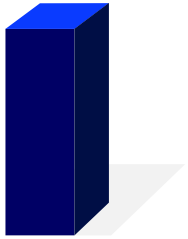
Sommaire exécutif

MANDAT



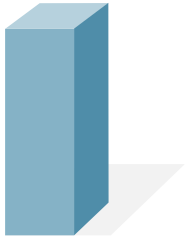
Étude de valorisation et de faisabilité présentée à Cobra Valuation

ÉLÉMENTS CLÉS



- Analyse du **marché**
- Présentation de **l'actif**
- Analyse des **comparables**
- Projections **financières**
- Valeur **intrinsèque**
- Structure de **financement**

RECOMMANDATIONS



- Holding de l'actif pour une période de 10 ans
- Stratégie de financement favorable
- **Renouvellement** plus rapide
- **Premium** sur la valeur

IMPACTS



Opportunité d'investissement sur une propriété de **prestige** se distinguant du marché

01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

05 Valeur intrinsèque

06 Structure de financement

01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

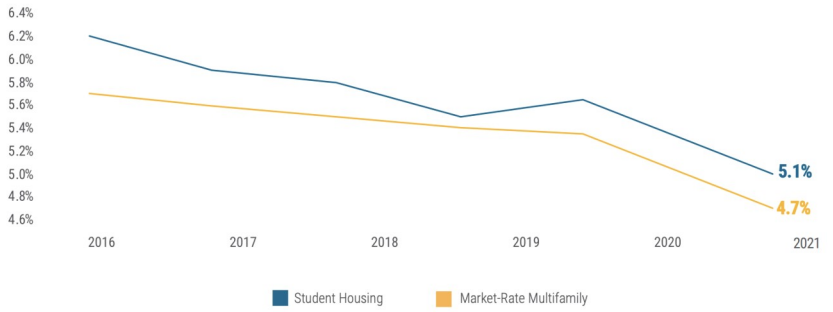
05 Valeur intrinsèque

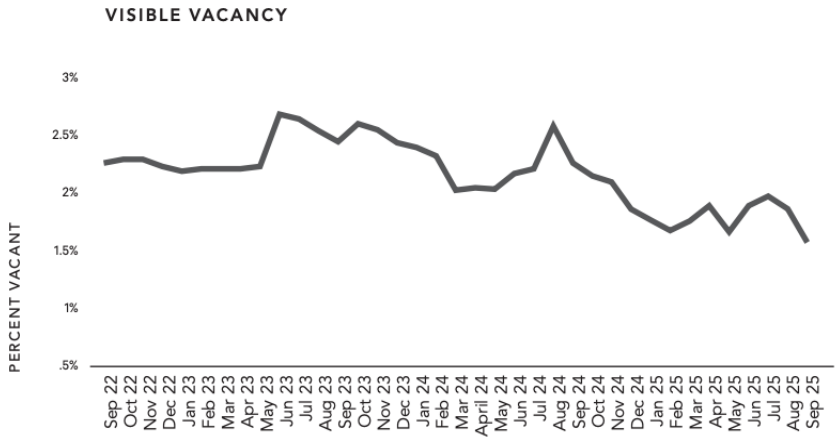
06 Structure de financement

Aperçu du marché des résidences étudiantes et de Manhattan

Une demande soutenue à Manhattan

Cap Rate overview (US Student Housing, 2022)





Observation 1

Une **prime de rendement** attendu pour les résidences étudiantes, mais également un **risque opérationnel plus élevé**

Observation 2

Le taux de vacance à Manhattan est tombé à **1.56%** en septembre 2025 continuant une tendance à la baisse depuis fin 2023

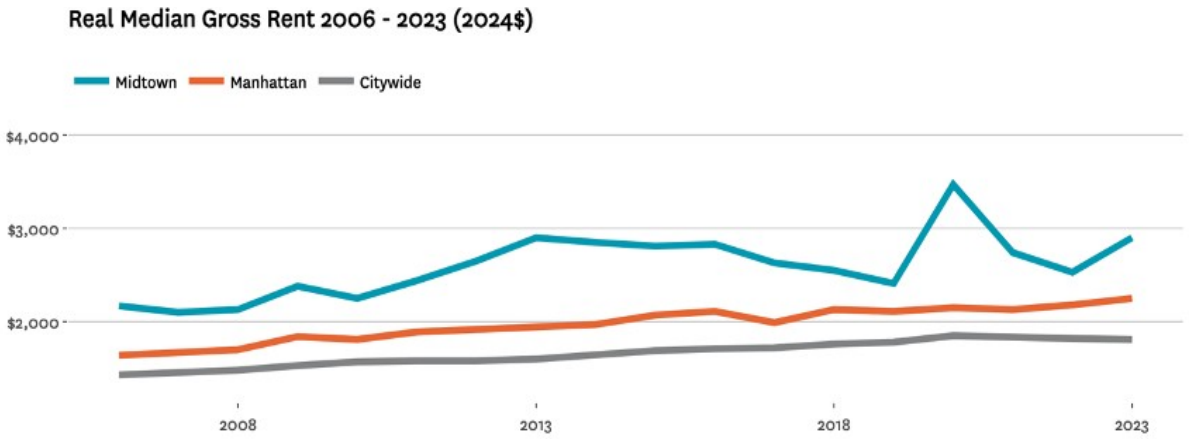
Résultat

La demande immobilière reste extrêmement soutenue à Manhattan renforçant l'attractivité des résidences étudiantes offrant des **rendements potentiellement supérieurs** au multirésidentiel

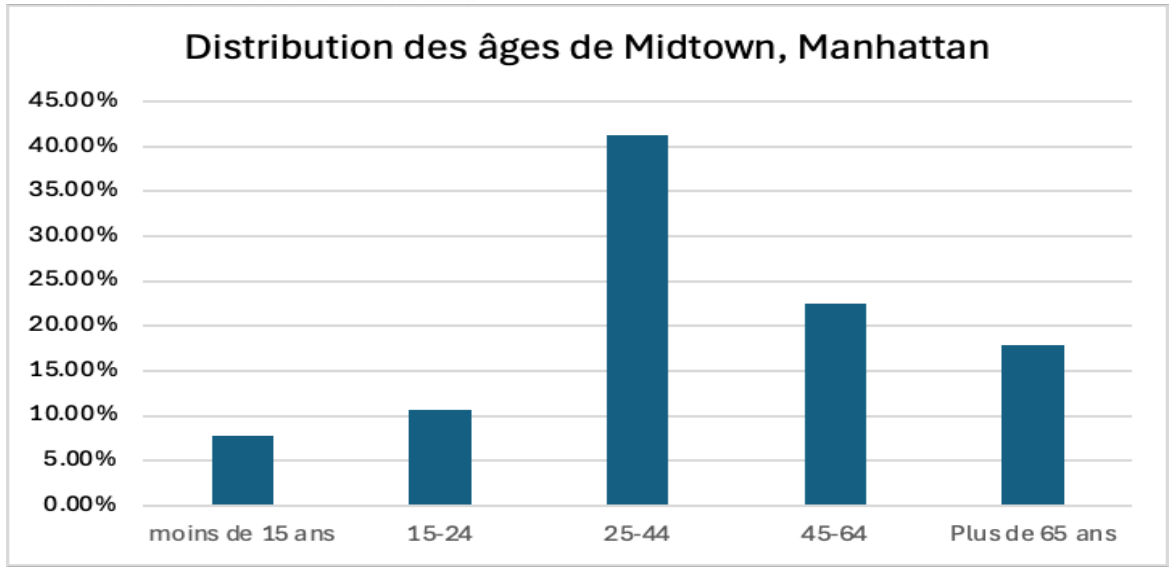
Sources: *Berkadia, Corcoran Group*

La démographie de Midtown, Manhattan

Un quartier attractif, mais également plus onéreux



Sources: American Community Survey, NYU Furman Center



- Population de 121'493 (2023)
- Salaire médian de $155'836
- 49% **plus élevé** que le salaire médian de Manhattan
- Loyer mensuel médian de $2900
- Croissance annuelle des loyers de 3.2%

- Une répartition des âges équilibrée
- Malgré des loyers élevés, Midtown attire encore un nombre important d'étudiants (**10% de la population**)

Sources: *CoStar, NYU Furman Center, DataUSA*

01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

05 Valeur intrinsèque

06 Structure de financement

569 LEXINGTON AVENUE - FOUND Study Midtown East

COBRA VALUATION

Vivre et étudier au centre de New York

Type	Localisation
Résidence étudiante / stagière (PBSA)	Midtown East
Nombre d'étages	**Nombre de chambres**
18	763

Zonage: C6-4.5 (commercial **haute densité**)

Commercial FAR : 12.0 Résidentiel FAR : **15.0** FAR community facility : 15.0

Propriétaire
Hawkins Way Capital (336 chambres)

