



2089
-2111

RUE DE LA PROVINCE
Longueuil

AVISON
YOUNG

L'OFFRE

**2089-2111, rue de la Province,
Longueuil**

Les Services immobiliers commerciaux Avison Young (« Avison Young » ou le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente 100% d'un immeuble industriel situé au 2089-2111, rue de la Province, dans la ville de Longueuil (la « Propriété », l'« Actif » ou « 2089-2111 de la Province »).

Cette Propriété de 50 250 pieds carrés, implantée sur un terrain de 127 297 pieds carrés, comprend une combinaison d'espace d'entrepôt et d'une superficie de bureaux limitée. L'immeuble est actuellement entièrement loué à Santé Québec en vertu d'un bail de cinq (5) ans.

Construit en 1974, et agrandie en 2009, l'Actif bénéficie d'un emplacement stratégique au sein du secteur industriel établi de Longueuil, offrant un accès optimal au Grand Montréal, à la Rive-Sud, à Québec ainsi qu'au nord-est des États-Unis.





Loué
à Santé
Québec



50 250 pi²
superficie
locative brute



3
portes
au sol



4
quais de
chargement

FAITS SAILLANTS

Opportunité d'investissement industriel de qualité

- Construit en 1974 et agrandi en 2009, l'immeuble est configuré en deux espaces ouverts à vocation principalement d'entrepôt. Il offre des hauteurs libres variant entre 14 à 18 pieds, trente (30) espaces de stationnement, quatre (4) quais de chargement ainsi que trois (3) portes au sol.
- La Propriété totalise 50 250 pieds carrés d'espace industriel fonctionnel et est entièrement équipée de gicleurs, munie d'un système d'alarme ainsi que d'un système CVAC.
- Bien qu'actuellement louée à un locataire unique, la configuration ouverte et l'aménagement fonctionnel des quais permettent une éventuelle reconfiguration ou subdivision des espaces, offrant une flexibilité locative future.

Stabilité à long terme grâce à un bail sécurisé à locataire unique

- Agissant par l'entremise du Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) de la Montérégie-Est, Santé Québec utilise les lieux comme installation logistique et d'entreposage soutenant ses opérations régionales en santé.
- Le locataire est présent dans l'immeuble depuis août 2020 et a récemment signé un nouveau bail dans le cadre de l'agrandissement de sa superficie locative, démontrant son engagement opérationnel continu envers l'emplacement.
- Le bail ferme de cinq (5) ans débutant en août 2026 procure un revenu stable et prévisible, assurant une visibilité des flux monétaires soutenue par un locataire public occupant les lieux pour des fonctions essentielles.



Montréal

Boucherville

Longueuil

Saint-Lambert



Tunnel Louis-H.-Lafontaine
3.3 km



Port de Montréal
10 km



Pont Jacques-Cartier
7.6 km



Aéroport métropolitain
de Montréal
10.8 km



3,3 km
Tunnel
Louis-H.-Lafontaine



1,8 km
Autoroute
20



5,4 km
de Montréal
(passé le tunnel)



10,8 km
Aéroport
métropolitain
de Montréal

FAITS SAILLANTS

Emplacement stratégique à Longueuil

- Située au sein du pôle industriel établi de Longueuil, la Propriété bénéficie d'une position centrale dans la grande région de Montréal.
- Son emplacement sur la Rive-Sud offre un accès immédiat à une importante main-d'œuvre qualifiée ainsi qu'à la dense base de consommateurs de Montréal.
- Le secteur environnant se distingue par la présence d'utilisateurs industriels établis, d'infrastructures stables et de solides fondamentaux de demande à long terme.

Accessibilité et connectivité vers la Rive-Sud

- La Propriété bénéficie d'un accès immédiat aux principaux réseaux autoroutiers, assurant une connectivité efficace vers Montréal et l'ensemble de la Rive-Sud.
- Les axes est-ouest et interrégionaux permettent un accès fluide au Grand Montréal et aux marchés environnants.
- La proximité d'un aéroport international majeur renforce l'attrait logistique de l'Actif, facilitant les opérations de distribution nationales et transfrontalières.

ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ

À: Services Immobilier Commerciaux Avison Young («AvisonYoung»)
ET À: 2109 Province Street Holdings ULC (“Vendeur”)
SUJET: Entente de confidentialité – 2089-2111, rue de la Province, Longueuil (“Propriété”)

Mesdames et Messieurs :

Dans le cadre de votre intérêt pour l'acquisition potentielle de la propriété dont l'adresse municipale est le 2089-2111, rue de la Province (la « Propriété ») de 2109 Province Street Holdings ULC (le « Vendeur ») vous avez demandé certaines informations concernant la Propriété au Vendeur et à ses sociétés affiliées, ainsi qu'à ses administrateurs, dirigeants, membres, partenaires, employés, agents et/ou Représentants (tel que défini ci-après) du Vendeur. En contrepartie de la fourniture du Matériel d'évaluation (tel que défini ci-après), le Vendeur vous demande d'accepter ce qui suit :

1. Représentants. Aux fins de la présente entente de confidentialité, vos « Représentants » comprennent vos sociétés affiliées ainsi que vos et leurs administrateurs, fiduciaires, agents, consultants, dirigeants, employés, comptables, conseillers juridiques ou financiers respectifs.

2. Définition du Matériel d'évaluation. Le terme « Matériel d'évaluation » désigne toutes les informations concernant le Vendeur, la Propriété, y compris, mais sans s'y limiter, toutes les structures de détention de la Propriété et toutes les informations relatives aux affaires, opérations, activités ou projets du Vendeur et/ou des locataires du bien immobilier, y compris toutes les informations exclusives, les procédures et pratiques d'exploitation, les données techniques, les secrets commerciaux et le savoir-faire. Le « Matériel d'évaluation » comprend les informations qui vous sont fournies ou qui sont fournies à vos Représentants par le Vendeur ou en son nom (qu'elles soient préparées par le Vendeur, ses conseillers ou autres), quelle que soit la forme de la communication, qu'elle soit orale, écrite, visuelle, électronique ou autre, y compris, mais sans s'y limiter, le Matériel d'évaluation communiqué par l'intermédiaire de la salle de données (data room) mise en place dans le cadre de l'acquisition potentielle de la Propriété ou le Matériel d'évaluation obtenu par vous ou vos Représentants au cours des visites de la Propriété. Le terme « Matériel d'évaluation » est également réputé inclure toutes

les analyses, compilations, prévisions, études, résumés, notes, données et/ou autres documents préparés par vous ou vos Représentants et contenant, reflétant ou généré à partir, en tout ou en partie, des informations fournies ou recueillies par vous ou vos Représentants en vertu des présentes. Le terme « Matériel d'évaluation » ne comprend pas les informations qui (i) sont ou deviennent publiques autrement que par suite d'une divulgation de votre part ou de celle de vos Représentants, (ii) sont déjà en votre possession, sur une base non confidentielle, à condition que vous ne sachiez pas, après enquête, que ces informations sont soumises à une obligation légale ou contractuelle de confidentialité à l'égard du Vendeur ou de ses Représentants, (iii) deviennent disponibles le jour de la réception du Matériel d'évaluation par le Vendeur ou ses Représentants, (iii) vous sont communiquées sur une base non confidentielle par une source autre que le Vendeur ou ses Représentants, à condition que vous ne sachiez pas, après enquête, que cette source est soumise à une obligation légale, contractuelle ou fiduciaire à l'égard du Vendeur ou de ses Représentants ou d'une autre partie raisonnablement connue pour avoir une obligation envers le Vendeur de garder ces informations confidentielles, ou (iv) sont développées indépendamment par vous sans utiliser ou faire référence au Matériel d'évaluation ou sans toute autre violation de l'une de vos obligations en vertu des présentes.

3. Vos obligations. Le Matériel d'évaluation sera utilisé uniquement dans le but d'évaluer votre acquisition potentielle de la Propriété (la « Transaction ») et non à d'autres fins. Vous protégerez le Matériel d'évaluation avec le même degré de soin que celui que vous utilisez pour empêcher l'utilisation, l'accès ou la divulgation non autorisés de vos propres informations confidentielles et exclusives, et qui, ne sera pas inférieur à un degré raisonnable de diligence. Le Matériel d'évaluation sera gardé strictement confidentiel conformément aux termes des présentes par vous et vos Représentants et ne

sera pas divulgué par vous ou vos Représentants à une autre personne, sauf (i) si le Vendeur y consent par écrit, (ii) si la loi, la réglementation ou une procédure légale ou judiciaire l'exige, sous réserve du paragraphe 4 ci-dessous, et (iii) que vous pouvez divulguer le Matériel d'évaluation ou des parties de celui-ci à ceux de vos Représentants qui ont besoin de connaître ce Matériel d'évaluation dans le but d'évaluer la Transaction, mais seulement dans la mesure nécessaire pour évaluer la Transaction et seulement si ces Représentants sont informés de la nature confidentielle de ce Matériel d'évaluation et des conditions de la présente entente. Vous serez responsable de tout manquement aux conditions de la présente entente de votre part ou de la part de vos Représentants, et vous acceptez, à vos seuls frais commercialement raisonnables, de prendre toutes les mesures commercialement raisonnables pour empêcher vos Représentants de divulguer ou d'utiliser le Matériel d'évaluation de manière interdite ou non autorisée.

4. Divulgation forcée. Si vous ou vos Représentants êtes invités ou contraints (par des questions orales, des interrogatoires, des demandes d'informations ou de documents, des citations à comparaître, des demandes d'enquête civile ou d'autres procédures) à divulguer du Matériel d'évaluation, vous fournirez promptement au Vendeur, dans la mesure où la loi ou la réglementation applicable le permet, une notification écrite de cette demande ou exigence afin que le Vendeur puisse demander une ordonnance de protection appropriée ou renoncer à se conformer aux dispositions de la présente entente. Si une ordonnance de protection ou une renonciation n'est pas obtenue et que vous ou vos Représentants êtes, de l'avis de votre ou de leur conseiller juridique, contraints de divulguer le Matériel d'évaluation, vous et/ou vos Représentants, selon le cas, pouvez divulguer la partie du Matériel d'évaluation que votre conseiller juridique estime que vous ou vos Représentants êtes contraints de divulguer, à condition de

donner au Vendeur un avis écrit des informations à divulguer aussi longtemps que possible avant leur divulgation. Vous acceptez également de faire des efforts commercialement raisonnables pour obtenir une ordonnance de protection appropriée ou toute autre garantie fiable que le Matériel d'évaluation sera traité confidentiellement. Nonobstant une telle divulgation forcée par vous ou vos Représentants, cette divulgation forcée n'affectera pas autrement vos obligations et celles de vos Représentants en vertu des présentes en ce qui concerne le Matériel d'évaluation ainsi divulgué.

5. Informations relatives à la transaction. Sauf en ce qui concerne vos Représentants, vous acceptez que, sans le consentement écrit préalable du Vendeur, ni vous ni aucun de vos Représentants ne divulguiez à quiconque (i) que vous et/ou l'un de vos Représentants avez reçu le Matériel d'évaluation du Vendeur, ou (ii) les conditions ou autres faits relatifs à la Transaction, y compris son état d'avancement (les informations visées aux points (i) et (ii) étant des « Informations relatives à la transaction »).

6. Propriété; retour ou destruction du Matériel d'évaluation. Tout le Matériel d'évaluation est et reste la propriété du Vendeur et de ses Représentants, selon le cas, et aucun droit ni aucune licence ne vous sont accordés en ce qui concerne le Matériel d'évaluation ou toute autre propriété intellectuelle du Vendeur ou de ses sociétés affiliées. À tout moment, à la demande du Vendeur pour quelque raison que ce soit, vous devez, dans un délai de 10 jours, remettre au Vendeur ou détruire tous Matériel d'évaluation (et toutes les copies de ces documents) qui vous ont été fournis, à vous ou à vos Représentants, par le Vendeur ou en son nom, conformément aux présentes, et détruire rapidement tout autre Matériel d'évaluation préparé par vous ou vos Représentants; toutefois, vous et vos Représentants pouvez conserver des copies du Matériel d'évaluation si cela est nécessaire pour vous conformer à la législation ou à la réglementation en vigueur; en outre, tout Matériel d'évaluation conservé reste



ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ

À: **Services Immobilier Commerciaux Avison Young («AvisonYoung»)**
ET À: **2109 Province Street Holdings ULC (“Vendeur”)**
SUJET: **Entente de confidentialité – 2089-2111, rue de la Province, Longueuil (“Propriété”)**



soumis aux conditions de la présente entente. Nonobstant la restitution, la destruction ou la conservation autorisée du Matériel d'évaluation, vous et vos Représentants resterez liés par vos obligations de confidentialité et autres obligations en vertu des présentes.

7. Aucune autre obligation. Chaque partie aux présentes comprend et accepte qu'aucun contrat ou accord au sujet de la Transaction n'est réputé exister entre vous et le Vendeur tant qu'un accord définitif, juridiquement contraignant, n'a pas été signé. Chaque partie aux présentes convient également qu'à moins et jusqu'à ce qu'un accord définitif et juridiquement contraignant entre vous et le Vendeur concernant la Transaction ait été signé, ni vous ni le Vendeur n'avez d'obligation légale de quelque nature que ce soit concernant la Transaction en vertu de la présente entente, à l'exception des questions spécifiquement convenues dans les présentes.

