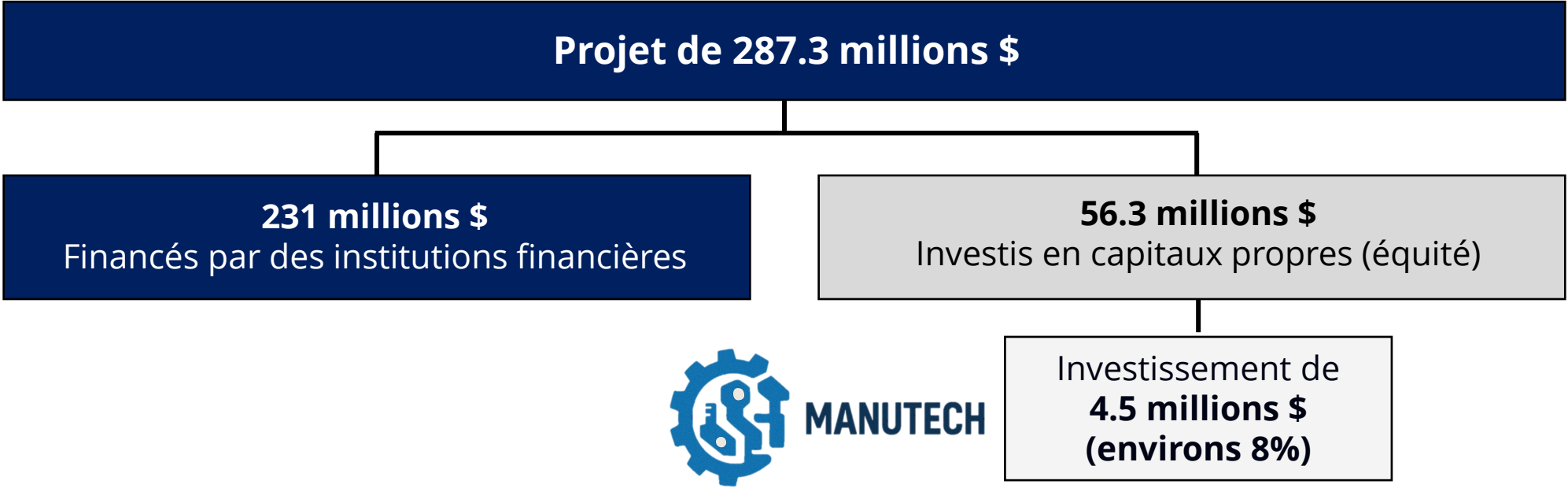


Partenaire dans un projet de développement 265 Boul. Brunswick, Pointe-Claire



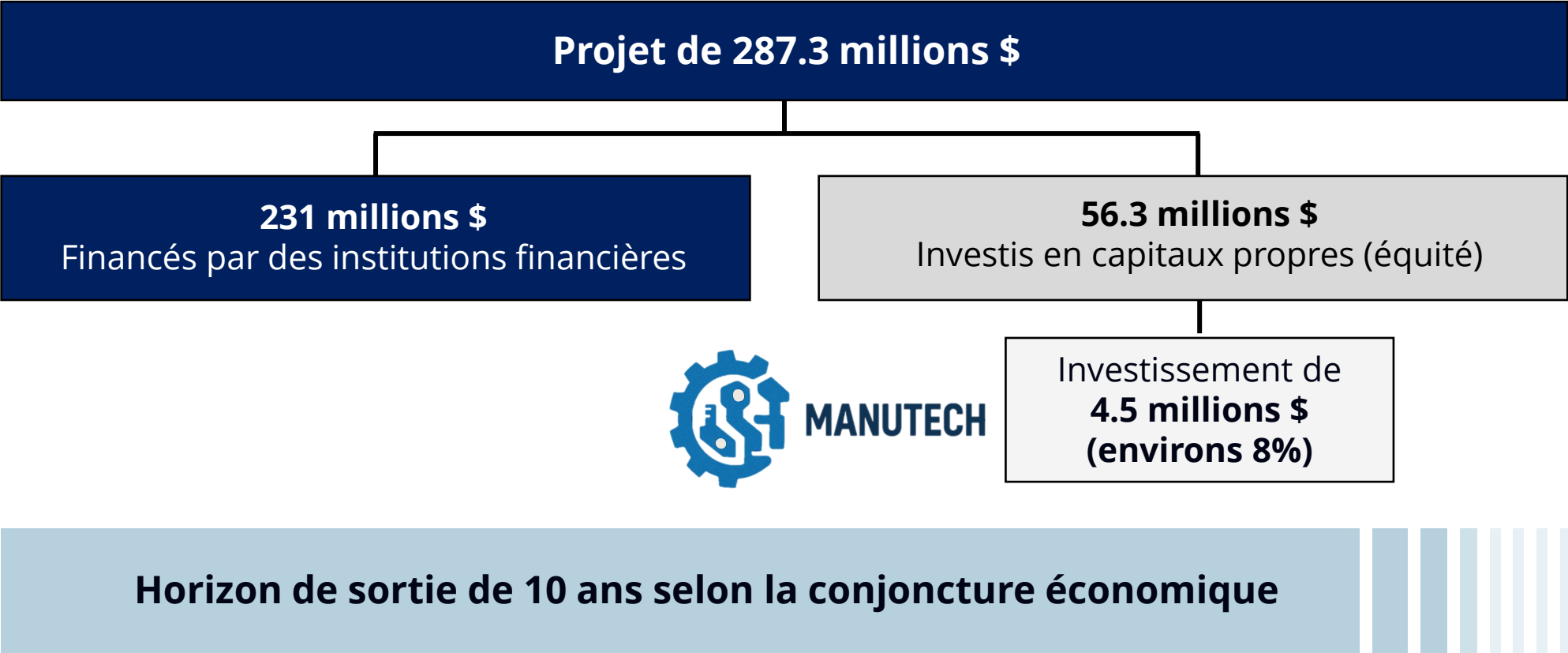
Structure de partenariat sur un projet opportunistique

Un investissement sans dette



Structure de partenariat sur un projet opportunistique

Un investissement sans dette



Structure de partenariat sur un projet opportunistique

Analyse des cashflows



Acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
-46 329 452\$	0\$	0\$	0\$	0\$	17 156 228\$	3 090 042\$	4 283 703\$	5 444 931\$	6 135 039\$	128 248 882\$

TOTAL 118 029 373\$

8% x 118 029 373\$ = 9 442 349\$

Structure de partenariat sur un projet opportunistic

Analyse des indicateurs de performance

Indicateurs de performance



IRR: **29.02%**



Equity Multiple : **0.88x**



Total Profits : **22 831 713\$**

Des chiffres qui parlent. Des choix qui paient.

Un fond stratégique, validé par les chiffres.

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Retour sur indicateurs financiers des 4 actifs

Investissement	IRR	Equity Multiple	Total Profits
Multi-résidentiel Core	5.15%	1.16x	1.7M \$
Industriel Core Plus	10.26%	1.57x	4.4M \$
Multi-résidentiel Value Add	15.50%	2.04x	19.3M \$
Multi-résidentiel Opportunistic	20.01%	2.10x	9.44M \$

Performance durable : on coche toutes les cases

Des actifs bien notés, sur tous les fronts.

Critère ESG			
Type Investissement	Critères	Points	Allocation de points
Core Core plus Value added Opportunistic	Certification LEED	+40 points	 Efficacité de l'eau 11 points
	Certification LEED	+40 points	 Matériaux et ressources 13 points
	Potentiel Certification LEED	+20 points	 Localisation et transport 16 points
	Potentiel Certification LEED	0 points	 Sites durables 10 points
			 Énergie et atmosphère 33 points

Performance durable : on coche toutes les cases

Des actifs bien notés, sur tous les fronts.

Critère ESG

Type Investissement	Critères	Points	Allocation de points
---------------------	----------	--------	----------------------

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 5% du portefeuille composé d'actifs stables



Doit investir dans les 4 régions



Recevoir des rendements dès la première année



Avoir une propriété de type industrielle



Chaque propriété doit avoir des **critères ESG**

Opportunistic	Potentiel Certification LEED	0 points	Énergie et atmosphère	33 points
---------------	------------------------------	----------	-----------------------	-----------

Performance durable : on coche toutes les cases

Des actifs bien notés, sur tous les fronts.

