

# À VENDRE

1186-1188, RUE SAINTE-CATHERINE OUEST, MONTRÉAL (QUÉBEC)

**OPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT COMMERCIAL DE PREMIER CHOIX**  
titulaire d'un permis CITQ valide



**Marcus & Millichap**  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO

**Adamo Mariani**

Premier Vice-Président, Investissements  
Courtier Immobilier  
adamo.mariani@marcusmillichap.com  
B 438.844.6520

**Jesse Di Gennaro**

Premier Vice-Président, Investissements  
Courtier Immobilier  
jesse.digennaro@marcusmillichap.com  
B 438.844.6521

**Roberto Roselli**

Vice-Président, Investissements  
Courtier Immobilier  
roberto.roselli@marcusmillichap.com  
B 438.844.6526

# APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ

Situé sur la prestigieuse rue Sainte-Catherine Ouest, au cœur du centre-ville de Montréal, le 1186-1188, rue Sainte-Catherine Ouest bénéficie d'une visibilité exceptionnelle, d'un important achalandage piétonnier ainsi que d'un accès immédiat aux principales destinations commerciales, gastronomiques, de divertissement et de transport en commun de la ville.

Ancré par l'Hôtel Bakan, un concept hôtelier-boutique distingué, l'immeuble comprend huit (8) suites de luxe aménagées avec soin, en plus d'un espace commercial très recherché au rez-de-chaussée donnant directement sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Construit à l'origine en 1928 et ayant fait l'objet d'un important programme de rénovation et de repositionnement, cet immeuble emblématique de quatre étages totalise environ 13 527 pi<sup>2</sup> et marie harmonieusement le caractère architectural d'époque au confort et au luxe contemporains. L'actif répond aux attentes d'une clientèle aisée à la recherche d'une expérience d'hébergement haut de gamme au cœur du centre-ville de Montréal.

Entourée des enseignes commerciales les plus prestigieuses de Montréal, d'hôtels de luxe, de tours à bureaux, d'institutions culturelles et de lieux de divertissement, la propriété occupe un emplacement stratégique au sein d'un secteur très recherché attirant visiteurs, résidents et professionnels tout au long de l'année.

Cette offre représente une occasion rare d'acquérir un actif immobilier emblématique de qualité institutionnelle, combinant excellence hôtelière et commerciale dans l'un des secteurs commerciaux les plus prestigieux et durables de Montréal.



# CARACTÉRISTIQUES

Prix : 11 500 000 \$

Type de propriété : À usage mixte

Numéro de lot : 1 340 062

Année de construction: 1928

Nombre d'étages : 4

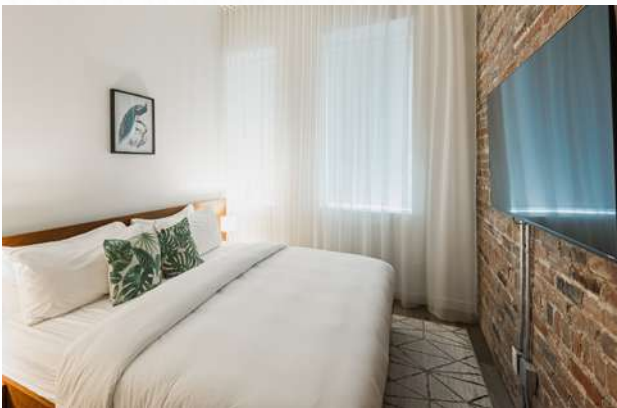
Nombre d'unités : 2 (1 espace commercial + 1 unité résidentielle)

Unités résidentielles : exploitée comme location de courte durée (Airbnb)

Superficie du bâtiment : 13 527 pi<sup>2</sup>

Superficie résidentielle : 9 718 pi<sup>2</sup>

Zonage: Zone 0110 – M.9



1186-1188 RUE STE-CATHERINE O.

Marcus & Millichap  
GROUPE MARIANI - DI GENNARO



## FAITS SAILLANTS



Situé sur la rue Sainte-Catherine Ouest, qui est le corridor commercial le plus emblématique et recherché de Montréal, offrant une visibilité inégalée et un flux piétonnier constant.



Ayant pour locataire principal l'Hôtel Bakan, l'immeuble comprend huit (8) appartements haut de gamme entièrement rénovés, conçus pour répondre aux attentes d'une clientèle moderne et raffinée.



