

# HARVEYCORP

## PORTEFEUILLE SCIENCES DE LA VIE



4800  
4800 RUE DOBRIN  
Montréal



480  
480 RUE PERREAU  
Québec



KASTELLO

HARVEYCORP



## L'offre

L'équipe des marchés des capitaux de JLL est heureuse d'offrir à la vente la totalité des droits du portefeuille des sciences de la vie HarveyCorp, un ensemble de deux propriétés des sciences de la vie de premier ordre, idéalement situées au sein d'un pôle principal des sciences de la vie existant dans la ville de Ville-Saint-Laurent (VSL) ainsi que dans la ville de Lévis qui connaît une croissance démographique importante (les « Propriétés » ou « le Portefeuille »).

Le portefeuille comprend des locataires hautement captifs, dotés de solides améliorations locatives et aménagements spécialisés, avec une durée moyenne pondérée restante (WALT) de 10,5 ans. Le mix locataire est principalement composé d'organismes de recherche contractuelle (CRO) qui ont transformé leurs espaces en laboratoires hautement spécialisés qui ne dépendent pas du capital-risque.

La propriété 4800 Dobrin (« 4800DB »), est située au cœur de Ville-St-Laurent, l'arrondissement le plus prospère et le plus recherché de Montréal, située au sein d'un pôle établi des sciences de la vie : le parc Nexus 40/13. Entouré d'une base d'agrément diversifiée, le parc Nexus abrite plusieurs entreprises corporatives et des sciences de la vie telles qu'Intellisyn, BridgeBio, McKesson, Paraza, Nuchem, Dynacare, Thales et d'autres.

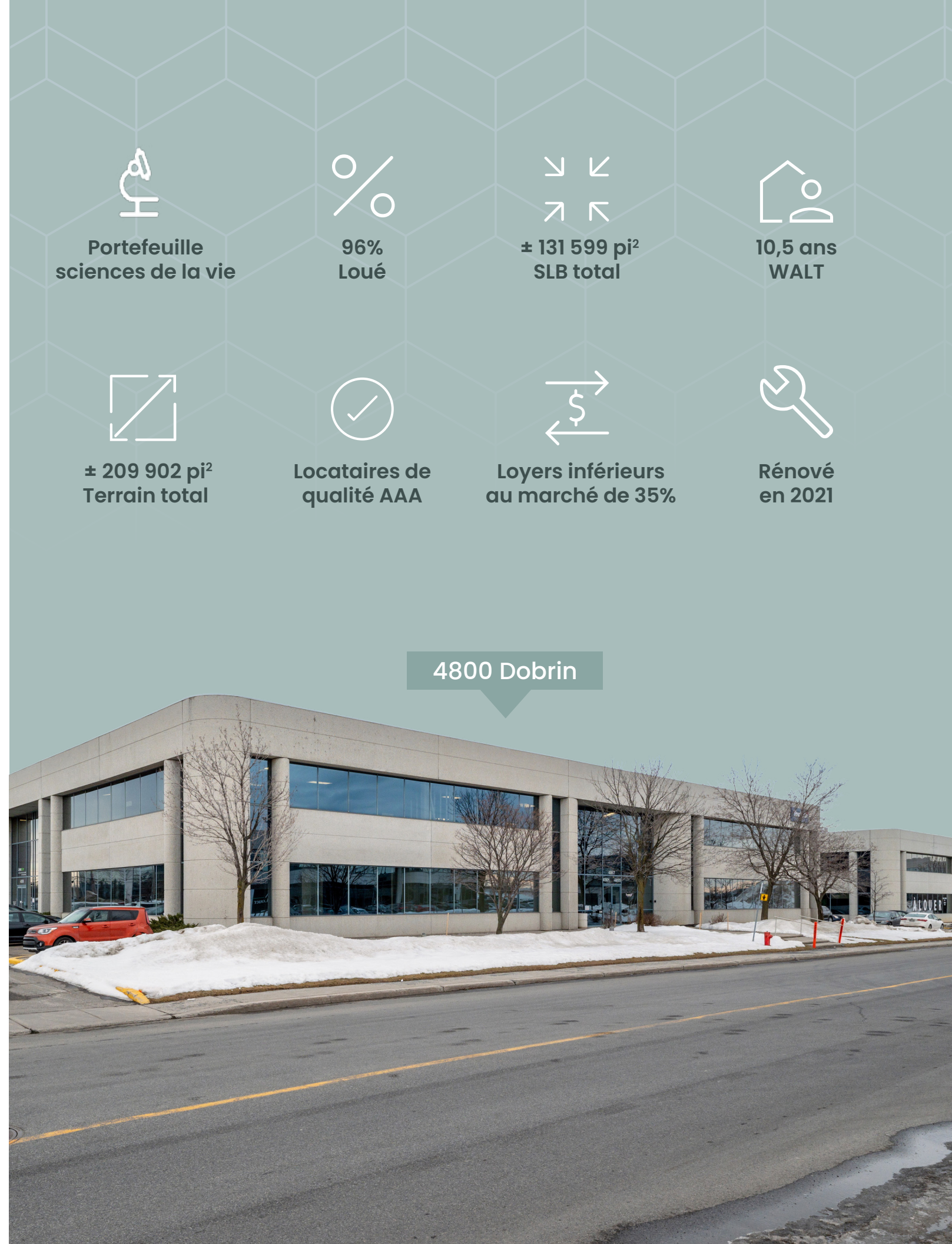
Situé à Lévis, le 480 Perreault (« 480PR ») est au sud de la ville de Québec et est entièrement loué à Omegachem, une CRO, avec une durée restante de 12 ans. La propriété inclut aussi un terrain supplémentaire prévu pour un développement futur, présentement en discussion avec le locataire qui est en forte croissance.

