

Exceptional Investment Opportunity

Fully Leased Medical and Professional Office Building in Laval



Prestigious Property

Turnkey building for medical offices, professional and commercial offices with 100% occupancy



Stable Tenant Base

22 established tenants including healthcare professionals



Ideal Investment

Perfect for investors focused on the healthcare sector seeking stable long-term income





Prime Location and Property Overview

Emplacement de Choix et Aperçu de la Propriété



Strategic Location

Located at 3858-3870 Notre-Dame West Boulevard, Laval. Close to highways 15, 13, and 440.

*Emplacement Stratégique:
Situé au 3858-3870 boulevard
Notre-Dame Ouest, Laval.
Proximité des autoroutes 15,
13 et 440.*



Property Size

Total area of 26,124 sq. ft. with 100% occupancy.

*Taille de la Propriété:
Superficie totale de 26 124 pi²
avec 100% d'occupation.*



Tenant Profile

22 tenants including medical professionals, paramedical services, and business offices.

Profil des Locataires: 22 locataires incluant des professionnels médicaux, services paramédicaux, et bureaux d'affaires.

Location and Property Overview / Emplacement et Aperçu de la Propriété



Strategic Location / Emplacement Stratégique

Located at 3858-3870 Notre-Dame Ouest Boulevard, Laval. Easily accessible with proximity to major highways.

Situé au 3858-3870 boulevard Notre-Dame Ouest, Laval.

Facilement accessible avec proximité aux autoroutes principales.



Property Details / Détails de la Propriété

Professional commercial building with approximately 26,124 sq.ft. of rental space.

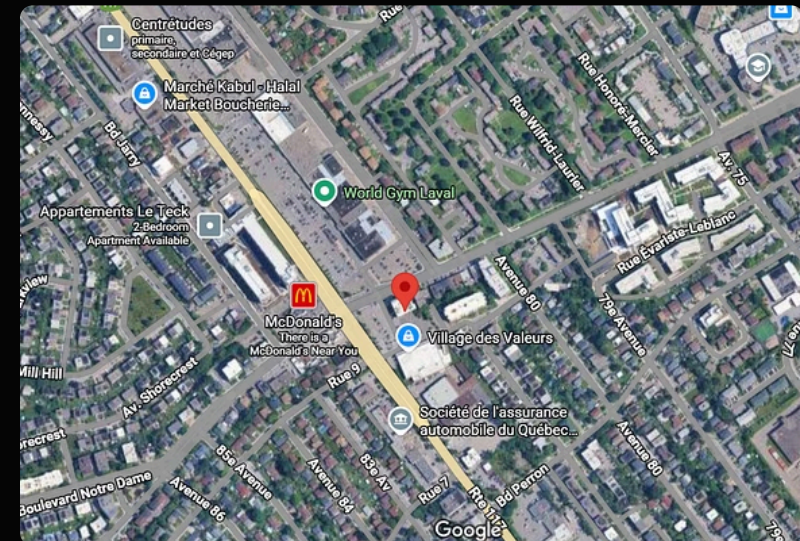
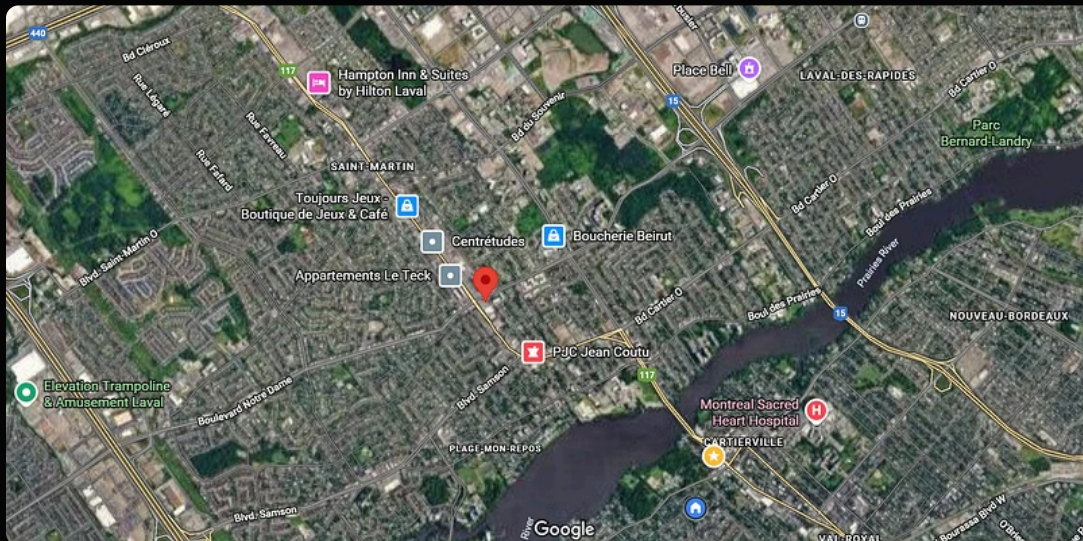
Immeuble commercial professionnel avec environ 26,124 pi² d'espace locatif.



