

Développement de projet

B R O C C O L I N I

HORIZON – DÉVELOPPEMENT MIXTE

22 novembre, 2023



Notre Équipe



Francis Bernier

Chef de secteur



Gabriel Felenc

Analyste Junior



**Marc-Olivier
Beaudoin**

Analyste Sénior



**Zaccary
Boisvert-Corcoran**

Analyste Junior



PRÉSENTER À BROCCOLINI, L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL, UN PROJET IMMOBILIER D'EXCEPTION SUR LE TERRAIN BRIDGE / WELLINGTON QUI LUI APPARTIENT

EN RESPECTANT LE ZONAGE ACTUEL

AVEC UN BUDGET ILLIMITÉ

EN OPTIMISANT CHAQUE DOLLAR INVESTI

AVEC UNE DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE



DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL



RÉUTILISATION D'UN BATIMENT EXISTANT



CONSTRUCTION DE 4 BÂTISSSES



PROJET DE \$90M



ANALYSE



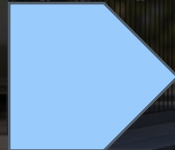
FINANCES

PROJET



MARKETING

ESG



ANNEXE



16.53\$

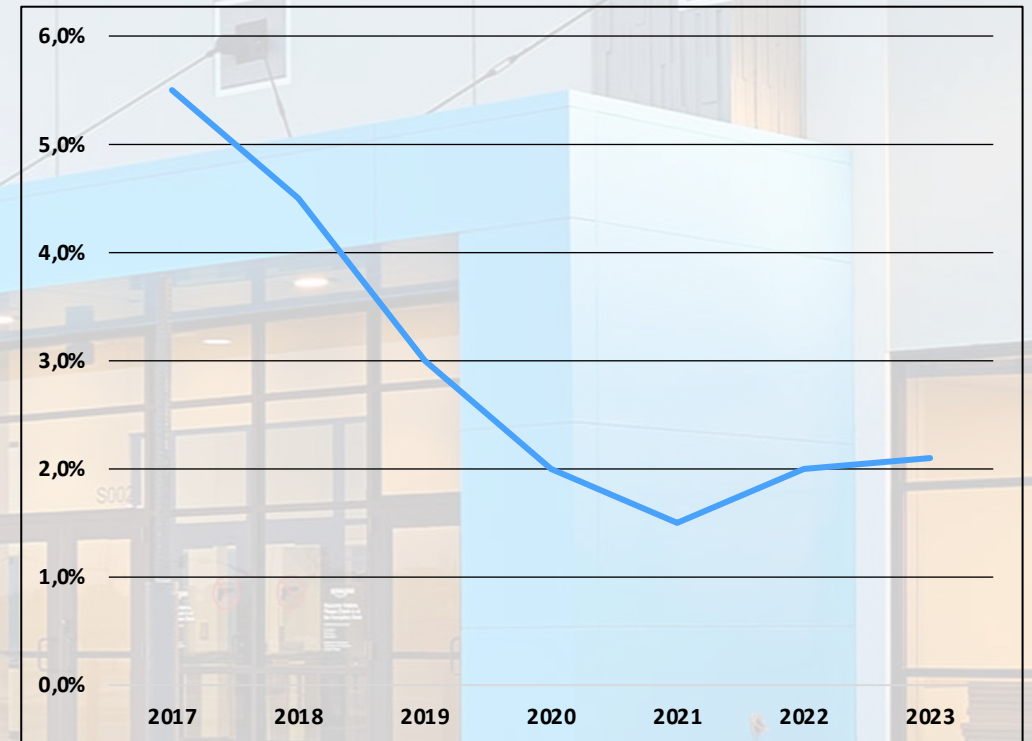
LOYER NET PAR PIED CARRÉ

2.4%

TAUX D'INOCCUPATION

3.1M
p²

SOUS CONSTRUCTION





19.72\$

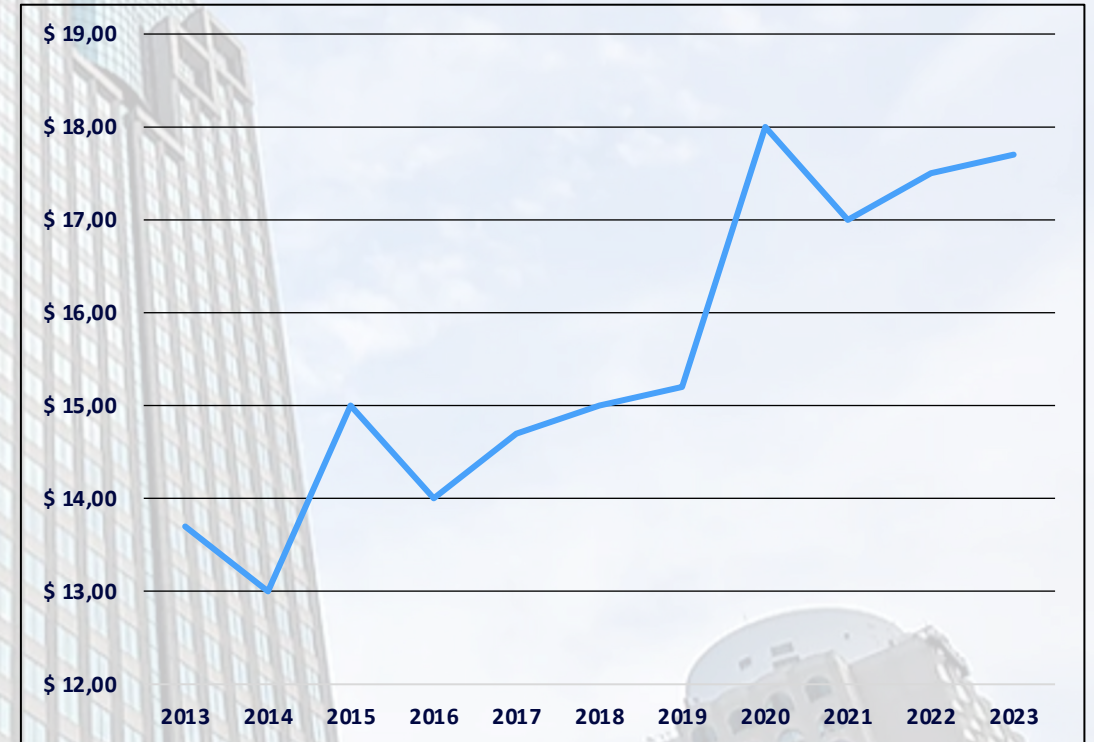
LOYER NET PAR PIED CARRÉ

15%

TAUX D'INOCUPATION

1.5M
p²

SOUS CONSTRUCTION





1 COMBLER LA DEMANDE
DES PETITS LOCATAIRES
INDUSTRIELS

2 OFFRIR DES LIEUX DE
TRAVAIL MODERNES



3 RÉPONDRE À LA
DEMANDE COMMERCIALE





LOCAL 144



12780 boul. Industriel, Pointe-Aux-Trembles
Certifié LEED Platine
Exposition de matériaux bruts



