

3499

DOUGLAS B. FLOREANI

SAINT-LAURENT, QC

À VENDRE

139 302 P²
BÂTIMENT

9,1 AC
TERRAIN



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT INDUSTRIEL À LONG TERME AVEC BAIL NNN



SOMMAIRE EXÉCUTIF

Un bâtiment flex moderne et stabilisé avec un potentiel d'agrandissement significatif dans un parc industriel de premier plan.

L'équipe des Marchés des capitaux de JLL a le plaisir d'offrir en vente le plein intérêt du 3499 Douglas B. Floreani, un bâtiment flex de 139 302 pi² de qualité institutionnelle, situé dans le parc industriel de premier plan de Ville St-Laurent.

L'immeuble est entièrement loué à Grass Valley en vertu d'un bail net absolu (NNN) d'une durée de 10,5 ans, offrant aux investisseurs un flux de revenus sûr, à long terme et entièrement passif. Ancrée par un locataire de renommée mondiale, la propriété génère des flux de trésorerie stables, sans aucune responsabilité pour le locateur.

Construite en 2001 et située sur un terrain de 403 292 pieds carrés, l'offre présente une combinaison rare de revenus durables et d'un potentiel de valeur ajoutée. Le terrain excédentaire offre un potentiel de construction d'un bâtiment supplémentaire de 84 400 pi² dans le parc industriel le plus convoité de Montréal.

10,5 années
DURÉE RESTANTE

NNN
BAIL

84,800 pi²
AGRANDISSEMENT POTENTIEL



17,4%
COUVERTURE DU SITE

403 292 pi²
TERRAIN

139 302 pi²
BÂTIMENT

2
ÉTAGES

10' - 25'
HAUTEURS LIBRES

4
PORTES D'EXPÉDITION

2000 amps
PUISSANCE



ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT

1. Infrastructure essentielle

L'installation, désignée comme l'un des deux seuls « Centres d'excellence » mondiaux de Grass Valley, comprend des infrastructures essentielles adaptées aux opérations du locataire, notamment des systèmes CVC de qualité industrielle et un revêtement de sol antistatique mis à la terre. Ce rôle stratégique dans les opérations mondiales de l'entreprise, combiné aux importants investissements du locataire, entraîne des coûts de relocalisation prohibitifs, créant une adhérence exceptionnelle du locataire et garantissant une occupation à long terme.

2. Qualité et envergure institutionnelles

Cette propriété de qualité institutionnelle, construite en 2001, répond aux normes d'échelle et de fonctionnalité exigées par les investisseurs sophistiqués. L'immeuble offre un environnement corporatif moderne, comprenant des aménagements prisés tels qu'un vaste stationnement pour les employés, une cafétéria à service complet, un espace de salle d'exposition et un monte-charge, améliorant sa commercialisation à long terme et son attrait pour un large éventail de locataires.

3. Flux de revenus NNN à long terme

La propriété est louée à 100 % à Grass Valley Canada en vertu d'un bail de 10,5 ans de type triple net absolu (NNN). Cette structure offre un flux de revenus sécuritaire et passif minimisant les dépenses du locateur, procurant aux investisseurs un flux de trésorerie prévisible et ne requérant aucune gestion.

ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT

4. Engagement de locataire de qualité

L'investissement est sécurisé par la qualité du crédit de son locataire, Grass Valley Canada, un leader mondial bien établi dans le secteur des technologies de diffusion et des médias, avec des opérations en Amérique du Nord, en Europe et en Asie. Propriété de la société de capital-investissement Black Dragon Capital depuis 2020, Grass Valley maintient une solide présence opérationnelle et dessert des clients aux activités critiques dans les secteurs de la production en direct, la postproduction et de l'infrastructure médiatique à l'échelle mondiale.

5. Croissance contractuelle du loyer et protection contre l'inflation

Le bail stipule des escalades locatives annuelles fixes de 3,0%, offrant un flux de revenus prévisible et croissant. Cette croissance contractuelle sert de protection fiable contre l'inflation, garantissant des rendements composés sur l'horizon d'investissement.

6. Connectivité et accès aux transports exceptionnels

Stratégiquement située, la propriété offre un accès immédiat aux artères logistiques principales de la région, incluant l'autoroute Transcanadienne (A-40), l'Autoroute 13, et l'autoroute 520, qui procurent un lien direct à l'Aéroport international Montréal-Trudeau (YUL). La connectivité du site sera davantage améliorée par les stations REM Sunnybrooke et la future station Marie-Curie (8 minutes en voiture), élargissant l'accès à un bassin de main-d'œuvre plus vaste.

7. Potentiel de développement et stratégie de création de valeur

Cette opportunité constitue une excellente stratégie de valorisation du terrain (« covered land play ») permettant à l'investisseur de générer un rendement attrayant jusqu'à l'échéance du bail, puis de générer une valeur ajoutée grâce à la possibilité de développer une nouvelle construction sur le terrain excédentaire.