8. Aucune déclaration ou garantie. Bien que le Vendeur se soit efforcé d'inclure dans le Matériel d'évaluation toutes les informations pertinentes aux fins de votre enquête, vous comprenez et reconnaissez que ni le Vendeur ni aucun de ses Représentants ne font de déclaration ou ne donnent de garantie, expresse ou implicite, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité du Matériel d'évaluation. Vous acceptez que ni le Vendeur ni aucun de ses Représentants n'aient de responsabilité envers vous ou l'un de vos Représentants concernant ou résultant de l'utilisation du Matériel d'évaluation ou de toute erreur ou omission qu'il contiendrait.

9. Communication et accès limités. Vous acceptez que ni vous ni aucun de vos Représentants n'établisse ou ne maintienne de contact, sans le consentement écrit préalable du Vendeur (à l'exception des communications dans le cours normal des affaires non liées à la Transaction et qui ne divulguent pas d'informations sur la Transaction ou

de Matériel d'évaluation) avec un locataire, un prêteur, un gestionnaire, un investisseur, un partenaire, un employé ou un agent de la Propriété, le cas échéant.

10. Recours. Vous acceptez que les dommages-intérêts ne constituent pas un recours suffisant en cas de violation de la présente entente par vous ou vos Représentants et que le Vendeur est en droit de demander une réparation équitable, y compris une injonction et une exécution spécifique, en cas de violation, en plus de tous les autres recours dont dispose le Vendeur en droit. Vous acceptez en outre de renoncer à toute exigence de garantie ou de dépôt d'une caution dans le cadre d'un tel recours.

11. Renonciations. Chaque partie convient qu'aucun manquement ou retard de l'une ou l'autre partie dans l'exercice d'un droit, d'un pouvoir ou d'un privilège en vertu des présentes ne constituera une renonciation à ce droit, et qu'aucun exercice unique ou partiel de ce droit n'empêchera un autre exercice ou l'exercice de tout autre droit, pouvoir ou privilège en vertu des présentes.

12. Divisibilité. Si une disposition du présent accord est jugée contraire à une loi, un règlement, une règle, une ordonnance ou un décret d'une autorité gouvernementale, d'un tribunal, d'une agence ou d'une bourse, cette invalidité ne sera pas réputée affecter les autres dispositions des présentes ni la validité du reste de la présente entente de confidentialité, et la disposition invalide sera réputée supprimée de la présente entente dans la mesure minimale nécessaire pour remédier à la violation en question.

13. Droit applicable; juridiction. La présente lettre d'entente est régie et interprétée conformément aux lois de la province de Québec et à celles du Canada qui s'y appliquent. Les tribunaux du district de Montréal, province de Québec, sont élus pour résoudre tout conflit découlant de cet accord.

14. Cession. La présente entente et les obligations de

chaque partie qui en découlent lient les représentants, les ayants droit et les successeurs de cette partie et s'appliquent au bénéfice des ayants droit et des successeurs de cette partie. Toutefois, vos droits et obligations en vertu de la présente entente de confidentialité ne peuvent être cédés, sauf à vos représentants, conformément aux dispositions de la présente lettre.

15. Intégralité de l'accord; modification; remise en tant qu'acceptation. La présente entente (i) constitue l'intégralité de l'entente entre les parties concernant l'objet de la présente entente et remplace toutes les communications, ententes et accords antérieurs entre les parties; et (ii) ne peut faire l'objet d'une renonciation, d'un amendement ou d'une modification, sauf par un instrument écrit signé par les parties. Après la signature de la présente entente, la remise du Matériel d'évaluation par le Vendeur ou en son nom confirmera l'accord du Vendeur sur les conditions de la présente lettre d'accord.

16. Durée. Les dispositions de la présente lettre d'intention resteront en vigueur pendant deux (2) ans à compter de la date de la présente entente. Les obligations de confidentialité énoncées dans la présente entente survivront à toute résiliation ou expiration de la présente lettre d'entente.



POUR PLUS D'INFORMATIONS





POUR PLUS D'INFORMATIONS

Mark SINNETT

Vice-président exécutif et chef de
l'Équipe des marchés des capitaux du Québec

Courtier immobilier

514 583 2146

mark.sinnett@avisonyoung.com

Yann CHARLES

Vice-président exécutif
Équipe des marchés des capitaux du Québec

Courtier immobilier commercial

514 715 2562

yann.charles@avisonyoung.com

Victor HARRACA

Conseiller
Équipe des marchés des capitaux du Québec

Courtier immobilier commercial

438 528 5113

victor.harraca@avisonyoung.com