

BAIL COMMERCIAL — ENTREPÔT

Entre **Immeubles Saint-François inc.** (le « Locateur ») et **Groupe Boréal inc.** (le « Locataire »). Signé à Drummondville le 15 août 2026.

Article 1 — Lieux loués

Entrepôt d'une superficie de 3 600 mètres carrés situé au 2550, rue de l'Acier, Drummondville, incluant 12 portes de quai et un espace de bureau de 180 mètres carrés.

Article 2 — Durée

Le bail est d'une durée de dix (10) ans, débutant le 1er octobre 2026 et se terminant le 30 septembre 2036.

Article 3 — Option de renouvellement

Le Locataire dispose d'une option de renouvellement pour une période additionnelle de cinq (5) ans, à exercer par avis écrit au moins douze (12) mois avant l'échéance. Le loyer de la période de renouvellement sera égal à la valeur marchande, sans être inférieur au loyer de la dixième année. Le Locataire a réalisé des améliorations locatives importantes (voir article 7) dont la durée de vie utile estimée est de 15 ans.

Article 4 — Loyer de base

Années	Loyer annuel de base	Payable
1 à 3	648 000 \$	Mensuellement, le 1er, 54 000 \$
4 à 6	680 400 \$	Mensuellement, le 1er, 56 700 \$
7 à 10	714 420 \$	Mensuellement, le 1er, 59 535 \$

Article 5 — Frais d'exploitation et taxes

En sus du loyer de base, le Locataire paie sa quote-part des taxes foncières, des assurances de l'immeuble et de l'entretien des aires communes, estimée à 96 000 \$ pour la première année et ajustée annuellement selon les coûts réels.

Article 6 — Incitatifs

Le Locateur accorde au Locataire : (a) une période de gratuité de loyer de base de trois (3) mois, soit d'octobre à décembre 2026; (b) une allocation pour améliorations locatives de 180 000 \$, payable sur présentation des factures au plus tard le 31 mars 2027.

Article 7 — Améliorations locatives et remise en état

Le Locataire réalisera des améliorations estimées à 420 000 \$ (mezzanine, système de ventilation, rayonnage fixe). À la fin du bail, le Locataire devra retirer le rayonnage fixe et remettre les lieux en état, à ses frais, coût estimé à 45 000 \$ en dollars de 2026.

Article 8 — Dépôt de garantie

Le Locataire remet un dépôt de 108 000 \$ à la signature, remboursable à la fin du bail.

Article 9 — Résiliation anticipée

Le Locataire peut résilier le bail à la fin de la septième année moyennant un préavis de 12 mois et le paiement d'une pénalité égale à six mois de loyer de base.

Article 10 — Taux implicite

Le taux d'intérêt implicite du bail n'est pas indiqué. Le taux d'emprunt marginal du Locataire auprès de la Banque Horizon est de 6,4 % au 1er octobre 2026.