Critère ESG

Type Investissement	Critères	Points	Allocation de points
---------------------	----------	--------	----------------------

Contraintes imposées par Manutech



Plus de 5% du
portefeuille composé
d'actifs stables



Doit investir dans les 4
régions



Recevoir des
rendements dès la
première année



Avoir une propriété
de type industrielle



Chaque propriété doit
avoir des critères ESG

Opportunistic	Potentiel Certification LEED	0 points	Énergie et atmosphère	33 points
---------------	---------------------------------	----------	-----------------------	-----------

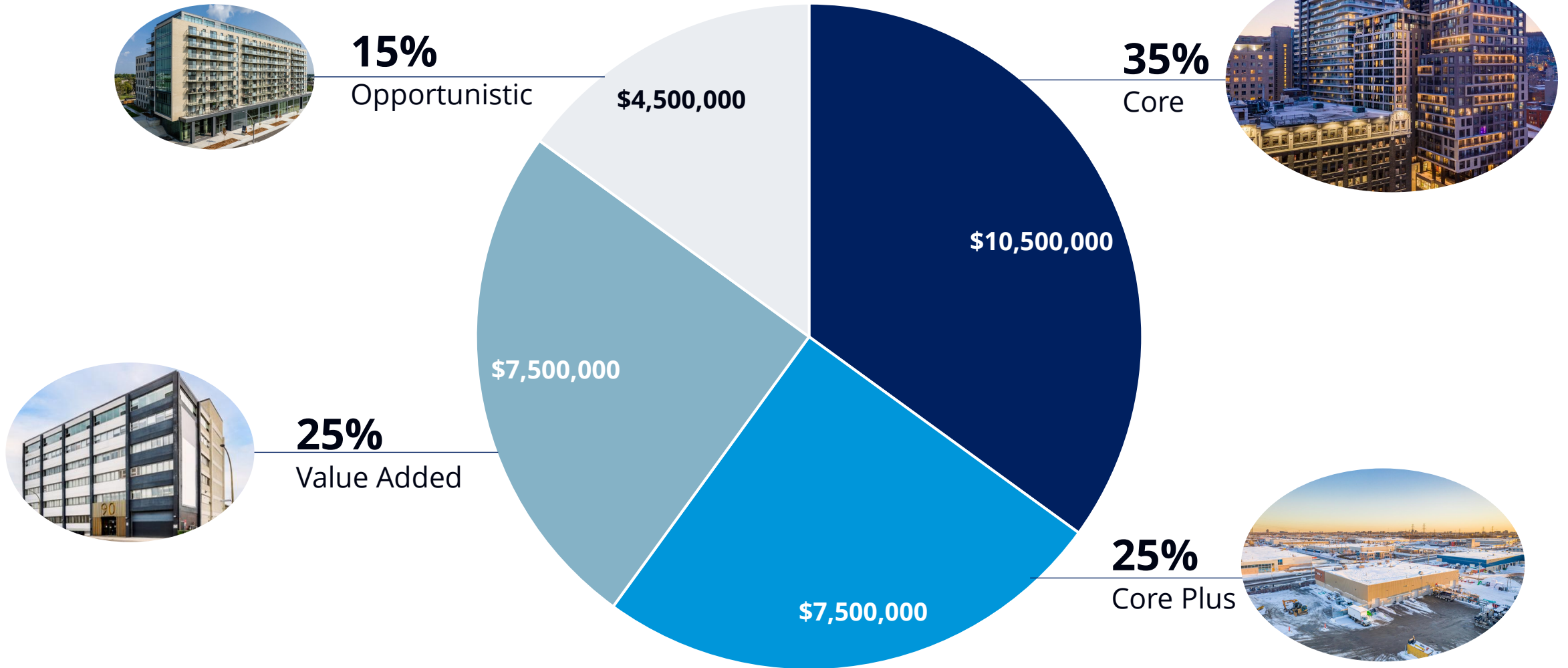
Une allocation prudente, mais performante

On sécurise là où il faut. On performe là où ça compte.

ImmoHEC
L'immobilier de demain



30M\$



Sommaire exécutif



MANDAT

Proposer à **Manutech** la meilleure stratégie d'investissement pour un budget de **30 M\$**, en tenant compte du **contexte économique actuel** et de leur **profil de risque**.