INDUSTRIAL 8.0



137 BELLEROSE O, Laval
Mélange industriel-bureaux
290,000 p²



Fabrik8



7236 Waverly St, Montreal
Bureaux modernes et dynamiques
Créent de la valeur pour le retour au bureau

EMPLACEMENT DU TERRAIN

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain

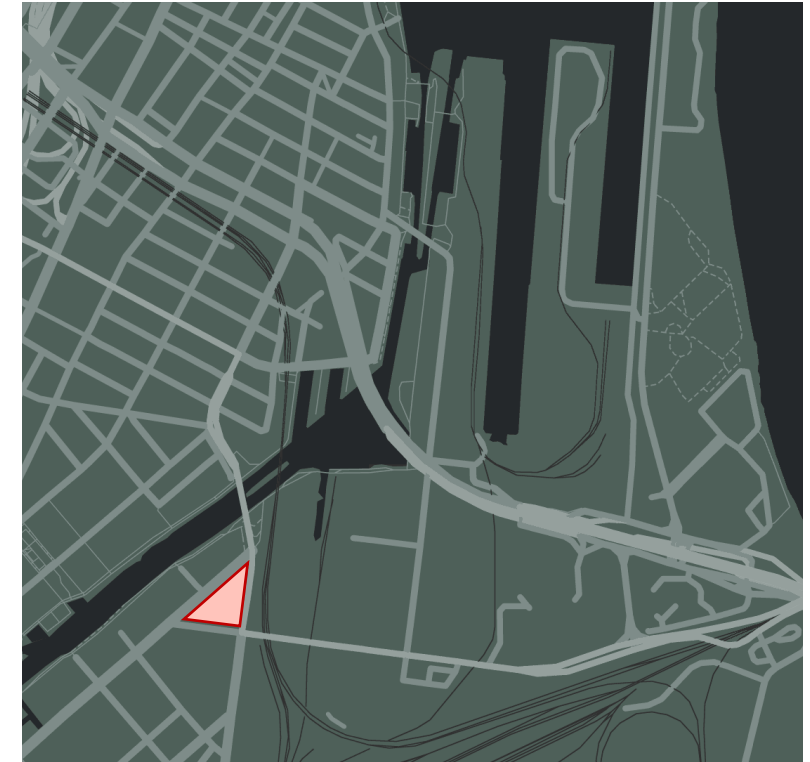
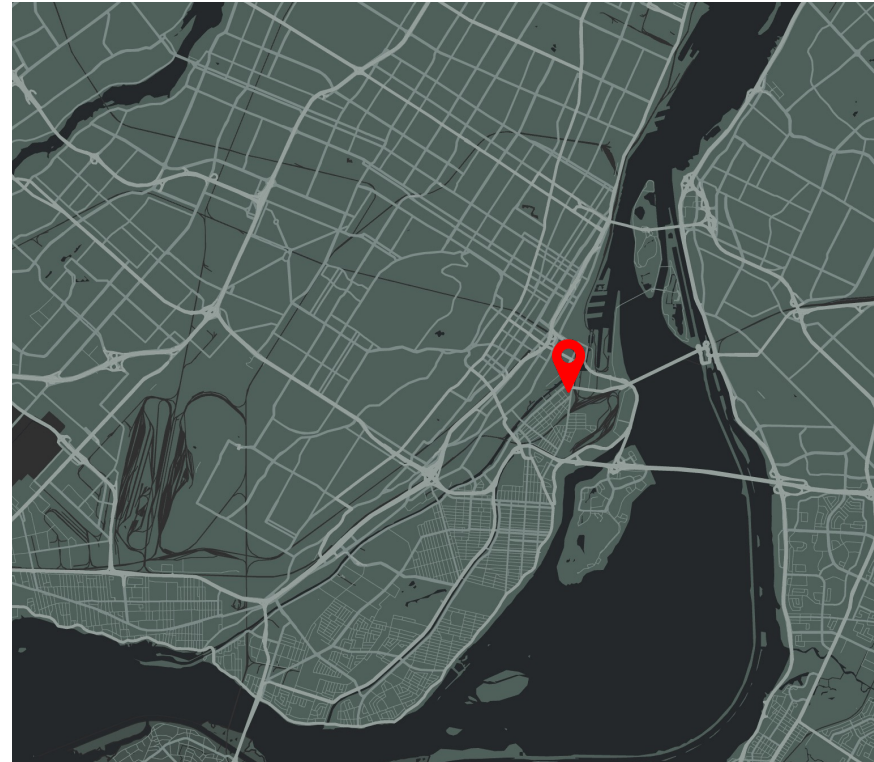


BROCCOLINI

SECTEUR SUD-OUEST

**TOUT JUSTE À
L'EXTÉRIEUR DU
CENTRE-VILLE**

**SURFACE DU TERRAIN
DE 135,000 p²**



ANALYSE DU SITE

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



GRIFFINTOWN	2 min	-	9 min	5 min
SQUARE ST-PATRICK	2 min	-	2 min	2 min
VIEUX-PORT	10 min	22 min	34 min	9 min
PARC JEAN-DRAPEAU	16 min	36 min	60 min	15 min
MARCHÉ ATWATER	8 min	22 min	28 min	7 min

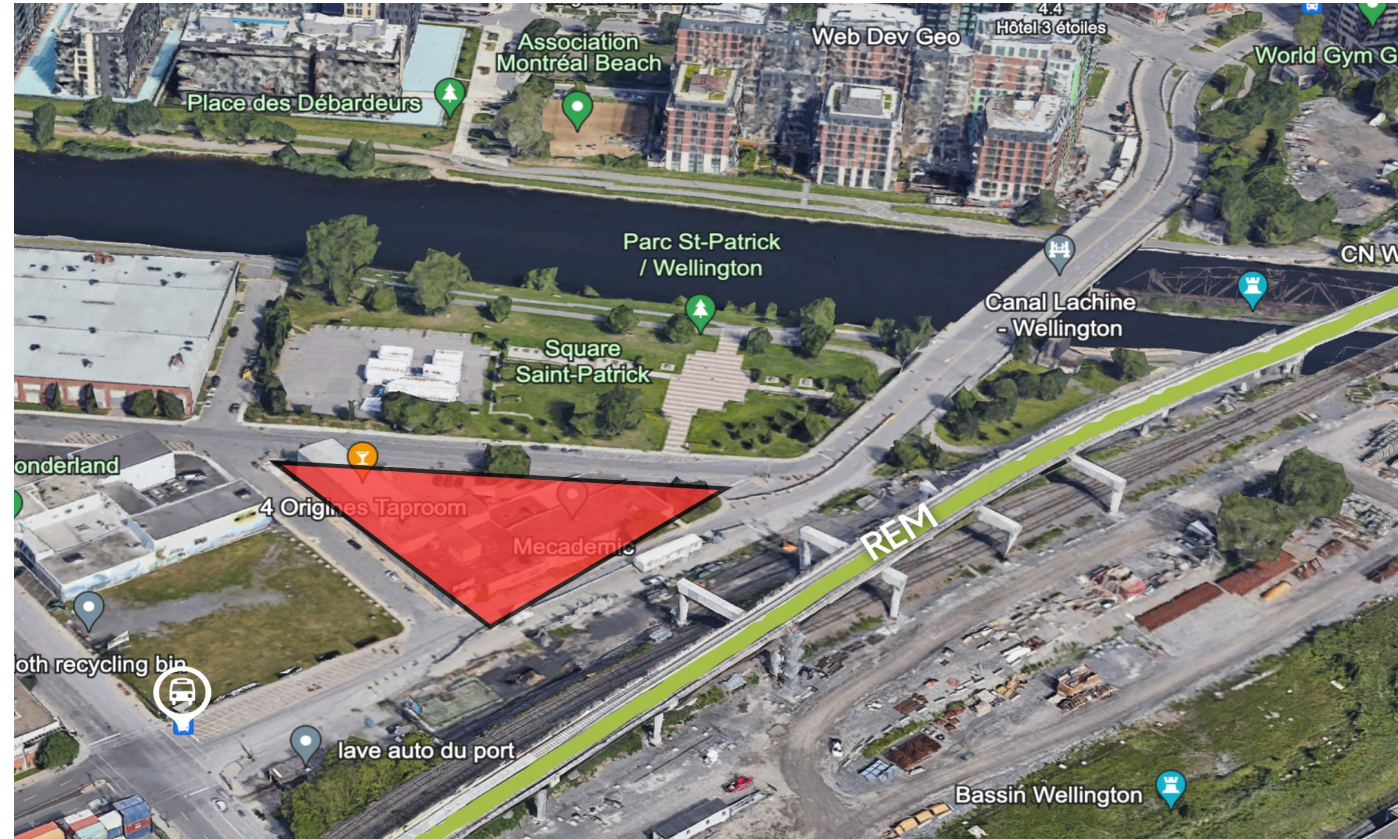
ANALYSE DU SITE

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Station de Métro Charlevoix	↔	1,7 km
Aéroport YUL	↔	18.0 km
REM	↔	2.0 km
Arrêt d'autobus Wellington/Bridge	↔	350m





