

À VENDRE | FOR SALE

**OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY**

**1823-1825, RUE SAINTE-CATHERINE OUEST,
MONTRÉAL (QC) H3H 1M2**

SECTEUR UNIVERSITÉ CONCORDIA

ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

Immeuble à usage mixte ayant 8 unités de 1 ½
et 1 local commercial, entièrement loué

Mixed-use building with 8 1 ½ units and
1 commercial space, fully leased

Partners to contact:
Brokers to contact:

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307

☎ 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Situé au cœur du dynamique quartier de l'université Concordia, le 1823-1825 rue Sainte-Catherine Ouest, édifice à usage mixte en briques rouges, a une position enviable le long de la célèbre artère montréalaise. Entièrement loué, cet immeuble abrite un restaurant au rez-de-chaussée ainsi qu'en mezzanine, offrant une expérience gastronomique unique aux passants et aux résidents du quartier.

Aux étages supérieurs se trouvent huit appartements de style 1 1/2 offrant un hébergement confortable aux étudiants et aux résidents urbains à la recherche d'un pied-à-terre pratique et bien situé.

En investissant dans certaines améliorations locatives, il est possible d'augmenter les revenus résidentiels afin de tenter d'atteindre le coût moyen des loyers du quartier. Ces améliorations pourraient comprendre

des rénovations intérieures, des mises à niveau des équipements et des services, ou même l'ajout de commodités supplémentaires pour les locataires. La demande résidentielle dans ce quartier est forte, ce qui fait de cet immeuble un investissement attrayant pour les propriétaires.

Située à 200 mètres du métro Guy-Concordia, cette proximité facilite l'accès à d'autres parties de la ville, ce qui rend cet emplacement encore plus attrayant pour les résidents potentiels.

Avec une vision stratégique et une gestion appropriée, le 1823-1825, rue Sainte-Catherine Ouest représente une opportunité prometteuse pour l'investisseur cherchant à capitaliser sur le marché immobilier dynamique de Montréal.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

Located in the heart of the vibrant Concordia University neighborhood, 1823-1825 Sainte-Catherine Street West, a mixed-use building with red brick facade, enjoys an enviable position along Montréal's famous thoroughfare. Fully leased, this building houses a restaurant on the ground floor and mezzanine, offering a unique gastronomic experience to bypassers and neighborhood residents.

On the upper floors are eight 1 1/2 style apartments, providing comfortable accommodation for students and urban residents looking for a convenient and well-located "pied-à-terre".

By investing in certain rental improvements, it is possible to increase residential income in order to attempt reaching the

average cost of rent in the neighborhood. These improvements could include interior renovations, equipment and service upgrades, or even the addition of additional amenities for tenants. Residential demand in this neighborhood is strong, making this building an attractive investment for owners.

Moreover, 200 meters away from Guy-Concordia Metro Station, this proximity facilitates access to other parts of the city, making this location even more attractive for potential residents.

With strategic vision and proper management, 1823-1825 Sainte-Catherine Street West represents a promising opportunity for investors looking to capitalize on Montréal's dynamic real estate market.

À VENDRE | FOR SALE

1823-1825, rue Sainte-Catherine Ouest,
Montréal

Arrondissement Ville-Marie

230 267 \$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

73 300 \$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

156 967 \$

Revenu net
Net Income

4,19 %

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

LOCALISATION | LOCATION

La rue Sainte-Catherine, dans le quartier de l'université Concordia à Montréal, est le cœur palpitant de la vie urbaine.

Flâner le long de la rue Sainte-Catherine est une aventure pour les sens, avec des vitrines étincelantes de boutiques de tous genres qui attirent l'œil et des arômes appétissants provenant des bistros animés et de restaurants variés.

Avec la présence de l'université Concordia à proximité, elle vibre également de l'énergie créative et intellectuelle des étudiants et des universitaires. Les cafés branchés et les espaces de rencontre

offrent des havres de discussion et d'apprentissage informel, tandis que les salles de spectacles et les galeries d'art présentent des manifestations de talent et d'expression artistique.

