



**468-470**  
**Rue McGill**  
**Montréal**

ACTIF SEMI-COMMERCIAL EN  
PIERRE GRISE RÉNOVÉ, AU  
CŒUR DU VIEUX-MONTRÉAL

**AVISON  
YOUNG**



## L'OFFRE

Les services immobiliers commerciaux Avison Young (« Avison Young » ou le « Conseiller ») est ravi d'offrir à la vente un intérêt franc de 100 % au sein du 468-470, rue McGill, un immeuble emblématique en pierre grise de six étages à vocation mixte, situé au cœur du Vieux-Montréal. Cette opportunité rare combine un espace commercial en façade au rez-de-chaussée et des unités résidentielles entièrement rénovées, dans l'un des sous-marchés les plus prestigieux et les plus limités en offre à Montréal (l'« Immeuble »).

L'immeuble totalise 11 508 pieds carrés et occupe un terrain de 2 878 pieds carrés, offrant 28 pieds de façade sur la rue McGill. Le rez-de-chaussée comprend 2 532 pieds carrés d'espace commercial, actuellement loué à Five Guys Enterprises, LLC, une chaîne de restauration rapide reconnue mondialement. Les étages supérieurs comprennent 13 studios résidentiels, tous entièrement rénovés, meublés et équipés d'électroménagers, offrant une solution clé en main et un fort potentiel locatif.

Idéalement situé rue McGill, un axe commercial majeur reliant le Vieux-Montréal au centre-ville, le secteur environnant se caractérise par ses immeubles patrimoniaux, son achalandage piétonnier élevé ainsi que sa proximité avec d'importants pôles institutionnels, commerciaux et culturels. L'immeuble se situe à seulement 150 mètres de la station de métro Square-Victoria-OACI et bénéficie d'un indice de marche de 100, garantissant une accessibilité exceptionnelle et une demande locative soutenue.

La partie commerciale est occupée par Five Guys, un locataire solide et fidèle, présent depuis plus de 15 ans. Le bail en cours prévoit un terme moyen pondéré restant de 8 ans. Les loyers résidentiels ont été optimisés à la suite des rénovations récentes, et l'immeuble requiert peu d'investissements en capital à court terme.

Cette transaction offre l'occasion unique d'acquérir un immeuble phare dans l'un des environnements urbains les plus prestigieux et recherchés de Montréal.





FAITS SAILLANTS

Occasion rare d'acquérir un immeuble de prestige dans le Vieux-Montréal

Le 468-470, rue McGill offre une opportunité unique d'acquérir un immeuble emblématique à vocation mixte, situé au cœur du Vieux-Montréal. Cet immeuble de 11 508 pieds carrés comprend 2 532 pieds carrés d'espace commercial de premier choix au rez-de-chaussée, loué à Five Guys, avec 28 pieds de façade sur la rue McGill, une terrasse donnant sur la rue, ainsi que 13 appartements résidentiels répartis aux étages supérieurs. Avec des revenus stables en place et des loyers optimisés, la Propriété représente un investissement sûr et à long terme dans l'un des marchés les plus recherchés et les plus contraints en matière d'offre de la ville.

Investissement de premier choix dans un marché à fortes barrières à l'entrée

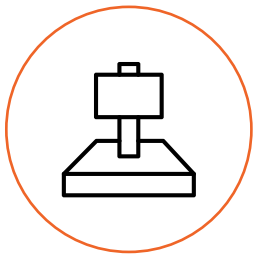
La Propriété allie flux de trésorerie stables, engagement à long terme de son locataire et emplacement exceptionnel. Situé dans l'un des sous-marchés les plus prisés et exclusifs de Montréal, le 468-470, rue McGill profite d'une forte demande locative, d'une offre limitée et d'un important potentiel de préservation et de croissance de valeur à long terme. Il s'agit d'un investissement institutionnel sûr, situé dans l'un des corridors commerciaux et résidentiels les plus performants de la ville.

Offre résidentielle clé en main avec besoins en capital minimaux

La partie résidentielle comprend 13 studios entièrement rénovés, tous meublés, équipés d'électroménagers et dotés d'un système de climatisation murale. Les loyers ont été optimisés, et l'immeuble a bénéficié d'une gestion institutionnelle et d'un entretien rigoureux. Il en résulte pour les investisseurs un produit multifamilial efficace, facile à gérer et à faible entretien, nécessitant peu d'investissements en capital à court terme.



