



FORGESTONE
CAPITAL

40
NEXUS
13

PORTEFEUILLE DE BUREAUX EMBLÉMATIQUE

8455 | 8555 | 8585
autoroute Transcanadienne
Saint-Laurent



À vendre

L'OFFRE

Au nom de Forgestone Capital et de ses partenaires institutionnels (collectivement les « Propriétaires »), l'équipe des Marchés des capitaux du Québec de JLL (le « Conseiller ») est heureuse de présenter l'opportunité d'acquérir la totalité des droits dans un portefeuille de bureaux de banlieue historique situé au cœur de l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal, Québec, un pôle de la banlieue ouest recherché, à seulement 15 km au nord-ouest du centre-ville de Montréal. Portant les adresses civiques 8455, 8555, 8585, autoroute Transcanadienne (collectivement le « Portefeuille de bureaux de banlieue NEXUS 40-13 », le « Portefeuille » ou les « Propriétés » ou individuellement la « Propriété » et « 8455TC », « 8555TC », « 8585TC », respectivement), le Portefeuille de bureaux de banlieue NEXUS 40-13 est un portefeuille de classe «A» détenu et géré institutionnellement, totalisant 149 790 pieds carrés d'espace de bureau de premier ordre.

Actuellement loué à 17%, les investisseurs trouveront une proposition d'investissement intéressante dans ce portefeuille, avec le potentiel d'attirer une base diversifiée de locataires, de capitaliser sur la visibilité de l'autoroute, les places de stationnements, une variété de commodités et l'accès à une main-d'œuvre qualifiée. Situées au sein du célèbre centre international d'affaires NEXUS 40-13 à Québec, ces propriétés bénéficient d'un emplacement stratégique à l'intersection des autoroutes 40 et 13, offrant une visibilité et une accessibilité exceptionnelles dans un secteur en transition vers un pôle florissant des sciences de la vie.

Cette offre présente une opportunité unique d'acquérir un Portefeuille de bureaux de banlieue d'envergure, stratégiquement situé avec près de transport en commun, en dessous du coût de remplacement, dans un marché de bureaux bien établi.



8455-8501 aut. Transcanadienne



8555-8565 aut. Transcanadienne



8585 aut. Transcanadienne

PORTEFEUILLE DE BUREAUX DE BANLIEUE BIEN ÉTABLI FAISANT FACE À L'UN DES ÉCHANGEURS AUTOROUTIERS LES PLUS ACHALANDÉS DE MONTRÉAL

3 Immeubles de bureaux

149 790 Total SLB (pi²)

299 413 Terrain (pi²)

+100 000 Débit de circulation

FAITS SAILLANTS



OPPORTUNITÉ DE CRÉER DE LA VALEUR

- Loué à 17%
- Plaques de planchers de 15 000 pi²



PORTEFEUILLE EMBLÉMATIQUE DE BUREAUX OFFRANT UNE MASSE CRITIQUE

- Centre international d'affaires Nexus 40-13
- Hauts plafonds
- Vastes stationnements intérieurs et extérieurs





EXCELLENT EMPLACEMENT DE BUREAUX DE PREMIÈRE CLASSE

- Environnement d'affaires prestigieux
- Situé à l'échangeur des autoroutes 40 et 13
- Le futur réseau REM optimisera l'accessibilité et connectivité à l'ensemble de la Grande Région de Montréal



AU CŒUR D'UN PÔLE ÉMERGENT DES SCIENCES DE LA VIE

- Augmentation du nombre de locataires spécialisés dans les sciences de la vie au centre international d'affaires Nexus 40-13



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

8455 AUT. TRANSCANADIENNE (8455TC)



8455 AUT. TRANSCANADIENNE (8455TC)

TERRAIN (PI ²)	119 270
SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PI ²)	57 161
ÉTAGES	3
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1993
TAXES (2023-2024)	183 828 \$
CONSIDÉRATIONS DES STATIONNEMENTS	Bail Abvie; Servitude ARE
TAUX DE VACANCE	89%
LOCATAIRE	Festo



57 161 PI²
SLB



119 270 PI²
TERRAIN



1993
ANNÉE DE
CONSTRUCTION



11%
OCCUPÉ



1
PORTE DE
CHARGEMENT

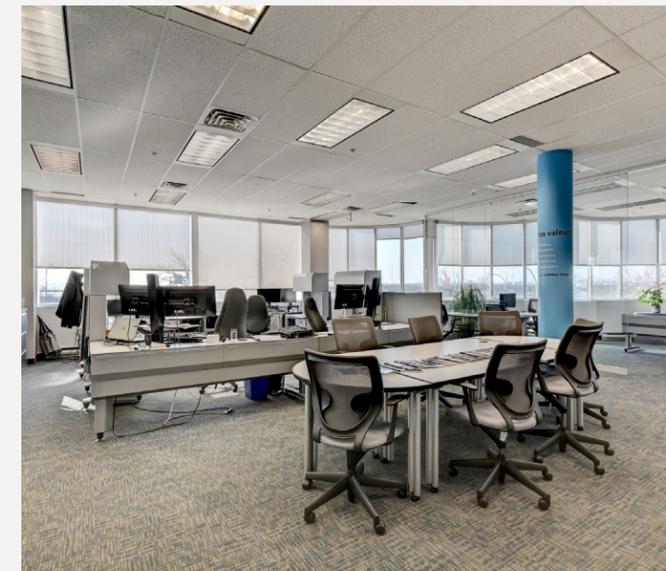


16 places
STATIONNEMENTS
INTÉRIEURS



215 places
STATIONNEMENTS
EXTÉRIEURS*

*certaines places peuvent être indisponibles en raison d'accords ou de servitudes existants



