

400

Sainte-Croix

SAINT-LAURENT, QC

IMMEUBLE DE BUREAUX PRESTIGIEUX

À VENDRE



 JLL®

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Jones Lang Lasalle Services Immobiliers Inc. (« JLL Canada ») agissant pour le compte du Vendeur, Provigo Distributions Inc. et Propriétés Provigo Limitée (le « Vendeur »), présente aux acheteurs intéressés l'opportunité d'acquérir 100% des droits de propriété d'un immeuble de bureaux situé au 400, Sainte-Croix, Saint-Laurent, Montréal, Québec (la « Propriété »).

La Propriété est un immeuble de bureaux de classe A situé à Ville Saint-Laurent, arrondissement reconnu comme étant l'un des principaux moteurs économiques au Québec. L'arrondissement constitue le deuxième plus grand pôle d'emploi de la Ville de Montréal, et est un leader dans les secteurs de l'aérospatial, les sciences de la vie et de la technologie.

La superficie brute du bâtiment représente 459 628 pi². La superficie locative totalise 282 644 pi² d'espaces de bureaux. Ceux-ci sont actuellement occupés par des locataires de qualité, tels que Loblaws/Provigo, Voyages Vision 2000, IBWave Solutions Inc. et FLS Transportation Services Ltd. La durée moyenne des baux en place est de 7,6 ans et l'immeuble offre une excellente opportunité de création de valeur. En effet, Provigo réduira, d'ici la fin de l'année, sa superficie locative à environ 37 500 pi² et quelques 125 000 pi² deviendront disponibles à la location.

Le bâtiment est une construction récente (2000), de grande qualité et ayant bénéficié d'un entretien de qualité institutionnelle. En plus, d'équipements très performants, d'aires communes de qualité, on retrouve dans l'immeuble plusieurs services dont 2 atriums, une très grande cafétéria avec aires communes extérieures, un auditorium et un gym. On dénombre plus de 800 cases de stationnement, soit un excellent ratio de 3,5 cases / 1 000 pi² locatifs, incluant 370 cases intérieures.

Situé sur l'avenue Sainte-Croix, juste au nord de l'autoroute 40 et à proximité de l'autoroute 15, la Propriété bénéficie d'un accès exceptionnel au réseau routier de la grande région de Montréal. La station de métro Du Collège est située à moins de 600 mètres de la Propriété. Il faut prévoir 10 minutes pour accéder à l'aéroport international Pierre-Elliot Trudeau et quelques 20 minutes pour se rendre au centre-ville de Montréal.

La vente de la Propriété présente une opportunité unique d'acquérir un immeuble de bureaux de haute qualité, avec un potentiel de valeur ajoutée au cœur de l'arrondissement Saint-Laurent.



**IMMEUBLE DE BUREAUX
DE CLASSE A**
COURONNE NORD



CONSTRUCTION 2000
ENTRETIEN DE QUALITÉ
INSTITUTIONNELLE



**OPPORTUNITÉ A VALEUR
AJOUTÉE**
125 000 PI² À LOUER



282 644 PI²
SUPERFICIE DE
L'IMMEUBLE



**812 CASES DE
STATIONNEMENT**
3,5 CASES PAR 1 000 PI²
LOCATIFS

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMEUBLE

ADRESSE 400 Avenue Sainte-Croix

DESCRIPTION LÉGALE Lot 2 190 113
Lot 2 861 584
Lot 2 861 585

SUPERFICIE DE L'IMMEUBLE 282 644 pi²

ÉTAGES 3 étages hors-sol
et 2 étages sous-sol

ANNÉE DE CONSTRUCTION 2000

SUPERFICIE DU TERRAIN 402 692 p.c.
(9.245 acres)

ZONAGE S17-005
usages commerciaux légers

STATIONNEMENT Intérieur: 370
Extérieur: 442
Total: 812

RATIO DE STATIONNEMENT 3,5/1 000 pi²



FAITS SAILLANTS

IMMEUBLES DE BUREAU DE CLASSE A

Aménagements des espaces de bureaux modernes, aires communes de qualité et aménagements particuliers comprenant 2 atriums, une grande cafétéria avec aires communes extérieures, un auditorium et un gym. On y dénombre plus de 800 cases de stationnement, soit un excellent ratio de 3,5 cases par 1 000 pi² locatifs, incluant 370 cases intérieures. La Propriété est très bien entretenue et la gestion actuelle respecte les normes institutionnelles les plus élevées.