Le local commercial au niveau de la rue bénéficie d'une excellente façade commerciale et d'une forte visibilité de marque, sur l'un des axes les plus achalandés de la ville.



Immeuble récemment rénové allie architecture historique (1928) et finitions contemporaines, nécessitant peu d'investissements en capital à court terme.



Profil de revenus diversifié grâce à la combinaison d'activités hôtelières et commerciales, favorisant la stabilité des revenus et la création de valeur à long terme.



Immeuble de quatre (4) étages totalisant 13 527 pi<sup>2</sup>, offrant une superficie bien équilibrée dans un environnement urbain dense.

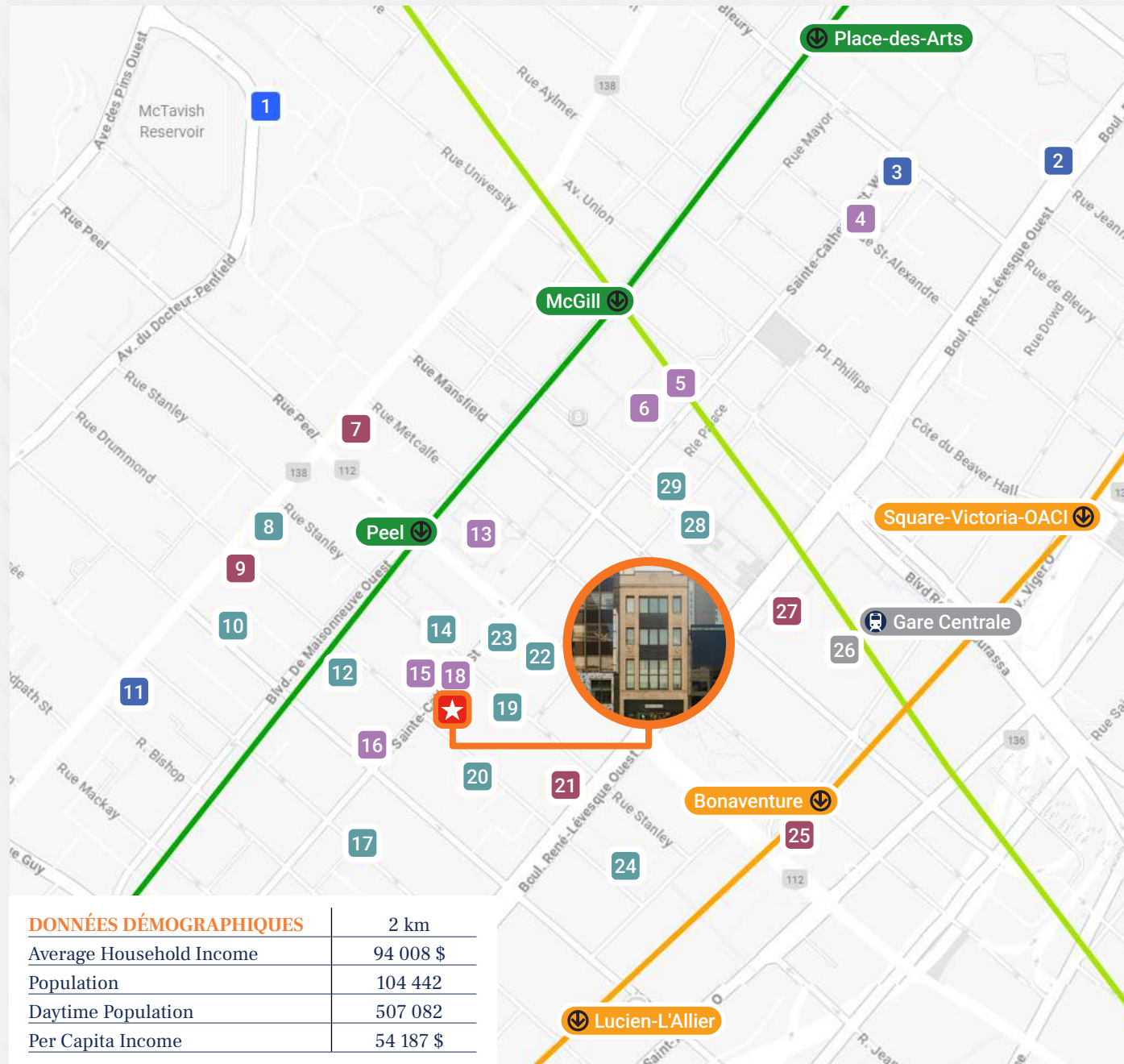


Occasion rare d'acquérir un actif distinctif générateur de revenus au cœur du centre-ville de Montréal.



