



2525 RACHEL E.

Immeuble de 16 unités construit en 2023.

À VENDRE

IMMEUBLES

GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA

Courtier immobilier commercial agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com

L'AGENCE IMMOBILIÈRE

YESARRAZIN.

Yanick E. Sarrazin Phd.

Courtier immobilier agréé DA
Résidentiel et commercial
514.799.9841
yanick@yesarrazin.com

2525 Rachel E.

6,095,000 \$

Plateau-Mont-Royal

16 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	355,368 \$
TOTAL DÉPENSES	83,868 \$
REVENU NET	260,839 \$
MRB	17.15
MRN	23.37
ÉVALUATION MUNICIPALE	6,205,000 \$

COÛT PAR UNITÉ

380,938 \$

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

4.27 %

RETOUR SUR LIQUIDITÉS

0.88 %

RETOUR SUR INVESTISSEMENT

6.49 %

Faits Saillants

- Immeuble de construction 2023 sur le Plateau-Mont-Royal
- Emplacement de choix à 950 mètres du métro Frontenac
- À 600 mètres des commerces des Shops Angus
- Finitions haut de gamme qualité condo
- Terrasse sur le toit accessible aux locataires
- Plateforme élévatrice pour fauteuil roulant (pour accès au 1er étage)
- Chauffage électrique à la charge des locataires
- Eau chaude centrale électrique à la charge du propriétaire
- Constructeur réputé ayant complété plusieurs projets dans le secteur
- Prêt avantageux SCHL APH Sélect 100 points à assumer
- Possibilité d'acquérir avec mise de fonds de 10%
- Excellente opportunité d'investissement clé en main



2525 Rachel E.

6,095,000 \$

Plateau-Mont-Royal

16 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	3
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	5
2 chambres	4 ½	7
3 chambres	5 ½	1
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités		16



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	0

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	3361541
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	2023
Superficie Lot	427 m2
Superficie Bât.	
Four	Inclus au bail
Réfrigérateur	Inclus au bail
Laveuse	Inclus au bail
Sécheuse	Inclus au bail
Ascenseur	Un ascenseur
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements
Piscine	Aucun
Meublé	5 électros + A/C
Air Climatisé	Thermopompe murale
Sous-Sol	Logements
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	D'Iberville
Intersection	D'Iberville / Sherbrooke E.
Commerces	Shop Angus
Station de Métro	Métro Frontenac
Autobus	94, 97, 368
École	UQAM, UdeM, McGill
Hôpital	Notre-Dame
Attraction	Parc Baldwin

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Membrane élastomère (2023)
Fenêtres	PVC et aluminium (2023)
Balcons	
Murs Extérieurs	Structure en bois
Électricité	16 x 100A disjoncteurs (2023)
Plomberie	2023
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires 16 thermopompes 16 échangeurs d'air
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique centrale à la charge du propriétaire
Ascenseur	Plateforme élévatrice pour fauteuil roulant (pour accès au 1er étage)
Garage	Aucun stationnement Espaces pour vélos au sous-sol
Salles de Bain	Construction 2023
Cuisines	Comptoirs en quartz avec finitions haut de gamme Construction 2023
Certificat de Localisation	2023
Rapport Environnemental	Phase 2 (2020-06) Phase 4 (2022-12)

Notes

- Zonage : Usage H.5-7 (multi-résidentiel) | Zone 0627
- Walk Score: 96 | Bike Score: 100
- Possibilité d'acquérir avec mise de fonds de 10%.

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

2525 Rachel E.

6,095,000 \$

Plateau-Mont-Royal

16 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	3	19%	1,493 \$	53,760 \$	15%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	5	31%	1,703 \$	102,180 \$	29%
2 chambres	4 ½	7	44%	2,049 \$	172,128 \$	48%
3 chambres	5 ½	1	6%	2,275 \$	27,300 \$	8%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	3.69	16		1,851 \$	355,368 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	0	0		
Total	0	0		

