

1151-1165 Ontario E.

3,600,000 \$

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.



Semi-Commercial



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	270,811 \$
TOTAL DÉPENSES	80,647 \$
REVENU NET	180,791 \$
ÉVALUATION MUNICIPALE	2,062,500 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

5.02 %

MULTIPLICATEUR
REVENU NET

19.91

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

2.23 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

4.68 %

Faits Saillants

- Immeuble semi-commercial en plein cœur de Ville-Marie
- Rare terrain de coin de 6 485 pi² avec accès arrière et stationnement
- À distance de marche du métro Berri-UQAM, CHUM et centre-ville
- Quartier Latin, Place des Arts et UQAM à proximité
- 7 logements résidentiels, 3 locaux commerciaux et 1 entreposage
- Solide mixité locative avec commerçants bien établis
- Baux commerciaux nets avec récupération des taxes commerciales
- Deux stationnements extérieurs via l'accès arrière
- Fort potentiel de croissance par l'optimisation des loyers résidentiels
- Potentiel de développement permettant une densité accrue
- Zonage permettant un redéveloppement jusqu'à environ six étages
- Occasion d'investissement rare dans un secteur locatif très recherché



1151-1165 Ontario E.

3,600,000 \$

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	3
2 chambres	4 ½	4
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	7	



Commercial

Commercial	3
Total Unités	3



Stationnement

Stationnement	2
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	2

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	1565421
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1931
Superficie Lot	603 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Aucun
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	
Air Climatisé	
Sous-Sol	Entreposage
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	Atateken
Intersection	Atateken / Sherbrooke
Commerces	Quartier Latin
Station de Métro	Métro Berri-UQAM
Autobus	
École	UQAM, McGill, Concordia
Hôpital	Hôpital Notre-Dame
Attraction	Parc La Fontaine

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère
Fenêtres	Toutes les fenêtres et portes extérieures remplacées (2017)
Balcons	Balcons avant et arrière réparés (2018) Escalier arrière remplacé (2017)
Murs Extérieurs	Travaux de maçonnerie et remplacement des allèges (2010)
Électricité	
Plomberie	Chauffage électrique payé par les locataires Thermopompe centrale pour les locataires commerciaux
Système de Chauffage	Eau chaude électrique payé par les locataires
Réservoirs Eau Chaude	
Ascenseur	Aucun
Garage	2 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Certains logements rénovés au fil des années
Cuisines	Certains logements rénovés au fil des années
Certificat de Localisation	2021-02-23
Rapport Environnemental	

Notes

- Terrain de coin de 6 485 pi2 avec double façade sur Ontario et Wolfe | Adresses incluent : 2017-2019 rue Wolfe et 1151-1165 rue Ontario E.
- Zonage : M.7 (résidentiel et commercial, jusqu'à 23 mètres (environ 6 étages) | Zone : 0276
- Possibilité de construire des logements additionnels au 3e étage (sujet à l'approbation de la Ville)
- Occasion de redéveloppement et de densification permettant jusqu'à 23 mètres (environ 6 étages), sujet à l'approbation de la Ville

*** Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. ***

Revenus & Dépenses

1151-1165 Ontario E.

3,600,000 \$

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	3	43%	873 \$	31,416 \$	32%
2 chambres	4 ½	4	57%	1,422 \$	68,244 \$	68%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	4.07	7		1,186 \$	99,660 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	6,024	4	127,663 \$	21.19 \$
Total	6,024	4	127,663 \$	21.19 \$

REVENU

Revenus - Résidentiel	7
Revenus - Commercial	4
Revenus - Garage	0
Revenus - Stationnement	2
Revenus - Buanderie	
Revenus - Entreposage	
Revenus - Augmentations Potentielles	
Revenus - Récupération de Dépenses	
REVENU POTENTIEL BRUT	
Inoccupation - Résidentiel	
Inoccupation - Commercial	
Inoccupation - Stationnement	