Acheteur institutionel:
CUNY (427 chambres)

Opérateur:
FOUND Study (Hawkins Way Capital)



Historique

- Construit en 1961
- Hotel DoubleTree → Résidence (2022)
- *New York City designated landmark*

Sources: *CoStar, ZoLa, CUNY, Appartments.com, Acris*

569 LEXINGTON AVENUE - FOUND Study Midtown East

Vivre et étudier au centre de New York

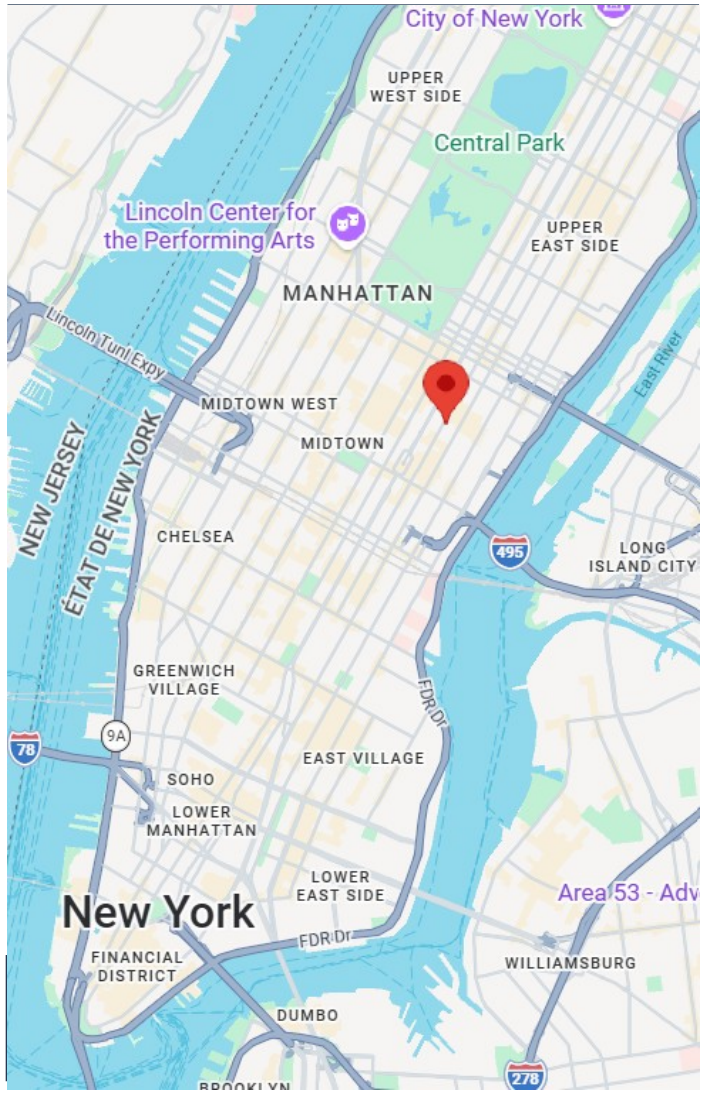
- **Salle de sport**
- **Salle de rangement pour vélo**
- **Espaces communs (lounge, dining commun, salle d'étude)**
- **Logement meublé & équipements (lit, bureau, frigo/micro)**
- **Laverie sur place**
- **Internet haut débit / Wi-Fi**
- **Sécurité & accès contrôlé 24/7**



Sources: *CUNY, Appartments.com*

569 LEXINGTON AVENUE - FOUND Study Midtown East

Vivre et étudier au centre de New York



Proximité des transports en commun

Transit / Subway		Distance
51 Street (MTA 4 6)	Walk: 2 min	0.0 mi
Lexington Avenue-53 Street (MTA E M)	Walk: 2 min	0.1 mi
Lexington Av/53 St	Walk: 3 min	0.2 mi
5 Avenue-53 Street (MTA E M)	Walk: 8 min	0.4 mi
59 Street (4,5,6 Line) (MTA 4 5 6)	Walk: 8 min	0.4 mi

Commuter Rail		Distance
Grand Central (Long Island Rail Road)	Walk: 6 min	0.3 mi
Grand Central Terminal (MTA)	Walk: 10 min	0.5 mi
33 St (Path) (PATH)	Drive: 4 min	1.6 mi
New York Penn Station (Njt) (Long Island Rail Road, NJTRANSIT)	Drive: 4 min	1.6 mi
Long Island City Station (Long Island Rail Road)	Drive: 6 min	2.8 mi

Airports		Distance
LaGuardia (LGA)	Drive: 16 min	7.2 mi
Newark Liberty International	Drive: 22 min	15.1 mi

Walk Score	Transit Score	Bike Score	Sound Score
100	100	83	60

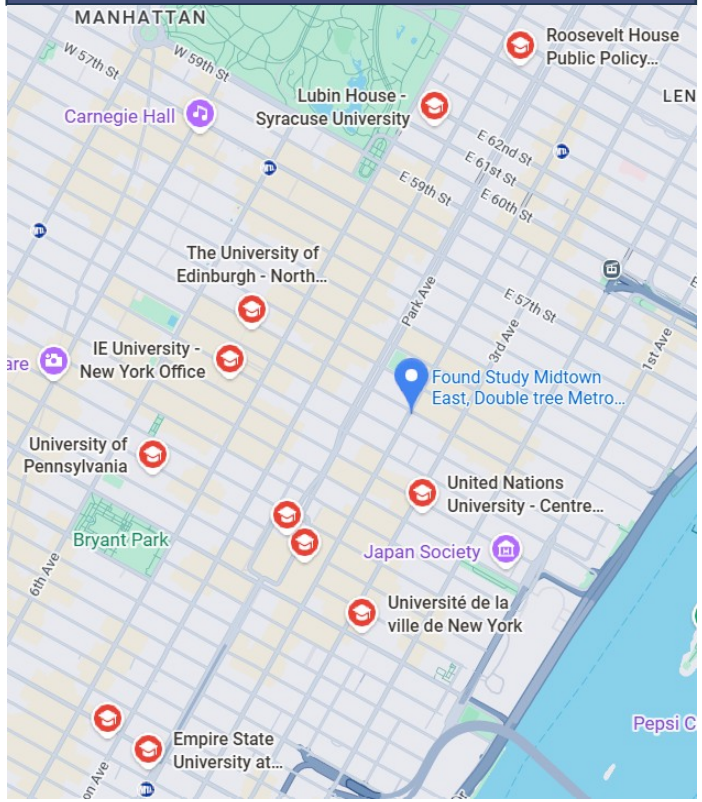
Sources: *ZoLa, CUNY, Appartments.com*

569 LEXINGTON AVENUE - FOUND Study Midtown East

Vivre et étudier au centre de New York

COBRA VALUATION

Proximité des collèges et université



Proximité des transports en commun

Transit / Subway		Distance
51 Street (MTA 4 6)	Walk: 2 min	0.0 mi
Lexington Avenue-53 Street (MTA E M)	Walk: 2 min	0.1 mi
Lexington Av/53 St	Walk: 3 min	0.2 mi
5 Avenue-53 Street (MTA E M)	Walk: 8 min	0.4 mi
59 Street (4,5,6 Line) (MTA 4 5 6)	Walk: 8 min	0.4 mi

Commuter Rail		Distance
Grand Central (Long Island Rail Road)	Walk: 6 min	0.3 mi
Grand Central Terminal (MTA)	Walk: 10 min	0.5 mi
33 St (Path) (PATH)	Drive: 4 min	1.6 mi
New York Penn Station (Njt) (Long Island Rail Road, NJTRANSIT)	Drive: 4 min	1.6 mi
Long Island City Station (Long Island Rail Road)	Drive: 6 min	2.8 mi

Airports		Distance
LaGuardia (LGA)	Drive: 16 min	7.2 mi
Newark Liberty International	Drive: 22 min	15.1 mi

