

À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

PROPRIÉTÉ ENTIÈREMENT RÉNOVÉE

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO



DÉTAILS DE LA PROPRIÉTÉ

Idéalement située au cœur de Rosemont-La Petite-Patrie, l'un des quartiers les plus dynamiques et accessibles à pied de Montréal, la propriété se trouve à quelques pas des stations de métro Beaubien et Rosemont (ligne orange), et à seulement 8 minutes en voiture de la station Jean-Talon (ligne bleue).

Le secteur est très recherché, reconnu pour sa communauté dynamique, ses cafés, restaurants et services essentiels. La propriété se trouve également à quelques minutes du célèbre marché Jean-Talon et à proximité du Parc olympique de Montréal. Avec une forte demande locative et un emplacement central, cet actif représente un investissement générateur de revenus stable au cœur de l'une des communautés les plus établies de Montréal.

**Propriété à usage mixte, bien située,
d'environ 12 670 pi.ca et qui comprend
9 unités résidentielles et 3 unités
commerciales.**

À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

CARACTÉRISTIQUES ET POINTS SAILLANTS DE LA PROPRIÉTÉ



6201-6215, avenue Christophe-Colomb



Type d'immeuble : à usage mixte



Description cadastrale : 3 794 667



Année de construction / Rénovation : 1925 / 2025



Superficie totale : 12 671 pi²



Unités : 9 résidentielles, 3 commerciales

- Situé dans Rosemont-La Petite-Patrie, un quartier central et dynamique de Montréal
- À distance de marche des stations de métro Rosemont et Beaubien (ligne orange), et à seulement 8 minutes en voiture de la station Jean-Talon (ligne bleue)
- À proximité du Marché Jean-Talon, de cafés, restaurants et services essentiels
- Plusieurs parcs et espaces verts à proximité
- À proximité du Parc olympique de Montréal, qui abrite des attractions majeures telles que le Stade olympique, le Biodôme, le Planétarium, le Stade Saputo et bien d'autres.
- Secteur à forte demande locative avec un grand attrait pour les locataires
- Immeuble générateur de revenus stable avec un fort potentiel de valorisation à long terme



STRATÉGIES DE FINANCEMENT POTENTIELLES

STRATÉGIES DE FINANCEMENT POTENTIELLES

MONTANT NET DU PRÊT – SCHL STANDARD

Montant net du prêt à terme	4 100 000 \$
Paie ment annuel	192 765 \$
Amortissement / Terme	40 ans 5 ou 10 ans

MONTANT NET DU PRÊT – SCHL APH Select (50 points EE)

Montant net du prêt à terme	4 700 000 \$
Paie ment annuel	220 975 \$
Amortissement / Terme	40 ans 5 ou 10 ans

POTENTIAL FINANCING STRATEGIES

CMHC STANDARD – NET LOAN AMOUNT

Net Term Loan Amount	\$4,100,000
Annual Payment	\$192,765
Amortization / Term	40 Years 5 or 10 Years

CMHC MLI Select (50 Points EE) – NET LOAN AMOUNT

Net Term Loan Amount	\$4,700,000
Annual Payment	\$220,975
Amortization / Term	40 Years 5 or 10 Years



FOR MORE INFORMATION, PLEASE CONTACT:

POUR PLUS D'INFORMATION, VEUILLEZ CONTACTER :

