

**AVISON  
YOUNG**

# 1415-1425, rue Jarry Est

Montréal, QC



# 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 1415–1425, rue Jarry Est, un actif de bureaux médicaux de 98 207 pieds carrés. L'immeuble est actuellement loué à trois locataires du secteur public — le CLSC Villeray, Élections Canada et la SQI — avec une durée moyenne pondérée de bail de 6,8 ans, appuyée par des engagements fédéraux et provinciaux.

Située dans le quartier Villeray–Saint-Michel sur la rue Jarry Est, la Propriété bénéficie d'un accès immédiat à la station de métro Jarry (ligne orange) ainsi qu'à plusieurs lignes d'autobus de la STM. Le quartier environnant a connu d'importants investissements dans les

écoles, les parcs et les infrastructures municipales, desservant plus de 35 000 résidents dans un rayon d'un kilomètre, assurant ainsi un flux piétonnier soutenu.

Zonée C02-095 pour des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels mixtes, la propriété offre à la fois des revenus sécurisés et des possibilités de développement futur. Environ 40 788 pieds carrés d'espace sont actuellement vacants, offrant une opportunité immédiate de location ou le potentiel de conversion pour des usages médicaux, communautaires ou de bureaux complémentaires dans l'un des corridors les mieux desservis par le transport en commun à Montréal.



## FAITS SAILLANTS



**98 207 pi<sup>2</sup>**

Superficie locative brute totale

**CLSC Villeray, Élections Canada, SQI**  
Locataires



**59 %**

Occupation



**579 600 \$**

Année 1 , revenu net d'exploitation



**6,8 ans**

Durée moyenne pondérée des baux\*



**55 110 pi<sup>2</sup>**

Superficie totale du terrain

À la date de début de l'analyse : 1 octobre 2025.

# Faits Saillants



## SOLIDE ENGAGEMENT DU SECTEUR PUBLIC

57 431 pieds carrés loués à deux locataires gouvernementaux (CLSC Villeray – 49 % et SQI – 9 %), offrant un crédit locatif de qualité institutionnelle ainsi que des augmentations annuelles indexées à l'IPC qui protègent les revenus.



## VISIBILITÉ DES REVENUS À MOYEN TERME

Une durée moyenne pondérée des baux\* de 6,8 ans assure un flux de trésorerie prévisible jusqu'en 2030, soutenu par des baux incluant des indexations à taux fixe et un faible risque de résiliation.



## POTENTIEL IMMÉDIAT DE PLUS VALUE

40 788 pieds carrés (42 % de la superficie locative brute) d'espaces vacants offrent un potentiel de location à court terme pour des usages médicaux, communautaires ou de bureaux, appuyé par un taux d'inoccupation des bureaux de 10,4 %, nettement inférieur à la moyenne de la RMR de 19,2 %, ce qui positionne les investisseurs pour tirer parti de la croissance locative dans un marché en resserrement.

\*À la date de début de l'analyse : le 1 octobre 2025



# Faits Saillants



## **CONNECTIVITÉ DE TRANSPORT « VILLE DE 15 MINUTES »**

À quelques minutes de marche du métro Jarry (ligne orange) et de plusieurs lignes d'autobus de la STM, l'emplacement favorise la rétention du personnel et le service pour la clientèle dans l'arrondissement en densification de Villeray-Saint-Michel, à Montréal.



## **ZONE D'ACHALANDAGE À FORTE DEMANDE**

Plus de 35 000 résidents dans un rayon d'un kilomètre, soutenus par des investissements récents dans les écoles, les parcs et les centres civiques, générant un flux piétonnier constant et un fort engagement des usagers.



## **ZONAGE C02 095 ADAPTABLE**

Le zonage permet des usages mixtes résidentiels, commerciaux et institutionnels jusqu'à 3 étages / 12,5 m, avec un coefficient d'occupation du sol (COS) allant jusqu'à 2,1 fois la superficie du terrain



# Entente de Confidentialité

À: **SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)**  
Et à: **Kree Investments Inc. ( "Vendeur")**  
Sujet: **Entente de confidentialité - 1415-1425, rue Jarry Est , Montréal, Québec ("Portefeuille")**

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente des portefeuilles. 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 le portefeuille. 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 le portefeuille, 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 ou 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 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 aiserons 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 récepitrices 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 du portefeuille; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis du portefeuille, 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 le portefeuille. 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 du portefeuille ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat du portefeuille. 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: Kree Investments Inc. ( "Vendeur")  
Sujet: Entente de confidentialité - 1415-1425, rue Jarry Est , Montréal, Québec ("Portefeuille")

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 indemnissons 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 le portefeuille 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 le portefeuille, 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**

avisonyoung.ca

© 2025 Services immobiliers commerciaux Avison Young.

Tous droits réservés. Les informations contenues dans ce document ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables et, bien que considérées comme exactes, elles ne sont pas garanties par Services immobiliers commerciaux Avison Young. Toutes les opinions exprimées et les données fournies dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Ce document ne peut être reproduit, en tout ou en partie, sous quelque format que ce soit, sans le consentement écrit préalable de Services immobiliers commerciaux Avison Young.

# 1415-1425, rue Jarry Est

Montréal, QC

**AVISON  
YOUNG**

## Mark Sinnott

Vice-président exécutif & Chef | Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier

514.583.2146

[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

## Sebastien Gatti

Vice-président exécutif | Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial

514.758.2887

[sebastien.gatti@avisonyoung.com](mailto:sebastien.gatti@avisonyoung.com)

## Guillaume Monast

Vice-président adjoint | Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial

514.464.5581

[guillaume.monast@avisonyoung.com](mailto:guillaume.monast@avisonyoung.com)

[www.avisonyoung.ca](http://www.avisonyoung.ca)