



Secteur Conseil Immobilier

Mandat hiver 2024



HEALTHPATH

Notre équipe



Zaccary
Boisvert-Corcoran
Chef de secteur



Rhidita
Abdur
Analyste Senior



Mathis
Tremblay
Analyste Senior



Arthur
Vigneault
Analyste Junior



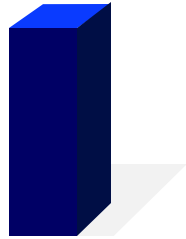
Nicolas
Chevalier-Larose
Analyste Junior

ImmoHEC: L'immobilier de demain

Sommaire Exécutif



MANDAT



Présenter à Healthpath Diagnostics un **plan immobilier réaliste**, en respect des projections de croissance de l'entreprise

ÉLÉMENTS CLÉS

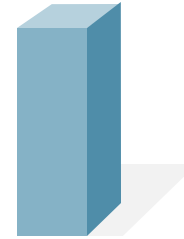


Analyse des **états financiers**

Portrait **futur** de l'entreprise

Actifs immobiliers **disponibles**

RECOMMANDATIONS



Emplacement sur la **Rive-Sud de Montréal**

Espace pouvant **accueillir l'ensemble des activités** de la compagnie

IMPACTS



Synergie des opérations et **Rétention** d'employés

Une solution qui permet une croissance **stable et réaliste**

01

Aperçu de l'entreprise

02

État actuel & prévisions de croissance

03

Méthodologie

04

Solutions proposées & impacts



HEALTHPATH

01

Domaine d'expertise

- Biotechnologie
- Diagnostics Médicaux



02

Produits vedettes

- Services médicaux en ligne
- Diagnostics à domicile



03

Potentiel international

- Clientèle internationale
- Demande grandissante



04

500 employés

- **55%** homme et **45%** femmes
- **70%** entre 20 ans et 40 ans



05

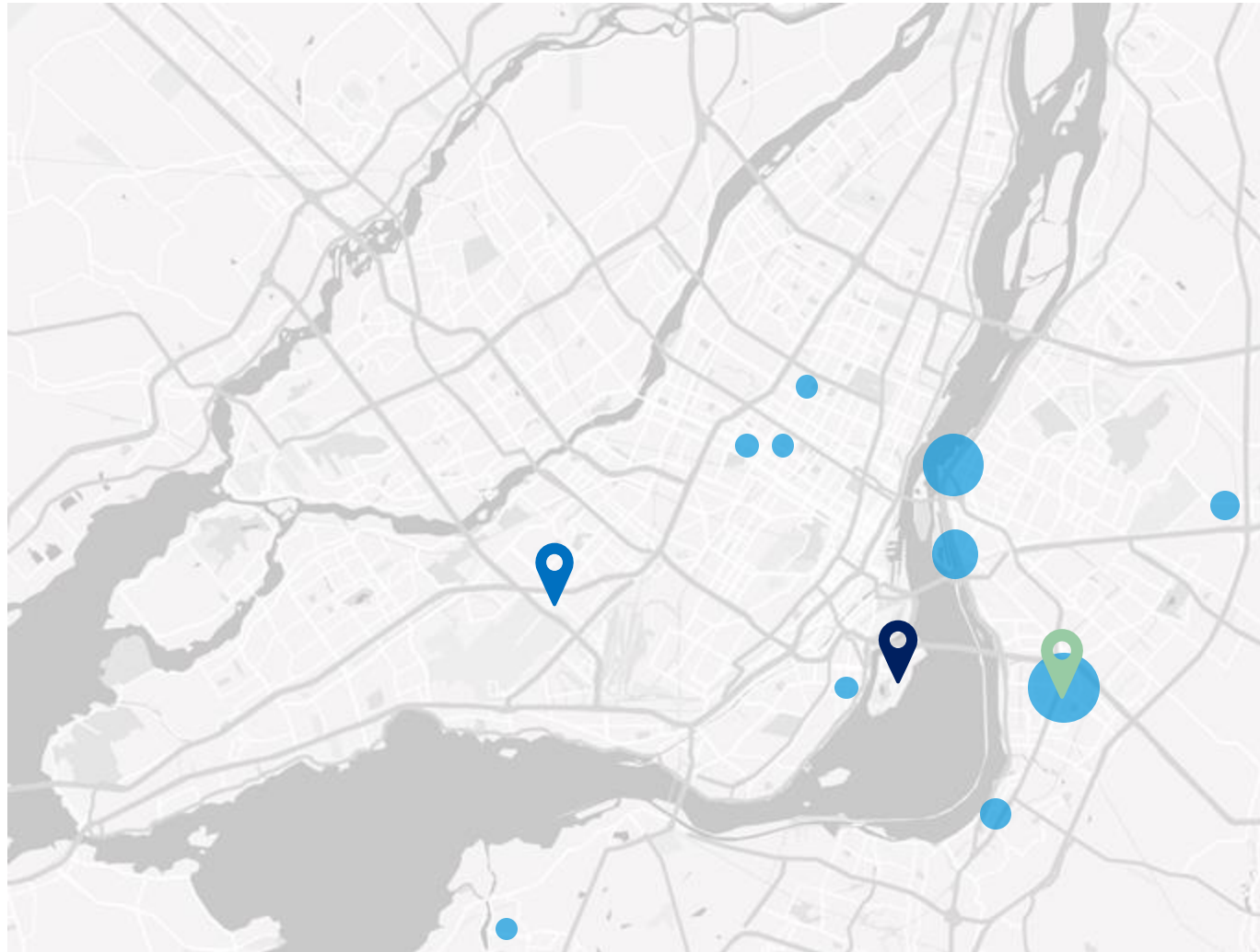
Enjeux clés

- Pénurie de main d'oeuvre
- Période inflationniste



Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "Présentation"

Emplacement des employés et des bureaux



Siège Social

Technoparc, Saint-Laurent



Laboratoire de Recherche

Parc Scientifique de l'Île-des-Soeurs



Centre de Distribution

Brossard, Rive-Sud



Résidence des Employés

51%

*des employés habitent et travaillent sur la **Rive-Sud**, il est donc préférable de rester dans ce lieu pour assurer une **bonne rétention du personnel***

01

Aperçu de l'entreprise

02

État actuel & prévisions de croissance

03

Méthodologie

04

Solutions proposées & impacts

Les 3 phases de croissance de l'entreprise

La croissance du nombre d'employé et des revenus

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Période Actuelle

- **500** employés
- **100M\$** en revenus



2024

Renforcement de la Recherche

- **550** employés
- **135M\$** en revenus



2025 - 2026

Expansion des Services

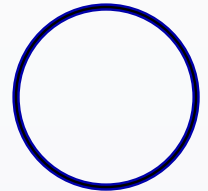
- **600** employés
- **270M\$** en revenus



2027 - 2028

Partenariats Clés

- **750** employés
- **300M\$** en revenus



2029





Siège Social

20 000 pi²

25 \$/pi²
500 000 \$/Année

150 employés
133.33 pi² par employé



Laboratoire

15 000 pi²

30 \$/pi²
450 000 \$/Année

200 employés
75.00 pi² par employé



Distribution

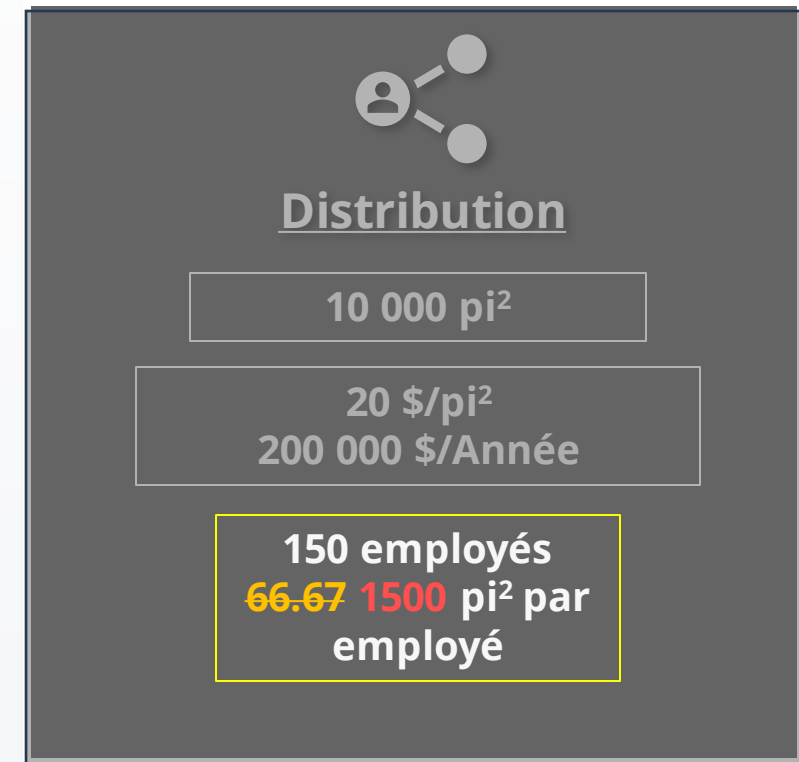
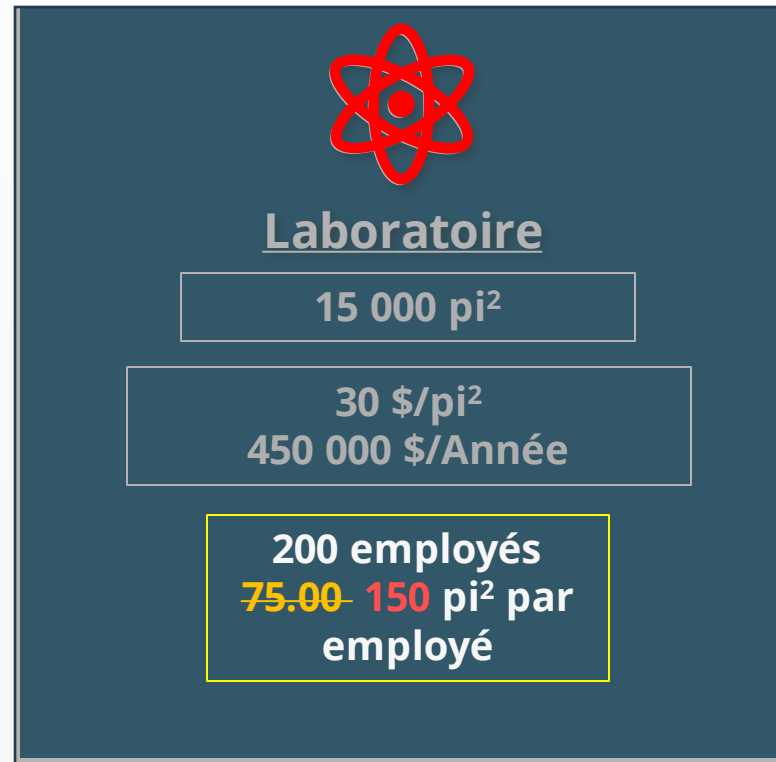
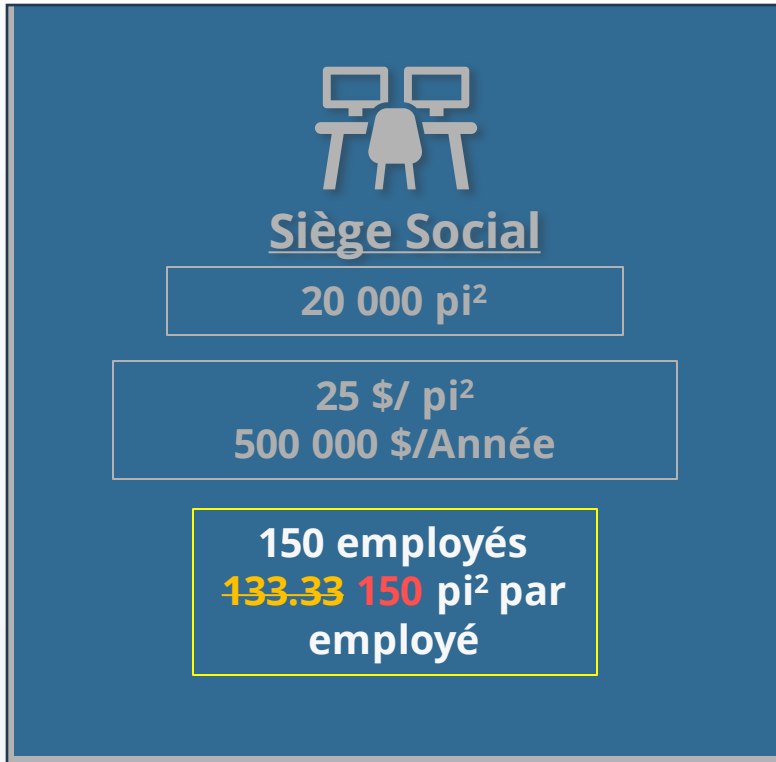
10 000 pi²

20 \$/pi²
200 000 \$/Année

150 employés
66.67 pi² par employé

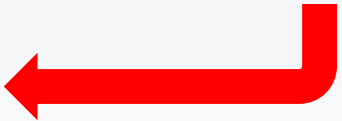
Augmentation des besoins en superficie

Les besoins en pi^2 / Employé à partir de 2025



Laboratoire **inadéquat** selon les normes

22,5x les pi^2 /Employés actuels



Augmentation des besoins en superficie

Les besoins en Pi2 / Employé à partir de 2025

ImmoHEC
L'immobilier de demain



398 000 pi² en comparaison à **45 000 pi²** présentement
Quel effet cette croissance aura-t-elle sur l'ensemble des dépenses?

150 employés
133.33 Pi2 par
employé

200 employés
75.00 Pi2 par
employé

150 employés
66.67 Pi2 par
employé

Finances & prévisions de la croissance prévue

Présentation des impacts à prévoir



Modélisation des hypothèses de dépenses des 5 prochaines années

Immobilier

8x

Salaires
moyens

1.5x

R&D

1.6x

Autres
dépenses

2.5x

Revenus

3x

**ajuster avec l'inflation cible
en respectant les proportions de 2024

Facteurs explicants la croissance de les dépenses



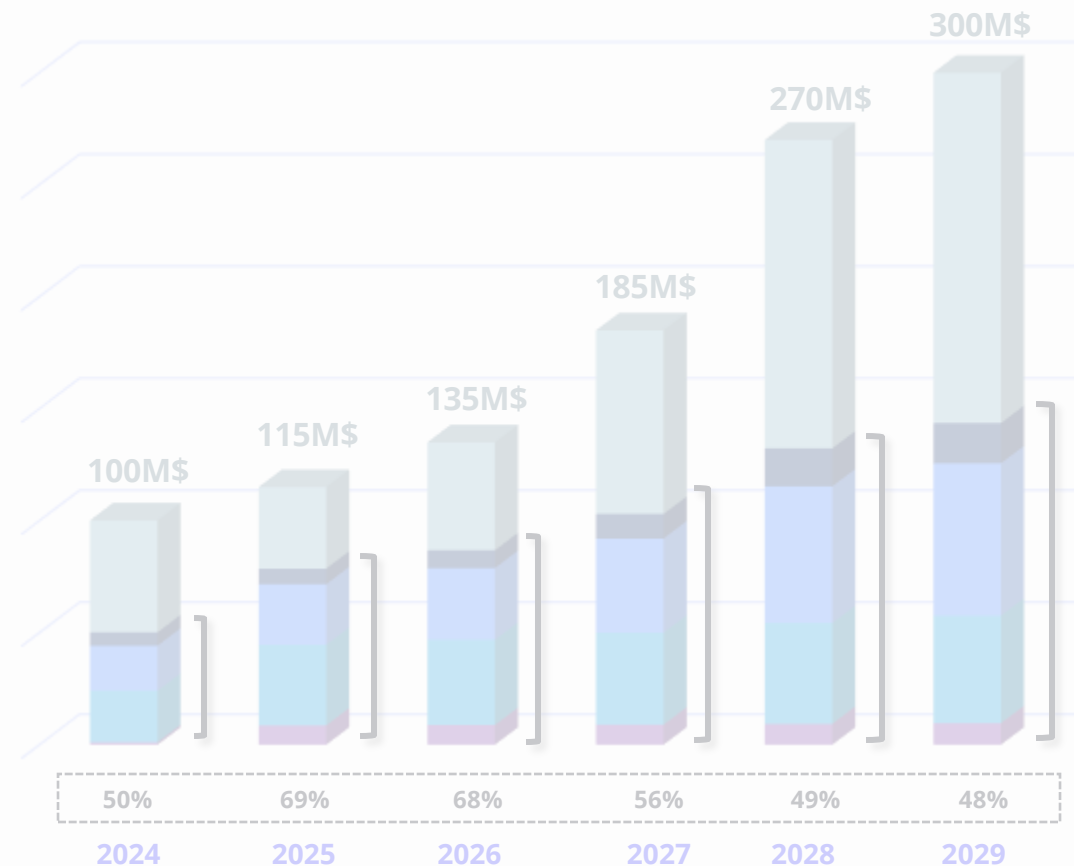
Recherche de main d'oeuvre qui assurera la croissance des revenus



Des investissements nécessaires pour optimiser les opérations et être compétitif

Revenus & Dépenses Opérationnelles

■ Immobilier ■ Salaires ■ R&D ■ Autres ■ Revenus



Finances & prévisions de la croissance prévue

Présentation des impacts à prévoir



Modélisation des hypothèses de dépenses des 5 prochaines années



**ajuster avec l'inflation cible
en respectant les proportions de 2024

Facteurs explicants la croissance de les dépenses

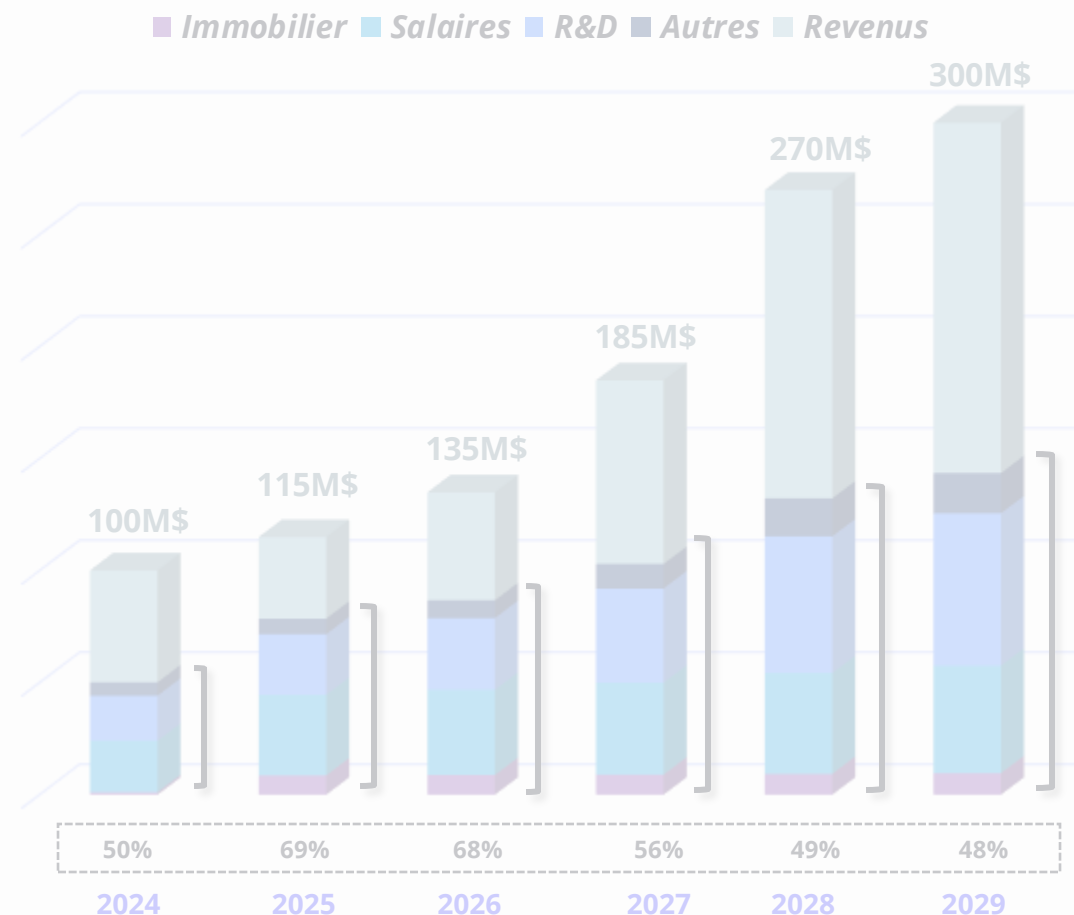


Recherche de main d'oeuvre qui **assurera la croissance des revenus**



Des investissements nécessaires **pour optimiser les opérations et être compétitif**

Revenus & Dépenses Opérationnelles



Finances & prévisions de la croissance prévue

Présentation des impacts à prévoir

Modélisation des hypothèses de dépenses des 5 prochaines années



*ajuster avec l'inflation cible
*en respectant les proportions de 2024

Facteurs explicants la croissance de les dépenses



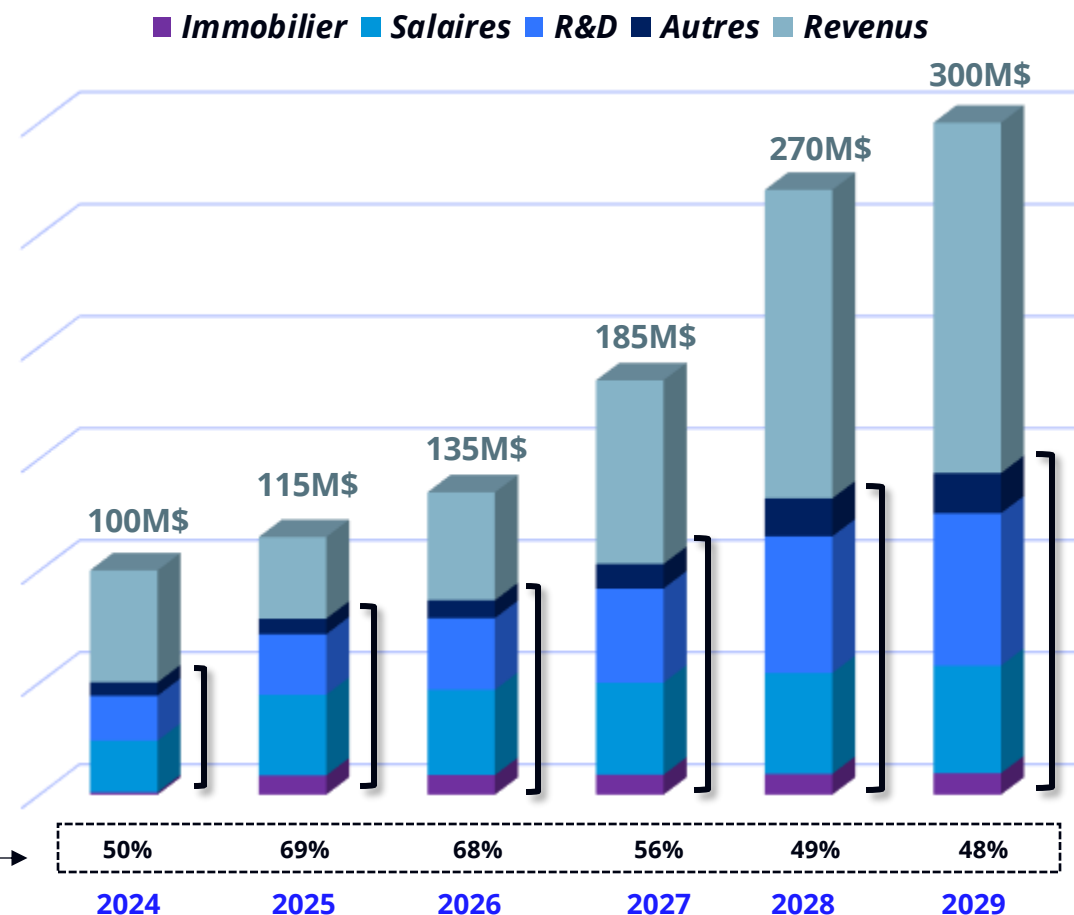
Recherche de main d'oeuvre qui assurera la croissance des revenus