Market Position / Position sur le Marché

Premium property in a thriving commercial district with excellent visibility and access.

Propriété de premier plan dans un quartier commercial en plein essor avec excellente visibilité et accès.



Ground Floor Medical Center

Nursing Care Clinic

Comprehensive health services provided by licensed professionals via www.biosoins.ca, offering personalized care to patients.



Retinal Optical Laboratory

Leading vision care specialists offering comprehensive eye examinations and treatments at www.retinaopticallab.ca.



Pulmonary Tests

Advanced respiratory diagnostics and specialized pulmonary services offered via www.o2sante.ca, serving patients with respiratory disorders.

The ground floor medical center occupies 17% of the total building area with secured long-term leases of over 5 years, including favorable renewal options that ensure tenant stability and consistent revenue.

Version française (French version):

Centre Médical du Rez-de-chaussée

Clinique de Soins Infirmiers: Services de santé complets fournis par des professionnels agréés via www.biosoins.ca, offrant des soins personnalisés aux patients.

Tests Pulmonaires: Diagnostics respiratoires avancés et services pulmonaires spécialisés proposés via www.o2sante.ca, au service des patients souffrant de troubles respiratoires.

Laboratoire Optique Rétinien: Spécialistes de premier plan en soins de la vision offrant des examens et traitements oculaires complets sur www.retinaopticallab.ca.

Le centre médical du rez-de-chaussée occupe 17% de la superficie totale du bâtiment avec des contrats de location à long terme sécurisés de plus de 5 ans, incluant des options de renouvellement favorables qui assurent la stabilité des locataires et des revenus constants.



Investment Highlights / Points Forts de l'Investissement



Stable Revenue / Revenus Stables

Secured revenue streams from established medical tenants with leases over 5 years. The ground floor medical center offers exceptional tenant stability with historically high renewal rates.

Flux de revenus sécurisés provenant de locataires médicaux établis avec des baux de plus de 5 ans. Le centre médical du rez-de-chaussée offre une stabilité exceptionnelle des locataires avec des taux de renouvellement historiquement élevés.



Low Maintenance / Faible Entretien

Premium renovations completed to medical specifications with modern infrastructure and systems, minimizing capital requirements and ongoing operational costs.

Rénovations premium réalisées selon les spécifications médicales avec une infrastructure et des systèmes modernes, minimisant les besoins en capital et les coûts opérationnels continus.



Growth Potential / Potentiel de Croissance

Strategic opportunity for value appreciation in Laval's expanding healthcare sector. Property positioned to benefit from growing demand for specialized medical services and rising healthcare real estate values.

Opportunité stratégique pour l'appréciation de la valeur dans le secteur de la santé en expansion de Laval. Propriété positionnée pour bénéficier de la demande croissante de services médicaux spécialisés et de la hausse des valeurs immobilières dans le domaine de la santé.

Additional Sources of Revenue / Sources de Revenus Additionnels

Existing rooftop lease agreements add significant value to the property. / Les contrats de location de toit existants apportent une valeur ajoutée significative à la propriété.

2

Telecom Leases / Baux Télécom

Contracts with Rogers and Videotron for antenna installations on the roof / Contrats avec Rogers et Vidéotron pour l'installation d'antennes sur le toit

195K\$

Value Per Lease / Valeur Par Bail

Each lease independently appraised by APWireless / Chaque bail évalué indépendamment par APWireless

390K\$

Total Added Value / Valeur Ajoutée Totale

Potential additional real estate value from existing contracts / Valeur immobilière additionnelle potentielle des contrats existants



Tenant Mix & Financial Stability

Mixité des Locataires & Stabilité Financière



Medical Center

Comprehensive healthcare providers.

Centre Médical: Fournisseurs de soins de santé complets.



Paramedical

Complementary health services.

Paramédical: Services de santé complémentaires.