Quartier d'activité mixte
Travail - commerce - vie urbaine

Walk Score
100

Transit Score
100

Bike Score
83

Sound Score
60

Sources: *ZoLa, CUNY, Appartments.com*

569 LEXINGTON AVENUE - FOUND Study Midtown East

Vivre et étudier au centre de New York

COBRA VALUATION

Données

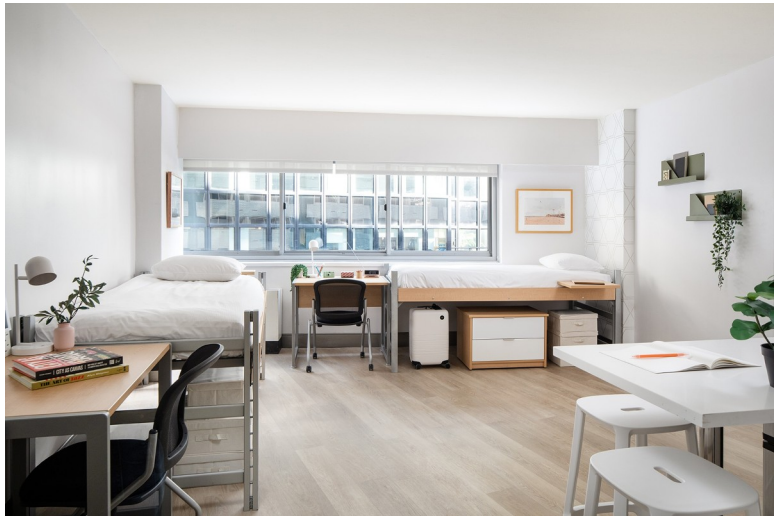
Cap Rate	Surface hab. (pi2)	Surface total (pi2)	RBP mensuel (pi2)	Nombre de lits	Revenu PAB	Loyer moyen par lit	Durée des séjours
5%	249 153	382 367	13.47$	1297	92.80$	2870.25$	4, 9 ou 12 mois

Nombre de lits	Quantité (Total: 763)	Loyer moyen par unité
1 lit	305 (40%)	3850$
2 lits	382 (50%)	4535$
3 lits	76 (10%)	4004$

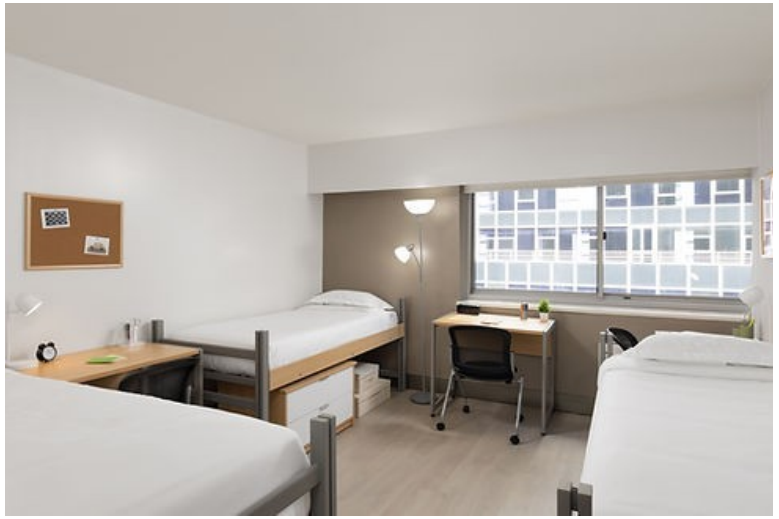
Deluxe Single $3,975



Deluxe Double $2,350 / Person



Deluxe Double $1,965 / Person



Sources: *CUNY, Appartments.com, Acris, Found Study*

01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

05 Valeur intrinsèque

06 Structure de financement

Comparable #1 : FOUND Study Turtle Bay

Ses caractéristiques comparatives

Emplacement:
- ✓ 525, Lexington Avenue, Quartier Turtle Bay/Midtown East, Mannathan
- ✓ À 1 km du 569 Lexington Avenue
- ✓ À 2 km de Hunter College

Accessibilité
- ✓ À proximité de stations de métros et autobus
- ✓ Bon secteur piétonnier de Mannathan
- ✓ Walk score: 99 / Transit Score: 100

Nombre d'unités
- ✓ 652

Type d'actif
- ✓ PBSA (Purpose Built Student Accomodation)
- ✓ Ancien hotel Marriott reconverti en résidence étudiante de 34 étages

Année de construction
- ✓ 1923



Comparable #1 : FOUND Study Turtle Bay

Ses caractéristiques comparatives (suite)

COBRA VALUATION

Typologie
- ✓ 50% Single (326 unités)
- ✓ 46% Double (300 unités)
- ✓ 4% Triple (26 unités)

Nombre de lits
- ✓ 1004

Loyer par unité
- ✓ Single: 3800$
- ✓ Double: 4500$ (2250$/personne)
- ✓ Triple: 5325$ (1775$/personne)

Loyer moyen par lit (Rent per bed)
- ✓ 3006$

Taux d'occupation (Occupancy rate)
- ✓ 99%

Revenu par chambre disponible (RevPAB)
- ✓ 99.20$

Durée des séjours
- ✓ 4,9,12 mois



Comparable #2 : EHS New Yorker Residences

Ses caractéristiques comparatives

Emplacement:
- ✓ 481, 8th Avenue, Quartier Midtown West, Mannathan
- ✓ À 3 km du 569 Lexington Avenue
- ✓ À 4 km de Hunter College

Accessibilité
- ✓ À proximité de stations de métros et autobus
- ✓ Bon secteur piétonnier de Mannathan
- ✓ Walk score: 100 / Transit Score: 100

Nombre d'unités
- ✓ 200

Type d'actif
- ✓ PBSA (Purpose Built Student Accomodation)
- ✓ Partie du New Yorker Hotel

Année de construction
- ✓ 1929



Comparable #2 : EHS New Yorker Residences

Ses caractéristiques comparatives (suite)

Typologie
- ✓ 60% Single (120 unités)
- ✓ 40% Double (80 unités)

Nombre de lits
- ✓ 280

Loyer par unité
- ✓ Single: 2660$
- ✓ Double: 4480$ (2240$/personne)

Loyer moyen par lit (Rent per bed)
- ✓ 2492$

Taux d'occupation (Occupancy rate)
- ✓ 98%

Revenu par chambre disponible (RevPAB)
- ✓ 81.41$

Durée des séjours
- ✓ 4,9,12 mois



Comparable #3 : The Alabama Greenwich Village

Ses caractéristiques comparatives

Emplacement:

- ✓ 15 East 1th Street, Quartier Greenwich Village, Manhattan
- ✓ À 4 km du 569 Lexington Avenue
- ✓ À 5,5 km de Hunter College

Accessibilité

- ✓ À proximité de stations de métros et autobus
- ✓ Bon secteur piétonnier de Mannathan
- ✓ Walk score: 100 / Transit Score: 100

Nombre d'unités

- ✓ 138

Type d'actif

- ✓ PBSA (Purpose Built Student Accomodation)

Année de construction

- ✓ 1903



Comparable #3 : The Alabama Greenwich Village

Ses caractéristiques comparatives (suite)

COBRA VALUATION

Typologie

- ✓ 35% Single (48 unités)
- ✓ 56% Double (78 unités)
- ✓ 9% Triple (12 unités)

Nombre de lits

- ✓ 240

Loyer par unité

- ✓ Single: 3100$
- ✓ Double: 4500$ (2500$/personne)
- ✓ Triple: 6000 (2000$/personne)

Loyer moyen par lit (Rent per bed)

- ✓ 2665$

Taux d'occupation (Occupancy rate)

- ✓ 98%

Revenu par chambre disponible (RevPAB)

- ✓ 87,06$

Durée des séjours

- ✓ 4,9,12 mois



Comparable #4: EHS Hudson Yard Campus

Ses caractéristiques comparatives

COBRA VALUATION

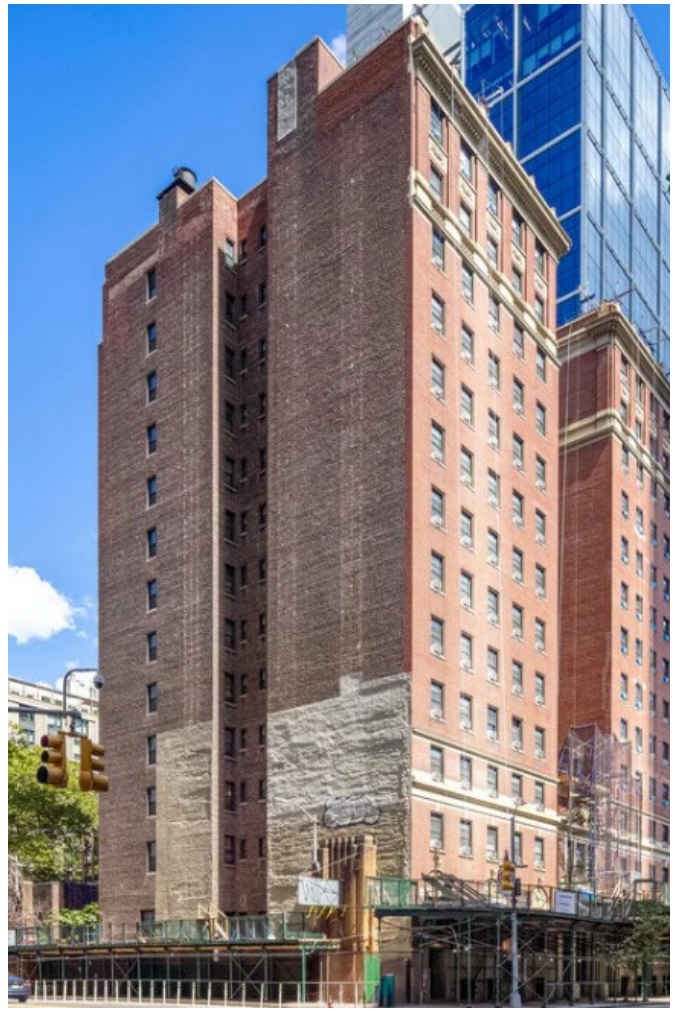
Emplacement:
- ✓ 419 W 34th Street, Quartier Midtown West, Manhattan
- ✓ À 4 km du 569 Lexington Avenue
- ✓ À 5 km de Hunter College