Le faubourg Sainte-Catherine, le Marché Adonis et le Forum sont, entre autres, quelques-uns des acteurs importants et appréciés du quartier. Des événements communautaires aux festivals animés, la rue Sainte-Catherine célèbre la diversité et l'inclusion, incarnant l'esprit dynamique et cosmopolite de Montréal. Elle est le reflet vivant de la vie urbaine montréalaise dans toute sa richesse et sa complexité.

Sainte-Catherine Street, in the Concordia University neighborhood of Montréal, is the vibrant heart of urban life.

Strolling along Sainte-Catherine Street is a sensory adventure, with sparkling shop windows of all kinds catching the eye and appetizing aromas wafting from lively bistros and diverse restaurants.

With the presence of Concordia University nearby, it also pulsates with the creative and intellectual energy of students and scholars. Trendy cafes and meeting spaces offer

havens for discussion and informal learning, while performance venues and art galleries showcase manifestations of talent and artistic expression.

The Faubourg Sainte-Catherine, Marché Adonis, and the Forum are just a few of the important and beloved players in the neighborhood. From community events to lively festivals, Sainte-Catherine Street celebrates diversity and inclusion, embodying the dynamic and cosmopolitan spirit of Montréal. It is the living reflection of Montréal's urban life in all its richness and complexity.

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Multitude de commerces et services dans le secteur
Plenty of shops and services in the area
- ▶ Situé dans le quartier Université Concordia
Located in the Concordia University district
- ▶ À 200 mètres du métro Guy-Concordia
200 meters away from Guy-Concordia Metro Station
- ▶ Le Faubourg Sainte-Catherine, le Marché Adonis, le Forum sont quelques-uns des voisins d'intérêt | The Faubourg Sainte-Catherine, Marché Adonis and the Forum are just a few of our neighbors of interest



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

RC Ground Floor	2 200
2 ^e étage 2 nd Floor	2 000
3 ^e étage 3 rd Floor	<u>2 000</u>
Total	6 200
Sous-sol Basement	2 200
Terrain Land	2 200

Dimensions

Bâtiment Building	± 26' x 85'
Terrain Land	± 26' x 88' (Irr.)



Construction – 1885

Estimé selon rôle foncier
Estimated According to the Property Assessment



Nombre de locaux | Number of Units

1 local commercial au RC et mezzanine
1 Commercial Space on GF and Mezzanine



Prix demandé | Asking Price

3 750 000\$
(604,84 \$ pi² | ft²) hors sol | Off-ground



Transport en commun | Public Transit

Autobus | Buses: 15, 57, 66, 165, 166
Métro | Metro: Guy-Concordia



Nombre de logements | Number of Apartments

2^e étage | 2nd Floor: 4 unités | units – 1 ½
3^e étage | 3rd Floor: 4 unités | units – 1 ½

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



**Évaluation municipale
Municipal Assessment (2026-2028)**

Terrain Land	1 049 400\$
Bâtiment Building	<u>1 238 500\$</u>
Total	2 287 900\$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	29 477\$
Scolaire School (2025-2026)	<u>1 731\$</u>
Total	31 208\$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number