Vision Clinic

Enhances service range and appeal.

Clinique de Vision: Améliore la gamme de services et l'attrait.

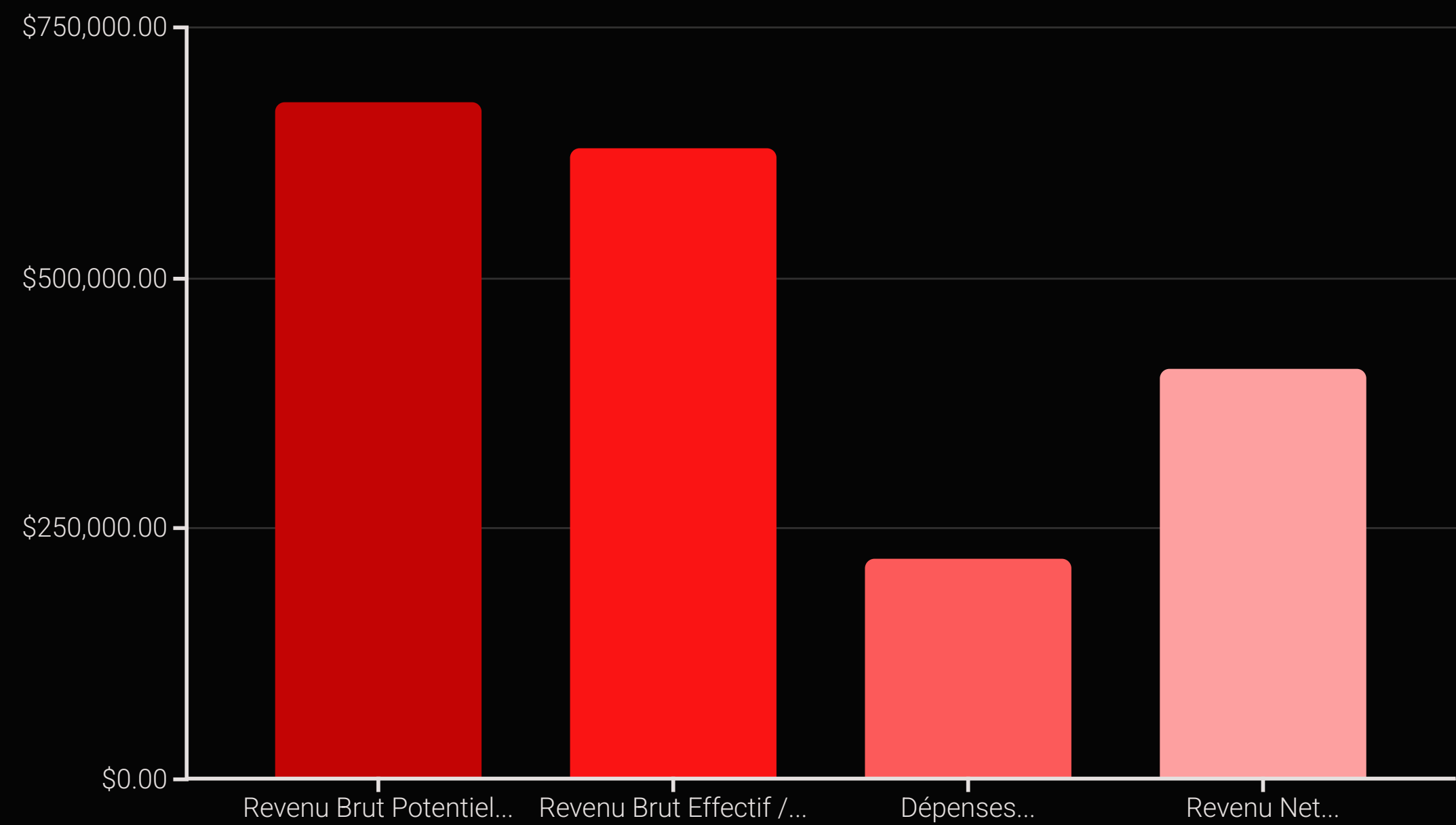


Professional Offices

Accountants, notary, non-profit organization and reception hall.

Bureaux Professionnels: Comptables, notaire, organisation à but non lucratif et salle de réception.

Performance Financière / Financial Performance



La propriété génère un Revenu Net d'Exploitation solide de 408 155 \$ (64,93% du RBE), avec un taux de 15,76 \$ par pied carré.

The property generates a solid Net Operating Income of \$408,155 (64.93% of EGR), with a rate of \$15.76 per square foot.

