

Booth Street Complex

Ottawa, Ontario



BOOTH STREET

ROCHESTER STREET

6.5 ACRE, ±1,000,000 SF OF DEVELOPMENT DENSITY INCLUDING EXISTING HERITAGE BUILDINGS TRANSIT FOCUSED MIXED-USE REDEVELOPMENT OPPORTUNITY, EXCEPTIONALLY LOCATED IN OTTAWA'S LITTLE ITALY NEIGHBOURHOOD.



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada

CBRE



Offering

OVERVIEW

CBRE Limited ("CBRE"), on behalf of Canada Lands Company CLC Limited ("CLC"), is pleased to present the opportunity to acquire the Booth Street Complex (the "Property") – an exceptionally well-located redevelopment-ready site, with the potential to build a high-density, mixed-used offering in one of Ottawa's most vibrant and development forward areas – Little Italy. Comprising of approximately 6.5 acres and an estimated 1,000,000 sq. ft. of potential development density, including existing Heritage Buildings. The Booth Street Complex offers an incoming developer a truly unique community building opportunity in urban Ottawa. Located within minutes of Ottawa's central business district and Parliament Hill, and situated within the heart of Ottawa's growing Little Italy district, the Property benefits from superior access to an abundance of amenities including shopping, dining and lifestyle, as well as public transit including the City's new Light Rail Transit ("LRT") system. In combination with its exceptional location and market development momentum, the Property represents Ottawa's most compelling urban development opportunity.

Encompassed by Orangeville Street (north), Rochester Street (west), Booth Street (east) and Norman Street (south) the Property occupies an entire city block. Proximity to Highway 417 provides unparalleled regional access to the Ottawa's major highway corridors, and key transportation arteries all within minutes of the Property.

The Property is currently improved with seven vacant buildings that range in height from two-to-four storeys, providing the buyer an immediate opportunity to add character to the development. Five of the seven buildings have a City of Ottawa heritage designation. The Vendor has prepared the Property for redevelopment through the completion of hazardous material abatement of all the buildings and deconstruction of three buildings along with subsurface environmental remediation. A Record of Site Condition has been secured for the majority of the site, and a Record of Site Condition risk assessment is currently in the process of being secured for the remainder.

ADDRESSES	405 Rochester Street, 550, 552, 562, 568, & 558 Booth Street
SITE SIZE	±6.5 acres
PROJECTED DEVELOPMENT DENSITY	±1,000,000 SQ. FT.
PROJECTED MAX. DEVELOPMENT	4-25 Storeys based on areas of the site as per the rezoning
ZONING	MC [2550] S 394-h

COVETED DEVELOPMENT OPPORTUNITY LOCATED IN AMENITY RICH LITTLE ITALY NEIGHBOURHOOD

Investment

HIGHLIGHTS



EXTREMELY RARE SCALE IN CENTRAL OTTAWA

Offering scale, diversity and cache, at approximately 6.5 acres in the heart of Ottawa's Little Italy neighborhood, the Booth Street Complex is one of Ottawa's most exciting community building opportunities in the City's history.



SIGNIFICANT DEVELOPMENT & REDEVELOPMENT POTENTIAL

Approved for ±1,000,000 square feet of high density mixed-use development density which includes the redevelopment of ±142,500 square feet of existing Heritage Buildings supports significant scale and opportunity. Placemaking through the revitalization of the Heritage Buildings will deliver immediate character to the Property and increase its attractiveness in Ottawa.



EXCEPTIONAL RESIDENTIAL LOCATION WITH SUPERIOR TRANSIT CONNECTIVITY AND ACCESS TO AMENITIES

Located in the heart of Ottawa's Little Italy neighbourhood, adjacent to HWY 417, within minutes of Dow's Lake Pavillon and the Canal, the site benefits from immediate access to an abundance of lifestyle, dining, shopping, and community amenities.

Under the latest City of Ottawa Official Plan (By-law No. 2021-386), Ottawa's Little Italy area continues to enjoy high density designations with building heights permitted on the Property as high as 77m. As a result, the area is now home to recent projects, including the City's tallest building on record. The site is within 200m of the City's modernized Confederation LRT, 550m from Dow's Lake Station, and 600m from the future Ottawa Civic Hospital Campus.



DEVELOPMENT READY

The projected density based on maximum building heights and intended uses have been fully approved by the municipality. Additionally, CLC has completed the hazardous material abatement of all the buildings, demolition, remediation works, and roof improvements to the Heritage Buildings. CLC has secured a Record of Site Condition for the majority of the site, a Record of Site Condition risk assessment is currently in progress for the remainder.