ÉLÉMENTS CLÉS

Plus de 50 % en actifs
Core / Core Plus

Diversification : 4
stratégies couvertes

Présence obligatoire
d'un actif industriel

Cashflow généré dès la
1ère année

Respect des critères ESG
(**LEED visé**)

RECOMMANDATION

Acquisition d'un
immeuble résidentiel
haut de gamme (Core)

Acquisition d'un actif
industriel de class B
(Core Plus)

Reconversion de bureau
en logements locatifs
(Value Added)

Partenaire dans un
développement multi-
résidentiel d'envergure

IMPACTS

IRR: 5%

IRR: 10%

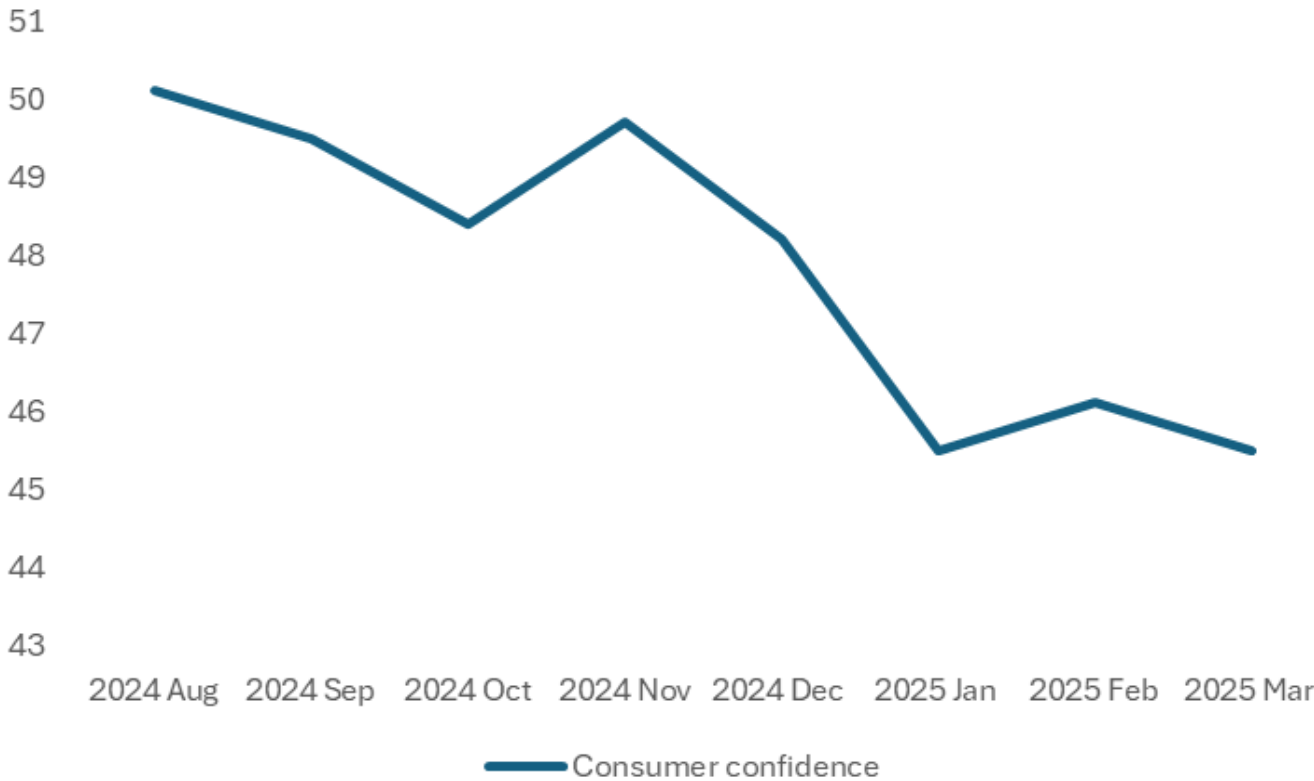
IRR: 15%

IRR: 20%

Annexes

Indice de confiance de consommateurs

Évolution



Manutech vs Industrie

Comprendre les différences clés entre les deux certifications

ImmoHEC
