



Cap vers l'ère industrielle de BTB

Secteur investissement

Chiara Sebag | Cheffe de secteur

Arthur Vigneault | Associé

Bruno Mejia Bonilla | Associé

Mathias Sarrasin | Analyste

Antoine Carré | Analyste

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Secteur investissement



Chiara Sebag
Cheffe de secteur



Bruno Mejia-Bonilla
Associé



Arthur Vigneault
Associé



Mathias Sarrasin
Analyste

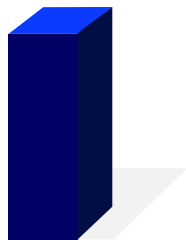


Antoine Carré
Analyste

ImmoHEC: L'immobilier de demain

Sommaire exécutif

MANDAT



Élaborer un plan de **repositionnement** du portefeuille visant à **réduire l'exposition** aux actifs non performants, **renforcer la présence** dans les marchés en croissance et optimiser les **indicateurs financiers clés** de BTB

ÉLÉMENTS CLÉS



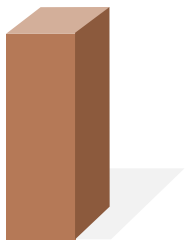
Surexposition à l'Est du Canada

Croissance soutenue du **secteur industriel**

Portefeuille concentré en **bureaux de banlieue**

Environnement monétaire **favorable**

RECOMMANDATIONS



Désinvestir les actifs de **bureaux à faible performance** et réallouer le capital vers des **actifs performants** dans **les marchés industriels en croissance**, notamment Edmonton

IMPACTS



Augmentation de l'industriel de **6%**

Augmentation de **2%** de **l'AFFO / Unité**

Stabilisation du **ratio d'endettement**

01

Contexte

02

Tendance du marché

03

Disposition

04

Acquisition

05

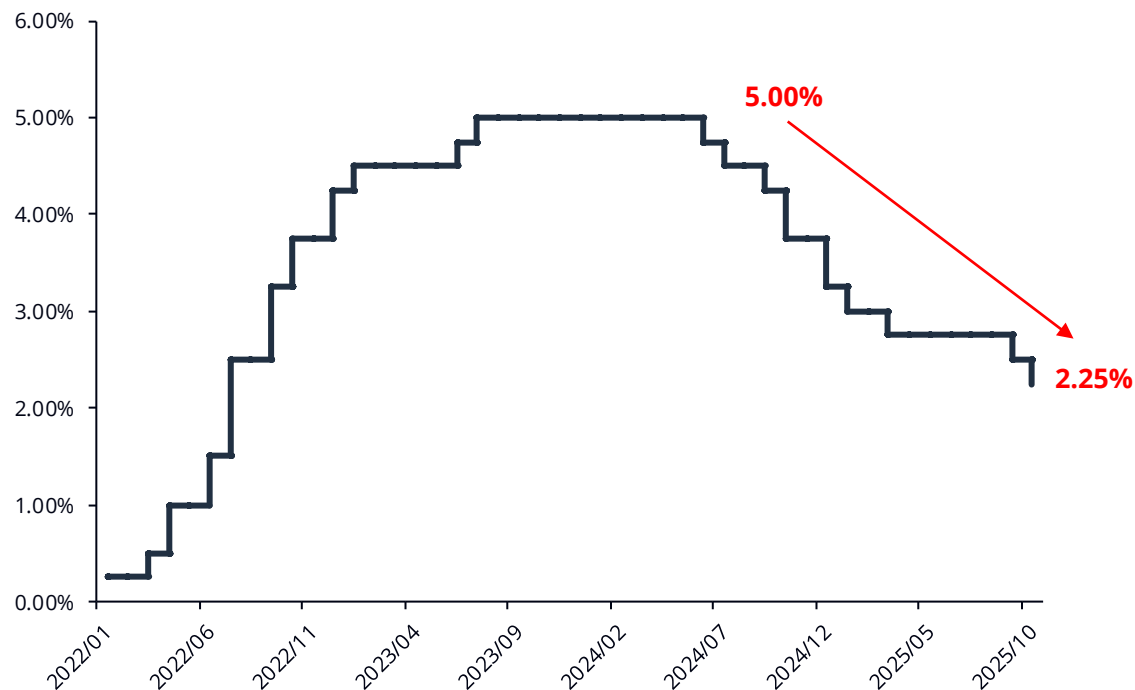
Impacts

Un contexte monétaire propice à l'investissement

Les conditions économiques soutiennent cette reprise

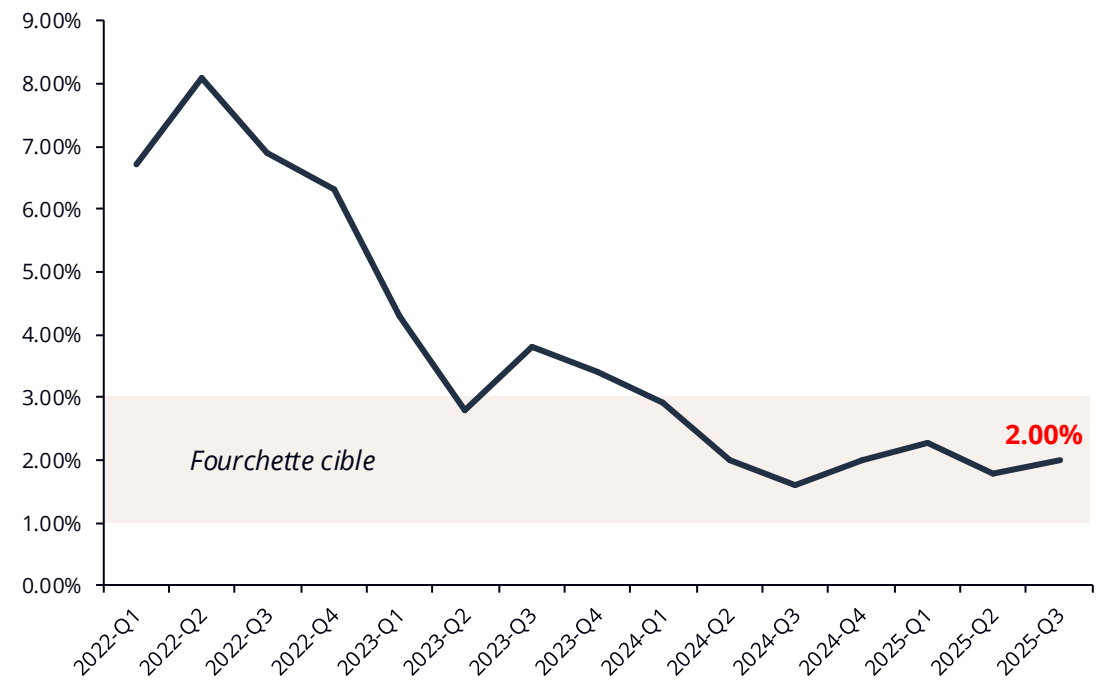
Taux d'intérêt au Canada

%, Évolution mensuelle



Taux d'inflation au Canada

%, Évolution trimestrielle



Un environnement monétaire et inflationniste plus stable crée une fenêtre idéale pour réactiver les **stratégies d'acquisition**, **sécuriser les revenus** locatifs et **renforcer la résilience** du portefeuille

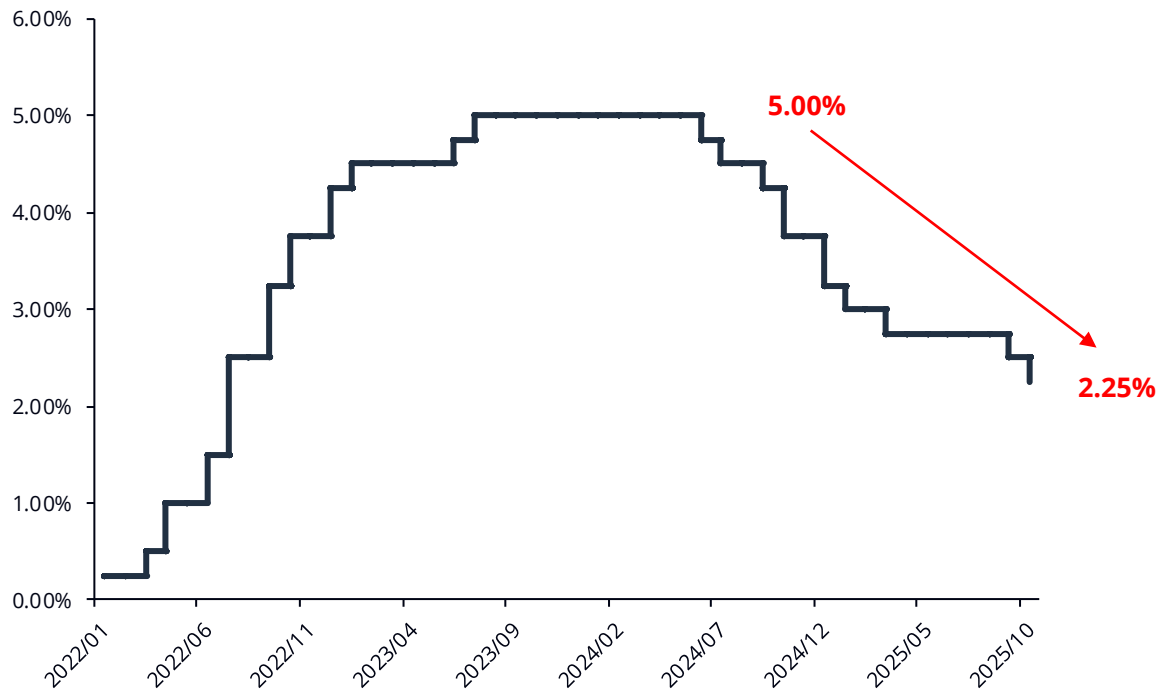
Source: Banque du Canada

Un contexte monétaire propice à l'investissement

Les conditions économiques soutiennent cette reprise

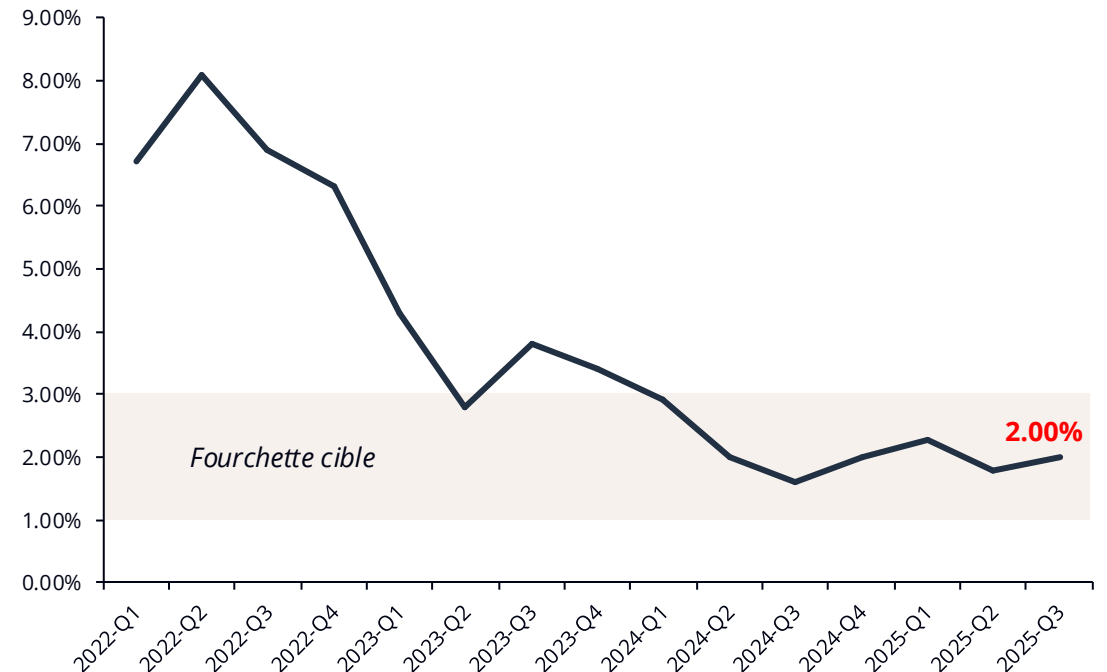
Taux d'intérêt au Canada

%, Évolution mensuelle



Taux d'inflation au Canada

%, Évolution trimestrielle



Un environnement monétaire et inflationniste plus stable crée une fenêtre idéale pour réactiver les **stratégies d'acquisition**, **sécuriser les revenus** locatifs et **renforcer la résilience** du portefeuille

Source: Banque du Canada

Un portefeuille performant

Un portefeuille concentré dans l'Est, avec une présence stratégique dans l'Ouest

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Répartition géographique

À travers 4 provinces



BTB en chiffres

1.3G\$ total d'actif

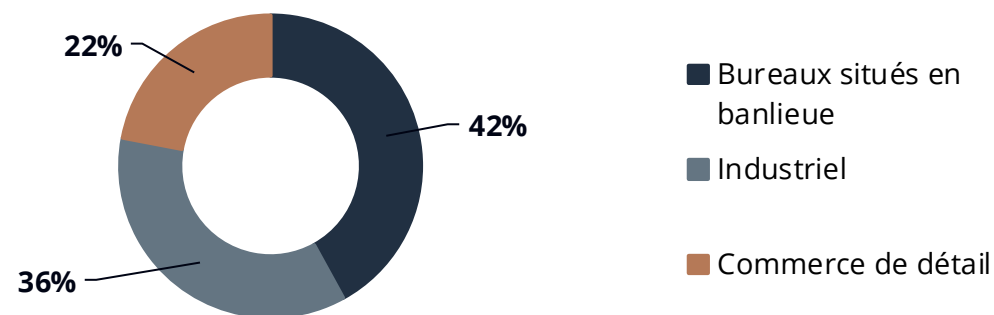
73 propriétés

6.0Mpi² locatif

91.5% d'occupation

Répartition du portefeuille

Répartition par valeur des types d'actifs



Source: BTB Fonds de placement immobilier

Un portefeuille performant

Un portefeuille concentré dans l'Est, avec une présence stratégique dans l'Ouest

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Répartition géographique

À travers 4 provinces

BTB en chiffres

1,3G\$ total d'actif

73 propriétés

Faits saillants



- 1) Portefeuille principalement constitué d'immeubles de bureaux en périphérie urbaine
- 2) La majorité des actifs est située au Québec, principalement à Québec et à Montréal

Industriel

Commerce de détail

36%

Une stratégie tournée vers la stabilité et la croissance

Assurer un rendement soutenu et la résilience du portefeuille

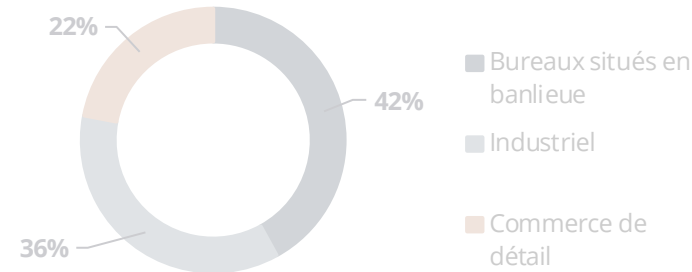
Répartition géographique

À travers 4 provinces



Répartition du portefeuille

Répartition par types d'actifs



BTB en chiffres

1.3G\$ total
d'actif

73 propriétés

6.0Mpi locatif

91.5%
d'occupation

Stratégie d'affaires long-terme

Offrir
des distributions
mensuelles **stables** et
avantageuses

Favoriser
la **croissance interne**
et les **acquisitions**
relatives

Optimiser la valeur
des actifs par une
gestion dynamique

**Céder les actifs non
stratégiques** et
réinvestir le
capital dans des
propriétés à
rendement supérieur

**Renforcer la
diversification
géographique** dans
les principaux
marchés canadiens

Source: BTB Fonds de placement immobilier

Une stratégie tournée vers la stabilité et la croissance

Assurer un rendement soutenu et la résilience du portefeuille

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Répartition géographique

À travers 4 provinces

Répartition du portefeuille

Répartition par types d'actifs

BTB en chiffres

1.3G\$ total

72 propriétés

Une meilleure résistance aux changements

Préserver la stabilité financière tout en renforçant les ratios clés

Redéploiement vers de nouveaux actifs plus stratégiques

Réduire l'exposition aux segments sous-performants et réallouer le capital vers les actifs en croissance

Diversification régionale

Développer la croissance dans l'Ouest canadien tout en conservant une position stratégique au Québec

22% Industriel

Offrir des distributions mensuelles **stables** et **avantageuses**

Favoriser la **croissance interne** et les **acquisitions relatives**

Optimiser la valeur des actifs par une **gestion dynamique**

Céder les actifs **non stratégiques** et réinvestir le capital dans des propriétés à rendement supérieur

Renforcer la **diversification géographique** dans les principaux marchés canadiens

Source: BTB Fonds de placement immobilier

Une stratégie tournée vers la stabilité et la croissance

Assurer un rendement soutenu et la résilience du portefeuille

Répartition géographique

À travers 4 provinces

Répartition du portefeuille

Répartition par types d'actifs

BTB en chiffres

1.3G\$ total

72 propriétés

Une meilleure résistance aux changements

Préserver la stabilité financière tout en renforçant les ratios clés

Redéploiement vers de nouveaux actifs plus stratégiques

Réduire l'exposition aux segments sous-performants et réallouer le capital vers les actifs en croissance

Diversification régionale

Développer la croissance dans l'Ouest canadien tout en conservant une position stratégique au Québec

Offrir des distributions mensuelles **stables** et **avantageuses**

Favoriser la **croissance interne** et les **acquisitions relatives**

Optimiser la valeur des actifs par une **gestion dynamique**

Céder les actifs non stratégiques et réinvestir le capital dans des propriétés à rendement supérieur

Renforcer la **diversification géographique** dans les principaux marchés canadiens

Source: BTB Fonds de placement immobilier

Une stratégie tournée vers la stabilité et la croissance

Assurer un rendement soutenu et la résilience du portefeuille

Répartition géographique

À travers 4 provinces

Répartition du portefeuille

Répartition par types d'actifs

BTB en chiffres

1.3G\$ total

72 propriétés

Une meilleure résistance aux changements

Préserver la stabilité financière tout en renforçant les ratios clés

Redéploiement vers de nouveaux actifs plus stratégiques

Réduire l'exposition aux segments sous-performants et réallouer le capital vers les actifs en croissance

Diversification régionale

Développer la croissance dans l'Ouest canadien tout en conservant une position stratégique au Québec

Offrir des distributions mensuelles **stables** et **avantageuses**

Favoriser la **croissance interne** et les **acquisitions relatives**

Optimiser la valeur des actifs par une **gestion dynamique**

Céder les actifs **non stratégiques** et réinvestir le capital dans des propriétés à rendement supérieur

Renforcer la **diversification géographique** dans les principaux marchés canadiens

Source: BTB Fonds de placement immobilier

01

Contexte

02

Tendance du marché

03

Disposition

04

Acquisition

05

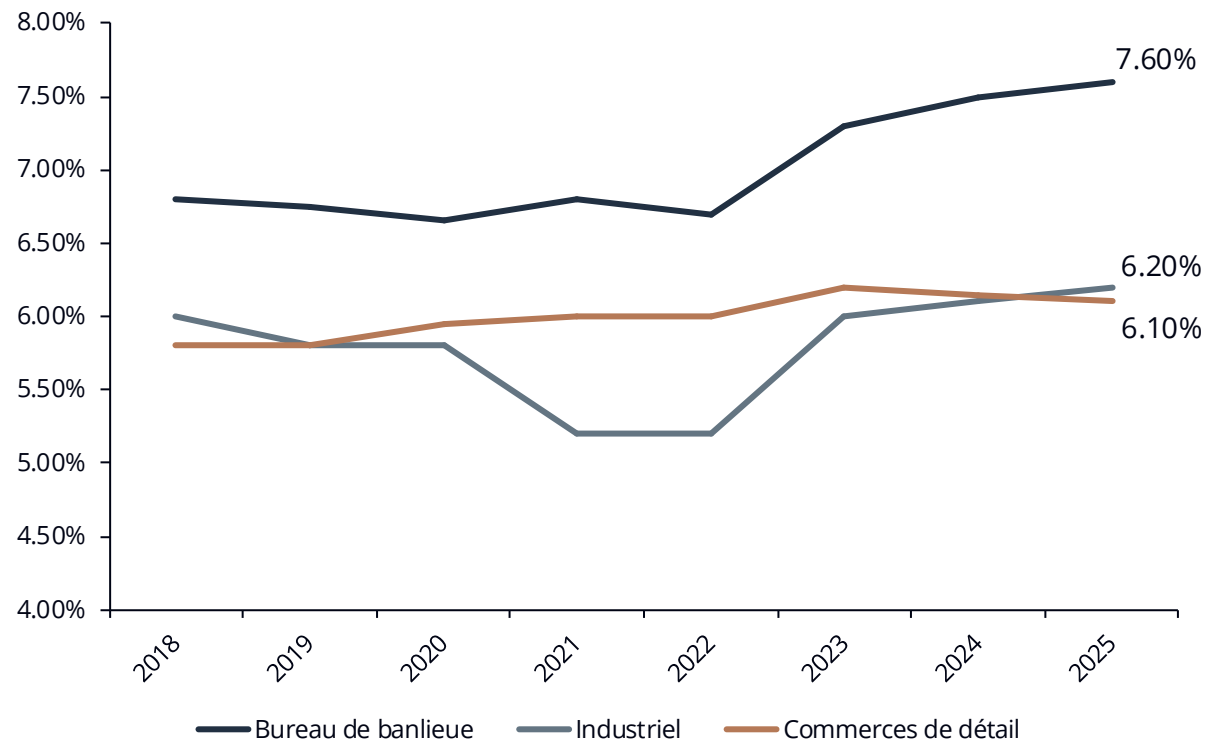
Impacts

Réalignement du portefeuille : prioriser la stabilité

La hausse des cap rates reflète un marché plus risqué et sélectif qu'avant

Cap Rates Nationaux

%, Évolution annuelle



Le **bureau** demeure le **segment le plus à risque** avec un cap rate en augmentation depuis **2023**

L'**industriel** et le **commerce de détail** maintiennent des taux de cap **contenus**, avec un risque **modéré** et une attractivité **soutenue**

Prime actuelle de financement par rapport au GdC

Bureau

240-275 bps

Industriel

160-200 bps

Commerce

135-190 bps

Cette évolution traduit **une différenciation croissante entre les segments** : les **bureaux subissent une pression accrue**, tandis que **l'industriel et le commerce de détail démontrent une stabilité** qui attire les investisseurs

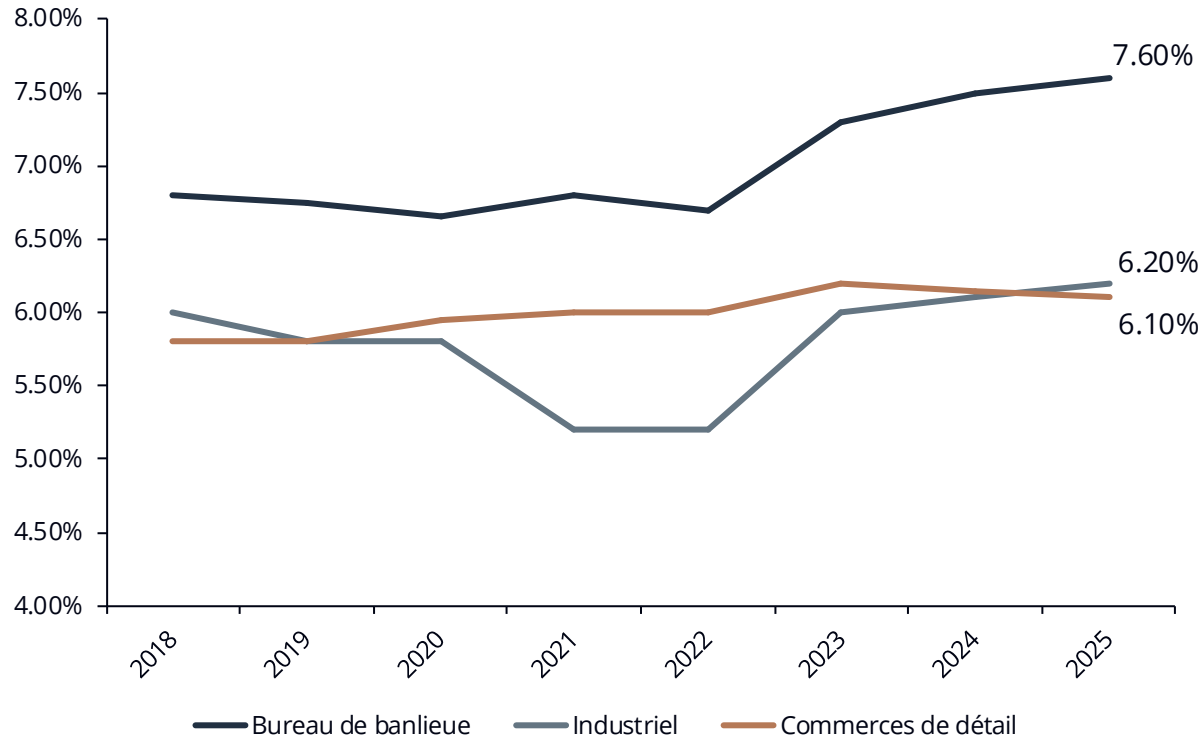
Sources: Groupe Altus, Colliers, CMLS

Réalignement du portefeuille : prioriser la stabilité

La hausse des cap rates reflète un marché plus risqué et sélectif qu'avant

Cap Rates Nationaux

%, Évolution annuelle



Le **bureau** demeure le **segment le plus à risque** avec un cap rate en augmentation depuis **2023**

L'industriel et le **commerce de détail** maintiennent des taux de cap **contenus**, avec un risque **modéré** et une attractivité **soutenue**

Prime actuelle de financement par rapport au GdC

Bureau

240-275 bps

Industriel

160-200 bps

Commerce

135-190 bps

Cette évolution traduit **une différenciation croissante entre les segments** : les **bureaux subissent une pression** accrue, tandis que **l'industriel et le commerce de détail démontrent une stabilité** qui attire les investisseurs

Sources: Groupe Altus, Colliers, CMLS

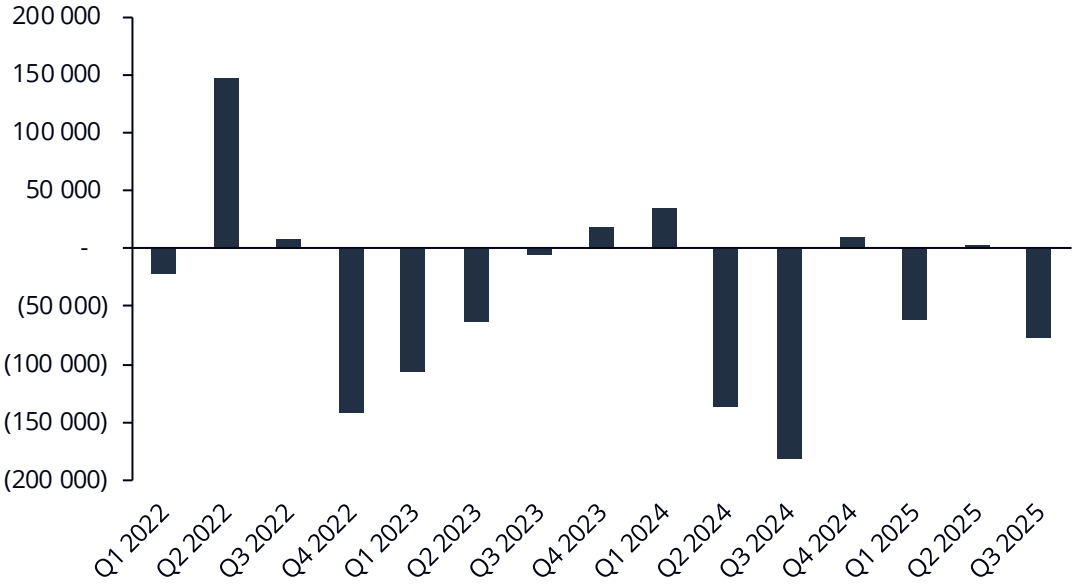
L'écart se creuse entre le bureau et l'industriel