HIGH MOMENTUM RESIDENTIAL DEVELOPMENT MARKET

Ottawa continues to experience record economic growth and an increasing population. With in excess of 1-million people living in Ottawa, it is an opportune time for a destination development like the Booth Street Complex. The Ottawa residential market has evolved into one of Canada's busiest development landscapes, with over 25 projects currently active representing ±5,000 residential units.



AFFORDABLE HOUSING

The purchaser must meet the affordable housing public benefit by allocating 10% of the residential units for affordable housing as per the development agreement; additional affordability is encouraged.



FREE AND CLEAR OF FINANCING

The Property is being offered free and clear of existing financing, providing investors the opportunity to pursue various debt strategies according to their preference.





FUTURE CIVIC HOSPITAL

DOW'S LAKE

DOW'S LAKE LRT STATION

CARLING AVENUE

ROCHESTER STREET

PRESTON STREET

BOOTH STREET



Contact

US

CBRE LIMITED, BROKERAGE | 340 Albert Street, Suite 1900, Ottawa, Ontario, K1R 7Y6

ERIK FALARDEAU*
Senior Vice President
613 788 3791
erik.falardeau@cbre.com

NICO ZENTIL*
Executive Vice President
613 788 2708
nico.zentil@cbre.com

JAMIE BOYCE*
Senior Vice President
613 788 2747
jamie.boyce@cbre.com

*Sales Representative

This disclaimer shall apply to CBRE Limited, and to all divisions of the Corporation ("CBRE"). The information set out herein (the "Information") has not been verified by CBRE, and CBRE does not represent, warrant or guarantee the accuracy, correctness and completeness of the Information. CBRE does not accept or assume any responsibility or liability, direct or consequential, for the Information or the recipient's reliance upon the Information. The recipient of the Information should take such steps as the recipient may deem necessary to verify the Information prior to placing any reliance upon the Information. The Information may change and any property described in the Information may be withdrawn from the market at any time without notice or obligation to the recipient from CBRE. Outlines are approximate.

Complexe de la rue Booth

Ottawa (Ontario)



RUE BOOTH
RUE ROCHESTER

SITE DE 6,5 ACRES POUVANT ACCUEILLIR UN REDÉVELOPPEMENT À USAGES MIXTES DE ±1 000 000 PI² AXÉ SUR LES TRANSPORTS, COMPOSÉ DE BÂTIMENTS PATRIMONIAUX ET AVANTAGEUSEMENT SITUÉ DANS LA PETITE ITALIE À OTTAWA



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada

CBRE



Survol

DE L'OFFRE

CBRE limitée est heureuse d'offrir à la vente, au nom de Société immobilière du Canada (« SIC »), le Complexe de la rue Booth (la « propriété ») – un site exceptionnellement bien situé, prêt à être réaménagé et pouvant accueillir un projet à usages mixtes de densité élevée dans un des quartiers les plus dynamiques et encourageant le développement à Ottawa – la Petite Italie ou Little Italy. Le site d'environ 6,5 acres offre une densité potentielle estimée à 1 000 000 pi², y compris les bâtiments patrimoniaux existants. Le Complexe Booth Street représente pour un nouveau promoteur une chance exceptionnelle d'aménager une communauté unique au cœur d'Ottawa. Située à quelques minutes du quartier central des affaires d'Ottawa et de la colline du Parlement, au cœur du quartier en pleine croissance de la Petite Italie, la propriété bénéficie d'un accès supérieur à de multiples services, que ce soit pour les emplettes, la restauration ou le bien-être, ainsi qu'aux transports en commun notamment par le nouveau système métropolitain de train léger sur rail (« TLR »). Avec un emplacement convoité dans un marché en expansion rapide, cette propriété constitue une occasion sans égale de développement urbain à Ottawa.

La propriété qui est délimitée par la rue Orangeville (au nord), la rue Rochester (à l'ouest), la rue Booth (à l'est) et la rue Norman (au sud) occupe un quadrilatère complet. La proximité de l'autoroute 417 assure un accès régional inégalé aux principaux corridors autoroutiers d'Ottawa et aux grandes artères de transport, le tout à quelques minutes de la propriété.

La propriété héberge actuellement sept bâtiments vacants d'une hauteur variant entre deux et quatre étages, permettant à l'acheteur d'aménager un projet au cachet unique. Cinq des sept bâtiments ont une désignation patrimoniale de la Ville d'Ottawa. Le vendeur a préparé la propriété pour le réaménagement en effectuant la mitigation des matières dangereuses dans tous les bâtiments, la déconstruction de trois bâtiments et la décontamination des sols. Un rapport sur l'état du lieu (Record of Site Condition) a été produit pour la majorité du site, et un rapport sur l'état du lieu (Record of Site Condition) pour l'évaluation des risques est en voie d'obtention pour le reste du site.

