

299-399

Avenue Marien

Montréal-Est

Opportunité d'investissement
industriel flex de 190 575 pieds carrés,
stratégiquement située à Montréal-Est

AVISON
YOUNG

L'Offre

Avison Young (le « Conseiller ») est fier d'offrir à la vente un intérêt franc à 100 % au sein d'une propriété industrielle flex unique située au 299-399, avenue Marien, dans la banlieue en développement de Montréal-Est, sur l'île de Montréal (la « Propriété »).

D'une superficie de 190 575 pieds carrés, la Propriété constitue une opportunité d'investissement intéressante à locataires multiples, ce qui garantit un flux de trésorerie stable, une durée moyenne pondérée des baux de 3,7 ans et un potentiel de valeur ajoutée significatif.

Le bâtiment offre des hauteurs libres entre 14 et 20 pieds, ainsi que cinq quais de chargement, six portes au sol, un tapis convoyeur et un monte-charge.

De plus, la Propriété bénéficie d'un soutien municipal solide pour le développement économique, d'un emplacement stratégique à proximité des principales infrastructures de transport, ce qui la positionne favorablement pour une valorisation à long-terme.



Faits saillants

PROPRIÉTÉ INDUSTRIELLE POLYVALENTE FLEX

Le 299-399 Marien offre 190 575 pieds carrés d'espace, correspondant à 69,4 % d'un terrain de 219 409 pieds carrés. Le bâtiment présente des hauteurs libres entre 14 et 20 pieds et comprend cinq quais de chargement, six portes au sol, un tapis convoyeur et un monte-charge, garantissant un accès efficace pour le chargement et le déchargement. Avec une répartition polyvalente d'espaces de fabrication, d'entreposage, de commerce et de vente au détail, la Propriété est particulièrement adaptée aux entreprises nécessitant un soutien industriel et logistique. Les propriétaires actuels ont investis plus de 1,7 million \$ dans l'entretien et la modernisation de l'actif.

FLUX DE TRÉSORERIE STABLE ET DIVERSIFIÉ

La Propriété présente un flux de trésorerie stable, soutenue par 35 locataires multiples, avec une durée de location moyenne de 3,4 ans: Quatre locataires occupent les lieux depuis 12 à 26 ans. Étant donné qu'aucun locataire n'occupe plus de 13 % du bâtiment, le flux de revenus reste ainsi bien protégé contre une rotation locative.

POTENTIEL D'AUGMENTATION SIGNIFICATIF AVEC DES LOYERS INFÉRIEURS À CEUX DU MARCHÉ ET UN TAUX D'INOCCUPATION EXISTANT

Avec un taux d'occupation de 90 % et bénéficiant de loyers inférieurs de 10 % à ceux du marché, une croissance est possible suite au renouvellement des baux, ce qui constitue une opportunité d'investissement à valeur ajoutée dans un secteur en pleine expansion.



190 575 pi²
superficie de l'immeuble

14' et 20'
hauteurs libres

Expédition
5 quais de chargement
6 portes au sol



Faits saillants

UN EMPLACEMENT DE CHOIX AVEC LA PROXIMITÉ DU CENTRE-VILLE ET DES POINTS D'ACCÈS CLÉS

Montréal-Est offre un emplacement exceptionnel pour les entreprises commerciales, grâce à sa proximité stratégique avec des infrastructures clés. Situé à proximité d'autoroutes majeures telles que la A25 et la A40, le secteur offre un accès facile au centre-ville de Montréal et aux principaux centres logistiques, y compris le Port de Montréal situé à moins de 7 kilomètres.

En plus de son emplacement de choix, Montréal-Est offre un parc immobilier industriel abordable.

MONTRÉAL-EST : UNE VILLE PRÊTE POUR LA CROISSANCE ET LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Montréal-Est connaît une croissance importante, avec un soutien solide de la part du conseil municipal, qui stimule le développement économique et améliore la qualité de vie des résidents. Le plan de Vision de 2050 de la ville présente une stratégie claire pour une croissance et une transformation durable. Situé le long de la route du prochain trajet du futur REM (Réseau express métropolitain), la zone est prête à bénéficier d'une meilleure accessibilité. Avec près de 23 millions de pieds carrés de terrains industriels disponibles pour le redéveloppement, Montréal-Est offre un immense potentiel de développement, ce qui en fait une opportunité d'investissement à long terme dans une communauté en pleine évolution.



Loyer moyen net
12,20 \$



Autouroute 40
2,5 kilomètres



90 %
loué

Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)
Et à: PLACE MARIEN INC. (« Vendeur »)
Sujet: Entente de confidentialité – 299-399 Marien, Montréal-Est, Québec (« Propriété »)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente des propriétés. 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 mémorandum 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 aux propriétés 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 des propriétés et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) des propriétés ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) des propriétés. 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 or 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 des propriétés 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 des propriétés, 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 tout 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 de Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants droits 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 express que 1) La sélection du gagnant du processus d'offre 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,

Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)
Et à: PLACE MARIEN INC. (« Vendeur »)
Sujet: Entente de confidentialité – 299-399 Marien, Montréal-Est, Québec (« Propriété »)

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.

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 les propriétés) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer les propriétés, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant des propriétés, (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’INFORMATION :

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS

Contactez nous

Mark Sinnett

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

Yann Charles

Vice-président exécutif
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
514 715 2562
yann.charles@avisonyoung.com

Philippe-Alexandre Bastien

Conseiller
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
438 995 3913
philippe.bastien@avisonyoung.com

Victor Harraca

Conseiller
Marché des capitaux Québec
Courtier immobilier commercial
438 528 5113
victor.harraca@avisonyoung.com