

6600

rue
Saint-Urbain
Montréal

UN COMPLEXE DE
BUREAUX DE STYLE
LOFT DE 160 000
PIEDS CARRÉS

AVISON
YOUNG





L'Offre

Les services immobiliers commerciaux Avison Young (« Avison Young » ou le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente un intérêt franc de 100 % au sein du 6600, rue Saint-Urbain, un immeuble de bureaux de style loft de cinq étages présentant un fort potentiel de valeur ajoutée, stratégiquement situé au cœur du Mile-Ex, le centre technologique de Montréal (la « Propriété » ou le « 6600 Saint-Urbain »).

Le 6600 Saint-Urbain est un immeuble de bureaux de style loft haut de gamme qui a fait l'objet, au cours des dernières années, de plusieurs investissements en immobilisations, notamment des améliorations à l'accueil, aux aires communes, aux corridors, aux salles de bain et à plusieurs espaces locatifs. Offrant 160 445 pieds carrés d'espaces de bureaux distinctifs de style loft, la propriété se distingue par de vastes plateaux d'environ 32 000 pieds carrés, de hauts plafonds et une abondante luminosité naturelle. Avec un taux d'inoccupation actuel de 50 %, elle offre un potentiel de valeur ajoutée considérable pour les investisseurs capables de mettre en œuvre des améliorations ciblées et d'attirer des locataires de qualité, particulièrement dans les secteurs en pleine croissance des technologies et de la création, ou encore pour un propriétaire-occupant à la recherche d'une alternative à la location.

Situé au cœur du quartier Mile-Ex de Montréal, l'immeuble est entouré d'un ensemble dynamique d'immeubles à bureaux de style loft revitalisés, formant l'un des centres les plus effervescents de la ville dans les domaines de la technologie, du jeu vidéo et de l'intelligence artificielle. De nombreuses entreprises d'envergure internationale y sont établies, contribuant à la création d'un vaste bassin de talents et de solides synergies sectorielles qui peuvent être mises à profit grâce à une stratégie de location ciblée.

Le 6600 Saint-Urbain représente une occasion rare d'acquérir un immeuble de bureaux de style loft bien entretenu, offrant un potentiel de croissance significatif grâce à de nouveaux baux et à des améliorations sélectives, le tout dans l'un des quartiers les plus recherchés et innovants de Montréal.