Proximité immédiate des principaux réseaux de transport, commerces de luxe, restaurants ainsi que des principales destinations commerciales et culturelles de Montréal.

# APERÇU DE L'EMPLACEMENT



## LÉGENDE

- ★ 1186-1188 Rue Ste-Catherine O.
- 1 Université McGill
- 2 Desjardins
- 3 Banque Royale
- 4 Pharmaprix
- 5 Sephora
- 6 Centre Eaton
- 7 Hôtel Omni Mont-Royal
- 8 Amea Café
- 9 Ritz Carlton
- 10 Cloakroom Bar
- 11 Musée des beaux-arts de Montréal
- 12 Bar George
- 13 Les Cours Mont-Royal
- 14 Deville Dinerbar
- 15 Browns Shoes
- 16 Apple Store
- 17 Gyu-Kaku Japanese
- 18 Victoria's Secret
- 19 Le Classico Restaurant
- 20 Escondite Drummond
- 21 Le Centre Sheraton Hotel
- 22 Five Guys
- 23 Reuben's Deli
- 24 Lucille's
- 25 Montréal Marriott Champlain
- 26 Gare Centrale (REM)
- 27 Fairmont Le Reine Elizabeth
- 28 Les Enfants Terribles + Hiatus Restaurants
- 29 Enoteca Monza

### DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

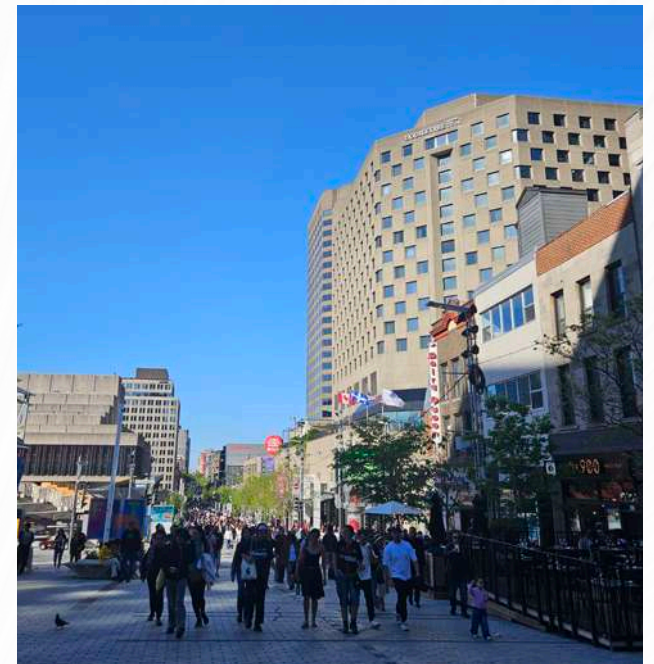
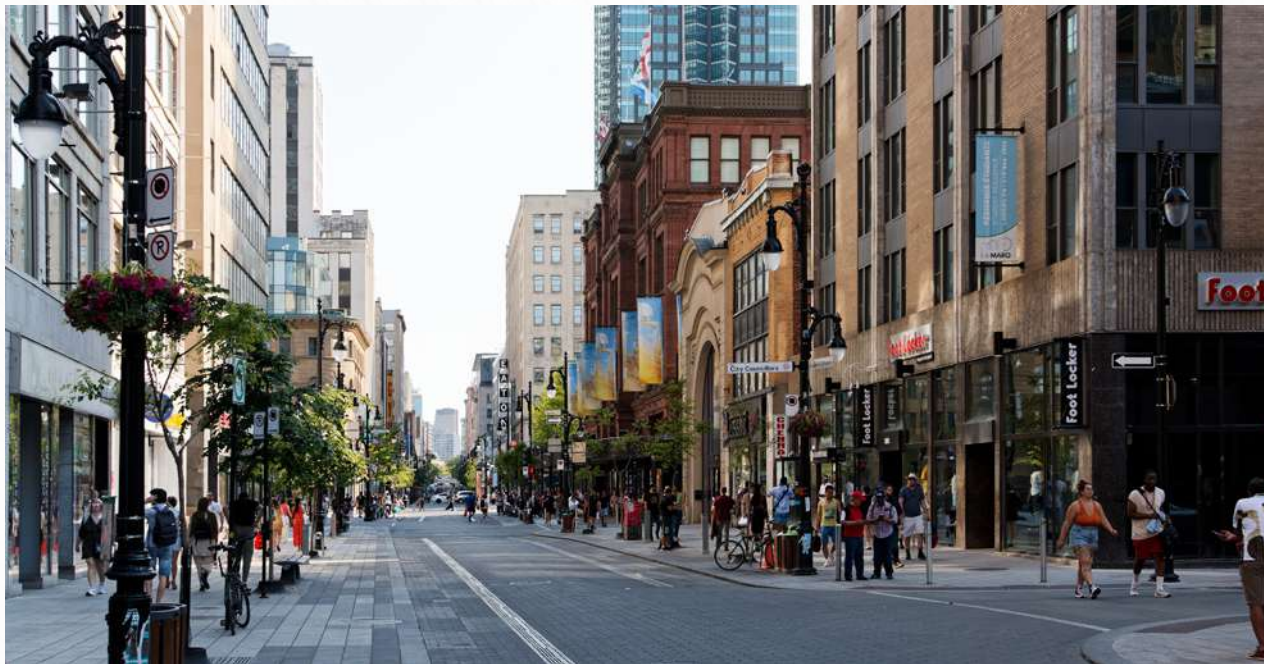
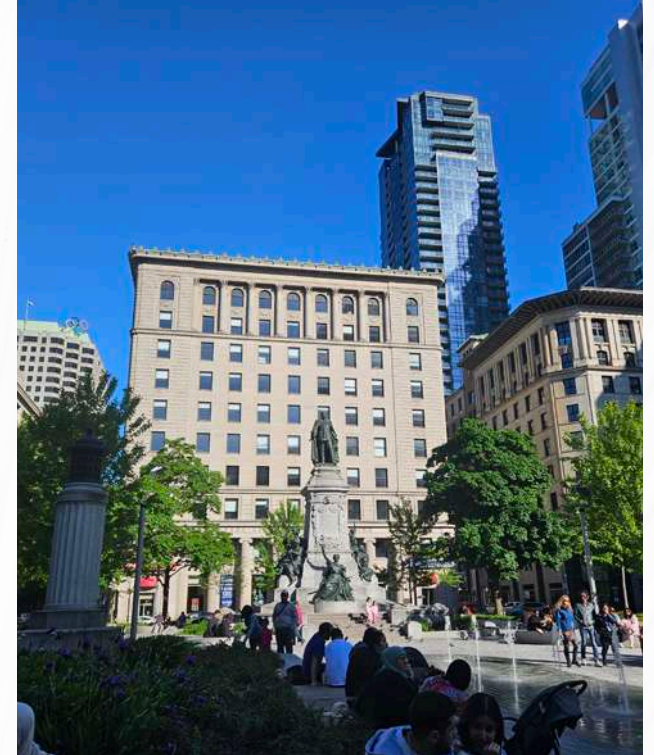
	2 km
Average Household Income	94 008 \$
Population	104 442
Daytime Population	507 082
Per Capita Income	54 187 \$

# RUE SAINTE-CATHERINE – CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

La rue Sainte-Catherine Ouest constitue le corridor commercial le plus prestigieux et emblématique de Montréal, au cœur du centre-ville. Réputée pour sa concentration de magasins phares, de marques de luxe et d'espaces commerciaux de premier plan, elle définit l'identité commerciale de la ville.

Portée par un achalandage piétonnier exceptionnel et ancrée par des destinations majeures telles que le Centre Eaton de Montréal, la rue Sainte-Catherine Ouest offre une visibilité incomparable et une activité urbaine constante.

Considérée comme l'une des artères commerciales les plus importantes du Canada, elle représente un emplacement de référence pour les commerces de prestige et la création de valeur à long terme.