Des investissements nécessaires pour optimiser les opérations et être compétitif dans l'industrie

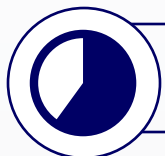
Proportion des dépenses opérationnelles sur les revenus bruts

Revenus & Dépenses Opérationnelles



Conclusion

Éléments importants de l'analyse financière



Bonne santé financière actuelle

Ratio de liquidité de **1.67**



Coûts immobiliers peu contraignants

~ **3,83%** des dépenses actuelles



Une croissance qui n'est pas sans prix

Besoins grandissants + Inflation



Des fortes dépenses opérationnelles

~ **53.33%** des revenus bruts en moyenne



Procéder à une analyse
prudente et réaliste
en fonction des projections
de croissance de l'entreprise

01

Aperçu de l'entreprise

02

État actuel & prévisions de croissance

03

Méthodologie

04

Solutions proposées & impacts

Le processus de filtration des emplacements potentiels

Filtrer guide vers la solution optimale

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Options Potentielles

- Besoin en pi^2 par type de bâtiment
- Coût maximal par pi^2
- Note CoStar minimale de 3

Système de pointage pondéré

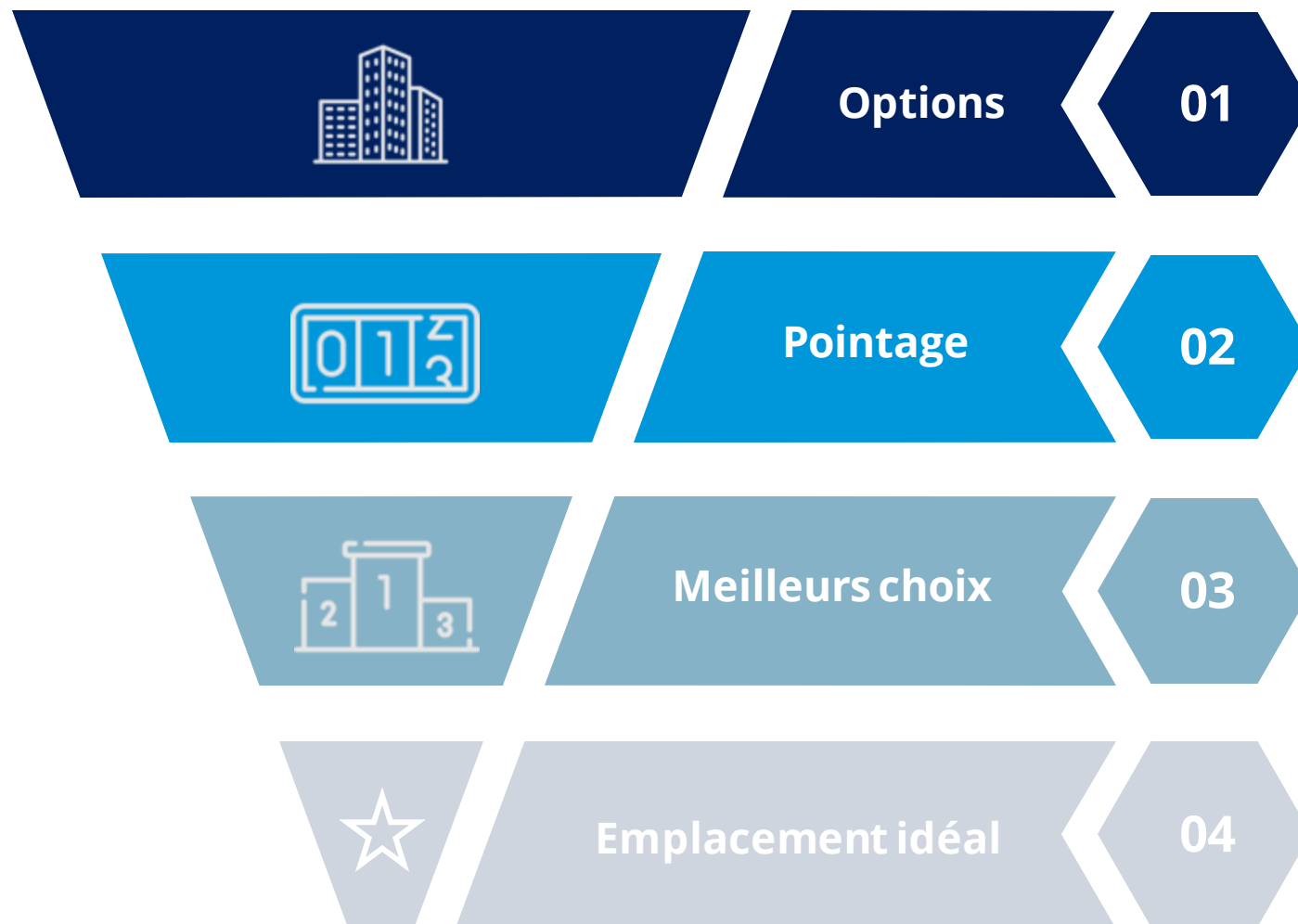
- Temps de déplacement
- Entourage de l'emplacement
- Condition de l'immeuble

Les meilleures options

- Retenue des meilleurs scores
- Superficie suffisante pour
combiner les 3 types d'immeubles

Emplacement idéal

- Rive-Sud



Quels sont les premiers critères recherchés?

Établissement des critères les plus importants pour le 1^{er} filtrage

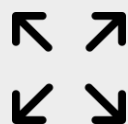


Emplacement



Un emplacement
aux alentours de
la **Rive-Sud**

Taille en pi² par type



Bureau

31 500 pi²

Laboratoire

42 000 pi²

Centre de distribution

315 000 pi²

Score de l'immeuble



**Notation
CoStar et
classe de
l'immeuble**

\$ par pi²



10% à 30%
du revenu brut
pour l'immobilier

Établissement des dépenses immobilières

Scénario des coûts par pi² respectant le ratio revenus/dépenses immobilières



Emplacement

Taille en pi² par type

Score de l'immeuble

\$ par pi²



Un emplacement
aux alentours de la
Rive-Sud



31 500 pi² : Bureau
42 000 pi² : Labo.
315 000 pi² : Centre



Notation CoStar
et classe de
l'immeuble



10% à 30% du
revenu brut
pour le loyer

Allocation des revenus
(%)

7.26%
9.00%
10.00%
11.00%
12.00%
13.00%
16.00%
17.00%
18.00%
21.01%
22.01%
23.01%
24.01%
27.01%
28.01%
29.01%
30.01%

Coût total
potentiel

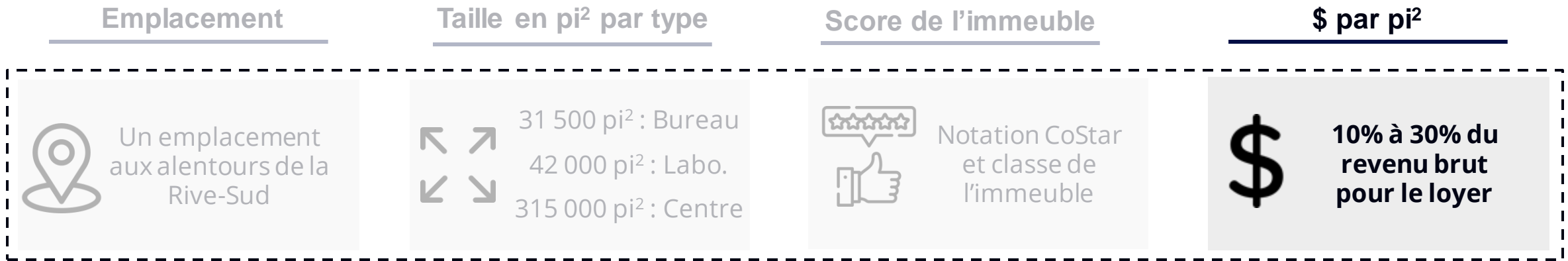
\$8 347 500,00
\$10 350 008,35
\$11 500 598,35
\$12 651 188,35
\$13 801 778,35
\$14 952 368,35
\$18 404 138,35
\$19 554 728,35
\$20 705 318,35
\$24 157 088,35
\$25 307 678,35
\$26 458 268,35
\$29 910 038,35
\$31 060 628,35
\$32 211 218,35
\$33 361 808,35
\$34 512 398,35

Coût/ pi²

	Bureau	Laboratoire	Industriel
\$ 25.00	\$ 30.00	\$ 20.00	
\$ 25.94	\$ 31.81	\$ 26.02	
\$ 26.48	\$ 32.85	\$ 29.48	
\$ 27.02	\$ 33.89	\$ 32.94	
\$ 27.56	\$ 34.93	\$ 36.40	
\$ 29.18	\$ 38.05	\$ 46.78	
\$ 29.72	\$ 39.09	\$ 50.24	
\$ 30.26	\$ 40.13	\$ 53.70	
\$ 30.80	\$ 41.17	\$ 57.16	
\$ 32.42	\$ 44.29	\$ 67.54	
\$ 32.96	\$ 45.33	\$ 71.00	
\$ 33.50	\$ 46.37	\$ 74.46	
\$ 35.12	\$ 49.49	\$ 84.84	
\$ 35.66	\$ 50.53	\$ 88.30	
\$ 36.20	\$ 51.57	\$ 91.76	
\$ 36.74	\$ 52.61	\$ 95.22	
\$ 37.28	\$ 53.65	\$ 98.68	

Établissement des dépenses immobilières

Scénario des coûts par pi² respectant le ratio revenus/dépenses immobilières



Allocation des revenus (%)

7.26%
9.00%
10.00%
11.00%
12.00%
13.00%
16.00%
17.00%
18.00%
21.01%
22.01%
23.01%
24.01%
27.01%
28.01%
29.01%
30.01%



Coût total potentiel

\$8 347 500,00
\$10 350 008,35
\$11 500 598,35
\$12 651 188,35
\$13 801 778,35
\$14 952 368,35
\$18 404 138,35
\$19 554 728,35
\$20 705 318,35
\$24 157 088,35
\$25 307 678,35
\$26 458 268,35
\$29 910 038,35
\$31 060 628,35
\$32 211 218,35
\$33 361 808,35
\$34 512 398,35



Coût/ pi²

	Bureau	Laboratoire	Industriel
\$ 25.00	\$ 30.00	\$ 20.00	
\$ 25.94	\$ 31.81	\$ 26.02	
\$ 26.48	\$ 32.85	\$ 29.48	
\$ 27.02	\$ 33.89	\$ 32.94	
\$ 27.56	\$ 34.93	\$ 36.40	
\$ 29.18	\$ 38.05	\$ 46.78	
\$ 29.72	\$ 39.09	\$ 50.24	
\$ 30.26	\$ 40.13	\$ 53.70	
\$ 30.80	\$ 41.17	\$ 57.16	
\$ 32.42	\$ 44.29	\$ 67.54	
\$ 32.96	\$ 45.33	\$ 71.00	
\$ 33.50	\$ 46.37	\$ 74.46	
\$ 35.12	\$ 49.49	\$ 84.84	
\$ 35.66	\$ 50.53	\$ 88.30	
\$ 36.20	\$ 51.57	\$ 91.76	
\$ 36.74	\$ 52.61	\$ 95.22	
\$ 37.28	\$ 53.65	\$ 98.68	

← **Scénario Optimiste**
Selon les données de l'industrie

← **Scénario Pessimiste**
Selon les données de l'industrie

Cette analyse permet d'établir les paramètres pour optimiser la recherche **CoStar**

Premier filtre

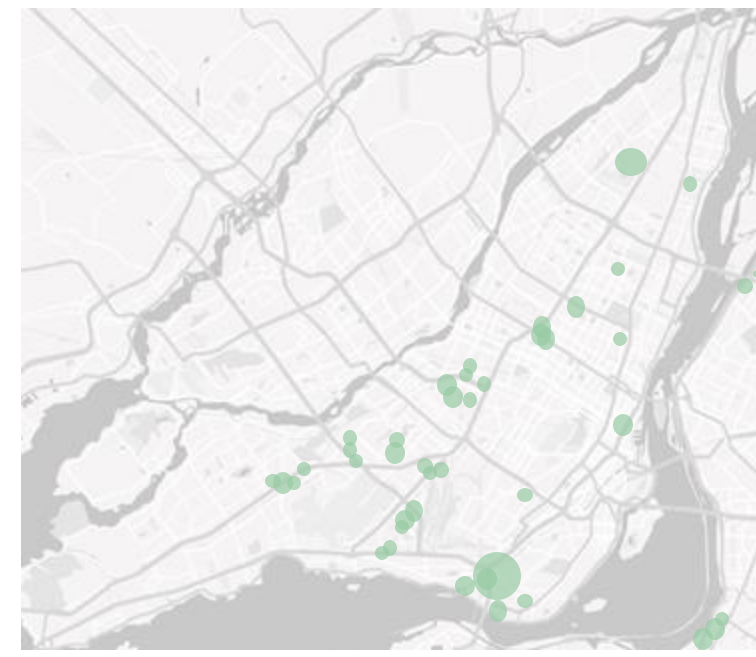
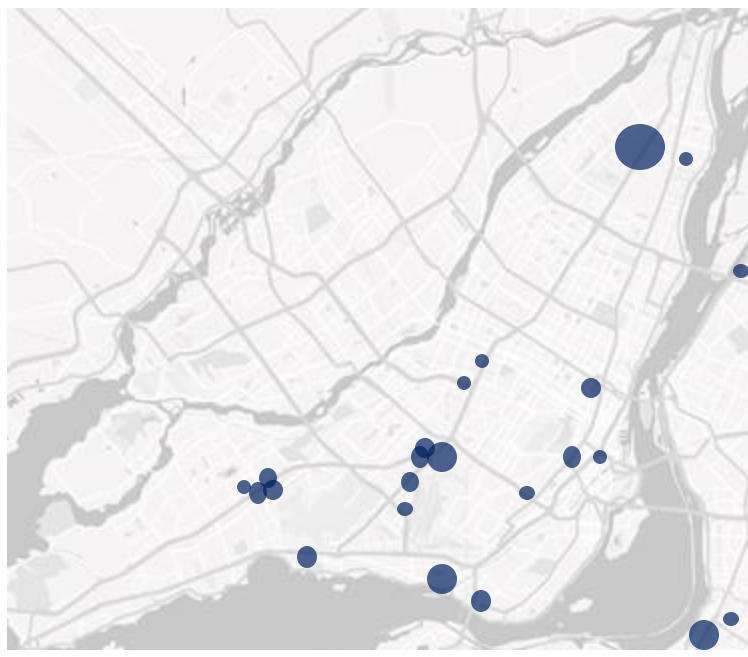
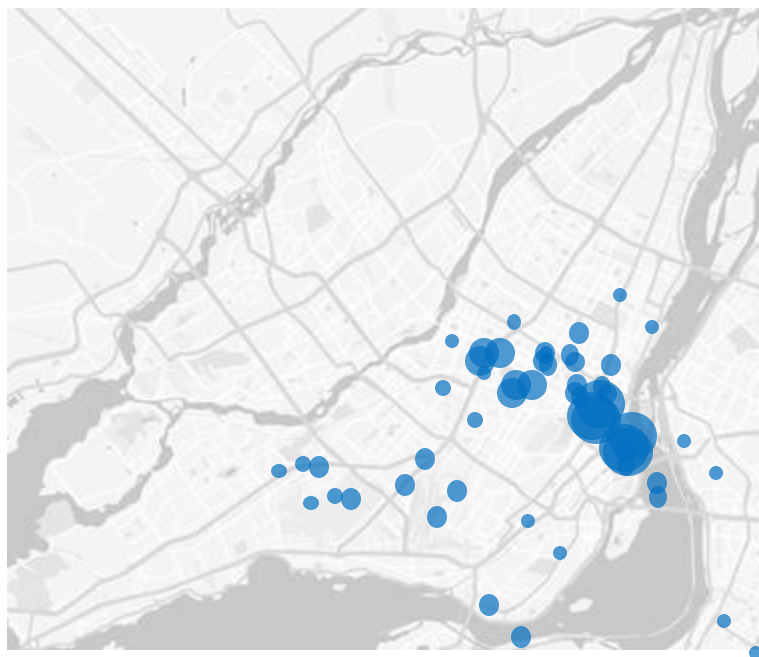
Cartographie des emplacements potentiels



55 bureaux

28 laboratoires

56 espaces industriels



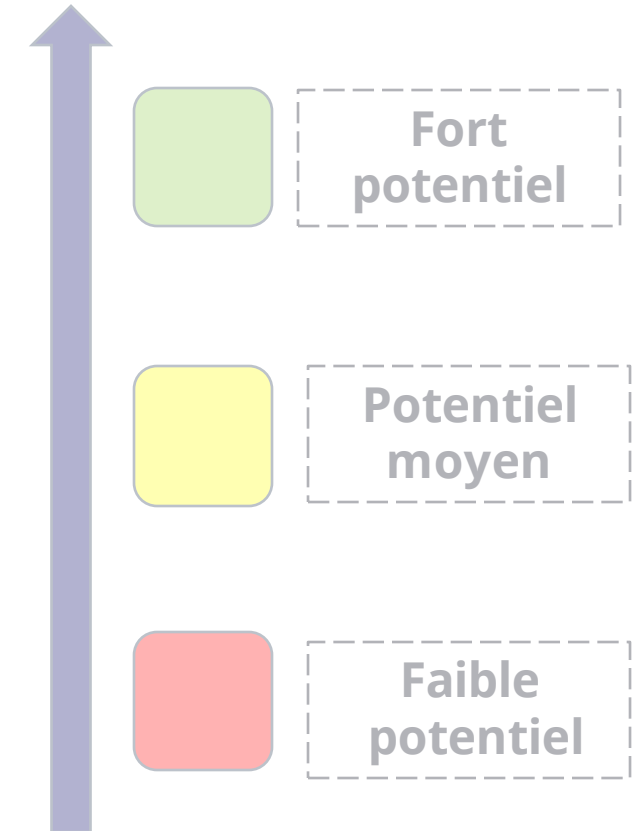
Considérant qu'un **grand nombre de possibilités** s'offre à vous, une **stratégie de triage** efficace et pertinente devra être mise en place

Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "Maps"

Élaboration du deuxième filtre

Pondération des différents critères d'évaluation

	Primaires	Secondaires	Tertiaires
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">Certification LEEDClasse de l'immeubleEspace disponible total	<ul style="list-style-type: none">Score de transitEmplacementPrix par pi²	<ul style="list-style-type: none">Statut de l'immeubleRénovéRatio de stationnement
Pondération	56,6%	28,3%	15,1%



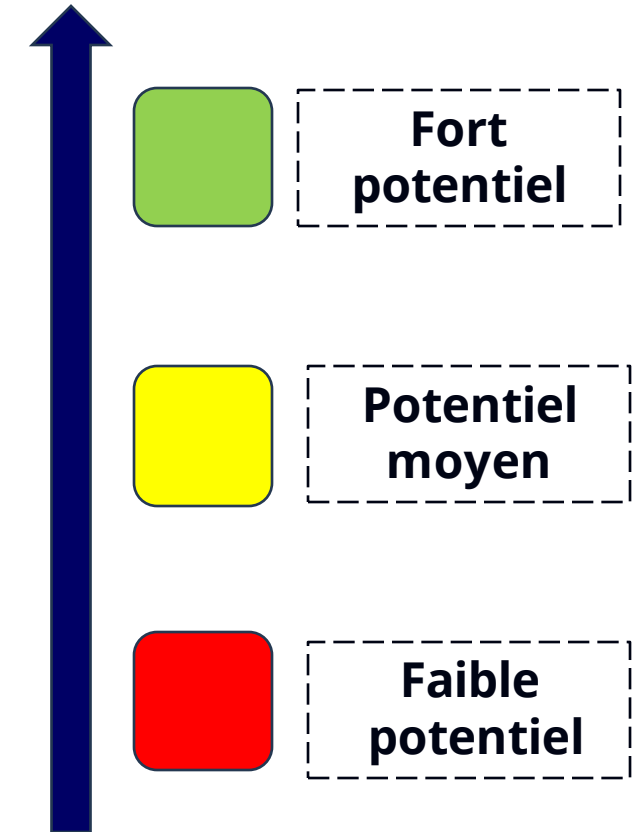
Cette classification permet de **dresser un classement** de l'ensemble des immeubles répondant aux critères, pour ainsi les classer **selon leur potentiel**

Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "Score"

Élaboration du deuxième filtre

Pondération des différents critères d'évaluation

	Primaires	Secondaires	Tertiaires
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">Certification LEEDClasse de l'immeubleEspace disponible total	<ul style="list-style-type: none">Score de transitEmplacementPrix par pi²	<ul style="list-style-type: none">Statut de l'immeubleRénovéRatio de stationnement
Pondération	56,6%	28,3%	15,1%



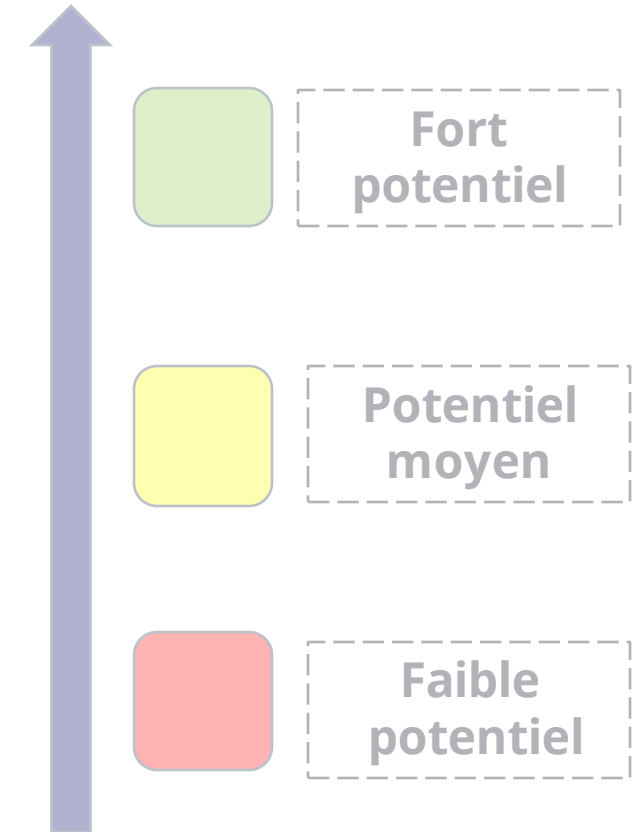
Cette classification nous permet de **dresser un classement** de l'ensemble des immeubles répondant à nos critères, pour ainsi les classer **selon leur potentiel**

Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "Score"

Élaboration du deuxième filtre

Pondération des différents critères d'évaluation

	Primaires	Secondaires	Tertiaires
Critères d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">Certification LEEDClasse de l'immeubleEspace disponible total	<ul style="list-style-type: none">Score de transitEmplacementPrix par pi²	<ul style="list-style-type: none">Statut de l'immeubleRénovéRatio de stationnement
Pondération	56,6%	28,3%	15,1%



Cette classification nous permet de **dresser un classement** de l'ensemble des immeubles répondant à nos critères, pour ainsi les classer **selon leur potentiel**