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	16	355,368 \$	100%	22,211 \$	Juillet 2026
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		355,368 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		10,661 \$	3.0%	666 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		344,707 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		36,689 \$	10.6%	2,293 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires		4,485 \$	1.3%	280 \$	2025-2026 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		0 \$	0.0%	0 \$	
Électricité		9,542 \$	2.8%	596 \$	
Assurances		8,568 \$	2.5%	536 \$	
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur		0 \$	0.0%	0 \$	
Internet		1,144 \$	0.3%	72 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance		9,760 \$	2.8%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - A/C		7,840 \$	2.3%	490 \$	5 électros + thermopompes
Superintendant - Concierge		5,840 \$	1.7%	365 \$	SCHL normalisé
Administration		0 \$	0.0%	0 \$	
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		83,868 \$	24.3%	5,242 \$	
REVENU NET		260,839 \$	75.7%		

2525 Rachel E.

6,095,000 \$

Plateau-Mont-Royal

16 unités

FINANCEMENT

	Assumption	SCHL (régulier)	
PRIX DEMANDÉ	6,095,000 \$	6,095,000 \$	6,095,000 \$
MONTANT DU PRÊT	5,420,377 \$ 88.9 %	3,725,000 \$ 61.1 %	0 \$ 0.0 %
Créancier	Banque Nationale SCHL	SCHL (régulier)	
Taux	4.05 %	4.00 %	
Amortissement	48	40	
Terme	3	5	
Date Expiration	2028-12		
Paieement Mensuel	21,241 \$	15,492 \$	0 \$
Couverture de Dette	1.02	1.40	0.00
COMPTANT À L'ACHAT	674,623 \$ 11.1%	2,370,000 \$ 38.9%	6,095,000 \$ 100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	260,839 \$	260,839 \$	260,839 \$
Coût Annuel de la Dette	254,894 \$	185,904 \$	0 \$
Liquidités	5,945 \$	74,935 \$	260,839 \$
Retour sur Liquidités	0.88 %	3.16 %	4.27 %
Retour sur Investissement	6.49 %	4.80 %	4.27 %
M.R.B.	17.15	17.15	17.15
M.R.N.	23.37	23.37	23.37
Coût par Unité	380,938 \$	380,938 \$	380,938 \$
TGA	4.27 %	4.27 %	4.27 %

COÛT PAR UNITÉ

380,938 \$

RETOUR SUR LIQUIDITÉS

0.88 %

RETOUR SUR INVESTISSEMENT

6.49 %

TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION

4.27 %

Notes

- Option 1: Assumption du prêt existant SCHL APH Sélect 100 points (efficacité énergétique) avec la Banque Nationale.
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

2525 Rachel E.

Plateau-Mont-Royal

16 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
SS	2525	001	3.5	1,597 \$	1,750 \$	153 \$	669	2.39 \$	
SS	2525	002	4.5	1,820 \$	2,100 \$	280 \$	782	2.33 \$	
1	2525	101	1.5	1,350 \$	1,450 \$	100 \$	515	2.62 \$	
1	2525	102	5.5	2,275 \$	2,400 \$	125 \$	1,274	1.79 \$	Sur 2 niveaux (RDC + SS)
1	2525	103	4.5	1,800 \$	2,100 \$	300 \$	818	2.20 \$	
1	2525	104	4.5	2,314 \$	2,100 \$	-214 \$	817	2.83 \$	
2	2525	201	3.5	1,716 \$	1,750 \$	34 \$	567	3.03 \$	
2	2525	202	1.5	1,685 \$	1,450 \$	-235 \$	430	3.92 \$	
2	2525	203	3.5	2,002 \$	1,750 \$	-252 \$	591	3.39 \$	
2	2525	204	4.5	1,995 \$	2,100 \$	105 \$	814	2.45 \$	
2	2525	205	4.5	1,995 \$	2,100 \$	105 \$	814	2.45 \$	
3	2525	301	3.5	1,500 \$	1,750 \$	250 \$	594	2.53 \$	
3	2525	302	1.5	1,445 \$	1,450 \$	5 \$	426	3.39 \$	Meublé et équipé par proprio
3	2525	303	3.5	1,700 \$	1,750 \$	50 \$	588	2.89 \$	
3	2525	304	4.5	2,325 \$	2,325 \$	0 \$	811	2.87 \$	
3	2525	305	4.5	2,095 \$	2,100 \$	5 \$	811	2.58 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	16 Unités	29,614 \$	355,368 \$	30,425 \$	365,100 \$	811 \$	9,732 \$	3.69
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	708
GRAND TOTAL		29,614 \$	355,368 \$	30,425 \$	365,100 \$	811 \$	9,732 \$	2.62 \$

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

2525 Rachel E.

Plateau-Mont-Royal

16 unités

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	3	1,493 \$	1,350 \$	1,685 \$	4,480 \$	53,760 \$	1,450 \$	4,350 \$	52,200 \$	-43 \$	-130 \$	-1,560 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	5	1,703 \$	1,500 \$	2,002 \$	8,515 \$	102,180 \$	1,750 \$	8,750 \$	105,000 \$	47 \$	235 \$	2,820 \$
2 chambres	4 ½	7	2,049 \$	1,800 \$	2,325 \$	14,344 \$	172,128 \$	2,132 \$	14,925 \$	179,100 \$	83 \$	581 \$	6,972 \$
3 chambres	5 ½	1	2,275 \$	2,275 \$	2,275 \$	2,275 \$	27,300 \$	2,400 \$	2,400 \$	28,800 \$	125 \$	125 \$	1,500 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.69	16	1,851 \$			29,614 \$	355,368 \$	1,902 \$	30,425 \$	365,100 \$	51 \$	811 \$	9,732 \$

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		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
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: 16 S: 16					0 \$	0 \$			0 \$	0 \$		0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$			0 \$	0 \$		0 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2525	16	1,851 \$	29,614 \$	355,368 \$
Total	16	1,851 \$	29,614 \$	355,368 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	4	1,935 \$	7,739 \$	92,868 \$
2	5	1,879 \$	9,393 \$	112,716 \$
3	5	1,813 \$	9,065 \$	108,780 \$
SS	2	1,709 \$	3,417 \$	41,004 \$
TOTAL	16	1,851 \$	29,614 \$	355,368 \$

Résidentiel - Liste des Loyers Statistiques

2525 Rachel E.

Plateau-Mont-Royal

16 unités

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

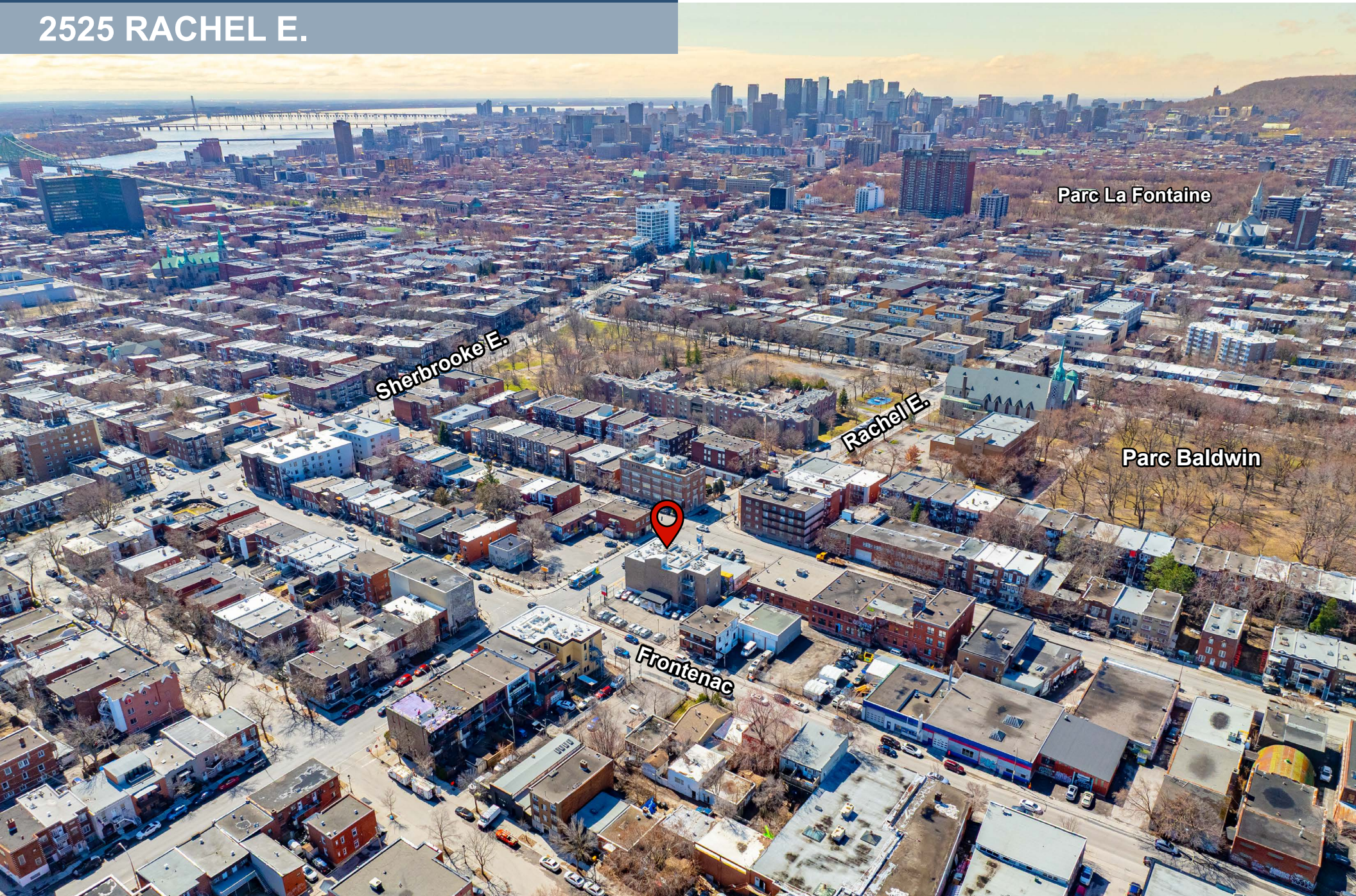
Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	3	457 pi2	1,350 \$	1,685 \$	1,493 \$	1,450 \$	-43 \$	-130 \$	-1,560 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	5	602 pi2	1,500 \$	2,002 \$	1,703 \$	1,750 \$	47 \$	235 \$	2,820 \$
2 chambres	4 ½	7	810 pi2	1,800 \$	2,325 \$	2,049 \$	2,132 \$	83 \$	581 \$	6,972 \$
3 chambres	5 ½	1	1,274 pi2	2,275 \$	2,275 \$	2,275 \$	2,400 \$	125 \$	125 \$	1,500 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.69	16	708 pi2			1,851 \$	1,902 \$	51 \$	811 \$	9,732 \$

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	3	457 pi2	2.62 \$	3.92 \$	3.27 \$	3.17 \$	-0.09 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
1 chambre	3 ½	5	602 pi2	2.39 \$	3.39 \$	2.83 \$	2.91 \$	0.08 \$
2 chambres	4 ½	7	810 pi2	2.20 \$	2.87 \$	2.53 \$	2.63 \$	0.10 \$
3 chambres	5 ½	1	1,274 pi2	1.79 \$	1.79 \$	1.79 \$	1.88 \$	0.10 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
TOTAL	3.69	16	708 pi2			2.62 \$	2.69 \$	0.07 \$

L'EMPLACEMENT

2525 RACHEL E.

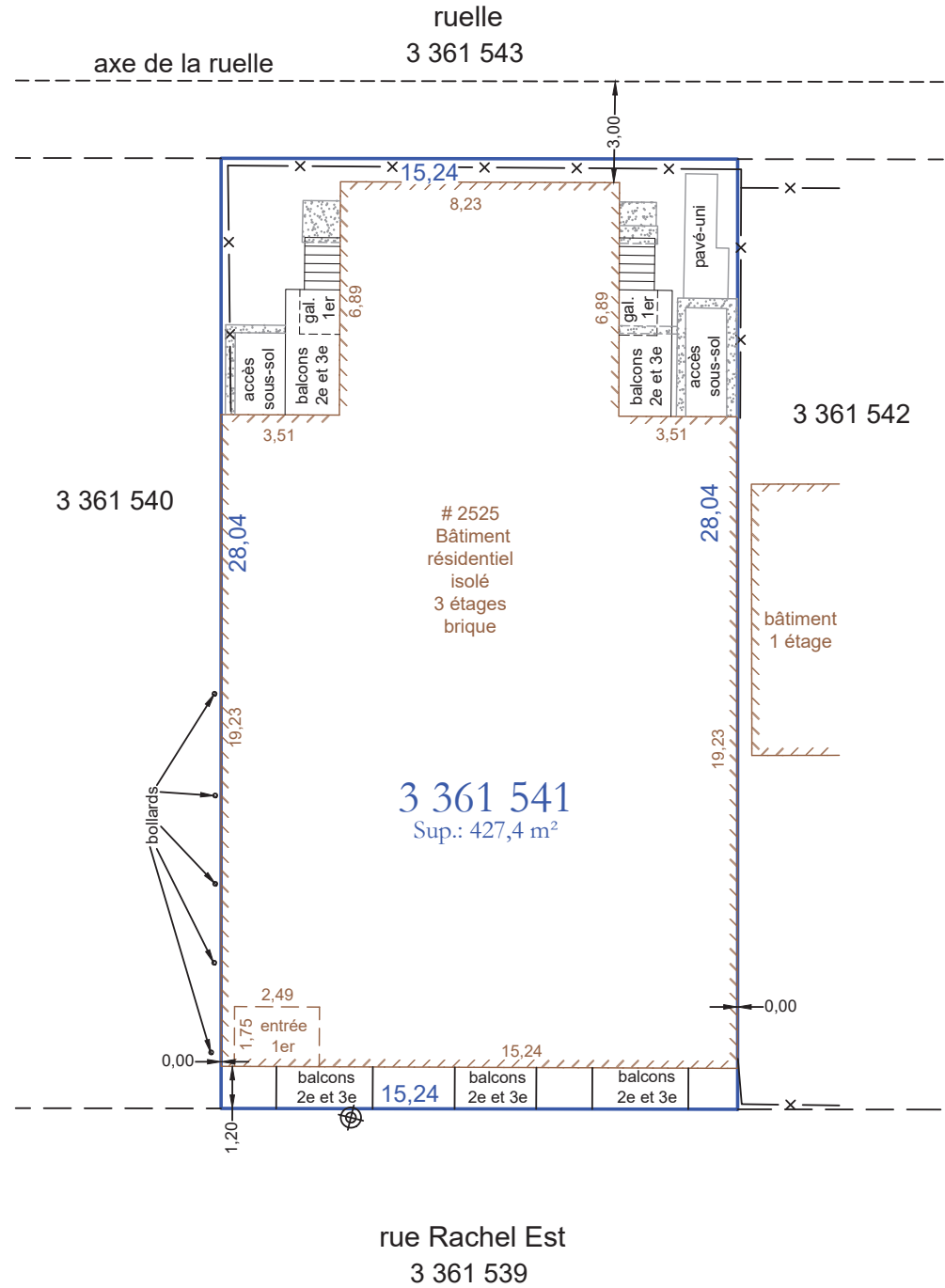


CERTIFICAT DE LOCALISATION

2525 RACHEL E.



rue Rachel E.



ÉVALUATION MUNICIPALE

2525 RACHEL E.



Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal
En vigueur pour les exercices financiers 2026-2027-2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 2525 Rue Rachel Est
Arrondissement : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Numéro de lot : 3361541
Numéro de matricule : 9944-81-4250-7-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 2503
Numéro de compte foncier : 30 - F30224500

2. Propriétaire

Nom : IMMOBILIER LUC LATREILLE INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Adresse postale : 18 DES BAUGES , BLAINVILLE QUEBEC, J7C 0L5
Date d'inscription au rôle : 2021-11-25
Nom : PARC IMMOBILIER COURRIER INC.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale : -
Superficie : 427,4 m²

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages : 3
Année de construction : 2023
Aire d'étages : 1 036,2 m²
Genre de construction : -
Lien physique : -
Nombre de logements : 16
Nombre de locaux non résidentiels : -
Nombre de chambres locatives : -

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant

Date de référence au marché : 2024-07-01
Valeur du terrain : 403 900 \$
Valeur du bâtiment : 5 801 100 \$
Valeur de l'immeuble : 6 205 000 \$

Rôle antérieur

Date de référence au marché : 2021-07-01
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 5 350 000 \$

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0627

Usages prescrits

Catégorie 1 : H.5-7
Catégorie 2 :
Catégorie 3 :
Catégorie 4 :
Note :

* voir le [Règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

Hauteurs et marges

Minimum d'étages : 3,0
Maximum d'étages : 5,0
Minimum en mètres : -
Maximum en mètres : 20,0

Hauteur maximale (en mètres)	Marge latérale minimale (en mètres)	Marge arrière minimale (en mètres)
Jusqu'à 12,5 m	1,5	3,0
Plus de 12,5 m jusqu'à 20 m	2,5	3,0
Plus de 20 m jusqu'à 30 m	3,0	4,0
Plus de 30 m	4,0	4,0

Note :

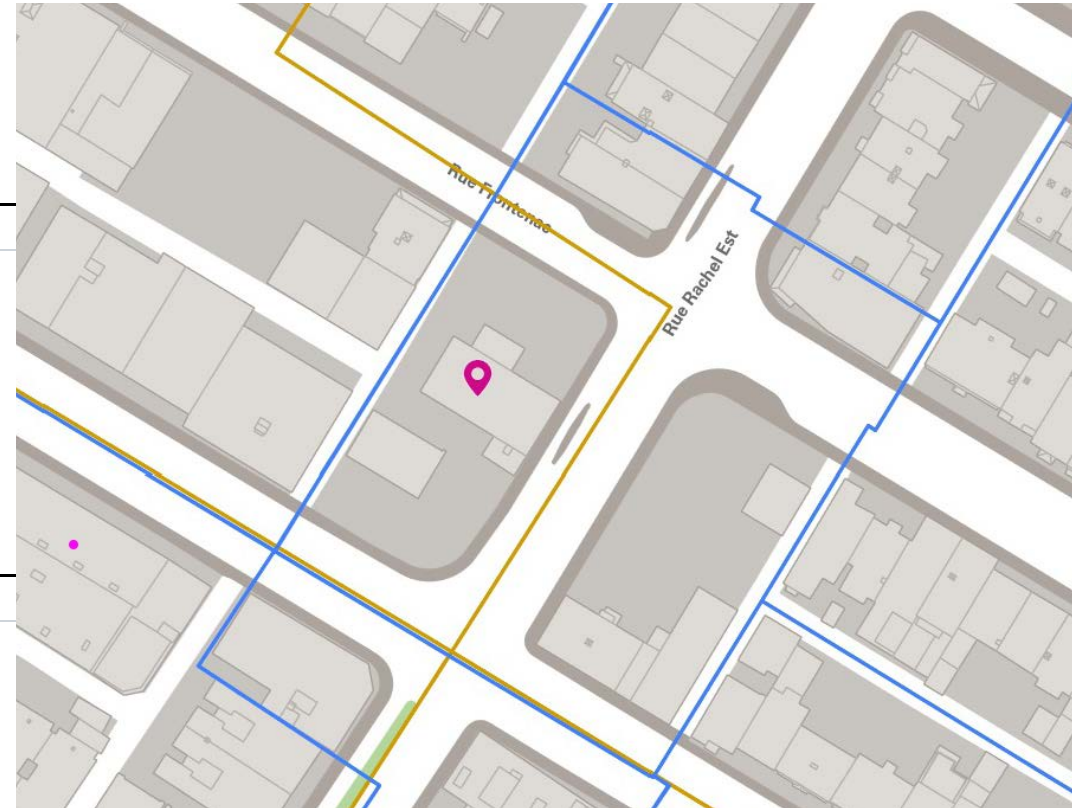
Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%) : 30
Taux d'implantation maximum (%) : 85

Note :

Densité minimale : 1,0
Densité maximale : 3,0

Note :



PHOTOS

2525 RACHEL E.



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



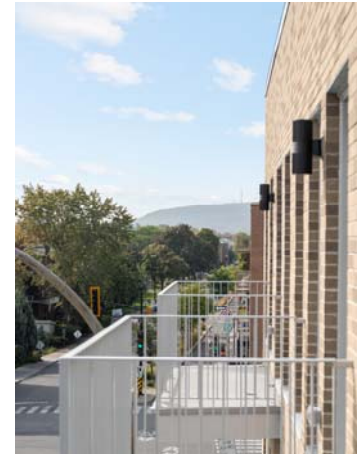
25



26



27



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 par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite 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 spéciales imposées par le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIERS EXCLUSIFS

Les services de IMMEUBLES GLORIA et YESARRAZIN (collectivement 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.



IMMEUBLES
GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA
Courtier immobilier commercial
Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

Yanick E. Sarrazin Phd.
Courtier immobilier agréé DA
résidentiel et commercial
514.799.9841
yanick@yesarrazin.com