

# À VENDRE

## IMMEUBLE COMMERCIAL - OUTLETS SAINT-SAUVEUR

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

PRIX DEMANDÉ : 1 875 000 \$



Marcus & Millichap

GRUPE MARIANI - DI GENNARO



# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO



## L'OPPORTUNITÉ

Marcus & Millichap a le plaisir de présenter cet immeuble commercial multi-locataires impeccable, entièrement loué, situé aux Outlets Saint-Sauveur. Ayant comme locataires principaux Café Dépôt, Souvlaki Bar et Pizza Donini, l'immeuble bénéficie d'une excellente visibilité ainsi que d'une accessibilité optimale. Niché au cœur de Saint-Sauveur, une destination quatre saisons reconnue pour ses stations de ski, ses spas et son industrie touristique dynamique, la propriété attire un fort achalandage et dessert une clientèle mature et aisée. Avec ses locataires stables, son emplacement stratégique et des bases de marché solides, le 105F, avenue Guindon représente un investissement commercial sûr et attrayant dans l'un des marchés de loisirs les plus dynamiques du Québec.

**Propriété de qualité,  
au coeur d'un secteur  
commercial prisé de  
Saint-Sauveur.**



# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## APERÇU DE LA PROPRIÉTÉ



105F Avenue Guindon, Saint-Sauveur, QC



Désignation cadastrale :

2 315 129 (privé); 2 315 609 (commun)



Superficie  
du bâtiment : 3 500 pi<sup>2</sup> rez-de-chaussée  
3 000 pi<sup>2</sup> sous-sol  
6 500 pi<sup>2</sup> total



Superficie terrain : ± 12,723 pi<sup>2</sup>



Année de construction : 1999



Places de stationnement :

200 (incluant des espaces réservés pour  
les services de livraison)



Outlets de Saint-Sauveur



Zonage : Commercial





# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## FAITS SAILLANTS

### OPPORTUNITÉ COMMERCIALE UNIQUE



Immeuble renové à 90%



Locataires stables et établis dans le secteur de la restauration



Accessibilité exceptionnelle près d'une intersection majeure



Grand nombre de places de stationnement sur place pour locataires et visiteurs



Excellente visibilité et fort achalandage aux Outlets Saint-Sauveur



Démographie hautement favorable avec revenu disponible élevé et dépenses importantes en restauration et loisirs






# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## APERÇU DES LOCATAIRES

	 <i>Café Dépôt</i>	 <i>Souvlaki Bar</i>	 <i>Pizza Donini</i>	<b>MPR</b> <i>Bureau MPR</i>
Loyer brut annuel	62 025 \$	94 510 \$	72 700 \$	14 540 \$
Superficie (pi²)	1 500	2 600	2 000	400
Terme	Fév. 2024 – Janv. 2034	Avr. 2025 – Janv. 2034	Mai 2025 – Janv. 2034	Mai 2025 – Janv. 2034
Bail	Brut	NNN	NNN	NNN

## ÉVALUATION MUNICIPALE

Évaluation municipale (2025) 1 700 200 \$

Taxes municipales (2025) 29 738,21 \$

Taxes scolaires (2025-2026) 1 227,40 \$



Revenu brut  
effectif combiné



Dépenses  
totales



Revenu net  
d'exploitation (RNE)



Taux de  
capitalisation



# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES (5 KM)



**Population**

16 673



**Population de jour**

18 746



**Âge médian**

58



**Ménages**

8 218



**Revenu moyen**

94 288 \$



**Revenu par habitant**

46 474 \$



SOMMAIRE DES LOYERS – COMMERCIAL

Nom du locataire	Type	Local	Superficie (pi²)	% superficie du bâtiment	Durée du bail	Loyer par pi²	Loyer mensuel total	Ajustements	Changements au	Description / Système d'exploitation / Remboursements	Options de renouvellement et information sur les années d'option
Café Dépôt	Commerce Détail	105F-1	1 000	15,38 %	01-02-2024 à 31-01-2034	49,35 \$	4 113 \$	À confirmer	0 \$	Loyer brut (rez-de-chaussée + sous-sol = 62 025 \$)	30 \$/pi² pour la portion nette Options : 2 x 5 ans
Café Dépôt (sous-sol)	Commerce Détail	105F-1	500	7,69 %	01-02-2024 à 31-01-2034	25,35 \$	1 056 \$	À confirmer	0 \$	Loyer brut (rez-de-chaussée + sous-sol = 62 025 \$)	8 \$/pi² pour la portion nette Options : 2 x 5 ans
Souvlaki Bar	Commerce Détail	105F	1 300	20,00 %	01-04-2025 à 31-01-2034	30,00 \$	3 250 \$	01-04-2030	35 \$	Loyer NNN + 15 % frais d'administration	2 x 5 ans
Souvlaki Bar (sous-sol)	Commerce Détail	105F	1 300	20,00 %	01-04-2025 à 31-01-2034	8,00 \$	867 \$	01-04-2030	10 \$	Loyer NNN + 15 % frais d'administration	2 x 5 ans
Pizza Donini	Commerce Détail	105F	1 000	15,38 %	01-05-2025 à 31-01-2034	30,00 \$	2 500 \$	01-05-2030	35 \$	Loyer NNN + 15 % frais d'administration	2 x 5 ans
Pizza Donini (sous-sol)	Commerce Détail	105F	1 000	15,38 %	01-05-2025 à 31-01-2034	8,00 \$	667 \$	01-05-2030	10 \$	Loyer NNN + 15 % frais d'administration	2 x 5 ans
Pour Emporter	Commerce Détail	105F	0	0,00 %	N/A	0,00 \$	0 \$	N/A	0 \$	—	—
Pour Emporter (sous-sol)	Commerce Détail	105F	0	0,00 %	N/A	0,00 \$	0 \$	N/A	0 \$	—	—
MPR Bureau	Bureau	105F-2	200	3,08 %	01-05-2025 à 31-01-2034	30,00 \$	500 \$	À confirmer	0 \$	Loyer NNN + 15 % frais d'administration	—
MPR Bureau (sous-sol)	Bureau	105F-2	200	3,08 %	01-05-2025 à 31-01-2034	8,00 \$	133 \$	À confirmer	0 \$	Loyer NNN + 15 % frais d'administration	—
Sous-total	Bureau	2	400	6,15 %			633 \$				
Sous-total	Commerce Détail	8	6 100	93,85 %			12 452 \$				
Total		10	6 500				13 085 \$				
Occupation	Bureau :	100,00 %			- Non utilisé - :	0,00 %					
Loyer annuel total		10					157 025 \$				