Une absorption industrielle robuste contraste avec la faiblesse des bureaux



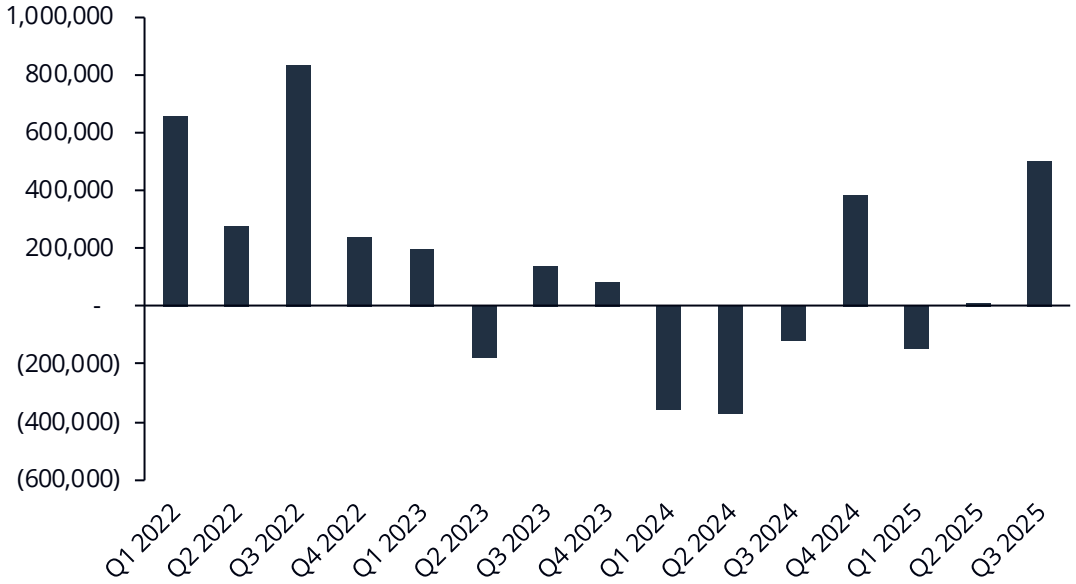
Absorption nette, bureau de banlieue

Montréal, Edmonton, Québec, Ottawa



Absorption nette, industriel

Montréal, Edmonton, Québec, Ottawa



L'absorption négative du bureau et la vigueur de l'industriel justifient une réduction de l'exposition de bureau et une hausse de l'exposition à l'industriel pour un portefeuille plus résilient

Source: Colliers

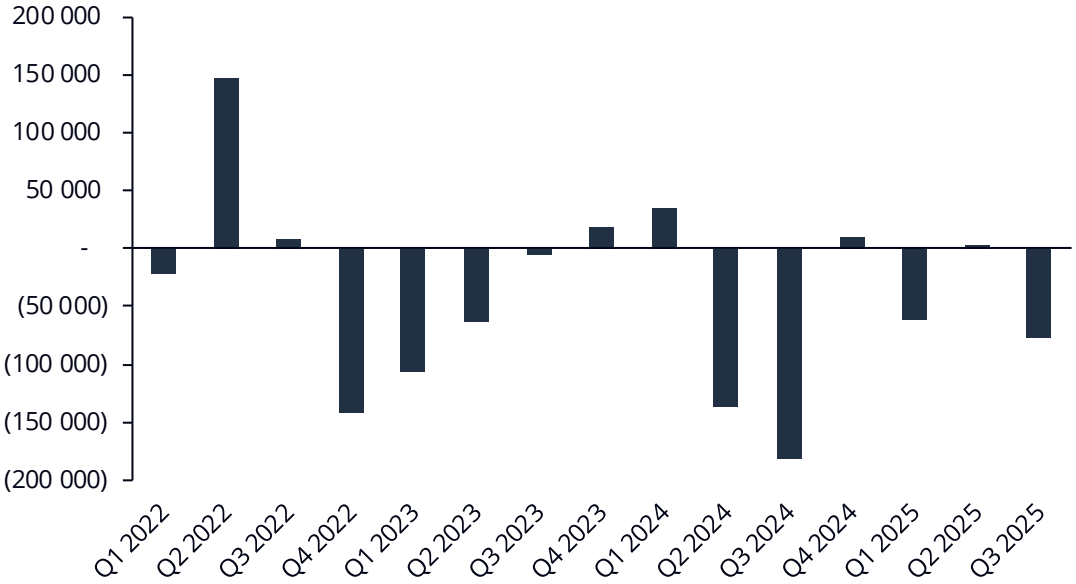
L'écart se creuse entre le bureau et l'industriel

Une absorption industrielle robuste contraste avec la faiblesse des bureaux



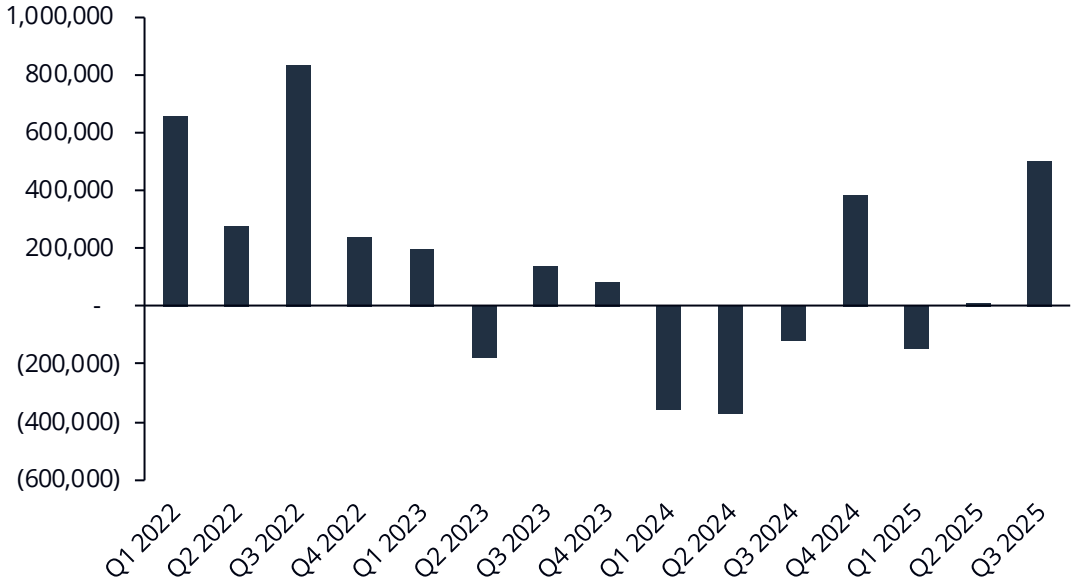
Absorption nette, bureau de banlieue

Montréal, Edmonton, Québec, Ottawa



Absorption nette, industriel

Montréal, Edmonton, Québec, Ottawa



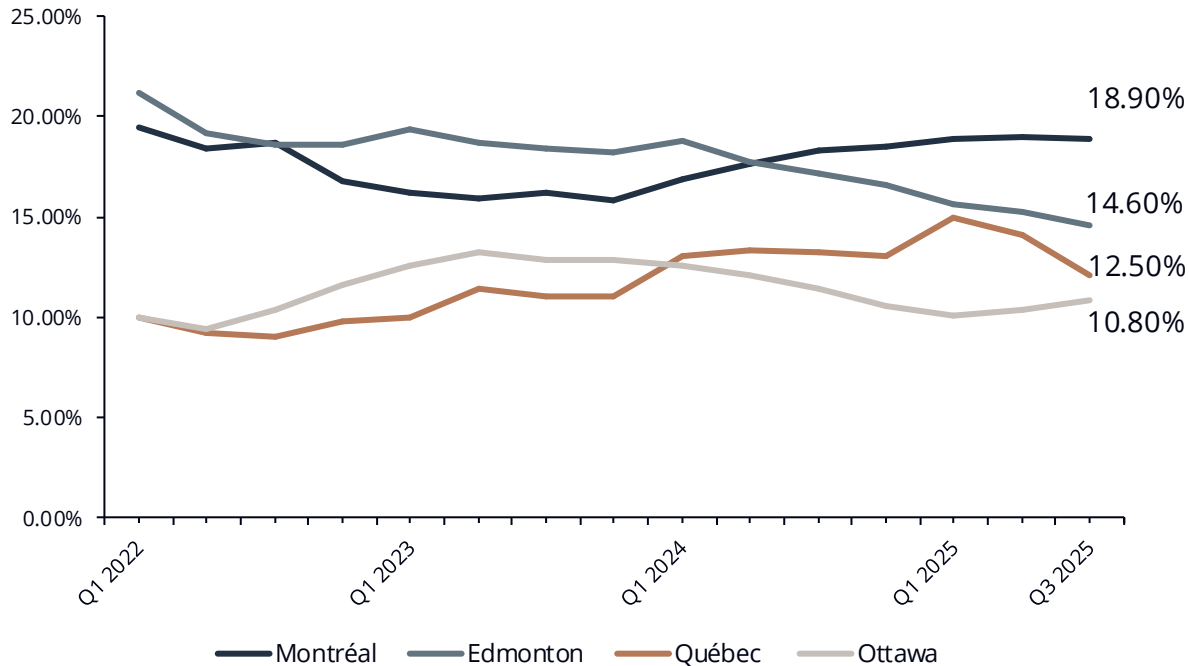
L'absorption négative du bureau et la vigueur de l'industriel justifient une **réduction de l'exposition de bureau** et une **hausse de l'exposition à l'industriel** pour un portefeuille plus résilient

Montréal, un marché qui peine à rebondir

Taux de vacances élevés et aucune reprise en vue

Taux de vacances des bureaux de banlieues

%, Évolution trimestrielle



Pour Québec, les données représentent l'ensemble du marché (ville + banlieue)

Montréal présente les **taux de vacances** les plus **élevés** parmi les marchés du portefeuille de BTB

Une **hausse continue** du taux de vacance est observée depuis le Q1 2024, après une **brève période de stabilisation**

La montée de la vacance et l'incertitude actuelle **fragilisent** le marché **montréalais**, mais peuvent aussi créer des **opportunités de repositionnement** pour le portefeuille de **BTB**

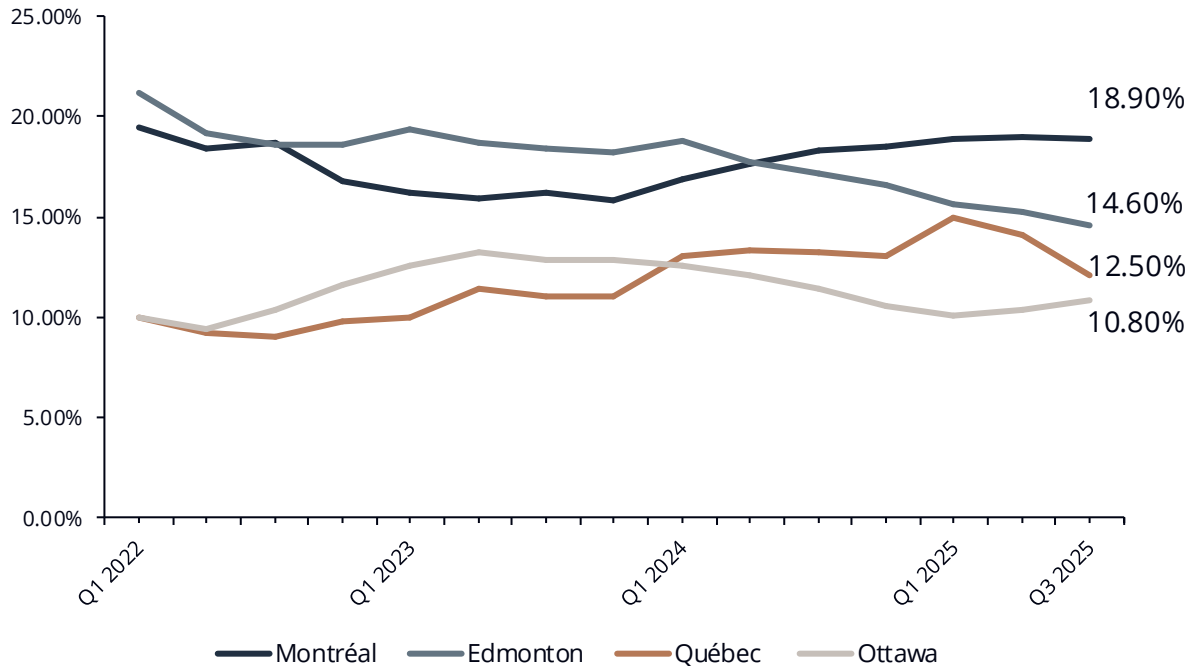
Source: Colliers

Montréal, un marché qui peine à rebondir

Taux de vacances élevés et aucune reprise en vue

Taux de vacances des bureaux de banlieues

%, Évolution trimestrielle



Pour Québec, les données représentent l'ensemble du marché (ville + banlieue)

Montréal présente les **taux de vacances** les plus **élevés** parmi les marchés du portefeuille de BTB

Une **hausse continue** du taux de vacance est observée depuis le Q1 2024, après une **brève période de stabilisation**

La montée de la vacance et l'incertitude actuelle **fragilisent** le marché **montréalais**, mais peuvent aussi créer des **opportunités de repositionnement** pour le portefeuille de **BTB**

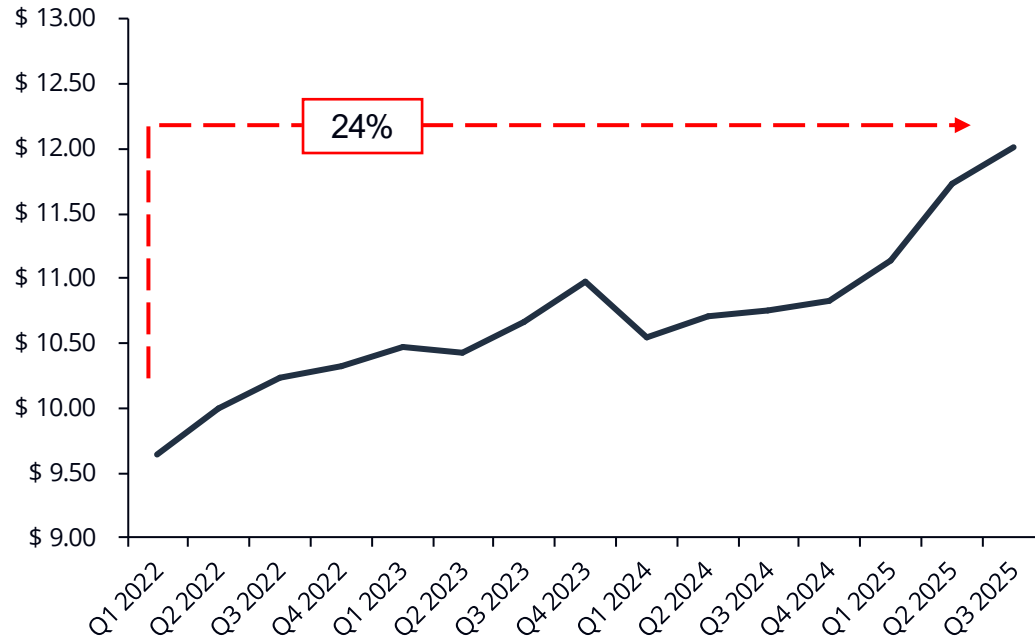
Source: Colliers

Edmonton, une dynamique industrielle robuste

Un marché soutenu par la croissance des loyers et une vacance stable

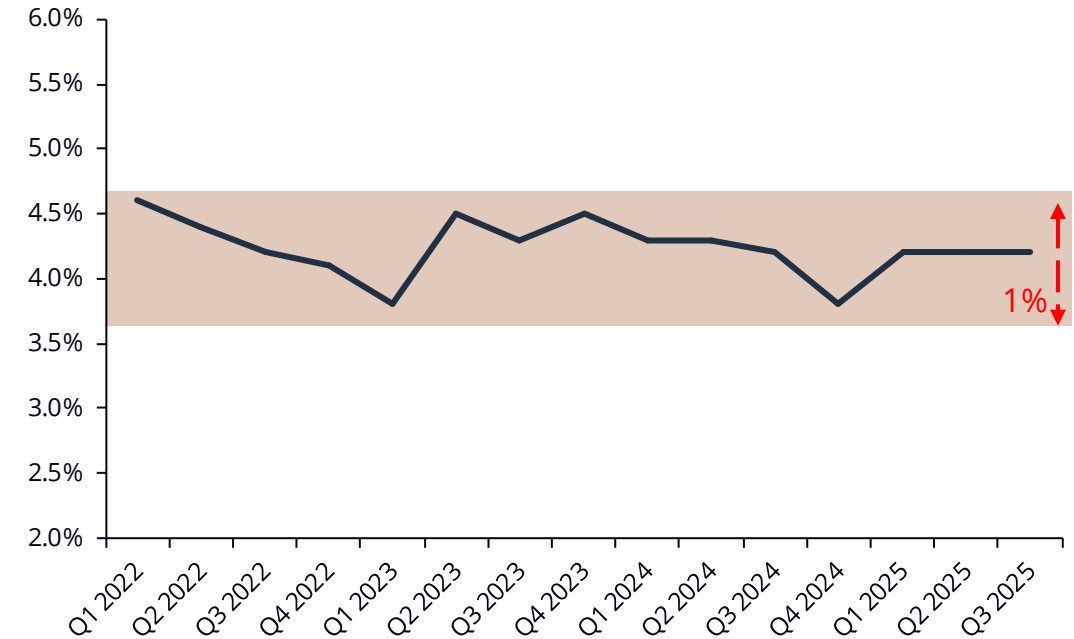
Loyers demandés, industriel

Edmonton



Taux de vacances, industriel

Edmonton



La stabilité des taux de vacance, combinée à la hausse continue des loyers demandés, confirme la **solidité du marché industriel** et renforce le potentiel de croissance des **revenus à long terme**

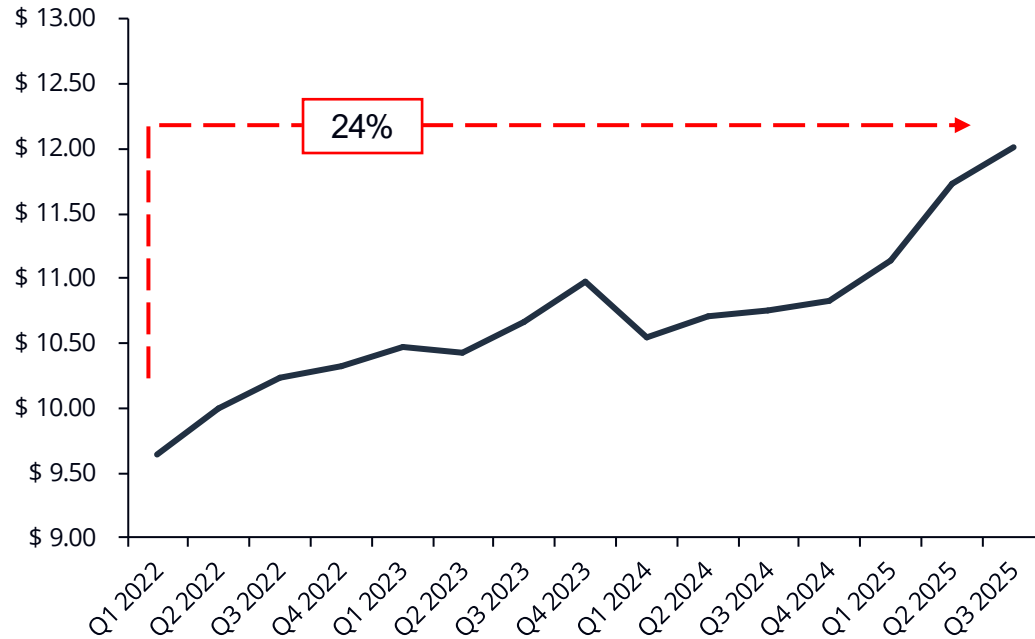
Source: Colliers

Edmonton, une dynamique industrielle robuste

Un marché soutenu par la croissance des loyers et une vacance stable

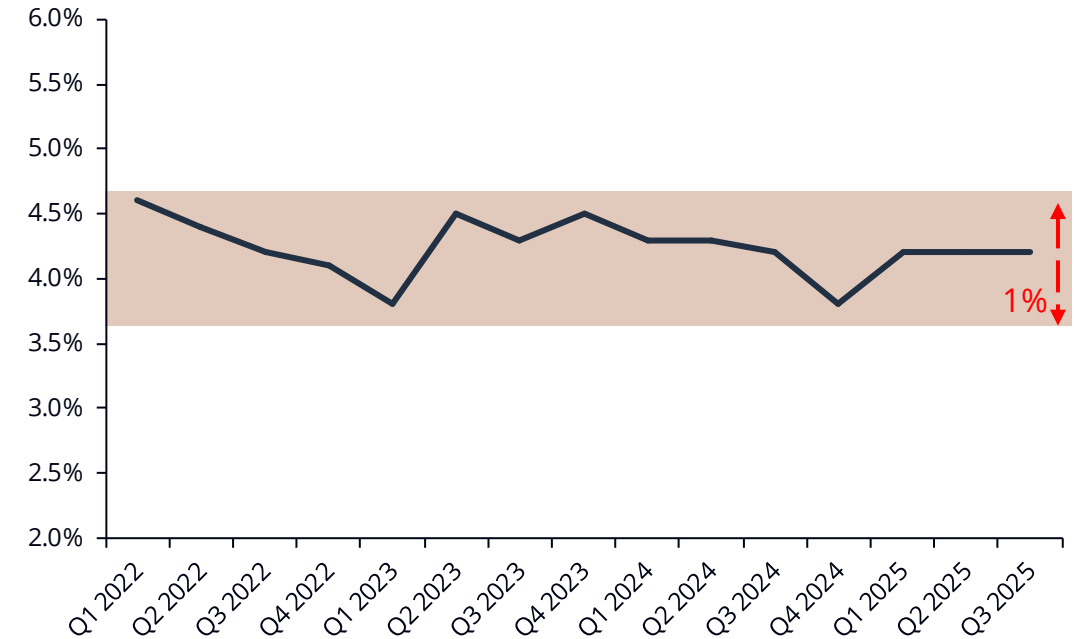
Loyers demandés, Industriel

Edmonton



Taux de vacances, industriel

Edmonton



La stabilité des taux de vacance, combinée à la hausse continue des loyers demandés, confirme la **solidité du marché industriel** et renforce le potentiel de croissance des **revenus à long terme**

Source: Colliers

Saisir le potentiel industriel d'Edmonton

Une dynamique de croissance qui renforce l'attrait long terme

Pourquoi Edmonton?