Detailed Financial Analysis / Analyse Financière Détaillée



The table below presents a comprehensive breakdown of the property's normalized net income, demonstrating the financial stability and investment potential.

Le tableau ci-dessous présente une ventilation complète du revenu net normalisé de la propriété, démontrant la stabilité financière et le potentiel de l'investissement.

NORMALIZED NET INCOME / REVENU NET NORMALISÉ

Potential Gross Income / Revenu Brut Potentiel

Description	Amount / Montant	% of PGI / % du RBP	\$/sq.ft of GLA / \$/pi² de SLB
Offices / Bureaux	\$528,331.00	78.17%	\$20.00
Recoverable Expenses / Dépenses Récupérables	\$147,579.02	21.83%	\$5.70
Total Potential Gross Income / Revenu Brut Potentiel Total	\$675,910.02	100.00%	\$27.70

Provision for Vacancy and Bad Debt / Provision pour Inoccupation et Créances Douteuses

Description	Rate / Taux	Amount / Montant	%	\$/sq.ft of GLA / \$/pi² de SLB
Offices / Bureaux	7.00%	\$47,313.70	7.00%	\$1.94
Total Vacancy and Bad Debt / Total Inoccupation et Créances Douteuses		\$47,313.70	7.00%	\$1.94

Effective Gross Income / Revenu Brut Effectif

| **\$628,596.32** | **93.00%** | **\$24.28** |

Operating Expenses / Dépenses d'Exploitation

Description	Amount / Montant	% of EGI / % du RBE	\$/sq.ft / \$/pi²
Municipal Taxes / Taxes Municipales	\$88,781.79	14.12%	\$3.43
School Taxes / Taxes Scolaires	\$2,689.33	0.43%	\$0.10
Insurance Premium / Prime d'Assurance	\$9,456.96	1.50%	\$0.37
Electricity / Électricité	\$29,148.00	4.64%	\$1.13
Gas / Gaz	\$11,442.00	1.82%	\$0.44
Repairs and Maintenance / Réparations et Entretien	\$20,000.00	3.18%	\$0.77
Service Contracts / Contrats de Service	\$16,550.00	2.63%	\$0.64
Adjacent Parking / Stationnement Adjacent	\$7,800.00	1.24%	\$0.30
Administration (4.00%)	\$25,143.85	4.00%	\$0.97
Capital Expenditures / Dépenses en Capital (1.50%)	\$9,428.94	1.50%	\$0.36
Total Operating Expenses / Total des Dépenses d'Exploitation	\$220,440.88	35.07%	\$8.51

Net Operating Income / Revenu Net d'Exploitation

| **\$408,155.44** | **64.93%** | **\$15.76** |



These figures confirm the strength of the real estate asset with consistent returns and operating margins above the Laval market average.

Ces chiffres confirment la solidité de l'actif immobilier avec des rendements constants et des marges d'exploitation supérieures à la moyenne du marché de Laval.

Investment Opportunity Summary / Résumé de l'opportunité d'investissement

\$6.8M

Asking Price / Prix
demandé

Exceptional value for a fully leased
medical building. / Valeur
exceptionnelle pour un immeuble
médical entièrement loué.

100%

Occupancy Rate / Taux
d'occupation

Fully leased with diverse tenants. /
Entièrement loué avec une diversité
de locataires.

\$408K

NOI / RNE

Strong annual net operating income. /
Solide revenu net d'exploitation
annuel.

