



IMMEUBLE COMMERCIAL - À VENDRE
Opportunité d'investissement

PRIX DEMANDÉ 3 495 000 \$

Année de construction /rénovée:	1965 / 2009
Désignation cadastrale :	3 004 549 / 4 387 508
Superficie terrain :	39 411 PI.CA.
Superficie de l'immeuble :	7 720 PI.CA. (Plus sous-sol)
Évaluation municipale 2024 :	3 317 900 \$

TAXES - DÉPENSES

Taxes municipales 2025 :	73 336 \$
Taxes scolaires 2025-2026 :	2 757 \$
Taxe d'eau 2025 :	7 527 \$
Paysagement / Déneigement :	6 738 \$
Assurances :	24 937 \$
Électricité (mai 2024-2025) :	403 \$
Total des dépenses :	115 698 \$

Électricité pour locaux - aux frais des locataires

Les informations financières sont approximatives - à être vérifiées par l'acheteur ;

Total revenu annuel potentiel NET	324 505 \$
Taux de capitalisation potentiel (CAP)	8.12 %

Local 220 / Toi Moi & Café	3 400 pi.ca.
Complètement aménagé	Plus sous-sol (2 500 pi.ca.)
Bail	au 31/7/2029 + option
Taux de location NET courant (1/8/2025)	151 905 \$
Augmentation annuelle (août ± 2%)	
Loyer additionnel / année	51 370 \$
Plus Frais de Gestion / année	7 705 \$
Revenu Brut / annuel	210 981 \$
Loyer mensuel Brut effectif (1/8/2025)	17 582 \$

LOCAL 218 / VACANT	4 313 pi.ca.
Idéal pour propriétaire occupant / investissement	
Anciennement la Banque Nationale	
Revenu Net <i>potentiel</i> / année (basé sur 40 \$ / pc)	172 520 \$
Plus frais de gestion / année	9 649 \$
Loyer additionnel / année	64 328 \$
Loyer Brut <i>potentiel</i> / année	246 497 \$
Loyer mensuel Brut potentiel basé sur 40 \$ / pc (20 541 \$)	

TOTAL REVENU BRUT ANNUEL (potentiel) : 457 458 \$


COMMERCIAL PROPERTY - FOR SALE
Investment opportunity
ASKING PRICE \$ 3,495,000

Construction year / renovated :	1965 / 2009
Cadastral designation:	3 004 549 / 4 387 508
Land area :	39,411 SQ.FT.
Building area :	7,720 SQ.FT. (Plus basement)
Municipal Assessment 2024 :	\$ 3,317,900
<u>TAXES - EXPENSES</u>	
Municipal taxes 2025:	\$ 73,336
School taxes 2025-2026:	\$ 2,757
Water tax 2025:	\$ 7,527
Grass and snow removal:	\$ 6,738
Insurance:	\$ 24,937
Electricity:	\$ <u>403</u>
Total expenses :	\$ 115,698
<i>Electricity for rental spaces – tenant's responsibility</i>	
<i>Financial information are approximative - to be verified by the buyer;</i>	
Yearly NET potential Revenue :	\$ 324,505
Potential CAP Rate	8.12 %

Local 220 / Toi Moi & Café	3 400 sq.ft.
Completely developed	Plus basement (2 500 sq.ft.)
Lease	until 2029/07/31 + option
NET Rental rate (as of 2025/8/1)	\$ 151,905
Yearly increase (August ± 2%)	
Additional rent / year	\$ 51,370
Plus Management Fees / year	\$ <u>7,705</u>
Total / Year	\$ 210,981
Monthly Gross Rent (effective 2025/8/1)	\$ 17,582
LOCAL 218 / VACANT	4 313 sq.ft.
Ideal for owner occupancy / investment	
Formerly Banque Nationale	
Potential Revenue / year (based on \$ 40 / sf)	\$ 172,520
Plus Management Fees / year	\$ 9,649
Additionnal rent / year	\$ <u>64,328</u>
Gross potential rent / year	\$ 246,497
Monthly Gross Rent based on \$ 40 / sf (\$ 20,541)	
TOTAL GROSS YEARLY REVENUE (potential) : \$ 457,458	



Autoroute 640