Facteurs économiques

Croissance emploi

+3.3%

Croissance
population

+4,5%

Salaire moyen

+7,3%

Avec une **population grandissante**, un **marché du travail vigoureux** et des **revenus en hausse**, Edmonton affirme son statut de **ville en croissance**

Secteur industriel

En construction

811K pi²

Offre agréée

497K pi²

Edmonton offre un **marché industriel prometteur à long terme**

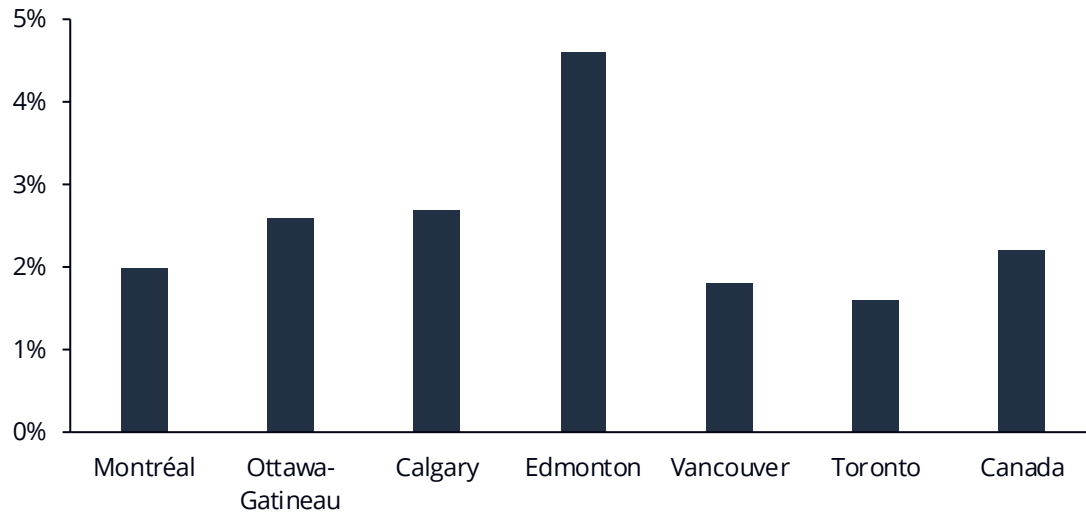
Source: Statistique Canada

Le commerce de détail demeure un pilier

Des marchés résilients et des opportunités qui se démarquent

Taux de vacances, commerce de détail

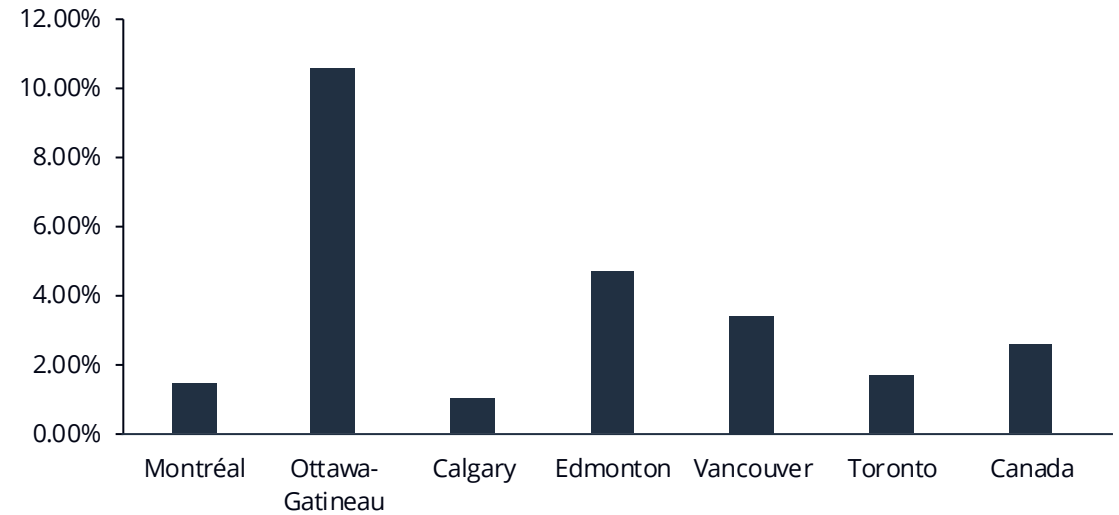
Grandes villes du Canada vs moyenne nationale



Le commerce de détail Canadien est très résilient, avec des **taux de vacances faibles** partout au pays

Croissance des loyers, commerce de détail

Grandes villes du Canada vs moyenne nationale



Les écarts entre les marchés reflètent des **réalités qui contrastent entre les localités**

Les **marchés secondaires** offrent un **rendement plus élevé**, mais s'accompagnent d'un **risque accru**, tandis que **Montréal, Toronto et Vancouver** demeurent **stables et résilients** pour un **investissement prudent**

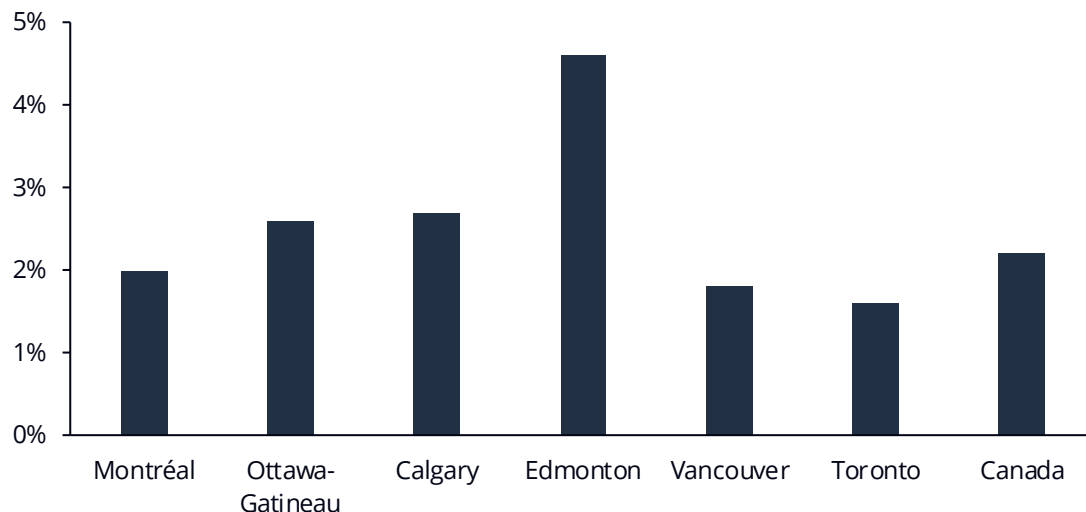
Source: JLL, CBRE

Le commerce de détail demeure un pilier

Des marchés résilients et des opportunités qui se démarquent

Taux de vacances, commerce de détail

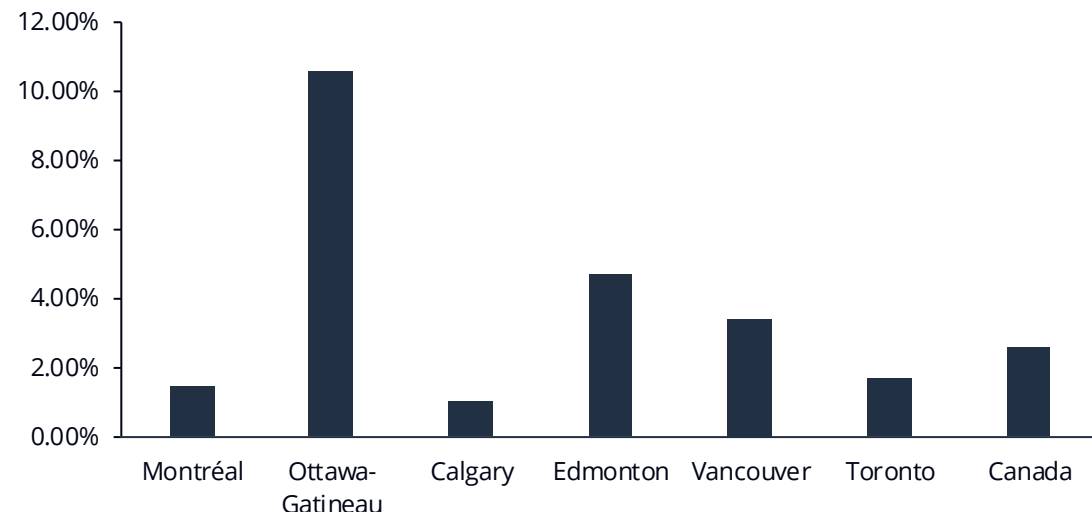
Grandes villes du Canada vs moyenne nationale



Le commerce de détail Canadien est très résilient, avec des **taux de vacances faibles** partout au pays

Croissance des loyers, commerce de détail

Grandes villes du Canada vs moyenne nationale



Les écarts entre les marchés reflètent des **réalités qui contrastent entre les localités**

Les **marchés secondaires** offrent un **rendement plus élevé**, mais s'accompagnent d'un **risque accru**, tandis que **Montréal, Toronto et Vancouver** demeurent **stables et résilients** pour un **investissement prudent**

Source: JLL, CBRE

Vancouver, un marché résilient et structuré

Une combinaison stable de croissance, consommation et rareté d'offre

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Pourquoi du commerce de détail à Vancouver?

Résilience du marché

Une population parmi les plus aisées au pays

Avec un **revenu moyen** des ménages dépassant **114 900 \$**, Vancouver demeure l'un des marchés les plus aisés au Canada.

Consommation soutenue malgré climat incertain

En mai 2025, les ventes au détail à Vancouver ont **grimpé de 9 % à 4.891 milliards CAD**, comparé à mai 2024

Avec des **revenus élevés** et une **demande solide**, Vancouver demeure un marché d'investissement particulièrement attractif

Le commerce de détail à Vancouver

Faible taux de nouvelles constructions

La **croissance démographique en ralentissement** et une économie plus faible freinent les projets mixtes, **limitant ainsi l'arrivée de nouvelle offre**

Faibles vacances et absorption net

L'offre demeure très restreinte, ce qui soutient une **absorption nette positive** et maintient **les taux de vacance** à des niveaux très bas

Vancouver demeure l'un des marchés de **commerce de détail** les plus solides et attractifs au Canada

Sources: CMHC, Business in Vancouver (BIV), CBRE

Vancouver, un marché résilient et structuré

Une combinaison stable de croissance, consommation et rareté d'offre

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Pourquoi du commerce de détail à Vancouver?

Résilience du marché

Une population parmi les plus aisées au pays

Avec un **revenu moyen** des ménages dépassant **114 900 \$**, Vancouver demeure l'un des marchés les plus aisés au Canada.

Consommation soutenue malgré climat incertain

En mai 2025, les ventes au détail à Vancouver ont **grimpé de 9 % à 4.891 milliards CAD**, comparé à mai 2024

Avec des **revenus élevés** et une **demande solide**, Vancouver demeure un marché d'investissement particulièrement attractif

Le commerce de détail à Vancouver

Faible taux de nouvelles constructions

La **croissance démographique en ralentissement** et une économie plus faible freinent les projets mixtes, **limitant ainsi l'arrivée de nouvelle offre**

Faibles vacances et absorption net

L'offre demeure très restreinte, ce qui soutient une **absorption nette positive** et maintient **les taux de vacance** à des niveaux très bas

Vancouver demeure l'un des marchés de **commerce de détail** les plus solides et attractifs au Canada

Sources: CMHC, Business in Vancouver (BIV), CBRE

Synthèse des opportunités de marché

Des marchés en essor, d'autres en recul

	Industriel à Edmonton	Commerce de détail à Vancouver	Bureau à Montréal
Performance du marché			
Stratégie long terme			

Les tendances sont **positives** pour **l'industriel à Edmonton** et le **retail à Vancouver**, tandis que le bureau à Montréal reste en retrait

01

Contexte

02

Tendance du marché

03

Disposition

04

Acquisition

05

Impacts

Des ventes qui révèlent une stratégie précise

BTB se retire progressivement des segments à faible potentiel



Bureau de banlieue

Localisation: 1,170, boul
Lebourgneuf, Québec

Classe: B

Taille: 102,335 pi²

Construction: 1990



Bureau de banlieue

Localisation: 32 et 50, rue Saint
Charles Ouest, Longueuil

Classe: B

Taille : 14,054 pi² et 19,568 pi²

Construction: 2010



Actif mixte commercial/bureau

Localisation: 5,878-5,882, rue
Sherbrooke Est, Montréal

Classe: B

Taille : 10,773 pi²

Construction: 1967

Critères de sélection

Marchés présentant des
perspectives de **croissance**
limitées

Faible performance
locative ou taux de vacance
élevés

Qualité des locataires sous
la moyenne du portefeuille

Actifs vieillissants
nécessitant du capital pour
rester compétitifs

Des ventes qui révèlent une stratégie précise

BTB se retire progressivement des segments à faible potentiel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Bureau de banlieue

Localisation: 1,170, boul
Lebourgneuf, Québec

Classe: B

Taille: 102,335 pi²

Construction: 1990



Bureau de banlieue

Localisation: 32 et 50, rue Saint
Charles Ouest, Longueuil

Classe: B

Taille : 14,054 pi² et 19,568 pi²

Construction: 2010



Actif mixte commercial/bureau

Localisation: 5,878-5,882, rue
Sherbrooke Est, Montréal

Classe: B

Taille : 10,773 pi²

Construction: 1967

Critères de sélection

Marchés présentant des
perspectives de **croissance**
limitées

Faible performance
locative ou taux de vacance
élevés

Qualité des locataires sous
la moyenne du portefeuille

Actifs vieillissants
nécessitant du capital pour
rester compétitifs

Retrait des actifs non stratégiques

Libération de capital pour renforcer les segments porteurs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Critères de sélection

Marchés présentant des perspectives de **croissance limitées**

Faible performance locative ou taux de vacance élevés

Qualité des locataires sous la moyenne du portefeuille

Actifs vieillissants nécessitant du capital pour rester compétitifs



Bureau de banlieue

Localisation: 204, boul. de Montarville, Boucherville

Classe: B

Taille : 38,078 pi²

Construction: 1998



Bureau de banlieue

Localisation: 85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

Classe: B

Taille : 35,058 pi²

Construction: 1968



Actif mixte commercial/bureau

Localisation: 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

Classe: B

Taille : 110,478 pi²

Construction: 1970

Retrait des actifs non stratégiques

Libération de capital pour renforcer les segments porteurs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Critères de sélection

Marchés présentant des perspectives de **croissance limitées**

Faible performance locative ou taux de vacance élevés

Qualité des locataires sous la moyenne du portefeuille

Actifs vieillissants nécessitant du capital pour rester compétitifs



Bureau de banlieue

Localisation: 204, boul. de Montarville, Boucherville

Classe: B

Taille : 38,078 pi²

Construction: 1998



Bureau de banlieue

Localisation: 85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

Classe: B

Taille : 35,058 pi²

Construction: 1968



Actif mixte commercial/bureau

Localisation: 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

Classe: B

Taille : 110,478 pi²

Construction: 1970

Disposition 1 – Valorisation de la vente

204, boul. de Montarville, Boucherville

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
25\$/pi²	12.00%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.25%	1.00%	8.25%

Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



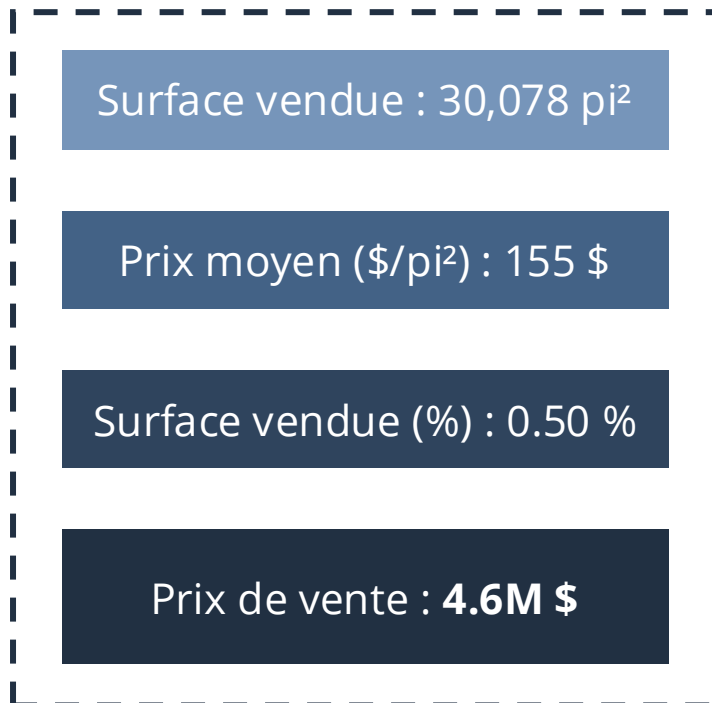
Disposition 1 – Valorisation de la vente

204, boul. de Montarville, Boucherville

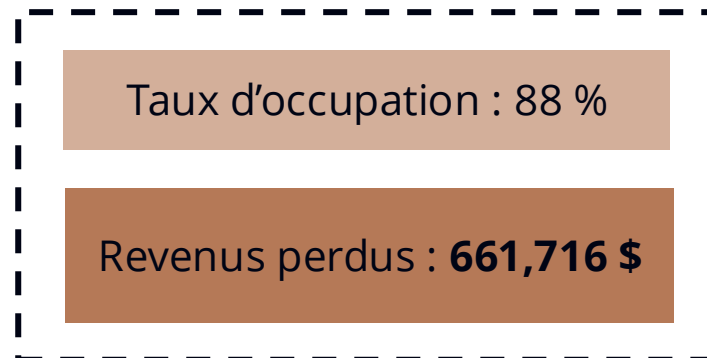
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
25\$/pi²	12.00%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.25%	1.00%	8.25%

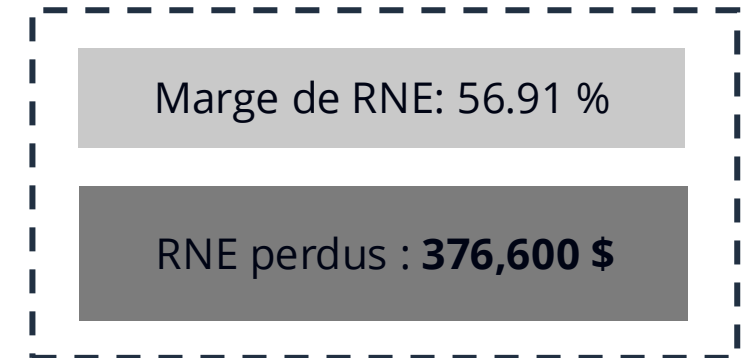
Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Disposition 1 – Valorisation de la vente

204, boul. de Montarville, Boucherville

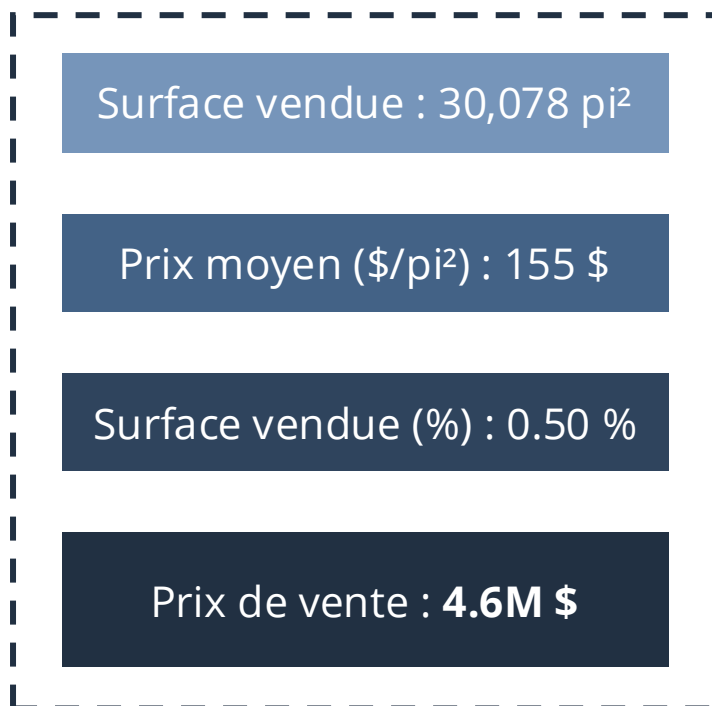
ImmoHEC
L'immobilier de demain



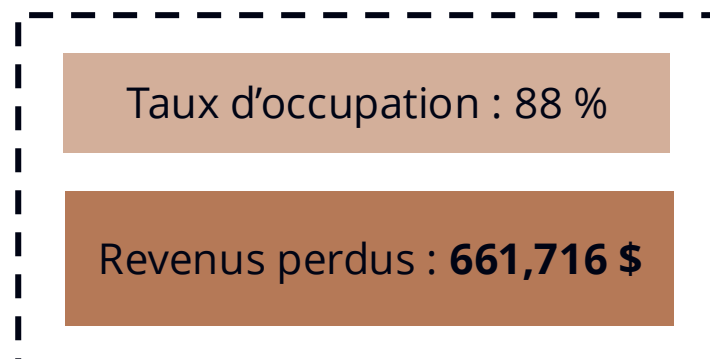
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
25\$/pi²	12.00%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.25%	1.00%	8.25%

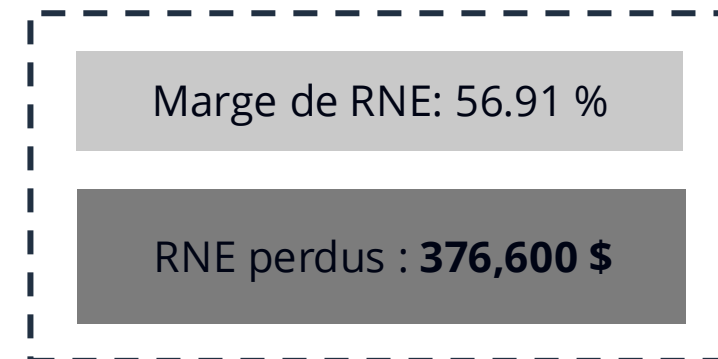
Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Retrait des actifs non stratégiques

Libération de capital pour renforcer les segments porteurs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Critères de sélection

Marchés présentant des perspectives de **croissance limitées**

Faible performance locative ou taux de vacance élevés

Qualité des locataires sous la moyenne du portefeuille

Actifs vieillissants nécessitant du capital pour rester compétitifs



Bureau de banlieue

Localisation: 204, boul. de Montarville, Boucherville

Classe: B

Taille : 38,078 pi²

Construction: 1998



Bureau de banlieue

Localisation: 85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

Classe: B

Taille : 35,058 pi²

Construction: 1968



Actif mixte commercial/bureau

Localisation: 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

Classe: B

Taille : 110,478 pi²

Construction: 1970

Disposition 2 – Valorisation de la vente

85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
25\$/pi²	16.70%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.25%	1.00%	8.25%

Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Disposition 2 – Valorisation de la vente

85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

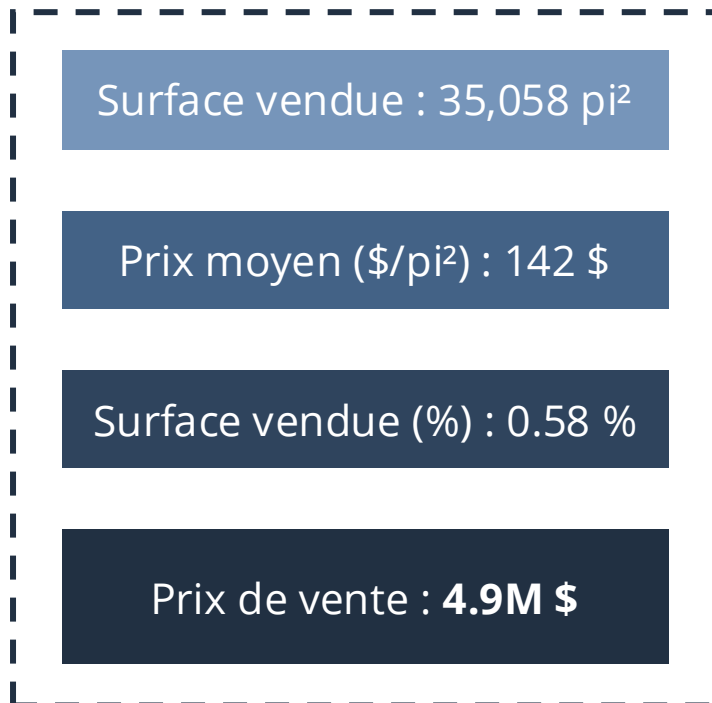
ImmoHEC
L'immobilier de demain



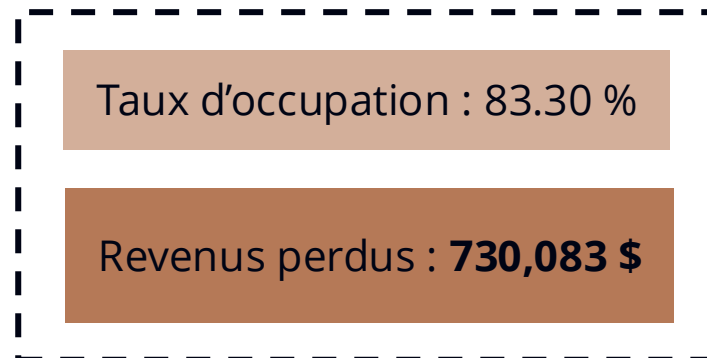
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
25\$/pi²	16.70%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.25%	1.00%	8.25%

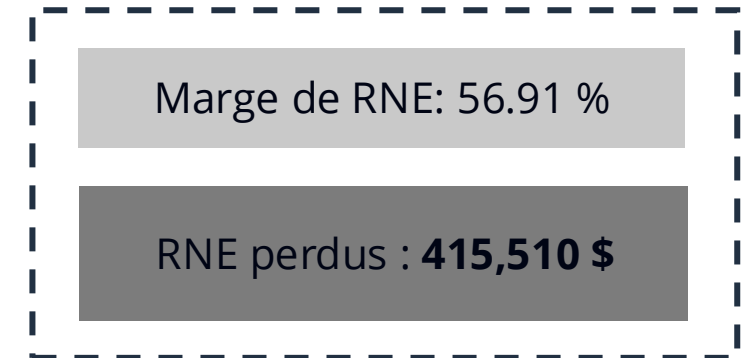
Prix de vente



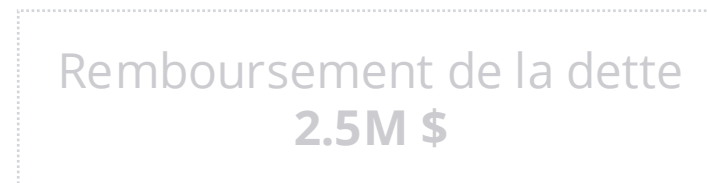
Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Disposition 2 – Valorisation de la vente

85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

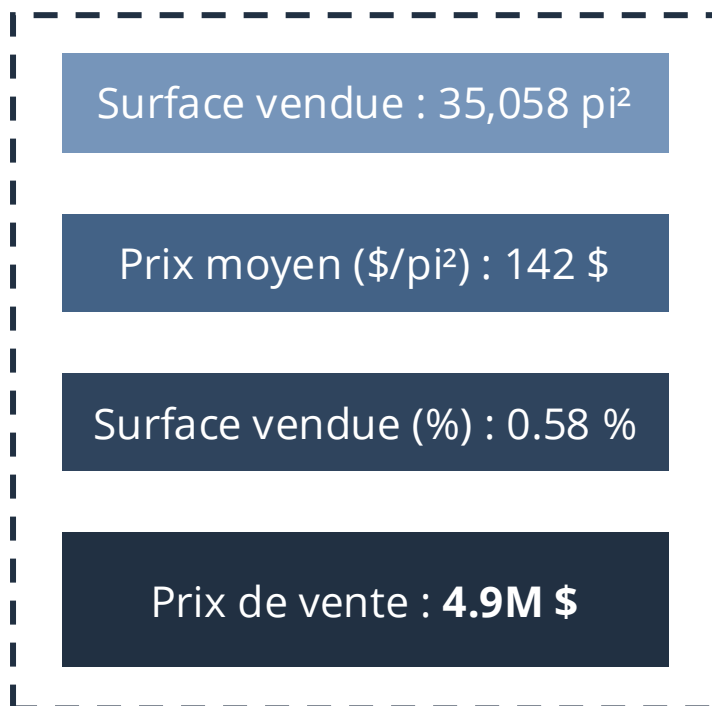
ImmoHEC
L'immobilier de demain



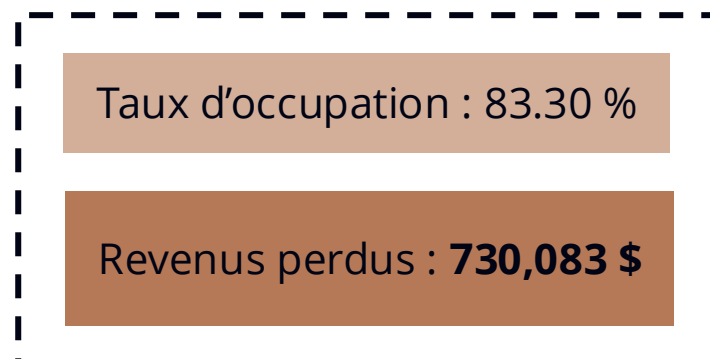
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
25\$/pi²	16.70%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.25%	1.00%	8.25%

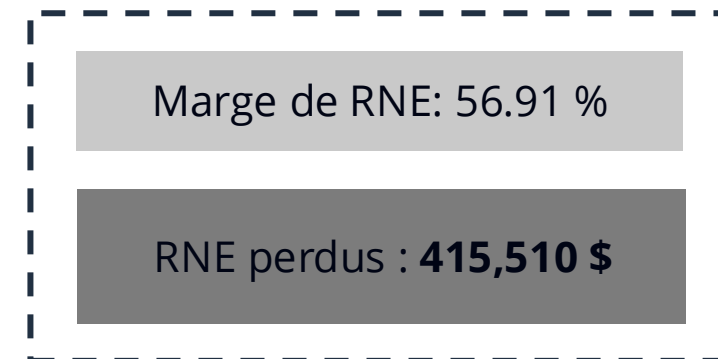
Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Retrait des actifs non stratégiques

