

Centre médical Brunswick

953-981, boulevard Saint-Jean, Pointe-Claire



Occasion unique d'acquérir le plus grand centre médical
du Québec, dans l'Ouest-de-l'Île de Montréal

AVISON
YOUNG

Sommaire exécutif

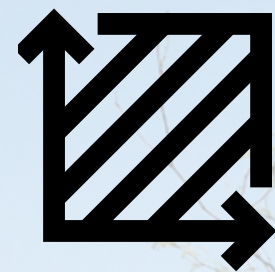
Avison Young (le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente un intérêt franc de 100 % au sein de l'un des complexes médicaux les plus importants du Québec, situé au 953-981, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire (le « Centre », le « 953-981 St-Jean » ou la « Propriété »).

Le Centre est un complexe médical de premier choix, axé sur le transport en commun, totalisant 119 561 pieds carrés, comprenant un podium partagé au rez-de-chaussée avec deux tours de 4 étages, sur un terrain de 118 078 pieds carrés. La Propriété est exceptionnellement bien située au cœur du centre-ville de Pointe-Claire, à l'intersection du boulevard Saint-Jean et de l'autoroute 10, et directement en face du centre commercial CF Fairview. Moderne et presque entièrement rénovée, la Propriété est l'un des rares centres médicaux offrant des services complets dans tout l'Ouest-de-l'Île de Montréal. Elle est ancrée par ELNA Médical, qui représente 64,0 % des revenus de la Propriété et présente une durée moyenne pondérée des baux de 8,3 ans. La Propriété est louée à 95,3 %.

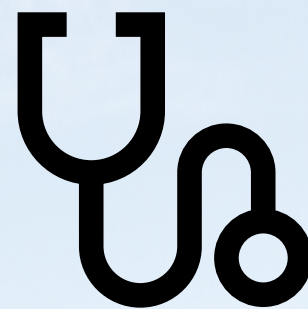
Les investisseurs ont ainsi l'opportunité d'acquérir un complexe de bureaux médicaux central, stratégiquement situé dans un secteur en plein développement, offrant une grande facilité d'accès, une infrastructure moderne et un excellent profil locatif.



Nous sommes ravis d'offrir à la vente le plus grand complexe médical de la province, situé dans le marché florissant de l'Ouest-de-l'Île de Montréal



119 561 PI²
Superficie de l'immeuble



ELNA MÉDICAL
locataire principal



95,3 % LOUÉ
à des locataires médicaux de renom



38,7 M \$
en dépenses au capital



**PLUS GRAND
COMPLEXE MÉDICAL**
au Québec



8,3 ANS
moyenne pondérée des baux

Faits saillants

OCCASION RARE D'ACQUÉRIR LE PLUS IMPORTANT CENTRE MÉDICAL AU QUÉBEC

Le Centre, situé au 953-981, boulevard Saint-Jean à Pointe-Claire, est un des plus grands complexes médicaux de l'Ouest-de-l'Île et l'un des plus importants du Québec. Il comprend deux tours de 4 étages qui totalisent 119 561 pieds carrés d'espace médical et commercial, situées sur un terrain de 118 078 pieds carrés.

Le Centre fournit des soins à 300 000 visites par an, plus de 250 professionnels de la santé y travaillent et offre plus de 30 types de services cliniques, y compris la médecine familiale, les soins d'urgence et une gamme de spécialités médicales telles que la pédiatrie, la cardiologie, la psychiatrie, la gynécologie/obstétrique et la dermatologie.

En 2024, ELNA Médical a acquis les parts des locataires principaux et représente désormais 64,0 % des revenus de la Propriété.

INFRASTRUCTURE PRESQUE ENTIÈREMENT RÉNOVÉE AVEC DES AMÉNAGEMENTS MODERNES

La Propriété a été construite en 1986, avec la rénovation complète de la première tour en 2018 et l'ajout de la deuxième tour en 2019. La Propriété a bénéficié d'importantes dépenses en capital. Les améliorations incluent un tout nouveau stationnement souterrain, un hall d'entrée entièrement rénové, de nouveaux ascenseurs et une façade restaurée.

Les employés ont accès à un centre de conditionnement physique et une terrasse sur le toit, tandis que les clients bénéficient d'une large gamme de services auxiliaires, y compris une pharmacie Jean Coutu, un café Starbucks (présentement inoccupé) et une caisse populaire Desjardins.