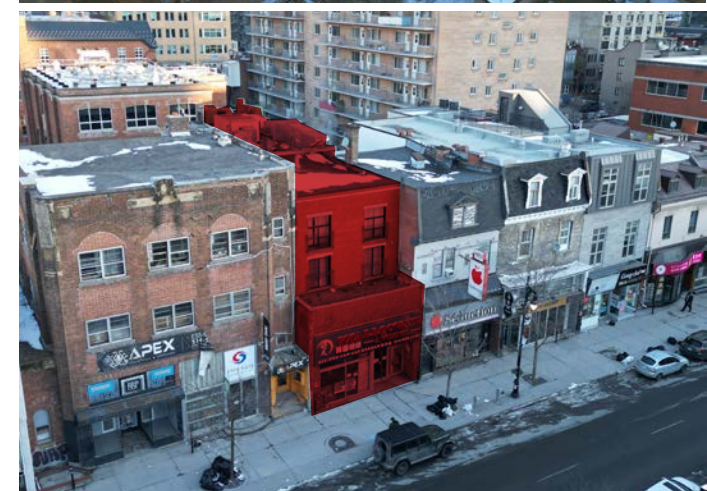
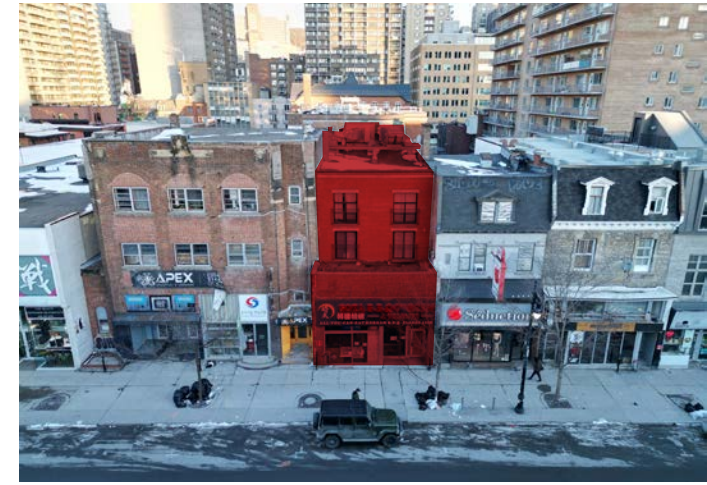
1 066 058 (Cadastré du Québec)

Zonage | Zoning*

Mixte zone 0152 – M.7C
Commerces et services de moyenne
intensité autorisés | Medium-intensity retail
and services intensity

Usage commercial ou industriel autorisé
à tous les niveaux | Commercial or industrial
use permitted on all levels

*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7, 2024



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer résidentiel (8 unités) Residential Rental Income (8 units)	85 032\$	Vendeur Seller
Revenu de loyer commercial (1 local) Commercial Rental Income (1 space)	113 468\$	Vendeur Seller
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of Operating Expenses	45 783\$	Vendeur Seller
Vacances et créances (5,76% du RB) Vacancies and Claims (5,76% of GI)*	(14 016\$)	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	230 267\$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	29 477\$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	1 731\$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	15 262\$	Vendeur Seller
Électricité Electricity**	6 945\$	Vendeur Seller
Conciergerie Janitor	N/A	
Entretien et réparation Maintenance and Repairs***	10 100\$	Marché Market
Aménagement paysager Landscaping	N/A	
Déneigement Snow Removal	N/A	Estimation
Administration (4,25% du RBE) Administration (4.25% of GOI)	9 786\$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	73 300\$	
REVENU NET NET INCOME	156 967\$	
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	4,19 %	

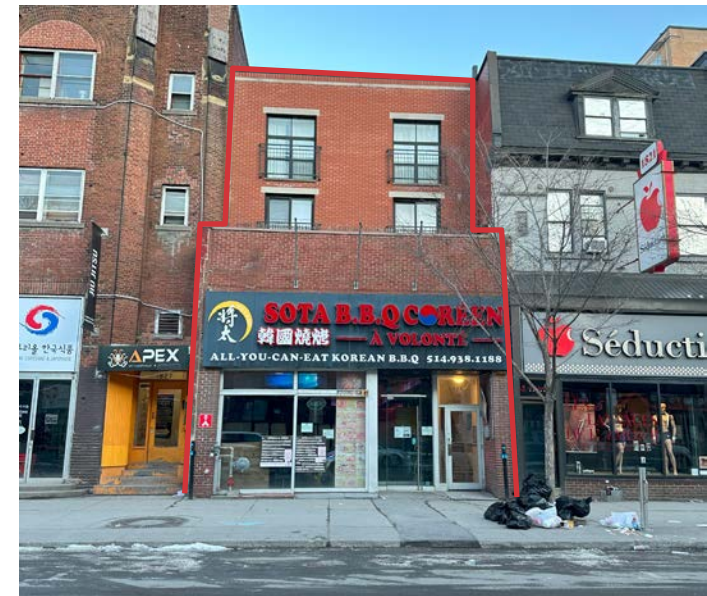
COMPARAISON DES LOYERS | RENT COMPARISON

	Loyer moyen actuel Current Average Rent	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* Average Rent	Écart Variance
8 unité de 1 ½	886\$	1 841\$	118,4 %

*Source: www.appartogo.com

Au 1er mai 2025, données basées sur le loyer moyen de 979 logements dans l'arrondissement Ville-Marie.