POTENTIEL DE VALEUR AJOUTÉE IMPORTANT

Cet investissement représente une opportunité unique à valeur ajoutée. Son potentiel repose sur la stratégie de gestion active de l'immeuble, y compris la location d'environ 125 000 pi² qui deviendront vacants à la fin de l'année, et ce, suite à la réduction de l'aire locative du bail de Provigo. Les caractéristiques du bâtiment et ses grandes superficies par étage plairont aux grands utilisateurs désirant s'implanter dans le marché de Saint-Laurent, où l'absorption est positive depuis plusieurs trimestres déjà.

ACCÈS EXCEPTIONNEL

La Propriété est située sur l'avenue Sainte-Croix, juste au nord de l'autoroute 40. L'accès aux principales autoroutes autour de Montréal, telles que les autoroutes 40 et 15, est facile et très rapide. L'immeuble est très bien desservi par les transports en commun, la station de métro Du Collège se trouve à environ 600 mètres de la propriété et plusieurs circuits d'autobus desservent les lieux. De plus, la future station de correspondance A40 du projet de Réseau Électrique Métropolitain de la CDPQ (« REM ») sera située sur la rue Stinson, à moins de 2 km de la propriété.

CONDITIONS DU MARCHÉ ATTRAYANTES

La mise en vente de la Propriété offre aux investisseurs l'opportunité d'investir des capitaux au cœur de l'une des provinces dont l'économie est la plus stable et vigoureuse du Canada. L'économie québécoise continue de croître, alors que le taux de chômage a chuté à un niveau record de 4,9% en décembre 2018 et se situe à 5,3% en février 2019. De plus, la cote de crédit du Québec a été portée à AA- par S&P Global, soulignant la vigueur de l'économie et dépassant pour la première fois la cote de crédit de l'Ontario.

LOCATAIRES ACTUELS

Vision
A BUREAU TRAVAIL CENTRAL

iBwave

Provigo

sphera

FLS TRANSPORTATION



20 MINUTES DE TRAJET
AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL



TAUX DE CHÔMAGE DE 5,3%
EN FÉVRIER 2019



**ACCES RAPIDE
AU RÉSEAU ROUTIER**
PROXIMITÉ AUX AUTOROUTES
15 ET 40



10 MINUTES
DE L'AÉROPORT PIERRE-ELLIOT
TRUDEAU



20 MINUTES
DU CENTRE-VILLE DE
MONTRÉAL



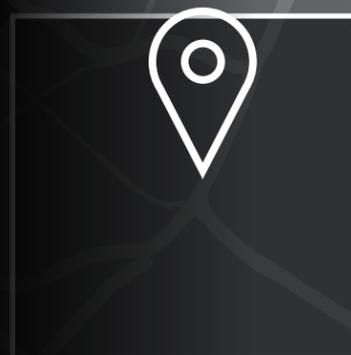
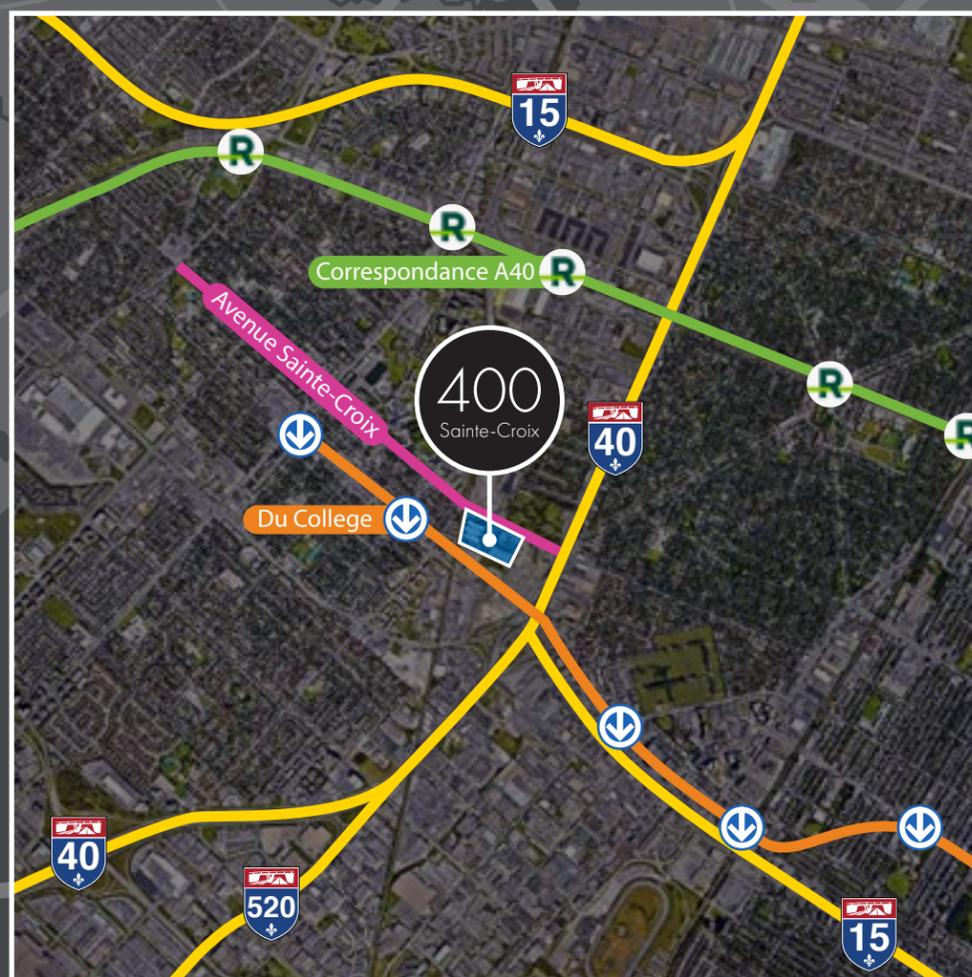
TRANSPORT EN COMMUN
VOISINAGE: METRO,
AUTOBUS ET FUTUR REM