Libération de capital pour renforcer les segments porteurs

Critères de sélection

Marchés présentant des perspectives de **croissance limitées**

Faible performance locative ou taux de vacance élevés

Qualité des locataires sous la moyenne du portefeuille

Actifs vieillissants nécessitant du capital pour rester compétitifs



Bureau de banlieue

Localisation: 204, boul. de Montarville, Boucherville

Classe: B

Taille : 38,078 pi²

Construction: 1998



Bureau de banlieue

Localisation: 85, rue Saint-Charles Ouest, Longueuil

Classe: B

Taille : 35,058 pi²

Construction: 1968



Actif mixte commercial/bureau

Localisation: 145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

Classe: B

Taille : 110,478 pi²

Construction: 1970

Disposition 3 – Valorisation de la vente

145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

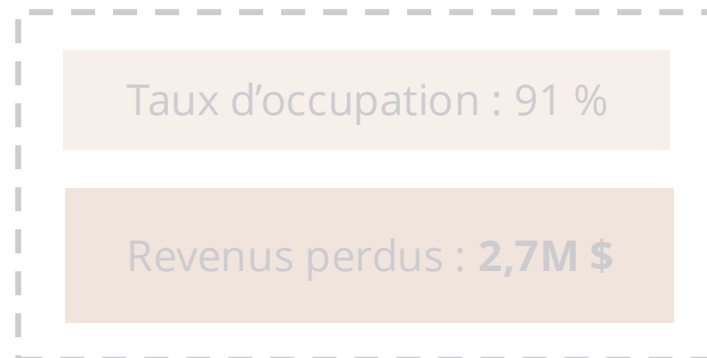
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
27\$/pi²	9.40%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.20%	1.50%	8.70%

Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Disposition 3 – Valorisation de la vente

145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

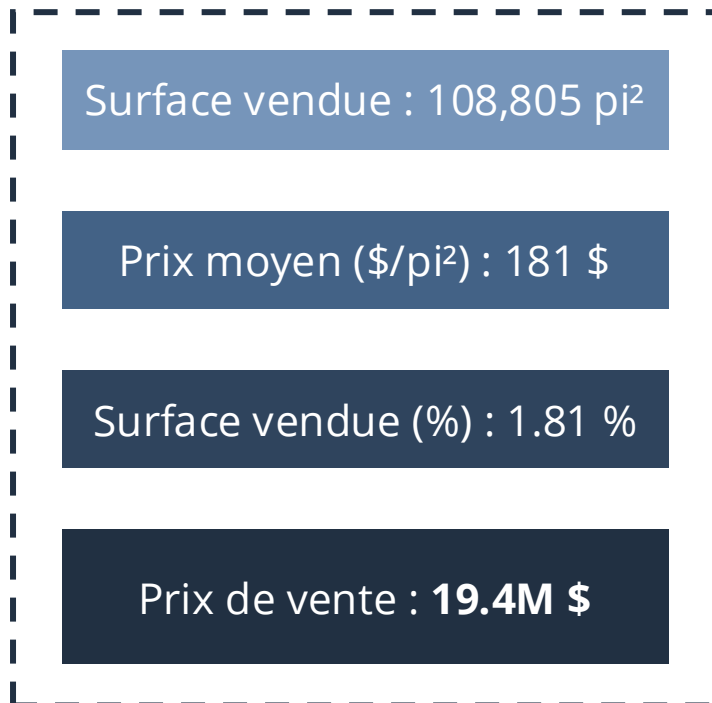
ImmoHEC
L'immobilier de demain



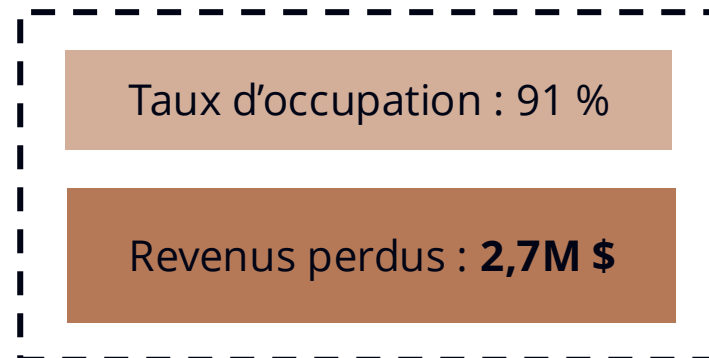
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
27\$/pi²	9.40%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.20%	1.50%	8.70%

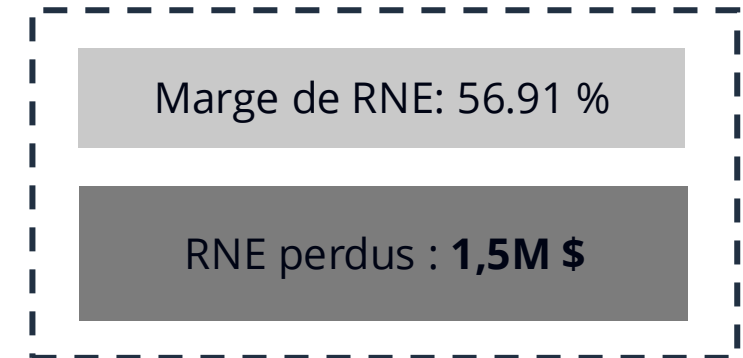
Prix de vente



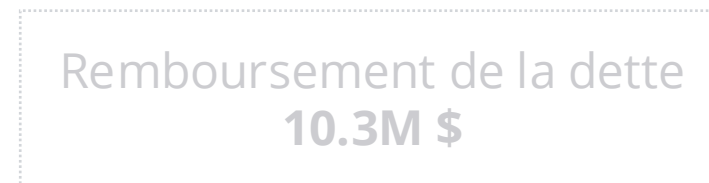
Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



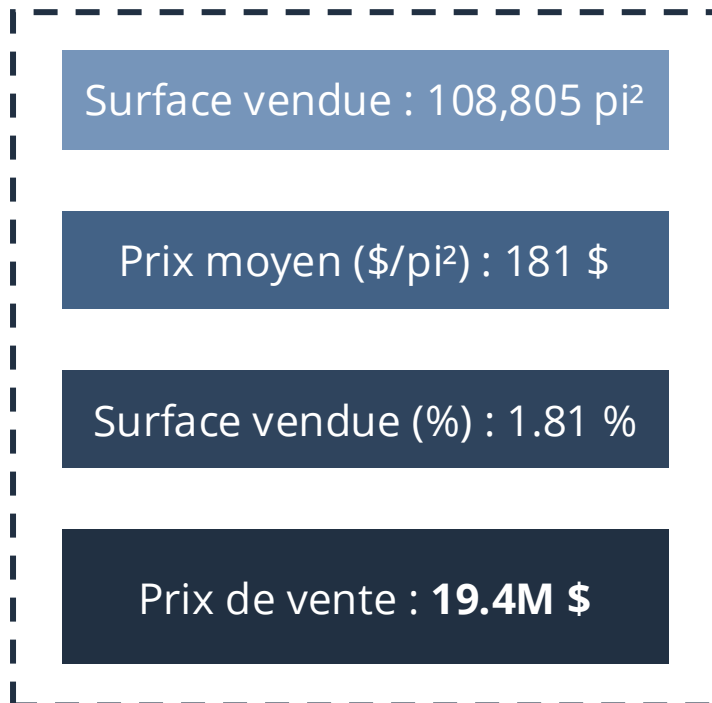
Disposition 3 – Valorisation de la vente

145, boul. Saint-Joseph, Saint-Jean-sur-Richelieu

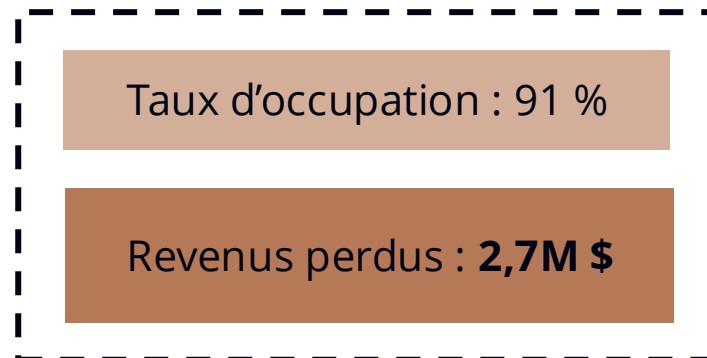
Hypothèses

Loyer moyen	Vacance physique	OPEX	CAPEX	Frais de disposition	Taux cap. terminal	Taux de croissance	Taux d'escompte
27\$/pi²	9.40%	43.1%	0.93\$	1.00%	7.20%	1.50%	8.70%

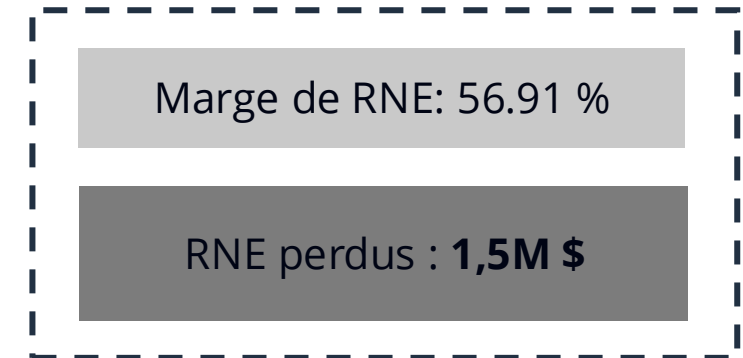
Prix de vente



Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



Un repositionnement qui génère de la valeur

Contribution des actifs vendus et effet sur la structure financière

		Post - Disposition			
		Actif 1	Actif 2	Actif 3	Total
Données clés	Prix de vente	4.6M \$	4.9M \$	19.4M \$	28.9M \$
	Superficie vendue	0.50 %	0.58 %	1.81 %	2.90 %
	Revenus perdus	661,000 \$	730,000 \$	2,702,000 \$	4.09M \$
	RNE perdus	377,000 \$	415,000 \$	1,537,000 \$	2.3M \$

Impact sur la dette

Remboursement de la dette : **15.3M \$**

Équité disponible : **13.7M \$**

01

Contexte

02

Tendance du marché

03

Disposition

04

Acquisition

05

Impacts

Investir pour renforcer l'avenir

Optimisation du portefeuille par des acquisitions ciblées

Critères de sélection industriel

Marché en **croissance**

Nb de **porte de quai**

Nb de **drive-in**

Bonne **hauteur**

Qualités des **locataires**



Industriel

Localisation: 17,531 114th Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 25,579pi²

Construction: 2001



Industriel

Localisation: 14945 131st Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 19,350pi²

Construction: 2007



Commerce de détail

Localisation: 2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

Classe: B

Taille: 9,681pi²

Construction: 2014

Investir pour renforcer l'avenir

Optimisation du portefeuille par des acquisitions ciblées

Critères de sélection industriel

Marché en **croissance**

Nb de **porte de quai**

Nb de **drive-in**

Bonne **hauteur**

Qualités des **locataires**



Industriel

Localisation: 17531 114th Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 25,579pi²

Construction: 2001



Industriel

Localisation: 14945 131st Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 19,350pi²

Construction: 2007



Commerce de détail

Localisation: 2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

Classe: B

Taille: 9,681pi²

Construction: 2014

Acquisition d'un actif industriel stratégique à Edmonton

17531 114th Ave NW, Edmonton

Fiche d'actif

Surface	Hauteur dégagée	Porte de quai	Année de construction	Classe	Vacance	Loyer demandé
25,579pi ²	24 pieds	4	2001	B	0%	19\$/pi ²

Industriel



Informations supplémentaires

Locataires actuels

Automotive Parts Distributors

Qualités de l'actif

Locataires dans **secteur** qui se porte bien
Actif « **clé en main** » pour tout opérateur
Actif **parfaitement aligné** avec la demande
logistique d'Edmonton
Potentiel de hausse des loyers

Acquisition d'un actif industriel stratégique à Edmonton

17531 114th Ave NW, Edmonton



Fiche d'actif

Surface	Hauteur dégagée	Porte de quai	Année de construction	Classe	Vacance	Loyer demandé
25,579pi²	24 pieds	4	2001	B	0%	19\$/pi²

Industriel



Informations supplémentaires

Locataires actuels

Automotive Parts Distributors

Qualités de l'actif

Locataires dans **secteur** qui se porte bien
Actif « **clé en main** » pour tout opérateur
Actif **parfaitement aligné** avec la demande
logistique d'Edmonton
Potentiel de hausse des loyers

Acquisition 1 - Valorisation

17531 114th Ave NW, Edmonton

Informations d'acquisition

Loyer actuel	Frais communs	Vacance du bâtiment	Croissance des loyers	Taux cap initial	Taux cap terminal	Frais acquisition	Frais de clôture	Durée de projection
13\$/pi ²	6\$/pi ²	0%	1.40%	7.00%	7.30%	1.5%	1%	10 ans

Revenus

Revenu effectif : 486,001 \$

RNE stabilisé : 421,568 \$

Marge de RNE : 87%

Valorisation : 4,378,415 \$

Dépenses

Dépenses opérationnelles :
33,253 \$/an

Réserves dépenses en capital :
19,221 \$/an

Frais de gestion :
10,039 \$/an

Résultats

Taux de rendement interne :
9.80%

Multiples sur fonds propres :
3.28x

Rendement sur mise de fonds :
5.43%

Acquisition 1 - Valorisation

17531 114th Ave NW, Edmonton



Informations d'acquisition

Loyer actuel	Frais communs	Vacance du bâtiment	Croissance des loyers	Taux cap initial	Taux cap terminal	Frais acquisition	Frais de clôture	Durée de projection
13\$/pi²	6\$/pi²	0%	1.40%	7.00%	7.30%	1.5%	1%	10 ans

Revenus

Revenu effectif : 486,001 \$

RNE stabilisé : 421,568 \$

Marge de RNE : 87%

Valorisation : 4,378,415 \$

Dépenses

Dépenses opérationnelles :
33,253 \$/an

Réserves dépenses en capital :
19,221 \$/an

Frais de gestion :
10,039 \$/an

Résultats

Taux de rendement interne :
9.80%

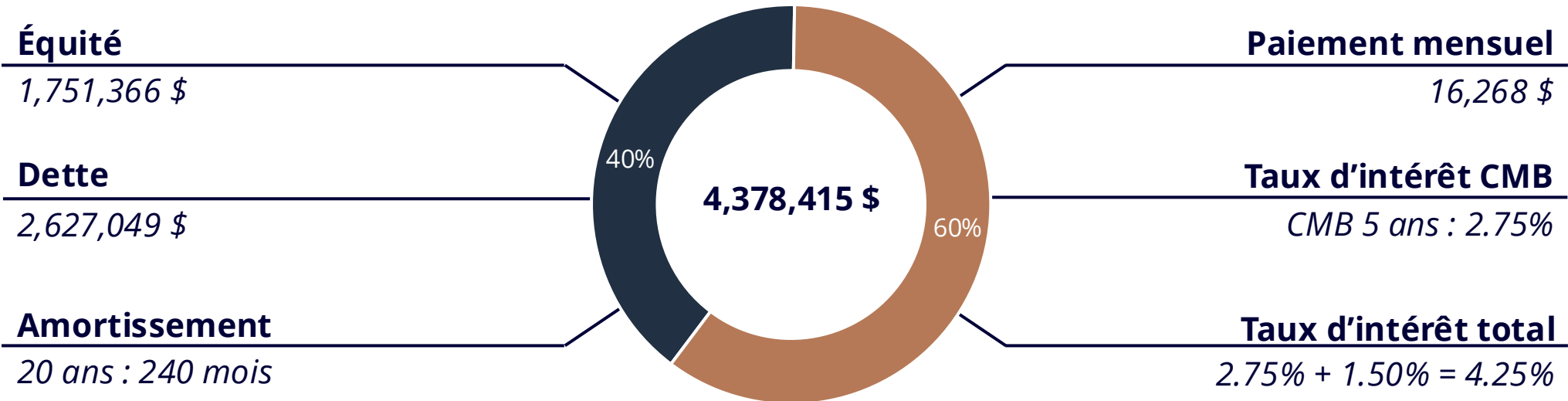
Multiples sur fonds propres :
3.28x

Rendement sur mise de fonds :
5.43%

Acquisition 1 - Financement

17531 114th Ave NW, Edmonton

Financement



Période	Solde d'ouverture	Paieement	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Capital remboursé	Capital cumulatif	Solde de clôture
1	\$2,627,048.83	\$16,267.59	\$9,304.13	\$9,304.13	\$6,963.46	\$6,963.46	\$2,620,085.37
240	\$16,210.18	\$16,267.59	\$57.41	\$1,277,173.22	\$16,210.18	\$2,627,048.83	\$0.00

Investir pour renforcer l'avenir

Optimisation du portefeuille par des acquisitions ciblées

Critères de sélection industriel

Marché en **croissance**

Nb de **porte de quai**

Nb de **drive-in**

Bonne **hauteur**

Qualités des **locataires**



Industriel

Localisation: 17531 114th Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 25,579pi²

Construction: 2001



Industriel

Localisation: 14945 131st Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 19,350pi²

Construction: 2007



Commerce de détail

Localisation: 2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

Classe: B

Taille: 9,681pi²

Construction: 2014

Acquisition d'un actif industriel stratégique à Edmonton

14945 131st Ave NW, Edmonton

Fiche d'actif

Surface	Hauteur dégagée	Porte de quai	Année de construction	Classe	Vacance	Loyer demandé
19,350pi ²	24 pieds	8	2007	B	0%	23\$/pi ²

Industriel



Informations supplémentaires

Locataires actuels

Hill Bros Expressways Ltd & ABF Freight System Inc

Qualités de l'actif

Locataires dans **secteur essentiel (transport)**
Actif « **clé en main** » pour tout opérateur
Actif **parfaitement aligné** avec la demande
logistique d'Edmonton
Potentiel de hausse des loyers

Acquisition d'un actif industriel stratégique à Edmonton

14945 131st Ave NW, Edmonton



Fiche d'actif

Surface	Hauteur dégagée	Porte de quai	Année de construction	Classe	Vacance	Loyer demandé
19,350pi²	24 pieds	8	2007	B	0%	23\$/pi²

Industriel



Informations supplémentaires

Locataires actuels

Hill Bros Expressways Ltd & ABF Freight System Inc

Qualités de l'actif

Locataires dans **secteur essentiel (transport)**
Actif « **clé en main** » pour tout opérateur
Actif **parfaitement aligné** avec la demande
logistique d'Edmonton
Potentiel de hausse des loyers

Acquisition 2 - Valorisation

14945 131st Ave NW, Edmonton



Informations d'acquisition

Loyer actuel	Frais communs	Vacance du bâtiment	Croissance des loyers	Taux cap initial	Taux cap terminal	Frais acquisition	Frais de clôture	Durée de projection
15\$/pi²	8\$/pi²	0%	1.40%	7.00%	7.30%	1.5%	1%	10 ans

Revenus

Dépenses

Résultats

Revenu effectif : 445,050 \$

RNE stabilisé : 402,914 \$

Marge de RNE : 91%

Valorisation : 5,477,852 \$

Dépenses opérationnelles :
25,158 \$/an

Réserves dépenses en capital :
29,080 \$/an

Frais de gestion :
12,048 \$/an

Taux de rendement interne :
9.78%

Multiples sur fonds propres :
3.28x

Rendement sur mise de fonds :
5.45%

Acquisition 2 - Valorisation

14945 131st Ave NW, Edmonton



Informations d'acquisition

Loyer actuel	Frais communs	Vacance du bâtiment	Croissance des loyers	Taux cap initial	Taux cap terminal	Frais acquisition	Frais de clôture	Durée de projection
15\$/pi²	8\$/pi²	0%	1.40%	7.00%	7.30%	1.5%	1%	10 ans

Revenus

Dépenses

Résultats

Revenu effectif : 445,050 \$

RNE stabilisé : 402,914 \$

Marge de RNE : 91%

Valorisation : 5,477,852 \$

Dépenses opérationnelles :
25,158 \$/an

Réserves dépenses en capital :
29,080 \$/an

Frais de gestion :
12,048 \$/an

Taux de rendement interne :
9.78%

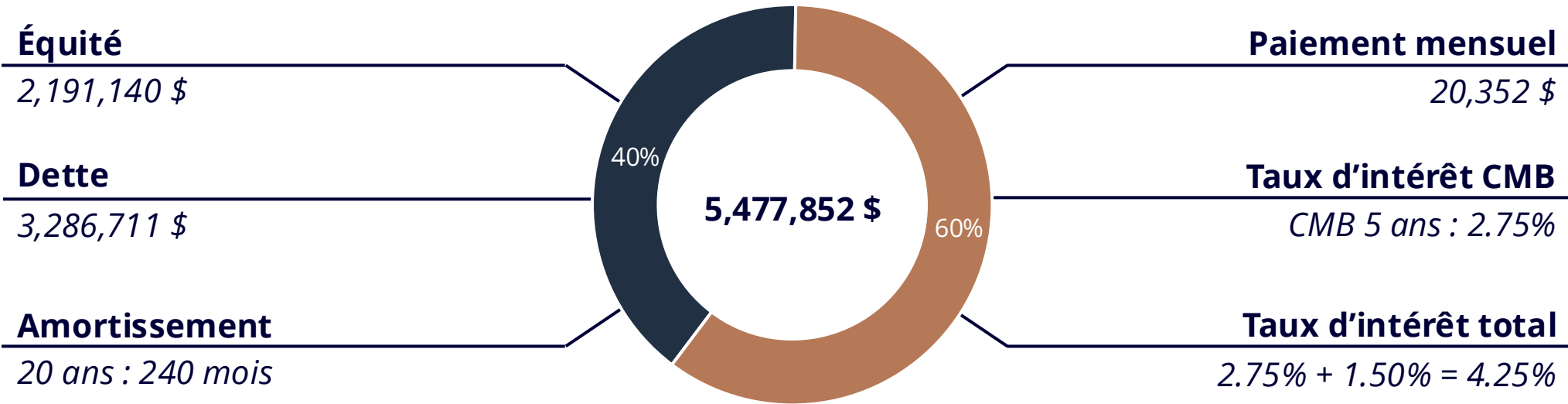
Multiples sur fonds propres :
3.28x

Rendement sur mise de fonds :
5.45%

Acquisition 2 - Financement

14945 131st Ave NW, Edmonton

Financement



Période	Solde d'ouverture	Paieement	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Capital remboursé	Capital cumulatif	Solde de clôture
1	\$3,286,711.22	\$20,352.45	\$11,640.44	\$11,640.44	\$8,712.01	\$8,712.01	\$3,277,999.21
240	\$20,280.62	\$20,352.45	\$71.83	\$1,597,876.49	\$20,280.62	\$3,286,711.22	\$0.00

Investir pour renforcer l'avenir

Optimisation du portefeuille par des acquisitions ciblées

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Critères de sélection commerce de détail

Marché en **croissance**

Visibilité et **achalandage**

Disposition du local

Mix locataires

Qualité des **locataires**



Industriel

Localisation: 17,531 114th Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 25,579pi²

Construction: 2001



Industriel

Localisation: 131st Ave NW, Edmonton

Classe: B

Taille: 19,350pi²

Construction: 2007



Commerce de détail

Localisation: 2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

Classe: B

Taille: 9,681pi²

Construction: 2014

Diversification via un actif commercial à Vancouver

2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Fiche d'actif

Surface	Étage	Année de construction	Classe	Vacance	Loyer actuel demandé
9,681pi ²	2	2014	B	0%	130\$/pi ²

Commerce de détail



Informations importantes

Locataires actuels

CIBC, Kommunity et Shoes on Fourth

Qualités de l'actif

Loyers soutenus par une **clientèle aisée**

Le site bénéficie d'une **visibilité exceptionnelle**
Offre **limitée**, loyers en **croissance**
Marché de Vancouver **très stable**

Diversification via un actif commercial à Vancouver

2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Fiche d'actif

Surface	Étage	Année de construction	Classe	Vacance	Loyer actuel demandé
9,681pi ²	2	2014	B	0%	130\$/pi ²

Commerce de détail



Informations importantes

Locataires actuels

CIBC, Kommunity et Shoes on Fourth

Qualités de l'actif

Loyers soutenus par une **clientèle aisée**

Le site bénéficie d'une **visibilité exceptionnelle**
Offre **limitée**, loyers en **croissance**
Marché de Vancouver **très stable**

Acquisition 3 - Valorisation

2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Informations d'acquisition

Loyer actuel	Frais communs	Vacance du bâtiment	Croissance des loyers	Taux cap initial	Taux cap terminal	Frais acquisition	Frais de clôture	Durée de projection
100\$/pi ²	30\$/pi ²	1.5%	2.00%	6.25%	6.50%	1.5%	1%	10 ans

Revenus

Revenu effectif : 1,258,530 \$

RNE stabilisé : 1,128,715 \$

Marge de RNE : 90%

Valorisation : 15,594,454 \$

Dépenses

Dépenses opérationnelles :
91,485 \$/an

Réserves dépenses en capital :
29,043 \$/an

Frais de gestion :
9,749 \$/an

Résultats

Taux de rendement interne :
8.03%

Multiples sur fonds propres :
3.13x

Rendement sur mise de fonds :
2.78%

Acquisition 3 - Valorisation

2020 Arbutus Street, BC, Vancouver

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Informations d'acquisition

Loyer actuel	Frais communs	Vacance du bâtiment	Croissance des loyers	Taux cap initial	Taux cap terminal	Frais acquisition	Frais de clôture	Durée de projection
100\$/pi ²	30\$/pi ²	1.5%	2.00%	6.25%	6.50%	1.5%	1%	10 ans

Revenus

Revenu effectif : 1,258,530 \$

RNE stabilisé : 1,128,715 \$

Marge de RNE : 90%

Valorisation : 15,594,454 \$

Dépenses

Dépenses opérationnelles :
91,485 \$/an

Réserves dépenses en capital :
29,043 \$/an

Frais de gestion :
9,749 \$/an

Résultats

Taux de rendement interne :
8.03%

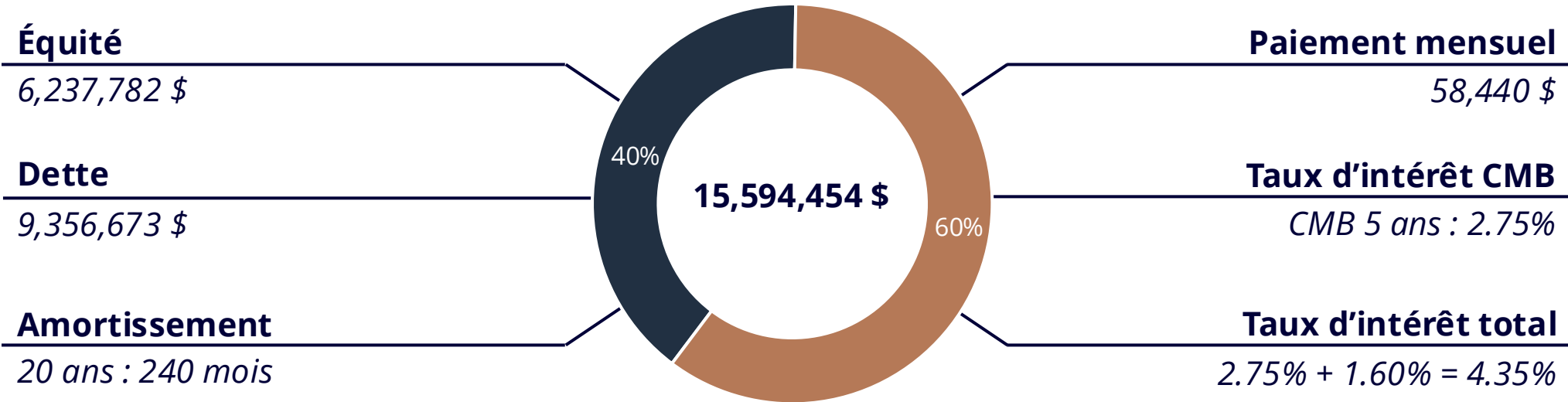
Multiples sur fonds propres :
3.13x

Rendement sur mise de fonds :
2.78%

Acquisition 3 - Financement

2020 Arbutus St, Vancouver

Financement



Période	Solde d'ouverture	Paiement	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Capital remboursé	Capital cumulatif	Solde de clôture
1	\$9,356,672.68	\$58,440.02	\$33,917.94	\$33,917.94	\$24,522.08	\$24,522.08	\$9,332,150.60
240	\$58,228.94	\$58,440.02	\$211.08	\$4,668,932.17	\$58,228.94	\$9,356,672.68	\$0.00

