



PRIX OPTIMISÉ | OPTIMIZED PRICE

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ **D'INVESTISSEMENT**
INVESTMENT OPPORTUNITY

**5260, RUE DE VERDUN,
MONTRÉAL, QC H4H 1K1**

Immeuble de bureaux commerciaux totalisant
21 000 pi² situé au cœur de Verdun

Commercial office building consisting of 21,000 ft²
located in the heart of Verdun

Michelle Moller

Associée principale
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Michelle Moller inc.

☎ 514 866 3333 x215

📠 514 730 9877

✉ mmoller@naiterramont.ca



OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Situé au 5260–5290, rue Verdun, au cœur de Verdun, l'un des arrondissements les plus dynamiques et à la croissance la plus rapide de Montréal, cet immeuble de bureaux commerciaux représente une opportunité d'investissement clés en main exceptionnelle.

Avec des locataires bien établis et de longue date, tels que la Banque TD et GameAddik, la propriété offre un flux de trésorerie immédiat et stable, soutenu par des profils de cessionnaires solides.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

Located at 5260–5290 Verdun Street in the heart of Verdun, one of Montréal's most vibrant and fast-growing boroughs, this commercial office building represents a rare, turnkey investment opportunity.

Anchored by well-established, long-term tenants including TD Bank and GameAddik, the property offers immediate and stable cash flow backed by strong covenant profiles.

Situé le long d'une étendue très fréquentée de la rue Verdun, à quelques pas du couloir commercial animé de Wellington et desservi par le métro de Montréal, cet actif bénéficie d'une excellente visibilité, d'une grande accessibilité et d'une fréquentation piétonne constante.

Compte tenu de la revitalisation urbaine continue de Verdun, de la croissance démographique et de la demande croissante d'espaces commerciaux bien situés, cette propriété combine des revenus fiables et un potentiel d'appréciation significatif à long terme, ce qui en fait un ajout exceptionnel à tout portefeuille d'investissement.

Positioned along a high-traffic stretch of Verdun Street, just steps away from the bustling Wellington commercial corridor and serviced by Montréal's Metro, the asset benefits from excellent visibility, accessibility, and consistent foot traffic.

With Verdun's continued urban revitalization, population growth, and rising demand for well-located commercial space, this property combines dependable income with meaningful long-term appreciation potential, making it an exceptional addition to any investment portfolio.



À VENDRE | FOR SALE
5260, rue de Verdun, Montréal

**Plusieurs locaux
commerciaux disponible**

**Multiple Commercial
Spaces Available**

426 607\$

Revenu brut effectif estimé
Estimated Effective Gross Income



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer Rental Income	426 607 \$	Actuel Current
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2025)	75 159 \$	Actuel Current
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	2 198 \$	Actuel Current
Assurances Insurance	26 029 \$	Actuel Current
Entretien et réparations Maintenance and Repairs	10 532 \$	Actuel Current
Électricité et chauffage Electricity and Heating	19 800 \$	Actuel Current
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	133 718 \$	
REVENU NET NET INCOME	292 889 \$	



4 700 000 \$

Prix optimisé
Optimized Price

~~5 200 000 \$~~

Prix demandé
Asking Price

426 607 \$

Revenu brut effectif estimé
Estimated Effective Gross Income

292 889 \$

Revenu net
Net Income

133 681 \$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES

 **Superficie (pi²) | Area (ft²)**
Bâtiment | Building 21 000

Dimensions
Lot 30'48" x 30'

 **Prix demandé | Asking price** 5 200 000\$
Prix optimisé | Optimized price 4 700 000\$

 **Nombre d'espaces**
Number of Units
Plusieurs locaux commerciales
Multiple Retail Units

 **Construction**
1956

  **Autobus | Buses:** 107 & 350
Métro | Metro: Verdun

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING

 **Zonage | Zoning** H01-73 - Commercial & Résidentiel | Residential
Numéro de lot | Lot Number 1 436 781
(Cadastre du Québec)