ODI HOURANI

Vice President, Commercial Lending

ohourani@vacapital.ca

T +1 514 531 7633

JEFFREY SOLIMAN

President

jsoliman@vacapital.ca

T +1 514 893 5333

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DES RÉSULTATS ET ÉVALUATION

Revenus	État des résultats date : 1er juin 2025	Dépenses	Montant	Pourcentage des revenus	Référence / Normes SCHL
Loyers perçus	312 569 \$	Taxes	21 092 \$	6,85%	Réel
Revenus de stationnement	-	Services publics	600 \$	0,19%	Réel
Dépenses récupérées	8 656 \$	Assurance	17 000 \$	5,52%	Estimation
Revenus d'entreposage	-	Entretien et réparations	9 150 \$	2,97%	610 \$/unité
Autres revenus	-	Gestion	15 402 \$	5,00%	5,00%
Internet	-	Salaires	5 475 \$	1,78%	365 \$/unité
Revenu brut	328 342 \$	Provision appareils élect.	1 500 \$	0,49%	60 \$/appareil
Espace vacant	(13 134) (4,00 %)	Provision climatisation	-	0,00%	190 \$/unité
Créances irrécouvrables	-	Provision ascenseur	-	0,00%	300 \$/ascenseur
Revenu brut effectif	315 208 \$	Autres	-	0,00%	Réel
		Total des charges d'exploitation	70 220 \$		
		Pourcentage des charges d'exploitation	22,80 %		
Évaluation					
Revenu net d'exploitation (R.N.E.)	244 988 \$				
Prix de mise en vente	5 500 000 \$				

NOTES

Dépenses normalisées conformément aux lignes directrices de la SCHL pour les immeubles à ossature de bois de 12 unités et plus.

Le taux de base est dérivé du taux des obligations hypothécaires du Canada (OHC) à 5 ans.

Scénario 1 – Source de fonds

Prix d'acquisition	5 500 000 \$
Montant du prêt	4 100 000 \$
Ratio prêt-valeur	75 %
Taux de base	3,07 %
Taux d'intérêt	3,60 %
Amortissement	40 A.

Scénario 2 – Source de fonds

Prix d'acquisition	5 500 000 \$
Montant du prêt	4 700 000 \$
Ratio prêt-valeur	85 %
Taux de base	3,07 %
Taux d'intérêt	3,60 %
Amortissement	40 A.

Service de la dette – Année 1

Principal annuel	46 260 \$	53 030 \$
Intérêts annuels	146 505 \$	167 945 \$
Paiement annuel total	192 765 \$	220 975 \$
Ratio de couverture de la dette	1,23x	1,08x

CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ

Fondation	Vide sanitaire; Sous-sol Matériau: Pierre
Structure	Ossature en bois Matériau: Bois / Charpente en bois
Revêtement extérieur	Brique (placage) Panneaux métalliques
Fenêtres et portes	Matériau: composite Vitrage : Double vitrage avec revêtement Low-E Types de portes : Acier
Toiture	Structure : Chevrons Revêtement : Membrane TPO/EPDM
Résistance au feu	Murs et planchers coupe-feu
Isolation et efficacité énergétique	Isolation des murs : Fibre de verre; Mousse rigide Isolation du toit / grenier : Matelas isolants; Pare-air installé
Matériaux intérieurs	Finition des murs : Gypse Revêtements de sol : Céramique, stratifié Plafonds : Gypse



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

APERÇU DE L'EMPLACEMENT



Population Totale



Projection 2028



Croissance annuelle (2023-2028)



Population diurne



Ménage



Taille moyenne des ménages

	Population Totale	Projection 2028	Croissance annuelle (2023-2028)	Population diurne	Ménage	Taille moyenne des ménages
2 km	76 544	81 926	1.4%	69 039	35 319	2.2
5 km	468 580	500 994	1.4%	477 144	215 809	2.2
10 km	1 195 478	1 283 309	1.5%	1 653 136	559 344	2.1

À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



À VENDRE

6201-6215 AVE. CHRISTOPHE-COLOMB, MONTRÉAL, QC

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

CONTACTEZ NOUS

ADAMO MARIANI

Directeur Investissements
Courtier immobilier
adamo.mariani@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6520

ROBERTO ROSELLI

Directeur Investissements
Courtier immobilier
roberto.roselli@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6526

JESSE DI GENNARO

Directeur Investissements
Courtier immobilier
jesse.digennaro@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6521

PHILIPPE MOISAN

Associé Investissements
Courtier immobilier
philippe.moisan@marcusmillichap.com
Tél. 438.844.6515

Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO

Marcus & Millichap REIS Inc.

1 Place Ville-Marie Suite 1082,
Montréal, Québec H3B 4S6