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

8555 AUT. TRANSCANADIENNE (8555TC)



8555 AUT. TRANSCANADIENNE (8555TC)

TERRAIN (PI ²)	76 433
SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PI ²)	48 510
ÉTAGES	3
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1995
TAXES (2023-2024)	242 828 \$
CONSIDÉRATIONS DES STATIONNEMENTS	N/A
TAUX DE VACANCE	61%
LOCATAIRES	Konica, Hikvision



48 510 PI²
SLB



76 433 PI²
TERRAIN



1995
ANNÉE DE
CONSTRUCTION



39%
OCCUPÉ

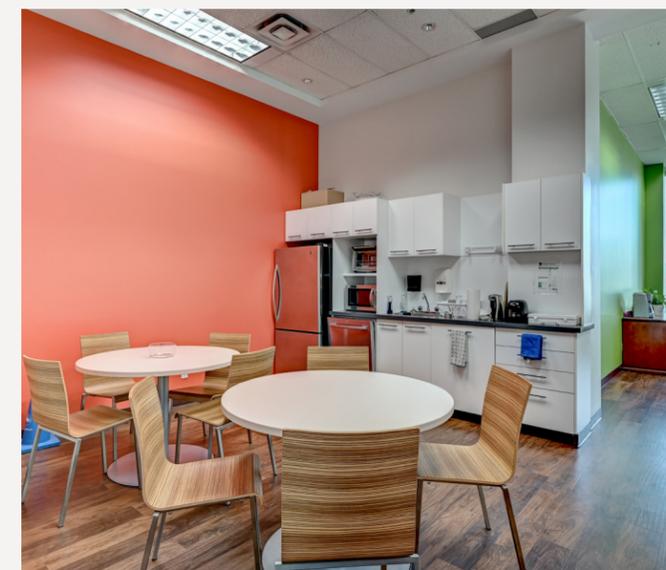


28 places
STATIONNEMENTS
INTÉRIEURS



100 places
STATIONNEMENTS
EXTÉRIEURS*

*certaines places peuvent être indisponibles en raison d'accords ou de servitudes existants



APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

8585 AUT. TRANSCANADIENNE (8585TC)



8585 AUT. TRANSCANADIENNE (8585TC)

TERRAIN (PI ²)	103 710
SUPERFICIE LOCATIVE BRUTE (PI ²)	44 119
ÉTAGES	3
ANNÉE DE CONSTRUCTION	1995
TAXES (2023-2024)	160 463
CONSIDÉRATIONS DES STATIONNEMENTS	Environ 36 places de stationnements excédentaires
TAUX DE VACANCE	100%
LOCATAIRE	N/A



44 119 PI²
SLB



103 710 PI²
TERRAIN



1995
ANNÉE DE
CONSTRUCTION



0%
OCCUPÉ



26 places
STATIONNEMENTS
INTÉRIEURS



175 places
STATIONNEMENTS
EXTÉRIEURS*

*certaines places peuvent être indisponibles en raison d'accords ou de servitudes existants



APERÇU DE L'EMPLACEMENT

Saint-Laurent est l'arrondissement le plus actif de l'Ouest-de-l'Île, tant sur le marché des bureaux qu'au niveau industriel. Classé au deuxième rang des pôles d'emploi de la GRM, le marché des bureaux et le marché industriel de Saint-Laurent représentent respectivement environ 51,7 % et 49,2 % du parc immobilier de l'Ouest-de-l'Île. La majorité de l'inventaire est concentrée dans le Technoparc Montréal, Nexus 40-13 et le long de l'autoroute 13 et de l'autoroute 40. Plusieurs entreprises internationales ont leur siège social à Saint-Laurent, dont Bombardier Aéronautique, CAE, Siemens, ABB et Ericsson.



Échangeur de l'autoroute 40-13



De nombreuses commodités et restaurants à moins de 5 minutes en voiture



Accès à un vaste bassin de main-d'œuvre



EN VOITURE

- Place Vertu – 5 min
- Spheretec – 5 min
- IKEA – 5 min
- Technoparc – 10 min
- YUL – 15 min
- Royalmount – 15 min
- Laval – 25 min
- Centre-ville de MTL – 25 min



Nous pouvons vous accompagner avec des conseils d'experts qui reflètent les besoins et les priorités de votre entreprise.

JACOB HAYON, CPA*

Courtier immobilier commercial
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*

Courtier immobilier
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
+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.