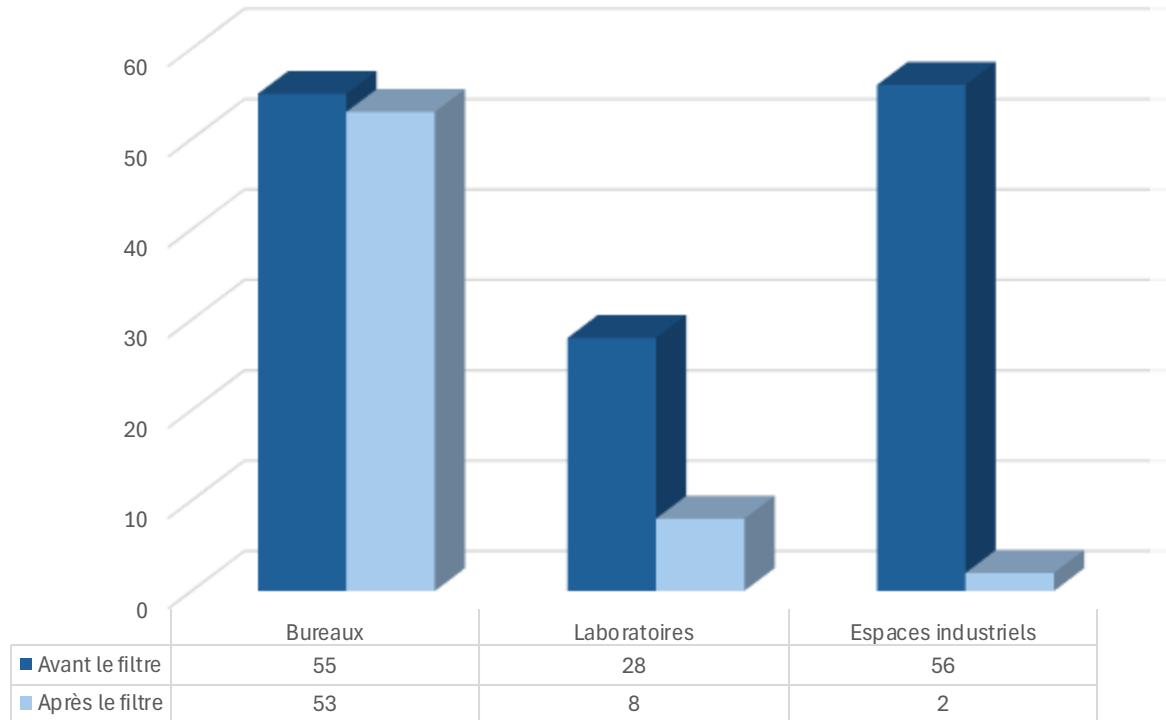
Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "Score"

Résultats suite à l'application du deuxième filtre

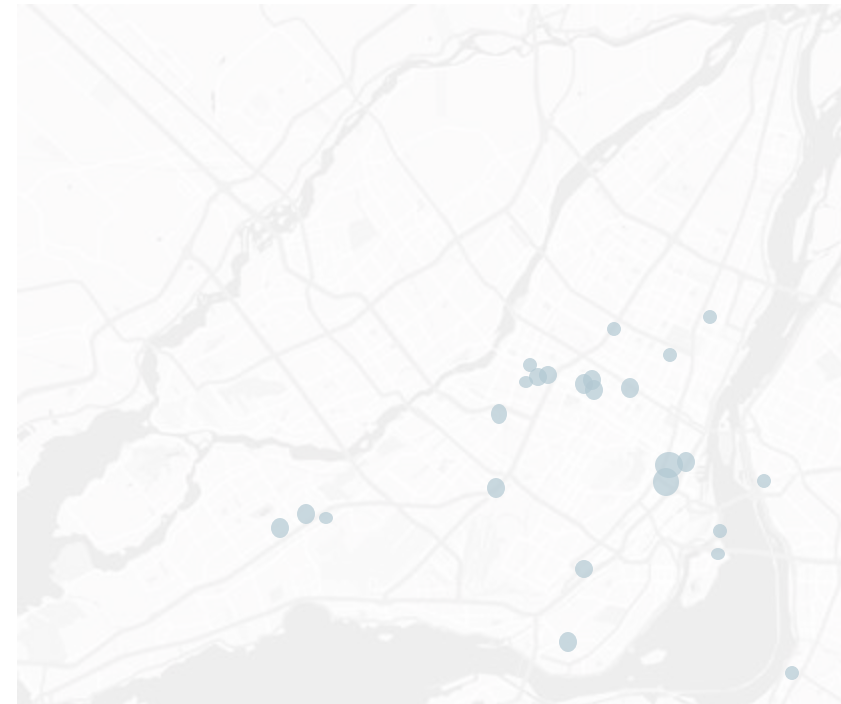
Diminution significative du bassin d'immeubles



Évolution du bassin d'immeubles



63 immeubles potentiels restants



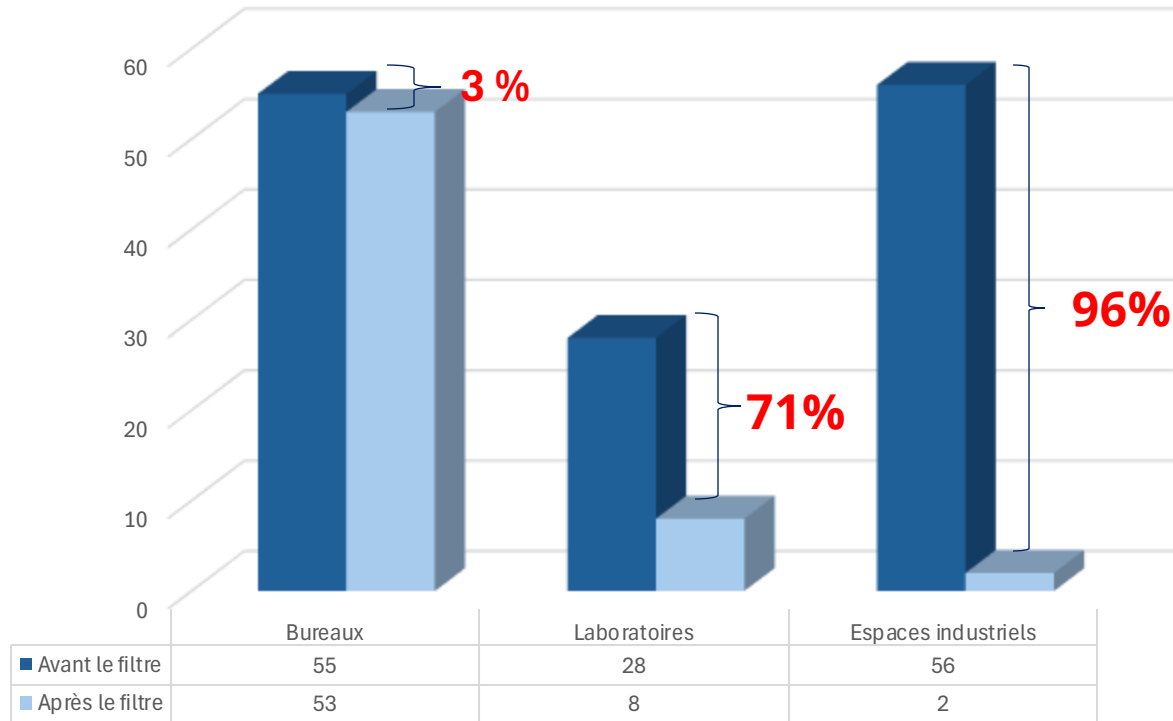
Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

Résultats suite à l'application du deuxième filtre

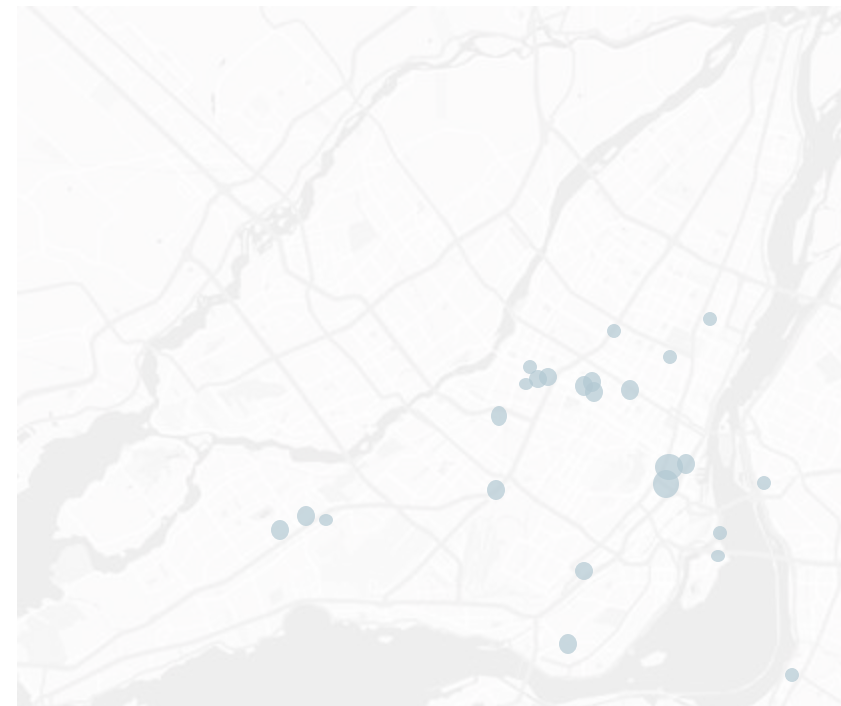
Diminution significative du bassin d'immeubles



Évolution du bassin d'immeubles



63 immeubles potentiels restants



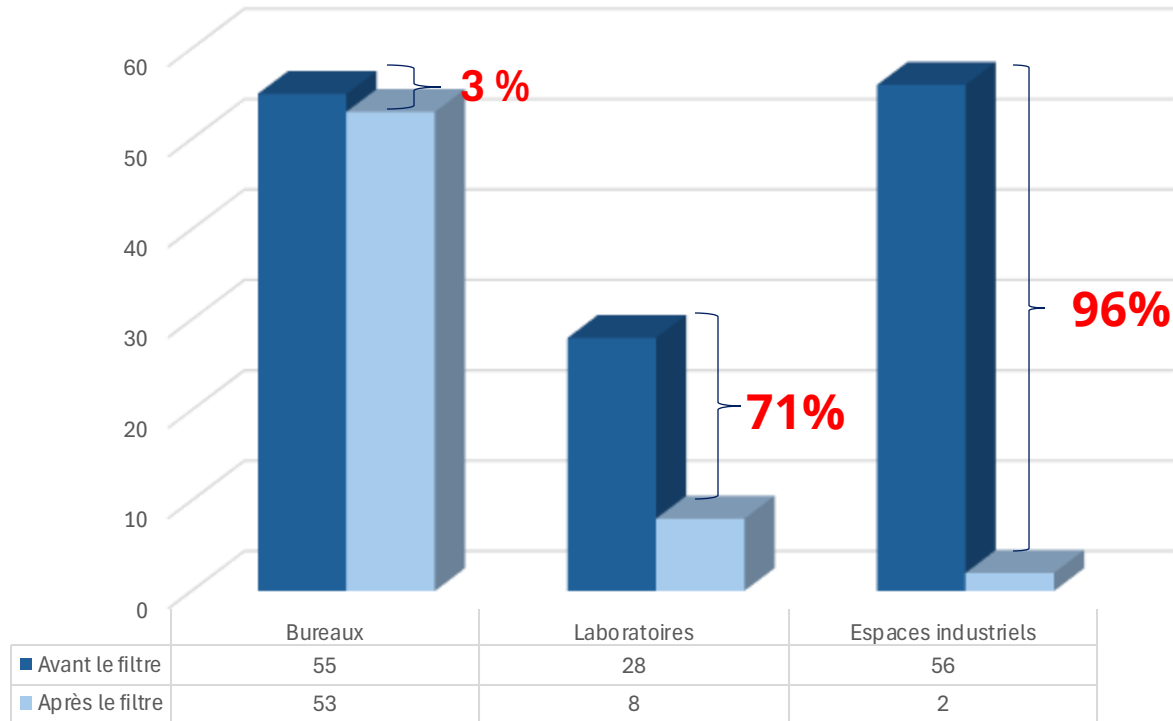
Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

Résultats suite à l'application du deuxième filtre

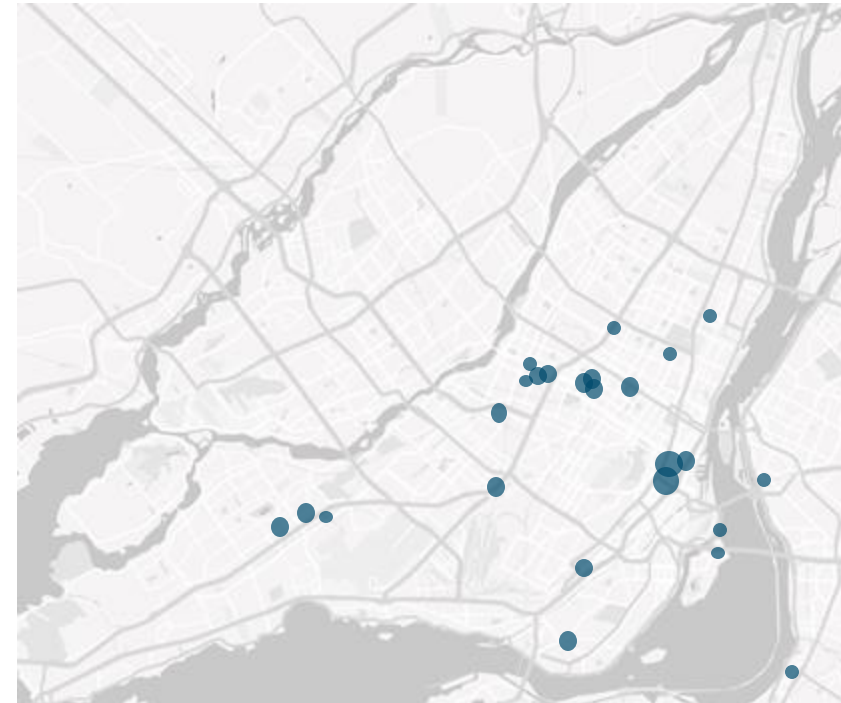
Diminution significative du bassin d'immeubles



Évolution du bassin d'immeubles



63 immeubles potentiels restants



Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

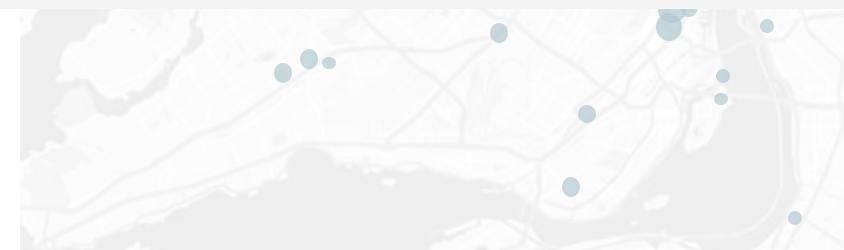
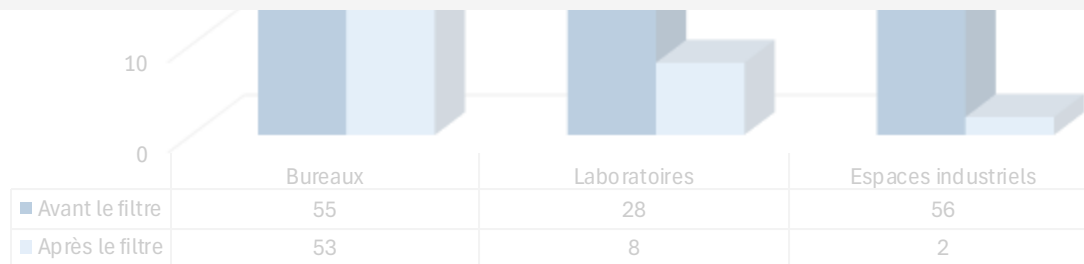
Résultats suite à l'application du deuxième filtre

Diminution significative du bassin d'immeubles

Évolution du bassin d'immeubles

63 immeubles potentiels restants

Suite à ce deuxième filtre, plus de 50% des immeubles toujours considérés ont été éliminés



Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

Élaboration du troisième filtre

Processus méthodologique et décision finale

Ensemble des possibilités

01

Regroupement des **3 activités** sous un **même toit**

02

Combinaison de l'espace industriel et du laboratoire, avec un **bureau séparé**

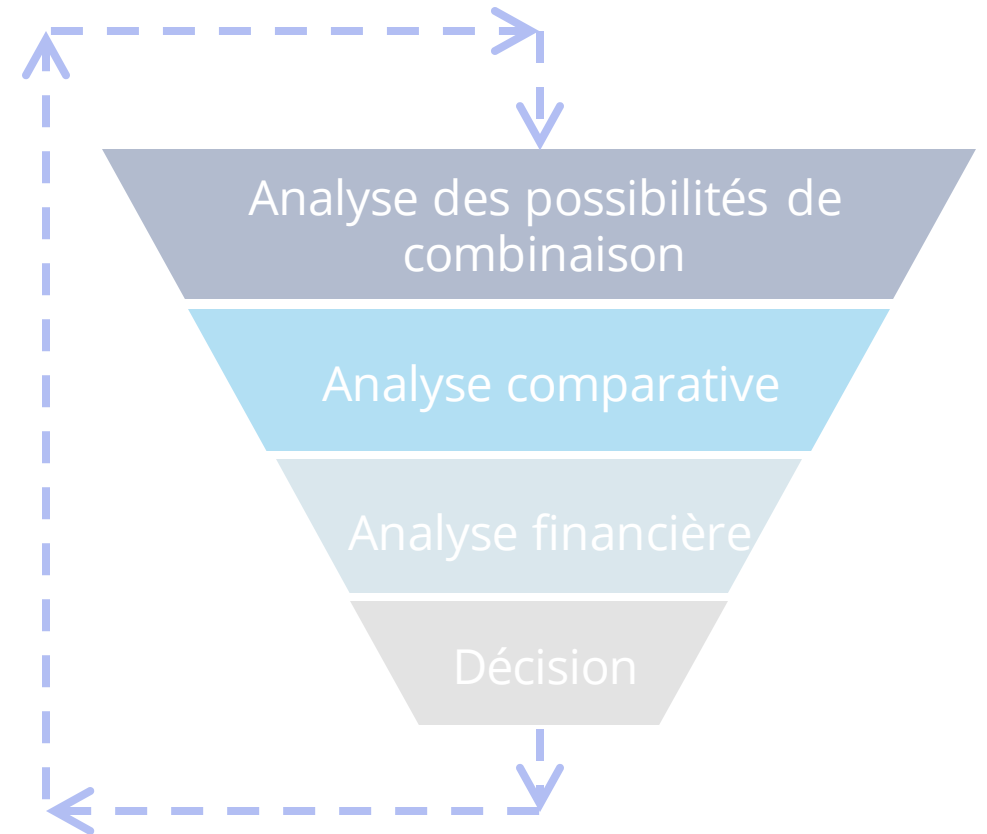
03

Combinaison du laboratoire et du bureau, avec un **espace industriel séparé**

04

Séparation des 3 activités dans des **immeubles distincts**

Processus d'évaluation



Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

Élaboration du troisième filtre

Processus méthodologique et décision finale



Ensemble des possibilités

01

Regroupement des **3 activités** sous un **même toit**

02

Combinaison de l'espace industriel et du laboratoire, avec un **bureau séparé**

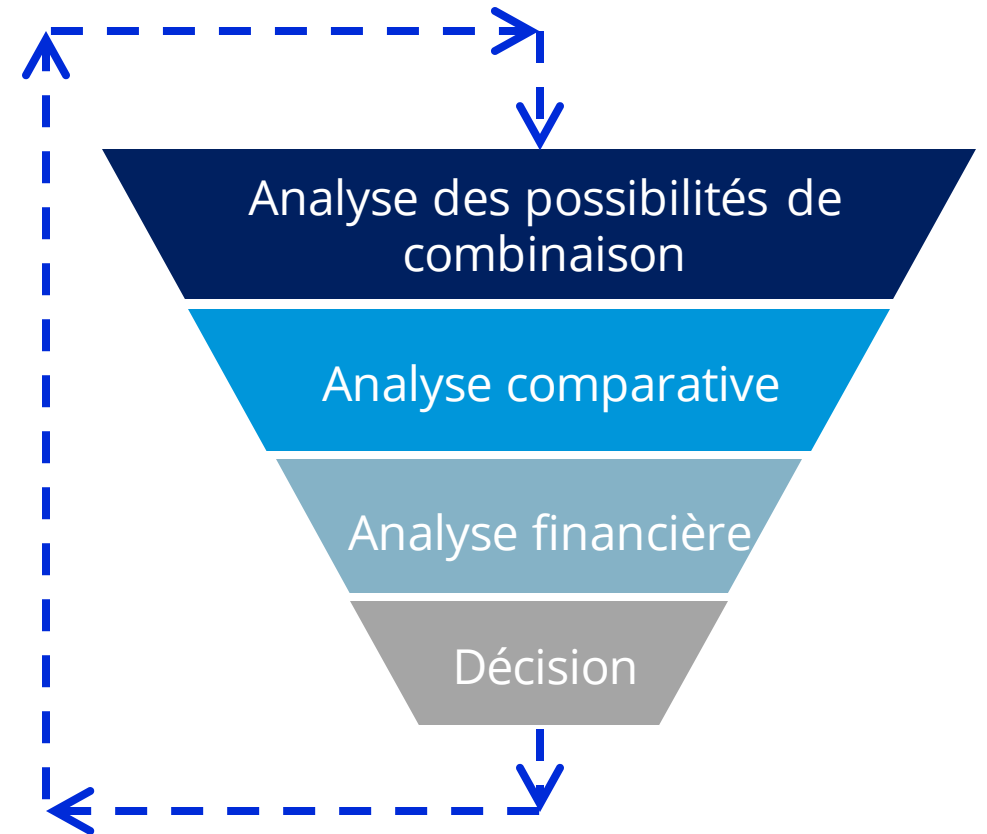
03

Combinaison du laboratoire et du bureau, avec un **espace industriel séparé**

04

Séparation des 3 activités dans des **immeubles distincts**

Processus d'évaluation



Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

Élaboration du troisième filtre

Processus méthodologique et décision finale

Ensemble des possibilités

Processus d'évaluation



Suite à ce troisième filtre, **deux** immeubles se sont démarqués

03

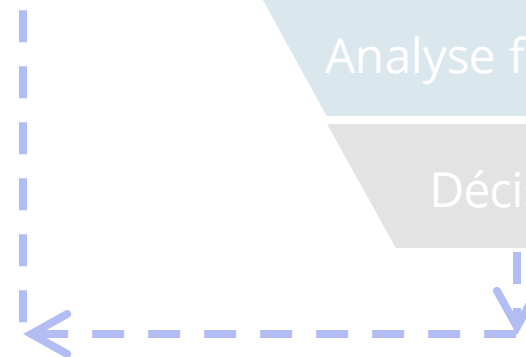
Combinaison du laboratoire et du bureau, avec un espace industriel séparé

04

Séparation des 3 types d'actifs dans des immeubles distincts

Analyse financière

Décision



Source: H2024_Conseil.xlsx onglet "2nd filter"

01

Aperçu de l'entreprise

02

État actuel & prévisions de croissance

03

Méthodologie

04

Solutions proposées & impacts

Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac

Présentation du bâtiment et de ses attributs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Critères favorables

- Classe de bâtiment A
- Notation CoStar 4
- Construction neuve et Carboneutre
- Espace disponible: 491 000 pi²

Localisation

- Au cœur de Candiac, Rive-Sud
- Accès pratique aux principales autoroutes et aux transports en commun



Source: CoStar

Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac

Présentation du bâtiment et de ses attributs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Critères favorables

- Classe de bâtiment A
- Notation CoStar 4
- Construction neuve et Carboneutre
- Espace disponible: 491 000 pi²