Faits saillants

EXCELLENT PROFIL LOCATIF DIVERSIFIÉ ANCRÉ PAR ELNA MÉDICAL

Les locataires incluent des enseignes médicales réputées, telles que Lobe et Medicus, et ELNA occupe plus de 64 % de la Propriété.

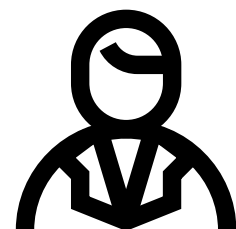
La Propriété affiche un taux d'occupation de 95,3 % avec une durée moyenne pondérée des baux de 8,3 ans, tandis que les locataires occupent cet espace depuis une moyenne de 5,5 ans. Les espaces inoccupés offrent aux investisseurs la possibilité de louer les unités vacantes et de générer des revenus supplémentaires.

TOP 5 LOCATAIRES

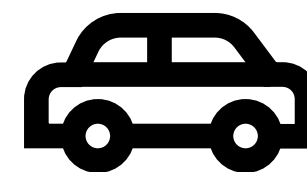
% DES REVENUES

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| ELNA | 64,0 % |
| CAISSE DESJARDINS | 5,0 % |
| SERVICES D'IMAGERIE VIAMEDICA | 4,6 % |
| PHARMACIE JEAN COUTU | 3,3 % |
| RADIOLOGIE BRUNSWICK | 3,2 % |

Faits saillants



239 456
population de
l'Ouest-de-l'Île



127 000
véhicules passent la
région quotidiennement

CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES FAVORABLES QUI SOUTIENDRONT LA DEMANDE DE SERVICES MÉDICAUX

L'Ouest-de-l'Île compte 239 456 résidents avec un revenu moyen des ménages de 136 207 \$ et un âge médian de 45,5 ans. 51 % de la population a plus de 45 ans, ce qui indique un besoin croissant de services de santé de haute qualité.

La Propriété est l'un des trois seuls complexes de services médicaux entièrement intégrés de l'Ouest-de-l'Île, et le plus central : il est idéalement situé à moins de 10 minutes de l'hôpital Lakeshore.

ACCESSIBILITÉ ET CONNECTIVITÉ EXCEPTIONNELLES PRÈS DE L'AUTOROUTE 40

La Propriété est facilement accessible par le boulevard Saint-Jean et l'autoroute 40, via la sortie 52, et bénéficie de son emplacement à une intersection avec feux de circulation.

La future station REM Fairview–Pointe-Claire sera à seulement 1,5 km, alors que le terminal d'autobus Fairview, situé juste en face, offre des options de transport en commun supplémentaires.





Contactez-nous

Mark Sinnett

Vice-président exécutif
Marché des capitaux
Courtier immobilier
514 583 2146

mark.sinnett@avisonyoung.com

Yann Charles

Vice-président exécutif
Marché des capitaux
Courtier immobilier commercial
514.715.2562

yann.charles@avisonyoung.com

Sara Leblanc

Vice-présidente associée
Marché des capitaux
Courtier immobilier commercial
514.927.9220

sara.leblanc@avisonyoung.com

Entente de confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (“AVISON YOUNG”)
ET À: IMMEUBLE DMSC INC. (“VENDEUR”)
OBJET: ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ – 953-981, BOULEVARD SAINT-JEAN, POINTE-CLAIRE (“PROPRIÉTÉ”)

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 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 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, de la propriété, au(x) gestionnaire(s) de la propriété ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or 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 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 inspecté 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 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

Entente de confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (“AVISON YOUNG”)
ET À: IMMEUBLE DMSC INC. (“VENDEUR”)
OBJET: ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ – 953-981, BOULEVARD SAINT-JEAN,
POINTE-CLAIRE (“PROPRIÉTÉ”)

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, 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 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.

© 2024 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.

Ou renvoyer à l'attention de MARK SINNETT, YANN CHARLES, ou SARA LEBLANC c/o Avison Young Canada.

Mark Sinnett
mark.sinnett@avisonyoung.com

Yann Charles
yann.charles@avisonyoung.com

Sara Leblanc
sara.leblanc@avisonyoung.com

Pour et au nom de :

Compagnie :

Nom :

Titre :

Courriel :

Téléphone :

Adresse :

Signature :

Courriels supplémentaires pour
accès à la chambre virtuelle de
données :

[Cliquez ici pour accepter les termes et conditions](#)