Acquisition 3 - Financement

2020 Arbutus St, Vancouver



Financement

Un pôle industriel stratégique à Edmonton

Deux actifs idéalement positionnés pour capter une demande logistique en forte croissance

20 ans : 240 mois

Un actif commercial premium à Vancouver

Situé dans un marché stable et performant où la rareté des nouvelles constructions soutient la valeur

Un effet de financement qui optimise le rendement

Les segments industriel et commercial bénéficient de conditions de financement nettement plus avantageuses que le bureau

$2.75\% + 1.60\% = 4.35\%$

Période	Solde d'ouverture	Paielement	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Capital remboursé	Capital cumulatif	Solde de clôture
1	\$9,356,672.68	\$58,440.02	\$33,917.94	\$33,917.94	\$24,522.08	\$24,522.08	\$9,332,150.60
240	\$58,228.94	\$58,440.02	\$211.08	\$4,668,932.17	\$58,228.94	\$9,356,672.68	\$0.00

Acquisition 3 - Financement

2020 Arbutus St, Vancouver



Financement

Un pôle industriel stratégique à Edmonton

Deux actifs idéalement positionnés pour capter une demande logistique en forte croissance

20 ans : 240 mois

Un actif commercial premium à Vancouver

Situé dans un marché stable et performant où la rareté des nouvelles constructions soutient la valeur

Un effet de financement qui optimise le rendement

Les segments industriel et commercial bénéficient de conditions de financement nettement plus avantageuses que le bureau

2.75% + 1.60% = 4.35%

Période	Solde d'ouverture	Paielement	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Capital remboursé	Capital cumulatif	Solde de clôture
1	\$9,356,672.68	\$58,440.02	\$33,917.94	\$33,917.94	\$24,522.08	\$24,522.08	\$9,332,150.60
240	\$58,228.94	\$58,440.02	\$211.08	\$4,668,932.17	\$58,228.94	\$9,356,672.68	\$0.00

Acquisition 3 - Financement

2020 Arbutus St, Vancouver



Financement

Un pôle industriel stratégique à Edmonton

Deux actifs idéalement positionnés pour capter une demande logistique en forte croissance

20 ans : 240 mois

Un actif commercial premium à Vancouver

Situé dans un marché stable et performant où la rareté des nouvelles constructions soutient la valeur

Un effet de financement qui optimise le rendement

Les segments industriel et commercial bénéficient de conditions de financement nettement plus avantageuses que le bureau

2.75% + 1.60% = 4.35%

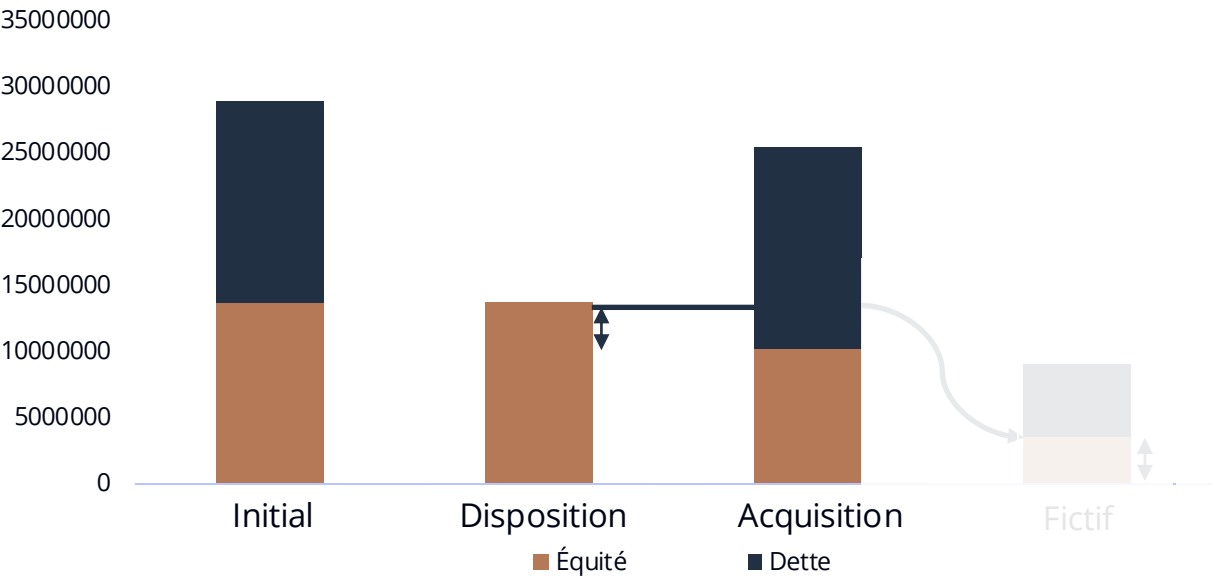
Période	Solde d'ouverture	Paielement	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Capital remboursé	Capital cumulatif	Solde de clôture
1	\$9,356,672.68	\$58,440.02	\$33,917.94	\$33,917.94	\$24,522.08	\$24,522.08	\$9,332,150.60
240	\$58,228.94	\$58,440.02	\$211.08	\$4,668,932.17	\$58,228.94	\$9,356,672.68	\$0.00

L'effet réel des transactions sur la performance

RNE, dette, équité et potentiel de réinvestissement

Ratio entre la dette et l'équité

Changement sur le portefeuille de BTB



Les trois acquisitions n'ont pas utilisé toute l'équité, engendrant la légère baisse du RNE

Résultat net d'exploitation

Portefeuille BTB

Avant	75,051,000 \$	Différence
Après	74,674,185 \$	- 376,814 \$

Actif complémentaire fictif

Équité \$3,491,802

Ratio dette sur équité de 60%

Achat à \$9,078,685

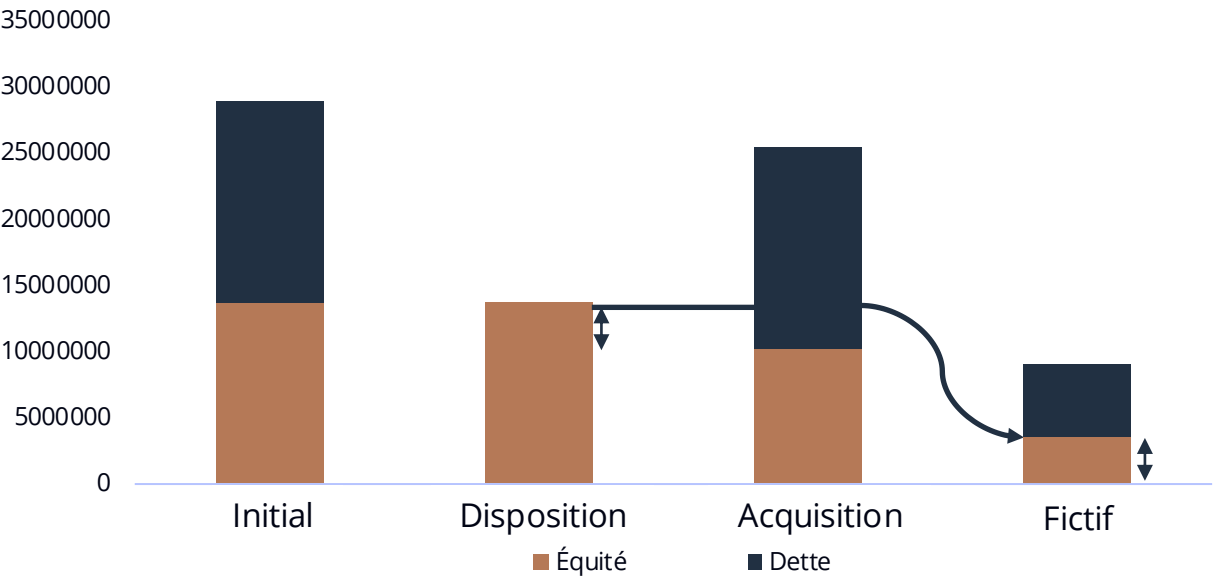
Un actif supplémentaire est nécessaire pour optimiser l'utilisation du capital disponible

L'effet réel des transactions sur la performance

RNE, dette, équité et potentiel de réinvestissement

Ratio entre la dette et l'équité

Changement sur le portefeuille de BTB



Les trois acquisitions n'ont pas utilisé toute l'équité, engendrant la légère baisse du RNE

Résultat net d'exploitation

Portefeuille BTB

Avant	75,051,000 \$	Différence
Après	74,674,185 \$	- 376,814 \$

Actif complémentaire fictif

Équité \$3,491,802

Ratio dette sur équité de 60%

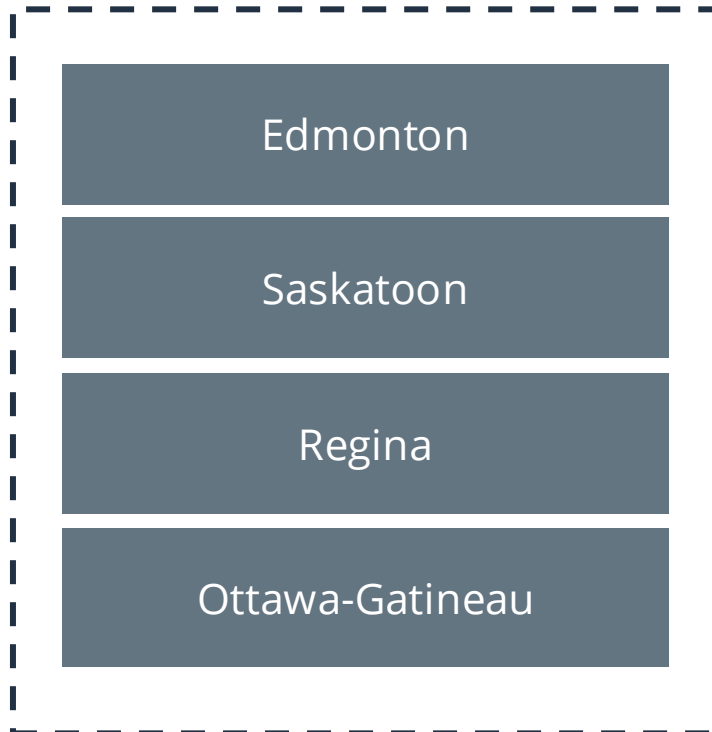
Achat à \$9,078,685

Un actif supplémentaire est nécessaire pour optimiser l'utilisation du capital disponible

Utilisation optimale du capital dégagé

Des caractéristiques essentielles pour garantir un investissement pertinent

Lieux possibles



Caractéristiques visées

Prix d'achat	Type de bail	Superficie
9M\$	Triple net	32,000 pi ² ↔ 54,000 pi ²
Construction	Hauteur	Zonage
2000 +	24' ↔ 32'	Industriel léger
Vacances	Qualité locataire	Localisation
0%	Bonne	Accès rapide aux autoroutes

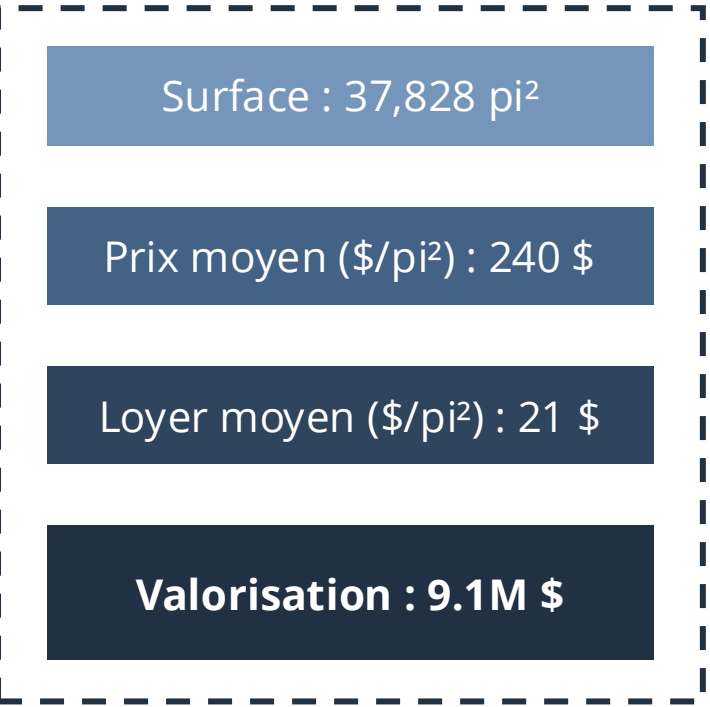
Simulation de valorisation avec le capital disponible

Scénario fictif illustrant la valeur et l'impact financier

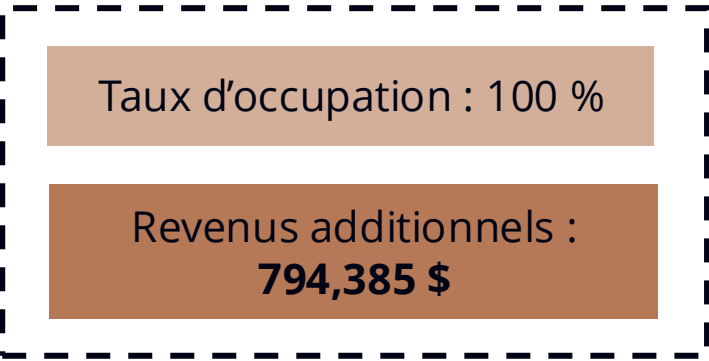
Hypothèses fictives

Loyer moyen	Vacance physique	Taux d'intérêt	Prime	RPV	Équité
21\$/pi²	0%	2.75%	1.50%	60%	40%

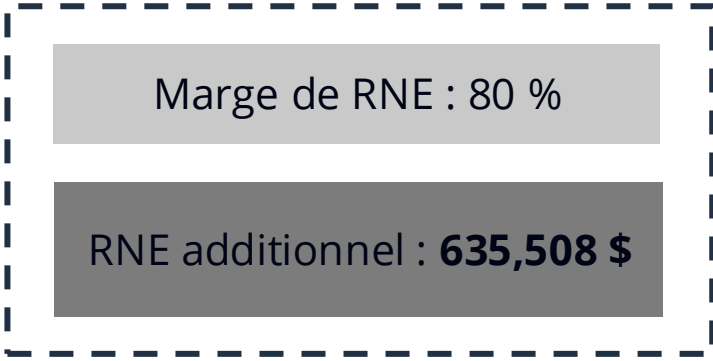
Prix d'achat



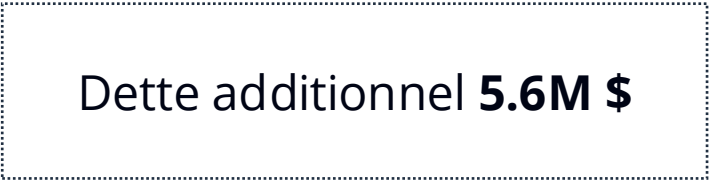
Revenus totaux



RNE



Impact sur le prêt



01

Contexte

02

Tendance du marché

03

Disposition

04

Acquisition

05

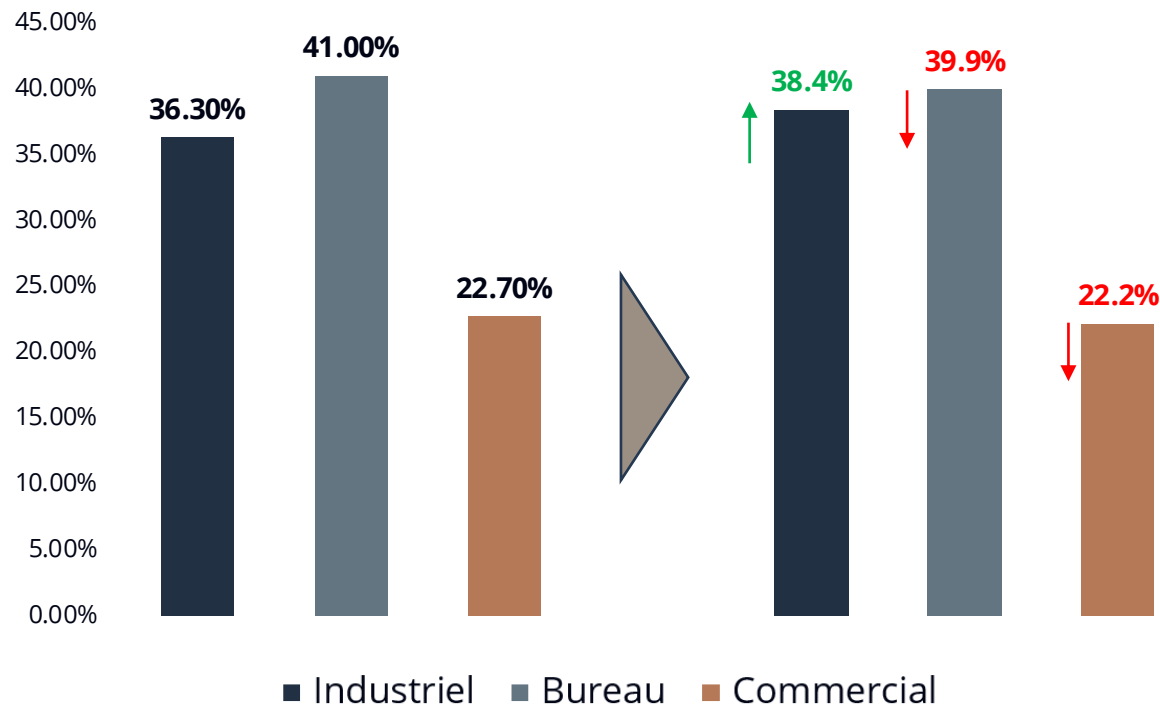
Impacts

Impact des acquisitions sur le portefeuille

Conséquences sur l'équilibre et la diversification du portefeuille

Types d'actifs avant et après stratégie

% de la valeur des actifs du portefeuille



Objectif : **60%** industriel, **20%** bureau, **20%** commerce de détail

Pour une valeur du portefeuille stable, BTB devra avoir 780M \$ en industriel

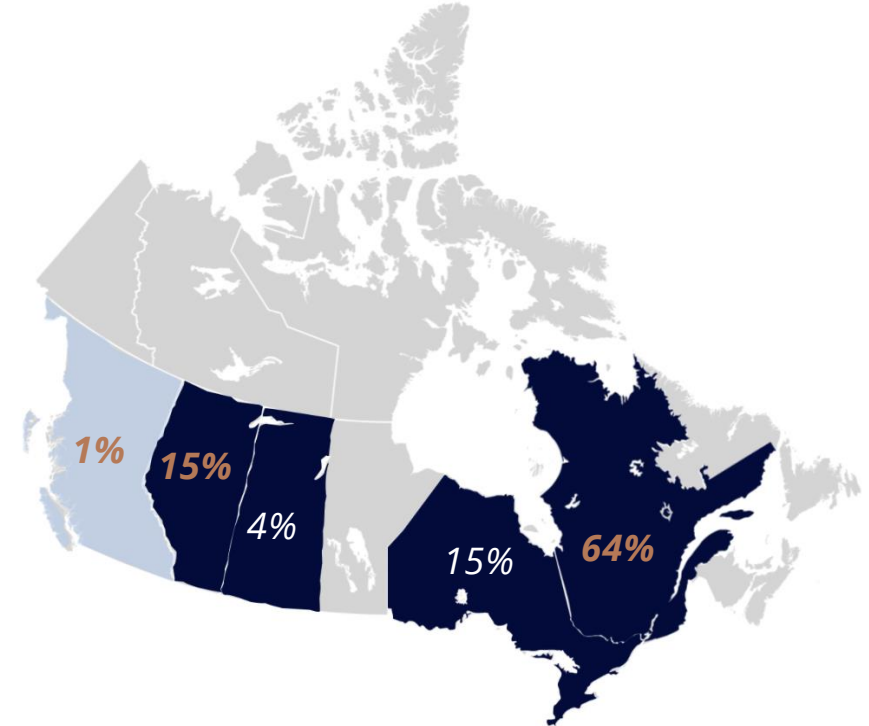
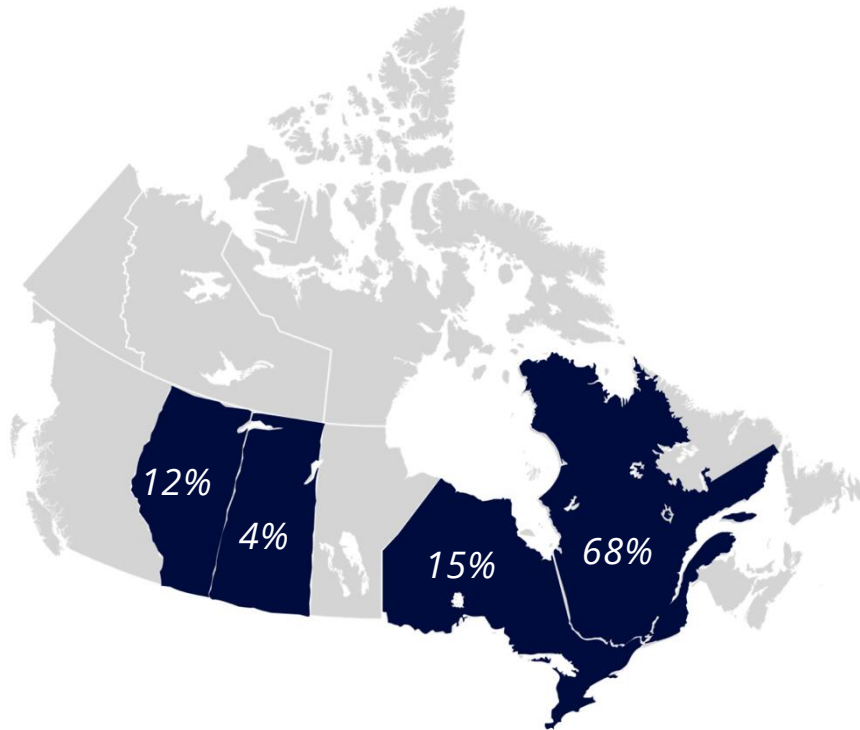
Les transactions proposées aujourd'hui rapprochent BTB d'environ 8 % de la réalisation de son objectif

Rapprochement de **l'objectif** grâce à la **vente** d'actifs de **bureaux en banlieue** et à l'**acquisition** de propriétés **industrielles**

Repositionnement géographique

Évolution de la répartition provinciale du portefeuille

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Augmentation de la proportion d'actif dans l'**Ouest**

Première acquisition à Vancouver, en Colombie-Britannique

Diminution de la proportion d'actif au **Québec**

Suite à notre plan de **repositionnement stratégique**, BTB a **diminué** sa proportion d'actif au **Québec** pour se **déployer davantage** dans l'**Ouest canadien** et s'installer dans une **nouvelle province**

L'impact chiffré de la disposition sur le portefeuille

Variations structurelles observées dans les principaux ratios



		Scénario initial	Post - Disposition	Variation
Ratios principaux	FFO / Unité	0.42 \$	0.40 \$	1.8 %
	AFFO / Unité	0.38 \$	0.36 \$	1.6 %
	NAV / Unité	4.50 \$	4.30 \$	19.8 %
	Taux de distribution	78.92 %	82.35 %	3 %
	Ratio d'endettement	59.57 %	59.56 %	0.01 %
	Ratio de couverture des intérêts	2.14x	2.12x	1.6 %
	Rendement AFFO	9.67 %	9.27 %	0.40 %

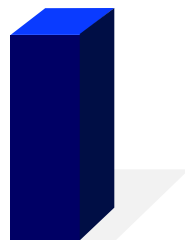
L'impact chiffré de l'acquisition sur le portefeuille

Variations structurelles observées dans les principaux ratios

		Scénario initial	Post - Disposition	Post - Acquisition	Variation
Ratios principaux	FFO / Unité	0.42 \$	0.40 \$	0.44 \$	1.9 %
	AFFO / Unité	0.38 \$	0.36 \$	0.40 \$	1.7 %
	NAV / Unité	4.50 \$	4.30 \$	4.51 \$	0.4 %
	Taux de distribution	78.92 %	82.35 %	75.5 %	3.4 %
	Ratio d'endettement	59.57 %	59.56 %	59.58 %	0.01 %
	Ratio de couverture des intérêts	2.14x	2.12x	2.14x	0 %
	Rendement AFFO	9.67 %	9.27 %	10.11 %	0.44 %

Sommaire exécutif

MANDAT



Élaborer un plan de **repositionnement** du portefeuille visant à **réduire l'exposition** aux actifs non performants, **renforcer la présence** dans les marchés en croissance et optimiser les **indicateurs financiers clés** de BTB

ÉLÉMENTS CLÉS



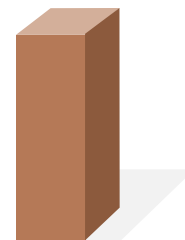
Surexposition à l'Est du Canada

Croissance soutenue du **secteur industriel**

Portefeuille concentré en **bureaux de banlieue**

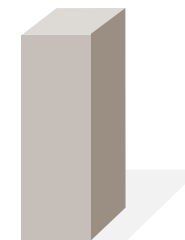
Environnement monétaire **favorable**

RECOMMANDATIONS



Désinvestir les actifs de **bureaux à faible performance** et réallouer le capital vers des **actifs performants** dans **les marchés industriels en croissance**, notamment Edmonton

IMPACTS



Augmentation de l'industriel de **6%**

Augmentation de **2%** de **l'AFFO / Unité**

Stabilisation du **ratio d'endettement**

Contexte

- [Tableau portefeuille de BTB](#)

Tendance de marché

- [Démographie Edmonton](#)
- [Démographie Montréal](#)
- [Démographie Ottawa](#)
- [Démographie Québec](#)
- [Démographie Saskatoon](#)
- [Edmonton Retail](#)
- [Montréal Retail](#)
- [Ottawa Retail](#)
- [Québec & Saskatoon Retail](#)
- [Marché Automobile](#)
- [Autres marchés industriels](#)
- [Autres marchés bureaux](#)

Disposition

- [85, Saint-Charles O, Longueuil](#)
- [204, Montarville, Boucherville](#)
- ["Les Halles Saint-Jean"](#)

Acquisition

- [Valorisation 114th Ave Edmonton](#)
- [Cash Flow annuel 114th Ave Edmonton](#)
- [Valorisation 131th Ave Edmonton](#)
- [Cash Flow annuel 131th Ave Edmonton](#)
- [Valorisation 2020 Arbutus St Vancouver](#)
- [Cash Flow annuel 2020 Arbutus St Vancouver](#)

Impact sur les ratios

- [Modèle JVM : Scénario Initial](#)
- [Modèle JVM : Vente Boucherville](#)
- [Modèle JVM : Vente Longueuil](#)
- [Modèle JVM : Vente « Les Halles »](#)
- [Modèle JVM : Scénario Post- Disposition](#)
- [Modèle JVM : Achat 114th Edmonton](#)
- [Modèle JVM : Achat 131th Edmonton](#)
- [Modèle JVM : Achat 2020 Vancouver](#)
- [Modèle JVM : Scénario Post-Acquisition](#)

Portefeuille de BTB

Ville	Nombre de propriétés	Nombre de pi²	Taux d'occupation
Montréal	38	3.3M	91.6%
Ville de Québec	9	1.2M	90.0%
Ottawa	11	0.8M	96.9%
Edmonton	10	0.4M	86.0%
Saskatoon	3	0.2M	100%
Trois-Rivières	2	0.1M	75.9%
Total	73	6M	90.07%



Edmonton

Population

1 010 900

Âge Moyen

38 ans

Taux Chômage

12.7%

Immigration

32.5%

Information Démographique Supplémentaire

Salaire Moyen

92 900\$

Croissance démographique

+7,3%

Croissance emploi

+3,3%

Secteur Clés

Construction et Énergie

Edmonton profite de mégaprojets comme **Dow** et **Air Products** qui génèrent des milliers d'emplois.