As of May 1st, 2025, data based on an average rent of 979 dwellings in Ville-Marie district.



*Pondéré de 1,5% résidentiel et 8% commercial
Weighted by 1.5% residential and 8% commercial

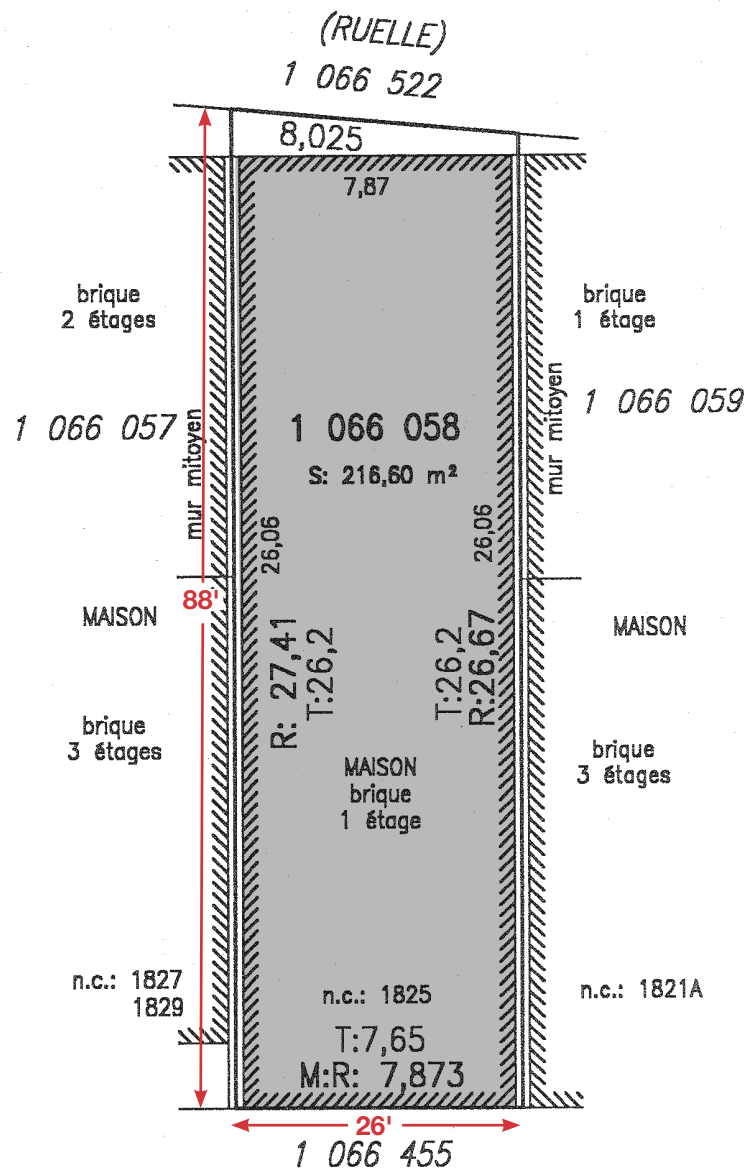
**Coût de consommation pour une période de douze (12) mois
Cost of consumption for a twelve (12)-month period

***Données pondérées SCHL (610\$ | unité et 5% du RB commercial
Weighted CMHC (\$610 | unit and 5% commercial PBIT)

*Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché.
L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.*