Accessibilité
- ✓ À proximité de stations de métros et autobus
- ✓ Bon secteur piétonnier de Mannathan
- ✓ Walk score: 99 / Transit Score: 100

Nombre d'unités
- ✓ 390

Type d'actif
- ✓ PBSA (Purpose Built Student Accomodation)

Année de construction
- ✓ 1923



Comparable #4: EHS Hudson Yard Campus

Ses caractéristiques comparatives

COBRA VALUATION

Typologie

✓ 100% Single (390 unités)

Nombre de lits

✓ 390

Loyer par unité

✓ Single: 2130

Loyer moyen par lit (Rent per bed)

✓ 2130$

Taux d'occupation (Occupancy rate)

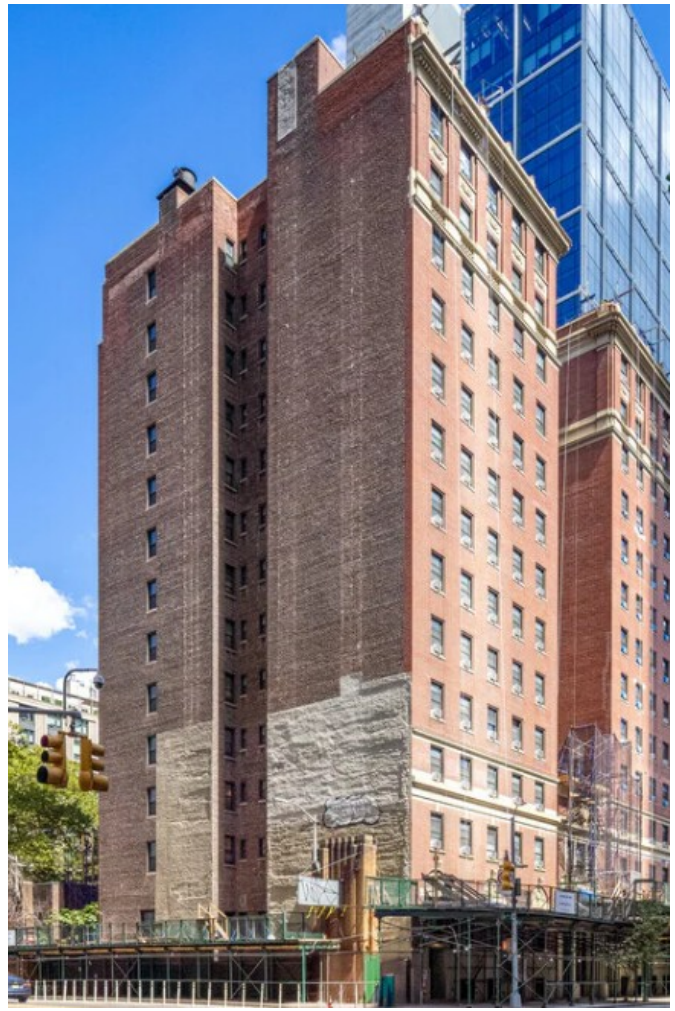
✓ 98%

Revenu par chambre disponible (RevPAB)

✓ 69.58$

Durée des séjours

✓ 4,9,12 mois



01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

05 Valeur intrinsèque

06 Structure de financement

Explication des hypothèses

Données utilisées pour les calculs de valorisation

COBRA VALUATION

Hypothèses clées

Going-In Cap Rate : **5 %** Exit Cap Rate : **5.5%**	Going-in 5%: Milieu de la fourchette PBSA Manhattan (4.5-5.5%) Prime location Midtown East All-inclusive model FOUND Study = pricing power Stabilisé avec CUNY comme co-propriétaire	Croissance des loyers : Environ 3% sur 10 ans	Marché student housing Manhattan robuste : Demande soutenue par croissance des inscriptions CUNY+ Rent Control.
Durée de projection : **10 ans**	Norme institutionnelle pour un DCF immobilier	Taux d'occupation stabilisé : 97 %	Marché PBSA extrêmement tendu : 96.5 % de pré-location en août 2025 *(RealPage 2025).*

Autres hypothèses

Croissance des OPEX : (~3 %)	**Croissance OPEX : 3,0% Source: BLS CPI NYC (2025) Trepp Multifamily Operating Costs**	Taux d'escompte (Discount Rate) : 7,50 %	Intervalles observés pour PBSA urbain et CORE asset
OPEX totals : 48%	Conformément aux benchmarks NMHC Student Housing Expense Survey et BDConnect.	Management Fees : 4,5 % de l'EGI	Norme institutionnelle multifamily/PBSA

Explication des hypothèses

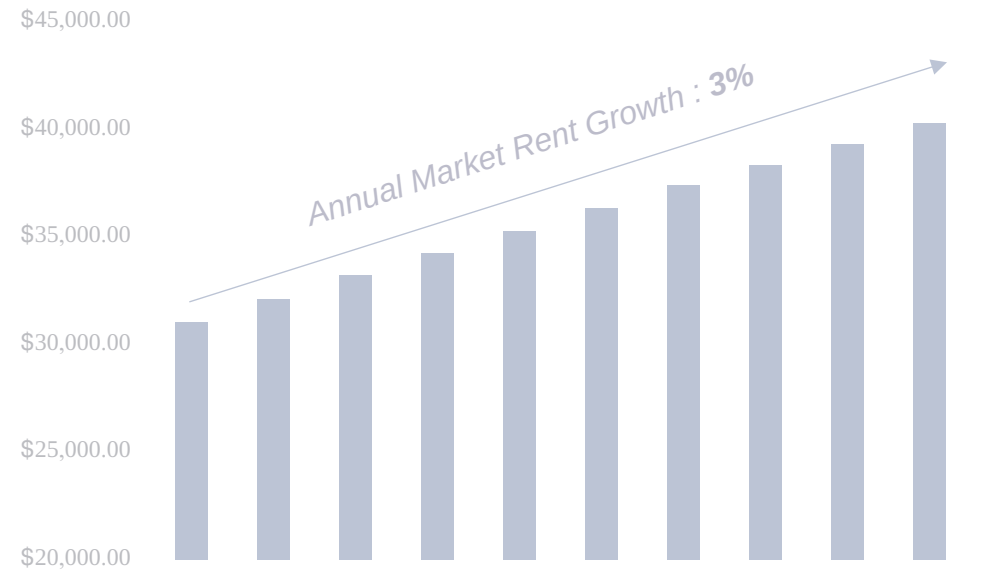
Données utilisées pour les calculs de valorisation

Pour calcul du **loyer au renouvellement**

Méthode du **Inflated Rent**

Loyer au renouvellement

$ / lits, pour chaque année



Loyer moyen actuel du marché

CUNY IMPOSE UN RENT CONTROL POUR ASSURER L'AFFORDABILITÉ et se base sur benchmark de l'industrie.

Explication des hypothèses

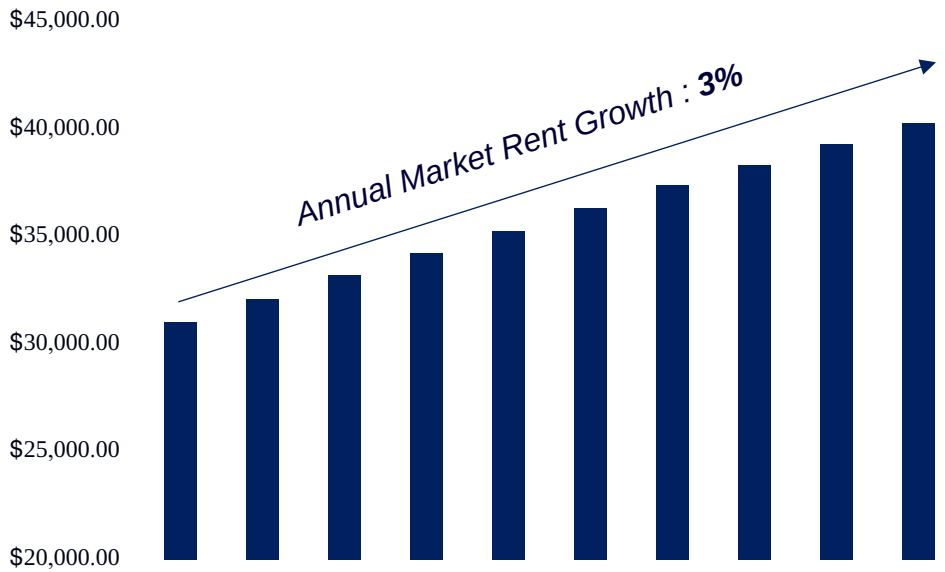
Données utilisées pour les calculs de valorisation

Pour calcul du **loyer au renouvellement**

Méthode du **Inflated Rent**

Loyer au renouvellement

$ / lits, pour chaque année



Loyer moyen actuel du marché

CUNY IMPOSE UN RENT CONTROL POUR ASSURER L'AFFORDABILITÉ et se base sur benchmark de l'industrie.