Montréal

Population

1 762 950

Âge Moyen

41 ans

Taux Chômage

10.3%

Immigration

33.4%

Information Démographique Supplémentaire

Salaire Moyen

79 300\$

Croissance démographique

+4,6%

Croissance emploi

+1,6%

Secteur Clés

IA et Science

En 2024, **59 projets étrangers** ont créé/maintenu 4 790 emplois avec comme salaire moyen **105 000 \$ CAD**. La métropole attire des postes hautement qualifiés.

Ottawa

Population

1 017 450

Âge Moyen

41 ans

Taux Chômage

10.3%

Immigration

26%

Information Démographique Supplémentaire

Salaire Moyen

103 000\$

Croissance emploi

-2,2%

Croissance démographique

+8,9%

Secteur Clés

Fonction publique

La relance du centre-ville (plan de **1,3 G\$**) et les projets LRT soutiennent la création d'emplois dans la tech et les services.

Québec

Population

549 460

Âge Moyen

44 ans

Taux Chômage

7,1%

Immigration

8,5%

Information Démographique Supplémentaire

Salaire Moyen

75 200\$

Croissance emploi

+7%

Croissance démographique

+4,3%

Secteur Clés

Assurance et TI

Québec offre un Marché du travail **saturé**

Saskatoon		
Population	Information Démographique Supplémentaire	
266 140	Salaire Moyen	Croissance démographique
Âge Moyen	89 700\$	+7,7%
39 ans	Croissance emploi	Secteur Clés
Taux Chômage	+0,9%	Minéraux et construction
8,7%	Saskatoon devient un hub pour les terres rares et minéraux stratégiques.	
Immigration		
20%		

Informations

Taux Disponibilité 4,6%	Loyer par structure	
Loyer Moyen 25,36	Regional Mall 120\$	Neighbourhood 40\$
Croissance loyer (Y-o-Y) 4,70%	Power Centre 25\$	Convenience 37,50\$
Absorption nette 347 631	Community-Enclosed 30\$	Mixed-use urban 37,50\$
Complétion nette 642 645	Community-Unenclosed 49,50\$	Mixed-use suburban 32,50\$

Informations

Taux Disponibilité	Loyer par structure	
2%		
Rental Cycle	Regional Mall	Neighbourhood
Stabilizing	110\$	30\$
Croissance Loyer (Y-o-Y)	Power Centre	Convenience
1,50%	40\$	25\$
Inventaire nette	Community-Enclosed	Mixed-use urban
212 300 000	27,50\$	50\$
Complétion nette	Community-Unenclosed	Mixed-use suburban
100 000	30\$	42,50\$

Informations

Taux disponibilité	Loyer par structure	
2,6%		
Loyer moyen	Regional Mall	Neighbourhood
30,08	92,50	47,50
Croissance Loyer (Y-o-Y)	Power Centre	Convenience
10,60%	47,50	52,50
Absorption nette	Community-Enclosed	Mixed-use urban
78 603	50	47,50
Completion nette	Community-Unenclosed	
21 314	52,50	

Quebec & Saskatoon-Retail

Québec

Taux Disponibilité

2,6%

Loyer Moyen

30,08\$

Croissance Loyer (Y-o-Y)

10,60%

Absorption nette

78 603

Net Absortion

21 314

Saskatoon

Loyer par structure

Regional Mall

75\$

Neighbourhood

28,50\$

Power Centre

26\$

Convenience

26\$

Community-Enclosed

23,50\$

Mixed-use urban

32\$

Community-Unenclosed

34\$

Mixed-use suburban

24\$

- Investir pour renforcer l'avenir
- Optimisation du portefeuille par des acquisitions ciblées

Acquisition à Edmonton

Sous marché: Northwest

Taux vacances	Loyers demandés
3.8%	0.79\$
Stable	Croissance

Identification bâtiments

Nombre de docks
Nombre de drive in
Hauteur
Année de construction

Sélection bâtiments

Vacances présentement
Précense locataires
Qualité locataires

Critères de sélection

Marchés présentant des perspectives de **croissance**

Taux de **vacance faible**

Bonne **qualité** des **locataires**

Actifs en bon état qui ne nécessitent pas de capital

• Investir pour renforcer l'avenir

Acquisition à Vancouver

Analyse : Kitsilano

Identification bâtiments

Sélection bâtiments

Taux vacances

1.80%

Stable

Loyers demandés

10.80\$

Croissance

Visibilité & façade

Achalandage

Disposition du local

Année de construction

Localisation avantageuse

Mix locataire

Qualité locataires

Critères de sélection

Marchés présentant des perspectives de **croissance**

Taux de **vacance faible**

Bonne **qualité** des **locataires**

Actifs en bon état qui ne nécessitent pas de capital

Industrie automobile Alberta

Revenue

625M\$

Croissance annuel 2020-2025

1%

Projection 2028

681M\$

Cycle de vie

L'industrie a atteint la **phase** de **maturité** dans son cycle de vie

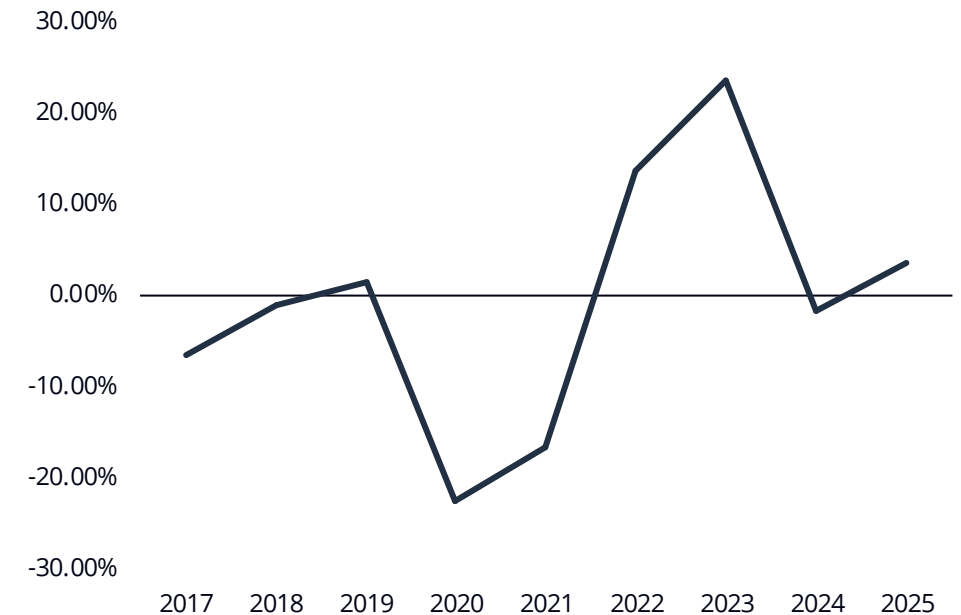
Risk

Les revenus dépendent surtout des **exportations** vers les **États-Unis**; le marché intérieur suit l'international.

Affecte **négativement** les locataires

Changement Demande de la fabrication d'équipements de transport (%)

Alberta



La **demande** pour l'équipement de transport **rebondi** en 2025

Industrie transport spécialisé Alberta

Revenue

3.13B\$

Croissance annuel 2020-2025

1,4%

Projection 2028

3.15B\$

Cycle de vie

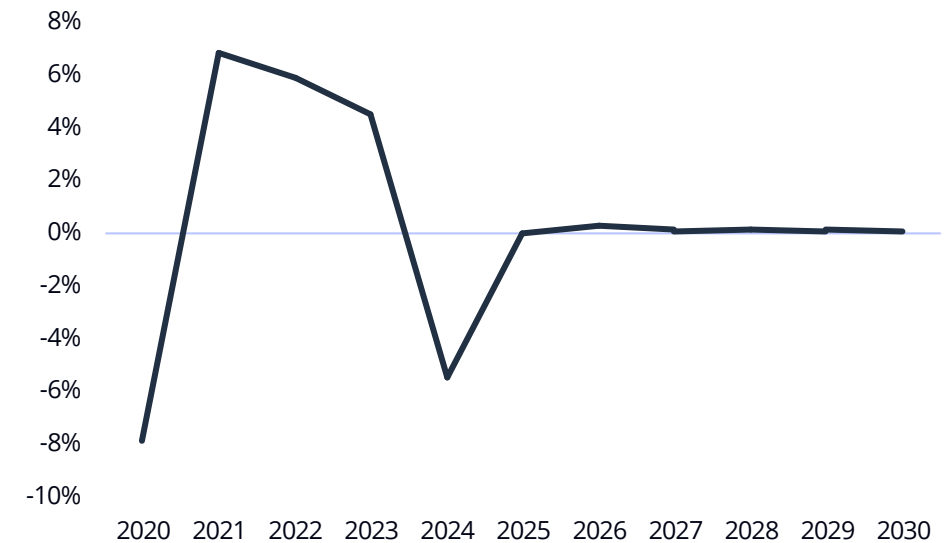
L'industrie a atteint la **phase de maturité** dans son cycle de vie

Risk

Les revenus sont sensibles à la variation du prix de pétrole. Les clients sont directement affectés par les enjeux géopolitiques

Affecte **négativement** les locataires (Hill Bros)

Changement du revenu de l'industrie (%) Alberta



Le revenu devrait se stabiliser dans les années à venir

Industrie transport Alberta

Revenue

2.28B\$

Croissance annuel 2020-2025

0,1%

Projection 2028

2.43B\$

Cycle de vie

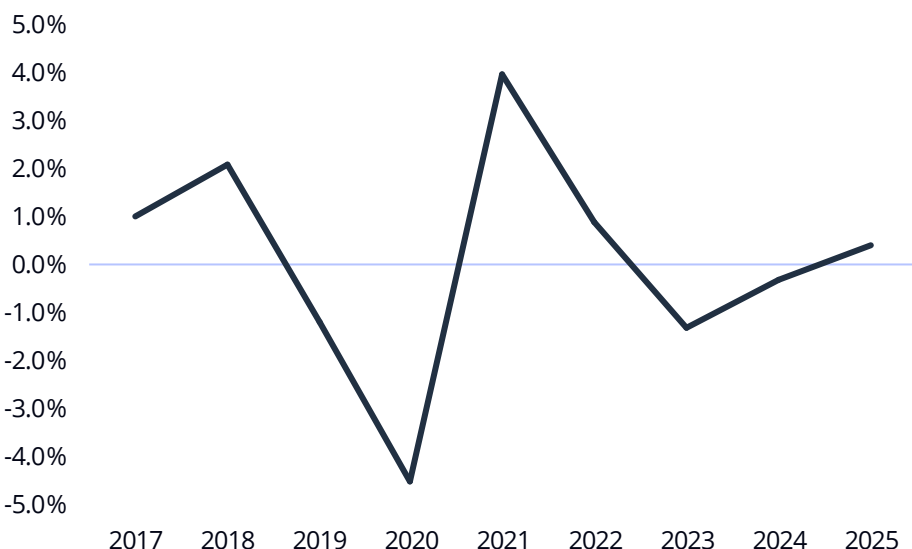
L'industrie a atteint la **phase** de **maturité** dans son cycle de vie

Risk

Les revenus sont sensibles à la variation du prix de pétrole. Les clients sont directement affectés par les enjeux géopolitiques

Affecte **négativement** les locataires (ABF Freight system)

Changement d'utilisation de la capacité industrielle (%) Alberta



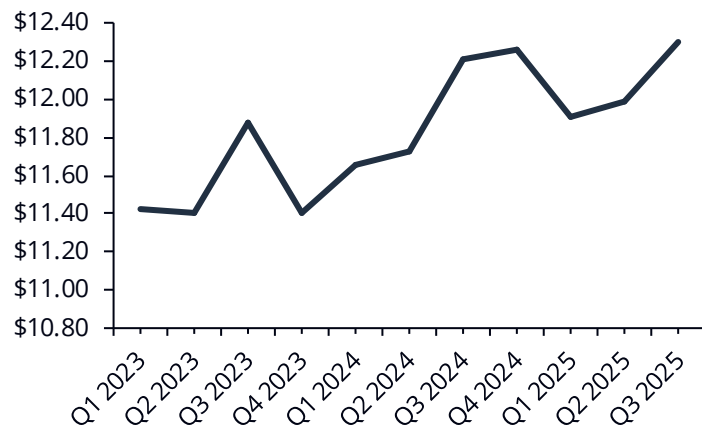
Le revenu devrait se stabiliser dans les années à venir

Autres marchés industriels



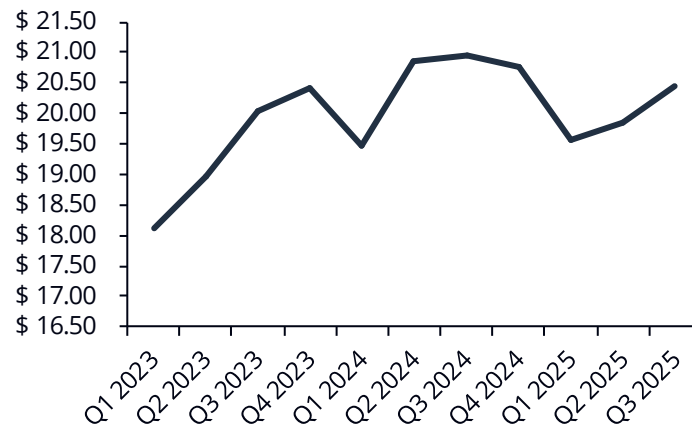
Loyers demandés à Regina

Moyenne trimestrielle



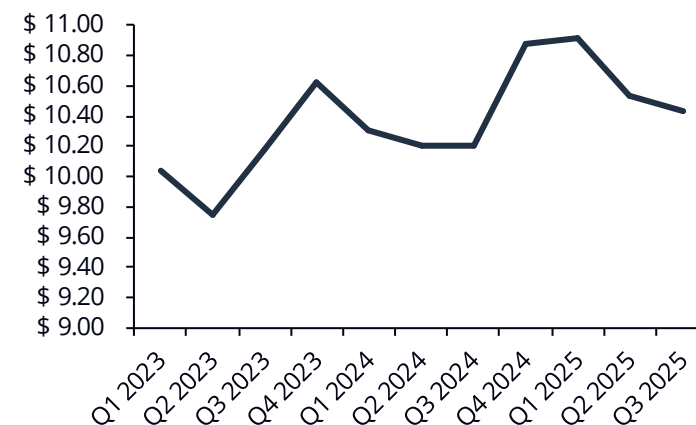
Loyers demandés à Victoria

Moyenne trimestrielle



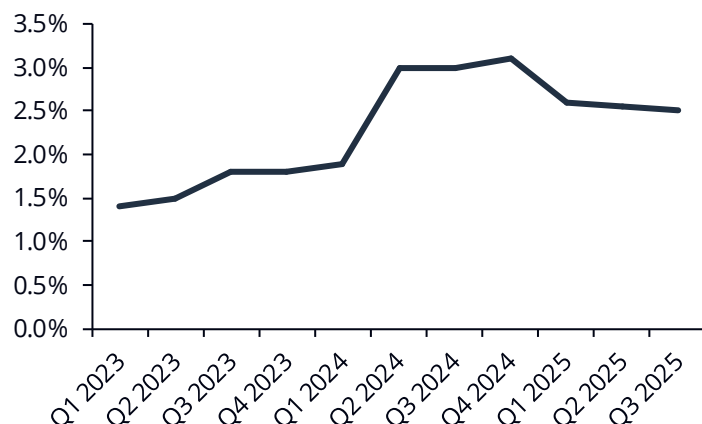
Loyers demandés à Winnipeg

Moyenne trimestrielle



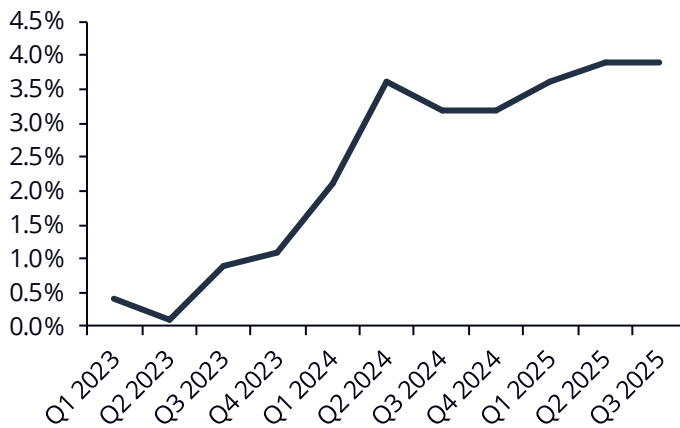
Vacances observées à Regina

%, Évolution trimestrielle



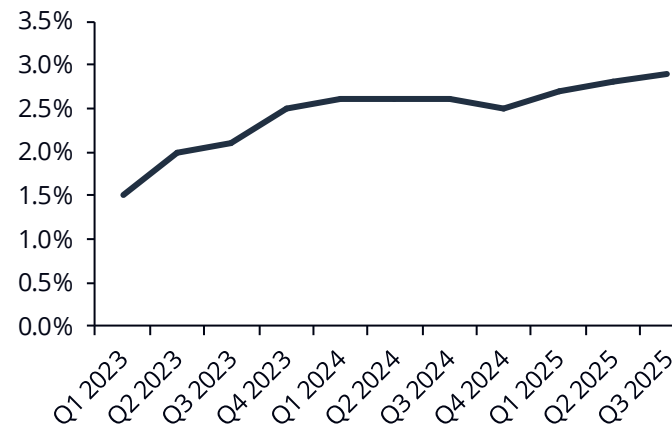
Vacances observées à Victoria

%, Évolution trimestrielle



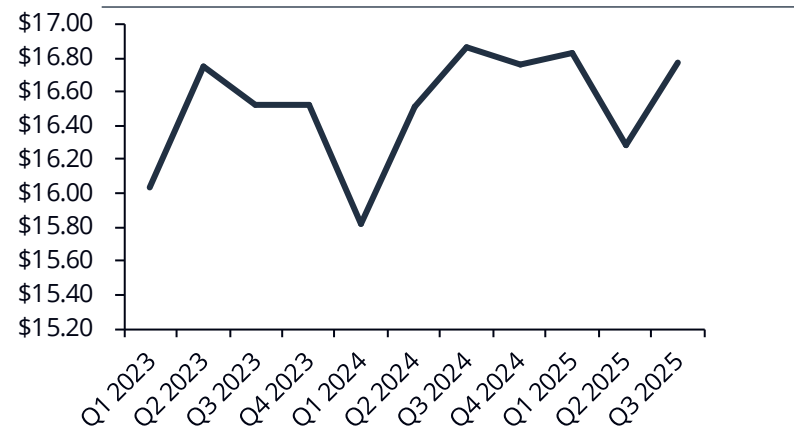
Vacances observées à Winnipeg

%, Évolution trimestrielle

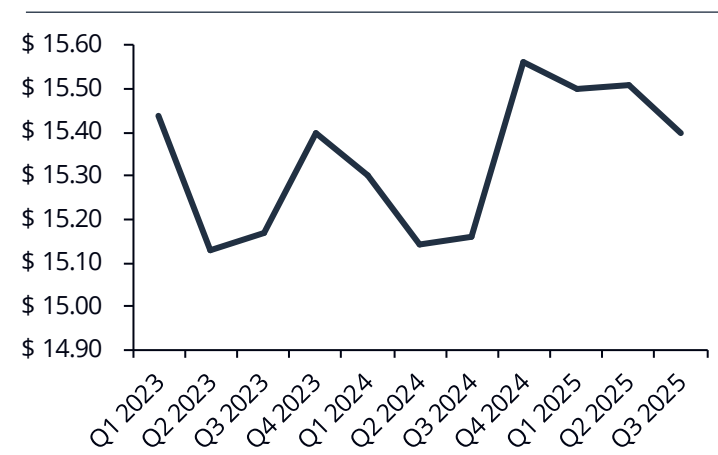


Autres marchés bureaux

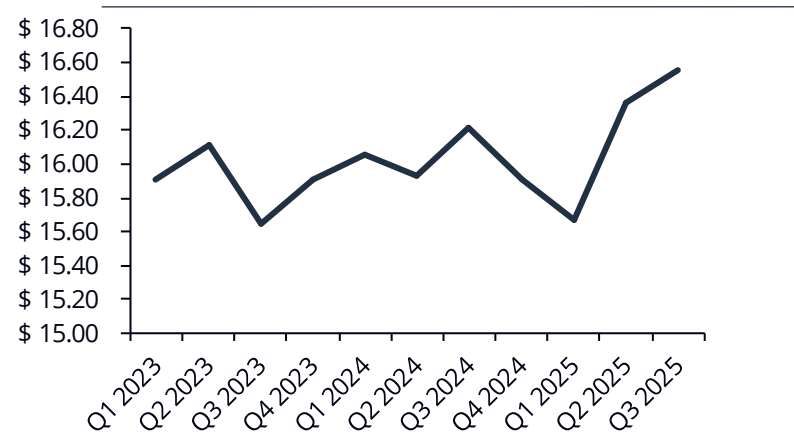
Loyers demandés à Montréal
Moyenne trimestrielle



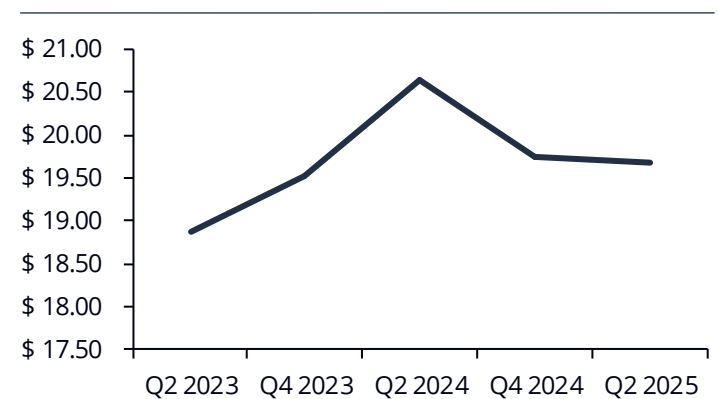
Loyers demandés à Ottawa
Moyenne trimestrielle



Loyers demandés à Edmonton
Moyenne trimestrielle

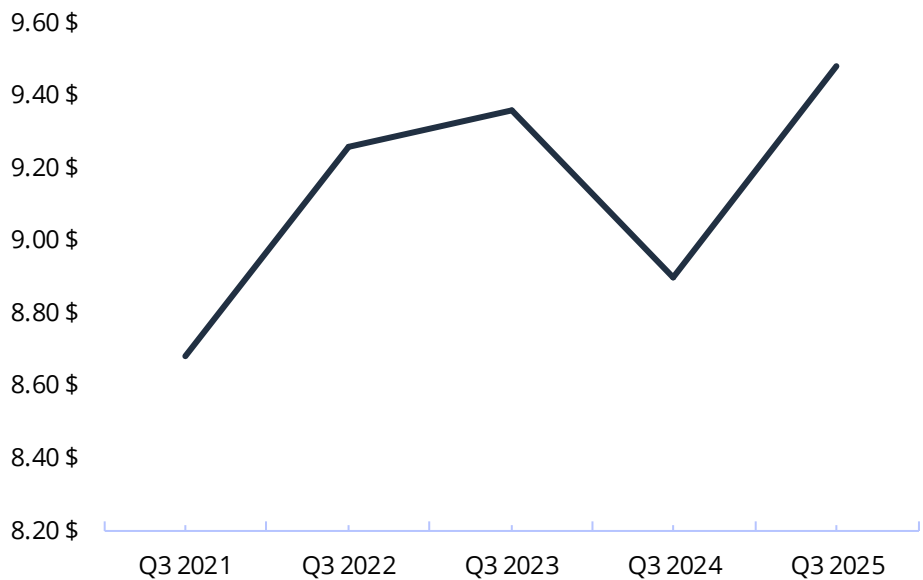


Loyers demandés à Saskatoon
Moyenne trimestrielle



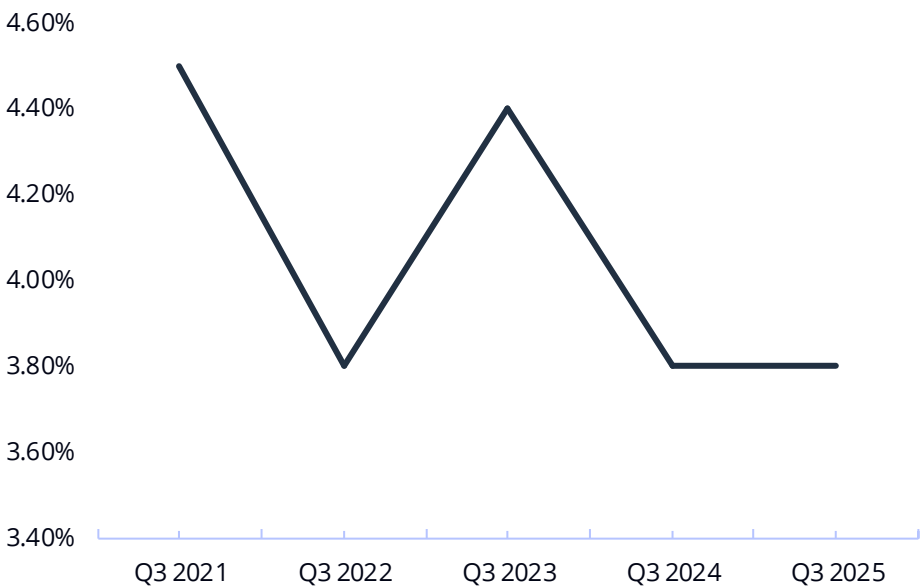
Loyers demandés à Northwest

Moyenne trimestrielle



Taux de vacances à Northwest

Moyenne trimestrielle



Les loyers du sous-marché, **Northwest**, augmentent et le taux de vacances **diminue** et se **stabilise**

Disposition : 85, Saint-Charles O, Longueuil



Property Details

Type	Suburban Office
Year Built	1968
Net Leasable Area	35,058
Land Square Footage	26,572
Number of Stories	3
Street Address	85 rue Saint-Charles O
City/State/Zip	Longueuil, QC, J4H 1C5