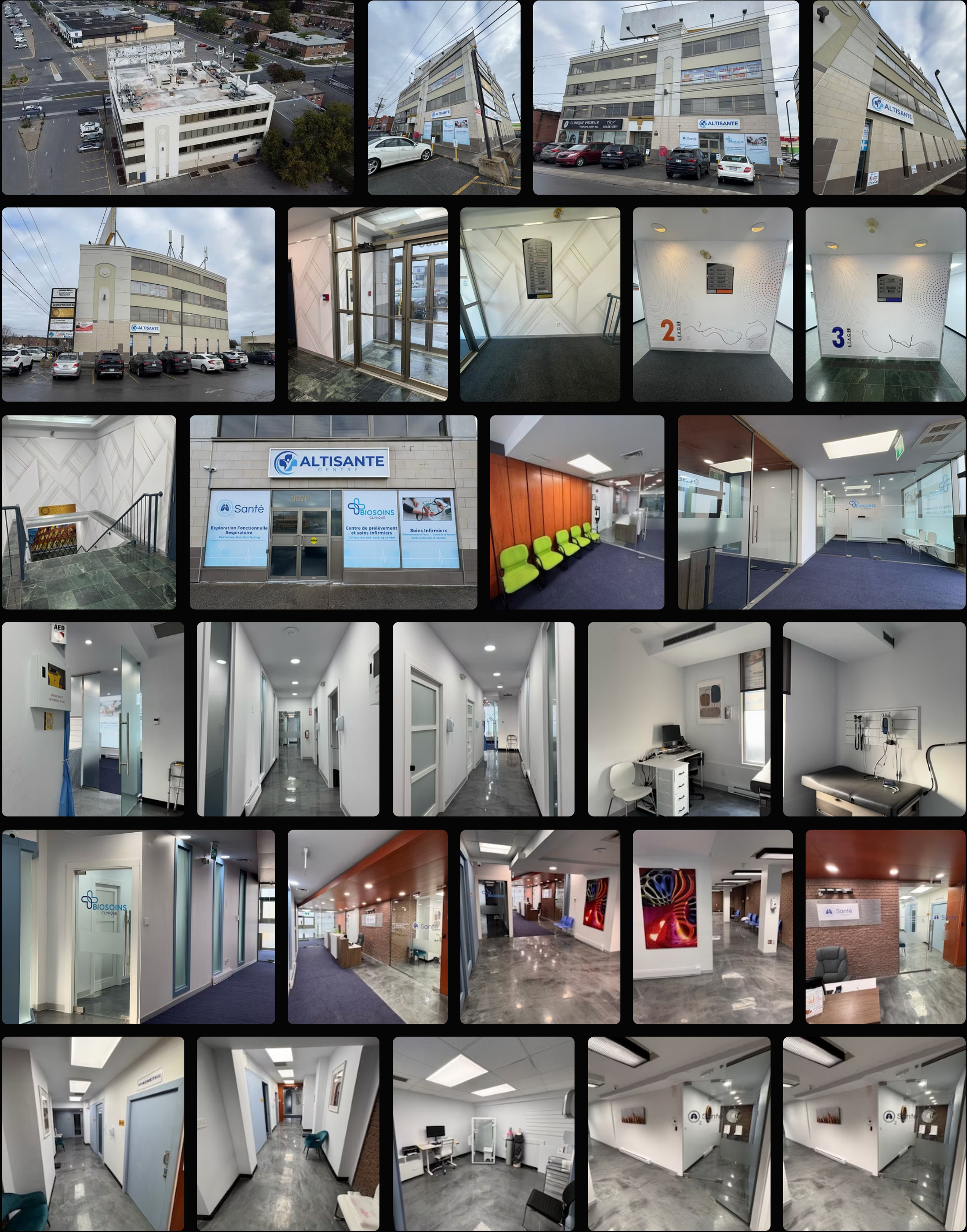


Overview of the Medical Office Building in Laval / Aperçu de l'Immeuble de Bureaux Médicaux à Laval

Discover our professional medical office building located in the heart of Laval. This fully leased property offers a modern and efficient environment tailored to healthcare professionals.

Découvrez notre immeuble de bureaux médicaux professionnels situé au cœur de Laval. Cette propriété entièrement louée offre un environnement moderne et efficace adapté aux professionnels de la santé.

Exterior and Interior Views / Vues Extérieures et Intérieures

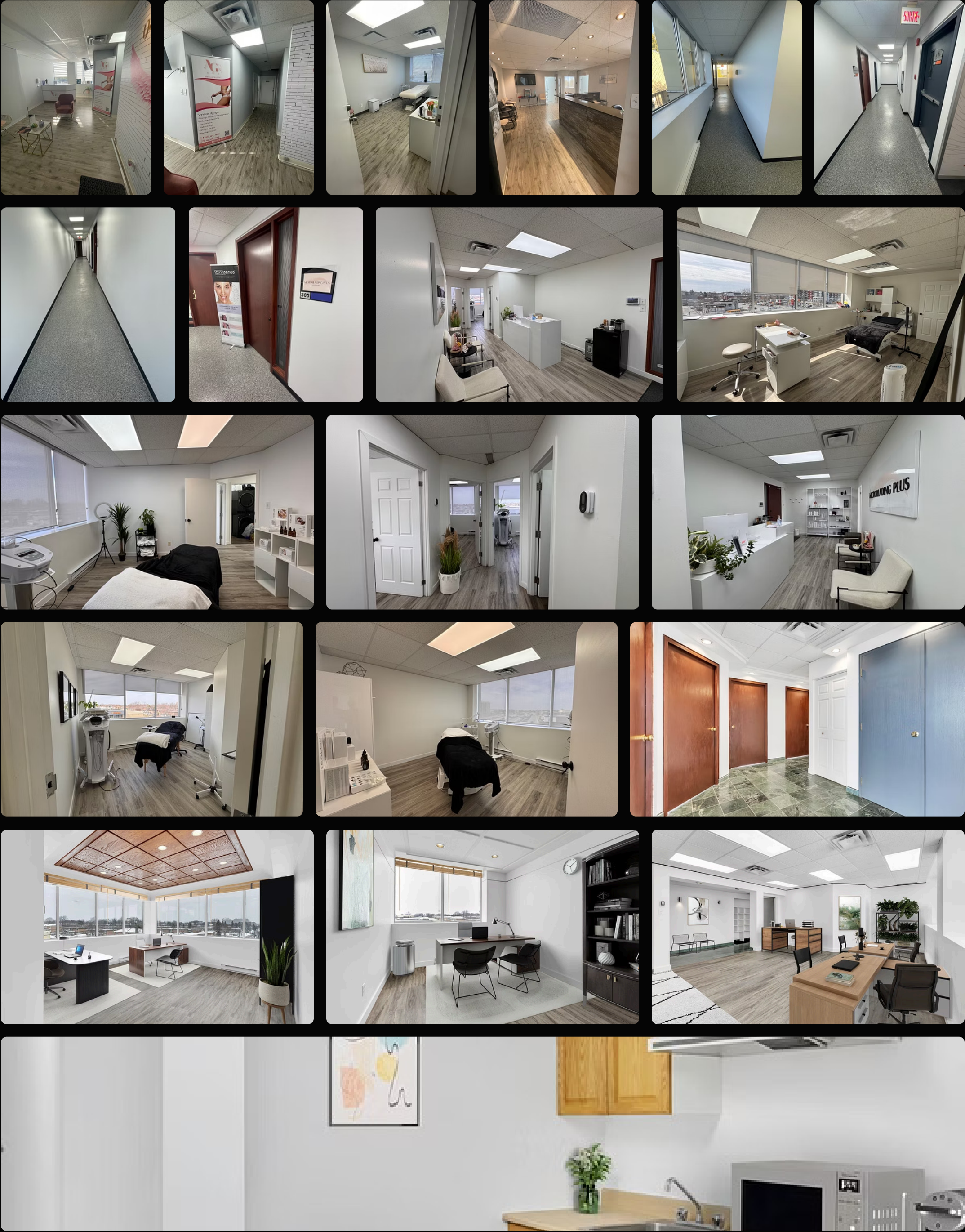


Medical Office Building Overview in Laval | Aperçu de l'immeuble de bureaux médicaux à Laval

Discover our professional medical office building located in the heart of Laval. This fully leased property offers a modern and efficient environment suited to healthcare professionals.

Découvrez notre immeuble de bureaux médicaux professionnels situé au cœur de Laval. Cette propriété entièrement louée offre un environnement moderne et efficace adapté aux professionnels de la santé.

Exterior and Interior Views | Vues extérieures et intérieures



Medical Office Building Overview in Laval / Aperçu de l'immeuble de bureaux médicaux à Laval

English Version

Discover our professional medical office building located in the heart of Laval. This fully leased property offers a modern and efficient environment tailored for healthcare professionals.

Exterior and Interior Views



Version Française

Découvrez notre immeuble de bureaux médicaux professionnels situé au cœur de Laval. Cette propriété entièrement louée offre un environnement moderne et efficace adapté aux professionnels de la santé.

Vues extérieures et intérieures

Contact Information / Coordonnées



Mounir Abdelaziz

Licensed Commercial and Residential Real Estate Broker



Email / Courriel

abmounir@plusmax.ca



Mobile

514-975-5588

Thank you for considering this premium investment opportunity. We are available to answer any questions and look forward to discussing how this property can enhance your investment portfolio. Please feel free to contact us for additional information or to arrange a private viewing.

Nous vous remercions de considérer cette opportunité d'investissement premium. Nous sommes à votre disposition pour toute question et nous sommes impatients de discuter comment cette propriété peut améliorer votre portefeuille d'investissement. N'hésitez pas à nous contacter pour des informations supplémentaires ou pour organiser une visite privée.