Le portefeuille représente une opportunité rare d'acquérir à grande échelle deux propriétés des sciences de la vie bien louées dans d'importants sous-marchés, en dessous du coût de remplacement.

480 Perreault



4800 Dobrin



Portefeuille  
sciences de la vie



96%  
Loué



± 131 599 pi<sup>2</sup>  
SLB total



10,5 ans  
WALT



± 209 902 pi<sup>2</sup>  
Terrain total



Locataires de  
qualité AAA



Loyers inférieurs  
au marché de 35%



Rénové  
en 2021

## Locataires CRO des sciences de la vie avec un WALT de 10,5 ans

Les propriétés, à l'origine Flex-industriel, ont été transformées pour accueillir les locataires du secteur des sciences de la vie, en particulier les organismes de recherche sous contrat (CRO), avec une durée moyenne pondérée de bail (WALT) combinée de 10,5 ans. Ces baux prolongés garantissent un flux de trésorerie stable aux investisseurs potentiels.



## Locataires hautement captifs avec un engagement élevé

Les locataires ont réalisé des investissements substantiels dans leurs espaces, totalisant plus de 29 millions de dollars au cours des 10 dernières années. Avec des coûts de remplacement pour des espaces similaires en hausse, ces locataires sont fortement engagés dans leurs espaces actuels. Nuchem, une importante organisation de recherche sous contrat en Amérique du Nord, est une filiale de Sygnature Discovery, un acteur clé de la découverte intégrée de médicaments. Nuchem compte plus de 300 employés à Montréal et à Québec, tandis que Sygnature emploie plus de 1 000 personnes dans le monde, consolidant ainsi sa position de fournisseur de solutions intégrées de découverte de médicaments à l'échelle mondiale.





## Des loyers inférieurs au marché avec un potentiel de hausse significatif

En raison d'une hausse importante des tarifs de location des espaces industriels et flex, les baux actuels de ces espaces sont considérablement inférieurs aux taux du marché pour des propriétés similaires, présentant un potentiel de hausse de 35 %. Les dépenses associées à la construction de ces laboratoires spécialisés ont également connu une augmentation significative, le coût au pied carré passant de 300 \$ à 600 \$ le pied carré.