**11 508 pi²**  
superficie  
locative brute



**2 878 pi²**  
superficie  
du terrain



**2 532 pi²**  
loué à Five  
Guys



**13**  
unités  
résidentielles  
rénovées





# FAITS SAILLANTS

## Emplacement de choix dans le Vieux-Montréal

Idéalement situé sur la rue McGill, un axe commercial majeur reliant le Vieux-Montréal au centre-ville, l'Immeuble bénéficie d'une excellente visibilité, d'un achalandage soutenu et d'un accès immédiat à cafés, restaurants et services professionnels. Avec un indice de marche parfait de 100 et à seulement 150 mètres de la station de métro Square-Victoria-OACI (ligne orange), l'emplacement offre une accessibilité incomparable pour les résidents comme pour les locataires. Le secteur continue d'attirer une forte demande de la part des locataires urbains, des entreprises créatives et des commerçants nationaux recherchant des espaces à haute visibilité dans un environnement riche en patrimoine.

## Dynamiques de marché favorables soutenant la croissance à long terme

En tant que cœur urbain de Montréal, le Vieux-Montréal continue de bénéficier de solides fondamentaux et d'une hausse soutenue de la valeur des immeubles. La demande constante pour les locations commerciales et résidentielles, stimulée par le caractère unique du secteur et son emplacement stratégique, favorise la croissance continue des loyers et la performance à long terme des investissements. Son économie dynamique, son attrait touristique et son environnement piétonnier en font l'un des quartiers les plus prisés de la ville.

## Admissibilité au financement SCHL

Possibilité d'accéder à des taux d'intérêt compétitifs, à des périodes d'amortissement prolongées et à un effet de levier accru, permettant d'optimiser le flux de trésorerie et d'améliorer la performance globale de l'investissement.