Au cœur du futur **développement Bridge-Bonaventure**

Proximité de la future **station de REM Bridge-Bonaventure**

Quelques mètres du futur **pôle du commerce Bridge**

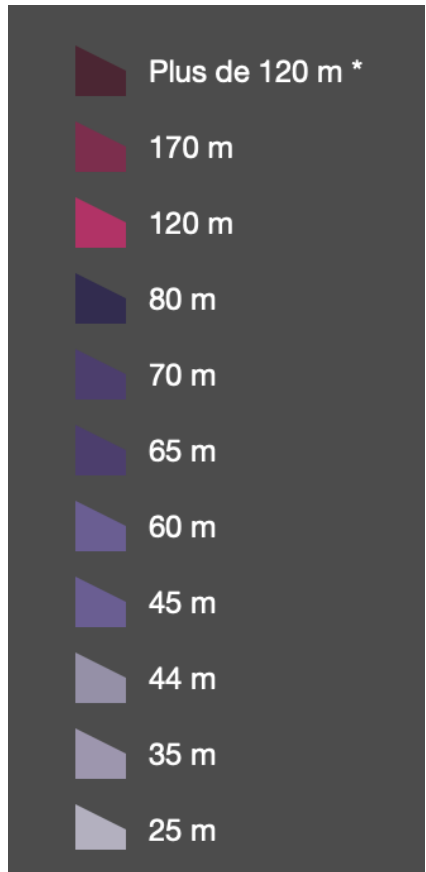
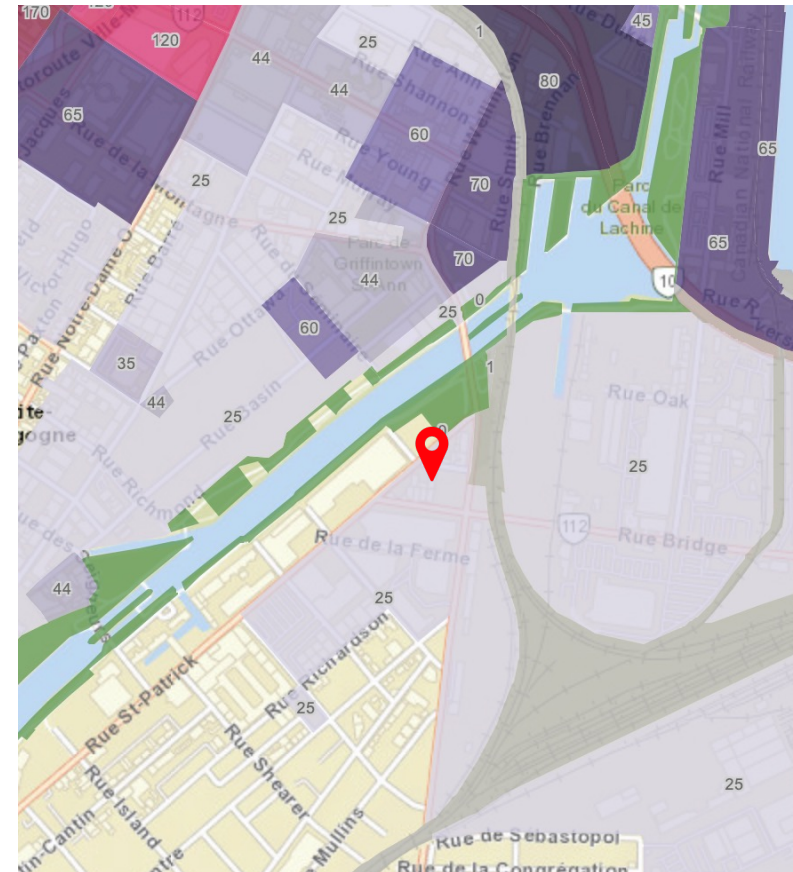
ZONAGE

22 novembre, 2023



LIMITE DE HAUTEUR

25 mètres

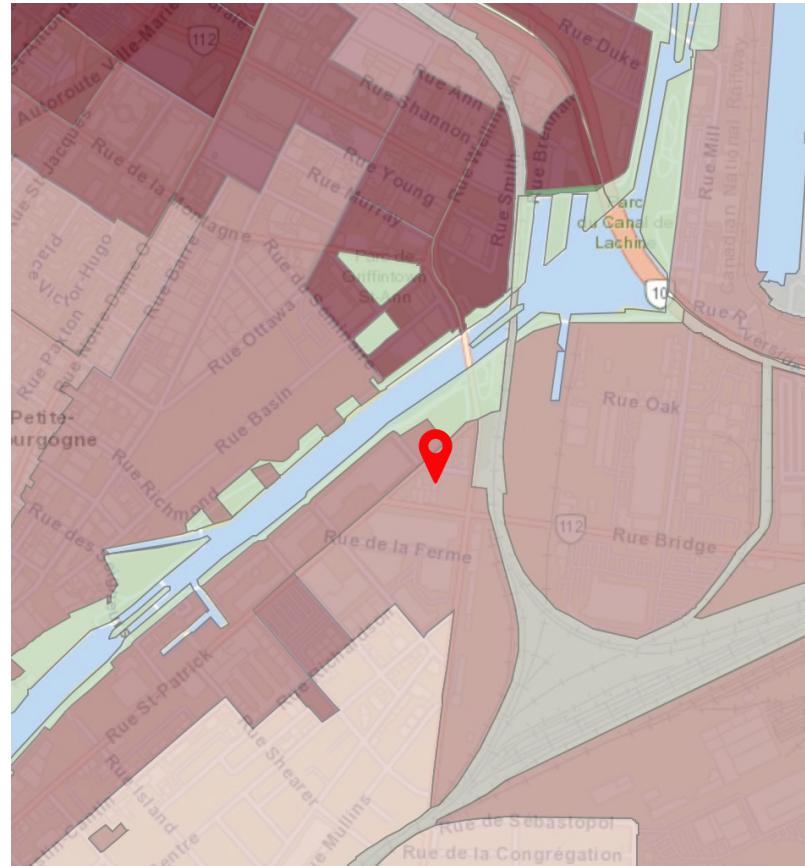




DENSITÉ DE CONSTRUCTION

COS minimum : 0.5
COS maximum : 3.0

COS :
Coefficient d'Occupation
des Sols



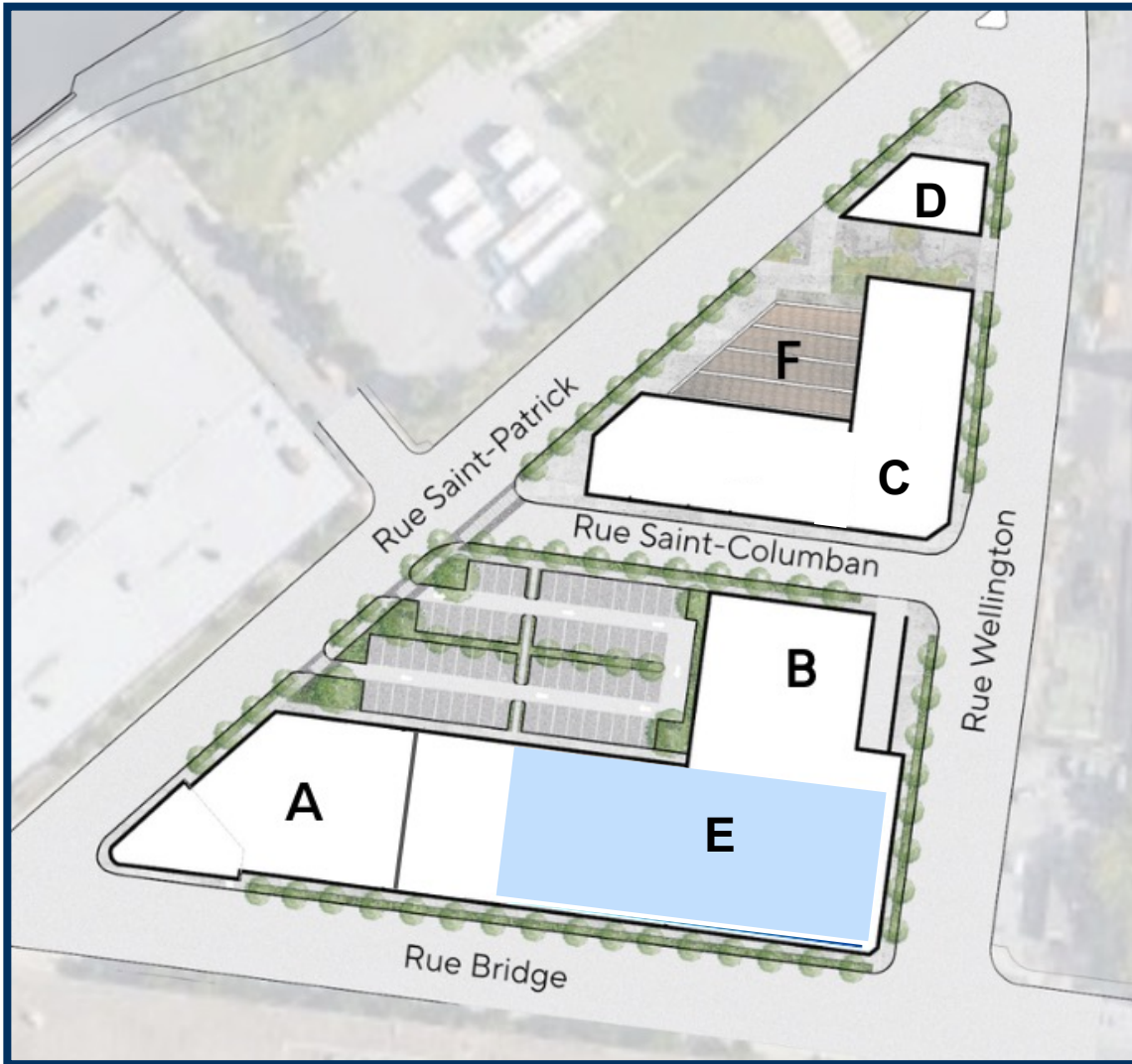




SUPERFICIES AU SOL

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



A	Bâtiment administratif	17 000 p²
B	Bâtiment industriel	41 600 p²
C	Commerces / Bureaux	19 900 p²
D	Microbrasserie	10 000 p²
E	Ferme urbaine	15 700 p²
F	Verrière ouverte	2 900 p²