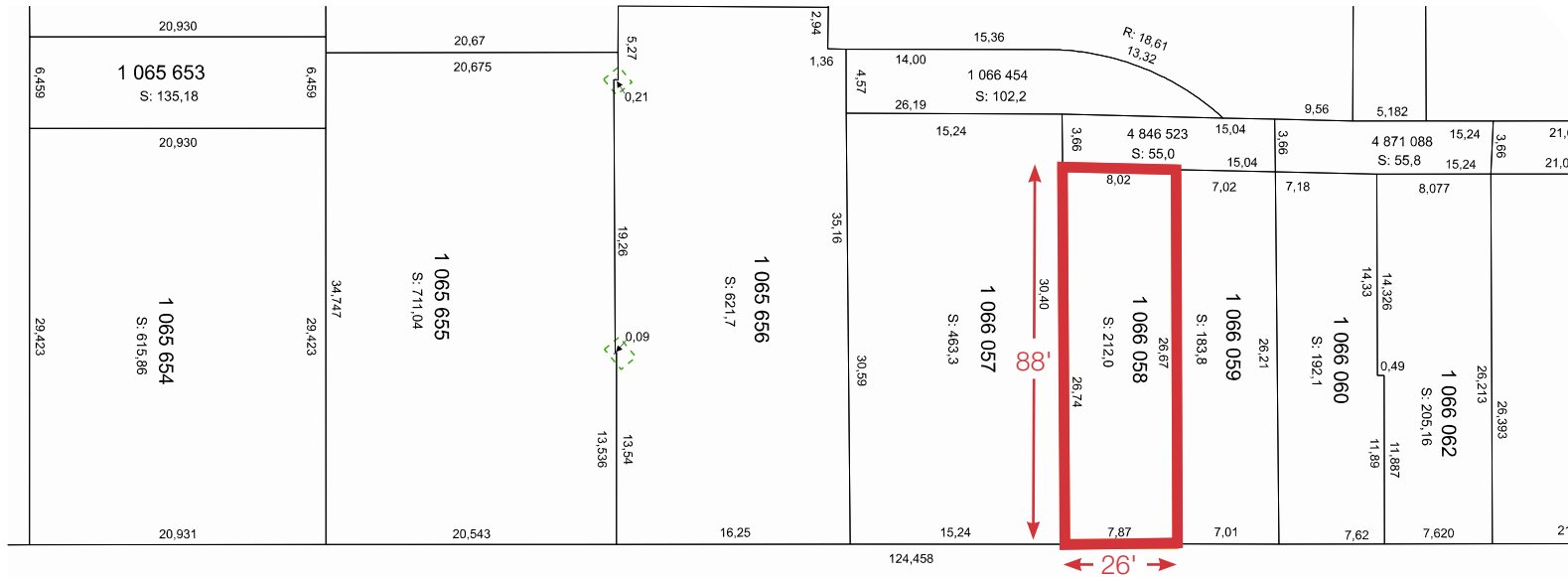
*The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.*

PLAN AU CERTIFICAT DE LOCALISATION | SURVEY PLAN



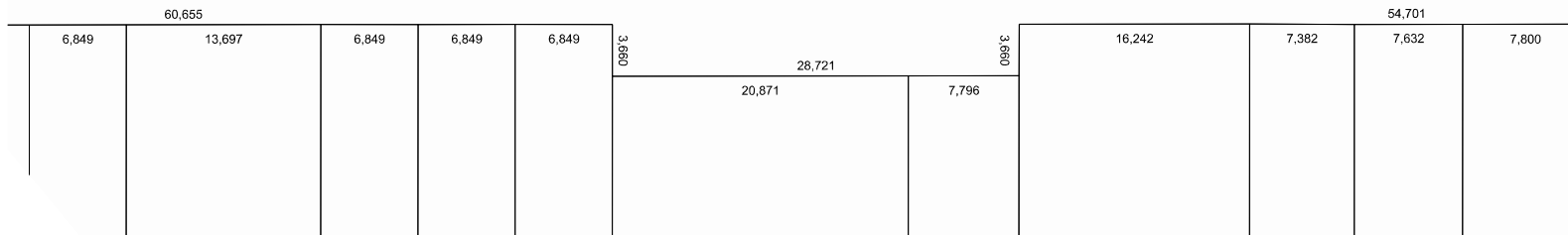
RUE SAINTE-CATHERINE OUEST

PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



RUE SAINTE-CATHERINE OUEST

S: 6 348,20



La présente vente est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes.

Les inclusions seront vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.

This sale is made without any legal warranty of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal warranties granted by previous owners and received by the seller upon purchase of the property, which are hereby assigned to the buyer.

The inclusions will be sold without any legal guarantee of quality, at the buyer's risk and in good working order according to wear and tear at the time of delivery of the building

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.



555, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 1805
Montréal, Québec H2Z 1B1

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