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES

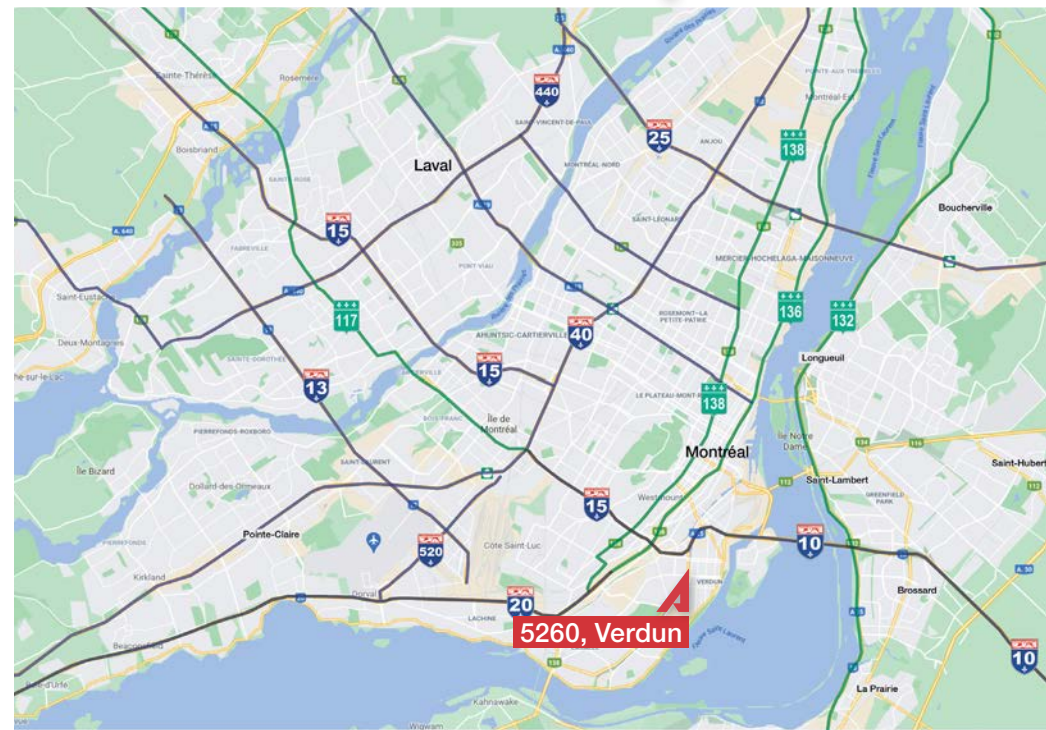
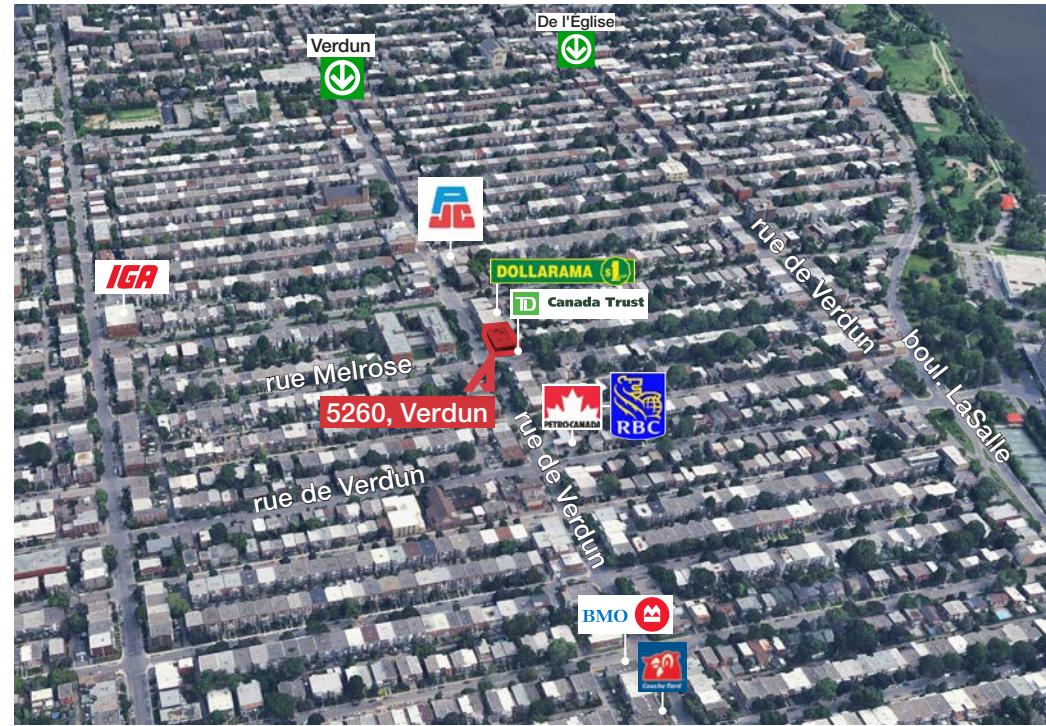
 **Évaluation municipale | Municipal Assessment (2026-2028)**
Terrain | Land 789 500\$
Bâtiment | Building 2 537 100\$
Total 3 326 600\$

Taxes
Municipales | Municipal (2025) 75 159\$
Scolaire | School (2025-2026) 2 198\$
Total 77 357\$

 **Indice de marche**
Walk Score
95

 **Indice de transport**
Transit Score
67

 **Indice de vélo**
Bike Score
91



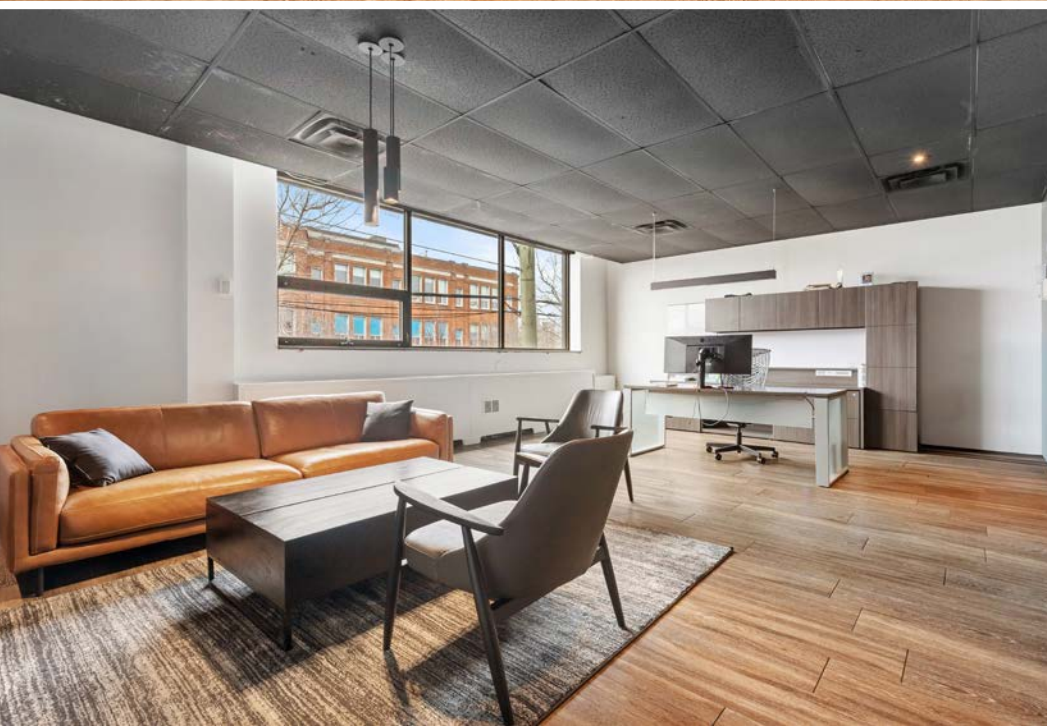
FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

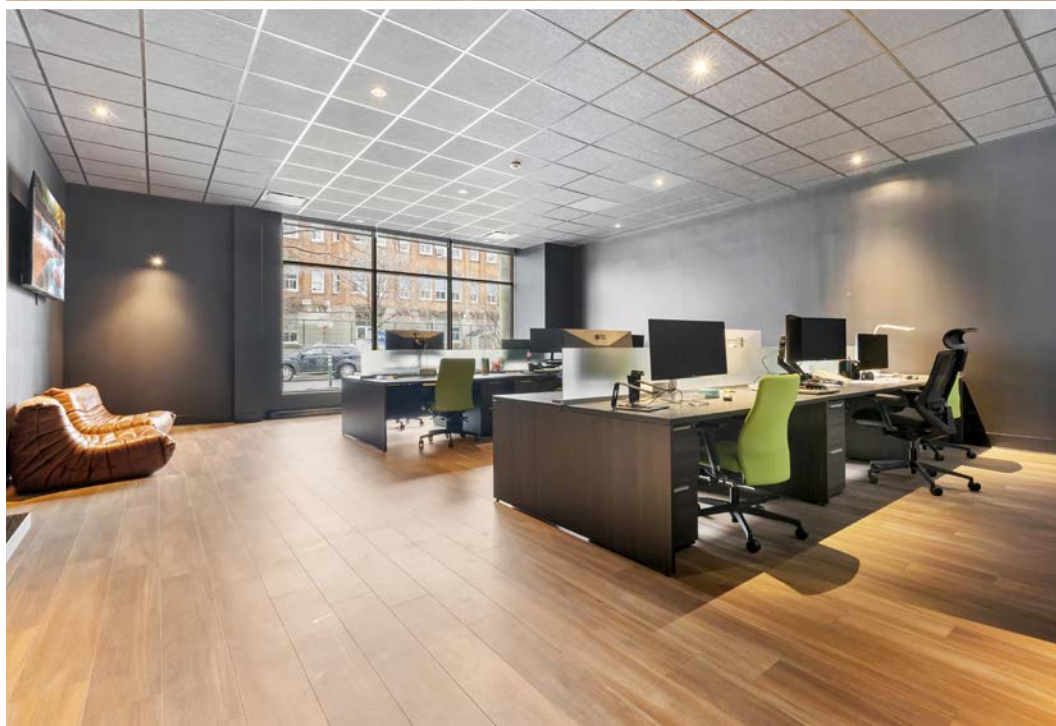
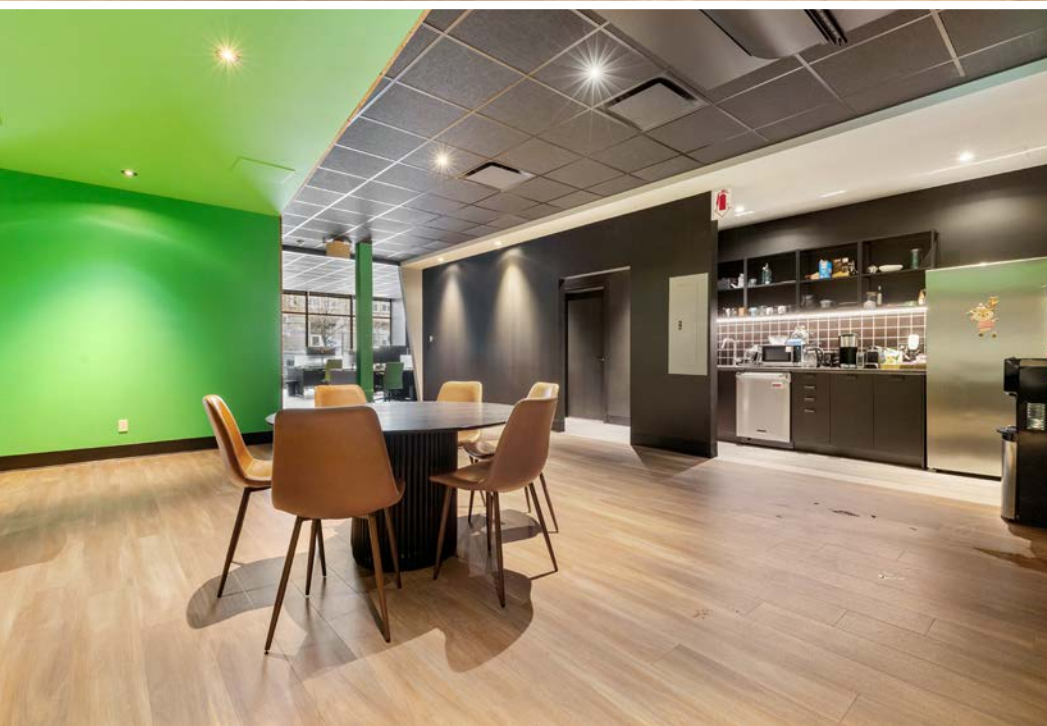


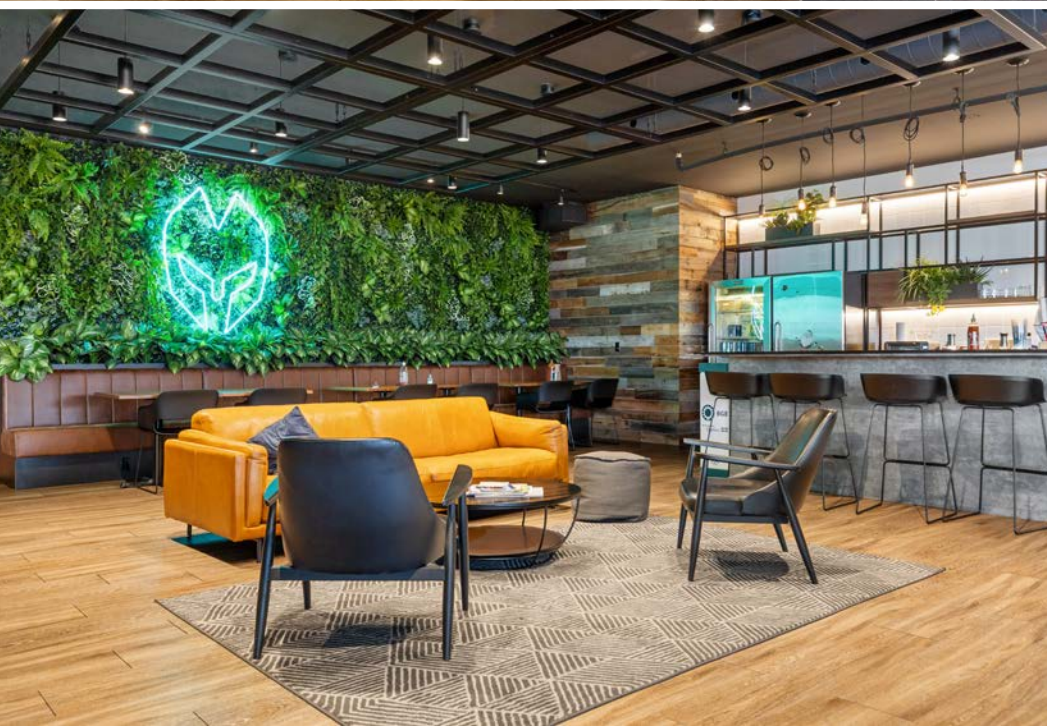
- Près de 2 mil \$ de travaux d'amélioration des immobilisations réalisés depuis 2020, améliorant considérablement la qualité des actifs et réduisant les CAPEX à court terme | \$2M in capital improvements completed since 2020, significantly enhancing asset quality and reducing short-term CAPEX
- Locataires de longue date et de grande qualité, notamment la Banque TD et une société de jeux vidéo bien établie, offrant des clauses restrictives solides et une stabilité des revenus | High-quality, long-term tenancy anchored by TD Bank and an established video game company, offering strong covenants and income stability
- Zonage favorable avec une désignation résidentielle, offrant un important potentiel de réaménagement et de valeur ajoutée à long terme
Favorable zoning with residential designation, providing significant long-term redevelopment and value-add potential
- Équipements intégrés pour les locataires, notamment une salle de sport entièrement équipée avec douches, favorisant la fidélisation des locataires et l'attrait locatif | Built-in tenant amenities, including a fully-equipped fitness facility with showers, supporting tenant retention and leasing appeal
- Terrasse extérieure privée, ajoutant une valeur en termes de style de vie et différenciant l'actif sur le marché | Private outdoor terrace, adding lifestyle value and differentiating the asset in the market
- Situé à quelques pas de plusieurs écoles primaires et secondaires, ce qui renforce l'attrait à long terme du quartier | Located within walking distance of multiple primary and secondary schools, reinforcing long-term area desirability
- Situé à proximité de quartiers résidentiels bien établis et axés sur la famille, ce qui génère une demande constante | Positioned near a well-established, family-oriented residential neighborhoods, driving consistent demand
- Verdun continue d'attirer de jeunes familles et de connaître une croissance démographique, ce qui soutient les fondamentaux durables de la location | Verdun continues to experience an influx of young families and population growth, supporting sustained leasing fundamentals
- Accès direct à une station BIXI et à une piste cyclable, s'inscrivant dans les tendances de mobilité urbaine et les préférences des locataires | Direct access to a BIXI station and bike path, aligning with urban mobility trends and tenant preferences
- Situé dans un pôle densément peuplé et riche en commodités, avec une solide base d'emplois, ce qui favorise la fréquentation piétonne et la visibilité des locataires | Situated in a dense, amenity-rich node with a strong employment base, enhancing foot traffic and tenant exposure

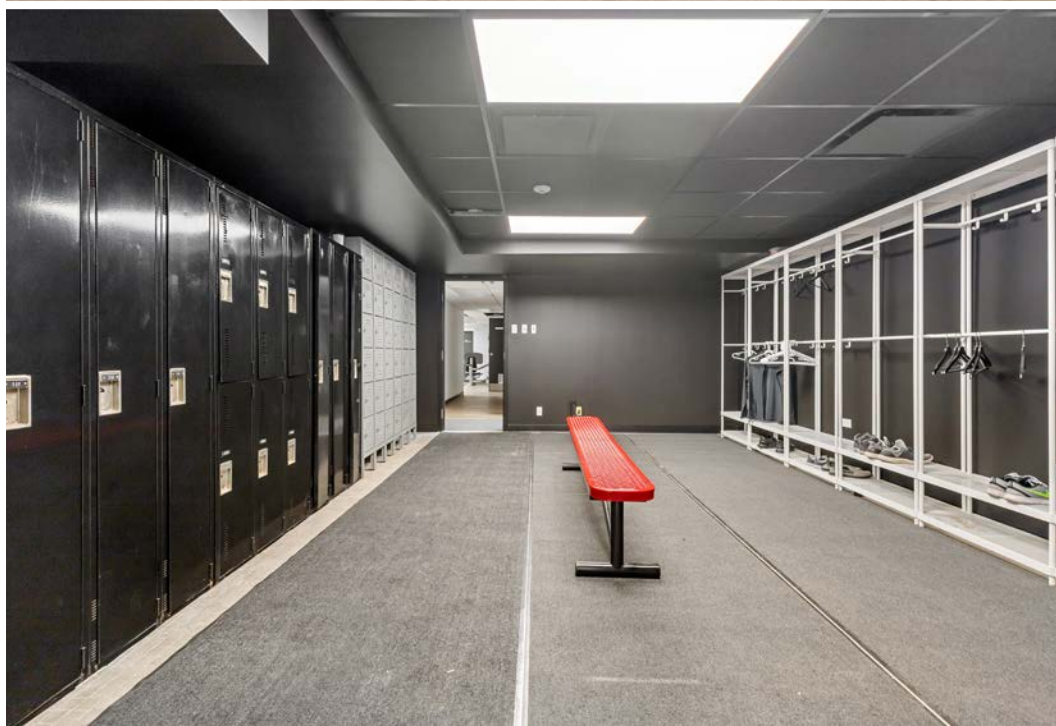




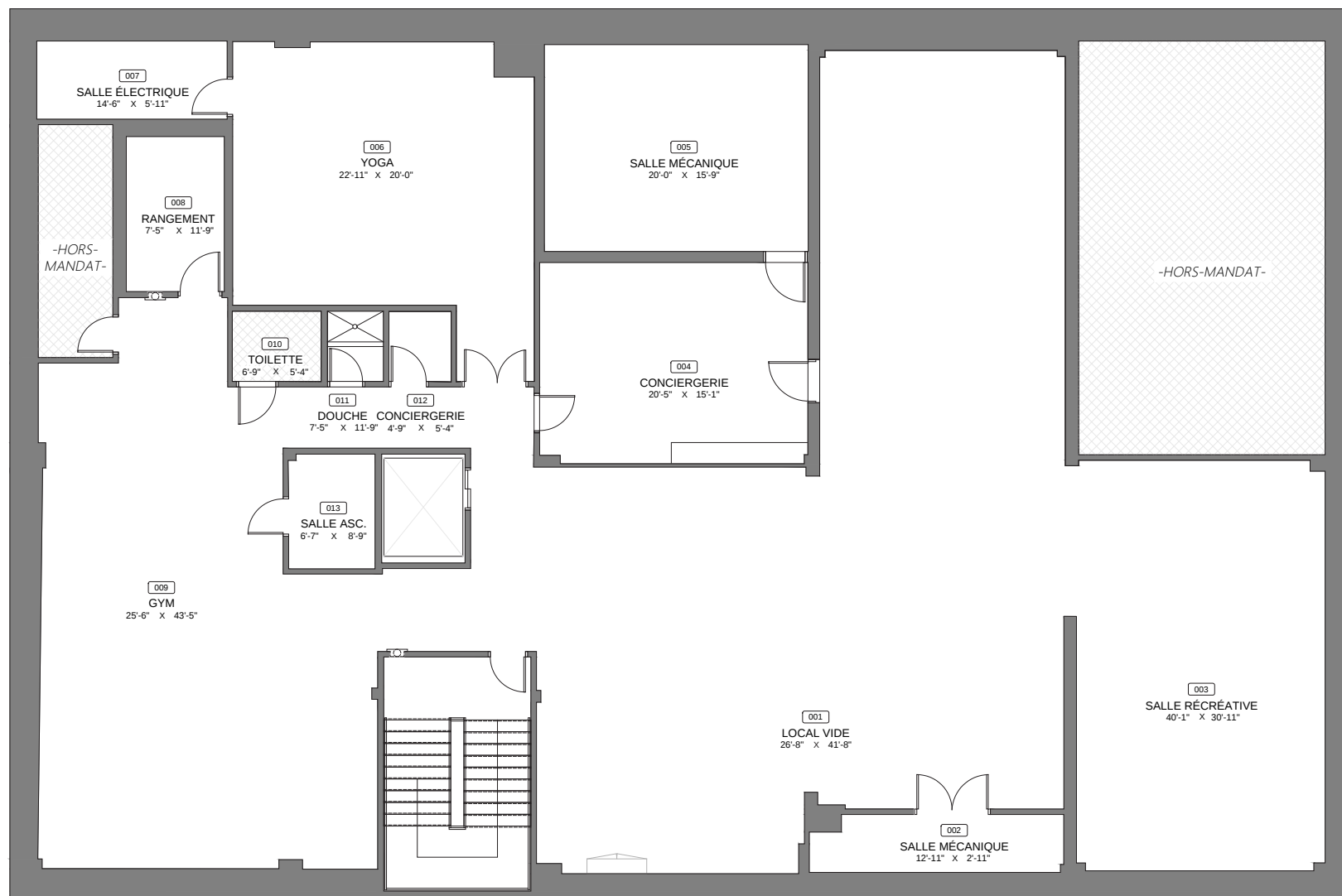






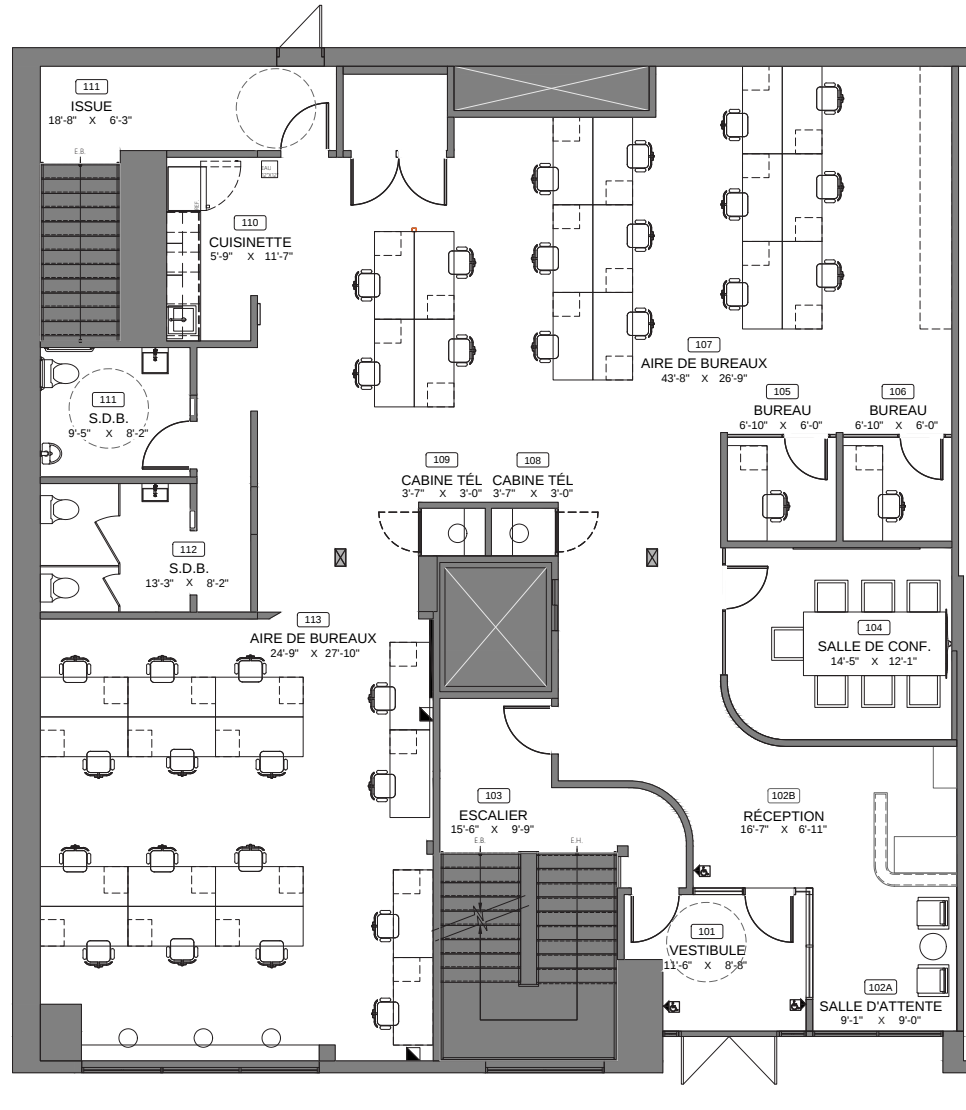
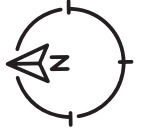