L'immobilier de demain

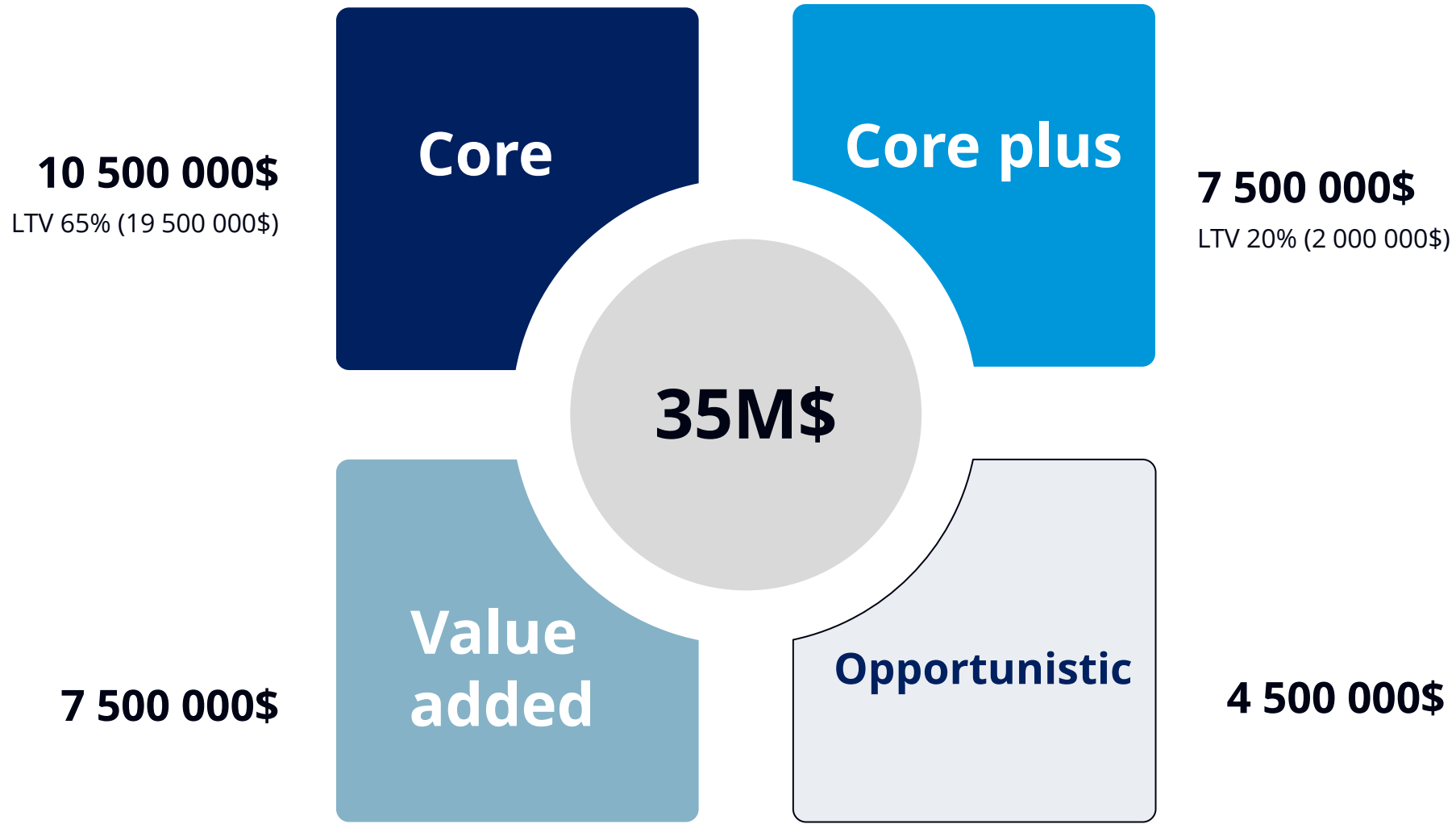


Ratios clés	 Manutech	 Énergie
Ventes	Prévision 6%	-
ROE/ROA	1.56	1.27
Cash flow/debt	42%	25%
Debt/NOI	1.22	
ROA	12.5%	14.05%
ROE	8%	20.26%

Stratégie d'investissement

Distribution du 35M\$

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Analyse financière

CORE

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Acquisition & Operating Information

Purchase Price	\$49 950 000
Closing Costs	\$499 500
Going-In Cap Rate	4.00%
Annual NOI Growth	2.00%

Renovation Information

Rehab Budget	\$0
Year Rehab Begins	Year 1
Year Rehab Complete	Year 4

Loan Information

LTV	80%
Loan Amount	\$39 960 000
Loan Fees	1.00%
Interest Rate	1.88%
Amortization	30 Years