Explication des hypothèses

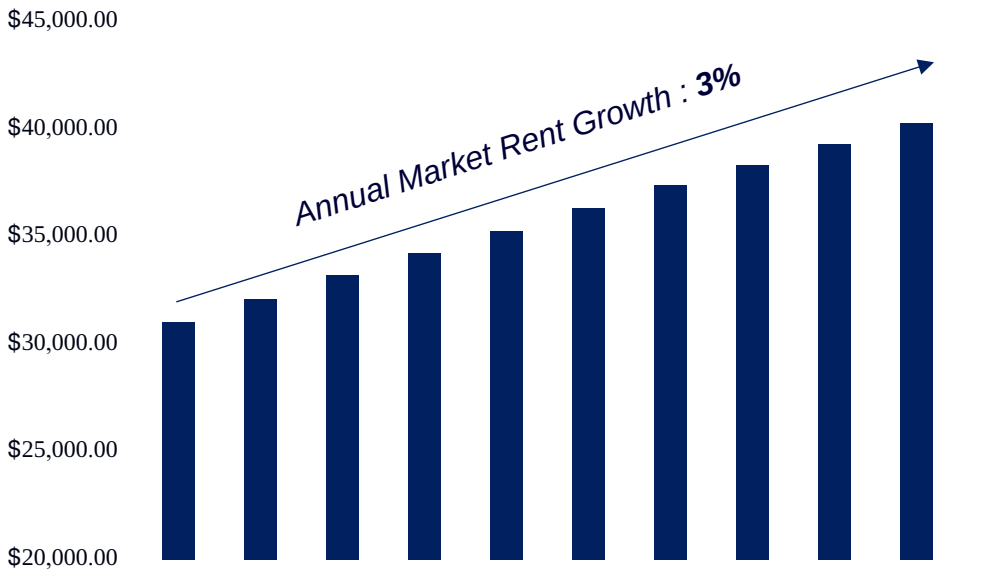
Données utilisées pour les calculs de valorisation

Pour calcul du **loyer au renouvellement**

Méthode du **Inflated Rent**

Loyer au renouvellement

$ / lits, pour chaque année



Loyer moyen actuel du marché

CUNY IMPOSE UN RENT CONTROL POUR ASSURER L'AFFORDABILITÉ et se base sur benchmark de l'industrie.

Explication des hypothèses

Données utilisées pour les calculs de valorisation

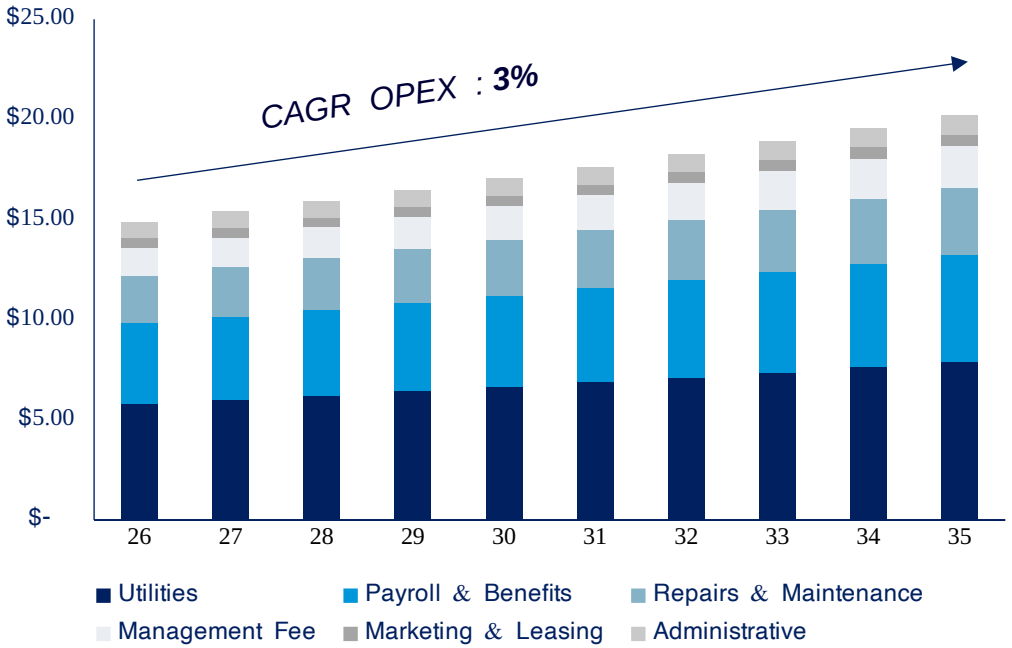
COBRA VALUATION

Pour calcul des OPEX

Méthode du **Inflated expenses**

Couts des opérations

$ / lits, milliers,années



Hausse des couts

Les OPEX sont projetés en faisant croître les coûts initiaux basé sur :

- L'inflation des utilities (NYC DEP)
- La croissance salariale (BLS ECEC)
- Les benchmarks PBSA (NMHC, BDConnect)
- L'augmentation des assurances (NCSHA/Yardi)

Explication des hypothèses

Données utilisées pour les calculs de valorisation

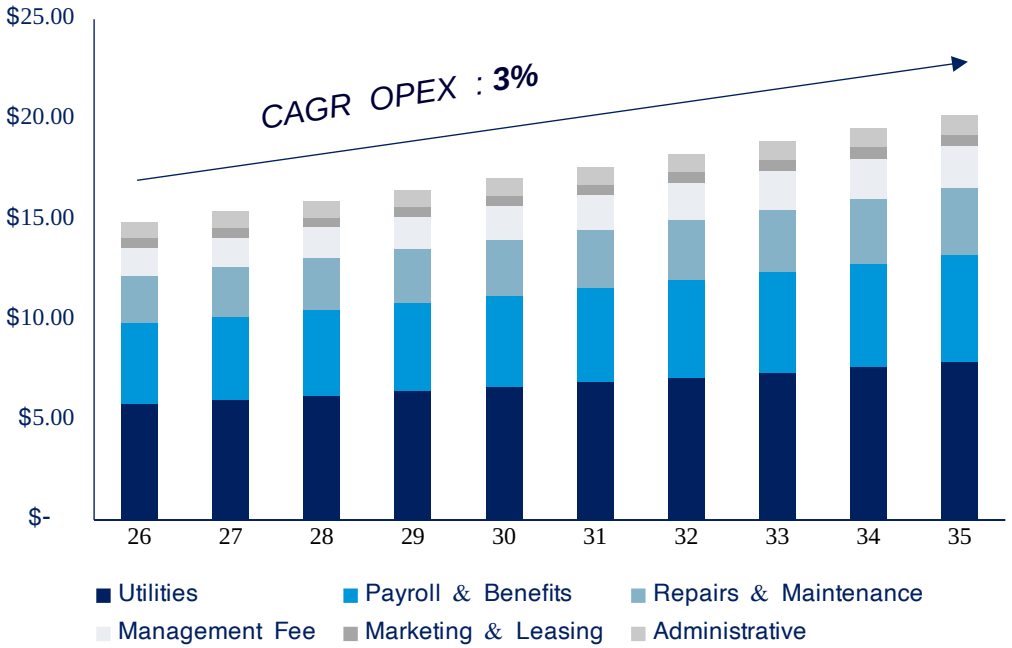
COBRA VALUATION

Pour calcul des OPEX

Méthode du **Inflated expenses**

Couts des opérations

$ / lits, milliers,années



Hausse des couts

Les OPEX sont projetés en faisant croître les coûts initiaux basé sur :

- L'inflation des utilities (NYC DEP)
- La croissance salariale (BLS ECEC)
- Les benchmarks PBSA (NMHC, BDConnect)
- L'augmentation des assurances (NCSHA/Yardi)

Explication des hypothèses

Données utilisées pour les calculs de valorisation

Property Tax Analysis

La structure de propriété hybride crée un avantage fiscal important et unique.

Ajout de valeur selon la structure hybride

54 M $ de Valeur ajouté

Les taxes on été calculé selon les chiffres officiel de la ville

EN BREF

Year-1 NOI

$19.4M

NOI Margin

48.1%

vs. Benchmark

Upper Quartile

(Manhattan PBSA: 45-50%)

01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

05 Valeur intrinsèque

06 Structure de financement

Détermination de la valeur de l'immeuble

À l'aide de 2 différentes méthodes et l'analyse des cashflow



- Direct Capitalization
- Discounted Cash Flows
- Past Sales

Direct Capitalization Valuation

À partir de 3 différents NOI

Hypothèses				
Going-In Cap Rate	**Exit Cap Rate**	**Durée de projection**	**Market Rent Growth (CAGR)**	**Op. expense Growth (CAGR)**
5.0%	5.5%	10 ans	3%	3%

Avec le NOI

NOI :**$19 M**

Cap Rate : **5 %**

Valeur marchande : $360,108,419

Par pi^2 : **$1,445**

Direct Capitalization Valuation

À partir de 3 différents NOI

Hypothèses				
Going-In Cap Rate	**Exit Cap Rate**	**Durée de projection**	**Market Rent Growth**	**Op. expense Growth**
5.0%	5.5%	10 ans	3%	3%

Avec le NOI

NOI :**$19 M**

Cap Rate : **5 %**

Valeur marchande : $360,108,419

Par **pi²** : **$1,445**

Direct Capitalization Valuation

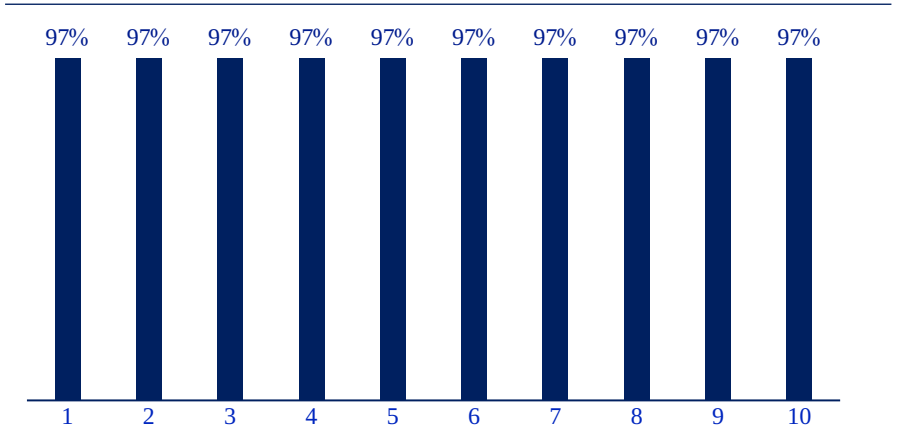
À partir de 3 différents NOI

COBRA VALUATION

Hypothèses				
Going-In Cap Rate	**Exit Cap Rate**	**Durée de projection**	**Market Rent Growth**	**Op. expense Growth**
5.0%	5.5%	10 ans	3%	3%

Taux d'occupation de l'immeuble

Par année



Les loyers sont stabilisés

Taux d'occupation constant

Occupation constante a travers l'année

L'immeuble atteint la stabilisation dès l'année 1 grâce à une demande soutenue.

Midtown East présente une demande soutenue (proximité NYC colleges + location premium).

L'actif génère une performance stable et prévisible, soutenue par une demande structurellement forte en logements étudiants urbains.

Direct Capitalization Valuation

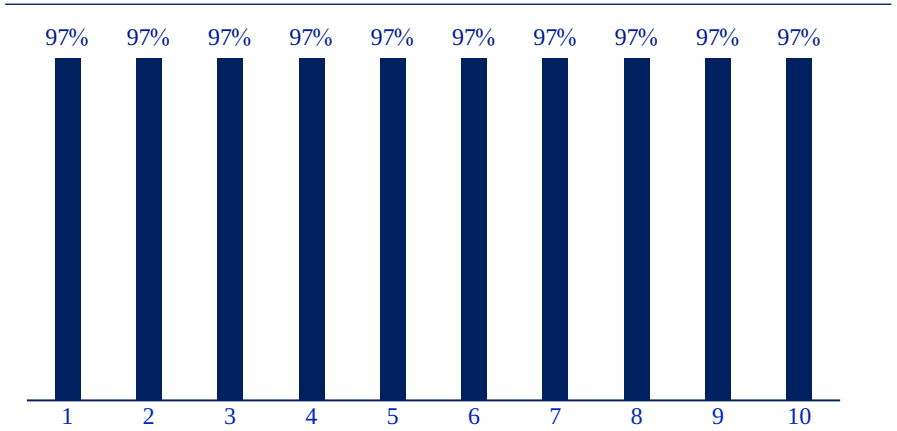
À partir de 3 différents NOI

COBRA VALUATION

Hypothèses				
Going-In Cap Rate	**Exit Cap Rate**	**Durée de projection**	**Market Rent Growth**	**Op. expense Growth**
5.0%	5.5%	10 ans	3%	3%

Taux d'occupation de l'immeuble

Par année



Les loyers sont stabilisés

Taux d'occupation constant

Occupation constante a travers l'année

L'immeuble atteint la stabilisation dès l'année 1 grâce au mixte de propriétaire qui assure la location

Midtown East présente une demande soutenue (proximité NYC colleges + location premium)

L'actif génère une performance stable et prévisible, soutenue par une demande structurellement forte en logements étudiants urbains

DCF Valuation

Avec les cash flows des 10 prochaines années

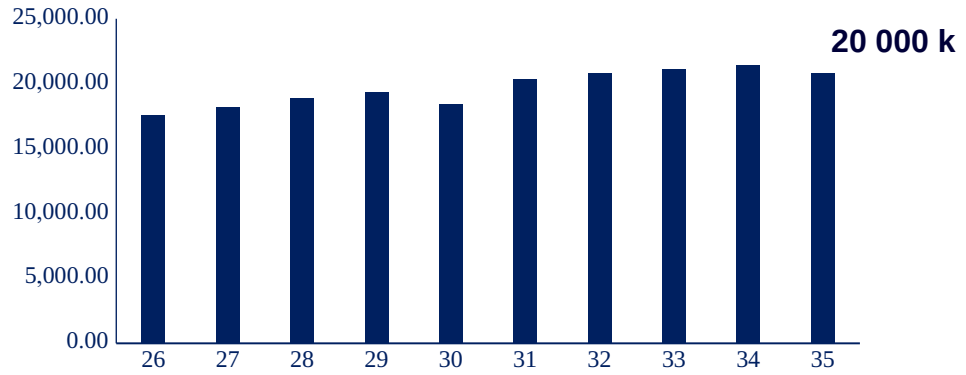
COBRA VALUATION

Hypothèses				
Going-In Cap Rate	**Exit Cap Rate**	**Durée de projection**	**Market Rent Growth**	**Discount Rate**
5.0%	5.5%	10 ans	3%	7.5%

1 **Prédictions des Unlevered Cash Flows annuels**

Unlevered Cash Flows

$, Milliers, par année



2 **Détermination de la valeur terminale**

NOI 2035 : **$ 20.8M**

Exit Cap Rate : **5.5%**

Valeur terminale : **$446M**

Valeur terminale actualisée : **$ 227M$**

Valeur marchande : **$415 M**

Par room : **$0.5 M**

DCF Valuation

Avec les cash flows des 10 prochaines années

COBRA VALUATION

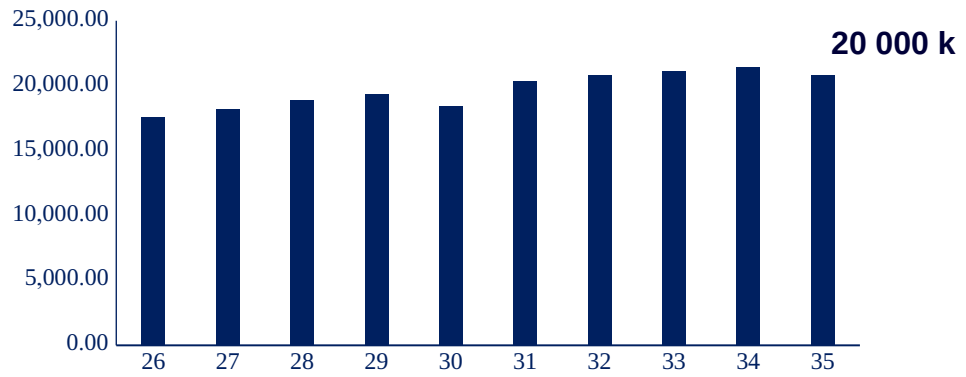
Hypothèses

Going-In Cap Rate	Exit Cap Rate	Durée de projection	Market Rent Growth	Discount Rate
5.0%	5.5%	10 ans	3%	7.5%

1 **Prédictions des Unlevered Cash Flows annuels**

Unlevered Cash Flows

$, Milliers, par année



2 **Détermination de la valeur terminale**

NOI 2035 : **$ 20.8M**

Exit Cap Rate : **5.5%**

Valeur terminale : **$446M**

Valeur terminale actualisée : **$ 227M$**

Valeur marchande : **$415 M**

Par room : **$0.5 M**

DCF Valuation

Avec les cash flows des 10 prochaines années

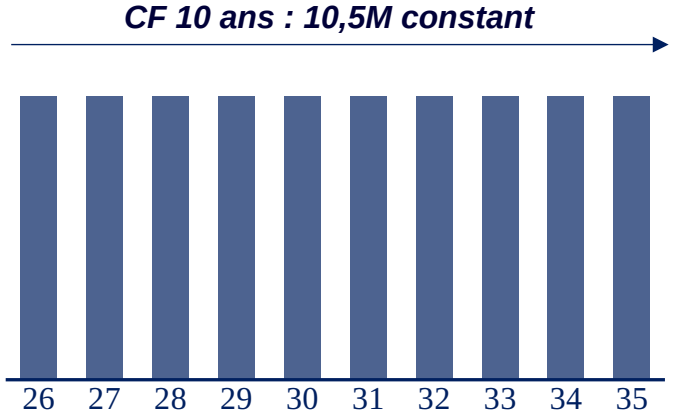
COBRA VALUATION

Hypothèses				
Going-In Cap Rate 5.0%	**Exit Cap Rate** 5.5%	**Durée de projection** 10 ans	**Market Rent Growth** 3%	**Discount Rate** 7.5%

1 Prédictions des Cashflow pour CUNY

Unlevered Cash Flows (CUNY)

$, Milliers, par année



Entente entre les deux parties

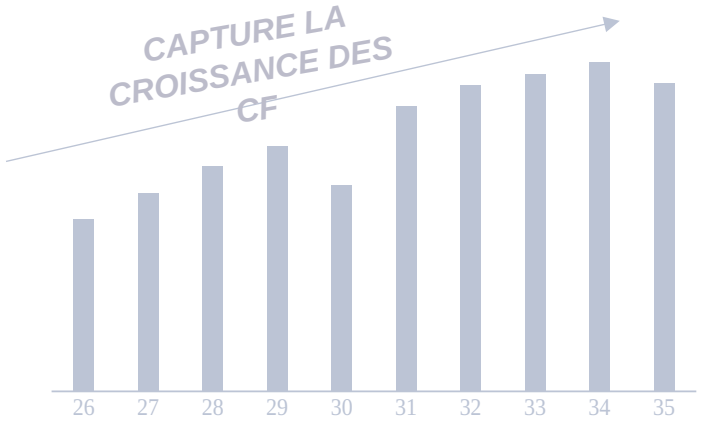
Ne recherche pas a faire un retour sur Investissement

IRR: 6.1%

2 Prédictions des Cashflow pour Hawkins

Unlevered Cash Flows (Hawkins)

$, Milliers, par année



Bénéficie de l'augmentation annuelle des loyers de marché et de l'optimisation des charges.

Gestion Active (Value-Add)

IRR: 9.2%

DCF Valuation

Avec les cash flows des 10 prochaines années

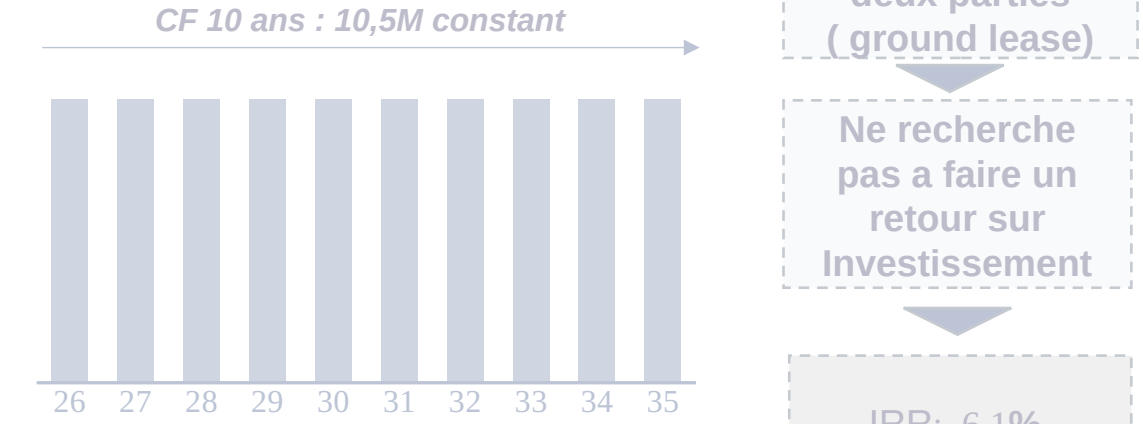
COBRA VALUATION

Hypothèses				
Going-In Cap Rate	**Exit Cap Rate**	**Durée de projection**	**Market Rent Growth**	**Discount Rate**
5.0%	5.5%	10 ans	3%	7.5%

1 Prédictions des Cashflow pour CUNY

Unlevered Cash Flows (CUNY)

$, Milliers, par année



Entente entre les deux parties (ground lease)

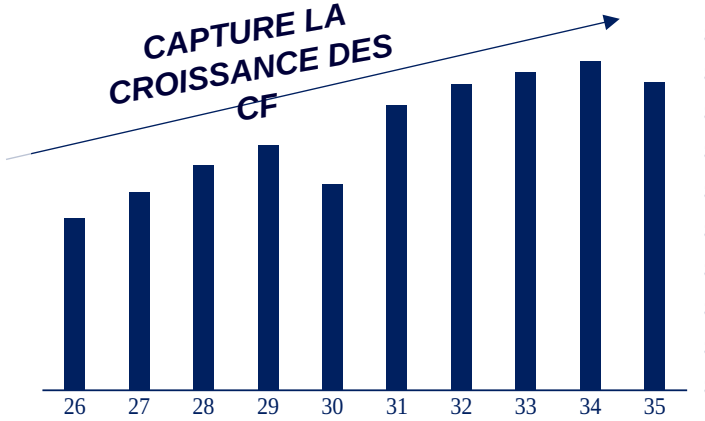
Ne recherche pas a faire un retour sur Investissement

IRR: 6.1%

2 Prédictions des Cashflow pour Hawkins

Unlevered Cash Flows (Hawkins)

$, Milliers, par année



Bénéficie de l'augmentation annuelle des loyers de marché et de l'optimisation des charges.

Capture le Upside

IRR: 9.2%

01 Analyse du marché

02 Présentation de l’actif

03 Analyse des comparables

04 Projections financières

05 Valeur intrinsèque

06 Structure de financement

Historique de Financement & Valorisation

Analyse de la création de valeur entre le coût d'acquisition et l'évaluation bancaire.

COBRA VALUATION

1 Évolution de la dette

2021 - 2024

Acquisition & Transformation

Achat de l'hôtel en difficulté. Financement via un prêt de construction à coût élevé (~$135M) pour la rénovation en résidence étudiante.

MARS 2025

Stabilisation (Bridge Loan)

Refinancement via **Standard Chartered ($197.4M)**. Prêt transitoire à taux variable pour stabiliser l'actif post-travaux.

AOÛT 2025 - DELEVERAGING

Vente Stratégique CUNY

Cession des étages inférieurs pour $211M. Le produit de la vente rembourse intégralement la dette existante. Actif désendetté.

2 Coût vs valeur

Pourquoi la banque prête sur $377M alors que notre valorisation de base est de $360M ?

VUE DE LA BANQUE (APPRAISAL)

Valeur CUNY (Réel) : $211,300,000 (Past sale)

Valeur Hawkins (Implied): $166,460,000 (Implied on passed sale)

VALEUR TOTALE (LTV Basis)

Cout d'entrée (Distressed): 360,000,000
Premium on sale: 17M$

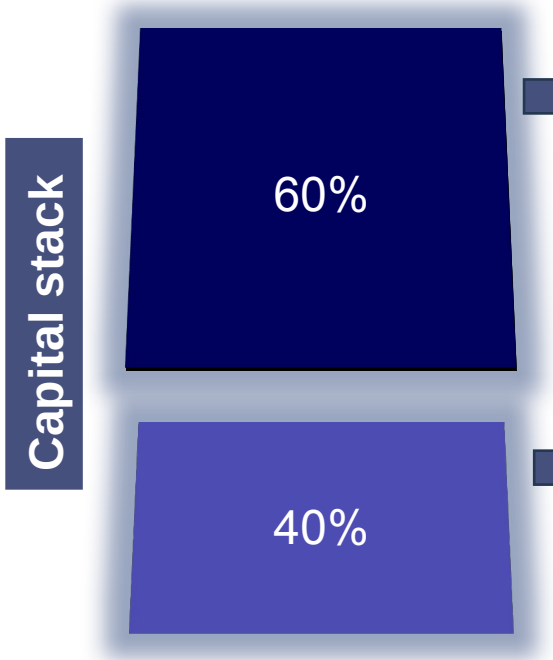
La banque utilise la **Valeur ($377M)** pour le ratio LTV.
Nous utilisons le **Coût ($360M)** pour maximiser le TRI.

Structure de Capital Cible (2026)

Mise en place d'un financement permanent conservateur sur la tranche privée.

COBRA VALUATION

Composantes du prêt			
Montant du Prêt	**Loan-to-Value**	**Taux d'Interet**	**DSCR (Année 1)**
100$M	LTV: 60%	6.15%	1.23



Dette senior ($100M)

Goldman Sachs / Wells Fargo
1er Rang Hypothécaire

Sponsor Equity ($80

Hawkins Way Capital
Valeur Nette Implicite

Type de Prêt	**CMBS Permanent (10 Ans)**
Collatéral	**Étages Privés Uniquement (10-16)**
Taux d'Intérêt	**Fixe @ 6.15% (Tres. 10 ans + 200bps)**
Amortissement	**30 Ans (Mortgage Style)**
Paiement Annuel	**$7,381,701**
Covenant Clé	**DSCR > 1.20x (Respecté)**

Stratégie Cash-Out

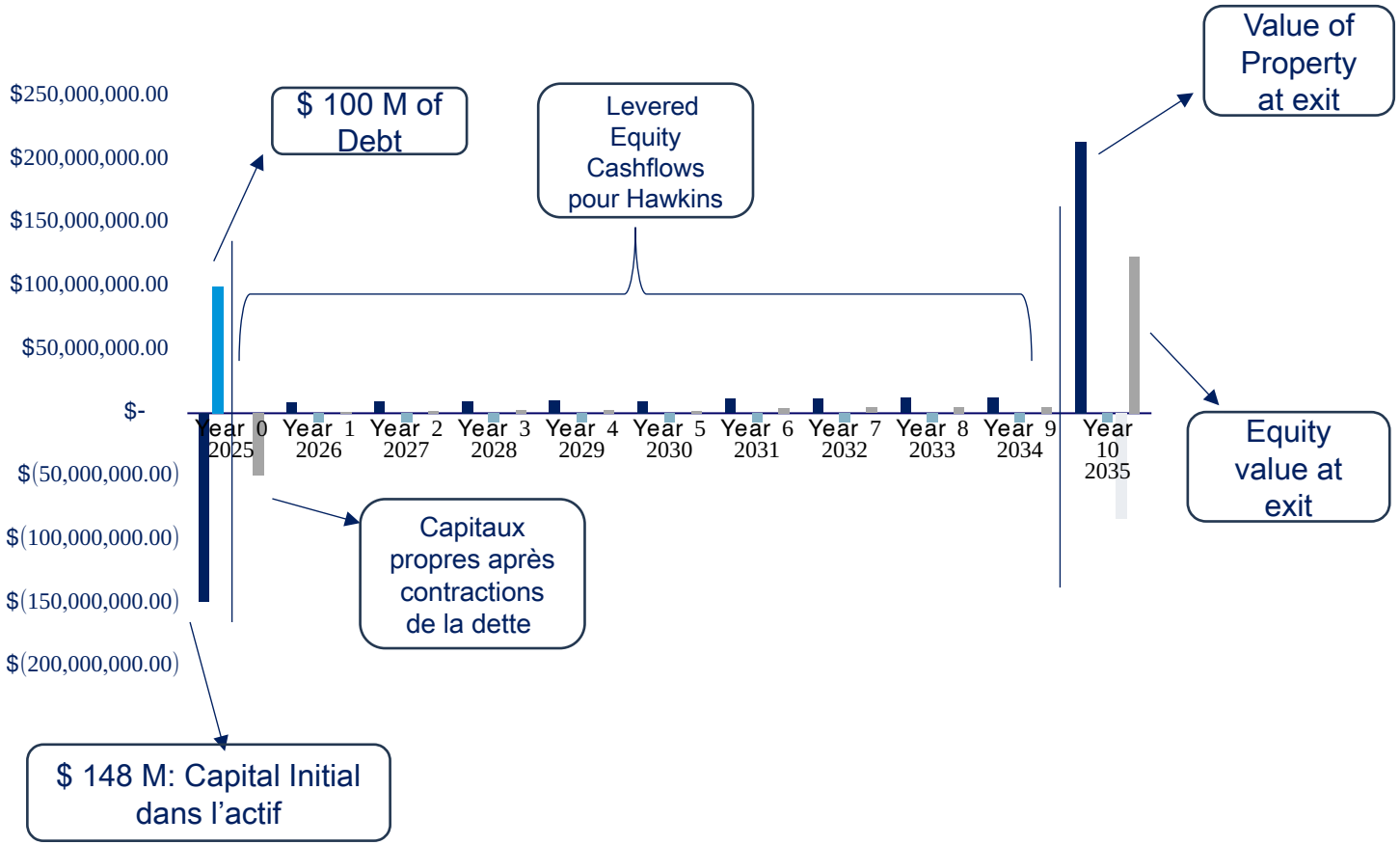
Ce refinancement permet de distribuer $97.5M de liquidités immédiates aux investisseurs, dé-risquant totalement l'opération dès le Jour 1.

Levered Return Hawkins Capital

Performance des fonds propres après service de la dette et arbitrage CUNY.

Exit strategy: 10 year holding

Private Equity	Investissement Capex	Cashflow moyen	Exit Sale price	Periode de détention
$ 48.8 M	$ 2.5 M	LTV: 60%	$123 M	10 ans



Unlevered IRR: 9.2%

EBTCF IRR: 13.37%

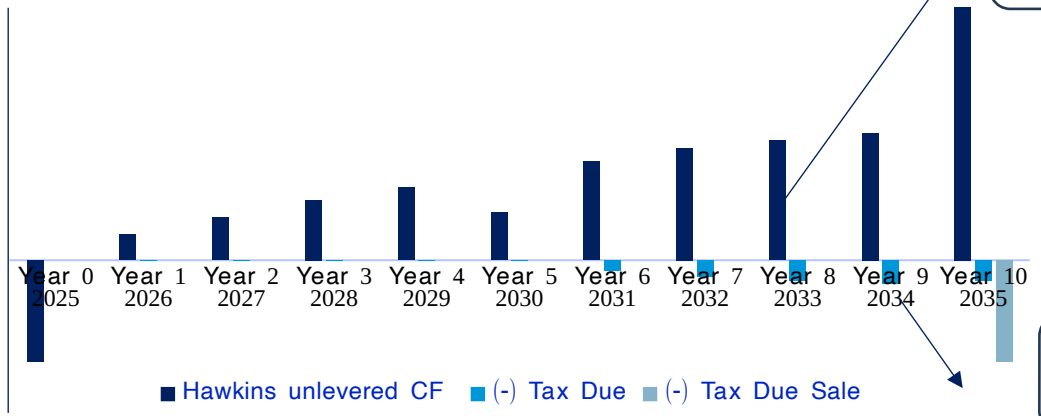
EATCF IRR: 10.59%

Levered Return Hawkins Capital

Performance des fonds propres après service de la dette et arbitrage CUNY.

Exit strategy: 10 year holding

Private Equity	Taux d'imposition	Taux d'imposition sur la vente	Amortissement Straight line	Exit Sale price	Periode de détention
$ 48.8 M	35% (classe 4)	35% (classe 4)	27.5 ans	$123 M	10 ans



Les boucliers fiscaux permettent de soutenir un bon IRR

Niveau de de taxes faible

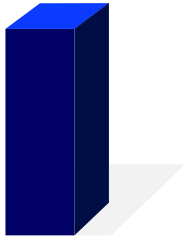
Unlevered IRR: 9.2%

EBTCF IRR: 13.37%

EATCF IRR: 10.59%

Conclusion

MANDAT



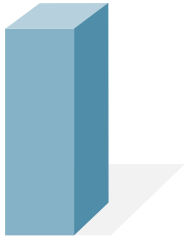
L'analyse confirme une valorisation robuste de **569 Lexington Avenue**, positionnant l'actif comme **opportunité premium** dans le marché student housing de Manhattan.

ÉLÉMENTS CLÉS



- Analyse du **marché**
- Présentation de **l'actif**
- Projections **financières**
- Présentation des **comparables**
- Valeur **intrinsèque**
- Structure de **financement**

RECOMMANDATIONS



- Holding de l'actif pour une période de 10 ans
- Stratégie de financement favorable
- **Renouvellement** plus rapide
- **Premium** sur la valeur

IMPACTS



Cet investissement **offre un rendement supérieur** aux moyennes sectorielles grâce à sa **localisation premium** et à la **demande institutionnelle soutenue** du segment student housing.