## Propriétés de laboratoire de chimie flex de haute qualité

Les propriétés, initialement désignées comme propriétés Flex, ont récemment été transformées en espaces de laboratoire de pointe et à haute fonctionnalité. Après que des améliorations importantes aient été réalisées en 2021, le 4800 Dobrin compte désormais un nombre impressionnant de 76 hottes chimiques, tandis que le 480 Perreault comprend 145 hottes chimiques. Ces améliorations ont rendu ces emplacements indispensables et critiques pour leurs locataires. De plus, l'agencement des laboratoires dans les deux propriétés a été conçu pour s'adapter à une variété d'usages futurs et s'adapterait à plusieurs locataires.

## Situé dans des sous-marchés idéaux et dans un pôle existant des sciences de la vie

Le portefeuille est situé dans deux sous-marchés distincts mais robustes. Le parc Nexus 40-13 de Ville Saint-Laurent est devenu un écosystème florissant des sciences de la vie, abritant des entreprises du classement Fortune 500. Cette propriété de VSL bénéficie d'une excellente accessibilité via le transport en commun et offre une connectivité fluide au réseau autoroutier. D'autre part, la propriété à Lévis, sur la rive-sud de Québec, attire les scientifiques à la recherche d'un environnement harmonieux entre travail et vie personnelle. Les locataires privilégient ces emplacements en raison de leur proximité avec des instituts de recherche, de leur main-d'œuvre qualifiée et de la présence de propriétaires partageant les mêmes idées et de locataires liés à l'industrie.





## Indicateurs de marché favorable à long terme

Le secteur des sciences de la vie au Québec est une classe d'actifs très performante, avec un taux de disponibilité moyen de 6,5 %. La demande d'espaces existants augmente, entraînant une augmentation significative des nouveaux loyers demandés. Cette hausse peut être attribuée à la hausse des coûts de construction et à une offre limitée. La présence de plusieurs incubateurs, soutenus par une combinaison de capital-risque et de fonds publics, a attiré un nombre croissant de locataires à la recherche de nouveaux espaces. La pandémie de COVID-19 a remodelé l'approche des organisations publiques et privées envers cette industrie, entraînant de nombreux investissements visant à renforcer ces entités.

## Main-d'œuvre talentueuse et coûts compétitifs

Montréal, avec ses 18 universités, est considérée comme une porte d'entrée bilingue vers l'Amérique du Nord et l'Europe. La ville dispose d'une main-d'œuvre qualifiée de plus de 65 000 professionnels, offrant une alternative rentable à d'autres villes similaires. Les investisseurs sont attirés par le Québec pour son bassin de travailleurs talentueux et ses coûts d'exploitation avantageux.



## 4800 rue Dobrin

<b>Adresse</b>	4800, rue Dobrin, Saint-Laurent, Montréal
<b>Numéro de lot</b>	1 164 133
<b>Taille du terrain</b>	97 396 pi <sup>2</sup>
<b>Stationnements</b>	125 places
<b>SLB</b>	81 599 pi <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	1992
<b>Hottes chimiques</b>	76
<b>Portes de chargement</b>	7
<b>Ascenseur</b>	1 passager + 1 monte-charge
<b>Puissance</b>	3 000 ampères (nouvelle installation)
<b>Zonage</b>	B06-002
<b>Évaluation municipale</b>	Terrain: 2 226 200 \$ Bâtiment: 13 319 800 \$ Total: 15 546 000 \$
<b>Taxes municipales</b>	461 113,40 \$ (2024)
<b>Taxes scolaires</b>	12 805,59 \$ (2023)

# 4800 rue Dobrin

Situé dans l'un des quartiers d'affaires les plus recherchés de Montréal, le 4800 rue Dobrin est stratégiquement positionné à proximité des principales autoroutes (13,40,15,20), de YUL et d'un excellent transport en commun avec le nouveau REM à 11 minutes de distance offrant un accès fluide au centre-ville de Montréal et ses environs. La combinaison d'une excellente connectivité routière et de transport en commun, ainsi que de la proximité d'une riche base d'agréments et d'un vaste bassin de main-d'œuvre, crée un environnement favorable et favorable à l'innovation et à la croissance dans l'industrie des sciences de la vie.



