

Exceptional Investment Opportunity

Prime Mixed-Use Asset (Medical & Professional) — 25,892 sq ft · Laval, QC

③ *The NOI presented has been fully normalized in accordance with conservative underwriting standards applied by institutional lenders, incorporating vacancy provisions and professional property management costs.*

③ The Cap Rate of 7.84% is based on the building's actual operations. The NOI of \$421,254 has been ultra-normalized by adding a provision of ~4% for management fees in order to facilitate bank financing.

Asking Price

6,290,000 \$

Operational NOI (Actual)

493,279 \$

Annual Stabilized NOI (Bank-Adjusted)

421,254 \$

Cap Rate

7.84%

Occupancy

100% — 3-Year Leases

Investment Highlights

Fully Stabilized Asset — Zero Capital Required

Over **1.5 M\$** in recent capital improvements (CapEx) — upgraded mechanical systems, modern finishes, and medical-grade specifications. No deferred maintenance. Operating costs are exceptionally lean and fully controlled.

Secured Long-Term Cash Flow

All leases have recently been renewed for **3 years or more**, providing immediate income certainty and eliminating near-term rollover risk for the incoming owner.

Resilient, Diversified Tenant Base

An ideal blend of recession-resistant healthcare providers, institutional NPOs, professional services firms, and blue-chip telecom anchor tenants (Rogers, Vidéotron — **38,755 \$/yr** in guaranteed revenue).

Strong Market Fundamentals

Positioned in one of Laval's most active commercial corridors with direct access to highways **15, 13 and 440**. Exceptional visibility, strong foot traffic, and compelling long-term appreciation potential.

Financial Performance

Asking Price	6,290,000 \$
Cap Rate (Actual Operations)	7.84%
Cap Rate (Bank Ultra-Normalized)	6.70%
Operational NOI (Actual)	493,279 \$
Stabilized NOI (Bank-Adjusted)	421,254 \$ (including management provision)
Actual Operational Gross Revenue	671,182 \$ / 25.92 \$/sq ft
Vacancy Provision (7%)	- 46,953 \$
Effective Gross Revenue	624,229 \$ / 24.11 \$/sq ft
Operating Expenses	202,975 \$ / 7.84 \$/sq ft
NOI	421,254 \$

Normalized expenses at 7.84 \$/sq ft reflect actual stabilized costs, significantly reduced thanks to 1.5 M\$ in recent infrastructure improvements.

Tenant Profile — 18 Tenants · Fully Leased



Medical & Paramedical

- Dr. Francine Jarry (Optometrist)
- Centre Altisanté
- Dr. Michel Sakellarides
- Gonzalez Pena Aesthetic Clinic
- Massothérapie Sandra Inc.
- Malac Beauté
- Nadia Dbeis

Leases renewed for 3 years and more



Institutional & NPO

- AGAPE
- Newfirst Multimedia



Professional & Office

- Notaire St-Gelais
- Global Hub Accounting
- Sarotech
- Le Colisée Réception
- Classy Voyage
- Alpabem



Telecom Leases

Secured contracts with **Rogers** and **Vidéotron** for rooftop antennas.

38,755 \$/yr of stable additional revenues.

Opportunity Summary

6.29M\$

Asking Price

421K\$

Stabilized NOI

100%

Occupancy Rate

All leases ≥ 3 yrs

1.5M\$

Recent CapEx

Major renovations

Strategic Location

3858-3870 Boul. Notre-Dame Ouest, Laval

Strategically located at 3858-3870 Boul. Notre-Dame Ouest, Laval — at the crossroads of Highways 15, 13 and 440. This high-traffic commercial node offers outstanding visibility, strong tenant demand, and a proven track record of value appreciation.

- ✔ Contact **Mounir Abdelaziz** to obtain the detailed expense schedule and the complete list of 1.5 M\$ renovation works.

Contact — Listing Broker

Mounir Abdelaziz, B.ing

Courtier Immobilier Agréé, DA

📞 514-975-5588

✉ abmounir@plusmax.ca

3860 Notre-Dame O, Laval, H7V 1S1

- ③ Pour obtenir l'annexe détaillée des dépenses, la liste complète des travaux de rénovation (1.5 M\$) et le Rent Roll complet, contactez directement Mounir Abdelaziz.

Opportunité d'Investissement Exceptionnelle

Actif mixte de premier plan (Médical & Professionnel) — 25 892 pi² · Laval, QC

③ *Le RNE présenté a été entièrement normalisé conformément aux critères de souscription conservateurs appliqués par les prêteurs institutionnels, intégrant des provisions pour inoccupation et les coûts de gestion professionnelle de l'immeuble.*

③ Le Cap Rate affiché de 7,84 % est basé sur les opérations réelles de l'immeuble. Le RNE de 421 254 \$ a été ultra-normalisé en y ajoutant une provision de ~4 % pour frais de gestion afin de faciliter le financement bancaire.

