



# Portefeuille de Cliniques vétérinaires avec des baux NNN de 18 ans

Huit cliniques entièrement louées à travers le Québec, soutenues par un réseau national de soins vétérinaires de premier plan.

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 d'un portefeuille de huit cliniques vétérinaires idéalement situées dans des marchés établis à travers le Québec (le « Portefeuille »). Entièrement loué au Groupe Vétérinaire Daubigny inc., faisant partie de VetStrategy, la principale plateforme de soins vétérinaires au Canada, le Portefeuille offre aux investisseurs un revenu stable à long terme, soutenu par un locataire de service essentiel bénéficiant d'un appui national solide.

Chaque Propriété possède un bail NNN d'une durée de 20 ans, incluant des augmentations de loyer de 6 % tous les deux ans ainsi que plusieurs options de renouvellement, garantissant ainsi aux investisseurs une croissance prévisible et une gestion sans tracas. Les baux obligent le locataire à assurer l'entretien et les réparations des lieux, y compris les éléments structuraux et les immobilisations, ce qui limite considérablement les obligations du propriétaire pendant toute la durée des baux.

Le Portefeuille procure une excellente stabilité : la durée moyenne pondérée des baux est de 18 ans. Les huit Propriétés sont stratégiquement situées dans des artères à fort achalandage au sein de communautés telles que Gatineau, Sherbrooke, Québec, Sorel-Tracy et L'Île-Perrot. Chaque site bénéficie d'une forte densité résidentielle environnante, d'une excellente visibilité, de stationnements dédiés et à proximité de services essentiels.

Cette offre représente une occasion rare d'acquérir un Portefeuille entièrement loué, avec des baux nets et des conditions de baux institutionnels à long terme, une clientèle nationale et un potentiel de croissance durable dans l'un des secteurs les plus résilients du Canada.





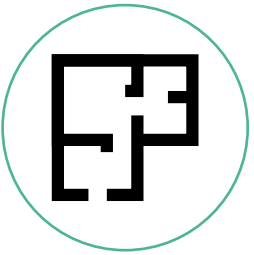
# Faits saillants

## BAUX NNN À LONG TERME AVEC CROISSANCE

Huit cliniques entièrement louées à travers le Québec, appuyées par une plateforme nationale de soins vétérinaires de premier plan. Le Portefeuille bénéficie d'une durée moyenne pondérée des baux de 18 ans et d'une occupation moyenne des locataires de 22 ans, grâce à des baux NNN qui assurent une gestion sans tracas et une stabilité de revenus à long terme.

## LOCATAIRE ESSENTIEL DANS LES SOINS DE SANTÉ ANIMALE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Le locataire, Groupe Vétérinaire Daubigny Inc., fait partie de VetStrategy, la plus grande plateforme vétérinaire du Canada, qui exploite plus de 365 cliniques à l'échelle nationale. La plateforme bénéficie du soutien financier et opérationnel de Berkshire Partners et IVC Evidensia, garantissant ainsi une solide stabilité à long terme.



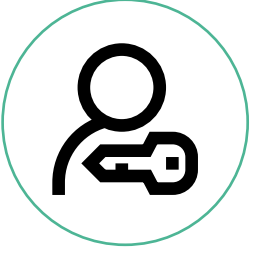
**27 778 pi²**  
superficie locative  
totale brute



**100 %**  
loué



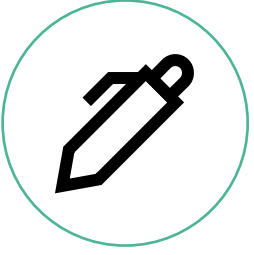
**18 ans**  
moyenne pondérée  
des baux



**22 ans**  
occupation moyenne



**7**  
marchés



**baux**  
NNN





## Faits saillants

### EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES À TRAVERS LE QUÉBEC

Le Portefeuille couvre huit sites à fort achalandage dans des villes telles que Québec, Sherbrooke, Gatineau, Sorel-Tracy et Île-Perrot, bénéficiant de revenus élevés des ménages, de zones résidentielles densément peuplées et d'un accès aux principales artères routières. Ces communautés affichent des taux de possession d'animaux élevés et une démographie favorable, soutenant ainsi une demande continue pour les services vétérinaires à long terme.

### EXPOSITION À UNE INDUSTRIE EN FORTE CROISSANCE

L'industrie vétérinaire du Canada connaît une expansion soutenue, avec une croissance projetée de 7,26 % en taux de croissance annuel composé entre 2025 et 2030, et des revenus de marché dépassant les 7,1 milliards de CAD d'ici 2025. Cette croissance est alimentée par l'augmentation de la possession d'animaux, la demande croissante de soins de bien-être et spécialisés, ainsi que la consolidation continue de l'industrie, positionnant l'immobilier vétérinaire comme une classe d'actifs stable et résiliente.

|       | Adresse                                  | Revenus (%) |
|-------|--|-------------|
| 1     | 100-2368, Saint-Louis, Gatineau          | 28 %        |
| 2     | 25, de l'Ontario, Sherbrooke             | 15 %        |
| 3     | 268, des Patriotes, Sorel-Tracy          | 12 %        |
| 4     | 967, Boulay, Acton Vale                  | 10 %        |
| 5     | 355, Grand Boulevard, Île-Perrot         | 10 %        |
| 6     | 4755, de la Promenade-des-Soeurs, Québec | 9 %         |
| 7     | 5426, Bourque, Sherbrooke                | 8 %         |
| 8     | 167, Principale, Les Coteaux             | 7 %         |
| Total |  | 100 %       |

# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: TRIVIRTUS REAL ESTATE FUND I LP. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – Portefeuille de cliniques vétérinaires, Québec (« Portefeuille »)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d’agent exclusif pour organiser la vente du Portefeuille. 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 memorandum 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 du Portefeuille et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) du Portefeuille ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) du Portefeuille. 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 le Portefeuille; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis le 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 du Portefeuille 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 du Portefeuille, 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 de le 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: TRIVIRTUS REAL ESTATE FUND I LP. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – Portefeuille de cliniques vétérinaires, 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 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 du Portefeuille, (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



CLINIQUE  
VÉTÉRINAIRE  
+ **anima** PLUS  
ROCK FOREST

Groupe vétérinaire AnimaPlus Inc.



5426

## Contactez nous

### Mark Sinnett

Vice-président exécutif & Chef  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier  
514 583 2146  
[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

### Philippe-Alexandre Bastien

Conseiller  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
438 995 3913  
[philippe.bastien@avisonyoung.com](mailto:philippe.bastien@avisonyoung.com)

### Yann Charles

Vice-président exécutif  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
514 715 2562  
[yann.charles@avisonyoung.com](mailto:yann.charles@avisonyoung.com)

### Victor Harraca

Conseiller  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
438 528 5113  
[victor.harraca@avisonyoung.com](mailto:victor.harraca@avisonyoung.com)