Localisation

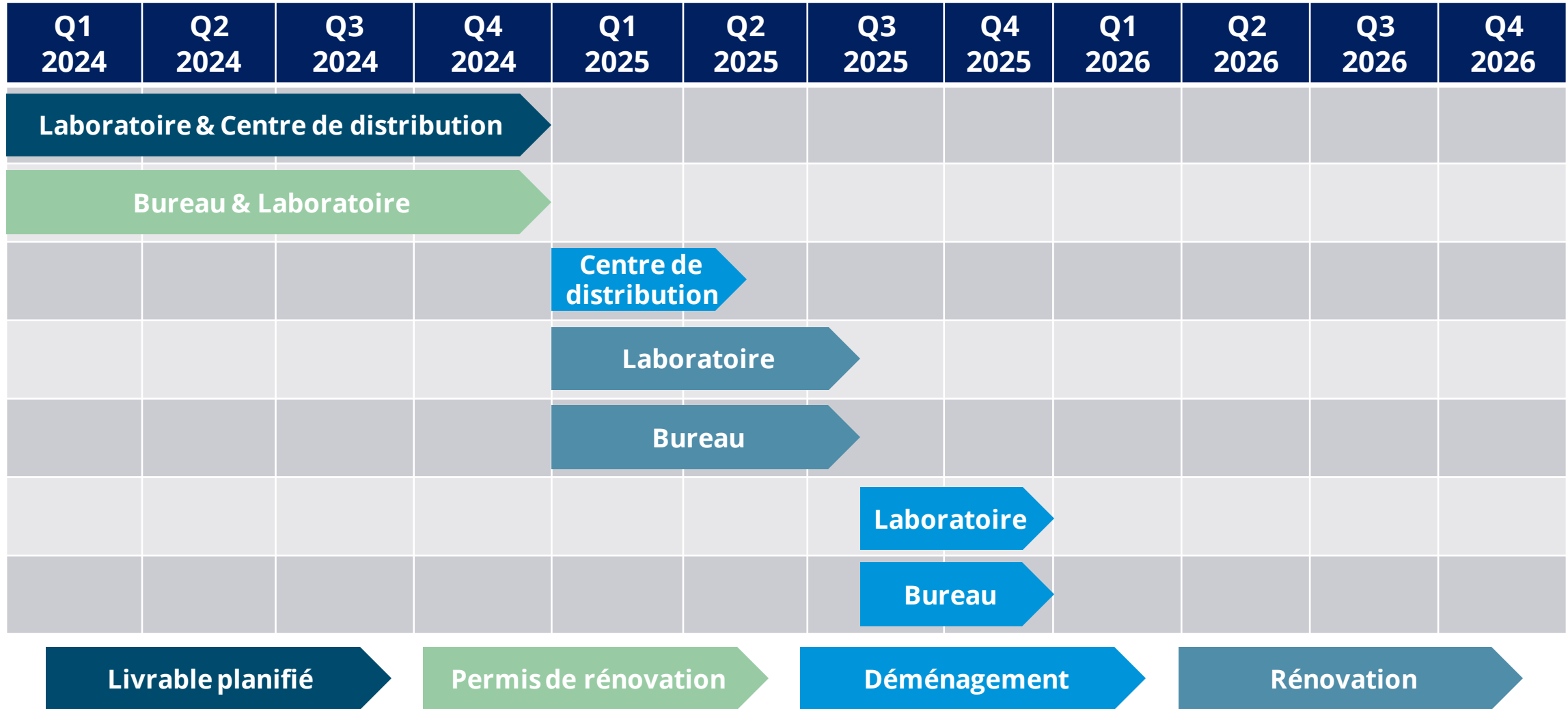
- Au cœur de Candiac, Rive-Sud
- Accès pratique aux principales autoroutes et aux transports en commun



Source: CoStar

Échéancier: 131 Boulevard Montcalm

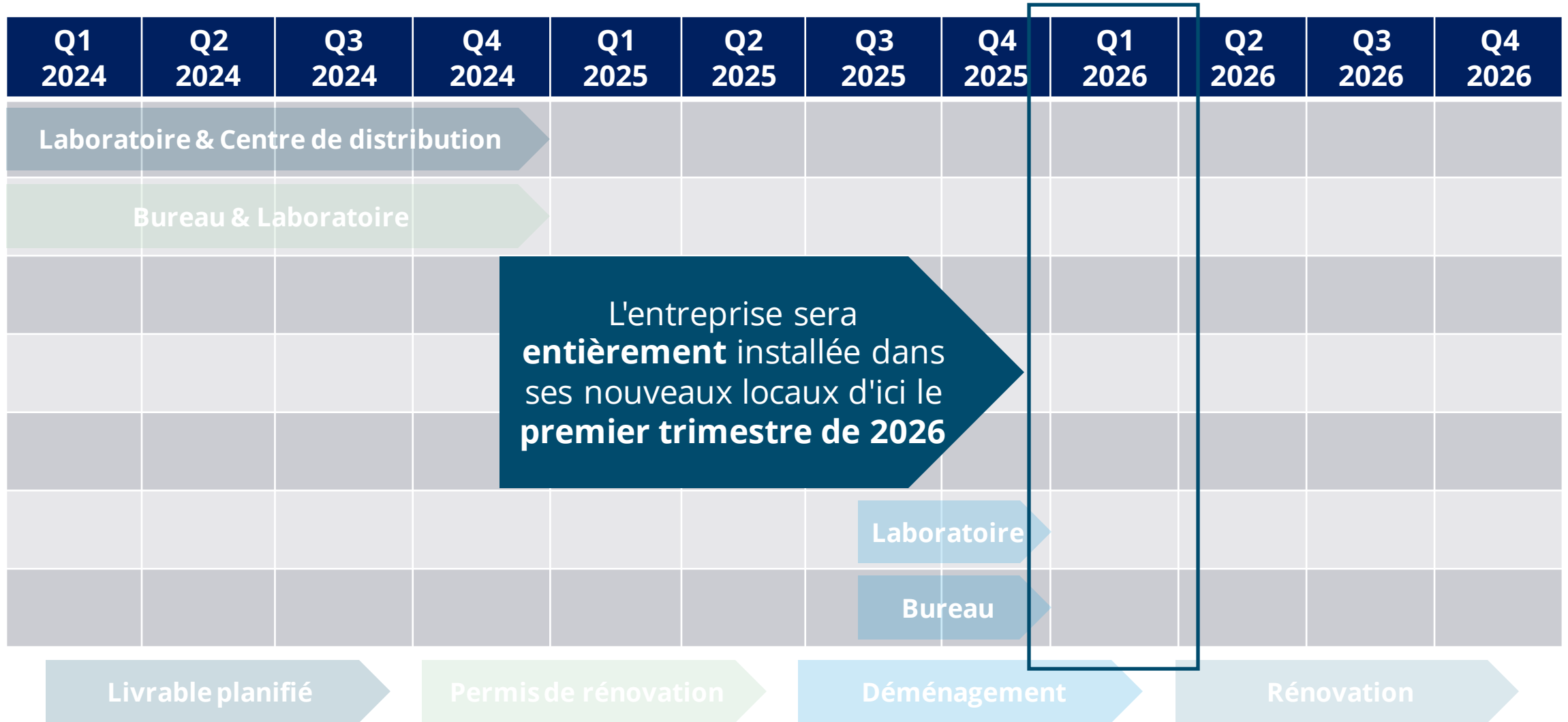
Déroulement chronologique de la transition avec l'option 1



Source: CoStar

Échéancier: 131 Boulevard Montcalm

Déroulement chronologique de la transition avec l'option 1



Source: CoStar

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine

Présentation du bâtiment et de ses attributs



Critères favorables

- Classe de bâtiment A
- Notation CoStar 5
- Construction neuve
- Espace disponible: 1 400 000 pi²

Localisation

- Au cœur de Lachine
- Accès pratique aux principales autoroutes et aux transports en commun



Source: CoStar

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine

Présentation du bâtiment et de ses attributs

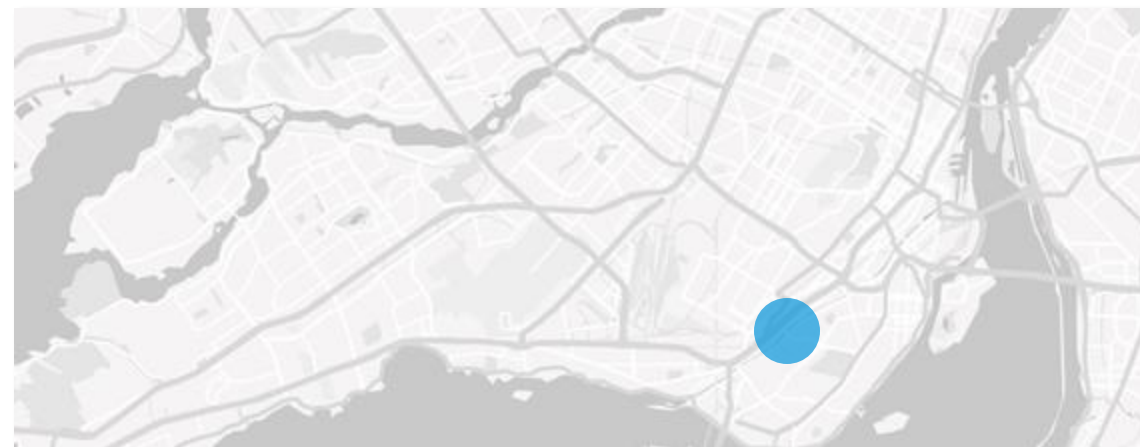


Critères favorables

- Classe de bâtiment A
- Notation CoStar 5
- Construction neuve
- Espace disponible: 1 400 000 pi²

Localisation

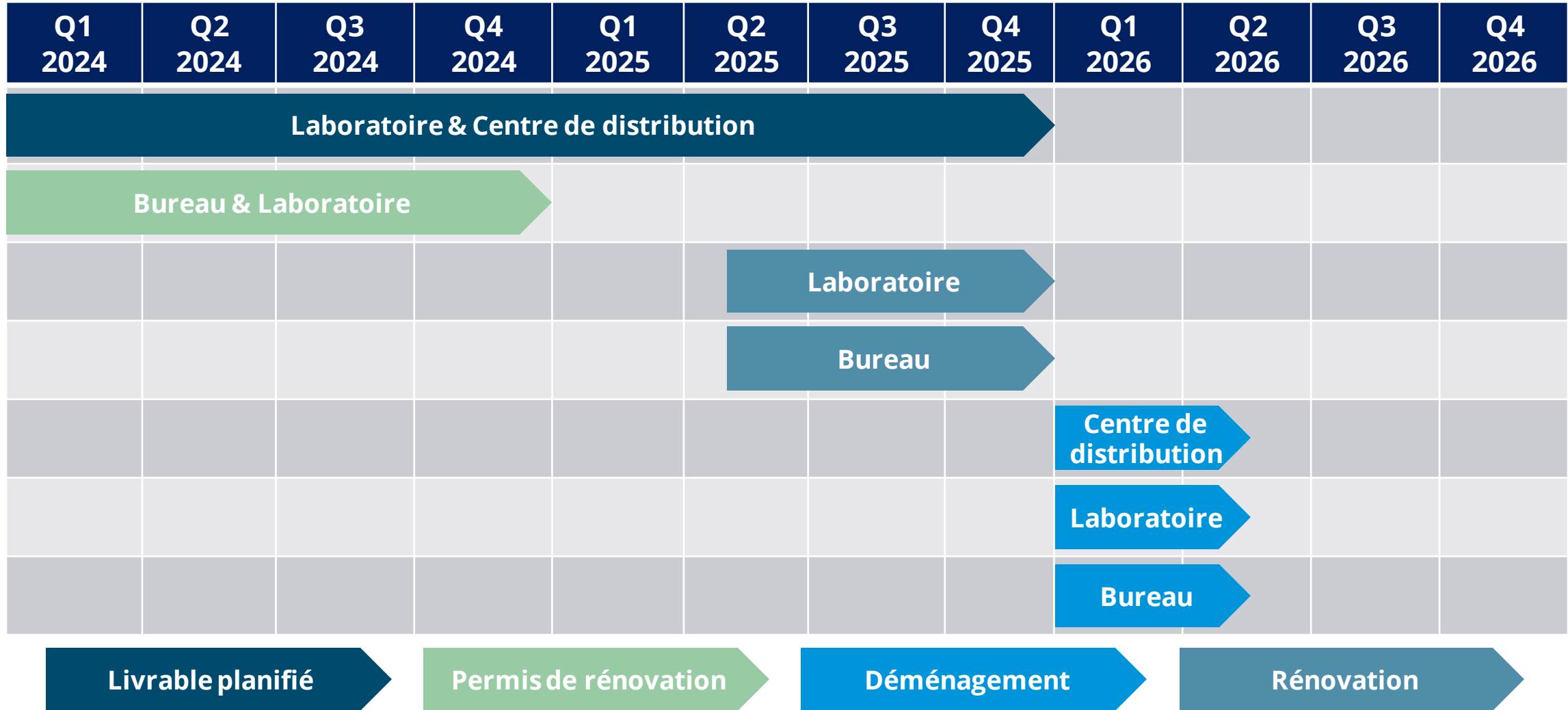
- Au cœur de Lachine
- Accès pratique aux principales autoroutes et aux transports en commun



Source: CoStar

Échéancier: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine

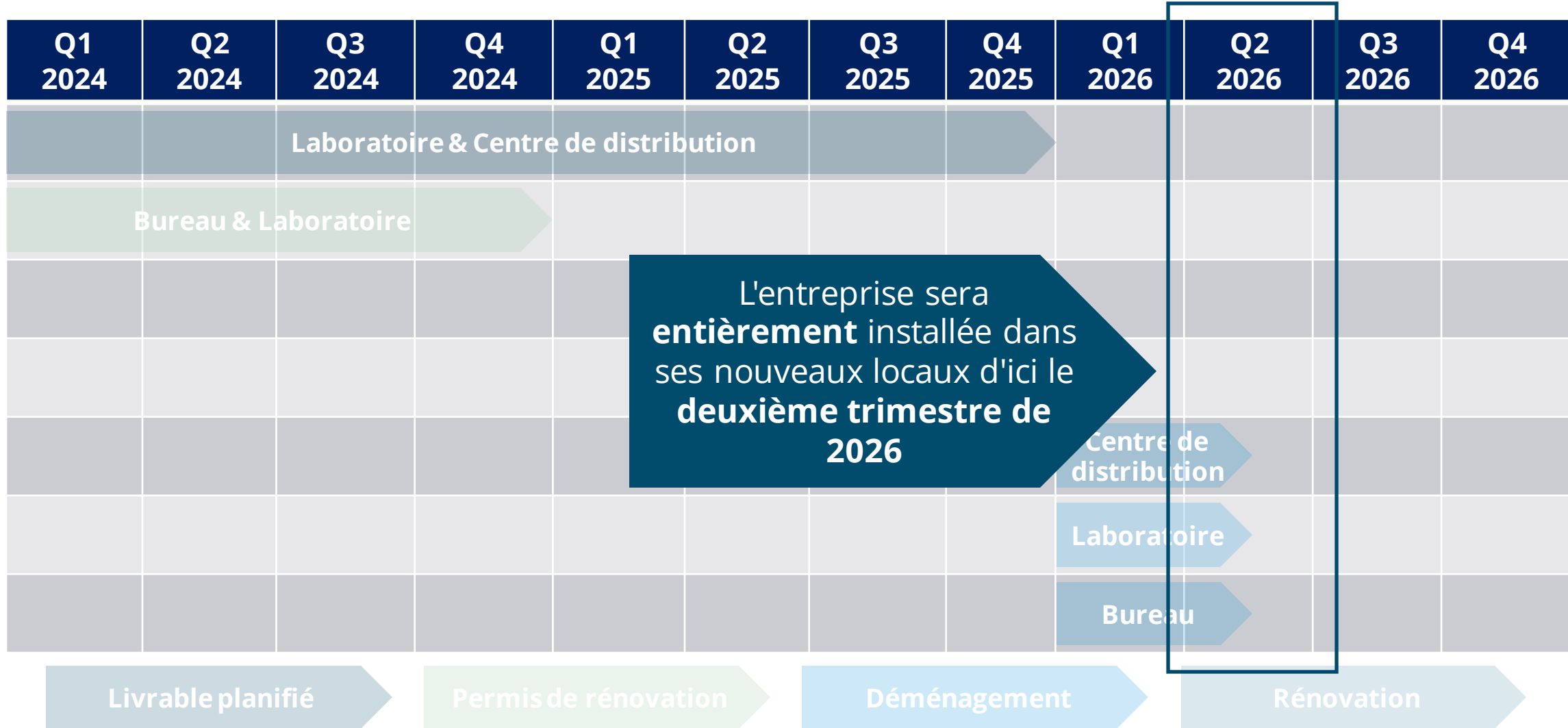
Déroulement chronologique de la transition avec l'option 2



Source: CoStar

Échéancier: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine

Déroulement chronologique de la transition avec l'option 2



Source: CoStar

Coûts des Rénovations: Laboratoire

Les coûts de rénovation par pi² et les coûts totaux du laboratoire



Coûts par pi²

Coûts Totaux

\$350

Bâtiment de base

\$14.7M

\$140

Laboratoire Sec & Bureau

\$2.94M

\$300

Laboratoire de chimie

\$6.3M

Hypothèses clés

42k pi² Superficie totale

21k pi² Laboratoire Sec et bureau (50%)

21k pi² Laboratoire de chimie (50%)

Source: CBRE

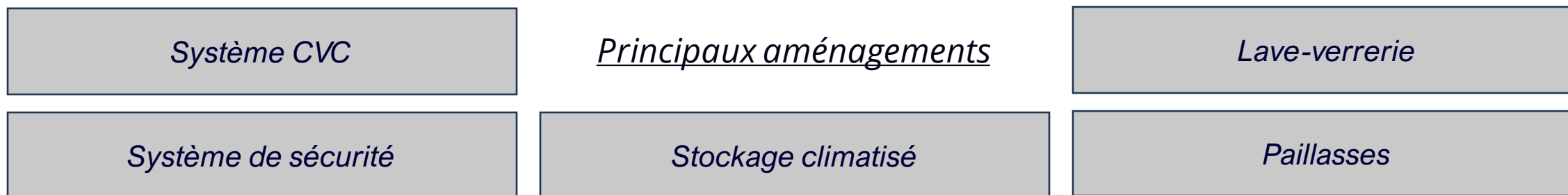
Coûts des Rénovations: Laboratoire

Les coûts de rénovation par pi² et les coûts totaux du laboratoire



Coûts par pi²

Coûts Totaux



Hypothèses clés

42k pi² Superficie totale

21k pi² Laboratoire Sec et bureau (50%)

21k pi² Laboratoire de chimie (50%)

Source: CBRE

Coûts des Rénovations: Laboratoire

Les coûts de rénovation par pi² et les coûts totaux du laboratoire



Coûts par pi²

Coûts Totaux

Système CVC

Principaux aménagements

Lave-verrerie

Système de sécurité

Stockage climatisé

Paillasse

\$20

Allocation d'amélioration locative

\$840K

Hypothèses clés

42k pi² Superficie totale

21k pi² Laboratoire Sec
et bureau (50%)

21k pi² Laboratoire
de chimie (50%)

Source: CBRE

Coûts des Rénovations: Laboratoire

Les coûts de rénovation par pi^2 et les coûts totaux du laboratoire

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Coûts par pi^2

Coûts Totaux

Coûts totaux

\$23.1M

Hypothèses clés

42k pi^2 *Superficie totale*

21k pi^2 *Laboratoire Sec
et bureau (50%)*

21k pi^2 *Laboratoire
de chimie (50%)*

Coûts des Rénovations: Siège Social

Les coûts de rénovation par pi² et les coûts totaux du siège social



Coûts par pi²

Coûts Totaux

\$154

Bâtiment de base

\$4.85M

Hypothèse clé

31,5k pi² Superficie totale

Source: CBRE

Coûts des Rénovations: Siège Social

Les coûts de rénovation par pi² et les coûts totaux du siège social



Coûts par pi²

Coûts Totaux

\$154

Bâtiment de base

\$4.85M

Finitions des sols

Principaux aménagements

Rangement

Conception des bureaux

Éclairage

Spécification de la climatisation

Hypothèse clé

31,5k pi² Superficie totale

Coûts des Rénovations: Siège Social

Les coûts de rénovation par pi² et les coûts totaux du siège social



Coûts par pi²

Coûts Totaux

\$154

Bâtiment de base

\$4.85M

Finitions des sols

Principaux aménagements

Rangement

Conception des bureaux

Éclairage

Spécification de la climatisation

\$40

Allocation d'amélioration locative

\$1.26M

Hypothèse clé

31,5k pi² Superficie totale

Coûts des Rénovations: Siège Social

Les coûts de rénovation par pi^2 et les coûts totaux du siège social

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Coûts par pi^2

Coûts Totaux

Coûts totaux
\$3.59M

Hypothèse clé

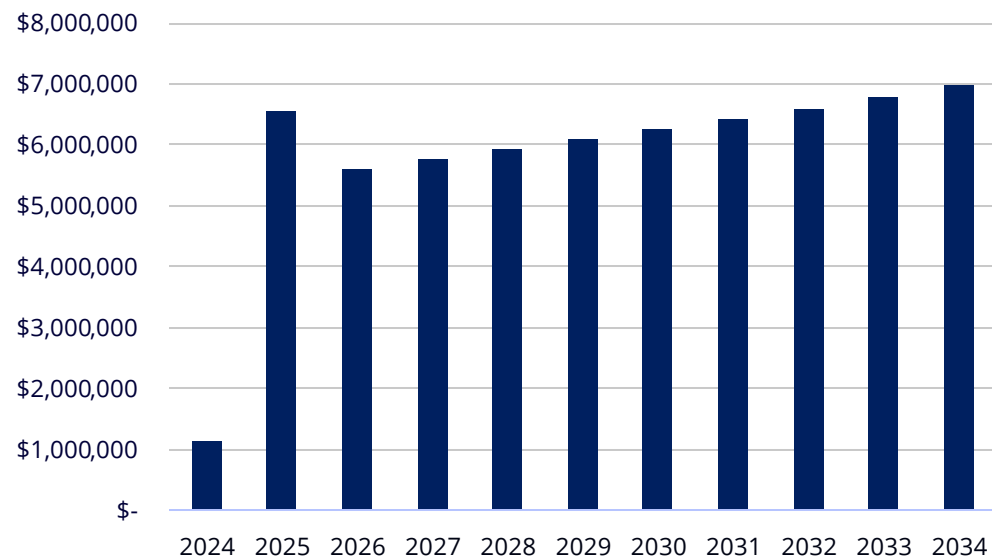
31,5k pi^2 Superficie totale

Effets financiers: Option 1

Les impacts sur les paiements de loyers



Coûts de location



Hypothèses clés

2,75%

**Croissance
des loyers**

2025

**Aménagement
nouveaux locaux**

Points à retenir



4,75x plus élevé

L'entreprise sera **tenue de payer simultanément les loyers** des bâtiments **actuels** ainsi que ceux du **nouveau bâtiment**