SUPERFICIES AU SOL

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



**ZONE DE
CHARGEMENT
AVEC DEUX ESPACES
DE 75 PIEDS**

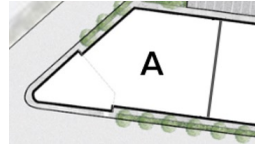


**102 ESPACES DE
STATIONNEMENT
POUR DESSERVIR
LES EMPLOYÉS ET
LES CLIENTS**



**CONSTRUCTION EN
ESCALIER DANS LE
BUT D'OPTIMISER LA
LUMIÈRE NATURELLE**

BÂTIMENT ADMINISTRATIF



22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain

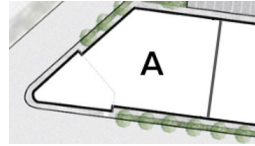


5 ÉTAGES → HAUTEUR DE 18 MÈTRES → +/- 20 000 PI2 LOCATIF



INSPIRATION

BÂTIMENT ADMINISTRATIF



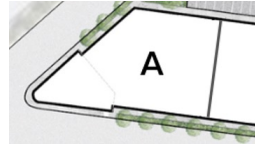
22 novembre, 2023

*Immo*HEC
L'immobilier de demain



CONSERVATION & EXTENSION BATIMENT EXISTANT

BÂTIMENT ADMINISTRATIF

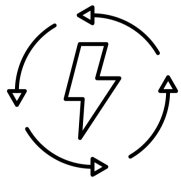


22 novembre, 2023

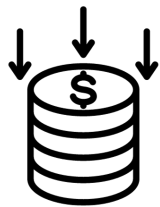
ImmoHEC
L'immobilier de demain



- BUREAUX À AIRE OUVERTE
- MAXIMISATION DE LA LUMIÈRE NATURELLE



ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE



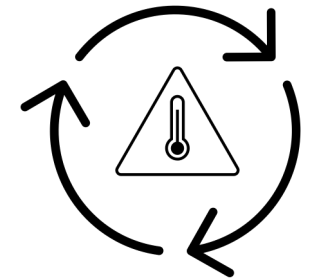
OPTIMISATION
DE L'ESPACE



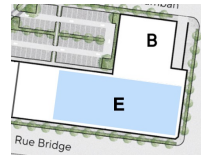
FAVORISE LA
CRÉATIVITÉ



CAPTAGE & RÉUTILISATION



BÂTIMENT INDUSTRIEL



22 novembre, 2023

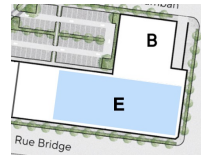
ImmoHEC
L'immobilier de demain



3 ÉTAGES → HAUTEUR DE 22 MÈTRES → +/- 190 000 PI2 LOCATIF



BÂTIMENT INDUSTRIEL

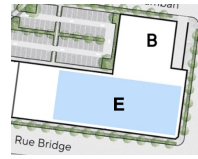


22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain

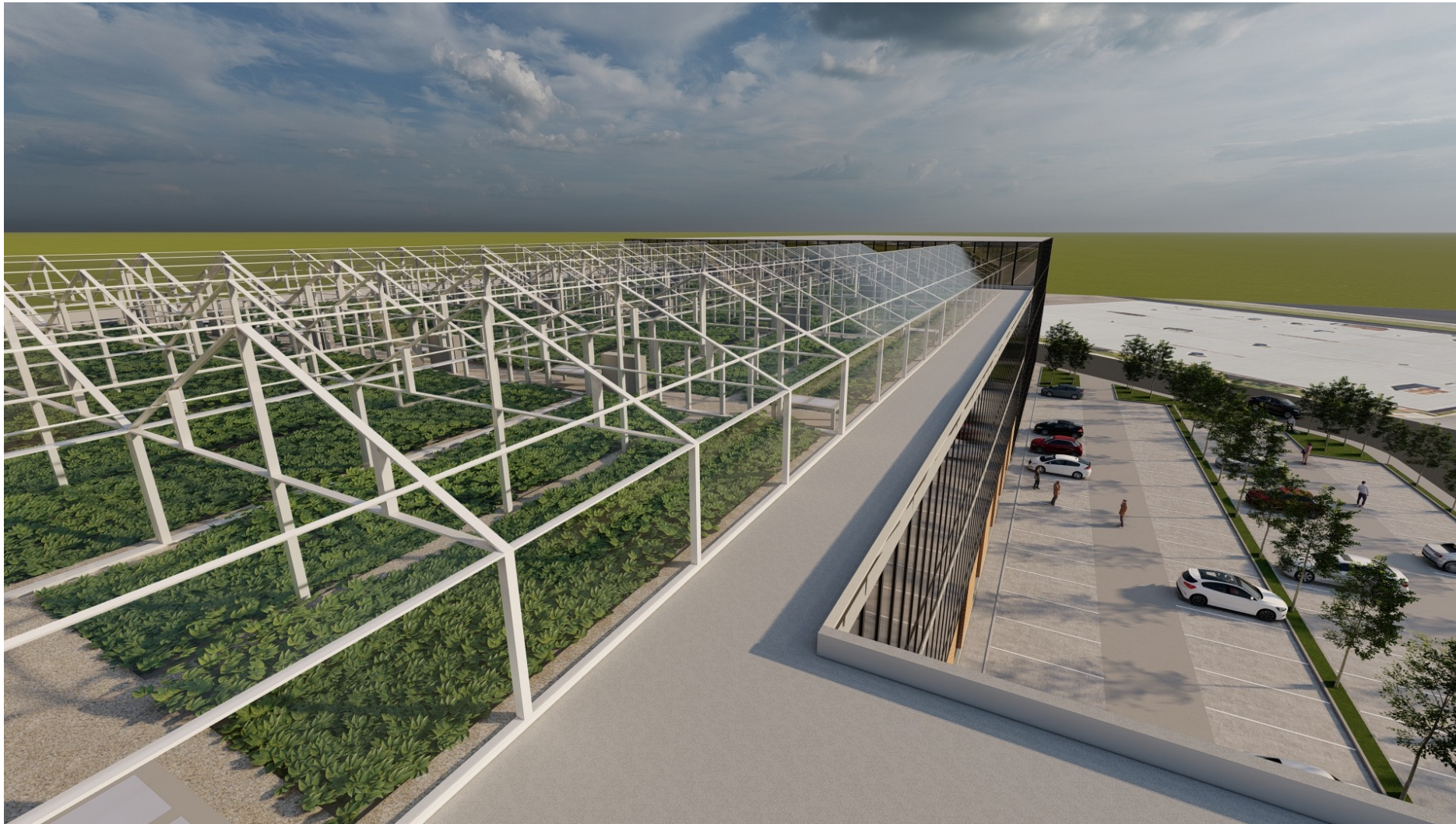


BÂTIMENT INDUSTRIEL

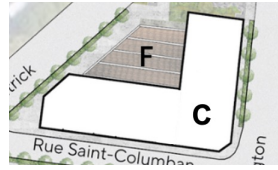


22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



COMMERCES & BUREAUX

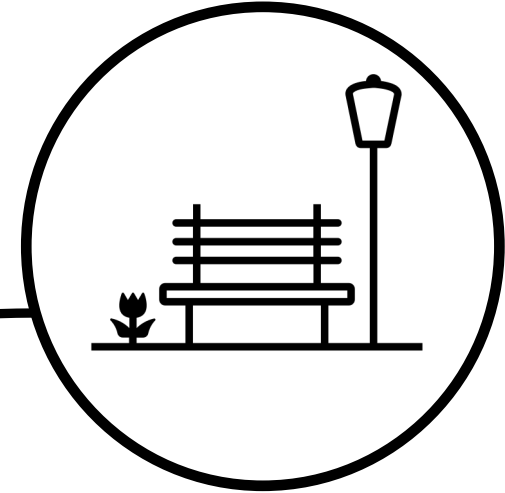


22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain

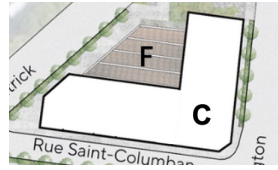


5 ÉTAGES → HAUTEUR DE 4 À 20 MÈTRES → +/- 53 000 PI² LOCATIF



**ESPACE VERT
À PROXIMITÉ DU
SQUARE ST.-PATRICK**

COMMERCES & BUREAUX

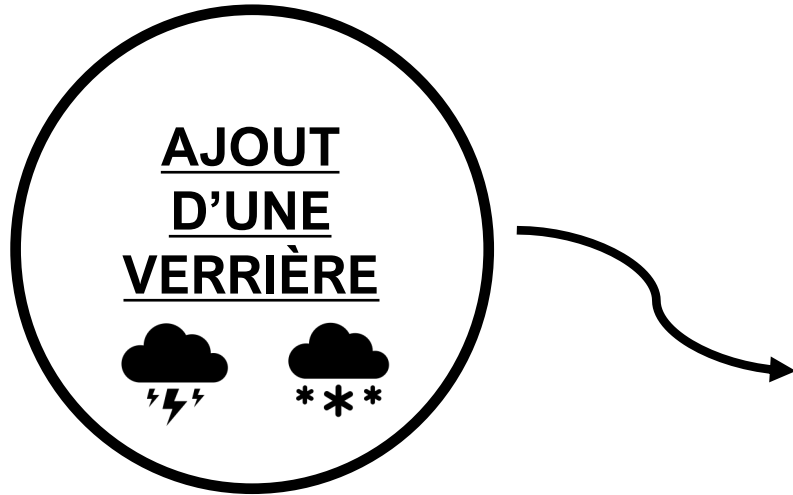


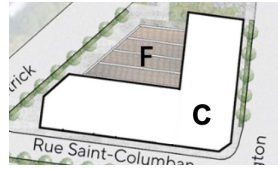
22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



5 ÉTAGES → HAUTEUR DE 4 À 20 MÈTRES → +/- 52 000 PI² LOCATIF





DESIGN INTÉRIEUR

(  )



MICROBRASSERIE



22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain

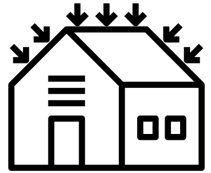


2 ÉTAGES → HAUTEUR DE 10 MÈTRES → +/- 4 500 PI² LOCATIF



REPOSITIONNEMENT
DE LA BRASSERIE
4 ORIGINES

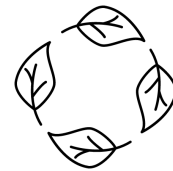




- ISOLANT EFFICACE
- INSONORISANT INCOMPARABLE



- EFFICACE CONTRE L'HUMIDITÉ
- BONNE RÉSISTANCE AU FEU



- SÉQUESTRE LE CARBONE
- PEU D'ÉMISSIONS DE GES
- RECYCLABLE À 100%



- RÉCOLTE LOCAL
- PRODUCTION LOCAL



- **CAPTAGE ET RÉUTILISATION DE LA CHALEUR**
- **RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES**
- **ENCOURAGE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE**
- **CONTRIBUE À LA CRÉATION D'EMPLOIS**





**ENCOURAGE UN MODE
DE VIE SAIN**



**LIEU DE RASSEMBLEMENT
ET DE DÉTENTE**



**RÉDUCTION DES ILÔTS
DE CHALEUR URBAIN**



ÉCHÉANCIER

Q2 2024	Q4 2024	2025	Q2 2026	Q4 2026	2027	2028	2029	2030



ÉCHÉANCIER

Q2 2024	Q4 2024	2025	Q2 2026	Q4 2026	2027	2028	2029	2030
FAISABILITÉ								

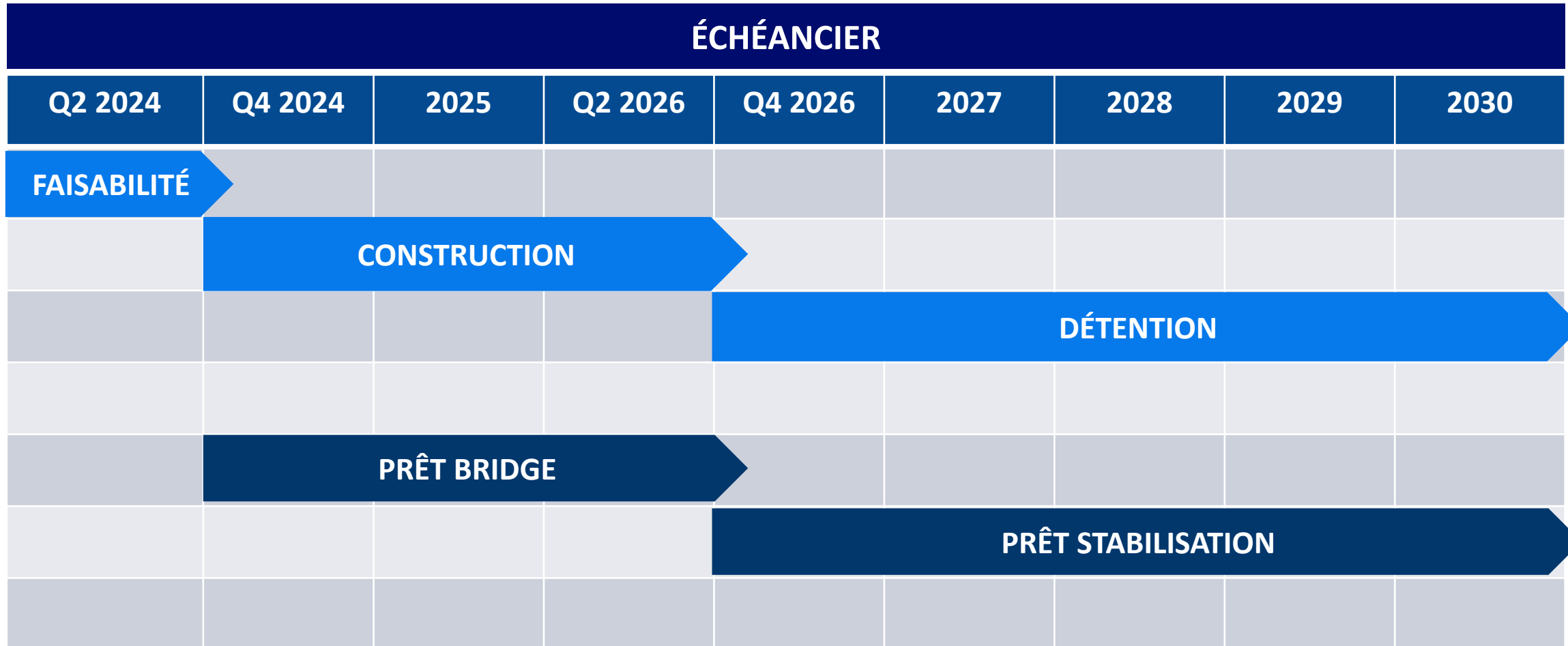


ÉCHÉANCIER

Q2 2024	Q4 2024	2025	Q2 2026	Q4 2026	2027	2028	2029	2030
FAISABILITÉ								
CONSTRUCTION								
PRÊT BRIDGE								

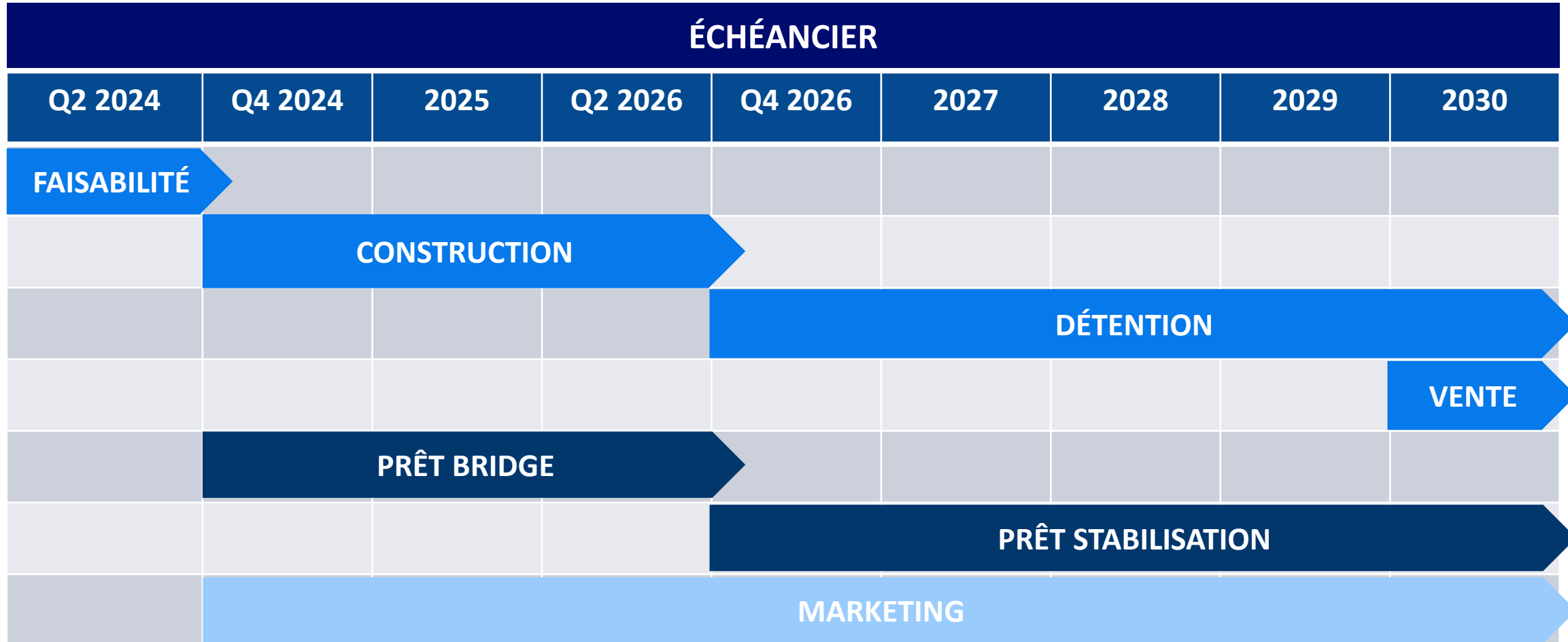


ÉCHÉANCIER



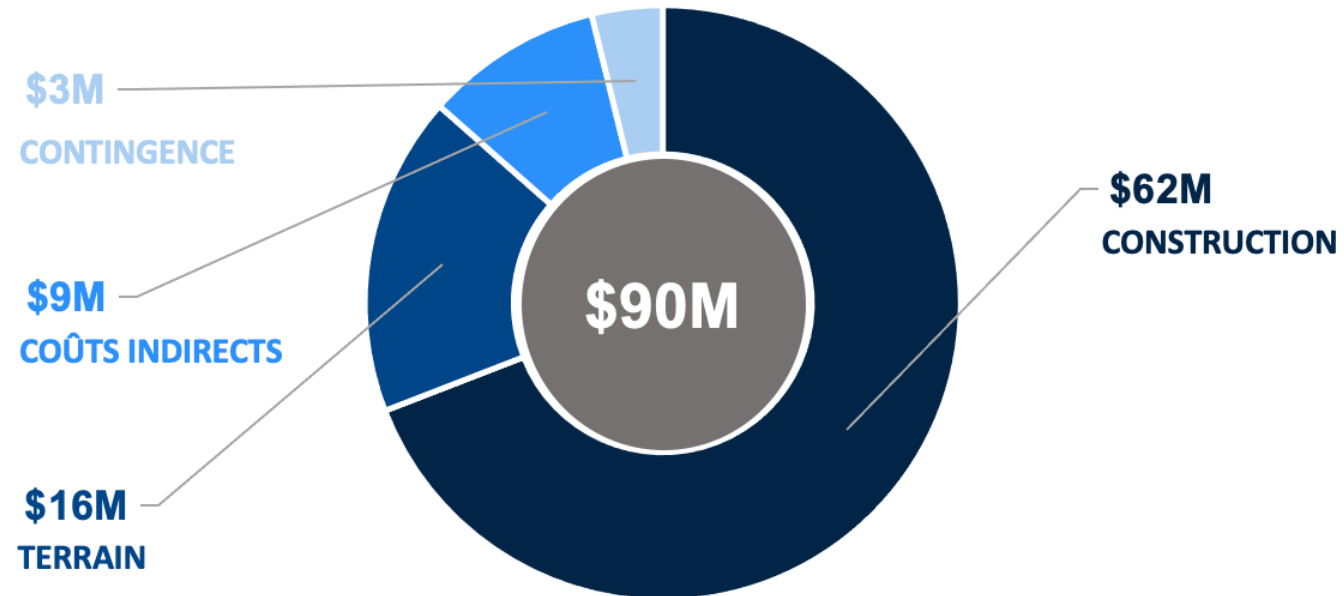


ÉCHÉANCIER



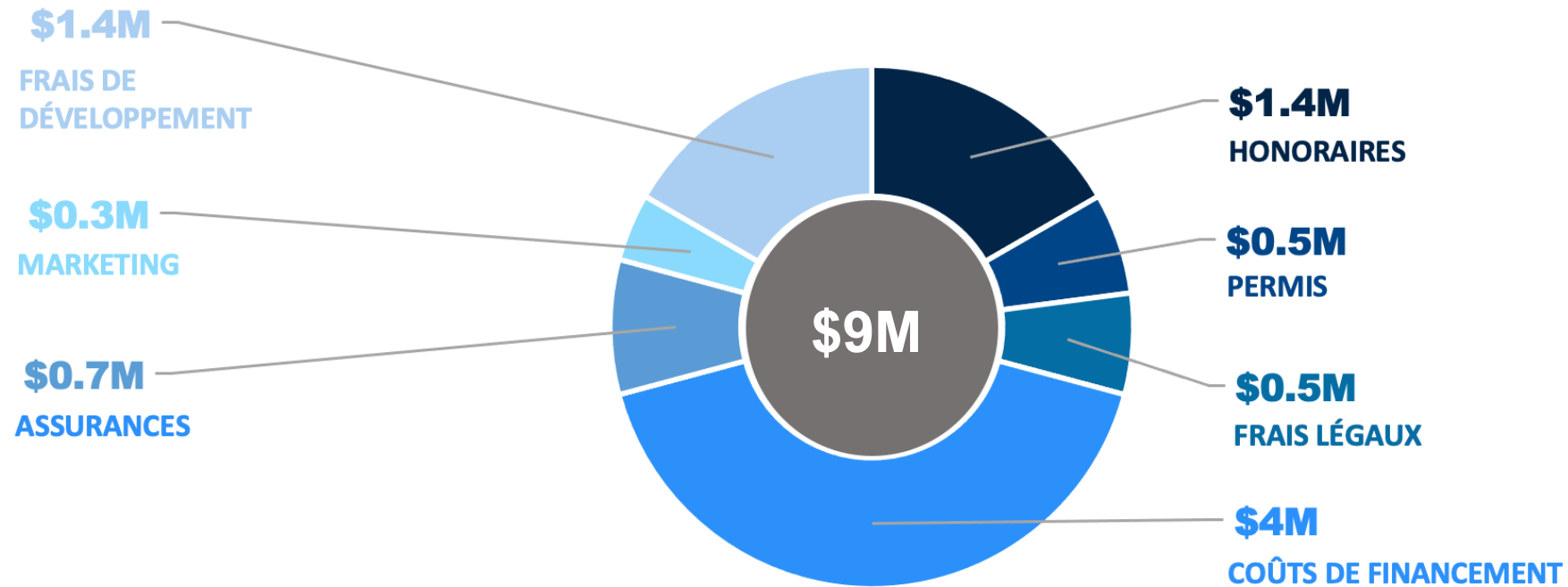


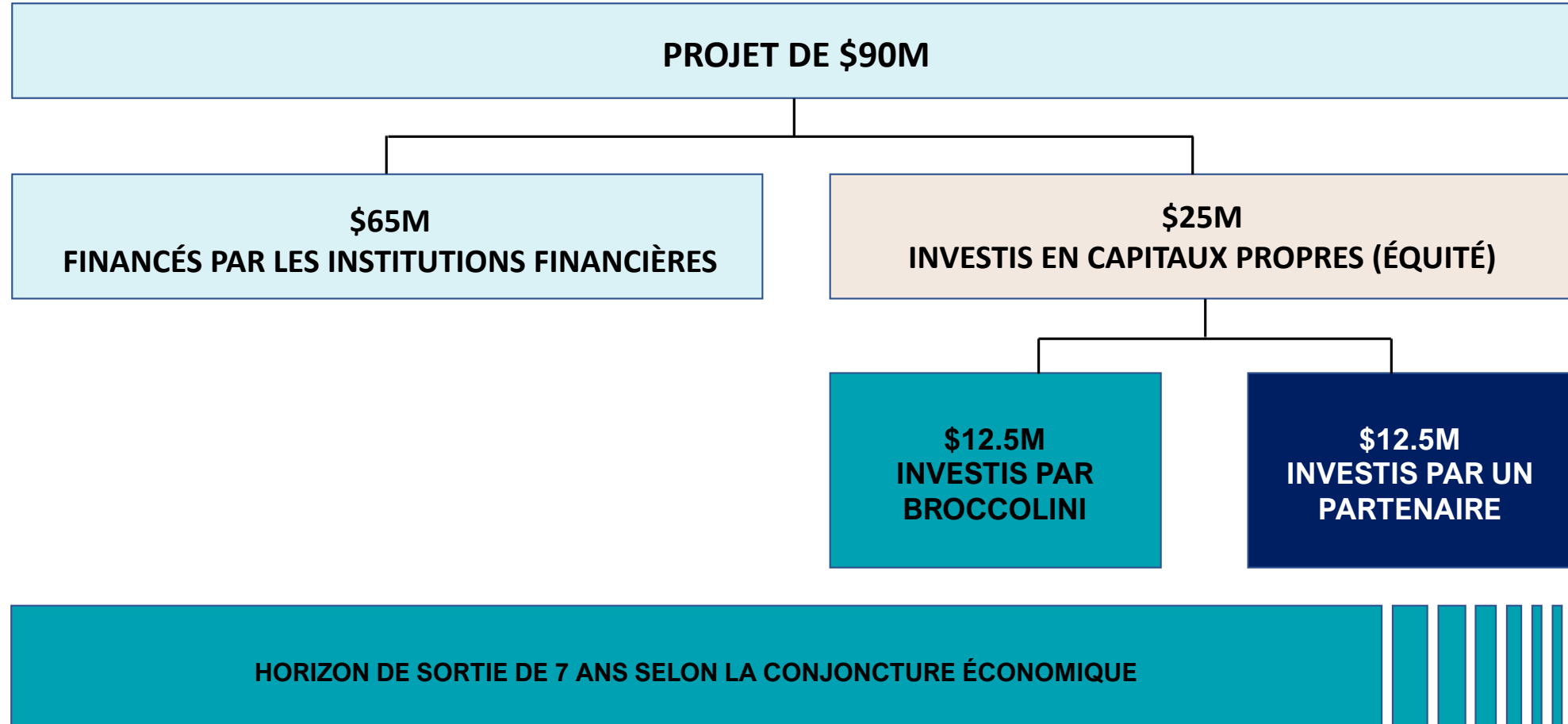
Allocation Budgétaire





Coût Indirects







QUELQUES DÉFINITIONS

HARD COSTS

SOFT COSTS

BRIDGE LOAN

DÉBOURSÉ PROGRESSIF

CAPITALISATION

TAUX DE QUALIFICATION

LTC

RSF

PEAK EQUITY

LIMITATIONS DE L'ANALYSE

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Bridge-loan a été simplifié

Capitalisation mensuelle du prêt de stabilisation

**Taux de qualification :
GOC (5 ans) 3.2% + 2% spread**

**Commerciale :
Commerciale + Bureau + Microbrasserie**

**Projections basées sur une
projection annuelle et non mensuelle**



SURVOL DE L'ANALYSE

22 novembre, 2023

ImmoHEC
L'immobilier de demain



REVENUS
Loyer de base
Stationnement intérieur
Stationnement extérieur
Recouvrement dépenses exploitation
Recouvrement taxes foncières
Recouvrement frais administration
Recouvrement frais de gestion
DÉPENSES
Vacances et mauvaises créances
Taxes municipales
Taxes scolaires
Assurance
Réparation et maintenance
HVAC
Énergie
Télécommunication
Contrats de service
Frais de bureau
Ascenseur
Remplacement électroménagers
Réserve structurale
Frais administration
Frais de gestion



1

PRÉPARATION 1) Terrain
2) Soft cost
3) Hard cost

2

REVENUS PROJETÉS 1) RSF*
2) \$/pi2

3

DÉPENSES PROJETÉS*

4

NOI FUTUR



4

PRÊT MAXIMAL BASÉ SUR LE NOI FUTUR

RCD

AMORTISSEMENT

TAUX DE QUALIFICATION





5

MODÉLISER LES INFLOWS

Revenu industriel + commercial

Prêt bridge

Prêt stabilisation

Vente

6

MODÉLISER LES OUTFLOWS

Hard / Soft cost

Intérêts

Capitalisation

Dépenses d'opération

7

COMPILER LES CASHFLOWS



Acquisition	Construction		Stabilisation	Détection			Disposition
FY24	FY25	FY26	FY27	FY28	FY29	FY30	FY31

Acquisition Terrain et bâtisse	\$ 15,885,081
Soft cost & acquisition cost	\$ 8,000,000

Inflows - Industriel	\$ 19,108,065	\$ 24,848,928	\$ 24,848,928	\$ 33,817,975	\$ 10,759,624	\$ 11,082,413	\$ 11,414,885	\$ 92,710,020
Loyer - Industriel				\$ 7,378,000	\$ 7,599,340	\$ 7,827,320	\$ 8,062,140	\$ 8,304,004
Loyer - Commercial et bureau				\$ 3,068,237	\$ 3,160,284	\$ 3,255,092	\$ 3,352,745	\$ 3,453,328
Bridge loan - Prêt	\$ 19,108,065	\$ 24,848,928	\$ 24,848,928	\$ (68,805,921)				
Financement stabilisation				\$ 92,177,659				\$ (82,335,317)
Vente								\$ 163,288,006

Outflow	\$ -	\$ 33,750,230	\$ 35,415,109	\$ 8,685,129	\$ 5,844,390	\$ 8,812,364	\$ 8,878,858	\$ 8,947,348
Hard Cost		\$ 31,061,160	\$ 31,061,160					
Bridge loan - intérêt		\$ 2,689,070	\$ 4,353,949					
Dépense opération - Industriel				\$ 1,475,600	\$ 1,519,868	\$ 1,565,464	\$ 1,612,428	\$ 1,660,801
Dépense opération - Commercial et bureau				\$ 613,647	\$ 632,057	\$ 651,018	\$ 670,549	\$ 690,666
Financement stabilisation - intérêt				\$ 4,749,649	\$ 1,846,233	\$ 4,651,323	\$ 4,547,761	\$ 4,438,683
Financement stabilisation - Capitalisation				\$ 1,846,233	\$ 1,846,233	\$ 1,944,558	\$ 2,048,120	\$ 2,157,198

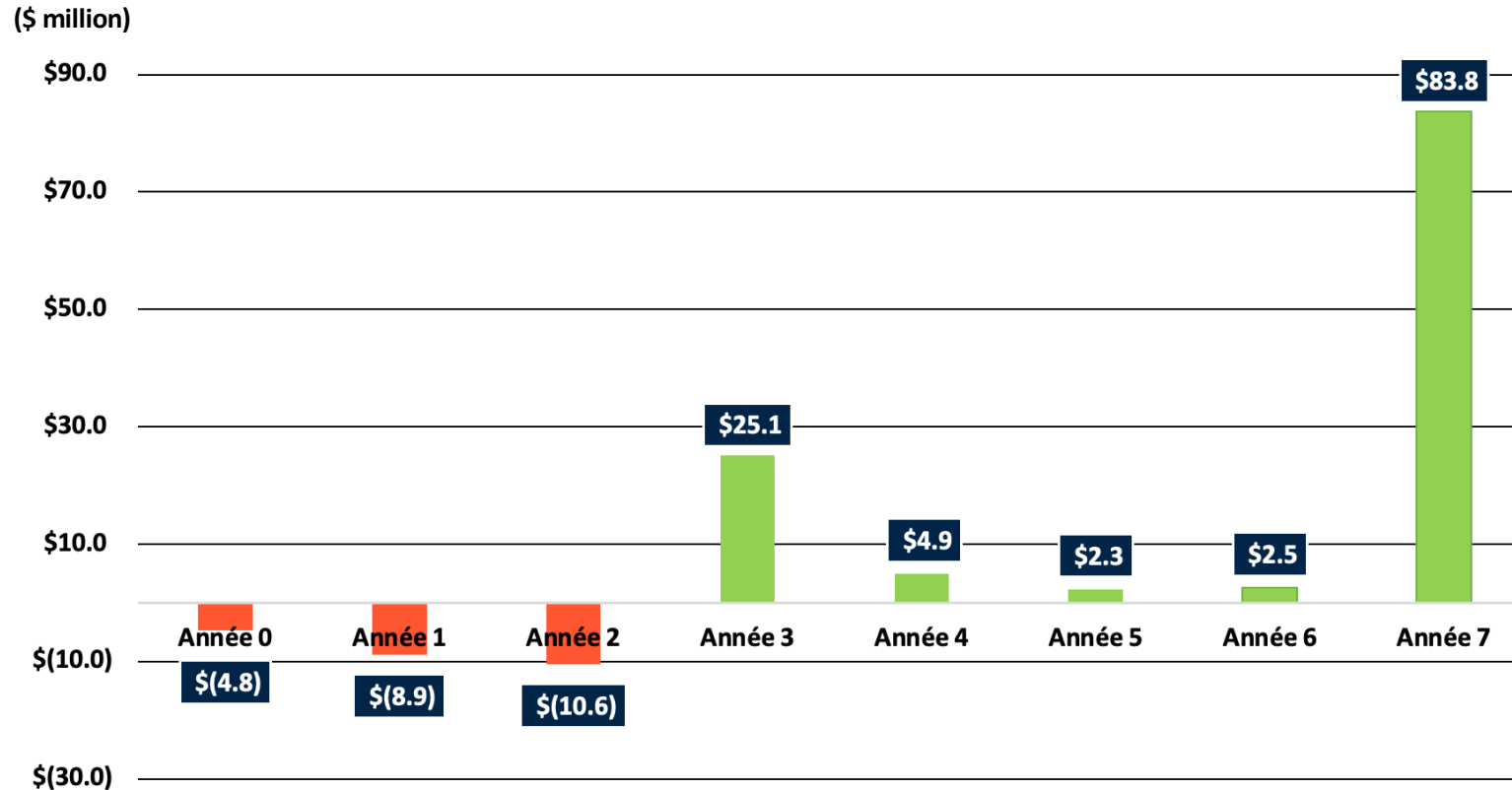
Cashflow	\$ (4,777,016)	\$ (8,901,302)	\$ (10,566,181)	\$ 25,132,846	\$ 4,915,234	\$ 2,270,049	\$ 2,536,027	\$ 83,762,673
-----------------	----------------	----------------	-----------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------

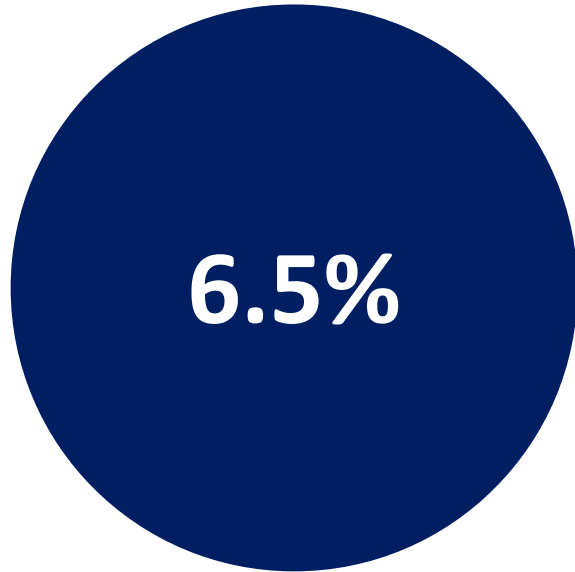
TRI (Leveraged)	45.6%
-----------------	-------

VAN	\$ 18,767,234
-----	---------------

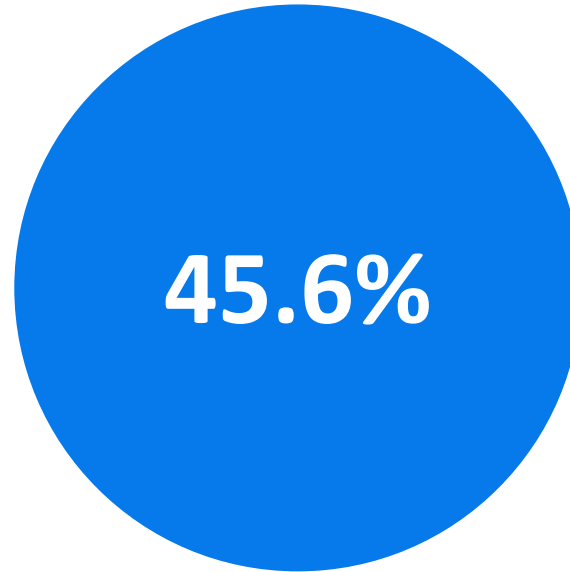


CASHFLOW À TRAVERS LE TEMPS





**CAP RATE
COMMERCIAL**



TRI



**CAP RATE
INDUSTRIEL**





Industriel

Taille : Petites & Moyennes entreprises

Domaine : Technologique, Distribution ou Fabrication.

Proximité : Accès voies de transport, autoroutes et zones industrielles.

Besoin : Espace de stockage important, installations de production et d'accès logistique efficace.

Exigence : Espaces modulables, hauteur sous plafond élevée pour le stockage vertical.



Bureaux

Taille : Moyennes à grandes entreprises

Domaine : Services professionnels, Technologie, Finances

Proximité : Proximité quartiers d'affaires, transports en commun, zones résidentielles.

Besoin : Infrastructure technologique avancée, design intérieur axé sur bien-être employés

Exigence : Espaces de bureau modernes, bien éclairés, favorisant collaboration et productivité.



Commercial

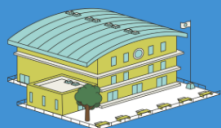
Taille : Entreprises de vente au détail, sociétés de services et bureaux.

Domaine : Secteurs du commerce de détail, de la restauration et des services professionnels.

Proximité : Emplacement stratégique près des zones commerciales et de bureaux.

Besoin : Espace commercial attrayant, bureaux modernes, aménagements adaptés à des besoins variés.

Exigence : Lieu dynamique, clientèle à proximité, design extérieur moderne, intérieurs adaptés aux commerces.



Industriel

Taille : Grandes entreprises

Domaine : Technologique, Distribution ou Fabrication.

Proximité : Accès voies de transport, autoroutes et zones industrielles.

Besoin : Espace de stockage important, installations de production et d'accès logistique efficace.

Exigence : Espaces modulables, hauteur sous plafond élevée pour le stockage vertical.



Bureaux

Taille : Moyennes à grandes entreprises

Domaine : Services professionnels, Technologie, Finances

Proximité : Proximité quartiers d'affaires, transports en commun, zones résidentielles.

Besoin : Infrastructure technologique avancée, design intérieur axé sur bien-être employés

Exigence : Espaces de bureau modernes, bien éclairés, favorisant collaboration et productivité.



Commercial

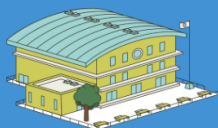
Taille : Entreprises de vente au détail, sociétés de services et bureaux.

Domaine : Secteurs du commerce de détail, de la restauration et des services professionnels.

Proximité : Emplacement stratégique près des zones commerciales et de bureaux.

Besoin : Espace commercial attrayant, bureaux modernes, aménagements adaptés à des besoins variés.

Exigence : Lieu dynamique, clientèle à proximité, design extérieur moderne, intérieurs adaptés aux commerces.



Industriel

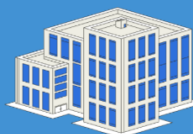
Taille : Grandes entreprises

Domaine : Technologique, Distribution ou Fabrication.

Proximité : Accès voies de transport, autoroutes et zones industrielles.

Besoin : Espace de stockage important, installations de production et d'accès logistique efficace.

Exigence : Espaces modulables, hauteur sous plafond élevée pour le stockage vertical.



Bureaux

Taille : Moyennes à grandes entreprises

Domaine : Services professionnels, Technologie, Finances

Proximité : Proximité quartiers d'affaires, transports en commun, zones résidentielles.

Besoin : Infrastructure technologique avancée, design intérieur axé sur bien-être employés

Exigence : Espaces de bureau modernes, bien éclairés, favorisant collaboration et productivité.



Commercial

Taille : Entreprises de vente au détail, sociétés de services et bureaux.

Domaine : Secteurs du commerce de détail, de la restauration et des services professionnels.

Proximité : Emplacement stratégique près des zones commerciales et de bureaux.

Besoin : Espace commercial attrayant, bureaux modernes, aménagements adaptés à des besoins variés.

Exigence : Lieu dynamique, clientèle à proximité, design extérieur moderne, intérieurs adaptés aux commerces.



Brochure de présentation

Site web





Horizon



© 2022 - 2023

Tout droit réservé :

ImmoHEC et ses membres sont les créateurs et uniques propriétaires de cette présentation. Ce matériel n'est pas confidentiel et est créé dans une logique d'apprentissage et de partage envers la communauté étudiante, ses partenaires et acteurs de l'industrie immobilière.

Limitation de responsabilité :

Les analyses et les informations contenues dans cette présentation n'ont aucune valeur de conseil et ne sont basées sur aucune vérification d'une tierce personne. Cette version publiée est incomplète sans les références verbales de sa présentation.