\$

%

Notes

99,660 \$	37%
127,663 \$	47%
0 \$	0%
0 \$	0%
0 \$	0%
0 \$	0%
15,000 \$	6%
28,488 \$	11%
270,811 \$	100%

Potentiel estimé pour 1163 Ontario E. (23 \$/pi2)
2026 récupérations estimées

REVENU BRUT EFFECTIF

261,438 \$

DÉPENSES

Taxes - Municipale
Taxes - Scolaires
Taxes - Eau
Taxes - Ordures
Taxes - Spéciale
Gaz Naturel
Électricité
Assurances
Déneigement / Pelouse
Enlèvement des Ordures
Ascenseur
Téléphone / Intercom
Contrat - Autre
Contrat - Autre
Réparations & Maintenance
Réserve - Structure
Superintendant - Concierge
Administration
Autre Dépense
TOTAL DÉPENSES

26,117 \$	10.0%
1,484 \$	0.6%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
30,381 \$	11.6%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
0 \$	0.0%
5,229 \$	2.0%
5,229 \$	2.0%
1,750 \$	0.7%
10,458 \$	4.0%
0 \$	0.0%
80,647 \$	30.9%

2026 facture
2026-2027 facture

Normalisé
Normalisé
Normalisé
Normalisé

REVENU NET

180,791 \$

69.2%

1151-1165 Ontario E.

3,600,000 \$

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.

FINANCEMENT

	Prêt Estimé			
PRIX DEMANDÉ	3,600,000 \$		3,600,000 \$	3,600,000 \$
MONTANT DU PRÊT	2,000,000 \$	55.6 %	0.0 %	0.0 %
Créancier	Estimé Conventionnel			
Taux	5.40 %			
Amortissement	25			
Terme	5			
Date Expiration				
Païement Mensuel	12,092 \$		0 \$	0 \$
Couverture de Dette	1.25		0.00	0.00
COMPTANT À L'ACHAT	1,600,000 \$	44.4 %	3,600,000 \$	100.0 %
			100.0 %	100.0 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	180,791 \$	180,791 \$	180,791 \$
Coût Annuel de la Dette	145,100 \$	0 \$	0 \$
Liquidités	35,691 \$	180,791 \$	180,791 \$
Retour sur Liquidités	2.23 %	5.02 %	5.02 %
Retour sur Investissement	4.68 %	5.02 %	5.02 %
M.R.B.	13.29	13.29	13.29
M.R.N.	19.91	19.91	19.91
TGA	5.02 %	5.02 %	5.02 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

2.23 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

4.68 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

5.02 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement Conventionnel aux conditions actuelles du marché (amortissement de 25 ans).

1151-1165 Ontario E.

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	2	1155	01	4.5	1,077 \$	1,600 \$	523 \$	
2	2	1155	02	4.5	1,363 \$	1,600 \$	237 \$	
3	2	1155	03	3.5	907 \$	1,400 \$	493 \$	
4	2	1165	01	3.5	828 \$	1,400 \$	572 \$	
5	2	1165	02	3.5	883 \$	1,400 \$	517 \$	
6	2	2017	2017	4.5	1,925 \$	1,925 \$	0 \$	
7	3	2019	2019	4.5	1,322 \$	1,600 \$	278 \$	
8	P	2019	Parking	Parking	0 \$	75 \$	75 \$	
9	P	2019	Parking	Parking	0 \$	75 \$	75 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	7 Unités	8,305 \$	99,660 \$	10,925 \$	131,100 \$	2,620 \$	31,440 \$	4.07
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	150 \$	1,800 \$	150 \$	1,800 \$	
GRAND TOTAL		8,305 \$	99,660 \$	11,075 \$	132,900 \$	2,770 \$	33,240 \$	

1151-1165 Ontario E.