Excellent emplacement dans le pôle des sciences de la vie de Saint-Laurent



Excellente connectivité aux autoroutes et transports en commun



Proximité à plusieurs services essentiels







4800 RUE DOBRIN





## 480, rue Perreault+ Terrain excédentaire

<b>Adresse</b>	480,rue Perreault, Lévis, Québec	Lot Vacant, rue Perreault
<b>Numéros de lot</b>	2 157 544, 4 090 634, 2 157 576, 4 090 632, 4 090 636	6 185 208
<b>Taille du terrain</b>	80 818 pi <sup>2</sup>	31 688 pi <sup>2</sup>
<b>Total des terrains</b>	112 506 pi <sup>2</sup>	
<b>Stationnements</b>	139 places	
<b>SLB</b>	50 000 pi <sup>2</sup>	
<b>Étages</b>	2	
<b>Année de construction</b>	1998	
<b>Hottes chimiques</b>	145	
<b>Portes de chargement</b>	1	
<b>Puissance</b>	1200 ampères	
<b>Zonage</b>	I1325	
<b>Évaluation municipale</b>	Terrain: 450 500 \$ Bâtiment: 5 140 500 \$ Total: 5 591 000 \$	Terrain: 36 400 \$
<b>Taxes municipales</b>	186 619,14 \$ (2024)	4 182 \$
<b>Taxes scolaires</b>	4 668,08 \$ (2023)	42 \$

# 480 rue Perreault

Située au 480, rue Perreault à Lévis, cette propriété offre un emplacement stratégiquement avantageux. Elle est située à 15 minutes de la ville de Québec et offre une gamme de commodités pratiques, notamment des centres commerciaux, des restaurants et des installations récréatives, le tout dans un rayon de 15 minutes. La proximité de la propriété avec des établissements d'enseignement hautement réputés contribue à un bassin de main-d'œuvre bien instruit dans la région. La combinaison de son emplacement stratégique à proximité de la ville de Québec, de l'accès aux commodités et de la présence d'une main-d'œuvre bien instruite fait du 480, rue Perreault un excellent emplacement pour les sciences de la vie.



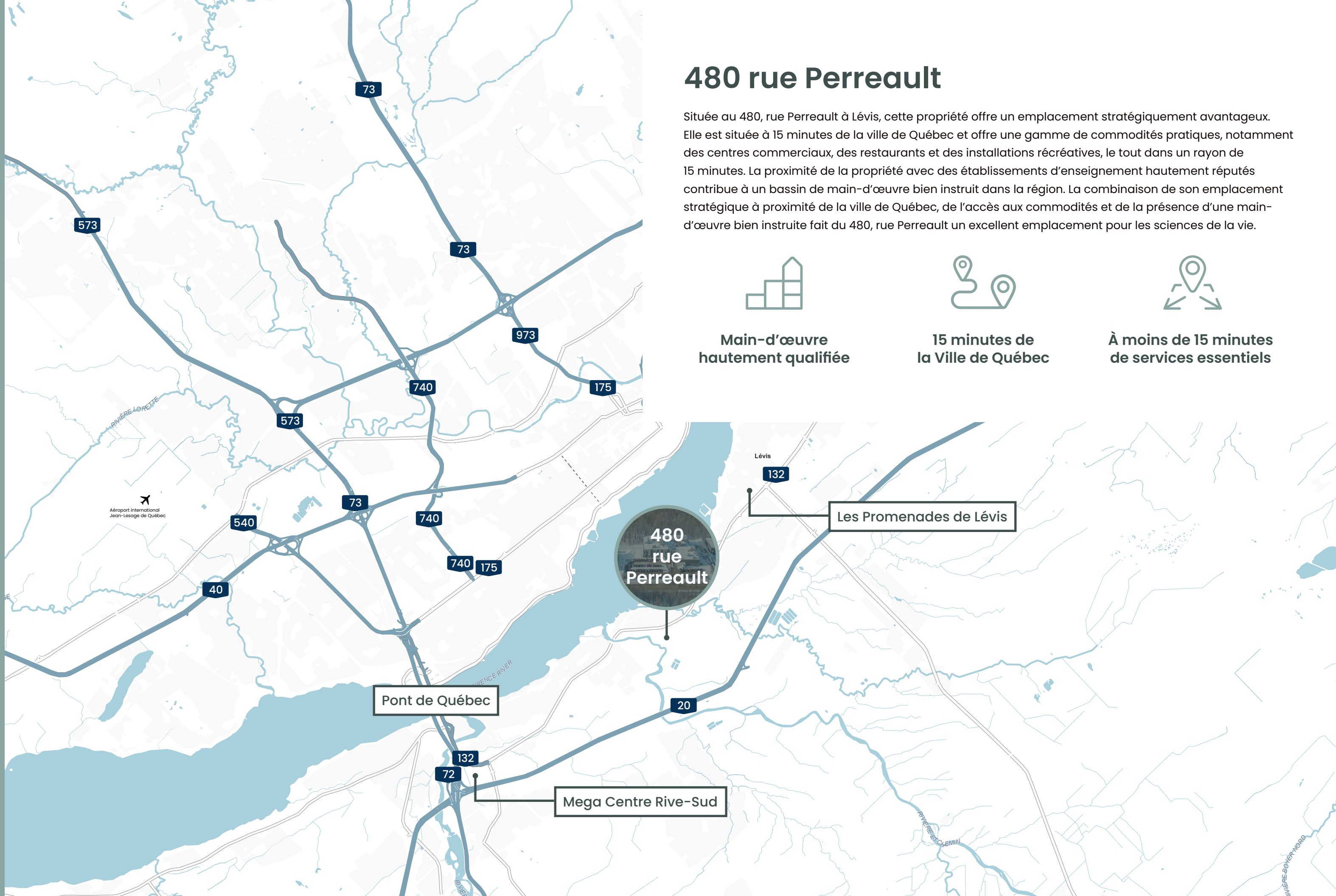
**Main-d'œuvre hautement qualifiée**



**15 minutes de la Ville de Québec**



**À moins de 15 minutes de services essentiels**



**NOUS POUVONS VOUS ACCOMPAGNER AVEC DES CONSEILS D'EXPERTS  
QUI REFLÈTENT LES BESOINS ET LES PRIORITÉS DE VOTRE ENTREPRISE.**

**Jacob Hayon, CPA\***

Vice-président exécutif

[jacob.hayon@jll.com](mailto:jacob.hayon@jll.com)

+1 514 572 2420

\*Courtier immobilier commercial agissant  
au sein de la société par actions Jacob  
Hayon Immobilier Inc.

**Bruno Brami\***

Premier vice-président

[bruno.brami@jll.com](mailto:bruno.brami@jll.com)

+1 514 619 1884

\*Courtier immobilier agissant au sein de  
la société par actions Bruno Brami Inc.

**Sophie Nguyen**

Courtier immobilier commercial

[sophie.nguyen1@jll.com](mailto:sophie.nguyen1@jll.com)

+1 514 603 2768

Cette publication est la propriété exclusive de Jones Lang LaSalle et ne doit pas être copiée, reproduite ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, en tout ou en partie, sans le consentement écrit préalable de Jones Lang LaSalle. Les informations contenues dans cette publication ont été obtenues auprès de sources généralement considérées comme fiables. Cependant, aucune représentation ou garantie n'est faite quant à l'exactitude de ces informations. Nous souhaitons être informés de toute inexactitude afin de pouvoir les corriger. Jones Lang LaSalle n'accepte aucune responsabilité en cas de négligence ou autre pour toute perte ou dommage subi par toute partie résultant du recours à cette publication. Toute opinion ou estimation de la valeur d'un actif dans cette présentation est basée sur l'examen préliminaire de haut niveau par JLL. Ce n'est pas la même chose que l'opinion de la valeur dans une évaluation élaborée par un évaluateur agréé en vertu des Normes uniformes de pratique d'évaluation professionnelle. JLL décline expressément toute responsabilité pour toute confiance sur toute opinion ou estimation de valeur dans cette présentation par une partie. Droits d'auteur © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2023. Jones Lang LaSalle, Services immobiliers. Agence immobilière.

**KASTELLO**

**HARVEYCORP**