Sale Information

Exit Cap Rate	4.25%
Costs of Sale	2.50%
Sale Year	Year 3

	Acquisition	Year 1	Year 2	Year 3
NOI		1 998 000	2 037 960	2 078 719
Renovation Costs		0	0	0
Cash Flow Before Debt Service		1 998 000	2 037 960	2 078 719
Principal Payment		-1 001 112	-1 020 096	-1 039 440
Interest Payment		-742 651	-723 667	-704 323
Cash Flow After Debt Service		254 237	294 197	334 956
Purchase Price	-49 950 000	0	0	0
Closing Costs	-499 500	0	0	0
Sale Proceeds		0	0	49 889 261
Costs of Sale		0	0	-1 247 232
Unlevered Net Cash Flow	-50 449 500	1 998 000	2 037 960	50 720 748
Loan Proceeds	39 960 000	0	0	0
Loan Fees	-399 600	0	0	0
Loan Payoff		0	0	-36 899 353
Levered Net Cash Flow	-10 889 100	254 237	294 197	12 077 633

Levered Cash-on-Cash	2.33%	2.70%	3.08%
-----------------------------	-------	-------	-------

Average Cash-on-Cash	2.70%
-----------------------------	--------------

Internal Rate of Return	5.17%
--------------------------------	--------------

Total Profit	\$1 736 967
---------------------	--------------------

Equity Multiple	1.16
------------------------	-------------

Analyse financière

CORE Plus



Acquisition & Operating Information

Purchase Price	\$12 000 000
Closing Costs	\$120 000
Going-In Cap Rate	6.00%
Annual NOI Growth	4.00%

Renovation Information	
Rehab Budget	\$600 000
Year Rehab Begins	Year 1
Year Rehab Complete	Year 3

Loan Information	
LTV	38%
Loan Amount	\$4 500 000
Loan Fees	1.00%
Interest Rate	1.88%
Amortization	30 Years

Sale Information	
Exit Cap Rate	6.25%
Costs of Sale	2.50%
Sale Year	Year 5

	Acquisition	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
NOI		720 000	748 800	778 752	809 902	842 298
Renovation Costs		-200 000	-200 000	-200 000	0	0
Cash Flow Before Debt Service		520 000	548 800	578 752	809 902	842 298
Principal Payment		-112 738	-114 876	-117 054	-119 274	-121 535
Interest Payment		-83 632	-81 494	-79 316	-77 096	-74 834
Cash Flow After Debt Service		323 630	352 430	382 382	613 532	645 928
Purchase Price	-12 000 000	0	0	0	0	0
Closing Costs	-120 000	0	0	0	0	0
Sale Proceeds	0	0	0	0	0	14 015 841
Costs of Sale	0	0	0	0	0	-350 396
Unlevered Net Cash Flow	-12 120 000	520 000	548 800	578 752	809 902	14 507 744
Loan Proceeds	4 500 000	0	0	0	0	0
Loan Fees	-45 000	0	0	0	0	0
Loan Payoff	0	0	0	0	0	-3 914 523
Levered Net Cash Flow	-7 665 000	323 630	352 430	382 382	613 532	10 396 850
Levered Cash-on-Cash		4.22%	4.60%	4.99%	8.00%	8.43%
Average Cash-on-Cash		6.05%				
Internal Rate of Return		10.26%				
Equity Multiple		1.57x				
Total Profit	\$4 403 826					

Analyse financière

Value Added

	Acquisition	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
NOI		756 788	983 824	1 065 809	1 385 552	1 440 974	4 683 165	6 088 115	7 914 549	10 288 914	13 375 588	17 388 264
Renovation Costs		-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	-4 000 000	0	0	0	0	0	0
Cash Flow Before Debt Service		-3 243 213	-3 016 176	-2 934 191	-2 614 448	-2 559 026	4 683 165	6 088 115	7 914 549	10 288 914	13 375 588	17 388 264
Principal Payment		-192 889	-196 547	-200 274	-204 072	-207 942	0	0	0	0	0	0
Interest Payment		-212 523	-208 865	-205 138	-201 340	-197 470	0	0	0	0	0	0
Cash Flow After Debt Service		-3 648 624	-3 421 588	-3 339 603	-3 019 860	-2 964 438	4 683 165	6 088 115	7 914 549	10 288 914	13 375 588	17 388 264
Purchase Price	-16 275 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Closing Costs	-162 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sale Proceeds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costs of Sale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unlevered Net Cash Flow	-16 437 750	-3 243 213	-3 016 176	-2 934 191	-2 614 448	-2 559 026	4 683 165	6 088 115	7 914 549	10 288 914	13 375 588	17 388 264
Loan Proceeds	11 392 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loan Fees	-113 925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loan Payoff	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Levered Net Cash Flow	-5 159 175	-3 648 624	-3 421 588	-3 339 603	-3 019 860	-2 964 438	4 683 165	6 088 115	7 914 549	10 288 914	13 375 588	17 388 264
Levered Cash-on-Cash		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	21.73%	28.25%	36.72%	47.74%	62.06%	80.68%

Acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
-\$ 16 437 750.00	-\$ 3 243 212.50	-\$ 3 016 176.25	-\$ 2 934 190.94	-\$ 2 614 448.22	-\$ 2 559 026.15	\$ 4 683 165.02	\$ 6 088 114.53	\$ 7 914 548.88	\$ 10 288 913.55	\$ 13 375 587.62

Acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
-\$ 5 159 175	-\$ 3 648 624	-\$ 3 421 588	-\$ 3 339 603	-\$ 3 019 860	-\$ 2 964 438	\$ 4 683 165	\$ 6 088 114.53	7914548.885	10288913.55	\$ 13 375 587.62

Analyse financière

Opportunistic

Investment Structure	LP	GP
Preferred Return	12.00%	
RoC + Pref Distribution	100.00%	0.00%
Catch Up	50.00%	50.00%
Promote	80.00%	20.00%
Management fee	0.50%	
Share in LP	95.00%	5.00%

Levered IRR		Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Net Cash Flow (Pre-Promote)		-\$56,329,452	\$0	\$0	\$0	\$0	\$16,156,228	\$2,090,042	\$3,283,703	\$4,444,931	\$5,135,039	\$241,990,527
IRR	18.25%											
MoC	4.85x											
Opening Balance		\$0	-\$56,329,452	-\$63,088,987	-\$70,659,665	-\$79,138,825	-\$88,635,484	-\$83,115,514	-\$90,999,334	-\$98,635,551	-\$106,026,886	-\$113,615,074
Accrued Pref		-\$102,029,373	\$0	-\$6,759,534	-\$7,570,678	-\$8,479,160	-\$9,496,659	-\$10,636,258	-\$9,973,862	-\$10,919,920	-\$11,836,266	-\$12,723,226
Drawn Capital		-\$56,329,452	-\$56,329,452	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Repaid Capital		\$158,358,825	\$0	\$0	\$0	\$0	\$16,156,228	\$2,090,042	\$3,283,703	\$4,444,931	\$5,135,039	\$127,248,882
Ending Balance		-\$56,329,452	-\$63,088,987	-\$70,659,665	-\$79,138,825	-\$88,635,484	-\$83,115,514	-\$90,999,334	-\$98,635,551	-\$106,026,886	-\$113,615,074	\$0
Cash Available for Catch Up		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$114,741,645
Catch Up		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$68,019,582
Cash Available for Promote		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$46,722,063
LP Return		(\$53,512,979.74)										
RoC + Pref		-\$56,329,452	\$0	\$0	\$0	\$0	\$16,156,228	\$2,090,042	\$3,283,703	\$4,444,931	\$5,135,039	\$127,248,882
Catch Up		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$34,009,791
Promote		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$37,377,651
Management Fee		\$0	\$0	-\$140,824	-\$281,647	-\$281,647	-\$140,824	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Net Cash Flow		-\$56,329,452	\$0	-\$140,824	-\$281,647	-\$281,647	\$16,015,404	\$2,090,042	\$3,283,703	\$4,444,931	\$5,135,039	\$198,636,324
IRR	16.14%											
MoC	4.03x											
GP Return												
LP Investment		-\$2,816,473	\$0	\$0	\$0	\$0	\$807,811	\$104,502	\$164,185	\$222,247	\$256,752	\$6,362,444
Catch Up		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$34,009,791
Promote		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$9,344,413
Management Fee		\$0	\$0	\$140,824	\$281,647	\$281,647	\$140,824	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Net Cash Flow		-\$2,816,473	\$0	\$140,824	\$281,647	\$281,647	\$948,635	\$104,502	\$164,185	\$222,247	\$256,752	\$49,716,648
IRR	36.14%											
MoC	18.50x											