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	3	873 \$	828 \$	907 \$	2,618 \$	31,416 \$	1,400 \$	4,200 \$	50,400 \$	527 \$	1,582 \$	18,984 \$
2 chambres	4 ½	4	1,422 \$	1,077 \$	1,925 \$	5,687 \$	68,244 \$	1,681 \$	6,725 \$	80,700 \$	260 \$	1,038 \$	12,456 \$
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.07	7	1,186 \$			8,305 \$	99,660 \$	1,561 \$	10,925 \$	131,100 \$	374 \$	2,620 \$	31,440 \$

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		2	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	75 \$	150 \$	1,800 \$	75 \$	150 \$	1,800 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$		150 \$	1,800 \$		150 \$	1,800 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1155	3	1,116 \$	3,347 \$	40,164 \$
1165	2	856 \$	1,711 \$	20,532 \$
2017	1	1,925 \$	1,925 \$	23,100 \$
2019	1	1,322 \$	1,322 \$	15,864 \$
Total	7	1,186 \$	8,305 \$	99,660 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2	6	1,164 \$	6,983 \$	83,796 \$
3	1	1,322 \$	1,322 \$	15,864 \$
TOTAL	7	1,186 \$	8,305 \$	99,660 \$

1151-1165 Ontario E.

Ville-Marie

7 rés. & 3 comm.

Adresse	Nom Locataire	pi2	Loyer					Début	Fin	Notes
			Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total			
1151	Taverne Marion	1,975	49,607 \$	6,941 \$	56,547 \$	28.63 \$	36.21%		2031-07-31	
1151A	Taverne Marion (Storage)	570	4,329 \$	0 \$	4,329 \$	7.59 \$	2.77%		2031-07-31	
1159	Mbia Grill	1,065	34,008 \$	6,597 \$	40,605 \$	38.13 \$	26.00%	2026-02-01	2031-03-31	NEW, 19.50% triple Net?
1163	Banco	2,414	39,720 \$	14,951 \$	54,671 \$	22.65 \$	35.01%	2026-06-01	2027-05-31	BANCO 44.2%, triple Net?

SOMMAIRE

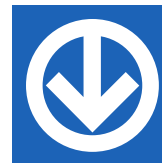
Unités	pi2	Annuel Brut	Récupération	Annuel Net	\$/pi2	% du Total
4	6,024	127,663 \$	28,488 \$	156,151 \$	\$25.92	100%

Notes

1151 : Augmentation annuelle de 4 % | Récupérations : Taxes non résidentielles
 1159 : Augmentation annuelle de 3 % | Récupérations : Taxes non résidentielles, assurance et administration (5 %)
 1163 : Récupérations : Taxes non résidentielles, assurance et administration (5 %)

L'EMPLACEMENT

1151-1165 ONTARIO E.



Métro Berri-
UQAM
650 mètres
(~7 min.)



Parc
La Fontaine
400 mètres
(~4 min.)