Hypothèses

Average Asking Rent	\$25
Vacancy	16.70%
Operating Expenses	43.09%
Capital Expenditures	\$0.93
Growth Rate	1.00%
Discount Rate	8.50%
Exit Cap Rate	7.50%

Effect of Cap Rate and Discount Rate on PV

		7.00%	7.25%	7.50%	7.75%	8.00%
\$4,971,216.10						
8%	\$ 5,254,412	\$ 5,157,096	\$ 5,066,268	\$ 4,981,300	\$ 4,901,642	
8.25%	\$ 5,201,873	\$ 5,106,781	\$ 5,018,029	\$ 4,935,003	\$ 4,857,166	
8.50%	\$ 5,150,867	\$ 5,057,944	\$ 4,971,216	\$ 4,890,083	\$ 4,814,021	
8.75%	\$ 5,101,350	\$ 5,010,542	\$ 4,925,787	\$ 4,846,500	\$ 4,772,168	
9%	\$ 5,053,279	\$ 4,964,531	\$ 4,881,700	\$ 4,804,213	\$ 4,731,569	

Année Numéro	2026 1	2027 2	2028 3	2029 4	2030 5	2031 6	2032 7	2033 8	2034 9	2035 10	2036 11
Potential Rental Income	\$ 876,450.00	\$ 885,214.50	\$ 894,066.65	\$ 903,007.31	\$ 912,037.38	\$ 921,157.76	\$ 930,369.34	\$ 939,673.03	\$ 949,069.76	\$ 958,560.46	\$ 968,146.06
Vacancy	\$ (146,367.15)	\$ (147,830.82)	\$ (149,309.13)	\$ (150,802.22)	\$ (152,310.24)	\$ (153,833.35)	\$ (155,371.68)	\$ (156,925.40)	\$ (158,494.65)	\$ (160,079.60)	\$ (161,680.39)
Effective Gross Revenue	\$ 730,082.85	\$ 737,383.68	\$ 744,757.52	\$ 752,205.09	\$ 759,727.14	\$ 767,324.41	\$ 774,997.66	\$ 782,747.63	\$ 790,575.11	\$ 798,480.86	\$ 806,465.67
OPEX	\$ (314,573.00)	\$ (317,718.73)	\$ (320,895.92)	\$ (324,104.88)	\$ (327,345.93)	\$ (330,619.39)	\$ (333,925.58)	\$ (337,264.84)	\$ (340,637.49)	\$ (344,043.86)	\$ (347,484.30)
Net Operating Income	\$ 415,509.85	\$ 419,664.95	\$ 423,861.59	\$ 428,100.21	\$ 432,381.21	\$ 436,705.03	\$ 441,072.08	\$ 445,482.80	\$ 449,937.62	\$ 454,437.00	\$ 458,981.37
CAPEX	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)	\$ (\$32,483)
Cash Flow Net	\$ 383,026.60	\$ 387,181.70	\$ 391,378.35	\$ 395,616.96	\$ 399,897.96	\$ 404,221.78	\$ 408,588.83	\$ 412,999.55	\$ 417,454.38	\$ 421,953.75	\$ 426,498.12
Facteur d'actualisation	0.92	0.85	0.78	0.72	0.67	0.61	0.56	0.52	0.48	0.44	0.41
NPV	\$199,320.80	\$209,349.04	\$219,516.84	\$229,799.53	\$240,172.41	\$250,611.00	\$261,091.41	\$271,590.61	\$282,086.70	\$292,559.12	\$302,988.86

Valeur Résiduelle
Valeur Actualisée

\$ 2,515,118.65
\$4,971,216.10

Disposition : 204, Montarville, Boucherville



Property Details

Type	Office
Year Built	1988
Net Leasable Area	30,078
Land Square Footage	66,211
Number of Stories	3
Street Address	204 boulevard de Montarville
City/State/Zip	Boucherville,

Hypothèses

Average Asking Rent	\$25
Vacancy	12.00%
Operating Expenses	43.09%
Capital Expenditures	\$0.93
Growth Rate	1.00%
Discount Rate	8.25%
Exit Cap Rate	7.25%

Effect of Cap Rate and Discount Rate on PV

		6.75%	7.00%	7.25%	7.50%	7.75%
\$4,647,914.62						
7.75%	\$4,928,863	\$4,831,511	\$4,740,873	\$4,656,277	\$4,577,140	
8.00%	\$4,877,385	\$4,782,263	\$4,693,701	\$4,611,044	\$4,533,719	
8.25%	\$4,827,400	\$4,734,452	\$4,647,915	\$4,567,146	\$4,491,589	
8.50%	\$4,778,865	\$4,688,037	\$4,603,473	\$4,524,546	\$4,450,712	
8.75%	\$4,731,738	\$4,642,976	\$4,560,336	\$4,483,205	\$4,411,051	

Année Numéro	2026 1	2027 2	2028 3	2029 4	2030 5	2031 6	2032 7	2033 8	2034 9	2035 10	2036 11
Potential Rental Income	\$ 751,950.00	\$ 759,469.50	\$ 767,064.20	\$ 774,734.84	\$ 782,482.19	\$ 790,307.01	\$ 798,210.08	\$ 806,192.18	\$ 814,254.10	\$ 822,396.64	\$ 830,620.61
Vacancy	\$ (90,234.00)	\$ (91,136.34)	\$ (92,047.70)	\$ (92,968.18)	\$ (93,897.86)	\$ (94,836.84)	\$ (95,785.21)	\$ (96,743.06)	\$ (97,710.49)	\$ (98,687.60)	\$ (99,674.47)
Effective Gross Revenue	\$ 661,716.00	\$ 668,333.16	\$ 675,016.49	\$ 681,766.66	\$ 688,584.32	\$ 695,470.17	\$ 702,424.87	\$ 709,449.12	\$ 716,543.61	\$ 723,709.04	\$ 730,946.13
OPEX	\$ (285,115.57)	\$ (287,966.73)	\$ (290,846.39)	\$ (293,754.86)	\$ (296,692.41)	\$ (299,659.33)	\$ (302,655.92)	\$ (305,682.48)	\$ (308,739.31)	\$ (311,826.70)	\$ (314,944.97)
Net Operating Income	\$ 376,600.43	\$ 380,366.43	\$ 384,170.10	\$ 388,011.80	\$ 391,891.92	\$ 395,810.83	\$ 399,768.94	\$ 403,766.63	\$ 407,804.30	\$ 411,882.34	\$ 416,001.17
CAPEX	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)	\$ (\$27,869)
Cash Flow Net	\$ 348,731.44	\$ 352,497.44	\$ 356,301.10	\$ 360,142.80	\$ 364,022.92	\$ 367,941.84	\$ 371,899.95	\$ 375,897.64	\$ 379,935.31	\$ 384,013.35	\$ 388,132.17
Facteur d'actualisation	0.92	0.85	0.79	0.73	0.67	0.62	0.57	0.53	0.49	0.45	0.42
NPV	\$181,273.36	\$190,191.32	\$199,235.11	\$208,384.23	\$217,618.08	\$226,916.20	\$236,258.56	\$245,625.76	\$254,999.26	\$264,361.55	\$273,696.34
Valeur Résiduelle										\$ 2,423,051.17	
Valeur Actualisée										\$4,647,914.62	

Disposition : "Les Halles Saint-Jean"



Property Details	
Type	Retail & Sub Office
Year Built	1970
Net Leasable Area	108,805
Land Square Footage	
Number of Stories	3
Street Address	145, Boul. St Joseph "Les Halles Saint-Jean"
City/State/Zip	Saint-Jean-Sur-Richelieu, QC, J3C 1W5

Hypothèses	
Average Asking Rent	\$27
Vacancy	9.36%
Operating Expenses	43.09%
Capital Expenditures	\$0.93
Growth Rate	1.50%
Discount Rate	8.70%
Exit Cap Rate	7.20%

Effect of Cap Rate and Discount Rate on PV					
\$19,639,751.62	6.50%	6.75%	7%	7.25%	7.50%
8%	\$ 21,355,448.34	\$20,910,998.16	\$ 20,498,294.41	\$ 20,114,052.99	\$ 19,755,427.67
8.25%	\$ 21,127,453.12	\$20,693,161.35	\$ 20,289,890.42	\$ 19,914,431.28	\$ 19,564,002.75
8.50%	\$ 20,906,008.96	\$20,481,620.79	\$ 20,087,546.07	\$ 19,720,648.91	\$ 19,378,211.56
8.75%	\$ 20,690,925.55	\$20,276,193.12	\$ 19,891,084.44	\$ 19,532,534.98	\$ 19,197,888.81
9%	\$ 20,482,018.30	\$20,076,700.50	\$ 19,700,333.98	\$ 19,349,923.77	\$ 19,022,874.24

Année Numéro	2026 1	2027 2	2028 3	2029 4	2030 5	2031 6	2032 7	2033 8	2034 9	2035 10	2036 11
Potential Rental Income	\$ 2,981,257.00	\$ 3,025,975.86	\$ 3,071,365.49	\$ 3,117,435.98	\$ 3,164,197.51	\$ 3,211,660.48	\$ 3,259,835.38	\$ 3,308,732.92	\$ 3,358,363.91	\$ 3,408,739.37	\$ 3,459,870.46
Vacancy	\$ (279,045.66)	\$ (283,231.34)	\$ (287,479.81)	\$ (291,792.01)	\$ (296,168.89)	\$ (300,611.42)	\$ (305,120.59)	\$ (309,697.40)	\$ (314,342.86)	\$ (319,058.00)	\$ (323,843.87)
Effective Gross Revenue	\$ 2,702,211.34	\$ 2,742,744.51	\$ 2,783,885.68	\$ 2,825,643.97	\$ 2,868,028.63	\$ 2,911,049.06	\$ 2,954,714.79	\$ 2,999,035.51	\$ 3,044,021.05	\$ 3,089,681.36	\$ 3,136,026.58
OPEX	\$ (1,164,309.96)	\$ (1,181,774.61)	\$ (1,199,501.23)	\$ (1,217,493.75)	\$ (1,235,756.16)	\$ (1,254,292.50)	\$ (1,273,106.89)	\$ (1,292,203.49)	\$ (1,311,586.54)	\$ (1,331,260.34)	\$ (1,351,229.25)
Net Operating Income	\$ 1,537,901.38	\$ 1,560,969.90	\$ 1,584,384.45	\$ 1,608,150.22	\$ 1,632,272.47	\$ 1,656,756.56	\$ 1,681,607.90	\$ 1,706,832.02	\$ 1,732,434.50	\$ 1,758,421.02	\$ 1,784,797.34
CAPEX	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)	\$ (\$100,814)
Cash Flow Net	\$ 1,437,087.30	\$ 1,460,155.83	\$ 1,483,570.37	\$ 1,507,336.14	\$ 1,531,458.39	\$ 1,555,942.48	\$ 1,580,793.83	\$ 1,606,017.95	\$ 1,631,620.43	\$ 1,657,606.95	\$ 1,683,983.26
Facteur d'actualisation	0.92	0.85	0.78	0.72	0.66	0.61	0.56	0.51	0.47	0.43	0.40
NPV	\$748,497.32	\$790,841.30	\$834,125.10	\$878,258.55	\$923,149.37	\$968,704.57	\$1,014,831.83	\$1,061,440.79	\$1,108,444.25	\$1,155,759.25	\$1,203,307.96
Valeur Résiduelle										\$ 10,155,699.29	
Valeur Actualisée										\$19,639,751.62	

Valorisation 114th Ave Edmonton

Property details	
Year Built	2001
Year Renovated	
Let Leasable Area	25 579
Land Square Footage	52 272
Typical Floor	25 579
Number of stories	1
Certification	
Class	B
Parking	25
Street Address	17531 114th Ave NW
City/State/Zip	Edmonton/AB/T5S2R9

Acquisition Information	
Purchase Price	\$4 378 414,71
Purchase Price Per SF	\$171,17
Acquisition Fee (% of Price)	1,5%
Acquisition Fee	\$65 676,22
Closing Costs as (% of Purchase Price)	1,0%
Closing Costs	\$43 784,15
Up-Front Working Capital	
Going-In Cap Rate	7,00%
Closing date	31/12/2025
Total Acquisition Costs	\$4 487 875,08

Sale Information	
Exit Cap Rate	7,30%
Hold Period	120 Months

Actual acquisition Information	
Purchase Price	\$4 850 000,00
Purchase Price Per SF	\$189,61

Vacancy	
Current	0%
Last Quarter	0%
Y-o-Y	0%
Stabilized vacancy	0%
Markt Vacancy Benchmark	3,80%

Financing	
LTV	60%
Equity	\$1 751 365,89
Loan Amount	\$2 627 048,83
Cap Rate Used For Valuation	7,00%
Going-In DSCR	1,694x
Going-In Debt yield	12,74%
Interest Rate Index (CMB)	2,75%
Interest Rate Spread	1,50%
Interest Rate Total	4,25%
Loan Fee	
Amortization mois	240

Return Metrics	
IRR	9,795%
Equity multiple	3,28377586

Annual Debt	\$ 197 606,18
NOI	\$334 655,36

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Physical vacancy	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bad Debt	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rent Abatments											

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Market Rent Growth	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
CPI Growth	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

In-Place Tenant Details										
Number	SF	Tenant Name	Start Date	End Date	Pro Rata Share	Lease types	Base Rent / Month	Base Rent /SF	TMI (AADD)/SF	Gross Rent
1	25579	notive Parts Distributors	nov-15		100%	NNN	27710,58333	1,08	0,50	1,5833333
1	25 579						\$ 27 710,58	\$ 1,08	\$ 0,50	\$ 1,583

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	SF/Year	Total	%Fixed
Management Fees	\$0,30	\$7 674	
General & Administrative	\$0,10	\$2 558	
Repairs & Maintenance	\$0,40	\$10 232	
Turnover		\$0	
OPEX Other	\$0,30	\$7 674	
Utilities	\$0,05	\$1 279	
Insurance	\$0,15	\$3 837	
Total	\$1,3	\$33 253	

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	1,00%
Capital Expense Reserve / Unit	\$19 221
Capital Expense Reserve / SF	\$0,8
Property Management Fee (as a % of EGR)	3,00%

Property Tax Growth Rates											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Property Taxes	2,83%	2,97%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%
Fixed Charge Assessments											

Hold											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Property Taxes	\$941,05	\$969,01	\$999,25	\$1 030,43	\$1 062,58	\$1 095,73	\$1 129,92	\$1 165,17	\$1 201,53	\$1 239,01	\$1 277,67
Fixed Charge Assessments											

Cash Flow annuel 114th Ave Edmonton

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Revenue												
Gross Potential Rental Revenue	\$334 655,36	\$339 340,53	\$344 091,30	\$348 908,58	\$353 793,30	\$358 746,41	\$363 768,86	\$368 861,62	\$374 025,68	\$379 262,04	\$384 571,71	
Physical Vacancy	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Bad Debt	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Concessions	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Net Rental Income	\$334 655,36	\$339 340,53	\$344 091,30	\$348 908,58	\$353 793,30	\$358 746,41	\$363 768,86	\$368 861,62	\$374 025,68	\$379 262,04	\$384 571,71	
Effective Gross Revenue	\$334 655,36	\$339 340,53	\$344 091,30	\$348 908,58	\$353 793,30	\$358 746,41	\$363 768,86	\$368 861,62	\$374 025,68	\$379 262,04	\$384 571,71	
Operating Expenses												
Management Fees	(\$7 708,81)	(\$7 785,90)	(\$7 863,75)	(\$7 942,39)	(\$8 021,82)	(\$8 102,03)	(\$8 183,05)	(\$8 264,89)	(\$8 347,53)	(\$8 431,01)	(\$8 515,32)	
G&A	(\$2 569,60)	(\$2 595,30)	(\$2 621,25)	(\$2 647,46)	(\$2 673,94)	(\$2 700,68)	(\$2 727,68)	(\$2 754,96)	(\$2 782,51)	(\$2 810,34)	(\$2 838,44)	
Repairs & Maintenance	(\$10 278,41)	(\$10 381,19)	(\$10 485,01)	(\$10 589,86)	(\$10 695,76)	(\$10 802,71)	(\$10 910,74)	(\$11 019,85)	(\$11 130,05)	(\$11 241,35)	(\$11 353,76)	
Turnover	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
OPEX Other	(\$7 708,81)	(\$7 785,90)	(\$7 863,75)	(\$7 942,39)	(\$8 021,82)	(\$8 102,03)	(\$8 183,05)	(\$8 264,89)	(\$8 347,53)	(\$8 431,01)	(\$8 515,32)	
Utilities	(\$1 284,80)	(\$1 297,65)	(\$1 310,63)	(\$1 323,73)	(\$1 336,97)	(\$1 350,34)	(\$1 363,84)	(\$1 377,48)	(\$1 391,26)	(\$1 405,17)	(\$1 419,22)	
Insurance	(\$3 836,85)	(\$3 875,22)	(\$3 913,97)	(\$3 953,11)	(\$3 992,64)	(\$4 032,57)	(\$4 072,89)	(\$4 113,62)	(\$4 154,76)	(\$4 196,31)	(\$4 238,27)	
Property Taxes	(\$941,05)	(\$969,01)	(\$999,25)	(\$1 030,43)	(\$1 062,58)	(\$1 095,73)	(\$1 129,92)	(\$1 165,17)	(\$1 201,53)	(\$1 239,01)	(\$1 277,67)	
Property Management Fee	(\$10 039,66)	(\$10 180,22)	(\$10 322,74)	(\$10 467,26)	(\$10 613,80)	(\$10 762,39)	(\$10 913,07)	(\$11 065,85)	(\$11 220,77)	(\$11 377,86)	(\$11 537,15)	
CAPEX reserves	(\$19 221,08)	(\$19 413,29)	(\$19 607,43)	(\$19 803,50)	(\$20 001,54)	(\$20 201,55)	(\$20 403,57)	(\$20 607,60)	(\$20 813,68)	(\$21 021,82)	(\$21 232,03)	
Total Operating Expenses	(\$44 367,99)	(\$44 870,38)	(\$45 380,35)	(\$45 896,63)	(\$46 419,31)	(\$46 948,49)	(\$47 484,25)	(\$48 026,70)	(\$48 575,94)	(\$49 132,05)	(\$49 695,15)	
Net Operating Income	\$290 287,37	\$294 470,15	\$298 710,95	\$303 011,95	\$307 373,99	\$311 797,92	\$316 284,60	\$320 834,92	\$325 449,75	\$330 129,99	\$334 876,56	
Cash Flow Before Debt Service	\$290 287,37	\$294 470,15	\$298 710,95	\$303 011,95	\$307 373,99	\$311 797,92	\$316 284,60	\$320 834,92	\$325 449,75	\$330 129,99	\$334 876,56	
Interest Payment	(\$110 002,50)	(\$106 309,75)	(\$102 456,97)	(\$98 437,22)	(\$94 243,26)	(\$89 867,54)	(\$85 302,19)	(\$80 538,99)	(\$75 569,36)	(\$70 384,36)	(\$64 974,66)	
Principal Payment	(\$85 208,61)	(\$88 901,35)	(\$92 754,13)	(\$96 773,89)	(\$100 967,85)	(\$105 343,56)	(\$109 908,91)	(\$114 672,11)	(\$119 641,74)	(\$124 826,74)	(\$130 236,45)	
Total Debt Service	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	(\$195 211,10)	
Cash Flow After Debt Service	\$95 076,26	\$99 259,05	\$103 499,85	\$107 800,85	\$112 162,88	\$116 586,81	\$121 073,50	\$125 623,81	\$130 238,64	\$134 918,89	\$139 665,46	
Acquisition & Sale												
Purchase Price	-\$4 378 414,71	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Acquisition Fee	-\$65 676,22	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Closing Costs	-\$43 784,15	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Sale Proceeds	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$4 604 852,47	\$0,00	\$0,00
Cost of Sale	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	(\$46 048,52)	\$0,00
Total Unlevered Cash Flow	-\$4 487 875,08	\$290 287,37	\$294 470,15	\$298 710,95	\$303 011,95	\$307 373,99	\$311 797,92	\$316 284,60	\$320 834,92	\$325 449,75	\$4 888 933,93	\$334 876,56
Loan Information												
Permanent Loan Funding	\$2 627 048,83	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Loan Payoff	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	(\$1 577 406,69)	\$0,00	\$0,00
Loan Fees												
Total Levered Cash Flow	-\$1 860 826,25	\$95 076,26	\$99 259,05	\$103 499,85	\$107 800,85	\$112 162,88	\$116 586,81	\$121 073,50	\$125 623,81	\$130 238,64	\$3 116 316,14	\$139 665,46
Cash-on-Cash Return		5,429%	5,668%	5,910%	6,155%	6,404%	6,657%	6,913%	7,173%	7,436%	7,704%	7,975%

Valorisation 131th Ave Edmonton



Property details	
Year Built	2007
Year Renovated	
Let Leasable Area	19350
Land Square Footage	136778
Typical Floor	9415
Number of stories	2
Certification	
Class	B
Parking	15
Street Address	131st Ave NW
City/State/Zip	Edmonton/AB/T5V1S9

Acquisition Information	
Purchase Price	\$5 477 852,04
Purchase Price Per SF	\$283,09
Acquisition Fee (% of Price)	1,5%
Acquisition Fee	\$82 167,78
Closing Costs as (% of Purchase Price)	1%
Closing Costs	\$54 778,52
Up-Front Working Capital	
Going-In Cap Rate	7,00%
Closing date	2025-12-01
Total Acquisition Costs	\$5 614 798,34

Sale Information	
Exit Cap Rate	7,30%
Hold Period	120 Months

Actual acquisition Information	
Purchase Price	\$6 450 000,00
Purchase Price Per SF	\$333,33

Vacancy	
Current	0%
Last Quarter	0%
Y-o-Y	0%
Stabilized vacancy	0%
Markt Vacancy Benchmark	3,80%

Financing	
LTV	60%
Equity	\$ 2 191 140,81
Loan Amount	\$ 3 286 711,22
Cap Rate Used For Valuation	7,00%
Going-In DSCR	1,624x
Going-In Debt yield	12,22%
Interest Rate Index (CMB)	2,75%
Interest Rate Spread	1,50%
Interest Rate Total	4,25%
Loan Fee	
Amortization mois	240

Return Metrics	
IRR	9,78%
Equity multiple	3,28

Annual Debt	\$ 247 225,88
NOI	\$401 604,14

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Physical vacancy	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bad Debt	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rent Abatments											

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Market Rent Growth	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
CPI Growth	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

In-Place Tenant Details										
Number	SF	Tenant Name	Start Date	End Date	Pro Rata Share	Lease types	Base Rent / Month	Base Rent /SF	TMI (AADD)/SF	Gross Rent
1	10 000	Il Bros Expressways Ltd	févr-16		58%	NNN	\$ 19 166,67	\$ 1,25	\$ 0,67	\$ 1,92
1	7 350	ABF Freight System Inc	févr-20		42%	NNN	\$ 14 087,50	\$ 1,25	\$ 0,67	\$ 1,92
2	17 350						\$ 33 254,17	\$ 1,92	\$ 1,33	\$ 3,25

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	SF/Year	Total	%Fixed
Management Fees	\$0,35	\$6 073	
General & Administrative	\$0,12	\$2 082	
Repairs & Maintenance	\$0,50	\$8 675	
Turnover		\$0	
OPEX Other	\$0,30	\$5 205	
Utilities	\$0,05	\$868	
Insurance	\$0,13	\$2 256	
Total	\$1,45	\$25 158	

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	1,00%
Capital Expense Reserve / Unit	\$14 540
Capital Expense Reserve / SF	\$0,8
Property Management Fee (as a % of EGR)	3,00%

Property Tax Growth Rates											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Property Taxes	2,83%	2,97%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%	3,12%
Fixed Charge Assessments											

Hold											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Property Taxes	\$711,96	\$733,11	\$755,99	\$779,57	\$803,90	\$828,98	\$854,84	\$881,52	\$909,02	\$937,38	\$966,63
Fixed Charge Assessments											

Cash Flow annuel 131th Ave Edmonton



Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Revenue												
Gross Potential Rental Revenue	\$401 604,14	\$407 226,60	\$412 927,77	\$418 708,76	\$424 570,69	\$430 514,67	\$436 541,88	\$442 653,47	\$448 850,62	\$455 134,52	\$461 506,41	
Physical Vacancy	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Bad Debt	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Concessions	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Net Rental Income	\$401 604,14	\$407 226,60	\$412 927,77	\$418 708,76	\$424 570,69	\$430 514,67	\$436 541,88	\$442 653,47	\$448 850,62	\$455 134,52	\$461 506,41	
Effective Gross Revenue	\$401 604,14	\$407 226,60	\$412 927,77	\$418 708,76	\$424 570,69	\$430 514,67	\$436 541,88	\$442 653,47	\$448 850,62	\$455 134,52	\$461 506,41	
Operating Expenses												
Management Fees	(\$6 100,28)	(\$6 161,29)	(\$6 222,90)	(\$6 285,13)	(\$6 347,98)	(\$6 411,46)	(\$6 475,57)	(\$6 540,33)	(\$6 605,73)	(\$6 671,79)	(\$6 738,51)	
G&A	(\$2 091,53)	(\$2 112,44)	(\$2 133,57)	(\$2 154,90)	(\$2 176,45)	(\$2 198,21)	(\$2 220,20)	(\$2 242,40)	(\$2 264,82)	(\$2 287,47)	(\$2 310,35)	
Repairs & Maintenance	(\$8 714,69)	(\$8 801,84)	(\$8 889,85)	(\$8 978,75)	(\$9 068,54)	(\$9 159,23)	(\$9 250,82)	(\$9 343,33)	(\$9 436,76)	(\$9 531,13)	(\$9 626,44)	
Turnover	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
OPEX Other	(\$5 228,81)	(\$5 281,10)	(\$5 333,91)	(\$5 387,25)	(\$5 441,12)	(\$5 495,54)	(\$5 550,49)	(\$5 606,00)	(\$5 662,06)	(\$5 718,68)	(\$5 775,86)	
Utilities	(\$871,47)	(\$880,18)	(\$888,99)	(\$897,88)	(\$906,85)	(\$915,92)	(\$925,08)	(\$934,33)	(\$943,68)	(\$953,11)	(\$962,64)	
Insurance	(\$2 255,50)	(\$2 278,06)	(\$2 300,84)	(\$2 323,84)	(\$2 347,08)	(\$2 370,55)	(\$2 394,26)	(\$2 418,20)	(\$2 442,38)	(\$2 466,81)	(\$2 491,48)	
Property Taxes	(\$711,96)	(\$733,11)	(\$755,99)	(\$779,57)	(\$803,90)	(\$828,98)	(\$854,84)	(\$881,52)	(\$909,02)	(\$937,38)	(\$966,63)	
Property Management Fee	(\$12 048,12)	(\$12 216,80)	(\$12 387,83)	(\$12 561,26)	(\$12 737,12)	(\$12 915,44)	(\$13 096,26)	(\$13 279,60)	(\$13 465,52)	(\$13 654,04)	(\$13 845,19)	
CAPEX reserves	(\$29 080,73)	(\$29 371,54)	(\$29 665,25)	(\$29 961,90)	(\$30 261,52)	(\$30 564,14)	(\$30 869,78)	(\$31 178,48)	(\$31 490,26)	(\$31 805,16)	(\$32 123,22)	
Total Operating Expenses	(\$38 022,36)	(\$38 464,81)	(\$38 913,87)	(\$39 368,59)	(\$39 829,05)	(\$40 295,33)	(\$40 767,52)	(\$41 245,70)	(\$41 729,97)	(\$42 220,40)	(\$42 717,09)	
Net Operating Income	\$363 581,78	\$368 761,79	\$374 013,90	\$379 340,17	\$384 741,64	\$390 219,35	\$395 774,36	\$401 407,76	\$407 120,65	\$412 914,12	\$418 789,31	
Cash Flow Before Debt Service	\$363 581,78	\$368 761,79	\$374 013,90	\$379 340,17	\$384 741,64	\$390 219,35	\$395 774,36	\$401 407,76	\$407 120,65	\$412 914,12	\$418 789,31	
Interest Payment	(\$137 624,56)	(\$133 004,55)	(\$128 184,32)	(\$123 155,19)	(\$117 908,11)	(\$112 433,64)	(\$106 721,91)	(\$100 762,65)	(\$94 545,13)	(\$88 058,16)	(\$81 290,05)	
Principal Payment	(\$106 604,83)	(\$111 224,84)	(\$116 045,07)	(\$121 074,19)	(\$126 321,27)	(\$131 795,75)	(\$137 507,47)	(\$143 466,73)	(\$149 684,26)	(\$156 171,23)	(\$162 939,33)	
Total Debt Service	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	(\$244 229,39)	
Cash Flow After Debt Service	\$119 352,40	\$124 532,40	\$129 784,52	\$135 110,79	\$140 512,25	\$145 989,96	\$151 544,98	\$157 178,38	\$162 891,26	\$168 684,74	\$174 559,93	
Acquisition & Sale												
Purchase Price	-\$5 477 852,04	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Acquisition Fee	-\$82 167,78	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Closing Costs	-\$54 778,52	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Sale Proceeds	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$5 750 081,40	\$0,00	\$0,00
Cost of Sale	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	(\$57 500,81)	\$0,00	\$0,00
Total Unlevered Cash Flow	-\$5 614 798,34	\$363 581,78	\$368 761,79	\$374 013,90	\$379 340,17	\$384 741,64	\$390 219,35	\$395 774,36	\$401 407,76	\$407 120,65	\$6 105 494,71	\$418 789,31
Loan Information												
Permanent Loan Funding	\$3 286 711,22	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Loan Payoff	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	(\$1 973 499,78)	\$0,00	\$0,00
Loan Fees												
Total Levered Cash Flow	-\$2 328 087,12	\$119 352,40	\$124 532,40	\$129 784,52	\$135 110,79	\$140 512,25	\$145 989,96	\$151 544,98	\$157 178,38	\$162 891,26	\$3 887 765,55	\$174 559,93
Cash-on-Cash Return		5,447%	5,683%	5,923%	6,166%	6,413%	6,663%	6,916%	7,173%	7,434%	7,698%	7,967%