# APERÇU FINANCIER

## Évaluation - Situation Actuelle

### État d'exploitation

Date de l'état des revenus 2026-05-01

REVENU	Commercial	Ratios
Revenu brut potentiel de location	839 972 \$	80,2%
Revenus de récupération commerciale	207 470 \$	19,8%
Autre(s) revenu(s)	0 \$	0,0%
<b>Revenu brut</b>	<b>1 047 442 \$</b>	<b>100,0%</b>
Perte de vacance commerciale	0 \$	0,0%
<b>Revenu brut effectif</b>	<b>1 047 442 \$</b>	<b>100,0%</b>

DÉPENSES	Commercial	Ratios de dépenses
Taxes municipales	-280 440 \$	26,8%
Taxes scolaires	-6 549 \$	0,6%
Assurances	-28 000 \$	2,7%
Hydro/Gaz	-1 800 \$	0,2%
Entretien et réparation	-17 000 \$	1,6%
Autre(s) dépense(s)	0 \$	0,0%
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>-333 789 \$</b>	<b>31,9%</b>

<b>RNE</b>	<b>713 653 \$</b>	<b>68,1%</b>
------------	-------------------	--------------

# GALERIE



# Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## Adamo Mariani

Premier Vice-Président, Investissements

Courtier Immobilier

adamo.mariani@marcusmillichap.com

B 438.844.6520

## Jesse Di Gennaro

Premier Vice-Président, Investissements

Courtier Immobilier

jesse.digennaro@marcusmillichap.com

B 438.844.6521

## Roberto Roselli

Vice-Président, Investissements

Courtier Immobilier

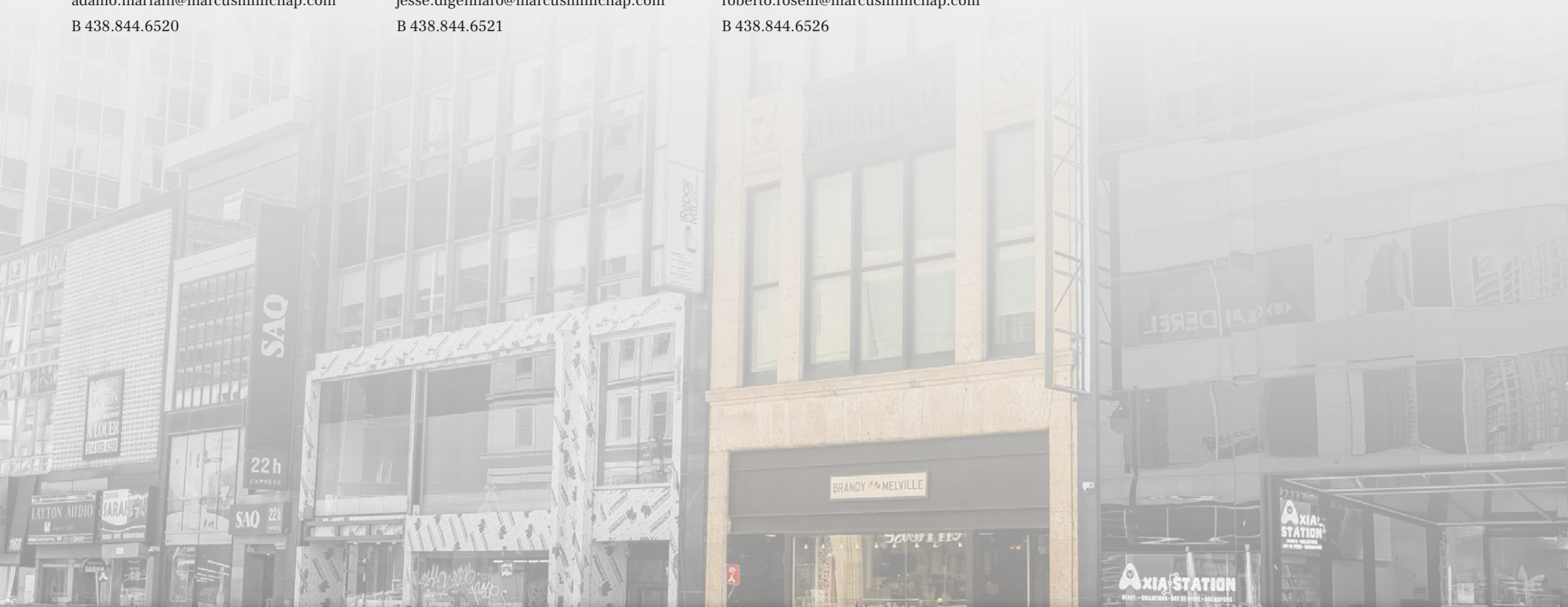
roberto.roselli@marcusmillichap.com

B 438.844.6526

## Marcus & Millichap REIS Inc.

1 Place Ville-Marie Suite 1082,

Montréal, Québec H3B 4S6



Les informations contenues dans le dépliant suivant sont exclusives et strictement confidentielles. Elles sont destinées à être examinées uniquement par la partie qui les reçoit de Services d'investissements immobilier Marcus & Millichap Québec inc. / Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., agence immobilière commerciale (« Marcus & Millichap »), et ne doivent pas être mises à la disposition d'une autre personne ou entité sans le consentement écrit de Marcus & Millichap. Cette brochure de marketing a été préparée pour fournir des renseignements sommaires et non vérifiés aux acheteurs potentiels et pour établir seulement un niveau préliminaire d'intérêt pour la propriété en question. Les informations contenues dans le présent document ne remplacent pas une enquête approfondie de diligence raisonnable. Marcus & Millichap n'ont fait aucune enquête et ne font aucune garantie ni représentation en ce qui concerne les revenus ou les dépenses pour la propriété en question, la performance financière future projetée de la propriété, la taille et la superficie en pieds carrés de la propriété et des améliorations, la présence ou l'absence de substances contaminantes, de BPC ou d'amiante, la conformité aux réglementations provinciales et fédérales, l'état physique des améliorations, ni la situation financière ou les perspectives commerciales