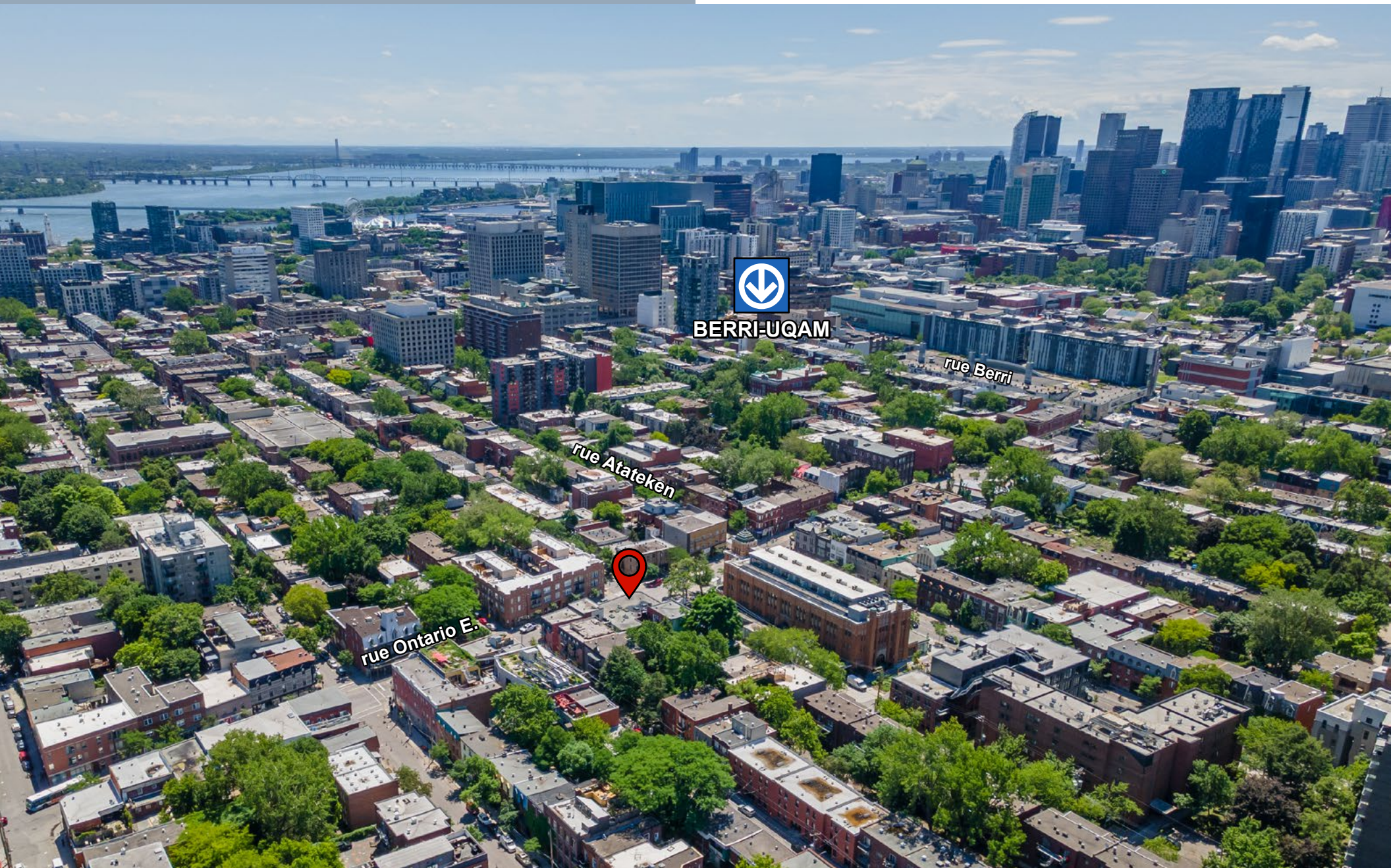


UQAM - 1 km
McGill - 2 km
Concordia - 3 km

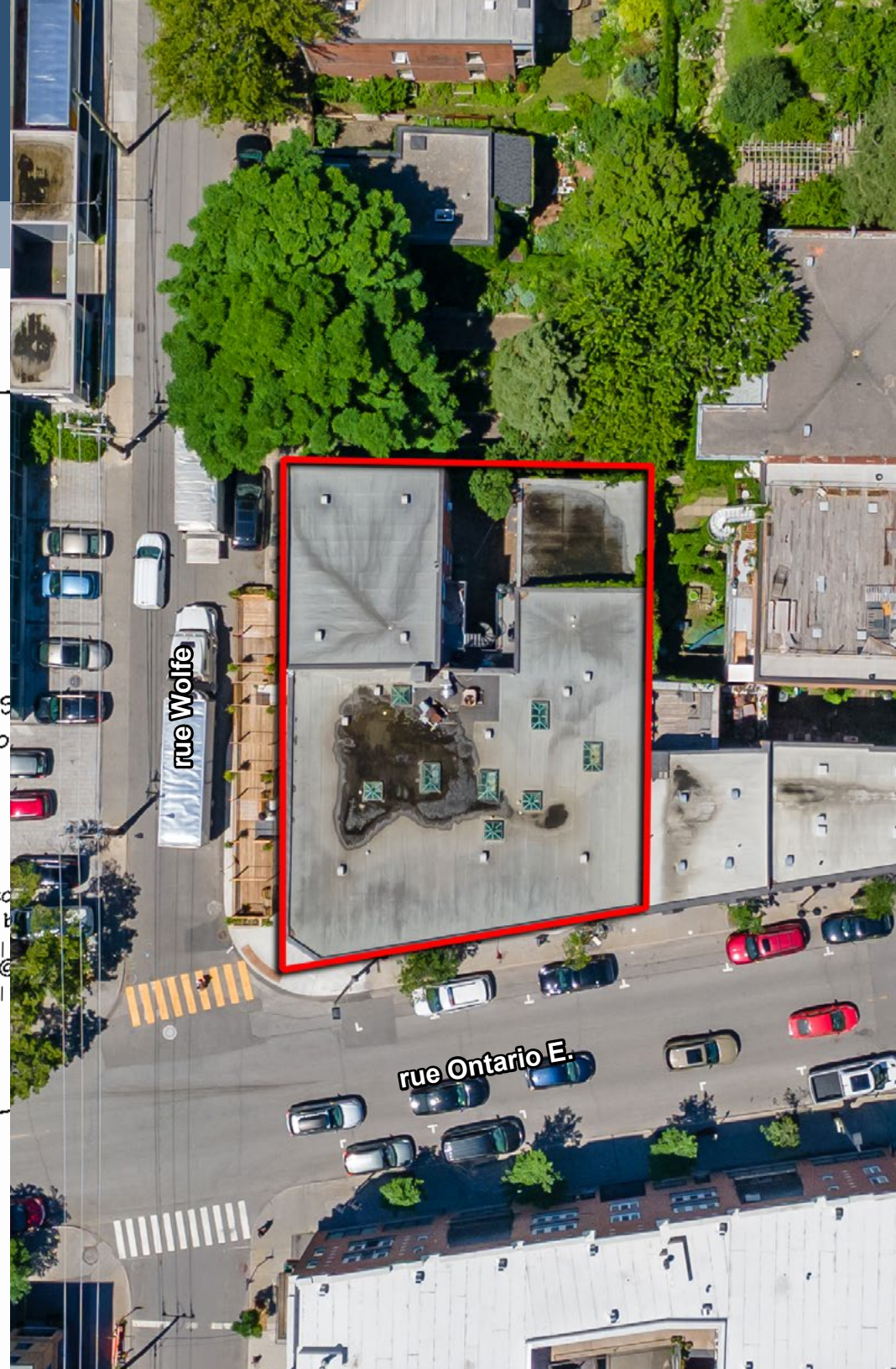
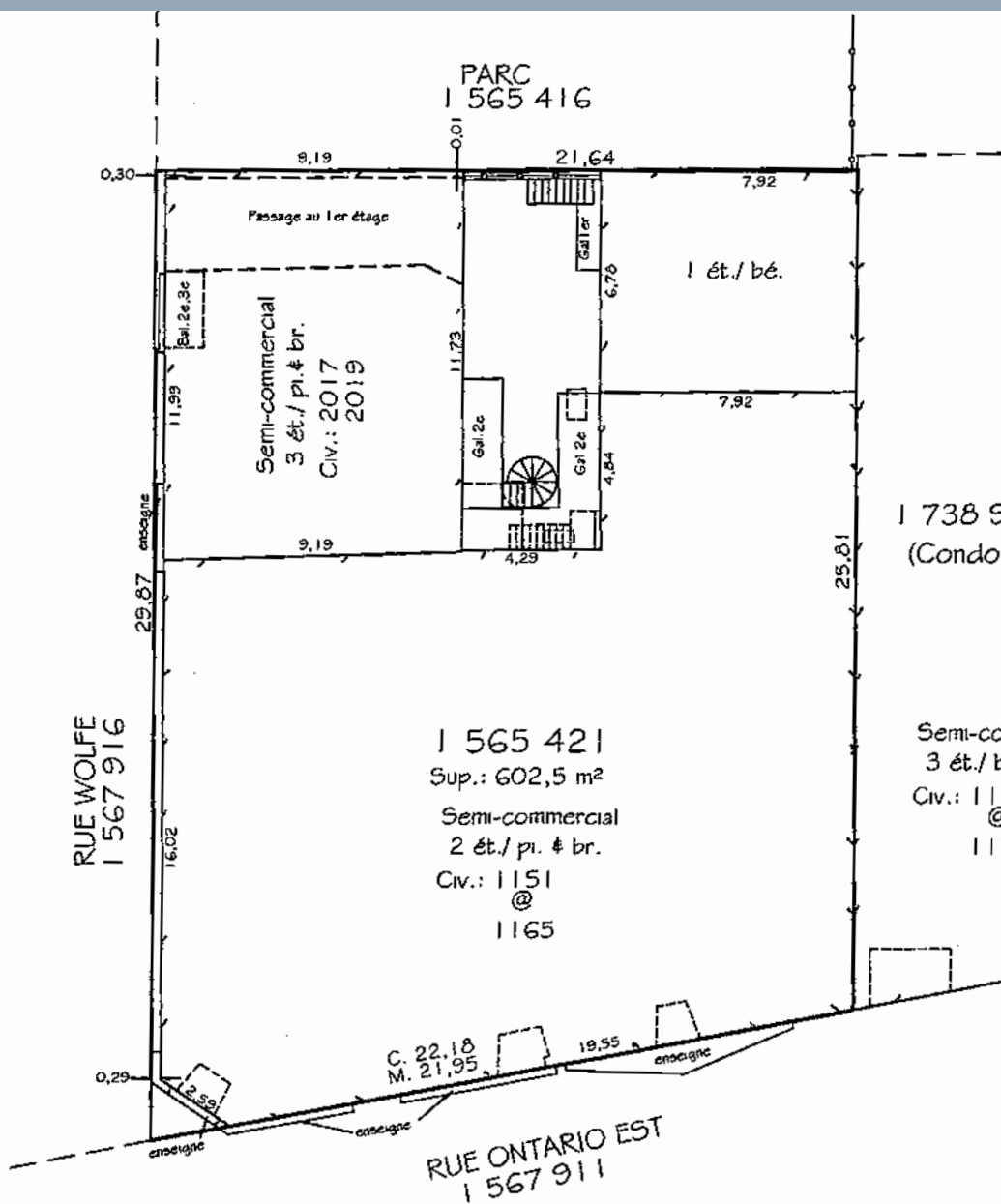


L'EMPLACEMENT

1151-1165 ONTARIO E.



1151-1165 ONTARIO E.





01



02



03



04



05



06



07



08



09



DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

Cette vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue de sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite quant à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciale imposée par le Vendeur. Le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIER EXCLUSIF

Les services de IMMEUBLES GLORIA COMMERCIAL INC. (l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence, étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur, ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial
Agréé DA

514.683.6666 x102

marc.andre@immeublesgloria.com

L'AGENCE

Immeubles Gloria est une agence immobilière de premier plan dans le Grand Montréal, avec plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans les immeubles à revenus (multirésidentiels, semi-commerciaux et commerciaux). Reconnus pour notre expertise en mise en marché et en gestion de transactions, nous offrons un service transparent et professionnel, ainsi qu'un accompagnement financier solide afin d'aider nos clients à acheter et vendre en toute confiance.



IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière