



2040-2044 VICTORIA AV.

Neighborhood shopping centre with development potential.

FOR SALE

Michel Knot

President
Real Estate Broker AEO
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com

Marc-André Knot, CPA

Commercial Real Estate Broker AEO
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA INC.
Real Estate Agency

THE OFFERING

2040-2044 VICTORIA AV.

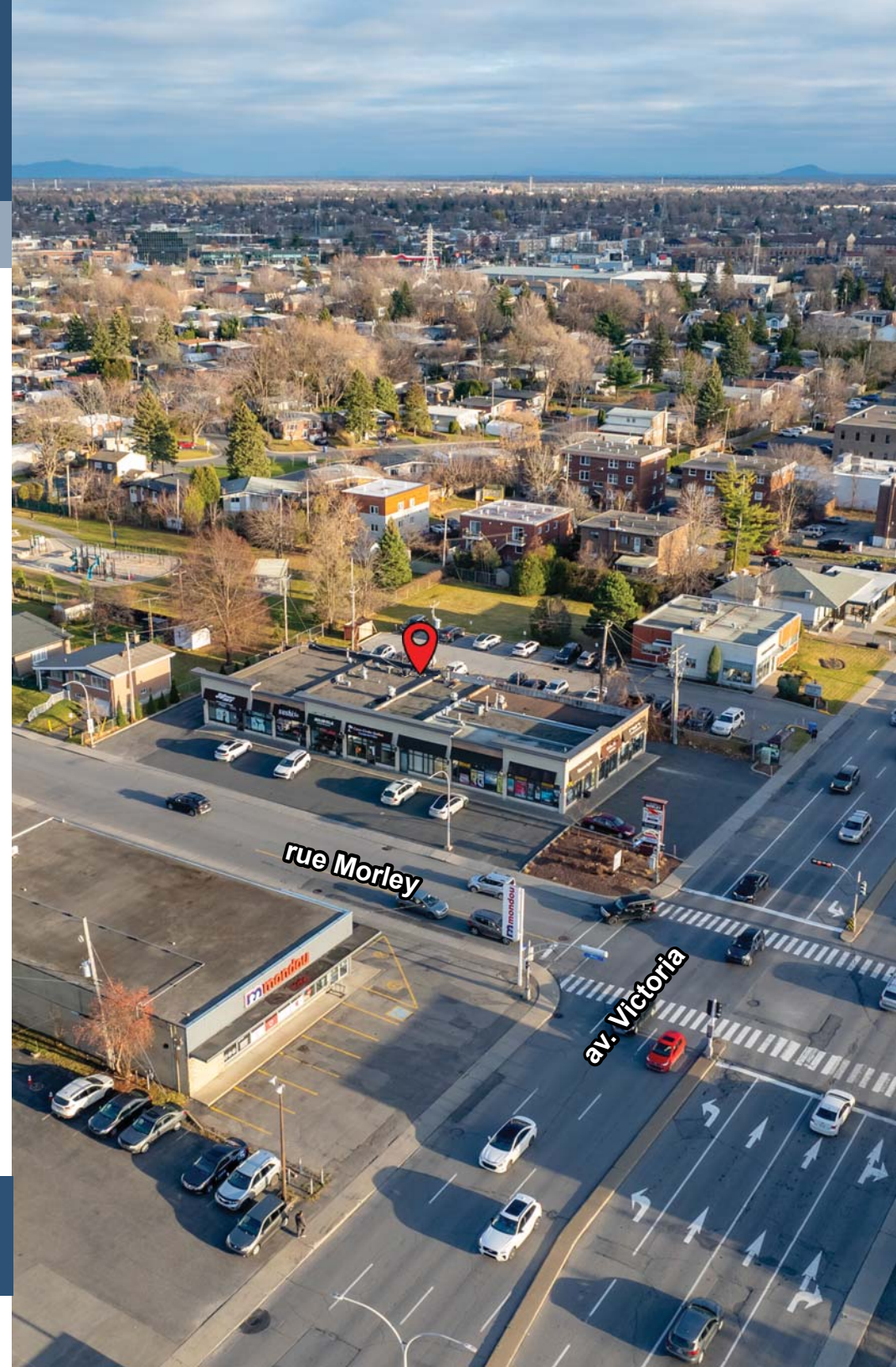
Immeubles Gloria Inc. (the “Agency”) is pleased to represent the Seller to offer for sale, on an exclusive basis, a commercial property located at 3, 5, 7 and 9 Morley Street and 2040, 2042 and 2044 Victoria Avenue, Longueuil (Greenfield Park), Quebec, J4V 1M8 (the “Property”).

This offering presents a rare opportunity to acquire a well-maintained commercial building located on a ±22,000 SF lot in the heart of the vibrant Greenfield Park neighborhood. Extensively renovated over the past 15 years, the building features long-term Triple Net leases with quality tenants, ensuring a stable and predictable income stream.

Strategically positioned near the borders of Saint-Lambert and Brossard, the property benefits from its proximity to key transportation hubs, including the Panama REM station, less than 2 km away. With advantageous zoning allowing for a mixed-use development of up to three floors, this property offers significant future potential.

Whether you seek a reliable income-producing asset or a prime redevelopment opportunity, 2040 Victoria Avenue delivers exceptional upside in a highly sought-after location. Its prime location and flexible possibilities make it an ideal investment for both immediate revenue generation and long-term growth.

ASKING PRICE : \$3,725,000 + taxes



IDENTIFICATION

2040-2044 VICTORIA AV.

Address	3-9 Morley Street and 2040-2044 Victoria Avenue, Longueuil (Greenfield Park), Quebec, J4V 1M8
Legal description	Lot 2 795 362 Cadastre du Québec
Construction year	1962 Renovated in 2011
Lot size	± 22 000 SF
Rentable size	± 8,400 SF above-grade (plus a ± 1,000 SF basement)
Parking	± 25 exterior spaces
Lease type	Triple Net
Current zoning	Zone C-68 Usage C2, C3, C4, C10, C11 (Neighborhood retail, professional and specialized service, automotive-related service, cat. A-B) Up to 3 floors
Projected 2025 zoning	Zone C21-063 Usage C2, C3, C4 (Neighborhood retail, local retail, restricted retail) Net residential density : Min 75 units / hectare Up to 3 floors
Development potential	Mixed-use development possibility with commercial on the ground floor, and residential and/or commercial on the upper floors, up to 3 floors.



FINANCIAL DETAILS

2040-2044 VICTORIA AV.

REVENUE	\$	Notes
Base rent	208 314 \$	December 2024
Additional rent	41 700 \$	See NOTE 1
GROSS POTENTIAL REVENUE	250 014 \$	
Vacancies	(12 501) \$	Normalized 5.00%
GROSS EFFECTIVE REVENUE	237 514 \$	
EXPENSES		
Municipal taxes	33 333 \$	2024
School taxes	980 \$	2024-2025
Insurance	7 921 \$	2024-2025
Snow removal	3 050 \$	2024-2025
Garbage removal	7 813 \$	2024
Repairs and maintenance	4 798 \$	Normalized 2.00%
Reserve	3 563 \$	Normalized 1.50%
Administration	7 125 \$	Normalized 3.00%
TOTAL EXPENSES	68 583 \$	
NET REVENUE	168 931 \$	

NOTE 1

This is the amount currently recuperated by the owner. All the leases are Triple Net, but the owner does not charge back all the expenses to the tenants.

FINANCING	New Loan (estimated)	New Loan (estimated)
Loan amount	1 890 000 \$	1 685 000 \$
Lender	Conventional	Conventional
Interest rate	5.25 %	5.25 %
Amortization	25 years	20 years
Term	5 years	5 years
Debt coverage	1.25	1.25

RETURN

ASKING PRICE	3 725 000 \$	3 725 000 \$
Net revenue	168 931 \$	168 931 \$
Mortgage annual cost	135 154 \$	135 614 \$
Cash flow	33 777 \$	33 317 \$
Return on cash flow	1.84 %	1.63 %
Return on investment	3.90 %	4.04 %
G.R.M	14.90	14.90
N.R.M	22.05	22.05
Cap. rate	4.53 %	4.53 %



LOCATION

2040-2044 VICTORIA AV.



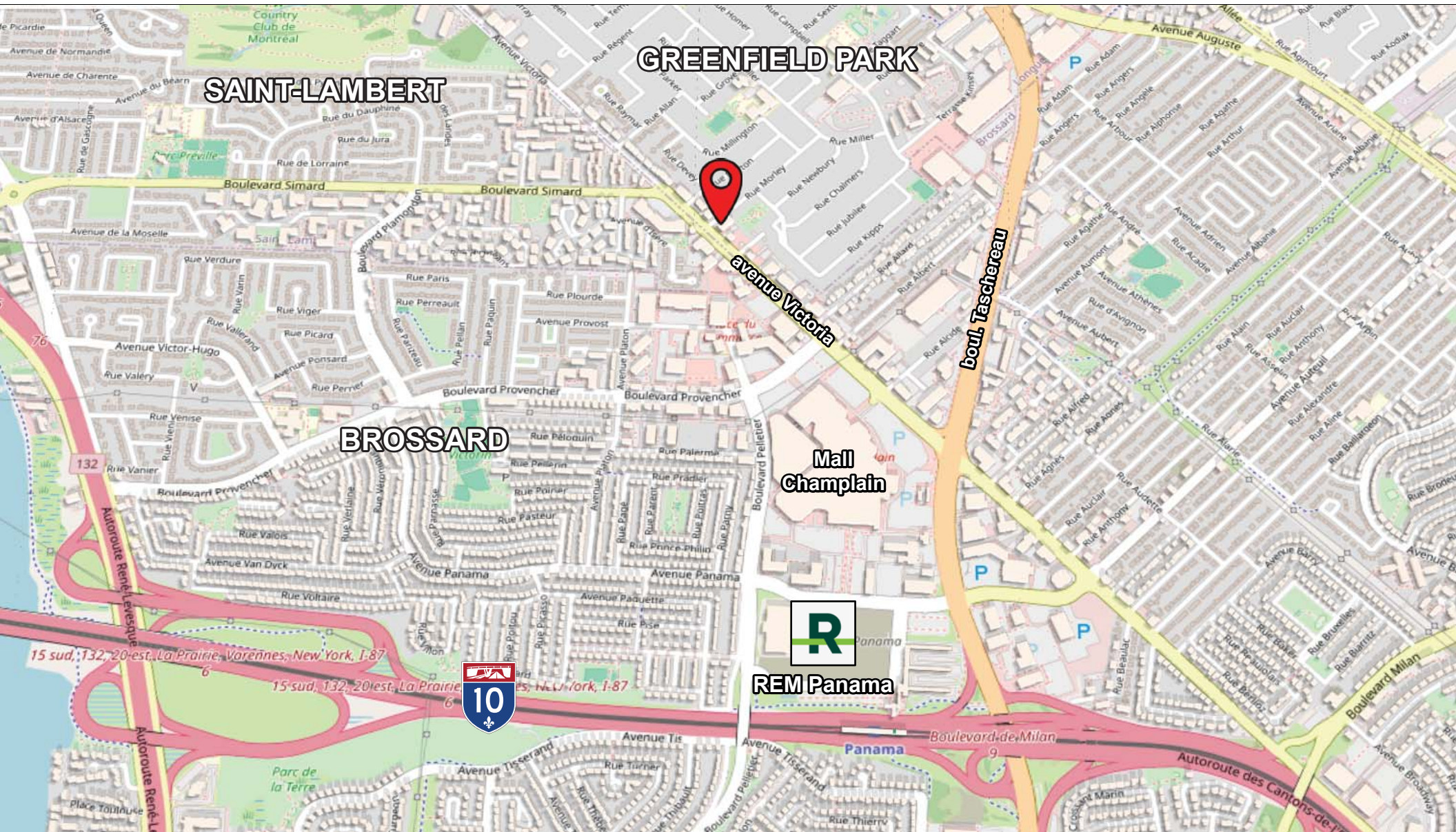
Panama REM
2 km
(~5 min.)



Quick access to
Highway 10



Champlain Mall
850 m
(~3 min.)



CURRENT ZONING

2040-2044 VICTORIA AV.



Grille des usages et des normes
Annexe "A" du règlement de zonage

ZONE
C-68

Usages permis

Habitation	1: Unifamiliale				
	2: Bifamiliale				
	3: Trifamiliale				
	4: Multifamiliale (4 à 8 logements)				
	5: Multifamiliale (9 logements et +)				

Commerce	1: Commerce de voisinage				
	2: Commerce de quartier	X	X	X	
	3: Service professionnel et spécialisé	X	X	X	
	4: Commerce local				X
	5: Commerce régional				
	6: Commerce de grande surface				
	7: Commerce de divertissement				
	8: Commerce d'amusement				
	9: Commerce récréotouristique				
	10: Service relié à l'automobile, cat. A	X			
	11: Service relié à l'automobile, cat. B	X			
	12: Commerce de faible nuisance				
	13: Commerce de forte nuisance				

Public	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	X	X	X	
	2: Service public				
	3: Infrastructure et équipement				

Usage spécifique	Permis				7229
	Exclu				

Normes spécifiques

Implantation du bâtiment	Isolée	X			X
	Jumelée		X		
	Contiguë			X	

Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)	8	8	8	8
	Superficie de plancher minimale (m ²)	80	70	70	70
	Superficie d'implantation au sol minimale (m ²)				
	Hauteur en étages minimale	1	1	1	1
	Hauteur en étages maximale	3	3	3	3
Hauteur en mètres maximale	10.5	10.5	10.5	10.5	

Marges	Avant minimale (mètres)	6	6	6	6
	Avant maximale (mètres)	-	-	-	-
	Latérale minimale (mètres)	1.5	1.5	1.5	1.5
	Arrière minimale (mètres)	9	9	9	9



Rôle d'évaluation foncière LONGUEUIL

en vigueur pour les exercices financiers 2022, 2023 et 2024

1. Identification de l'unité d'évaluation

[Retour au menu](#)

Adresse : 2040-2044, AVENUE VICTORIA, GREENFIELD PARK
Cadastre(s) et numéro(s) de lot : 2795362
Numéro matricule : 0637-75-1366
Utilisation prédominante : Immeuble commercial
Numéro d'unité de voisinage : 5053
Dossier no : 00617133

2. Propriétaire

[Retour au menu](#)

Nom : GAGLIANO, STEFANO (STEVE)
Statut aux fins d'imposition scolaire : Particulier
Adresse postale : 12 RUE D'EDIMBOURG CANDIAC QC J5R 6M8
Date d'inscription au rôle : 2011-04-28
Nom : GAGLIANO, GIUSEPPE JR.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Particulier
Adresse postale : 12 RUE D'EDIMBOURG CANDIAC QC J5R 6M8
Date d'inscription au rôle : 2011-04-28

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

[Retour au menu](#)

Caractéristiques du terrain	Caractéristiques du bâtiment principal
Mesure frontale : 33,53 mètres Superficie : 2 043,900 mètres carrés	Nombre d'étages : 1 Année de construction : 1962 (Réelle) Aire d'étages : 780,4 mètres carrés Genre de construction : Non disponible Lien physique : Détaché Nombre de logements : 0 Nombre de locaux non résidentiels : 7 Nombre de chambres locatives : 0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

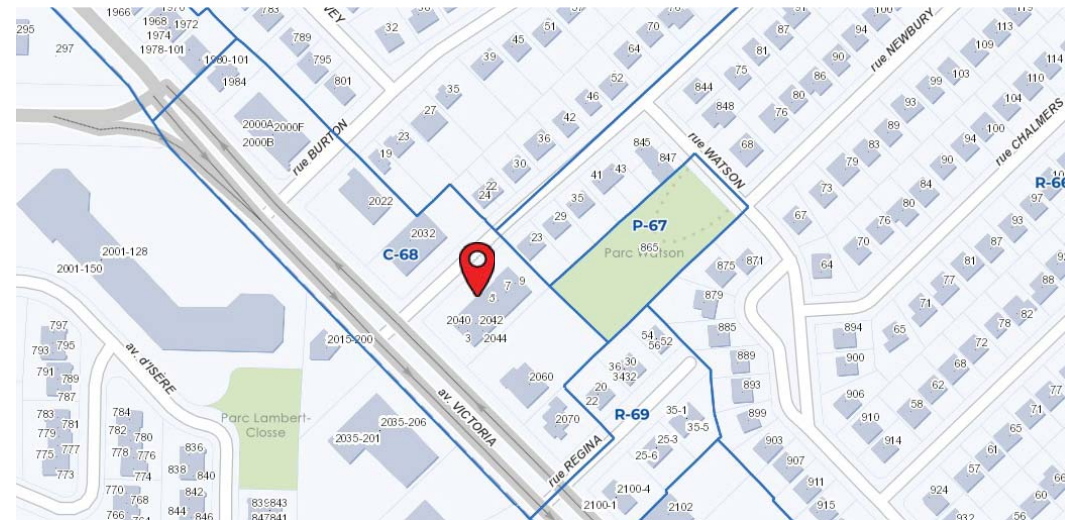
[Retour au menu](#)

Valeur du terrain :	470 100 \$
Valeur du bâtiment :	625 300 \$
Valeur de l'immeuble :	1 095 400 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	Non disponible

5. Répartition fiscale

[Retour au menu](#)

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Non résidentiel classe 10
Valeur imposable de l'immeuble :	1 095 400 \$
Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$



2025 PROJECTED ZONING

2040-2044 VICTORIA AV.



GRILLES DES USAGES ET NORMES
 Numéro de règlement : GP-2022-000
 ZONE C21-063



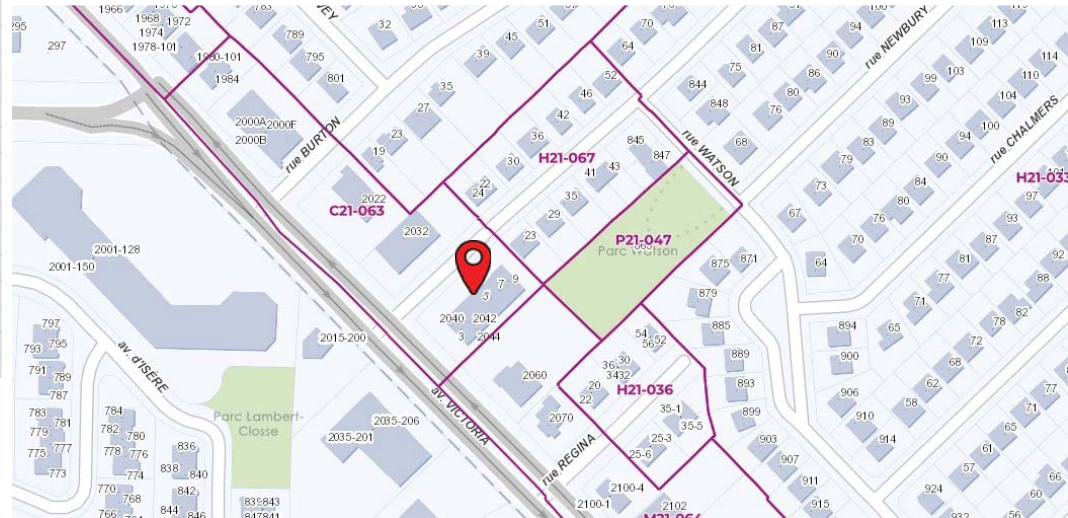
Classe(s) d'usages permise(s)		1	2	3	4	5	6
Habitation	H1 : Habitation unifamiliale et bifamiliale						
	H2 : Habitation trifamiliale						
	H3 : Habitation multifamiliale						
Commerce	C1 : Commerce de voisinage	✓	✓	✓			
	C2 : Commerce à vocation locale	✓	✓	✓			
	C3 : Commerce à vocation régionale						
	C4 : Commerce contraignant				✓		
	C5 : Commerce de ravitaillement pour véhicules						
	C6 : Commerce de divertissement et autres services						
Public	P1 : Public à vocation locale						
	P2 : Public à vocation régionale						
	P3 : Activité récréative intensive						
	P4 : Activité récréative extensive						
	P5 : Protection et mise en valeur						
	P6 : Conservation						
	P7 : Services d'utilité publique et de transport						
Seul(s) usage(s) permis					8111		
Usage(s) exclu(s)							
Normes prescrites							
Structure		Isolé	Jumelé	En rangée	Isolé		
Marges	Avant (m) (min/max)	4,50 / 8,00	4,50 / 8,00	4,50 / 8,00	4,50 / 8,00		
	Latérale adj. à une rue (m) (min/max)	4,50 / 8,00	4,50 / 8,00	4,50 / 8,00	4,50 / 8,00		
	Latérale minimale (m)	3,00	0,00	0,00	3,00		
	Somme des marges latérales minimale (m)	6,00	4,50	4,50	6,00		
	Arrière minimale (m)	9,00	9,00	9,00	9,00		
Bâtiment	Hauteur en étage (min/max)	2 / 3	2 / 3	2 / 3	1 / 3		
	Hauteur en mètre (min/max)	/ 11,00	/ 11,00	/ 11,00	/ 11,00		
	Largeur en mètre (min/max)	9,00 /	9,00 /	9,00 /	9,00 /		
	Superficie d'implantation (m²) (min/max)				100 /		
	Superficie de plancher (m²) (min/max)						
	Rapport	Nombre de logements par bâtiment (min/max)					
	Densité résidentielle nette (min/max)	75 /	75 /	75 /			
	Coefficient d'emprise au sol (min/max)	/ 0,45	/ 0,45	/ 0,45	/ 0,45		
	Coefficient d'occupation du sol (min/max)						
Terrain	Largeur (m) (min/max)						
	Profondeur (m) (min/max)						
	Superficie (m²) (min/max)						
Disposition(s) particulière(s)							
108910971127							

DIVISION 4

AUTORISATION D'UN BÂTIMENT MIXTE

36.

Lorsqu'une norme est inscrite vis-à-vis l'item intitulé « Nombre de logements par bâtiment (min/max) » ou vis-à-vis l'item intitulé « Densité résidentielle nette (min/max) » dans une cellule d'une colonne autorisant un ou plusieurs usages des groupes Commerce (C) ou Public (P), ceci indique que les bâtiments mixtes sont autorisés dans la zone. Un bâtiment mixte dans une telle zone doit être occupé ou destiné à être occupé par au moins un usage principal qui est prévu à la colonne concernée, ainsi que par un usage principal du groupe Habitation (H), lequel est réputé autorisé dans ce bâtiment selon les normes prescrites à cette même colonne.



PICTURES

2040-2044 VICTORIA AV.



DISCLOSURE

2040-2044 VICTORIA AV.

DISCLOSURE

This is not an offer or promise to sell that could bind the Seller to the buyer, but an invitation to submit promises to purchase.

This sale is made without any legal warranty of quality, on an “as is, where is” basis, at the buyer’s own risks.

The information contained in this communication is strictly confidential. This information has been obtained from sources believed to be reliable, but has not been verified. No warranty or representation, express or implied, is made as to the condition of the immovable referenced herein or as to the accuracy or completeness of the information contained herein, and same is submitted subject to errors, omissions, change of price, rental or other conditions, withdrawal without notice, and to any special listing conditions imposed by the property owner(s). Any projections, opinions or estimates are subject to uncertainty and do not signify current or future property performance.

EXCLUSIVE BROKER

IMMEUBLES GLORIA INC.’s (the “Agency”) services have been retained in exclusivity by the Seller towards the sale of the Property. Since the Agency is bound by a brokerage contract with the Seller, it does not represent or defend the buyer’s interests. The prospective buyer acknowledges having been informed that the Agency represents solely the interests of the Seller, but must treat the prospective buyer fairly, i.e. they shall provide objective information relevant to the transaction, notably regarding the rights and obligations of all parties to the transaction. The prospective buyer also acknowledges having been informed of his right to be represented by another real estate broker through a brokerage contract to purchase. The seller’s Agency shall not claim any remuneration or fees from the buyer. The remuneration of the Seller’s Agency shall be established in accordance with the brokerage contract signed by the Seller.

CONTACT US FOR MORE INFORMATION ABOUT THE PROPERTY.



Michel Knot
President
Real Estate Broker AEO
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com



Marc-André Knot, CPA
Commercial Real Estate Broker AEO
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA INC.
Real Estate Agency