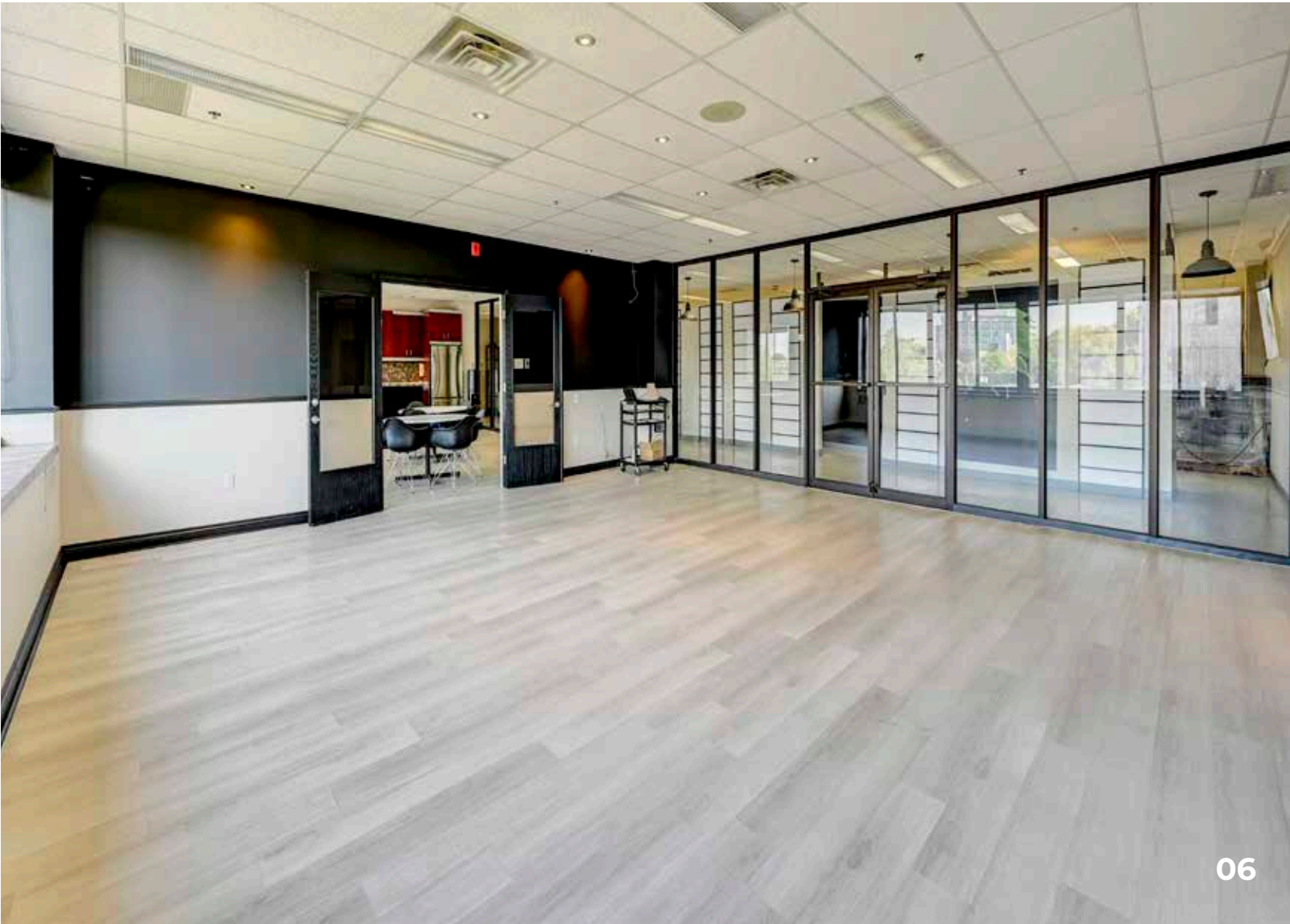
FAITS SAILLANTS

Immeuble de style loft de 160 000 pieds carrés dans le quartier Mile-Ex

Le 6600 Saint-Urbain est un complexe de bureaux de style loft ayant bénéficié, au cours des dernières années, de plusieurs travaux de modernisation, incluant la rénovation du hall d'entrée, des corridors et des aires communes. L'enveloppe du bâtiment ainsi que les fenêtres ont également été mises à niveau, offrant une façade épurée et contemporaine qui met en valeur la structure de béton d'origine. Totalisant environ 160 445 pieds carrés de superficie locative brute, la Propriété se distingue par ses hauts plafonds et ses vastes plateaux à aire ouverte d'environ 32 000 pieds carrés, qui favorisent une luminosité naturelle abondante et un environnement de travail flexible et lumineux. Des caractéristiques pratiques, telles qu'un quai de chargement, bonifient la fonctionnalité de l'immeuble et répondent à une variété de besoins d'occupation.

Valeur ajoutée grâce à une stratégie de location ciblée

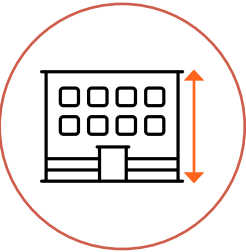
Présentement occupée à 50 %, la Propriété offre aux investisseurs une occasion attrayante de générer de la valeur grâce à une stratégie de location proactive. Avec une partie importante de ses 160 445 pieds carrés disponibles et configurables selon les besoins des locataires, l'actif peut accueillir un large éventail d'entreprises. Les améliorations récentes apportées au hall, aux aires communes et à certaines suites locatives constituent une base solide, tandis que des investissements supplémentaires ciblés et la mise en œuvre d'une stratégie de location axée sur la croissance permettront de stimuler les loyers et de maximiser les revenus.



160 445 PI²
superficie
de la Propriété



Style loft
complexe
de bureaux



32 000 Pieds
de plateaux



1
quai de
chargement

FAITS SAILLANTS

Idéal pour un propriétaire-occupant

Avec 50 % de la superficie totale disponible, le 6600 Saint-Urbain représente une excellente occasion pour un occupant d'y établir ses activités dans un immeuble bien situé et hautement adaptable. Les propriétaires peuvent occuper l'espace nécessaire à leurs opérations tout en profitant des revenus générés par la location des espaces restants à d'autres locataires. Grâce à un important taux d'inoccupation et à des configurations d'étage flexibles, incluant des espaces à aire ouverte et de larges portées de colonnes, la Propriété peut être adaptée à une grande variété de besoins opérationnels, selon l'évolution ou la croissance de l'entreprise.