I01-003

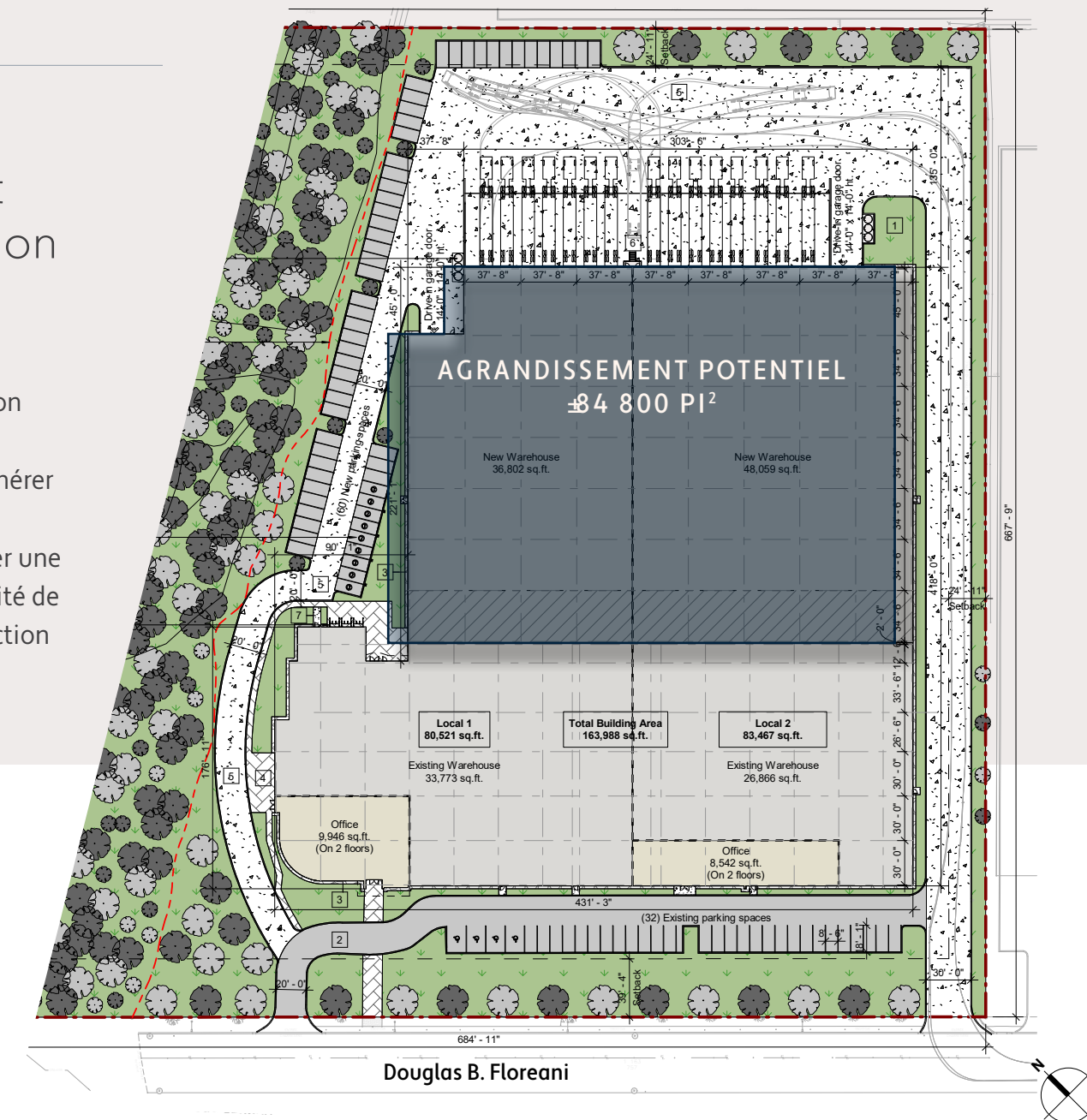
ZONE

80 %

COUVERTURE DU SITE (MAX)

Industriel

USAGE PERMIS



APERÇU DE L'EMPLACEMENT

📍 Emplacement stratégique dans le premier pôle industriel de Montréal

Le 3499 Douglas B. Floréani est situé à Ville Saint-Laurent, le plus grand pôle industriel de la RMM avec 4 500 entreprises et 110 000 emplois.