d'un locataire, ou les plans ou les intentions d'un locataire de continuer à occuper la propriété en question. Les informations contenues dans cette brochure de marketing ont été obtenues à partir de sources que nous croyons fiables ; cependant, Marcus & Millichap n'ont pas vérifié, et ne vérifieront pas, les informations contenues dans les présentes et n'ont mené aucune enquête concernant ces questions. Ils ne font aucune garantie ni représentation, de quelque nature que ce soit, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations fournies. Tous les acheteurs potentiels doivent prendre les mesures appropriées pour vérifier toutes les informations énoncées dans les présentes. Le vendeur se réserve tous les droits et toute discrétion quant au processus d'offre et d'acceptation, y compris, sans s'y limiter, le droit d'accepter ou de refuser toute offre, à sa seule et entière discrétion. Le vendeur ne sera lié que par des ententes dûment signées et exécutoires, le cas échéant. TOUTES LES INFORMATIONS SONT PRIVILÉGIÉES ET CONFIDENTIELLES.

Services d'investissements immobilier Marcus & Millichap Québec inc. / Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., agence immobilière commerciale (« Marcus & Millichap ») n'est pas affiliée, parrainée ni approuvée par un locataire commercial ou un locataire identifié dans cette trousse de marketing. La présence du logo ou du nom d'une société n'a pas pour but d'indiquer ou d'impliquer une affiliation avec, un parrainage ou une approbation par ladite société de Marcus & Millichap, de ses sociétés affiliées ou filiales, ou de tout agent, produit, service ou liste commerciale de Marcus & Millichap, et est uniquement incluse dans le but de fournir des renseignements sur les locataires relativement à cette propriété à des clients potentiels. TOUTES LES VISITES DE PROPRIÉTÉ SE FONT SUR RENDEZ-VOUS SEULEMENT. VEUILLEZ CONSULTER VOTRE AGENT MARCUS & MILLICHAP POUR PLUS DE DÉTAILS.

IL S'AGIT D'UNE OPINION DE VALEUR OU D'UNE ANALYSE COMPARATIVE DU MARCHÉ ET NE DOIT PAS ÊTRE CONSIDÉRÉE COMME UNE ÉVALUATION. Ces informations ont été obtenues à partir de sources que nous jugeons fiables, mais nous ne faisons aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, quant à leur exactitude. Les références à la superficie en pieds carrés ou à l'âge sont approximatives. L'acheteur doit vérifier les informations et assumer tous les risques liés à toute inexactitude. Marcus & Millichap est une marque de commerce de Marcus & Millichap Real Estate Investment Services, Inc. Utilisée sous licence par Services d'investissements immobilier Marcus & Millichap Québec inc. / Marcus & Millichap Real Estate Investment Services Québec Inc., agence immobilière commerciale. © 2026 Marcus & Millichap. Tous droits réservés.