Valorisation 2020 Arbutus St Vancouver



Property details	
Year Built	2014
Year Renovated	N/A
Let Leasable Area	9 681
Land Square Footage	7 840
Typical Floor	4 841
Number of stories	2
Certification	N/A
Class	B
Parking	9
Street Address	2020 Arbutus St
City/State/Zip	Vancouver/ BC/ V6J 0G2

Valuation Information	
Purchase Price	\$15 594 454,47
Purchase Price Per SF	\$1 610,83
Acquisition Fee (% of Price)	1,5%
Acquisition Fee	\$233 916,82
Closing Costs as (% of Purchase Price)	1,0%
Closing Costs	\$155 944,54
Up-Front Working Capital	
Going-In Cap Rate	6,25%
Closing date	01/12/2025
Total Acquisition Costs	\$15 984 315,83

Sale Information	
Exit Cap Rate	6,50%
Hold Period	120 Months

Actual acquisition Information	
Purchase Price	\$18 500 000,00
Purchase Price Per SF	\$1 860,42

Vacancy	
Current	0%
Last Quarter	0%
Y-o-Y	0%
Stabilized vacancy	0%
Markt Vacancy Benchmark	1,80%

Financing	
LTV	60%
Equity	\$ 6 237 781,79
Loan Amount	\$ 9 356 672,68
Cap Rate Used For Valuation	6,25%
Going-In DSCR	1,376x
Going-In Debt yield	10,44%
Interest Rate Index (cmb)	2,75%
Interest Rate Spread	1,60%
Interest Rate Total	4,35%
Loan Fee	
Amortization mois	240

Metrics	
IRR	8,03%
Equity Multiple	3,13

Annual Debt	\$ 709 986,04
NOI	\$976 942,52

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Physical vacancy	1,5%	1,5%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Bad Debt	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Rent Abatements											

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Market Rent Growth	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
CPI Growth	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

In-Place Tenant Details										
Number	SF	Tenant Name	Start Date	End Date	Pro Rata Share	Lease types	Base Rent / Month	Base Rent /SF	TMI (AADD)/SF	Gross Rent
1	4672	CIBC	nov-15		48,26%	NNN	\$ 38 933,33	\$ 8,33	\$ 2,50	10,83333
2	3750	Kommunity			38,74%	NNN	\$ 31 250,00	\$ 8,33	\$ 2,50	10,83333
3	1259	Connection Inc.			13,00%	NNN	\$ 10 491,67	\$ 8,33	\$ 2,50	10,83333
6	9 681						\$ 80 675,00	\$ 8,33	\$ 2,50	\$ 10,83

Stabilized Operating Expenses			
Expenses	SF/Year	Total	%Fixed
Management Fees	\$2,0	\$19 362	
General & Administrative	\$0,8	\$7 745	
Repairs & Maintenance	\$2,5	\$24 203	
Turnover	\$0,2	\$1 936	
OPEX Other	\$1,5	\$14 522	
Utilities	\$0,7	\$6 777	
Insurance	\$1,8	\$16 942	
Total	9,45	\$91 485	

Other Expense Assumptions	
Annual Expense Growth	1,00%
Capital Expense Reserve / Unit	\$4 841
Capital Expense Reserve / SF	\$0,5
Property Management Fee (as a % of EGR)	1,00%

Property Tax Growth Rates											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Property Taxes	1,11%	1,14%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%	1,18%
Fixed Charge Assessments											

Hold											
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Property Taxes	\$1 015,49	\$1 027,10	\$1 039,19	\$1 051,43	\$1 063,81	\$1 076,34	\$1 089,02	\$1 101,84	\$1 114,81	\$1 127,94	\$1 141,23
Fixed Charge Assessments											

Cash Flow annuel 2020 Arbutus St Vancouver



Year	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Revenue												
Gross Potential Rental Revenue	\$976 942,52	\$996 481,37	\$1 016 411,00	\$1 036 739,22	\$1 057 474,00	\$1 078 623,48	\$1 100 195,95	\$1 122 199,87	\$1 144 643,87	\$1 167 536,75	\$1 190 887,48	
Physical Vacancy	(\$1 221,18)	(\$1 245,60)	(\$847,01)	(\$863,95)	(\$881,23)	(\$898,85)	(\$916,83)	(\$935,17)	(\$953,87)	(\$972,95)	(\$992,41)	
Bad Debt	(\$814,12)	(\$830,40)	(\$847,01)	(\$863,95)	(\$881,23)	(\$898,85)	(\$916,83)	(\$935,17)	(\$953,87)	(\$972,95)	(\$992,41)	
Concessions	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Net Rental Income	\$974 907,22	\$994 405,37	\$1 014 716,98	\$1 035 011,32	\$1 055 711,55	\$1 076 825,78	\$1 098 362,29	\$1 120 329,54	\$1 142 736,13	\$1 165 590,85	\$1 188 902,67	
Effective Gross Revenue	\$974 907,22	\$994 405,37	\$1 014 716,98	\$1 035 011,32	\$1 055 711,55	\$1 076 825,78	\$1 098 362,29	\$1 120 329,54	\$1 142 736,13	\$1 165 590,85	\$1 188 902,67	
Operating Expenses												
Management Fees	(\$19 450,58)	(\$19 645,09)	(\$19 841,54)	(\$20 039,96)	(\$20 240,35)	(\$20 442,76)	(\$20 647,19)	(\$20 853,66)	(\$21 062,19)	(\$21 272,82)	(\$21 485,54)	
G&A	(\$7 780,23)	(\$7 858,04)	(\$7 936,62)	(\$8 015,98)	(\$8 096,14)	(\$8 177,10)	(\$8 258,87)	(\$8 341,46)	(\$8 424,88)	(\$8 509,13)	(\$8 594,22)	
Repairs & Maintenance	(\$24 313,23)	(\$24 556,36)	(\$24 801,92)	(\$25 049,94)	(\$25 300,44)	(\$25 553,45)	(\$25 808,98)	(\$26 067,07)	(\$26 327,74)	(\$26 591,02)	(\$26 856,93)	
Turnover	(\$1 945,06)	(\$1 964,51)	(\$1 984,15)	(\$2 004,00)	(\$2 024,04)	(\$2 044,28)	(\$2 064,72)	(\$2 085,37)	(\$2 106,22)	(\$2 127,28)	(\$2 148,55)	
OPEX Other	(\$14 587,94)	(\$14 733,82)	(\$14 881,15)	(\$15 029,97)	(\$15 180,27)	(\$15 332,07)	(\$15 485,39)	(\$15 640,24)	(\$15 796,65)	(\$15 954,61)	(\$16 114,16)	
Utilities	(\$6 807,70)	(\$6 875,78)	(\$6 944,54)	(\$7 013,98)	(\$7 084,12)	(\$7 154,97)	(\$7 226,52)	(\$7 298,78)	(\$7 371,77)	(\$7 445,49)	(\$7 519,94)	
Insurance	(\$16 941,75)	(\$17 111,17)	(\$17 282,28)	(\$17 455,10)	(\$17 629,65)	(\$17 805,95)	(\$17 984,01)	(\$18 163,85)	(\$18 345,49)	(\$18 528,94)	(\$18 714,23)	
Property Taxes	\$1 015,49	\$1 027,10	\$1 039,19	\$1 051,43	\$1 063,81	\$1 076,34	\$1 089,02	\$1 101,84	\$1 114,81	\$1 127,94	\$1 141,23	
Property Management Fee	(\$9 749,07)	(\$9 944,05)	(\$10 147,17)	(\$10 350,11)	(\$10 557,12)	(\$10 768,26)	(\$10 983,62)	(\$11 203,30)	(\$11 427,36)	(\$11 655,91)	(\$11 889,03)	
CAPEX reserves	(\$29 043,00)	(\$29 333,43)	(\$29 626,76)	(\$29 923,03)	(\$30 222,26)	(\$30 524,48)	(\$30 829,73)	(\$31 138,03)	(\$31 449,41)	(\$31 763,90)	(\$32 081,54)	
Total Operating Expenses	(\$100 560,08)	(\$101 661,71)	(\$102 780,18)	(\$103 907,61)	(\$105 048,32)	(\$106 202,49)	(\$107 370,28)	(\$108 551,89)	(\$109 747,48)	(\$110 957,25)	(\$112 181,38)	
Net Operating Income	\$874 347,15	\$892 743,65	\$911 936,80	\$931 103,71	\$950 663,22	\$970 623,29	\$990 992,01	\$1 011 777,65	\$1 032 988,65	\$1 054 633,60	\$1 076 721,29	
Cash Flow Before Debt Service	\$810 706,67	\$767 514,29	\$726 949,58	\$688 204,42	\$651 517,29	\$616 779,33	\$583 887,40	\$552 743,81	\$523 255,98	\$495 336,25	\$9 177 559,43	
Cash Flow Before Debt Service	\$874 347,15	\$892 743,65	\$911 936,80	\$931 103,71	\$950 663,22	\$970 623,29	\$990 992,01	\$1 011 777,65	\$1 032 988,65	\$1 054 633,60	\$1 076 721,29	
Interest Payment	(\$401 076,88)	(\$387 754,50)	(\$373 840,90)	(\$359 309,85)	(\$344 133,94)	(\$328 284,56)	(\$311 731,81)	(\$294 444,49)	(\$276 390,00)	(\$257 534,28)	(\$237 841,79)	
Principal Payment	(\$300 203,36)	(\$313 525,74)	(\$327 439,34)	(\$341 970,39)	(\$357 146,30)	(\$372 995,68)	(\$389 548,43)	(\$406 835,75)	(\$424 890,25)	(\$443 745,96)	(\$463 438,45)	
Total Debt Service	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	(\$701 280,24)	
Cash Flow After Debt Service	\$173 066,90	\$191 463,41	\$210 656,55	\$229 823,47	\$249 382,98	\$269 343,05	\$289 711,77	\$310 497,41	\$331 708,40	\$353 353,36	\$375 441,05	
Acquisition & Sale												
Purchase Price	-\$15 594 454,47	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Acquisition Fee	-\$233 916,82	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Closing Costs	-\$155 944,54	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Sale Proceeds	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$16 547 385,60	\$0,00	
Cost of Sale	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	(\$165 473,86)	\$0,00	
Total Unlevered Cash Flow	-\$15 984 315,83	\$874 347,15	\$892 743,65	\$911 936,80	\$931 103,71	\$950 663,22	\$970 623,29	\$990 992,01	\$1 011 777,65	\$1 032 988,65	\$17 436 545,35	\$1 076 721,29
Loan Information												
Permanent Loan Funding	\$9 356 672,68	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	
Loan Payoff	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	(\$5 640 515,55)	\$0,00	
Loan Fees												
Total Levered Cash Flow	-\$6 627 643,15	\$173 066,90	\$191 463,41	\$210 656,55	\$229 823,47	\$249 382,98	\$269 343,05	\$289 711,77	\$310 497,41	\$331 708,40	\$11 094 749,55	\$375 441,05
Cash-on-Cash Return		2,774%	3,069%	3,377%	3,684%	3,998%	4,318%	4,644%	4,978%	5,318%	5,665%	6,019%



SCÉNARIO INITIAL

Données actuelles

Total Debt	\$729,481,000
Line of Credit	\$44,298,000
Convertible debenture	\$19,576,000
Mortgage	\$665,607,000
Dividends payed	\$0.30
Stock en circulation	88,268,679
Stock price (closing)	\$3.93
Valeur totale des actifs	\$1,224,630,000
Superficie Totale	5,996,999 SF



Scénario initial

NOI	\$75,051,000
Cash NOI (extra)	\$77,020,000
EBITDA Adjusted	\$70,162,000
- Interest Expense	(\$32,847,000)
Net Income	\$30,708,000
FFO	\$37,157,000
AFFO	\$33,554,000
NOI total	\$75,051,000
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,123,517,964
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,126,818,964
- Debt	(\$729,481,000)
NAV	\$397,337,964



% par segment JVM

Industriel	36.30%
Bureau	41.00%
Commercial	22.70%

Ratios

FFO/Unité	\$0.42
AFFO/Unité	\$0.38
NAV/Unité	\$4.50
Payout Ratio	78.92%
Ratio d'endettement	59.57%
Interest Coverage Ratio	2.14x
AFFO yield	9.67%



Vente actif 1 – 204 boulevard de Montarville, Boucherville

Données de support

Area Sold (SF)	30,078 SF
Average Price (\$/SF)	\$155
Implied Downsizing	0.50%
Average Cap Rate	7.25%
Disposition fee	1%
Total Sale Price before fee	\$4,647,915
Total Sale Price (\$)	\$4,601,435
Average Occupancy	88%
Average Asking Rent (\$/SF)	\$25
Total Revenue Loss (\$/SF)	(\$661,716)
NOI Margin	56.91%
NOI Loss	(\$376,600)
	\$252,285
New Total Asset	\$1,220,028,565
New Total Debt	\$726,720,139

>

Vente de l'actif

NOI	\$74,674,400
EBITDA	\$69,809,932
Change in interest expense	\$124,316
- Interest Expense	(\$32,722,684)
Net Income	\$37,087,248
FFO	\$36,904,715
AFFO	\$33,326,179
NOI total	\$74,674,400
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,117,880,233
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,121,181,233
- Debt	(\$726,720,139)
NAV	\$394,461,094



Vente actif 2 – 85 rue Saint Charles Ouest, Longueuil

Données de support

Area Sold (SF)	35,058 SF
Average Price (\$/SF)	\$142
Implied Downsizing	0.58%
Average Cap Rate	7.50%
Disposition fee	1%
Total Sale Price before fee	\$4,971,216
Total Sale Price (\$)	\$4,921,504
Average Occupancy	83.30%
Average Asking Rent (\$/SF)	\$25
Total Revenue Loss (\$/SF)	(\$730,083)
NOI Margin	56.91%
NOI Loss	(\$415,510)
	\$282,547
New Total Asset	\$1,219,708,496
New Total Debt	\$726,528,098

>

Vente de l'actif

NOI	\$74,635,490
EBITDA adjusted	\$69,773,557
Change in interest expense	\$132,963
- Interest Expense	(\$32,714,037)
Net Income	\$37,059,520
FFO	\$36,874,453
AFFO	\$33,298,851
NOI total	\$74,635,490
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,117,297,757
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,120,598,757
- Debt	(\$726,528,098)
NAV	\$394,070,659



Vente actif 3 – « Les Halles »

Données de support

Area Sold (SF)	108,805 SF
Average Price (\$/SF) R	\$108
Average Price (\$/SF) B	\$72
Implied Downsizing	1.81%
Average Cap Rate	7.20%
Disposition fee	1%
Total Sale Price before fee	\$19,639,752
Total Sale Price (\$)	\$19,443,354
Average Occupancy	91%
Average Asking Rent (\$/SF) R	\$35
Average Asking Rent (\$/SF) B	\$16
Total Revenue Loss (\$/SF)	(\$2,702,211)
NOI Margin	56.91%
NOI Loss	(\$1,537,901)
	\$1,012,605
New Total Asset	\$1,205,186,646
New Total Debt	\$717,814,988

>

Vente de l'actif

NOI	\$73,513,099
EBITDA	\$68,724,281
Change in interest expense	\$525,296
- Interest Expense	(\$32,321,704)
Net Income	\$36,927,873
FFO	\$36,144,395
AFFO	\$32,639,584
NOI total	\$73,513,099
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,100,495,488
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,103,796,488
- Debt	(\$717,814,988)
NAV	\$385,981,501



SCÉNARIO POST-DISPOSITION

Données de support

Area Sold (SF)	173,941 SF
Average Price (\$/SF)	
Implied Downsizing	2.90%
Average Cap Rate	
Disposition fee	1%
Total Sale Price before fee	\$29,258,882
Total Sale Price (\$)	\$28,966,294
Mortgage debt ratio	52.8%
Debt	\$15,294,203
Available Equity	\$13,672,091
Average Occupancy	
Average Asking Rent (\$/SF)	
Total Revenue Loss (\$/SF)	(\$4,094,010)
NOI Margin	56.91%
NOI Loss	(\$2,330,012)
New Total Asset	\$1,195,663,706
New Total Debt	\$712,101,224

ProForma Post-Disposition

NOI	\$72,720,988
Cash NOI (extra)	\$74,628,859
EBITDA Adjusted	\$67,983,771
- Interest Expense	(\$32,064,425)
Net Income	\$35,919,346
FFO	\$35,609,563
AFFO	\$32,156,613
NOI total	\$72,720,988
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,088,637,550
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,091,938,550
- Debt	(\$712,101,224)
NAV	\$379,837,326

Variations

(\$2,330,012)
(\$2,391,141)
(\$2,178,229)
\$782,575
\$5,211,346
(\$1,547,437)
(\$1,397,387)
(\$2,330,012)
(\$34,880,414)
(\$34,880,414)
\$17,379,776
(\$17,500,638)

Ratios

FFO/Unité	\$0.40
AFFO/Unité	\$0.36
NAV/Unité	\$4.30
Payout Ratio	82.35%
Ratio d'endettement	59.56%
Interest Coverage Ratio	2.12x
AFFO yield	9.27%

Achat actif 1 – 114th Ave NW, Edmonton

Données de support	
Equity	\$1,751,366
LTV	60%
Additional debt	\$2,627,049
Total du prix à investir	\$4,378,415
Interest rate	4.25%
Additional Interest Expense	\$111,650
Average price I (\$/SF)	\$171
Average Cap Rate	7.00%
SF acquired	25,579 SF
Average asking rent (\$/SF)	\$19
Total additional revenue (\$)	\$486,001
NOI Margin	87%
Additional NOI	\$421,568



Achat de l'actif	
NOI	\$73,142,556
EBITDA adjusted	\$68,377,877
- Interest Expense	(\$32,176,075)
Net Income	\$36,201,802
FFO	\$35,919,482
AFFO	\$32,436,480
NOI total	\$73,142,556
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,094,948,446
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,098,249,446
- Debt	(\$714,728,273)
NAV	\$383,521,174
New total asset	\$1,200,042,121
New total debt	(\$714,728,273)

Cap Rate vs Taux d'Intérêt					
	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%
\$194,839.45					
3.75%	\$186,083	\$197,029	\$207,975	\$218,921	\$229,867
4.00%	\$179,515	\$190,461	\$201,407	\$212,353	\$223,299
4.25%	\$172,947	\$183,893	\$194,839	\$205,785	\$216,732
4.50%	\$166,380	\$177,326	\$188,272	\$199,218	\$210,164
4.75%	\$159,812	\$170,758	\$181,704	\$192,650	\$203,596

Achat actif 2 – 131th Ave NW, Edmonton

Données de support	
Equity	\$2,191,141
LTV	60%
Additional debt	\$3,286,711
Total du prix à investir	\$5,477,852
Interest rate	4.25%
Additional Interest Expense	\$139,685
Average price I (\$/SF)	\$283
Average Cap Rate	7.00%
SF acquired	19,350 SF
Average asking rent (\$/SF)	\$23
Total additional revenue (\$)	\$445,050
NOI Margin	91%
Additional NOI	\$402,914



Achat de l'actif	
NOI	\$73,123,903
EBITDA adjusted	\$68,360,438
- Interest Expense	(\$32,204,110)
Net Income	\$36,156,328
FFO	\$35,872,792
AFFO	\$32,394,318
NOI total	\$73,123,903
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,094,669,202
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,097,970,202
- Debt	(\$715,387,935)
NAV	\$382,582,267
New total asset	\$1,201,141,559
New total debt	(\$715,387,935)

Cap Rate vs Taux d'intérêt					
	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%
\$243,764.42					
3.75%	\$232,809	\$246,503	\$260,198	\$273,893	\$287,587
4.00%	\$224,592	\$238,287	\$251,981	\$265,676	\$279,370
4.25%	\$216,375	\$230,070	\$243,764	\$257,459	\$271,154
4.50%	\$208,158	\$221,853	\$235,548	\$249,242	\$262,937
4.75%	\$199,942	\$213,636	\$227,331	\$241,025	\$254,720



Achat actif 3 – 2020 Arbutus St, Vancouver

Données de support	
Equity	\$6,237,782
LTV	60%
Additional debt	\$9,356,673
Total du prix à investir	\$15,594,454
Interest rate	4.35%
Additional Interest Expense	\$407,015
Average price R (\$/SF)	\$1,611
Average Cap Rate	6.25%
SF acquired	9,681 SF
Average asking rent (\$/SF)	\$130
Total additional revenue (\$)	\$1,258,530
NOI Margin	90%
Additional NOI	\$1,128,715



Achat de l'actif	
NOI	\$73,849,703
EBITDA adjusted	\$69,038,958
- Interest Expense	(\$32,471,440)
Net Income	\$36,567,518
FFO	\$36,331,263
AFFO	\$32,808,332
NOI total	\$73,849,703
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,105,534,477
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,108,835,477
- Debt	(\$721,457,897)
NAV	\$387,377,580
New total asset	\$1,211,258,161
New total debt	(\$721,457,897)

Cap Rate vs Taux d'Intérêt					
	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%	6.75%
\$567,638.14					
3.85%	\$536,449	\$575,435	\$614,422	\$653,408	\$692,394
4.10%	\$513,058	\$552,044	\$591,030	\$630,016	\$669,002
4.35%	\$489,666	\$528,652	\$567,638	\$606,624	\$645,610
4.60%	\$466,274	\$505,260	\$544,246	\$583,233	\$622,219
4.85%	\$442,883	\$481,869	\$520,855	\$559,841	\$598,827



Achat actif fictif

Données de support

Equity	\$3,491,802
LTV	60%
Additional debt	\$5,586,883
Total du prix à investir	\$9,078,685
Interest rate	4.25%
Additional Interest Expense	\$237,443
Average price I (\$/SF)	\$240
Average Cap Rate	7.00%
SF acquired	37,828 SF
Average asking rent (\$/SF)	\$21
Total additional revenue (\$)	\$794,385
NOI	\$635,507.97
NOI Margin	80%
Additional NOI	\$635,508



Achat de l'actif

NOI	\$73,356,496
EBITDA adjusted	\$68,577,880
- Interest Expense	(\$32,301,868)
Net Income	\$36,276,013
FFO	\$36,007,629
AFFO	\$32,516,080
NOI total	\$73,356,496
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,098,151,142
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,101,452,142
- Debt	(\$717,688,107)
NAV	\$383,764,035
New total asset	\$1,204,742,392
New total debt	(\$717,688,107)

Cap Rate vs Taux d'intérêt

	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	7.50%
3.75%	\$385,844	\$408,541	\$431,238	\$453,934	\$476,631
4.00%	\$372,226	\$394,923	\$417,620	\$440,316	\$463,013
4.25%	\$358,608	\$381,305	\$404,001	\$426,698	\$449,395
4.50%	\$344,990	\$367,687	\$390,383	\$413,080	\$435,777
4.75%	\$331,372	\$354,069	\$376,765	\$399,462	\$422,159



SCÉNARIO POST-ACQUISITION

Données de support

Equity	\$13,672,091
LTV	60%
Additional debt	\$20,857,316
Total du prix à investir	\$34,529,407
Interest rate	
Additional Interest Expense	\$895,793
Average price I (\$/SF)	
Average Cap Rate	
SF acquired	92,438 SF
Average asking rent (\$/SF)	
Total additional revenue (\$)	\$2,983,966
NOI Margin	87%
Additional NOI	\$2,588,705



ProForma Post-Disposition

NOI	\$75,309,693
Cash NOI (extra)	\$77,285,480
EBITDA Adjusted	\$70,403,841
- Interest Expense	(\$32,960,218)
Net Income	\$37,443,624
FFO	\$38,849,912
AFFO	\$35,082,756
NOI total	\$75,309,693
Cap Rate Applied	6.68%
Gross Property Value	\$1,127,390,617
Value of other assets	\$3,301,000
Total Assets	\$1,130,691,617
- Debt	(\$732,958,540)
NAV	\$397,733,078

Variations

\$258,693
\$265,480
\$241,841
(\$113,218)
\$6,735,624
\$1,692,912
\$1,528,756
\$258,693
\$3,872,653
\$3,872,653
(\$3,477,540)
\$395,113

% par segment JVM

Industriel	38.2%	\$28,703,503
Bureau	39.9%	\$29,978,800
Commercial	22.2%	\$16,627,390.32

Ratios

FFO/Unité	\$0.44
AFFO/Unité	\$0.40
NAV/Unité	\$4.51
Payout Ratio	75.5%
Ratio d'endettement	59.58%
Interest Coverage Ratio	2.14x
AFFO yield	10.11%