PLAN DU SOUS-SOL | BASEMENT PLAN



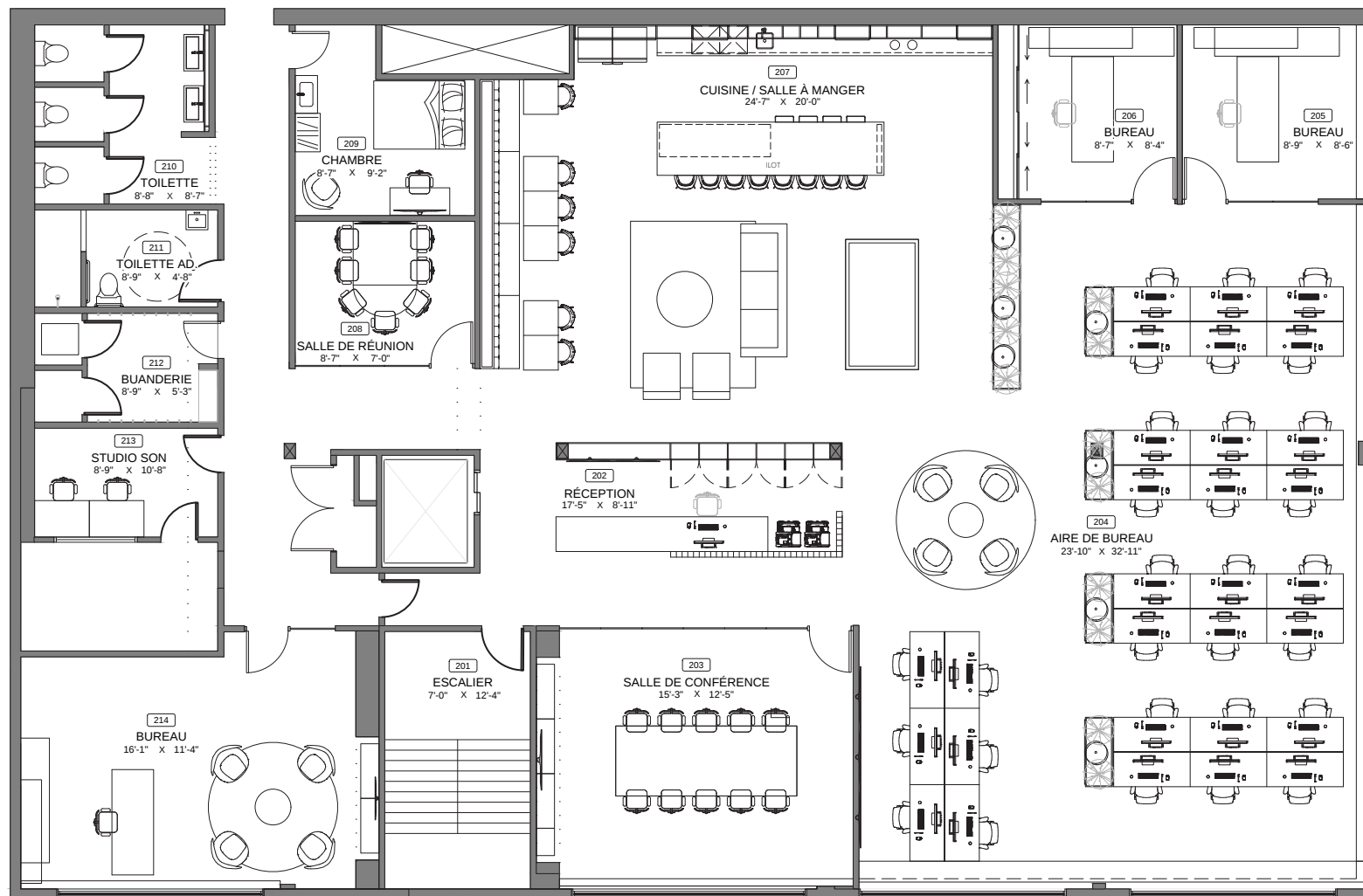
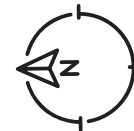
RUE DE VERDUN

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | GROUND FLOOR PLAN



RUE DE VERDUN

PLAN DU 2^E ÉTAGE | 2ND FLOOR PLAN



RUE DE VERDUN

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