Centre établi en technologie et en intelligence artificielle

Le 6600 Saint-Urbain est situé au cœur du quartier Mile-Ex, l'un des principaux centres montréalais en matière de technologie et d'intelligence artificielle. Le secteur regroupe une forte concentration de développeurs en IA, d'entreprises de technologies grand public et de studios de jeux vidéo, attirant des sociétés de calibre mondial telles que Microsoft, MILA, ServiceNow, Thales, Ubisoft et Behaviour Interactive. Cette présence marquée d'entreprises d'envergure a favorisé la création d'un vaste bassin de talents et de solides connexions sectorielles dont les futurs locataires ou propriétaires-occupants peuvent tirer parti pour soutenir leur croissance, attirer des talents et renforcer leur performance à long terme. Nichée au cœur de cet écosystème dynamique, la Propriété est idéalement positionnée pour capter la demande continue des secteurs les plus innovants et en pleine expansion de Montréal.



50 %
d'occupation
(ideal pour les
propriétaire-occupant.)



Immeuble
Adaptable



Au coeur
du quartier
Mile-Ex



Forte présence
d'entreprises
technologiques et
de développeurs
en intelligence
artificielle



ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG («Avison Young»)
ET À: PricewaterhouseCoopers inc. (“Vendeur”)
SUJET: Confidentiality Agreement – 6600, rue Saint-Urbain, Montréal, Québec (“Propriétés”)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente de la propriété Le vendeur a demandé que toutes les parties intéressées envoient toutes demandes de renseignements et toutes communications uniquement à Avison Young. Nous vous avons demandé de nous fournir certaines informations concernant la propriété. Ces informations peuvent inclure, sans s'y limiter, (i) un memorandum d'offre ou tout matériel se rapportant à une offre, (ii) divers autres documents et données concernant la propriété, qu'ils soient fournis par écrit, oralement ou par le biais d'un accès autorisé à un site extranet de contrôle préalable désigné, et (iii) tout produit de travail développé à partir de ce qui précède (collectivement, le « matériel d'évaluation »). Nous reconnaissons et acceptons que le matériel d'évaluation ne nous sera fourni qu'à la condition que nous acceptions de traiter le matériel d'évaluation de manière strictement confidentielle conformément aux modalités suivantes (l'« entente »):

1. La présente entente se terminera à la date de fin, soit deux (2) ans après la date des présentes. Tout matériel d'évaluation relatif à la propriété qui pourra être fourni à une partie réceptrice (tel que ce terme est défini ci-après) en vertu de la présente entente continuera d'appartenir au vendeur ou à Avison Young, selon le cas. Le matériel d'évaluation sera utilisé par la partie réceptrice uniquement dans le but d'évaluer l'acquisition potentielle de la propriété et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, à la propriété, au(x) gestionnaire(s) de la propriété ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du ou des gestionnaire(s) de la propriété. Dès que cela sera raisonnablement possible, à la demande du vendeur ou de Avison Young ou à la résiliation de notre entente, nous retournerons au vendeur ou à Avison Young, selon le cas, ou, dans la mesure permise par la loi, nous détruirons, tout matériel d'évaluation qui nous a été fourni ou a été créé par nous, ainsi que tout autre matériel écrit contenant ou reflétant le matériel d'évaluation, et nous ne conserverons ni copie, ni extrait, ni toute autre reproduction, en tout ou en partie, de ces documents écrits.

2. Nous acceptons de garder tout matériel d'évaluation strictement confidentiel et nous ne divulguerons pas le contenu de celui-ci à quiconque sans le consentement écrit préalable de Avison Young et du vendeur; à condition, toutefois, que le matériel d'évaluation puisse être divulgué à nos employés clés ainsi qu'aux avocats externes, aux comptables et aux prêteurs institutionnels de la partie réceptrice, le cas échéant, agissant au nom de la partie réceptrice « en cas de nécessité absolue » et uniquement aux fins énoncées aux présentes. Nous, ainsi que toute personne à qui nous divulguons, en tout ou en partie, le matériel d'évaluation, conformément aux modalités des présentes, seront désignés aux présentes individuellement et collectivement comme une ou des « partie(s) réceptrice(s) ». Toute partie réceptrice, autre que nous, qui recevra le matériel d'évaluation devra, avant de recevoir ce matériel d'évaluation de nous, être informé de la nature confidentielle de celui-ci et des modalités de la présente entente, et devra recevoir l'ordre de ne divulguer le matériel d'évaluation à aucun tiers. Nous convenons que nous serons responsables de toute violation des modalités énoncées dans la présente entente par toute partie à qui nous aurons divulgué le matériel d'évaluation. Nous aviserons immédiatement Avison Young et le vendeur par écrit de toute violation de la présente entente par une partie réceptrice qui sera portée à notre attention. De plus, les parties réceptrices ne divulgueront à aucune personne, sauf si requis par une ordonnance de citation à comparaître ou en vertu de la loi, (i) le fait que le matériel d'évaluation a été mis à leur disposition ou qu'elles ont inspectée toute partie du matériel d'évaluation; (ii) le fait que des discussions ou des négociations ont lieu concernant la transaction proposée vis-à-vis la propriété; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis la propriété, y compris le statut de celle-ci. Les dispositions du présent article 2 ne s'appliquent pas aux informations (i) qui sont ou deviennent soumises à une ordonnance de citation à comparaître dûment prononcée par un tribunal compétent, ou (ii) qui sont accessibles au grand public de façon générale autrement qu'à la suite d'une violation de la présente entente; à condition, toutefois, que nous acceptons d'informer rapidement le vendeur de cette obligation de divulgation, et ce, lorsque cela est raisonnablement possible, avec un préavis suffisant afin de permettre au vendeur de demander une ordonnance conservatoire ou de prendre toute autre mesure appropriée pour éviter d'avoir à s'y conformer.

3. Nous reconnaissons et acceptons que le vendeur, Avison Young, ni aucun administrateur, dirigeant, employé, partenaire, membre, agent, avocat ou représentant du vendeur ou de Avison Young, y compris, sans s'y limiter, tout avocat, tout gestionnaire d'actifs, toute société de gestion, tout évaluateur ou tout ingénieur retenu par le vendeur ou Avison Young (collectivement, les « représentants du propriétaire »), ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie, quelle que soit, quant à l'exactitude ou l'aspect complet du matériel d'évaluation. L'information financière ou les projections contenues dans le matériel d'évaluation représentent des estimations fondées sur des hypothèses jugées raisonnables dans les circonstances, et ce, bien qu'elles n'aient pas été vérifiées de façon indépendante, et aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit (y compris, mais sans s'y limiter, le caractère raisonnable, l'exactitude ou l'aspect complet) n'est faite ou donné par le vendeur, Avison Young ou les représentants du propriétaire. Avison Young et le vendeur déclinent expressément toute responsabilité pour toute déclaration ou garantie, expresse ou implicite, se rapportant au matériel d'évaluation ou à l'effet que les résultats réels seront conformes aux projections du matériel d'évaluation; et nous acceptons que ni Avison Young, ni le vendeur, ni les représentants du propriétaire, n'auront de responsabilité envers nous, ou envers toute partie réceptrice, résultant de notre utilisation du matériel d'évaluation, ou du fait que l'on s'y soit fié, et ce, que l'achat de la propriété soit consommé ou non. Nous déclarons que nous mènerons nos propres enquêtes indépendantes pour toutes les questions que nous jugeons nécessaires ou appropriées afin d'évaluer toute transaction proposée impliquant la propriété. Dans le cas où le vendeur conclut avec nous un accord définitif pour l'achat et la vente de la propriété, les dispositions du présent article 3 sont soumises aux modalités de cet accord définitif se rapportant au matériel d'Évaluation.

4. Nous acceptons d'être responsables du paiement de tous les frais, toutes commissions ou toutes les autres compensations payables à tout courtier, tout intermédiaire ou tout agent qui indique avoir traité avec nous ou par notre intermédiaire, autre que Avison Young, et Avison Young n'aura aucune obligation de partager une partie de sa commission avec tout courtier, tout agent, tout intermédiaire ou toute autre personne ou entité qui a traité avec nous ou par notre intermédiaire. Par la présente, nous acceptons d'indemniser, de défendre et de dégager le vendeur et Avison Young de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation, tout dommage, tout perte et toute responsabilité (y compris les frais de justice et débours raisonnables) à cet égard.

5. La présente entente (i) nous liera et s'appliquera au profit du vendeur et d'Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants cause respectifs et (ii) est régie et interprétée conformément aux lois internes de la Province du Québec et aux lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. La soumission du matériel d'évaluation et de tout projet de convention d'achat à des fins d'examen ne vise pas à être, ni ne constituera, une offre de vente de la propriété ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat de la propriété. En aucun cas, la soumission du matériel d'évaluation ou du projet de convention d'achat ne créera d'obligation ou de responsabilité pour le vendeur ou Avison Young de toute nature que ce soit. Nous reconnaissons et acceptons de façon expresse que 1) La sélection du gagnant du processus d'offres se fait à la seule discrétion du vendeur 2) Le vendeur, si telle est sa décision pour quelque raison que ce soit, n'a aucune obligation d'accepter toute proposition reçue à la suite du processus d'offres ou de sélectionner tout acheteur 3) Avison Young et ses représentants à moins d'avoir d'abord reçu des instructions écrites du vendeur les autorisant à le faire, ne sont pas tenus d'expliquer pourquoi un soumissionnaire particulier a été ou n'a pas été retenu dans le cadre du processus d'offres et 4) Nous indemnisons Avison Young, sa société mère et ses sociétés affiliées, ses représentants et le vendeur à l'égard de toute perte, tout coût et tout dommage (y compris la perte de profits et les dommages indirects) qui peuvent survenir en raison du fait qu'il ne nous soit pas accordé le droit d'acheter la propriété dans le cadre du processus d'appel d'offres pour quelque raison que ce soit.

ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG («Avison Young»)
ET À: PricewaterhouseCoopers inc. (“Vendeur”)
SUJET: Confidentiality Agreement – 6600, rue Saint-Urbain, Montréal, Québec (“Propriétés”)

6. Les dispositions de la présente entente survivront à toute cessation ou tout arrêt de notre examen du matériel d'évaluation. Sans le consentement préalable du vendeur, ni nous ni aucune des parties réceptrices ne communiquerons (concernant la transaction proposée, le vendeur ou la propriété) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer la propriété, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant de la propriété, (c) tout prêteur (ou tout participant au prêt d'un tel prêteur) du vendeur, (d) tout autre tiers, autre que l'un de nos représentants, ou (e) tout partenaire ou tout membre du vendeur.
7. Nous reconnaissons que l'obtention de dommages-intérêts ne constituerait pas un recours suffisant pour toute violation des modalités de la présente entente et, par conséquent, le vendeur et Avison Young auront droit, à l'exécution en nature et à l'injonction comme recours en cas de violation. Ces recours ne seront pas des recours exclusifs, mais s'ajouteront à tous les autres recours à la disposition du vendeur et de Avison Young en droit ou en équité.
8. Les parties réceptrices acceptent de ne pas visiter la propriété, ailleurs que dans les zones ouvertes au grand public, sans avoir préalablement avisé et reçu la permission de Avison Young et du vendeur.
9. Toute modification ou amendement à la présente doit être constaté par écrit et signé par les parties.
10. Entente complète. La présente entente constitue l'entente complète entre les parties et a préséance sur toute représentation, négociation, entente et convention, verbale ou écrite, antérieure entre les parties relativement à l'objet des présentes.
11. Par la présente, nous consentons à recevoir les communications électroniques de Avison Young, incluant sans limitation des études de marché, nouvelles, publications et invitations à divers programmes et événements. Nous pouvons retirer notre consentement ou changer nos préférences n'importe quand en écrivant à l'adresse suivante : preferencesMTL@avisonyoung.com.

POUR PLUS D'INFORMATIONS:

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS



6600

**Saint-Urbain
Street**
Montréal

CONTACTEZ-NOUS

Mark SINNETT

Vice-président exécutif & Chef
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier
514 583 2146
mark.sinnett@avisonyoung.com

Sebastien GATTI

Vice-président exécutif
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
514 758 2887
sebastien.gatti@avisonyoung.com

Guillaume MONAST

Vice-président adjoint
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
514 464 5581
guillaume.monast@avisonyoung.com

SIMON BERTHIAUME

Vice-président
Industriel, Bureaux
Courtier immobilier
514 392 9479
simon.berthiaume@avisonyoung.com

**AVISON
YOUNG**