

Québec, le 22 avril 2004

Gaz Métropolitain
Gestion des immeubles
1717, rue du Havre
Montréal (Québec) H2K 2X3

À l'attention de Monsieur Jean-Pierre Deneault, chef de service

OBJET : Analyse d'investissement
Projet de siège social à Québec
Notre dossier : 04-0620

Monsieur,

Conformément au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé à une étude visant à estimer le loyer équivalent dans le cadre d'un projet de construction d'un nouveau siège social à Québec. Nous comprenons que les principaux paramètres à considérer sont les suivants :

- Le bâtiment aurait une superficie au sol d'environ 15 000 pieds carrés et 3 000 pieds carrés à l'étage et serait adapté aux exigences actuelles de l'entreprise au niveau de l'image de marque, des aménagements intérieurs, etc.
- Le terrain occuperait une surface de près de 100 000 pieds carrés et serait situé dans une zone délimitée par le quadrilatère formé par l'autoroute Henri-IV, l'autoroute Charest, l'autoroute du Vallon et le boulevard Wilfrid-Hamel.
- Les coûts de construction de l'édifice seraient de l'ordre de 104,00 \$/pi² excluant les améliorations locatives.
- Dans l'éventualité d'une location, le bail aurait une durée de quinze (15) ans.
- Tous les frais d'exploitation seraient assumés par le propriétaire à l'exception des frais d'énergie et de la taxe sur les immeubles non résidentiels.

Situation du marché dans la région de Québec

Depuis près de cinq ans, le marché des espaces à bureaux et des espaces à vocation industrielle de la région de Québec affiche une excellente performance tant au niveau des taux d'inoccupation (près de 5%) que des loyers nets effectifs.

D'autre part, peu de propriétés sont actuellement offertes sur le marché de sorte qu'il devient à toutes fins pratiques impossible d'acquérir ou de louer un immeuble possédant les caractéristiques recherchées par votre organisme. De même, la seule

alternative envisageable constitue la construction d'un immeuble dans le périmètre délimité.

Valeur du terrain

La valeur marchande du terrain a été estimée à partir des indices paritaires observés pour des emplacements transigés récemment dans la zone identifiée ou à proximité. À partir des données recueillies (voir annexe), on constate que la valeur typique d'un terrain à vocation commerciale se situerait autour de 4,00 \$/pi². Des taux inférieurs sont exigés dans la zone du parc technologique mais rappelons que les prix sont régis par une organisation supra-municipale et que l'implantation des entreprises est sujette à des critères bien définis. En somme, nous croyons que la valeur probable du terrain représenterait un investissement de l'ordre de 400 000 \$.

Estimation du loyer de base

En fonction de notre hypothèse de travail, en l'occurrence la construction d'un nouveau bâtiment, l'établissement du loyer est donc directement relié au prix de revient du projet. Ainsi, à partir du coût de construction et d'un taux de rendement approprié, il est possible de dériver le loyer correspondant.

Détermination du taux de rendement

La détermination du taux de rendement a été réalisée à partir d'ententes contractuelles impliquant des propriétés louées sur la base de leur coût de construction. L'identification exacte des immeubles a été volontairement masquée pour fins de confidentialité. Le tableau suivant résume les informations recueillies.

No	1	2	3
Adresse	Rue du Parc-Technologique	Boulevard Jean-Talon	Rue Armand-Viau
Ville	Québec	Québec	Québec
Type d'usage	Bureaux/atelier	Concessionnaire de véhicules récréatifs lourds	Entrepôt
Superficie du terrain (pi ²)	391 293	100 000	548 637
Aire locative du bâtiment (pi ²)	99 344	9 424	118 745
Coût de construction			
Terrain	723 892 \$	400 000 \$	1 097 481 \$
Bâtiment	<u>7 419 075 \$</u>	<u>560 000 \$</u>	<u>4 936 000 \$</u>
Total	8 142 967 \$	960 000 \$	6 033 481 \$
Loyer			
Début du bail	01-05-2002	01-03-2000	15-12-1999
Fin du bail	30-04-2017	28-02-2020	31-03-2020
Durée	15 ans	20 ans	20 ans
Loyer net (\$/pi ²)	Années 1 à 5 : 12,12 \$ Années 6 à 10 : 14,00 \$ Années 11 à 15 : 16,63 \$	Années 1 à 20 : 10,19 \$	Années 1 à 10 : 6,35 \$ Années 11 à 20 : 7,17 \$
TRI	17,4%	10,3%	11,4%

L'analyse des ententes permet de dégager des taux de rendement variant entre 10,3% et 17,4%. L'indice le plus élevé (17,4%) doit toutefois être considéré avec réserve étant donné la fiabilité des données relatives au coût de construction. Ainsi, nous croyons que les indices obtenus des références no 2 et no 3 s'avèrent davantage probants. De

même, nous sommes d'opinion qu'un taux de rendement de 12,0% est applicable dans le cas présent.

Calcul du loyer de base

À partir des paramètres déterminés précédemment, le loyer de base est donc quantifié comme suit :

Coût de construction	<u>Superficie (pi²)</u>	<u>Taux unitaire</u>	
Terrain	100 000	4,00 \$	400 000 \$
Bâtiment (coût de base)	18 000	104,00 \$	1 872 000 \$
Honoraires professionnels		10%	187 200 \$
Aménagements extérieurs		- \$	<u>150 000 \$</u>
Coût total			2 609 200 \$

Calcul du loyer de base

Coût de construction	2 609 200 \$
Durée du bail	15 ans
Taux de rendement	12,00%
Valeur de réversion	3 511 640 \$
Loyer de base	288 897 \$
Superficie locative	18 000
Taux unitaire	16,05 \$

Sur un horizon de quinze (15) ans, le loyer de base annuel s'élèverait donc à 288 897 \$, soit un taux unitaire de 16,05 \$/pi².

Estimation des frais d'exploitation

Les frais d'exploitation ont été estimés à partir des barèmes usuels pour ce type d'immeuble, soit :

Taxes foncières et scolaires

Le coût des taxes foncières et scolaires a été quantifié sur la base de l'évaluation municipale probable, soit une valeur de l'ordre de 2 500 000 \$. À partir des taux de taxation en vigueur, le coût des taxes s'élèverait à environ 54 571 \$, soit 3,03 \$/pi². À noter que ce montant exclut la surtaxe sur les immeubles non résidentiels, laquelle est présumée être assumée directement par le locataire.

Assurances

En fonction du coût de construction, une prime d'assurances de 3 400 \$ a été estimée.

Énergie

Tel que stipulé précédemment, aucun montant n'a été prévu considérant que la dépense serait défrayée directement par Gaz Métropolitain.

Entretien et réparations

Selon les standards usuels, le coût relatif à l'entretien et aux réparations est estimé à 0,70 \$/pi² de bâtiment.

Déneigement

Compte tenu de la surface du terrain, le coût du déneigement est estimé à quelque 10 000 \$ par année.

Entretien ménager

Le coût au chapitre de l'entretien ménager a été budgété à raison de 1,25 \$/pi² appliqué sur la surface aménagée en espace de bureaux (15 000 pieds carrés).

Administration

Conformément aux exigences du marché, des frais d'administration de 15% ont été considérés sur tous les coûts d'exploitation à l'exception des taxes.

Conclusion

À la suite des analyses effectuées, le loyer brut total est donc ventilé comme suit :

	<u>Taux unitaire</u>	<u>Annuel</u>
Loyer de base	16,05 \$	288 896,74 \$
Frais d'opérations		
Taxes municipales et scolaires	3,03 \$	54 571,43 \$
Assurances	0,19 \$	3 400,00 \$
Energie	- \$	- \$
Entretien et réparations	0,70 \$	12 600,00 \$
Déneigement	0,56 \$	10 000,00 \$
Entretien ménager	1,04 \$	18 750,00 \$
Administration	<u>0,37 \$</u>	<u>6 712,50 \$</u>
Total des dépenses	5,89 \$	106 033,93 \$
 Loyer total	 21,94 \$	 394 930,67 \$

Nous demeurons à votre disposition si de plus amples informations vous étaient nécessaires. Espérant le tout conforme, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Dorion, Noël et Hallissey inc.
Membre du **GROUPE ALTUS**

Steve Gilbert, B.A.A., É.A.

SG/nt

ANNEXE

Tableau des ventes de terrains

TABLEAU DES VENTES DE TERRAINS

No	Lot (s) Localisation	Vendeur Acheteur	Date de vente No d'enreg.	Prix de vente	Superficie	Taux/pi²
1	Lot 3 070 250	9110-3283 Québec inc. Léon Holdings (1967) Ltd (real estate)	26-11-2003 10908343	3 484 794 \$	828 018	4,21 \$
2	Lot 2 866 201	Banque Royale du Canada Fonds de Placement immobilier Cominar	25-09-2003 10746674	1 200 000 \$	550 623	2,18 \$
3	Lot 1 259 701	9059-1710 Québec inc. Propriétés Provigo Ltée	26-08-2003 10669703	702 118 \$	200 605	3,50 \$
4	Lot 1 257 783	Denis Biron Propriétés Provigo Ltée	21-08-2003 10657833	175 000 \$	54 618	3,20 \$
5	Lot 1 257 783	Denis Biron Propriétés Provigo Ltée	21-08-2003 10657833	175 000 \$	54 618	3,20 \$
6	Lot 2 437 164	Parc Technologique du Québec Métro Institut National d'Optique	13-03-2003 10289122	646 259 \$	430 839	1,50 \$