## ÉTAT D'EXPLOITATION

REVENUS	Actuel	Par pi²			
Bureau					
Loyer brut prévu	7 600	19,00			
Remboursements de dépenses	6 940	17,35			
Revenu brut effectif	14 540 \$	36,35 \$			
Commercial (détail)					
Loyer brut prévu	149 425	24,50			
Remboursements de dépenses	79 810	13,08			
Revenu brut effectif	229 235 \$	37,58 \$			
Revenu brut effectif combiné (RBE)	243 775 \$	37,50 \$			
DÉPENSES	Actuel	% du RBE combiné	Notes	Par unité	Par pi²
Taxes foncières	30 972	12,7 %		4,76	4,76
Assurance	9 989	4,1 %		1,52	1,52
Services publics – Électricité	17 777	7,3 %		2,73	2,73
Services publics – Gaz	19 548	8,0 %		3,01	3,01
Réparations et entretien	5 000	2,1 %		0,77	0,77
Entretien paysager, déneigement et conciergerie	11 279	4,6 %		1,74	1,74
Enlèvement des ordures	3 653	1,5 %		0,56	0,56
Internet / Télécommunications	1 529	0,6 %		0,24	0,24
Réserve structurelle	3 650	1,5 %	Normalisé	0,56	1,85
Frais de gestion	8 532	3,5 %	Normalisé	1,31	0,00
Total des dépenses	111 838 \$			17,21 \$	17,18 \$
Dépenses en % du RBE combiné		45,9 %			
Revenu net d'exploitation (RNE)	131 937 \$				20,33 \$



# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

## APERÇU DE L'EMPLACEMENT



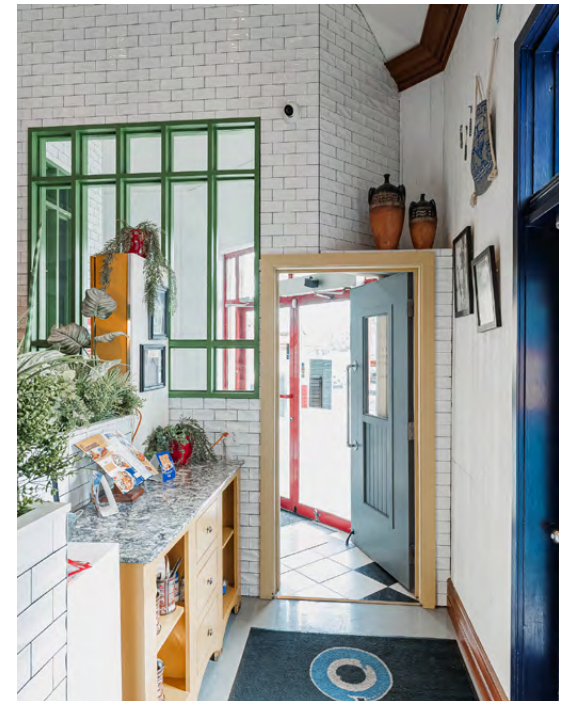


À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO





# À VENDRE

105F AVENUE GUINDON, SAINT-SAUVEUR, QC

## CONTACTEZ-NOUS

### ADAMO MARIANI

Vice-président, investissements  
adamo.mariani@marcusmillichap.com  
O 438.844.6520

### ROBERTO ROSELLI

Vice-président, investissements  
roberto.roselli@marcusmillichap.com  
O 438.844.6526

### JESSE DI GENNARO

Vice-président, investissements  
jesse.digennaro@marcusmillichap.com  
O 438.844.6521

### PHILIPPE MOISAN

Associé, investissements  
philippe.moisan@marcusmillichap.com  
O 438.844.6515

## Marcus & Millichap

GROUPE MARIANI - DI GENNARO

**Marcus & Millichap REIS Inc.**  
1 Place Ville-Marie Suite 1082,  
Montréal, Québec H3B 4S6

Ces informations ont été obtenues à partir de sources que nous jugeons fiables, mais nous ne faisons aucune déclaration ou garantie, expresse ou implicite, quant à l'exactitude des informations. Les références à la superficie en pieds carrés ou à l'âge sont approximatives. L'acheteur doit vérifier les informations et assume tous les risques pour toute inexactitude. Marcus & Millichap est une marque de commerce de Marcus & Millichap Real Estate Investment Services, Inc. Utilisée sous licence par Les services d'investissement immobilier Marcus & Millichap Québec inc., agence immobilière commerciale © 2025 Marcus & Millichap. Tous droits réservés.