Effets financiers: Option 1

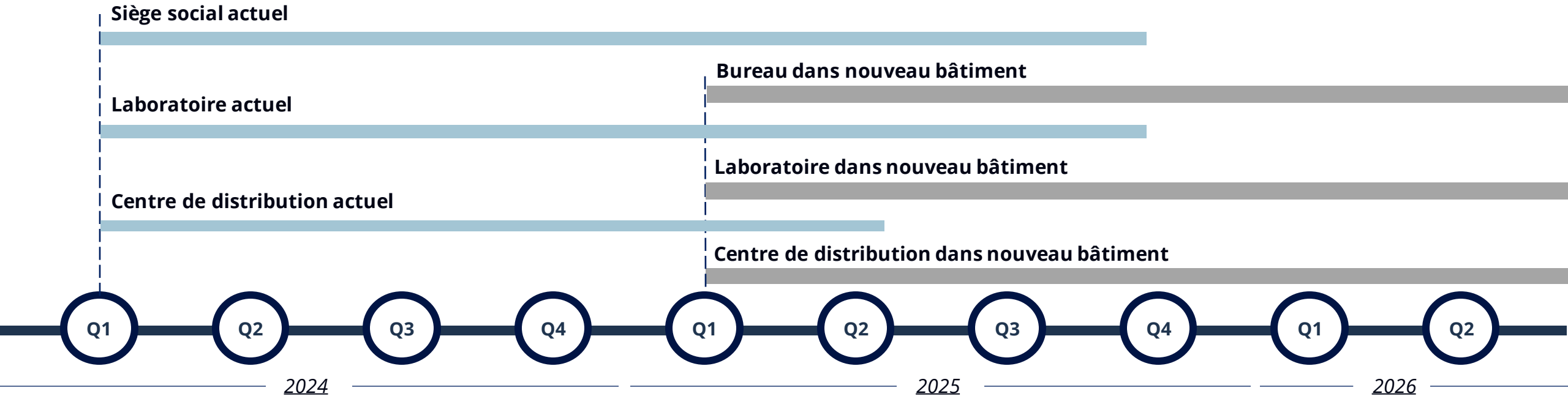
Les impacts sur les paiements de loyers

Chevauchement des bâtiments en 2025

L'entreprise sera **tenue de payer simultanément les loyers actuels** ainsi que ceux du **nouveau bâtiment**

Effets financiers: Option 1

Les impacts sur les paiements de loyers



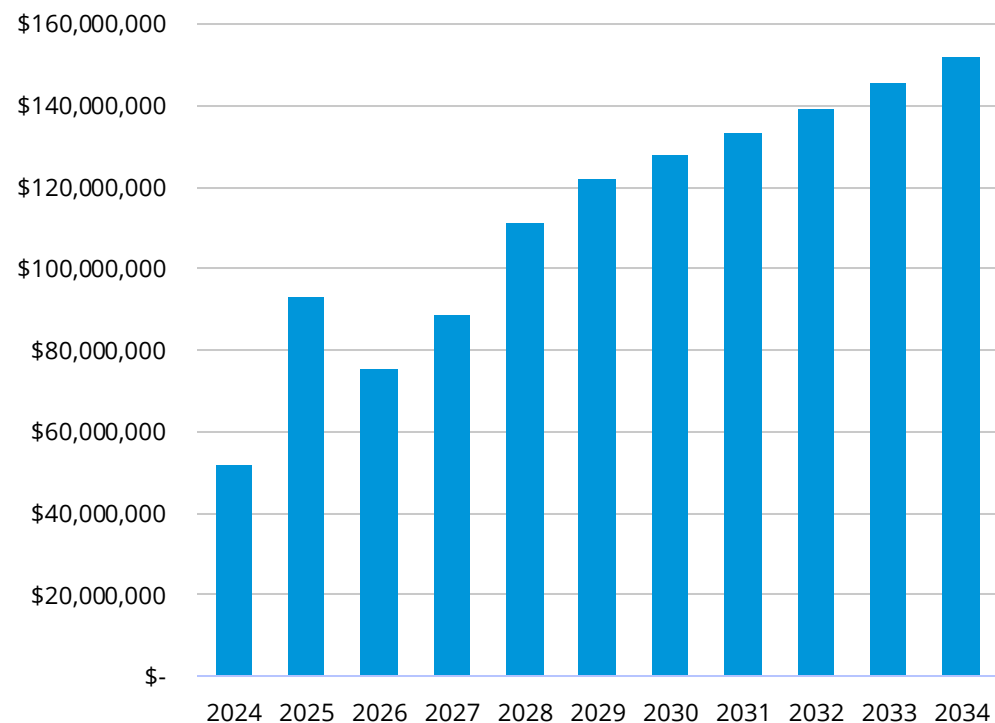
Chevauchement des bâtiments en 2025

L'entreprise sera **tenue de payer simultanément les loyers actuels** ainsi que ceux du **nouveau bâtiment**

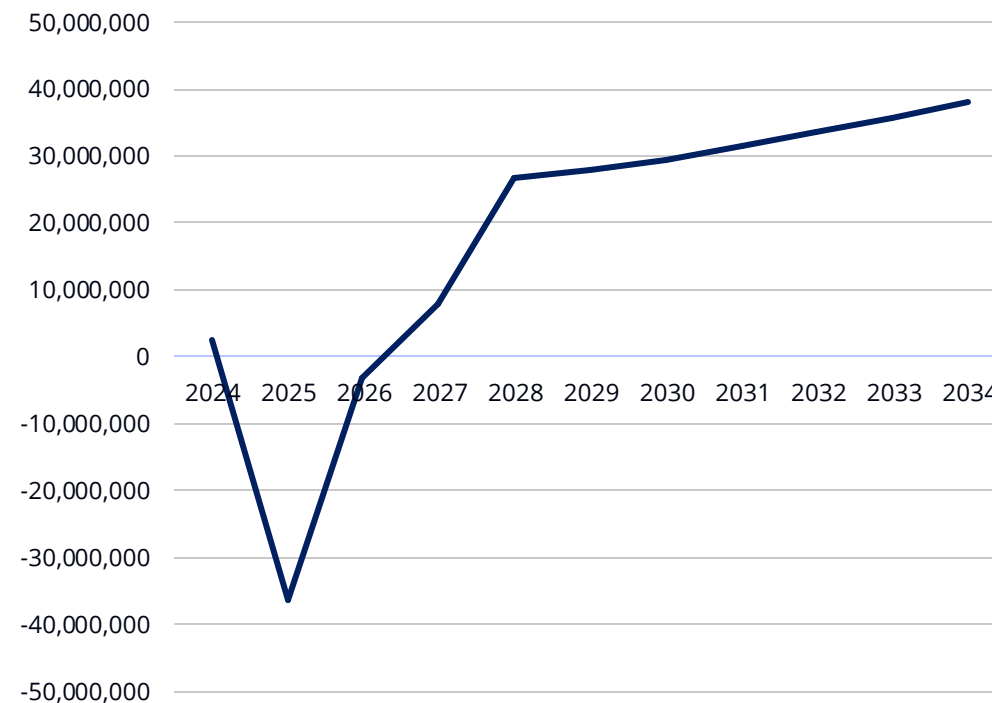
Effets financiers: Option 1

Les effets sur les dépenses opérationnelles et le résultat net

Dépenses opérationnelles



Résultat net

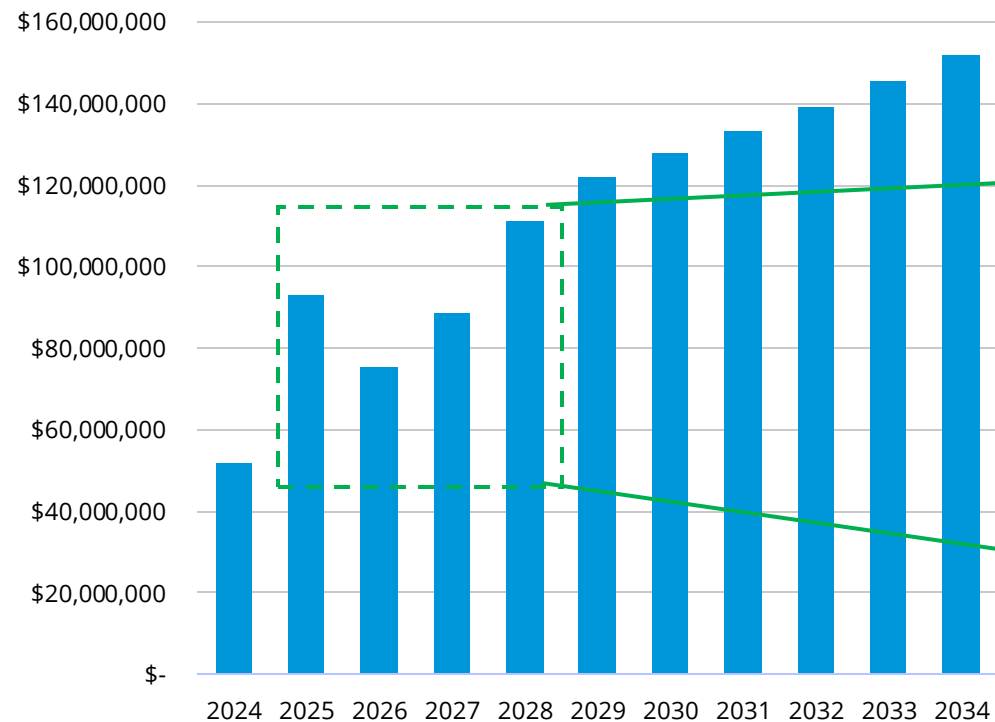


Effets financiers: Option 1

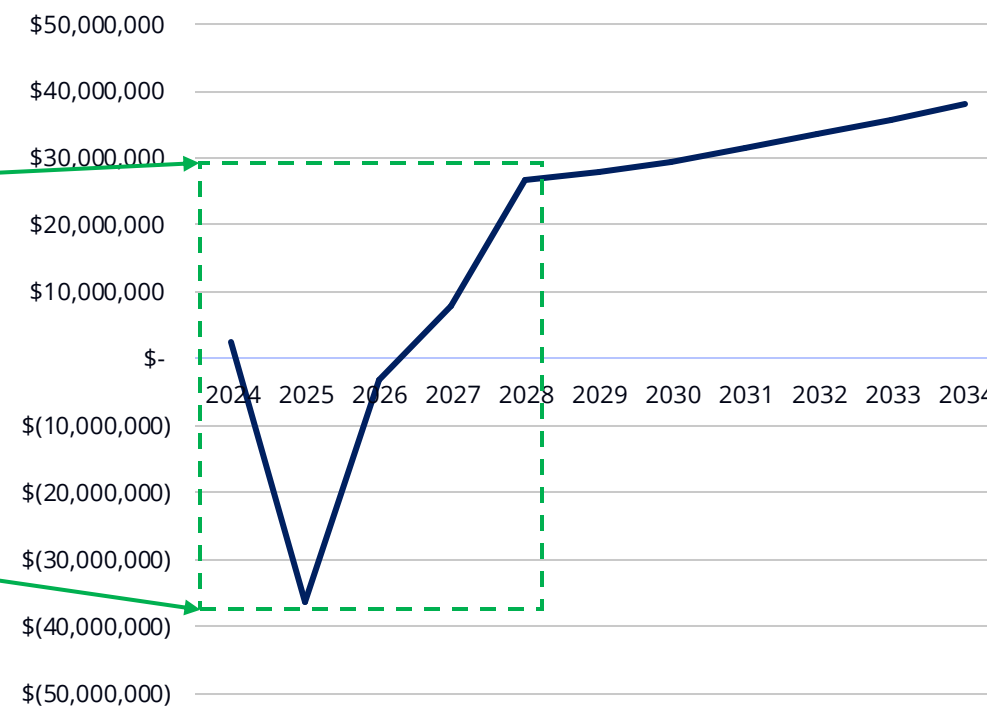
Les effets sur les dépenses opérationnelles et le résultat net



Dépenses opérationnelles



Résultat net

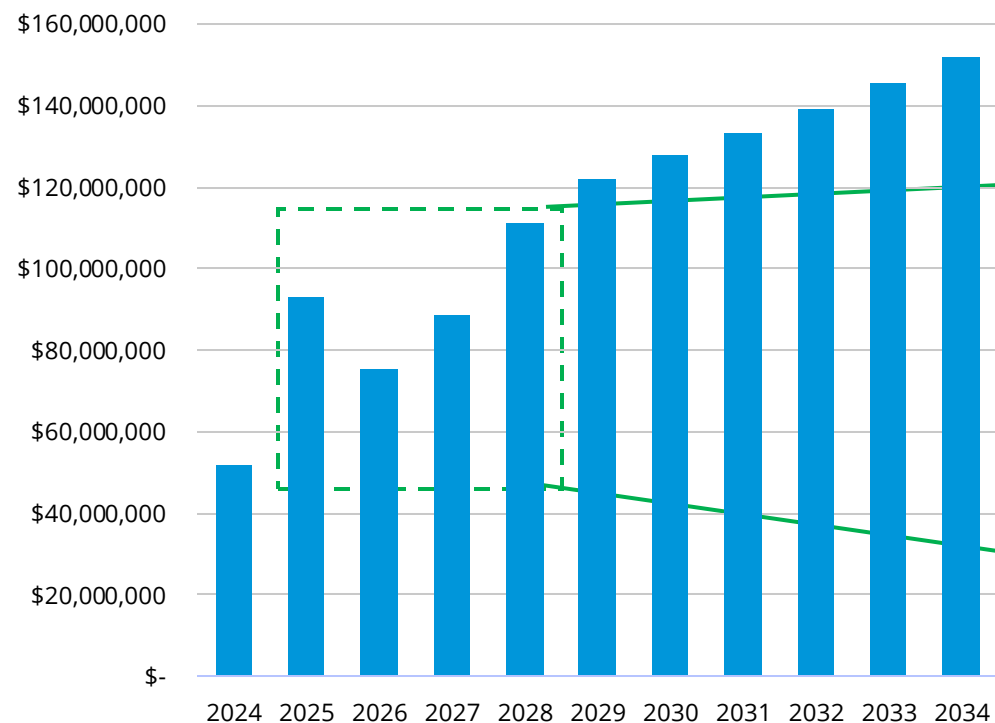


Effets financiers: Option 1

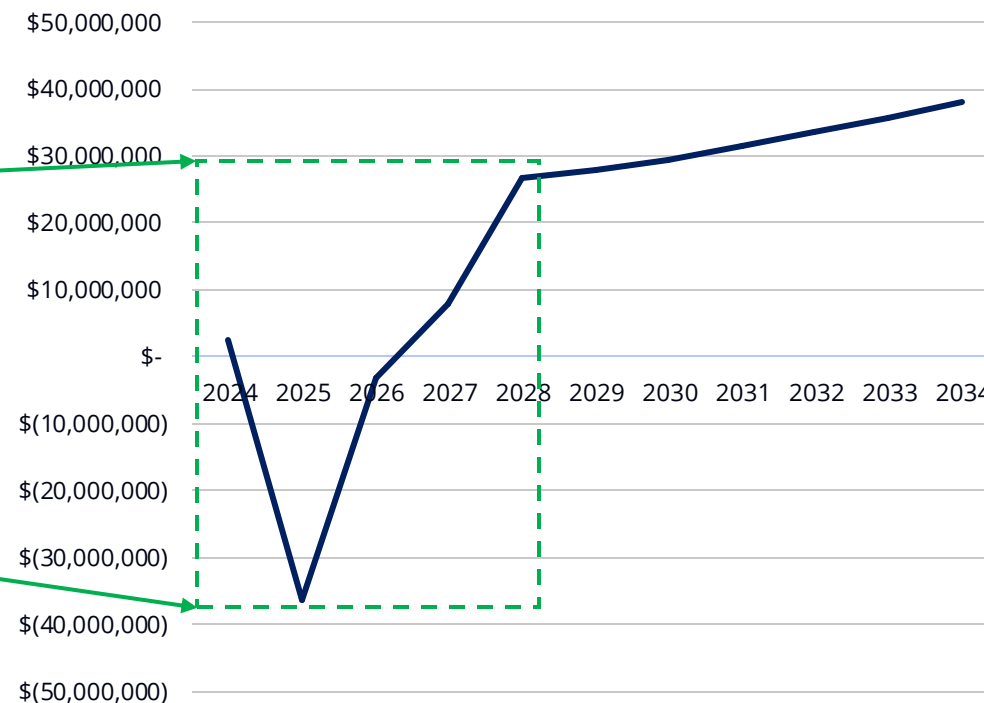
Les effets sur les dépenses opérationnelles et le résultat net



Dépenses opérationnelles



Résultat net

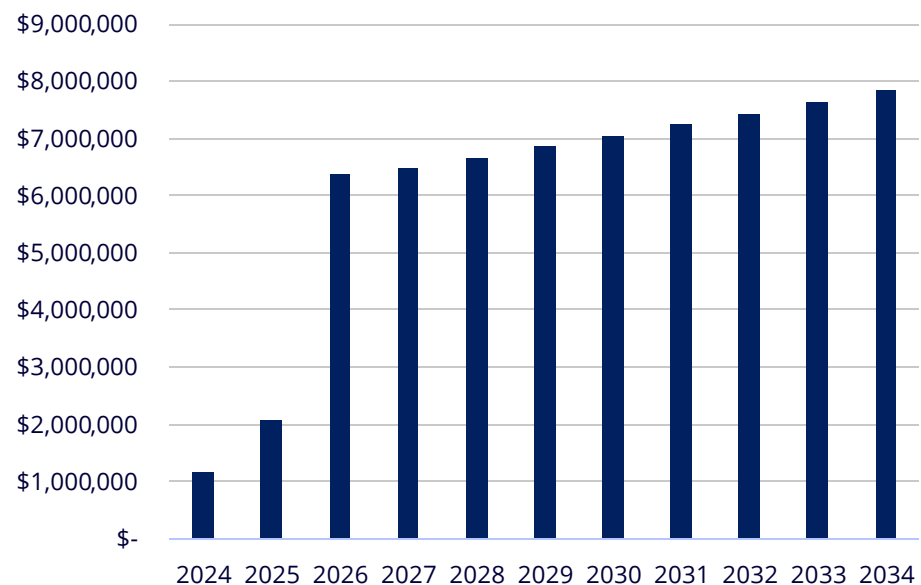


Les coûts combinés du loyer et des travaux de rénovation entraîneront un résultat net négatif au cours des deux premières années.

Effets financiers: Option 2

Les impacts sur les paiements de loyers

Coûts de location



Hypothèses clés

2,75%

**Croissance
des loyers**

2026

**Aménagement
nouveaux locaux**

Points à retenir



5,33x plus élevé

L'entreprise sera **tenue de payer**
simultanément les loyers des bâtiments
actuels ainsi que ceux du **nouveau bâtiment**

Effets financiers: Option 2

Les impacts sur les paiements de loyers

ImmoHEC
L'immobilier de demain

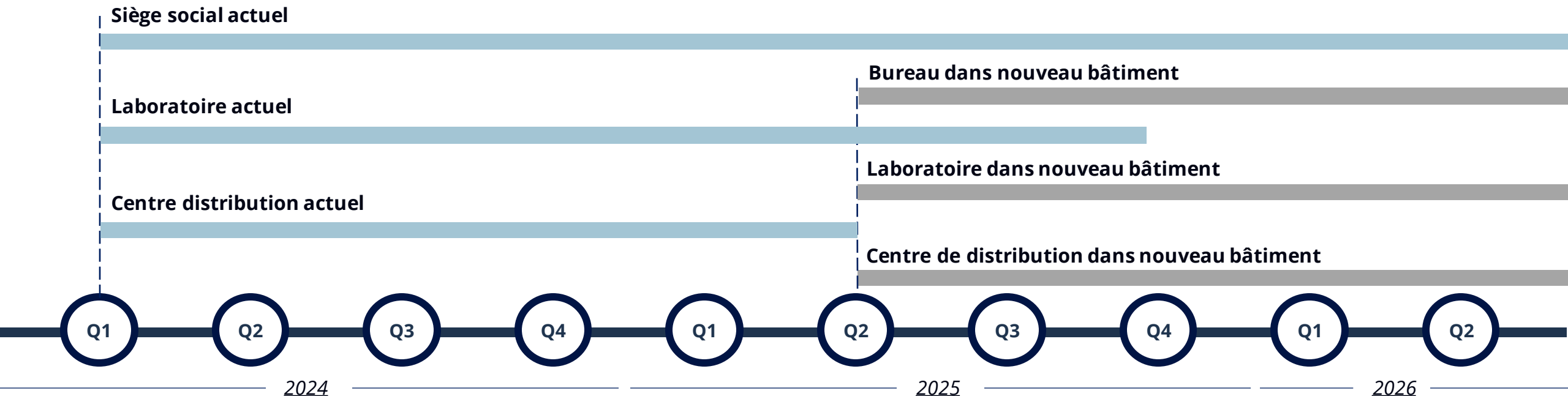


Chevauchement des bâtiments en 2025 et 2026

L'entreprise sera **tenue de payer simultanément les loyers** des bâtiments **actuels** ainsi que ceux du **nouveau bâtiment**

Effets financiers: Option 2

Les impacts sur les paiements de loyers



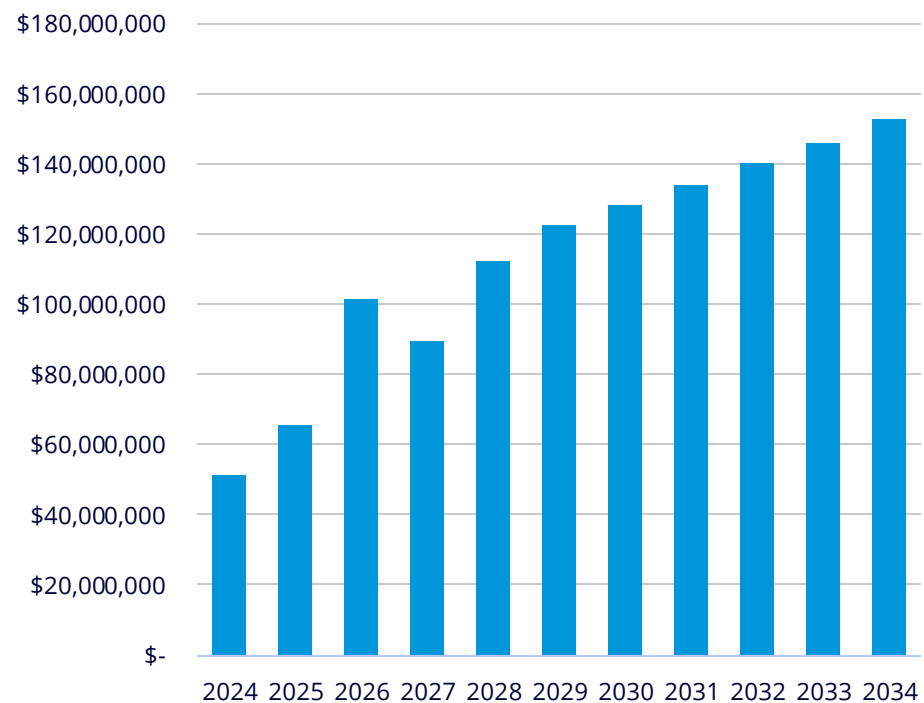
Chevauchement des bâtiments en 2025 et 2026

L'entreprise sera **tenue de payer simultanément les loyers** des bâtiments **actuels** ainsi que ceux du **nouveau bâtiment**