📍 Connectivité supérieure

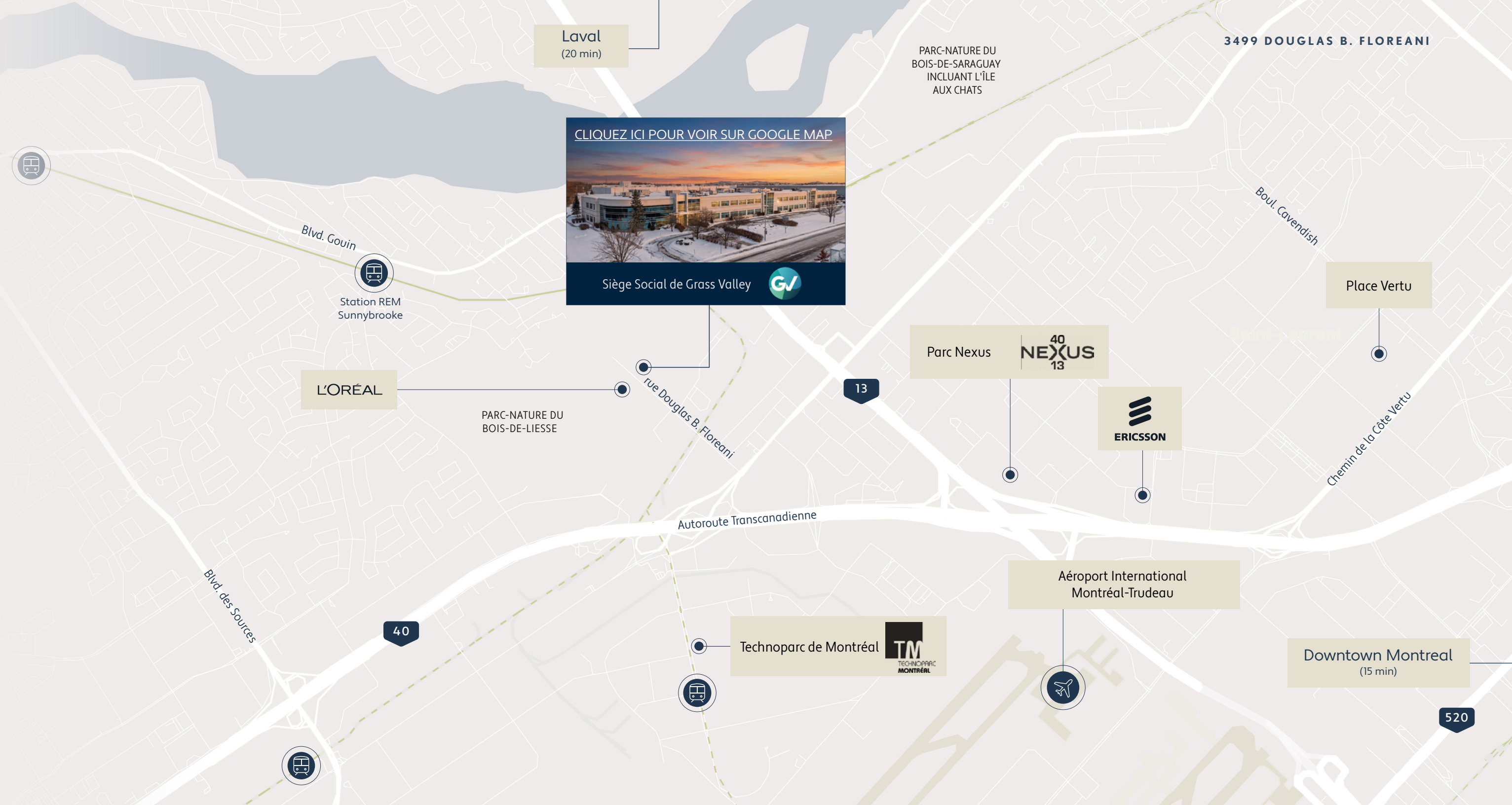
Autoroute 13 : <1 km
Autoroute Trans-Canada (A-40) : 2 minutes
Aéroport YUL : 10 minutes
Centre-ville de Montréal : 15 minutes
Laval : 20 minutes

📍 Bassin de main-d'œuvre robuste

Accès à 159 000+ personnes dans un rayon de 5 km. Renforcé par le REM (station Sunnybrooke : 8 minutes).

📍 Écosystème de premier ordre

Entouré par L'ORÉAL, Ericsson et des entreprises Fortune 500, créant des synergies opérationnelles exceptionnelles.



3499

DOUGLAS B. FLOREANI

SAINT-LAURENT, QC

POUR PLUS D'INFORMATION

JACOB HAYON, CPA*

Vice-président exécutif

Courtier immobilier commercial

+1 514 572 2420

jacob.hayon@jll.com

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

BRUNO BRAMI**

Premier vice-président

Courtier immobilier

+1 514 619 1884

bruno.brami@jll.com

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

DOMINIC BONIN

Premier vice-président

Courtier immobilier commercial

+1 514 206 3595

dominic.bonin@jll.com

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 proviennent de sources généralement considérées comme fiables. Cependant, aucune représentation n'est faite, ni aucune garantie donnée, quant à l'exactitude de ces informations. Nous aimerions être informés de toute inexactitude afin de pouvoir la corriger. Jones Lang LaSalle n'accepte aucune responsabilité en cas de négligence ou autre pour toute perte ou dommage subi par une partie résultant de la confiance accordée 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. Elle ne correspond pas à l'opinion de valeur d'une évaluation développée par un évaluateur agréé selon les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation. JLL décline expressément toute responsabilité pour toute confiance accordée par une partie à une opinion ou estimation de valeur dans cette présentation.

Droits d'auteur © Jones Lang LaSalle Services Immobiliers Inc. Agence Immobilière