Prix Demandé

6 290 000 \$

RNE Opérationnel Réel

493 279 \$

RNE Stabilisé Annuel (Ajusté Bancaire)

421 254 \$

Cap Rate

7,84 %

Occupation

100 % — Baux 3 ans

Points Forts de l'Investissement

Actif Pleinement Stabilisé — Aucun Investissement Requis

Plus de **1,5 M\$** en améliorations récentes (CapEx) — systèmes mécaniques modernisés, finitions contemporaines et spécifications médicales. Aucune dépréciation différée. Coûts d'exploitation exceptionnellement maîtrisés.

Flux de Trésorerie Sécurisés à Long Terme

L'ensemble des baux a été récemment renouvelé pour **3 ans ou plus**, offrant une visibilité immédiate sur les revenus et éliminant tout risque de roulement à court terme pour le nouvel acquéreur.

Base Locative Résiliente et Diversifiée

Un équilibre idéal entre prestataires de soins de santé (secteur anti-cyclique), OBNL institutionnels, professionnels libéraux et locataires télécom de premier plan (Rogers, Vidéotron — **38 755 \$/an** de revenus garantis).

Fondamentaux de Marché Solides

Positionné dans l'un des corridors commerciaux les plus actifs de Laval, avec accès direct aux autoroutes **15, 13 et 440**. Visibilité exceptionnelle, achalandage soutenu et fort potentiel de valorisation à long terme.

Performance Financière

Prix Demandé	6 290 000 \$
Cap Rate (Opérations réelles)	7,84 %
Cap Rate ultra-normalisé bancaire	6,70 %
RNE Opérationnel Réel	493 279 \$
RNE Stabilisé (Ajusté Bancaire)	421 254 \$ (incluant provision de gestion)
Revenu Brut Opérationnel Réel	671 182 \$ / 25,92 \$/pi ²
Provision inoccupation (7%)	- 46 953 \$
Revenu Brut Effectif	624 229 \$ / 24,11 \$/pi ²
Dépenses d'Exploitation	202 975 \$ / 7,84 \$/pi ²
RNE	421 254 \$

Les dépenses normalisées à 7,84 \$/pi² reflètent les coûts stabilisés réels, significativement réduits grâce aux 1,5 M\$ d'améliorations infrastructurelles récentes.

Profil des Locataires — 18 Locataires · Pleinement Loué



Médical & Paramédical

- Dr. Francine Jarry (Optométriste)
- Centre Altisanté
- Dr. Michel Sakellarides
- Gonzalez Pena Clinique Esthétique
- Massothérapie Sandra Inc.
- Malac Beauté
- Nadia Dbeis

Baux renouvelés pour 3 ans et plus



Institutionnel & OBNL

- AGAPE
- Newfirst Multimedia



Professionnel & Bureaux

- Notaire St-Gelais
- Global Hub Accounting
- Sarotech
- Le Colisée Réception
- Classy Voyage
- Alpabem



Baux Télécom

Contrats sécurisés avec **Rogers** et **Vidéotron** pour les antennes sur le toit.

38 755 \$/an de revenus additionnels stables.

Résumé de l'Opportunité

6,29M\$

Prix Demandé

421K\$

RNE Stabilisé

100%

Taux d'Occupation

Tous les baux ≥ 3 ans

1,5M\$

CapEx Récents

Rénovations majeures

Emplacement Stratégique

3858-3870 Boul. Notre-Dame Ouest, Laval

Stratégiquement situé au 3858-3870 Boul. Notre-Dame Ouest, Laval — au carrefour des autoroutes 15, 13 et 440. Ce nœud commercial à fort achalandage offre une visibilité hors pair, une demande locative soutenue et un historique éprouvé de valorisation immobilière.

- ✔ Contactez **Mounir Abdelaziz** pour obtenir l'annexe détaillée des dépenses et la liste complète de travaux de rénovation de 1,5 M\$.

Contact — Courtier Inscripteur

Mounir Abdelaziz, B.ing

Courtier Immobilier Agréé, DA

☎ 514-975-5588

✉ abmounir@plusmax.ca

3860 Notre-Dame O, Laval, H7V 1S1

- ③ Pour obtenir l'annexe détaillée des dépenses, la liste complète des travaux de rénovation (1,5 M\$) et le Rent Roll complet, contactez directement Mounir Abdelaziz.