Effets financiers: Option 2

Les effets sur les dépenses opérationnelles et le résultat net

Dépenses opérationnelles



Résultat net

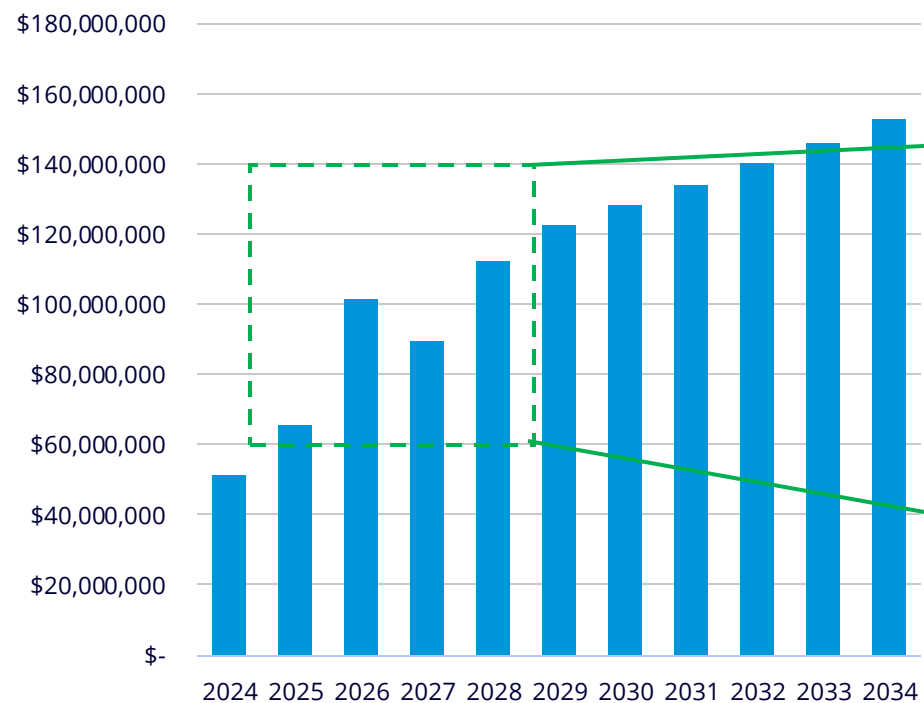


Effets financiers: Option 2

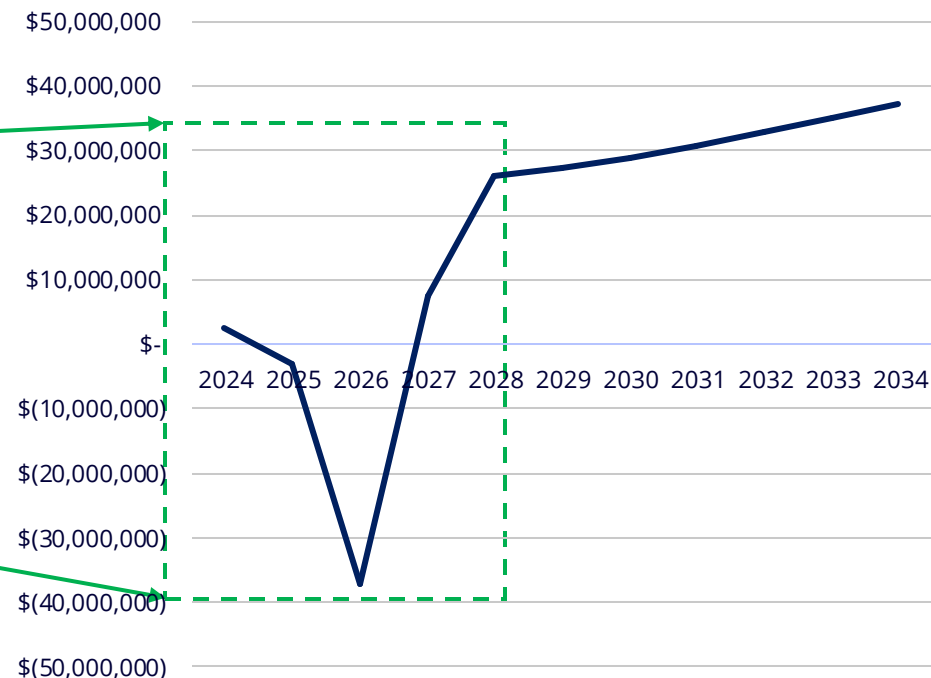
Les effets sur les dépenses opérationnelles et le résultat net



Dépenses opérationnelles



Résultat net

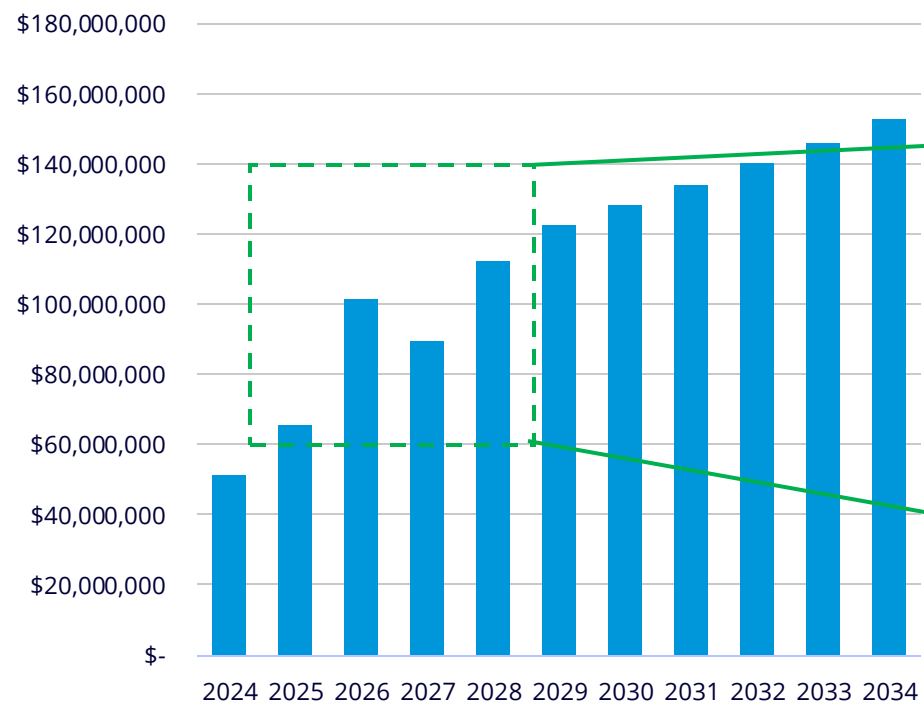


Effets financiers: Option 2

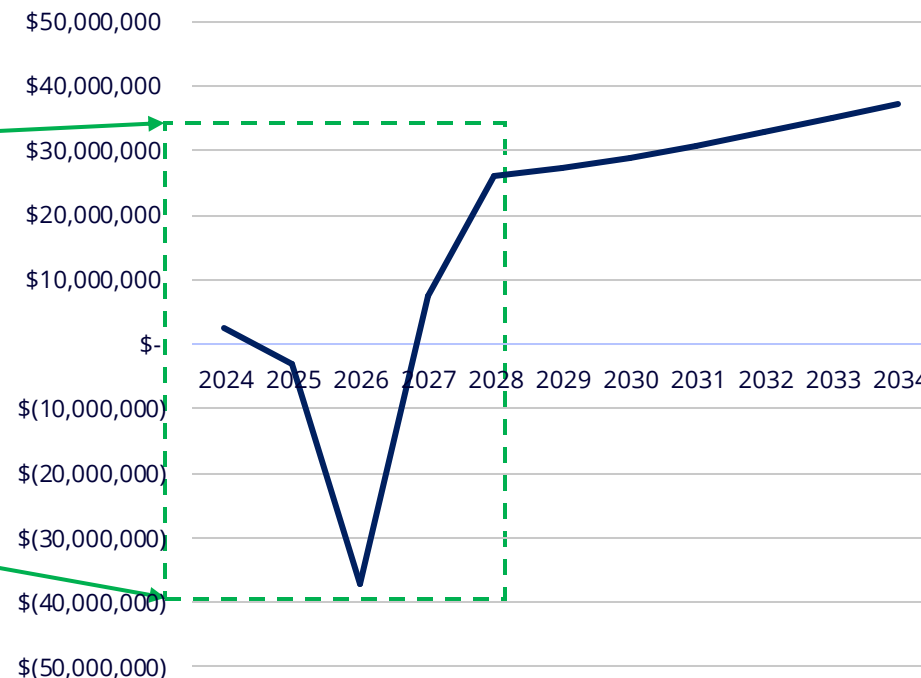
Les effets sur les dépenses opérationnelles et le résultat net



Dépenses opérationnelles



Résultat net



Les coûts combinés du loyer et des travaux de rénovation entraîneront un résultat net négatif au cours des deux premières années.

Comparaison des deux options

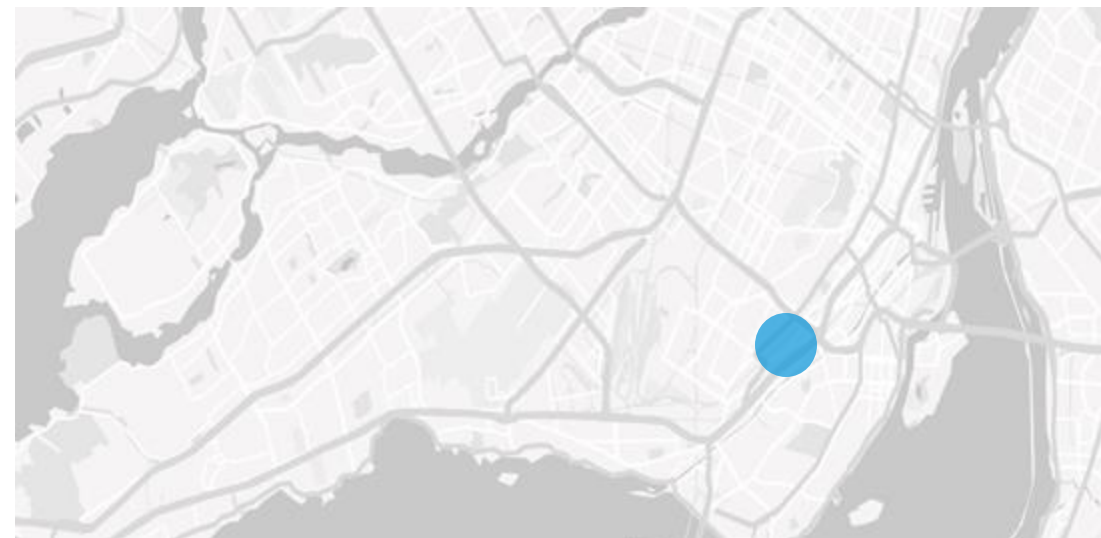
Mise en valeur des principaux points clés de chaque option

Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac



➤ Espace disponible: **491 000 pi²**

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine



➤ Espace disponible: **1 400 000 pi²**

Comparaison des deux options

Mise en valeur des principaux points clés de chaque option

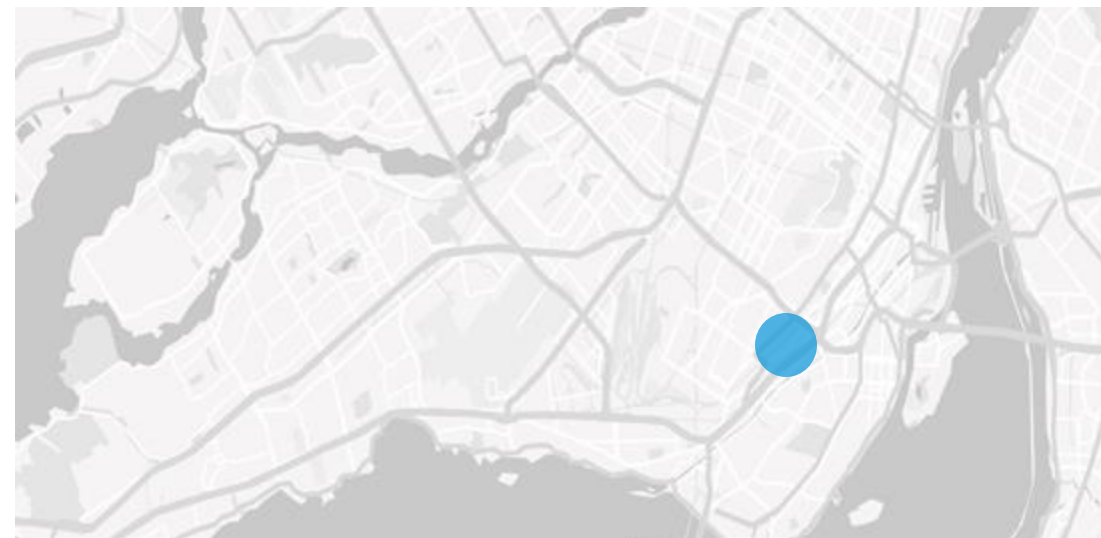


Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac



- Espace disponible: **491 000 pi²**
- Emménagé le **premier trimestre 2026**

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine



- Espace disponible: **1 400 000 pi²**
- Emménagé le **deuxième trimestre 2026**

Comparaison des deux options

Mise en valeur des principaux points clés de chaque option

ImmoHEC
L'immobilier de demain

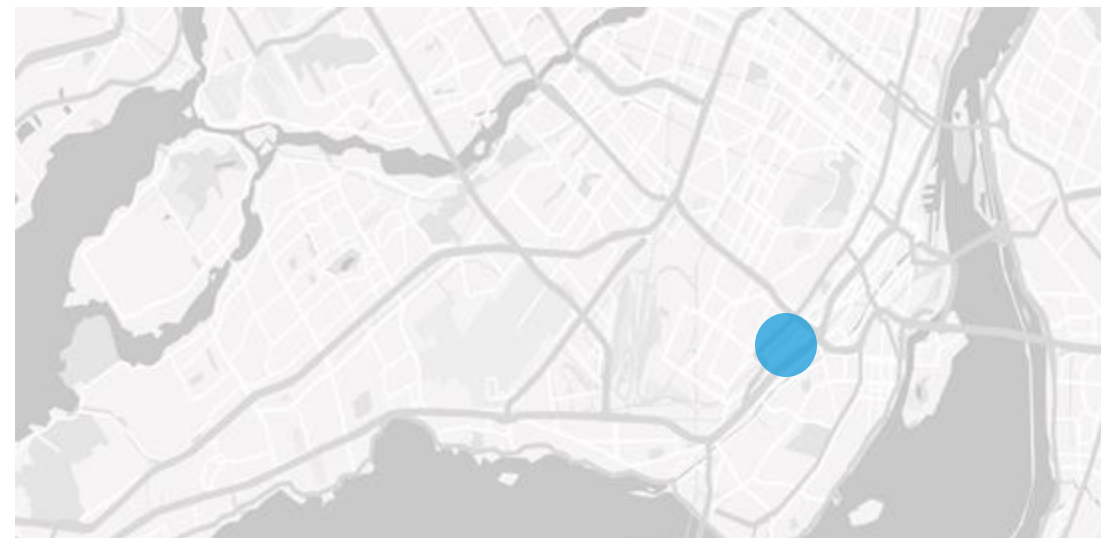


Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac



- Espace disponible: **491 000 pi²**
- Emménagé le **premier trimestre 2026**
- Les coûts de rénovation sont les mêmes

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine



- Espace disponible: **1 400 000 pi²**
- Emménagé le **deuxième trimestre 2026**
- Les coûts de rénovation sont les mêmes

Comparaison des deux options

Mise en valeur des principaux points clés de chaque option

ImmoHEC
L'immobilier de demain

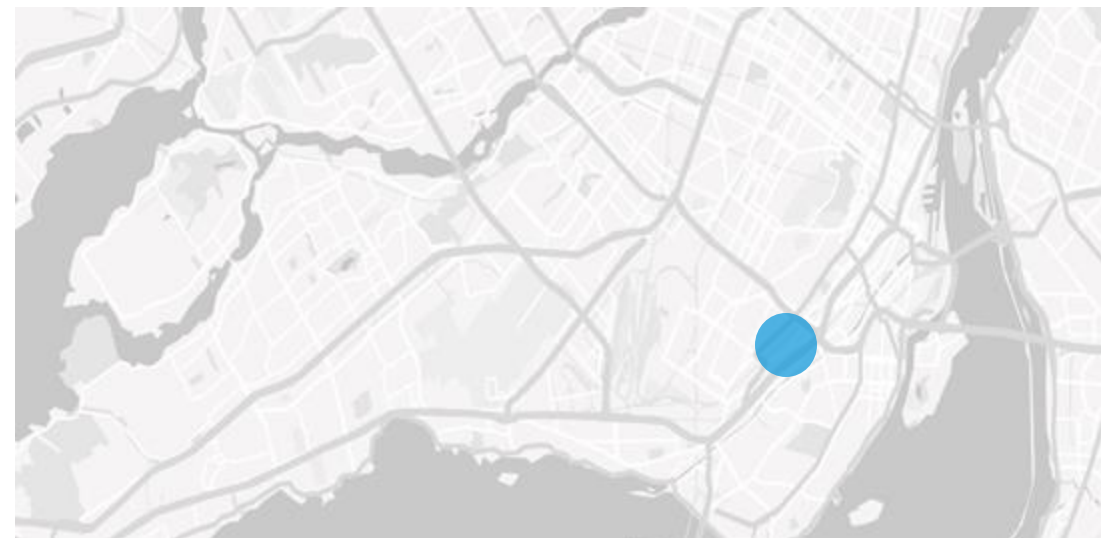


Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac



- Espace disponible: **491 000 pi²**
- Emménagé le **premier trimestre 2026**
- Les coûts de rénovation sont les mêmes
- **Coût des loyers: 4.75x plus élevé**

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine



- Espace disponible: **1 400 000 pi²**
- Emménagé le **deuxième trimestre 2026**
- Les coûts de rénovation sont les mêmes
- **Coût des loyers: 5.33x plus élevé**

Comparaison des deux options

Mise en valeur des principaux points clés de chaque option

Option 1: 131 Boulevard Montcalm, Candiac

Option 2: 300 Rue de la Berge-du-Canal, Lachine

EFFET de LEVIER

En raison de la similarité des attributs des bâtiments, un effet de levier peut être utilisé pour négocier des termes plus avantageux

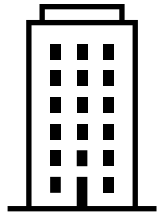
- Espace disponible: **491 000 pi²**
- Emménagé le **premier trimestre 2026**
- Les coûts de rénovation sont les mêmes
- **Coût des loyers: 4.75x plus élevé**

- Espace disponible: **1 400 000 pi²**
- Emménagé le **deuxième trimestre 2026**
- Les coûts de rénovation sont les mêmes
- **Coût des loyers: 5.33x plus élevé**

Qu'en retire Healpath Diagnostics ?

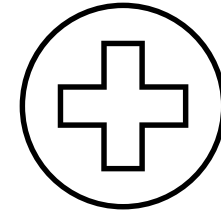
Les gains positifs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Favorise l'**expansion** et la **consolidation** des installations

Contribue à la **réretention** des employés et à l'accès à un bassin de main-d'œuvre **qualifiée**



Permet de suivre les **tendances** de l'industrie grâce à de nouvelles **innovations**

Que faire dès demain chez Healthpath Diagnostics?

Choisir votre **option préférée**

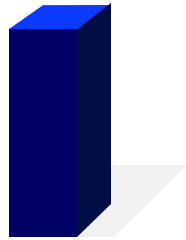
Entamer la **négociation** pour des conditions avantageuses

Évaluer la **sous-location** de l'espace choisi

Sommaire Exécutif

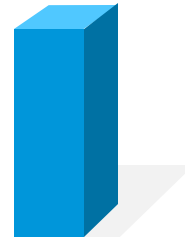


MANDAT



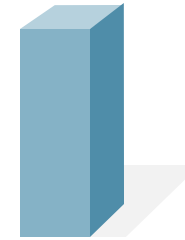
Présenter à Healthpath un plan immobilier **réaliste**, en respect des projections de croissance de l'entreprise

ÉLÉMENTS CLÉS



- Portrait actuel de l'entreprise
- Projections des besoins
- Actifs immobiliers disponibles

RECOMMANDATIONS



Deux options s'offrent à Healthpath: **131 Boulevard Montcalm** ou **300 rue de la Berge-du-Canal**

IMPACTS



- Synergie** des opérations & **Rétention** d'employés
- Une solution qui permet une croissance **stable et réaliste**

Annexes



Annexe 1 – Données sur les employés fournies par l'entreprise

Annexe 2 – Données sur l'immobilier actuel de l'entreprise

Annexe 3 – Projection du personnel et coûts

Annexe 4 – États financiers actuels

Annexe 4 – États financiers actuels (Suite)

Annexe 5 – Prévisions de croissance

Annexe 6 – Immeubles potentiels suite au 1er filtre

Annexe 7.1 – Système de pointage pour le 2ième filtre

Annexe 7.2 – Pondération attribuée

Annexe 8 – Immeubles potentiels suite au 2e filtre

Annexe 9.1 : Coûts des Rénovations - Laboratoire

Annexe 9.2 : Coûts des Rénovations - Laboratoire

Annexe 10.1 : Hypothèse de coût des rénovations - Siège social

Annexe 10.2 : Coûts des Rénovations - Siège social

Annexe 11 : Effets financiers - Loyers

Annexe 12.1 : États des résultats - option 1

Annexe 12.2 : États des résultats - option 2

Annexe 12.3 : Autres options de combinaison pour protéger nos prix

Annexe 13 : Le processus de filtrage des emplacements potentiels

Remerciements

Annexe 1 – Données sur les employés fournies par l'entreprise



Annexe 1.1 – Emplacement des employés

Ville	Nombre d'employés	Pourcentage du total
Brossard	75	15.00%
Longueuil	65	13.00%
Saint-Lambert	40	8.00%
La Prairie	30	6.00%
Châteauguay	20	4.00%
Saint-Bruno-de-Montarville	25	5.00%
Le Plateau-Mont-Royal	30	6.00%
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	25	5.00%
Montréal	15	3.00%
Rosemont-La Petite-Patrie	20	4.00%
Montréal	155	31.00%
Total Employés	500	100%

Annexe 1.2 – Statistiques démographiques

Répartition par âge		Diversité		Genre	
20 à 30 ans	30%	Canadien	60%	Femme	45%
31 à 40 ans	40%	Américains	15%	hommes	55%
41 à 50 ans	20%	Européens	10%		
50 ans et plus	10%	Autres Nationalités	15%		



Annexe 2 – Données sur l’immobilier actuel de l’entreprise

Annexe 2.1 – Analyse de chaque emplacement

Bureaux Actuels		Superficie (Pi2)	Coût Annuel (brut)	Employés par emplacement	Pi2 par employé	\$/Employé
Siège Social	Saint-Laurent, Montréal	20000	\$ 500,000.00	150	133.33	3333.33
Laboratoire de recherche	Île-des-soeurs	15000	\$ 450,000.00	200	75.00	2250.00
Centre de distribution	Brossard, Rive-Sud	10000	\$ 200,000.00	150	66.67	1333.33
Total		45000	\$ 1,150,000.00	500		

Annexe 2.2 – Projection de nos coûts actuels pour modélisation de croissance

Inflation Annuelle: 2.75%

\$/Pi2	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Siège Social (Bureau)	25.00 \$	25.69 \$	26.39 \$	27.12 \$	27.87 \$	28.63 \$
Laboratoire (Life Science)	30.00 \$	30.83 \$	31.67 \$	32.54 \$	33.44 \$	34.36 \$
Centre de distribution (Industriel)	20.00 \$	20.55 \$	21.12 \$	21.70 \$	22.29 \$	22.91 \$

Annexe 2.2 – Projection totale de l’immobilier de l’entreprise

Location	ANNÉE 1			ANNÉE 2			ANNÉE 3			ANNÉE 4			ANNÉE 5		
	Superficie (Pi2)	Coûts brut	\$/employé	Superficie (Pi2)	Coûts brut	\$/employé	Superficie (Pi2)	Coûts brut	\$/employé	Superficie (Pi2)	Coûts brut	\$/employé	Superficie (Pi2)	Coûts brut	\$/employé
Siège Social	31,500.00	\$ 809,156.25	25,717.50	31,500.00	\$ 831,408.05	26,400.00	31,500.00	\$ 854,271.77	27,120.00	31,500.00	\$ 877,764.24	27,870.00	31,500.00	\$ 901,902.76	28,630.00
Laboratoire	42,000.00	\$ 1,294,650.00	30,825.00	42,000.00	\$ 1,330,252.88	31,670.00	42,000.00	\$ 1,366,834.83	32,540.00	42,000.00	\$ 1,404,422.79	33,440.00	42,000.00	\$ 1,443,044.41	34,360.00
Centre de Distribution	315,000.00	\$ 6,473,250.00	20,550.00	315,000.00	\$ 6,651,264.38	21,120.00	315,000.00	\$ 6,834,174.15	21,700.00	315,000.00	\$ 7,022,113.93	22,290.00	315,000.00	\$ 7,215,222.07	22,910.00
Total	388,500.00	\$ 8,577,056.25	22,227.50	388,500.00	\$ 8,812,925.30	22,770.00	388,500.00	\$ 9,055,280.74	23,310.00	388,500.00	\$ 9,304,300.96	23,850.00	388,500.00	\$ 9,560,169.24	24,390.00