ADRESSES

405 Rochester Street, 550, 552, 562, 568 et 558 Booth Street

SUPERFICIE DU SITE

±6,5 acres

DENSITÉ PROJÉTÉE DU PROJET

±1 000 000 pi²

ENVERGURE MAX. PROJÉTÉE DU PROJET

4 bâtiments de 25 étages selon le zonage et la superficie du site

ZONAGE

MC [2550] S 394-h

OFFRE DE DÉVELOPPEMENT CONVOITÉE DANS LA PETITE ITALIE PRÈS DE TOUS LES SERVICES

Atouts

DE L'INVESTISSEMENT



OFFRE D'ENVERGURE RARE AU COEUR D'OTTAWA

Combinant envergure, diversité et cachet unique sur un terrain d'environ 6,5 acres au cœur de la Petite Italie à Ottawa, le Complexe de la rue Booth constitue une occasion exceptionnelle d'aménager une communauté parmi les plus iconiques de l'histoire de la ville.



GRAND POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT ET DE REDÉVELOPPEMENT

Approuvée pour un projet à usages mixtes de densité élevée de $\pm 1\,000\,000$ pi², qui comprend le réaménagement de bâtiments patrimoniaux existants totalisant $\pm 142\,500$ pi², cette offre d'envergure constitue une occasion inégalée. La revitalisation des édifices patrimoniaux ajoutera au charme de la propriété et à son attrait dans la grande ville d'Ottawa.



EMPLACEMENT RÉSIDENTIEL CONVOITÉ AVEC EXCELLENT ACCÈS AUX TRANSPORTS ET AUX SERVICES

Situé au cœur de la Petite Italie à Ottawa, aux abords de l'autoroute 417, à quelques minutes du Pavillon du lac Dows et du canal, le site bénéficie d'un accès immédiat à de multiples services dédiés au bien-être, à la restauration, aux emplettes et à la communauté.

En vertu du plan officiel récent de la Ville d'Ottawa (règlement no 2021-386), la Petite Italie continue de permettre des projets de densité élevée et d'une hauteur allant jusqu'à 77 mètres. Le quartier est donc l'hôte de nouveaux édifices, incluant l'immeuble le plus haut jamais érigé dans la ville. Le site se trouve à moins de 200 mètres de la station modernisée du TLR Confederation, à 550 mètres de la station Dows Lake et à 600 mètres du futur campus de l'hôpital civique d'Ottawa.



PRÊT À ÊTRE AMÉNAGÉ

La densité projetée en fonction des hauteurs maximales et des utilisations anticipées a été entièrement approuvée par la Ville. De plus, SIC a terminé l'enlèvement des matières dangereuses dans tous les bâtiments, la démolition, les travaux de réhabilitation et les améliorations à la toiture des bâtiments patrimoniaux. SIC a fait préparer un rapport sur l'état du lieu (Record of Site Condition) pour la majorité du site, et un rapport sur l'état du lieu (Record of Site Condition) pour l'évaluation des risques est en cours de rédaction pour le reste du site.



GRANDE VÉLOCITÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Ottawa continue d'enregistrer un grand essor économique et une hausse de sa population. Avec plus d'un million de personnes vivant à Ottawa, c'est le moment idéal pour entreprendre un projet comme le Complexe de la rue Booth. Le marché résidentiel d'Ottawa vit une des périodes de croissance les plus rapides au Canada, avec plus de 25 projets actuellement actifs représentant $\pm 5\,000$ logements.



LOGEMENT ABORDABLE

L'acheteur doit répondre aux besoins publics en matière de logement abordable en allouant 10 % des appartements au logement abordable conformément à l'entente de développement; une plus grande abordabilité est encouragée.



LIBRE D'HYPOTHÈQUE

La propriété est offerte libre de toute hypothèque existante, offrant aux investisseurs la possibilité de poursuivre diverses stratégies de financement selon leurs préférences.





Nos COORDONNÉES

CBRE LIMITÉE, AGENCE IMMOBILIÈRE | 340 Albert Street, Suite 1900, Ottawa (Ontario) K1R 7Y6

ERIK FALARDEAU*
Premier vice-président
613 788 3791
erik.falardeau@cbre.com

NICO ZENTIL*
Vice-président exécutif
613 788 2708
nico.zentil@cbre.com

JAMIE BOYCE*
Premier vice-président
613 788 2747
jamie.boyce@cbre.com

*Agent immobilier

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. Les tracés sont approximatifs.