STATION DE MÉTRO
MOINS DE 10 MINUTES À PIED



FUTURE STATION DU REM
MOINS DE 2KM



APERÇU DE L'EMPLACEMENT

La Propriété est située à Saint-Laurent, un arrondissement reconnu comme étant l'un des principaux moteurs économiques de la Province de Québec. La Propriété est avantageusement située sur l'avenue Sainte-Croix, juste au nord de l'autoroute 40 avec accès facile et rapide à l'ensemble du réseau autoroutier de Montréal, plus particulièrement aux autoroutes 40 et 15. De l'immeuble à l'aéroport Pierre-Elliott-Trudeau ou le centre-ville, il faut prévoir un temps de déplacement d'environ 10 et 20 minutes respectivement

L'immeuble est très bien desservi par les transports en commun, la station de métro Du Collège se trouve à environ 600 mètres de la propriété et plusieurs circuits d'autobus desservent les lieux. De plus, la future station de correspondance A40 du projet de Réseau Électrique Métropolitain de la CDPQ (« REM ») sera située sur la rue Stinson, à moins de 2 km de la propriété.

L'Arrondissement Saint-Laurent bénéficiera de 3 des 27 stations anticipées pour le réseau REM de la CDPQ : Technoparc Montréal, Bois-Franc et du Ruisseau. Ce projet d'infrastructure, d'une envergure de \$6,3 milliards, transformera les marchés de Saint-Laurent, l'Ouest de l'île et la Rive Sud.

L'arrondissement représente une superficie de 43km² et une population de plus de 100 000 habitants. Il s'agit du deuxième pôle d'emplois et de bureaux dans la Grande Région de Montréal, après le centre-ville. On y dénombre plus de 4 600 entreprises, qui emploient près de 105 000 travailleurs.

L'économie de l'arrondissement dépend fortement des secteurs de l'aérospatial (9 600 emplois), les technologies de l'information et de la communication (8 700 emplois), ainsi que les sciences de la vie (4 300 emplois).

Plusieurs entreprises internationales opèrent à proximité de la Propriété, dont le Groupe ALDO, Reebok-CCM, ABB, AbbVie, Ericsson Canada, McKesson Canada, Siemens, Bombardier, Thales Avionics, Air Canada, Bristol-Myers Squibb, et Telus.

COORDONNÉES ET PROCESSUS D'OFFRE

JLL (le « Conseiller ») a reçu un mandat exclusif de Provigo Distributions Inc. & Propriétés Provigo Limité (le "Vendeur") pour solliciter des propositions d'achat quant à la Propriété. Les parties intéressées devront signer et soumettre l'entente de confidentialité au Vendeur afin de recevoir des informations détaillées au sujet de la Propriété. Les parties intéressées devront soumettre une lettre d'intérêt au plus tard à une date qui sera communiquée au moins 21 jours à l'avance.

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS :

ROBERT A. MACDOUGALL
Vice-président Principal
+1.514.667.5654
robert.macdougall@am.jll.com

SYLVAIN BERNÈCHE
Vice-président Principal
+1.514.954.4648
sylvain.berneche@am.jll.com

PAUL FISCHLIN
Vice-président
+ 1.514.667.5677
paul.fischlin@am.jll.com

SOPHIE MARTIN
Vice-présidente associée
+1.514.497.2716
sophie.martin@am.jll.com

JLL
1 Place Ville-Marie, Suite 3838,
Montréal, QC, H3B 4M6
+1.514.849.8849 | www.jll.ca