Annexe 3 – Projection du personnel et coûts

Annexe 3.1 – Projection des besoins en PI2/Employé

Besoin PI2 par employé	T1 À T5
Siège social	150
Laboratoire	150
Centre de distribution	1500

Annexe 3.2 – Projection du nombre d'employés par emplacement

Nombre d'employés	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Siège Social	150	158	165	180	195	210
Laboratoire	200	210	220	240	260	280
Centre de Distribution	150	158	165	180	195	210
Total	500	525	550	600	650	700

Annexe 3.3 – Salaires moyens et inflation annuelle

T0		
Salaires Moyens Admin	\$	60,000.00
Salaires Moyens Laboratoire	\$	70,000.00
Salaires Moyens Centre de distribution	\$	50,000.00

Inflation Cible						
Canada	2.43%	1.93%	1.94%	1.96%	1.99%	
USA	2.90%	2.90%	2.90%	2.90%	2.90%	
Average	2.67%	2.42%	2.42%	2.43%	2.45%	

Annexe 3.4 – Projections des coûts totaux des salaires en fonction du nombre d'employés et de l'inflation

	Année 1		Année 2		Année 3		Année 4		Année 5	
Administration	\$	10,672,026.75	\$	11,152,993.50	\$	12,167,496.00	\$	13,182,741.00	\$	14,198,877.00
Laboratoire	\$	16,600,930.50	\$	17,349,101.00	\$	18,927,216.00	\$	20,506,486.00	\$	22,087,142.00
Distribution	\$	8,893,355.63	\$	9,294,161.25	\$	10,139,580.00	\$	10,985,617.50	\$	11,832,397.50
Total	\$	36,166,312.88	\$	37,796,255.75	\$	41,234,292.00	\$	44,674,844.50	\$	48,118,416.50

Annexe 4 – États financiers actuels



Annexe 4.1 – État des Bénéfices Non Distribués (Statement of Retained Earnings)

Description	Montant (M\$)
Bénéfices non distribués, début	50.00
Résultat net de l'année	17.60
Dividendes payés	-5.00
Bénéfices non distribués, fin	62.60

Annexe 4.2 – État des Flux de Trésorerie (Statement of Cash Flows) - Année Actuelle

Activités	Montant (M\$)
Flux de Trésorerie Opérationnels	
Résultat net	17.60
Ajustements pour non-cash items	5.00
Variation du fonds de roulement	-2.00
Total Flux Opérationnels	20.60
Flux de Trésorerie d'Investissement	
Achats d'immobilisations corporelles	-15.00
Total Flux d'Investissement	-15.00
Flux de Trésorerie de Financement	
Emprunt net	10.00
Dividendes payés	-5.00
Total Flux de Financement	5.00
Augmentation Nette de la Trésorerie	10.60

Annexe 4 – États financiers actuels (Suite)



Annexe 4.3 Compte de Résultat (Income Statement) - Année Actuelle

Description	Montant (M\$)
Revenus	100.00
Coût des ventes	-40.00
Marge Brute	60.00
Dépenses opérationnelles	-30.00
EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization)	30.00
Amortissements et provisions	-5.00
Résultat d'Exploitation (EBIT) (Earnings before interest and taxes)	25.00
Intérêts	-3.00
Résultat Avant Impôts	22.00
Impôts (20%)	-4.40
Résultat Net	17.60

Annexe 4.5 Actifs actuels

Actifs	Montant (M\$)
Actifs Courants	
Trésorerie	15
Créances clients	20
Inventaires	15
Total Actifs Courants	50
Actifs Non Courants	
Immobilisations corporelles	120
Goodwill et immatériels	30
Total Actifs Non Courants	150
Total Actifs	200

Annexe 4.4 – Ratio de liquidité & Pourcentage des dépenses alloués à l'immobilier

Finance :	
Retained Earnings (\$M)	50,000 \$
Trésorerie (\$M)	15,000 \$
Créances clients	20,000 \$
Total Actifs Courants	50,000 \$
Total Passifs Courants	30,000 \$
Ratio de liquidité	1.67
% d'immobilier dans les dépenses	3.83%

Annexe 4.6 Passifs et Capitaux propres

Passifs et Capitaux Propres	Montant (M\$)
Passifs Courants	
Fournisseurs	10
Emprunts à court terme	20
Total Passifs Courants	30
Passifs Non Courants	
Emprunts à long terme	70
Total Passifs Non Courants	70
Total Passifs	100
Capitaux Propres	
Capital social	50
Bénéfices non distribués	50
Total Capitaux Propres	100
Total Passifs et Capitaux Propres	200

Annexe 5 – Prévisions de croissance



Annexe 5.1 Hypothèse de croissance

Revenus	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Revenus Actuels	\$ 100,000,000.00	\$ 115,000,000.00	\$ 135,000,000.00	\$ 185,000,000.00	\$ 270,000,000.00
Dépenses					
R&D	1.15	1.15	1.1	1.1	1.1
Inflation Cible					
Canada	2.43%	1.93%	1.94%	1.96%	1.99%
USA	2.90%	2.90%	2.90%	2.90%	2.90%
Average	2.67%	2.42%	2.42%	2.43%	2.45%

Annexe 5.2 Recherche et Développement

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Min	\$ (20,366,169.38)	\$ (23,849,893.13)	\$ (31,263,705.00)	\$ (45,632,565.00)	\$ (50,710,275.00)
Max	\$ (33,943,615.63)	\$ (39,749,821.88)	\$ (52,106,175.00)	\$ (76,054,275.00)	\$ (84,517,125.00)
Average	\$ (27,154,892.50)	\$ (31,799,857.50)	\$ (41,684,940.00)	\$ (60,843,420.00)	\$ (67,613,700.00)

Annexe 6 – Immeubles potentiels suite au 1er filtre



Annexe 6.1 Offices potentiels

Office	Postal Code	Square feet available
1155 Metcalfe Rue	H3B 2V6	320,077
100-140 Prince Rue	H3C 2M1	197,482
9145 Bolvin Rue	H8R 2E5	104,000
555 Chabanel Rue O	H2N 2J2	150,754
110 Crémazie Boul O	H2P 1B9	223,380
5455 de Gaspé Av	H2T 3B3	141,912
7300 De La Côte-De-Liesse Ch	H4T 1E7	141,581
800 De La Gaudetière Rue O	H5A 1K6	115,000
2100-2110 Drummond Rue	H3G 1X1	67,000
1801 McGill College Av	H3A 1Z4	126,312
75 Queen Rue	H3C 2N6	108,511
2351 Alfred-Nobel Boul	H4S 2A9	249,406
2341-2351 Alfred-Nobel Boul	H4S 2A9	165,721
950 Beaumont Av	H3N 1V5	44,185
333 Chabanel Rue O	H2N 2G1	230,000
433 Chabanel Rue O	H2N 2J4	167,644
3155 de l'Assomption Boul	H1N 3S8	78,363
7250 du Mile End Rue	H2R 2W1	51,576
7450 Du Mile End Rue	H2R 2Z6	37,245
1200 Jules-Poitras Boul	H4N 1X7	40,000
275-395 Kesmark Rue	H9B 3J1	42,975
9600-9630 Meilleur Rue	H2N 2E3	208,500
700 Saint-Hubert Rue	H2Y 1A6	52,333
6320 Saint-Jacques Rue	H4B 1T6	33,000
1050-1155 Saint-Régis Boul	H9P 2T5	84,839
465 Victoria Av	J4P 2J2	37,800
1 Ville-Marie Pl	H3B 2B6	199,091
100 Alexis-Nihon Boul	H4M 2N6	123,608
400 Atlantic Av	H2V 4M1	45,112
1555 Carrie-Derick Rue	H3C 6W2	82,234
5555-5575 Casgrain Av	H2T 1Y1	63,500
5650-5660 d'Iberville Rue	H2G 2B3	167,059
5445 De Gaspé Av	H2T 0A2	58,029
100 De La Pointe Ch N	H3E 0B5	150,903
1120-1150 de Maisonneuve Boul E	H3A 1M8	129,559
3400 De Maisonneuve Boul O	H3Z 1X5	103,371
8400 Du Cirque Av	H1Z 4M6	41,811
7101 du Parc Av	H3N 1X9	159,971
7077 Du Parc Av	H3N 1X7	37,609
747 Du Square-Victoria Rue	H2V 3Y9	118,303
800 Du Square-Victoria Rue	H4Z 1A1	227,157
1981 McGill College Av	H3A 3A7	147,901
100 Peel Rue	H3C 0L8	151,014
87 Prince Rue	H3C 2M7	34,512
455 René-Lévesque Boul O	H2Z 1Z3	182,973
1350 René-Lévesque Boul O	H3G 1T4	76,983
1360 René-Lévesque Boul O	H3G 2W6	67,147
620 W René-Lévesque Boul O	H3B 1N7	116,255
1001 Robert-Bourassa Boul	H3B 4L5	389,628
1500 Robert-Bourassa Boul	H3A 357	228,190
850 Saint-José Ch	J5R 6W9	37,500
9400 Saint-Laurent Boul	H2N 1P3	73,219
7070 Saint-Urbain Rue	H2S 3H6	87,765
1000-1022 Sainte-Catherine Rue O	H3B 5L1	45,693
1134 O Sainte-Catherine Rue	H3B 5K2	45,781

Annexe 6.2 Laboratoires potentiels

Lab	Postal Code	Square feet available
131 Montcalm Boul N	J5R 3L6	491000
9145 Bolvin Rue	H8R 2E5	104000
5775 Ferrier Rue	H4P 1N3	296581
2345 Lapierre Rue	h2N 1B7	69413
7300 De La Côte-De-Liesse Ch	H4T 1E7	141581
235 kabey Rue	H4T 1X5	72500
555 Notre-Dame Rue	H8S 2A9	346400
1480-1550 Transcanadienne Rte	H9P 1H7	167135
8609 Darnley Ch	H4T 1X2	60000
110 de Têbère Rue	J5R 0M2	60000
4455-4475 Frontenac Rue	H2H 2S2	60000
275-395 Kesmark Rue	H9B 3J1	42975
6320 Saint-Jacques Rue	H4B 1T6	33000
11500 Sainte-Catherine St E	H1B 5W2	40988
1974-1984 rue Onésime-Gagnon	H8T 3P8	63377
5950 De La Côte-De-Liesse Ch	H4T 1E2	100000
455 de la Côte-Vertu Boul	H4N 1E8	60000
115 de Lauzon Rue	J4B 1E7	63584
1305 de Montmorency Rue	H3K 2G3	45000
2555 Du LacCh	H3Z 3J8	120000
1660 Hymus Boul	H9P 2N6	1
1660-1700 Hymus Boul	H9P 2N6	137063
2555 Pitfield Boul	H4S 1W8	99216
850 Saint-José Ch	J5R 6W9	37500
3000 Transcanadienne Aut	H9R 1B1	199613
40 Aut	H1B 5B6	650000
Auger Rue	H1B 5B6	650000
2080-2082 Transcanadienne Rt	H9P 2N4	53299

Annexe 6.3 Centre de distributions potentiels

Industrial	Postal code	Square feet available
131 Montcalm Boul N	J5R 3L6	491000
9145 Bolvin Rue	H8R 2E5	104000
5775 Ferrier Rue	H4P 1N3	296581
2345 Lapierre Rue	h2N 1B7	69413
1200 55e Av	H8T 3J8	138587
300 de la Berge-du-Canal Rue	H8R 1H3	1400000
7300 De La Côte-De-Liesse Ch	H4T 1E7	141581
800-828 Deslauriers Rue	H4N 1X1	69400
235 kabey Rue	H4T 1X5	72500
7800 Jean-Brillon Rue	H8N 2L5	43000
555 Notre-Dame Rue	H8S 2A9	346400
1480-1550 Transcanadienne Rte	H9P 1H7	167135
2044-2180 Transcanadienne Rt	H9P 2N4	112414
2700-2750 Alphonse-Gariépy Rue	H8T 3M2	36323
99 Chabanel Rue O	H2N 1C3	205000
8609 Darnley Ch	H4T 1X2	60000
110 de Têbère Rue	J5R 0M2	60000
4455-4475 Frontenac Rue	H2H 2S2	60000
1265-1325 Industrielle Rue	J5R 2E4	41800
1200 Jules-Poitras Boul	H4N 1X7	40000
275-395 Kesmark Rue	H9B 3J1	42975
2125 Lily-Simon Rue	H4B 3A1	115000
9755-9775 Meilleur Rue	H3L 3J6	49000
9600-9630 Meilleur Rue	H2N 2E3	208500
6320 Saint-Jacques Rue	H4B 1T6	33000
11500 Sainte-Catherine St E	H1B 5W2	40988
1624-1692 50th Ave	H8T 2V5	51418
1700-1756 50th Ave	H8T 2V5	82040
840-860 90E Av	H8R 3A4	43700
1974-1984 rue Onésime-Gagnon	H8T 3P8	63377
4500 Cousens Rue	H4S 1X7	100000
5950 De La Côte-De-Liesse Ch	H4T 1E2	100000
455 de la Côte-Vertu Boul	H4N 1E8	60000
3999-4001 de la Côte-Vertu Boul	H4R 1R2	40000
2295 de la Métropole Rue	J4G 1E5	90750
115 de Lauzon Rue	J4B 1E7	63584
1305 de Montmorency Rue	H3K 2G3	45000
2555 Dollard Av	H8N 3A9	42000
2555 Dollard Ave	H8N 3E5	42875
2555 Du LacCh	H3Z 3J8	120000
835-855 du Pacifique Rue	H8S 2R1	80836
95 Gince Rue	H4N 1J7	84000
3235 Guénette Rue	H4S 1N2	166000
1660 Hymus Boul	H9P 2N6	137063
1660-1700 Hymus Boul	H9P 2N6	137063
1280-1290 Nobel St	J4B 5H1	52044
1909-1949 Onésime-Gagnon St	H8T 3M5	87164
2555 Pitfield Boul	H4S 1W8	99216
850 Saint-José Ch	J5R 6W9	37500
21-35 Saint-Joseph Boul	H8S 2K9	52646
8200-8300 Saint-Patrick Rue	H8N 1V1	34000
3075 Thimens Boul	H4R 1Y3	49365
3000 Transcanadienne Aut	H9R 1B1	199613
40 Aut	H1B 5B6	650000
Auger Rue	H1B 5B6	650000
2080-2082 Transcanadienne Rt	H9P 2N4	53299

Annexe 7.1 – Système de pointage pour le 2ième filtre



Building Status	Points
Existing	0,11321
Under Construction	0,03774
Proposed	0,0566

Square Foot Price	Points
Critère	\$ 16,16
50% moins cher	0,283018868
50% plus cher	0,141509434

Renovated	Return Score
After 90 percentile of year built	3
After 75 percentile of year built	2
After 50 percentile of year built	1

Parking Ratio	Value	Points
75 percentile	0,99	3
50 percentile	0,52	2
25 percentile	0,18	1

LEED Certified	Points
Oui	0,56604
Non	0

Building class	Office	Lab	Industrial
A		3	3
B		2	2,5
C		1	1

Year Built	Year	Score
90 Percentile	2014	3
75 Percentile	1999	2,5
50 percentile	1975	2
25 percentile	1961	1,5
Less		1

Transit Score	Score
90-100	3
80-90	2,75
70-80	2,5
60-70	2,25
51-60	2
41-50	1,75
31-40	1,5
21-30	1,25
11--20	1
0-10	0

Total available space	Office	Lab	Industriel
30000 - 40000	3,00	0,75	-
40001 - 50000	2,25	3,00	-
50001 - 60000	1,50	2,25	-
60001 - 100000	0,75	1,50	-
100001 - 280000	-	-	-
280001 - 290000	-	-	-
290001 - 300000	-	-	0,75
300001 - 315000	-	-	2,25
315001-330000	-	-	3,00
330001 - 350000	-	-	2,25
350001 - 450000	-	-	1,50
450 001 - 650000	-	-	0,75

Emplacement	Pointage Office	Pointage Lab	Pointage Industriel
Rive-Sud		3	3
Centre-ville Sud		3	2,75
Atwater-Westmount	2,75	2,5	2,75
Centre-ville Est	2,75	2,75	2,75
Quartier central des affaires	3	2,75	
Centre-de-l'Île Sud	3	2,7	2,7
Est-de-l'Île	2	2	2
Centre-de-l'Île Nord	2,5	2,5	2,5
Dorval-Lachine	2,5	2,5	2,5
Saint-Laurent	3	2	2
Ouest-de-l'Île	2	2	2

Annexe 7.2 – Pondération attribuée

Numéro	Critères	Classement	Pondération égale	Pondération ajustée
1	LEED Certified	1	10,0%	18,87%
2	Building status	3	10,0%	3,77%
3	Square foot price	2	10,0%	9,43%
4	Emplacement	2	10,0%	9,43%
5	Year built	3	10,0%	3,77%
6	Renovated	3	10,0%	3,77%
7	Parking ratio	3	10,0%	3,77%
8	Building class	1	10,0%	18,87%
9	Total available space	1	10,0%	18,87%
10	Transit score	2	10,0%	9,43%
			100,0%	100%



Annexe 8 – Immeubles potentiels suite au 2e filtre

Annexe 8.1 Office potentiels 2ième filtre

Property Address	Score	Available sq	#Services Disponibles	Code postal
1155 Metcalfe Rue	1.611	320,077.00	1	H3B 2V6
100-140 Prince Rue	1.571	197,482.00	1	H3C 2M1
9145 Boivin Rue	1.094	104,000.00	1	H8R 2E5
555 Chabanel Rue O	1.382	150,754.00	1	H2N 2J2
110 Crémazie Boul O	1.415	223,380.00	1	H2P 1B9
5455 de Gaspé Av	1.16	141,912.00	1	H2T 3B3
800 De La Gauchetière Rue O	1.104	115,000.00	1	H5A 1K6
2100-2110 Drummond Rue	1.189	67,000.00	1	H3G 1X1
1801 McGill College Av	1.274	126,312.00	1	H3A 124
75 Queen Rue	1.604	108,511.00	1	H3C 2N6
2351 Alfred-Nobel Boul	1.245	249,406.00	1	H45 2A9
2341-2351 Alfred-Nobel Boul	1.434	165,721.00	1	H45 2A9
950 Beaumont Av	2.092	44,185.00	1	H3N 1V5
333 Chabanel Rue O	1.278	230,000.00	1	H2N 2G1
433 Chabanel Rue O	1.41	167,644.00	1	H2N 2I4
3155 de l'Assomption Boul	1.208	78,363.00	1	H1N 358
7250 du Mile End Rue	1.857	51,576.00	1	H2R 2W1
7450 Du Mile End Rue	1.689	37,245.00	1	H2R 226
1200 Jules-Poitras Boul	1.651	40,000.00	1	H4N 1X7
275-395 Kesmark Rue	1.646	42,975.00	2	H9B 3I1
9600-9630 Meilleur Rue	1.127	208,500.00	1	H2N 2E3
700 Saint-Hubert Rue	1.741	52,333.00	1	H2Y 1A6
6320 Saint-Jacques Rue	1.651	33,000.00	1	H4B 1T6
1050-1155 Saint-Régis Boul	1.292	84,839.00	1	H9P 2T5
465 Victoria Av	1.58	37,800.00	1	J4P 2J2
1 Ville-Marie Pl	1.443	199,091.00	1	H3B 5M1
100 Alexis-Nihon Boul	1.33	123,608.00	1	H4M 2N6
400 Atlantic Av	1.656	45,112.00	1	H2V 4M1
1555 Carrie-Derick Rue	1.429	82,234.00	1	H3C 6W2
5555-5575 Casgrain Av	1.283	63,500.00	1	H2T 1Y1
5650-5660 d'Iberville Rue	1.09	167,059.00	1	H2G 2B3
5445 De Gaspé Av	1.557	58,029.00	1	H2T 0A2
100 De La Pointe Ch N	1.236	150,903.00	1	H3E 1Y1
1120-1150 de Maisonneuve Boul	1.066	129,559.00	1	H3A 1M8
3400 De Maisonneuve Boul O	1.528	103,371.00	1	H3Z 1X5
8400 Du Cirque Av	1.722	41,811.00	1	H1Z 4M6
7101 du Parc Av	1.236	159,971.00	1	H3N 1X9
7077 Du Parc Av	1.708	37,609.00	1	H3N 1X7
747 Du Square-Victoria Rue	1.387	118,303.00	1	H2Y 3Y9
800 Du Square-Victoria Rue	1.481	227,157.00	1	H4Z 1A1
1981 McGill College Av	1.5	147,901.00	1	H3A 3A7
100 Peel Rue	1.269	151,014.00	1	H3C 0L8
87 Prince Rue	1.811	34,512.00	1	H3C 2M7
455 René-Lévesque Boul O	1.363	182,973.00	1	H2Z 1Z3
1350 René-Lévesque Boul O	1.96	76,983.00	1	H3G 1T4
1360 René-Lévesque Boul O	2.036	67,147.00	1	H3G 2W6
620 W René-Lévesque Boul O	1.066	116,255.00	1	H3B 1N7
1001 Robert-Bourassa Boul	1.349	389,628.00	1	H3B 4L5
1500 Robert-Bourassa Boul	1.613	228,190.00	1	H3A 357
850 Saint-José Ch	1.915	37,500.00	1	J5R 6W9
9400 Saint-Laurent Boul	1.113	73,219.00	1	H2N 1P3
7070 Saint-Urbain Rue	1.415	87,765.00	1	H2S 3H6
1000-1022 Sainte-Catherine Rue	1.66	45,693.00	1	H3B 5L1
1134 O Sainte-Catherine Rue	1.774	45,781.00	1	H3B 5K2

Annexe 8.2 Laboratoire potentiels 2ième filtre

lab	Score	sq ft		
131 Montcalm Boul N	1.453	491,000.00	3	H3B 2V6
235 Isabey Rue	1.245	72,500.00	1	H3C 2M1
110 de l'Isère Rue	1.307	60,000.00	1	H8R 2E5
275-395 Kesmark Rue	1.104	42,975.00	2	H2N 2J2
115 de Lauzon Rue	1.019	63,584.00	1	H2P 1B9
2555 Du Lac Ch	1.075	120,000.00	1	H2T 3B3
2555 Pitfield Boul	1.175	99,216.00	1	H5A 1K6
3000 Transcanadienne Aut	1	199,613.00	1	H3G 1X1

Annexe 8.3 Centre de distribution potentiels 2ième filtre

industrial	score	sq ft		
131 Montcalm Boul N	1.453	491,000.00	3	H3B 2V6
300 de la Berge-du-Canal Rue	1.259	1,400,000.00	2	H3C 2M1

Annexe 9.1 : Coûts des Rénovations - Laboratoire

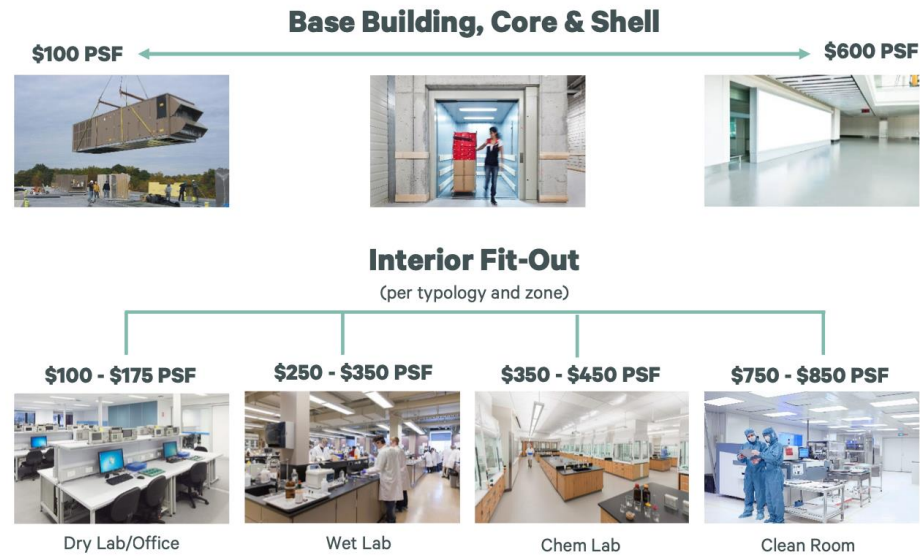
Evolving Workforces

Toronto Lab Market H1 2022

Wide range in construction costs depend on suitability of conversion and type of interior improvements

- Converting a space to lab use first entails an examination into the viability of the existing space. Base building, core & shell improvements can cost between \$100 to \$600 per sq. ft. depending on the scope of work.
- On the low end, typical improvements include supplementary HVAC and increased backup generator capacity. From there, costs can rise for additional power, upgraded freight capabilities, alterations to mechanical chases and other overhauls.
- Following the base building infrastructure improvements, interior fit-out costs can range from \$100 to \$850 per sq. ft. with dry labs on the low end and clean rooms being the most cost intensive.

FIGURE 13: Laboratory Space Build-Out Costs (Based on 50:50 Office-to-Lab Ratio)



Source: CBRE Research, H1 2022.

Source: <https://www.cbre.ca/-/media/project/cbre/shared-site/canada-emerald/offices/toronto-downtown/daniel-lacey/cbre-canada---gtha-lab-space-report---mid-year-2022.pdf>

Annexe 9.2 : Coûts des Rénovations - Laboratoire



Hypothèses:

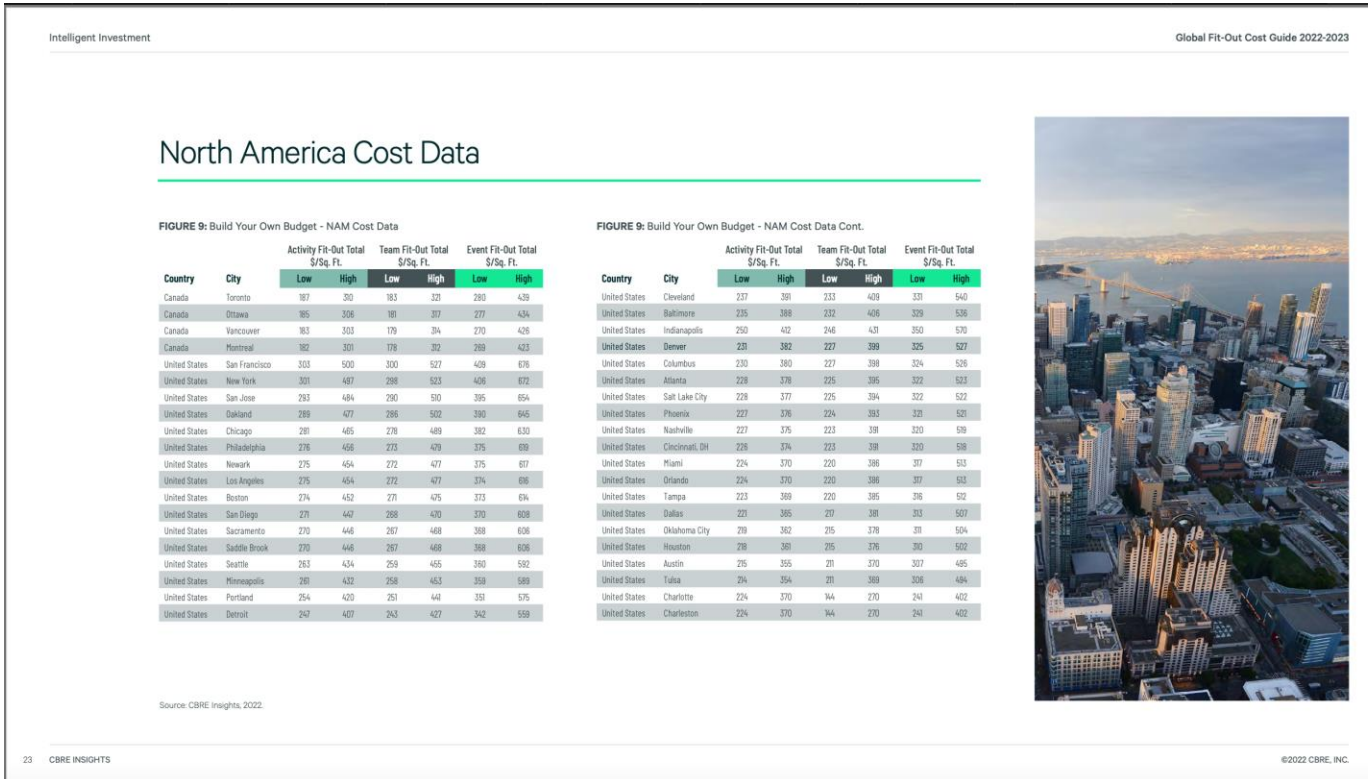
Superficie totale:
42 000 pi²

Laboratoire sec/bureau
(50%):
21 000 pi²

Laboratoire de chimie
(50%):
21 000 pi²

Travaux de rénovation	Coût par pi ²	Coût total
Bâtiment de base + Système CVC + Système de sécurité + Infrastructure générale	350\$	14 700 000\$
Laboratoire sec/bureau + Aménagement de bureaux + Stockage climatisé + Paillasses	140\$	2 940 000\$
Laboratoire de chimie + Lave-verrerie + Armoires de sécurité biologique + Installation de lavage	300\$	6 300 000\$
Allocation d'amélioration locative	20\$	(840 000\$)
		23 100 000\$

Annexe 10.1 : Hypothèse de coût des rénovations - Siège social



Sources	Prix
1	\$ 113,00
2	\$ 88,00
3	\$ 75,00
4	\$ 135,00
5	\$ 157,00
6	\$ 270,00
7	\$ 147,00
8	\$ 250,00
Moyenne:	\$ 154,38

Source: lumicre (2024), wework (2020), Travaux.com (2024), louisdesign(2023), Apx construction (2022), Chron (2019), Ville de montréal (2020), lesaffaires (2024), cbre (2024)

Annexe 10.2 : Coûts des Rénovations - Siège social



Hypothèses:

Superficie totale:
31 500 pi²

Travaux de rénovation	Coût par pi ²	Coût total
Bâtiment de base		
+ Agencement	154\$	4 851 000\$
+ Espaces de détente et salles de réunion		
+ Réception et salle d'attente		
+ Espace de bureau		
+ Finitions des sols		
+ L'éclairage		
+ Conception des bureaux		
+ Rangement		
+ Spécification de la climatisation et de la ventilation		
+ Configuration du plafond - conduits CVC apparents, plafond suspendu ou les deux		
+ Bardages extérieurs, vitrages et plantations		
Allocation d'amélioration locative	40\$	(1 260 000\$)
		3 591 000\$

Annexe 11 : Effets financiers - Loyers



Projections loyers

Inflation Annuelle 2.75%

Location	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
Nouveau bâtiment	\$13.68	14.06 \$	14.44 \$	14.84 \$	15.25 \$	15.67 \$	16.10 \$	16.54 \$	17.00 \$	17.46 \$	17.94 \$
Siège Social	\$25.00	25.69 \$	26.39 \$	27.12 \$	27.87 \$	28.63 \$	29.42 \$	30.23 \$	31.06 \$	31.91 \$	32.79 \$
Laboratoire de recherche	\$30.00	30.83 \$	31.67 \$	32.54 \$	33.44 \$	34.36 \$	35.30 \$	36.27 \$	37.27 \$	38.30 \$	39.35 \$
Centre de distribution	\$20.00	20.55 \$	21.12 \$	21.70 \$	22.29 \$	22.91 \$	23.54 \$	24.18 \$	24.85 \$	25.53 \$	26.23 \$

Location	Début 2024				Début 2025				Début 2026			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Siège Social Actuel	\$125,000.00	\$125,000.00	\$125,000.00	\$125,000.00	\$128,437.50	\$128,437.50	\$128,437.50	\$128,437.50	\$113,736.62	\$113,736.62	\$113,736.62	\$113,736.62
Bureau dans nouveau bâtiment					\$110,692.58	\$110,692.58	\$110,692.58	\$110,692.58				
Laboratoire Actuel	\$112,500.00	\$112,500.00	\$112,500.00	\$112,500.00	\$115,593.75	\$115,593.75	\$115,593.75	\$115,593.75				
Labo dans nouveau bâtiment					\$147,590.10	\$147,590.10	\$147,590.10	\$147,590.10	\$151,648.83	\$151,648.83	\$151,648.83	\$151,648.83
Centre de Distribution Actuel	\$50,000.00	\$50,000.00	\$50,000.00	\$50,000.00	\$51,375.00	\$51,375.00	\$51,375.00	\$51,375.00				
Nouveau bâtiment					\$1,106,925.75	\$1,106,925.75	\$1,106,925.75	\$1,106,925.75	\$1,137,366.21	\$1,137,366.21	\$1,137,366.21	\$1,137,366.21

Projections loyers

Inflation Annuelle 2.75%

Location	T0	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10
Nouveau bâtiment	\$15.41	15.83 \$	16.26 \$	16.71 \$	17.17 \$	17.64 \$	18.13 \$	18.63 \$	19.14 \$	19.67 \$	20.21 \$
Siège Social	\$25.00	25.69 \$	26.39 \$	27.12 \$	27.87 \$	28.63 \$	29.42 \$	30.23 \$	31.06 \$	31.91 \$	32.79 \$
Laboratoire de recherche	\$30.00	30.83 \$	31.67 \$	32.54 \$	33.44 \$	34.36 \$	35.30 \$	36.27 \$	37.27 \$	38.30 \$	39.35 \$
Centre de distribution	\$20.00	20.55 \$	21.12 \$	21.70 \$	22.29 \$	22.91 \$	23.54 \$	24.18 \$	24.85 \$	25.53 \$	26.23 \$

Location	Début 2024				Début 2025				Début 2026			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Siège Social	\$125,000.00	\$125,000.00	\$125,000.00	\$125,000.00	\$128,437.50	\$128,437.50	\$128,437.50	\$128,437.50	\$131,969.53	\$131,969.53		
Bureau dans nouveau bâtiment						\$124,650.52	\$124,650.52	\$124,650.52	\$128,078.41	\$131,600.57	\$135,219.58	\$138,938.12
Laboratoire	\$112,500.00	\$112,500.00	\$112,500.00	\$112,500.00	\$115,593.75	\$115,593.75	\$115,593.75	\$115,593.75	\$118,772.58	\$118,772.58		
Labo dans nouveau bâtiment						\$166,200.69	\$166,200.69	\$166,200.69	\$170,771.21	\$170,771.21	\$170,771.21	\$170,771.21
Centre de Distribution	\$50,000.00	\$50,000.00	\$50,000.00	\$50,000.00	\$51,375.00	\$51,375.00	\$51,375.00	\$51,375.00	\$52,787.81	\$52,787.81		
Nouveau bâtiment									\$1,137,366.21	\$1,137,366.21	\$1,137,366.21	\$1,137,366.21

Loyers Hypothèses

Bâtiment	Type de classe	Lieu	Loyers
131 Montcalm Boul N	A	Rive-Sud	\$ 13.68
2345 Lapierre Rue	B	Centre-de-l'Île Sud	\$ 13.50
300 de la Berge-du-Canal Rue	A	Centre-de-l'Île Sud	
7800 Jean-Brillon Rue	B	Centre-de-l'Île Sud	\$ 14.76
110 de l'Isère Rue	B	Rive-Sud	\$ 16.00
2125 Lily-Simon Rue	B	Centre-de-l'Île Sud	\$ 14.00
6320 Saint-Jacques Rue	B	Centre-de-l'Île Sud	\$ 23.00
1305 de Montmorency Rue	B	Centre-de-l'Île Sud	\$ 19.31
850 Saint-José Ch	B	Rive-Sud	\$ 14.40
8200-8300 Saint-Patrick Rue	B	Centre-de-l'Île Sud	\$ 10.00

Moyenne loyer
\$ 15.41

Annexe 12.1 : États des résultats - option 1



État des résultats

131 Montcalm Boul N

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Revenus	\$100,000,000	\$115,000,000	\$135,000,000	\$185,000,000	\$270,000,000	\$300,000,000	\$315,000,000	\$330,750,000	\$347,287,500	\$364,651,875	\$382,884,469
(Perte de revenus)		\$9,583,333									
Coût des ventes	\$40,000,000	\$47,225,900	\$56,777,954	\$79,689,751	\$119,130,148	\$135,603,200	\$142,383,360	\$149,502,528	\$156,977,654	\$164,826,537	\$173,067,864
Bénéfice Brute	\$60,000,000	\$58,190,767	\$78,222,046	\$105,310,249	\$150,869,852	\$164,396,800	\$172,616,640	\$181,247,472	\$190,309,846	\$199,825,338	\$209,816,605
Marge brute %	60.00%	50.60%	57.94%	56.92%	55.88%	54.80%	54.80%	54.80%	54.80%	54.80%	54.80%
Dépenses opérationnelles											
Frais généraux et administratifs											
Loyer	\$1,150,000	\$6,539,709	\$5,611,007	\$5,765,309	\$5,923,855	\$6,086,761	\$6,254,147	\$6,426,136	\$6,602,855	\$6,784,434	\$6,971,006
R&D	\$20,000,000	\$27,154,893	\$31,799,858	\$41,684,940	\$60,843,420	\$67,613,700	\$70,994,385	\$74,544,104	\$78,271,309	\$82,184,875	\$86,294,119
Autres	\$12,000	\$23,113,493	\$15,083	\$18,948	\$25,529	\$24,587	\$25,816	\$27,107	\$28,462	\$29,885	\$31,380
Total G&A	\$21,162,000	\$56,808,094	\$37,425,947	\$47,469,197	\$66,792,804	\$73,725,048	\$77,274,348	\$80,997,348	\$84,902,627	\$88,999,194	\$93,296,504
Salaires											
Administration	\$9,000,000	\$10,672,027	\$11,152,994	\$12,167,496	\$13,182,741	\$14,198,877	\$14,908,821	\$15,654,262	\$16,436,975	\$17,258,824	\$18,121,765
Laboratoire	\$14,000,000	\$16,600,931	\$17,349,101	\$18,927,216	\$20,506,486	\$22,087,142	\$23,191,499	\$24,351,074	\$25,568,628	\$26,847,059	\$28,189,412
Centre de distribution	\$7,500,000	\$8,893,356	\$9,294,161	\$10,139,580	\$10,985,618	\$11,832,398	\$12,424,017	\$12,424,017	\$12,424,017	\$12,424,017	\$12,424,017
Total Salaires	\$30,500,000	\$36,166,313	\$37,796,256	\$41,234,292	\$44,674,845	\$48,118,417	\$50,524,337	\$52,429,353	\$54,429,620	\$56,529,900	\$58,735,194
Total dépenses opérationnelles	\$51,662,000	\$92,974,407	\$75,222,203	\$88,703,489	\$111,467,649	\$121,843,465	\$127,798,686	\$133,426,701	\$139,332,247	\$145,529,094	\$152,031,698
EBITA	\$8,338,000	-\$34,783,641	\$2,999,843	\$16,606,760	\$39,402,204	\$42,553,335	\$44,817,954	\$47,820,771	\$50,977,599	\$54,296,244	\$57,784,907
Amortissement et provisions	\$5,000,000	\$5,718,750	\$6,562,500	\$7,718,750	\$9,406,250	\$11,281,250	\$11,881,620	\$12,677,692	\$13,514,594	\$14,394,395	\$15,319,269
Résultat d'exploitation (EBIT)	\$3,338,000	-\$40,502,391	-\$3,562,657	\$8,888,010	\$29,995,954	\$31,272,085	\$32,936,335	\$35,143,079	\$37,463,005	\$39,901,849	\$42,465,638
Intérêts	\$400,560	-\$4,860,287	-\$427,519	\$1,066,561	\$3,599,514	\$3,752,650	\$3,952,360	\$4,217,170	\$4,495,561	\$4,788,222	\$5,095,877
Résultat avant impôts	\$2,937,440	-\$45,362,677	-\$3,990,176	\$9,954,571	\$33,595,468	\$35,024,736	\$36,888,695	\$39,360,249	\$41,958,566	\$44,690,071	\$47,561,515
Impôts (20%)	\$587,488	-\$9,072,535	-\$798,035	\$1,990,914	\$6,719,094	\$7,004,947	\$7,377,739	\$7,872,050	\$8,391,713	\$8,938,014	\$9,512,303
Résultat Net	\$2,349,952	-\$36,290,142	-\$3,192,141	\$7,963,657	\$26,876,375	\$28,019,789	\$29,510,956	\$31,488,199	\$33,566,853	\$35,752,057	\$38,049,212

Annexe 12.2 : États des résultats - option 2



État des résultats

300 de la Berge-du-Canal Rue

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033	31-12-2034
Revenus	\$100,000,000	\$115,000,000	\$135,000,000	\$185,000,000	\$270,000,000	\$300,000,000	\$315,000,000	\$330,750,000	\$347,287,500	\$364,651,875	\$382,884,469
(Perte de revenus)			\$11,250,000								
Coût des ventes	\$40,000,000	\$47,225,900	\$56,777,954	\$79,689,751	\$119,130,148	\$135,603,200	\$ 142,383,360	\$ 149,502,528	\$ 156,977,654	\$ 164,826,537	\$ 173,067,864
Bénéfice Brute	\$60,000,000	\$67,774,100	\$66,972,046	\$105,310,249	\$150,869,852	\$164,396,800	\$172,616,640	\$181,247,472	\$190,309,846	\$199,825,338	\$209,816,605
Marge brute %	60.00%	58.93%	49.61%	56.92%	55.88%	54.80%	54.80%	54.80%	54.80%	54.80%	54.80%
Dépenses opérationnelles											
Frais généraux et administratifs											
Loyer	\$1,150,000	\$2,054,179	\$6,373,446	\$6,492,295	\$6,670,833	\$6,854,281	\$7,042,773	\$7,236,450	\$7,435,452	\$7,639,927	\$7,850,025
R&D	\$20,000,000	\$27,154,893	\$31,799,858	\$41,684,940	\$60,843,420	\$67,613,700	\$70,994,385	\$74,544,104	\$78,271,309	\$82,184,875	\$86,294,119
Autres	\$12,000	\$13,493	\$25,926,983	\$18,948	\$25,529	\$24,587	\$25,816	\$27,107	\$28,462	\$29,885	\$31,380
Total G&A	\$21,162,000	\$29,222,564	\$64,100,287	\$48,196,182	\$67,539,781	\$74,492,567	\$78,062,974	\$81,807,661	\$85,735,224	\$89,854,687	\$94,175,523
Salaires											
Administration	\$9,000,000	\$10,672,027	\$11,152,994	\$12,167,496	\$13,182,741	\$14,198,877	\$14,908,821	\$15,654,262	\$16,436,975	\$17,258,824	\$18,121,765
Laboratoire	\$14,000,000	\$16,600,931	\$17,349,101	\$18,927,216	\$20,506,486	\$22,087,142	\$23,191,499	\$24,351,074	\$25,568,628	\$26,847,059	\$28,189,412
Centre de distribution	\$7,500,000	\$8,893,356	\$9,294,161	\$10,139,580	\$10,985,618	\$11,832,398	\$12,424,017	\$12,424,017	\$12,424,017	\$12,424,017	\$12,424,017
Total Salaires	\$30,500,000	\$36,166,313	\$37,796,256	\$41,234,292	\$44,674,845	\$48,118,417	\$50,524,337	\$52,429,353	\$54,429,620	\$56,529,900	\$58,735,194
Total Operating Expenses	\$51,662,000	\$65,388,877	\$101,896,542	\$89,430,474	\$112,214,626	\$122,610,984	\$128,587,312	\$134,237,014	\$140,164,844	\$146,384,587	\$152,910,718
EBITA	\$8,338,000	\$2,385,223	-\$34,924,497	\$15,879,774	\$38,655,226	\$41,785,816	\$44,029,328	\$47,010,458	\$50,145,002	\$53,440,751	\$56,905,887
Amortissement et provisions	\$5,000,000	\$5,718,750	\$6,562,500	\$7,718,750	\$9,406,250	\$11,281,250	\$11,886,949	\$12,691,788	\$13,538,046	\$14,427,826	\$15,363,336
Résultat d'exploitation (EBIT)	\$3,338,000	-\$3,333,527	-\$41,486,997	\$8,161,024	\$29,248,976	\$30,504,566	\$32,142,380	\$34,318,670	\$36,606,956	\$39,012,925	\$41,542,551
Intérêts	\$400,560	-\$400,023	-\$4,978,440	\$979,323	\$3,509,877	\$3,660,548	\$3,857,086	\$4,118,240	\$4,392,835	\$4,681,551	\$4,985,106
Résultat avant impôts	\$2,937,440	-\$3,733,550	-\$46,465,436	\$9,140,347	\$32,758,853	\$34,165,114	\$35,999,465	\$38,436,910	\$40,999,791	\$43,694,476	\$46,527,657
Impôts (20%)	\$587,488	-\$746,710	-\$9,293,087	\$1,828,069	\$6,551,771	\$6,833,023	\$7,199,893	\$7,687,382	\$8,199,958	\$8,738,895	\$9,305,531
Résultat Net	\$2,349,952	-\$2,986,840	-\$37,172,349	\$7,312,278	\$26,207,083	\$27,332,091	\$28,799,572	\$30,749,528	\$32,799,832	\$34,955,581	\$37,222,126

Annexe 12.3 : Autres options de combinaison pour protéger nos prix



Combinaison 1

		Industriel	Lab et office
option 1	Address	131 MontCalm	235 Isabey Rue
	Coût par Pi2	13,68 \$	12,66 \$
		Industriel	Lab et office
option 2	Address	131 MontCalm	2555 Pitfield Boul.
	Coût par Pi2	13,68 \$	11,84 \$

Combinaison 2

		Industriel	Lab et office
option 1	Adresse	300 de la Berge-du-Canal rue	235 Isabey Rue
	Coût par Pi2	N/A	12,66 \$
		Industriel	Lab et office
option 2	Adresse	300 de la Berge-du-Canal rue	2555 Pitfield Boul.
	Coût par Pi2	N/A	11,84 \$

Annexe 13 : Le processus de filtration des emplacements potentiels

1. Les options potentielles

- **Besoin en pi^2 par type de bâtiment** (siège social, laboratoire, centre de distribution)
- **Coût maximal par pi^2** en fonction du type de bâtiment
- **Note Costar minimale** de 3 et plus

2. Système de pointage pondéré

- **Déplacement** (transport en commun, accès aux autoroutes, etc.)
- **Entourage de l'emplacement** en fonction du type de bâtiment
- **Condition de l'immeuble** (luminosité, propreté, esthétique, etc.)

3. Les meilleures options

- Retenue des **meilleurs scores**
- **Superficie suffisante** pour **combinaison** des **trois types** d'immeubles
- **Emplacement idéal** (Rive-Sud)



**AVISON
YOUNG**