**Solide**  
revenu des ménages



**Local**  
présence des commerçants



**100**  
indice de marche



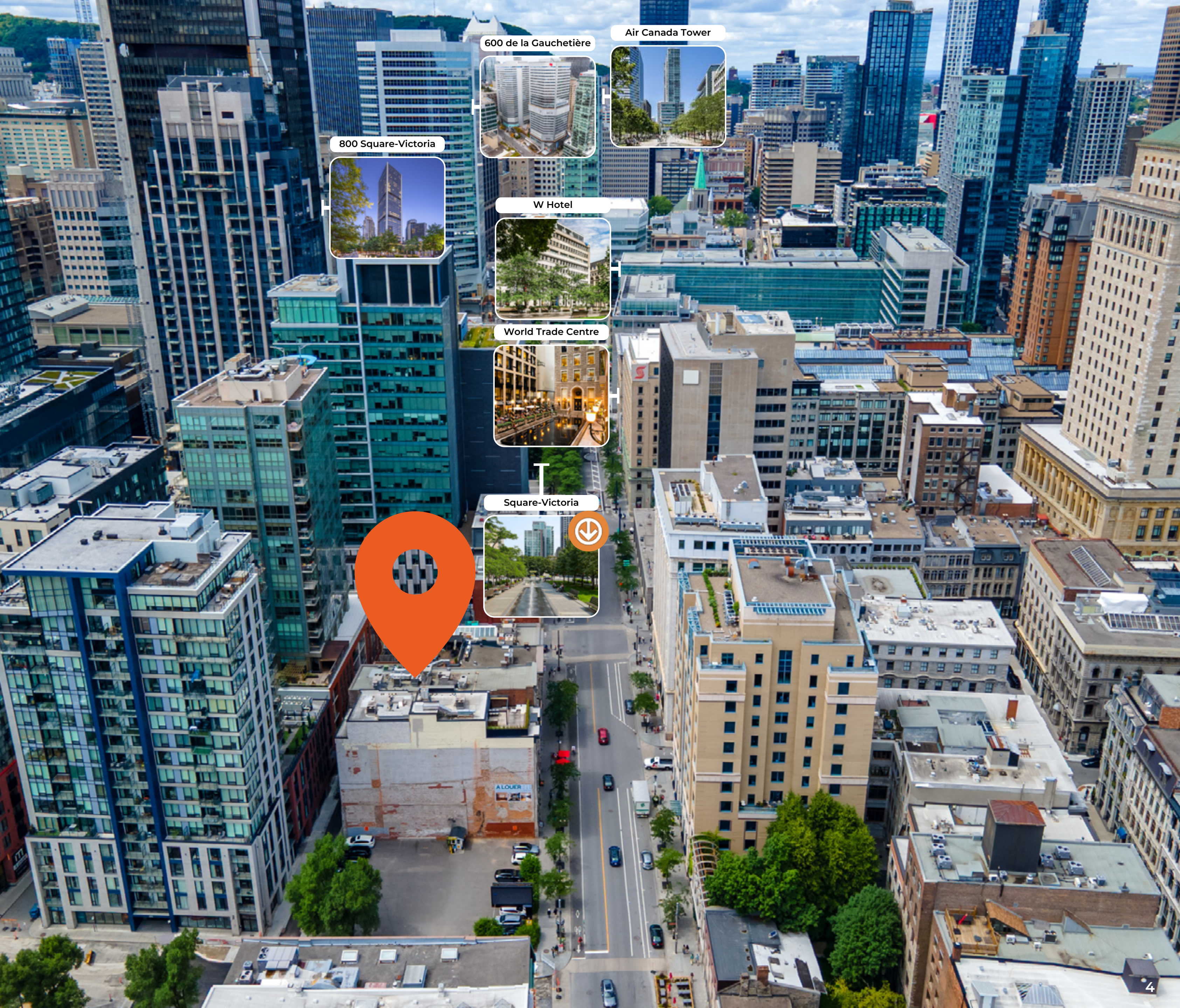
**89**  
indice de vélo



**2 min**  
Square-Victoria-OACI



**94**  
indice de transport





# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: Immeubles SLG Inc. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – 468-470, rue McGill, Montréal, Québec (« Propriétés »)

Nous avons été informés que Avison Young a été retenu par le vendeur à titre d'agent exclusif pour organiser la vente de la propriété. Le vendeur a demandé que toutes les parties intéressées envoient toutes demandes de renseignements et toutes communications uniquement à Avison Young. Nous vous avons demandé de nous fournir certaines informations concernant la propriété. Ces informations peuvent inclure, sans s'y limiter, (i) un memorandum d'offre ou tout matériel se rapportant à une offre, (ii) divers autres documents et données concernant la propriété, qu'ils soient fournis par écrit, oralement ou par le biais d'un accès autorisé à un site extranet de contrôle préalable désigné, et (iii) tout produit de travail développé à partir de ce qui précède (collectivement, le « matériel d'évaluation »). Nous reconnaissons et acceptons que le matériel d'évaluation ne nous sera fourni qu'à la condition que nous acceptions de traiter le matériel d'évaluation de manière strictement confidentielle conformément aux modalités suivantes (l' « entente »):

1. La présente entente se terminera à la date de fin, soit deux (2) ans après la date des présentes. Tout matériel d'évaluation relatif aux propriétés qui pourra être fourni à une partie réceptrice (tel que ce terme est défini ci-après) en vertu de la présente entente continuera d'appartenir au vendeur ou à Avison Young, selon le cas. Le matériel d'évaluation sera utilisé par la partie réceptrice uniquement dans le but d'évaluer l'acquisition potentielle de la propriété et ne sera pas utilisé de quelque manière préjudiciable ou défavorable au vendeur, aux propriétés, au(x) gestionnaire(s) de la propriété ou à tout partenaire, tout membre ou tout prêteur du vendeur ou du or des gestionnaire(s) de la propriété. Dès que cela sera raisonnablement possible, à la demande du vendeur ou de Avison Young ou à la résiliation de notre entente, nous retournerons au vendeur ou à Avison Young, selon le cas, ou, dans la mesure permise par la loi, nous détruirons, tout matériel d'évaluation qui nous a été fourni ou a été créé par nous, ainsi que tout autre matériel écrit contenant ou reflétant le matériel d'évaluation, et nous ne conserverons ni copie, ni extrait, ni toute autre reproduction, en tout ou en partie, de ces documents écrits.

2. Nous acceptons de garder tout matériel d'évaluation strictement confidentiel et nous ne divulguerons pas le contenu de celui-ci à quiconque sans le consentement écrit préalable de Avison Young et du vendeur; à condition, toutefois, que le matériel d'évaluation puisse être divulgué à nos employés clés ainsi qu'aux avocats externes, aux comptables et aux prêteurs institutionnels de la partie réceptrice, le cas échéant, agissant au nom de la partie réceptrice « en cas de nécessité absolue » et uniquement aux fins énoncées aux présentes. Nous, ainsi que toute personne à qui nous divulguons, en tout ou en partie, le matériel d'évaluation, conformément aux modalités des présentes, seront désignés aux présentes individuellement et collectivement comme une or des « partie(s) réceptrice(s) ». Toute partie réceptrice, autre que nous, qui recevra le matériel d'évaluation devra, avant de recevoir ce matériel d'évaluation de nous, être informé de la nature confidentielle de celui-ci et des modalités de la présente entente, et devra recevoir l'ordre de ne divulguer le matériel d'évaluation à aucun tiers. Nous convenons que nous serons responsables de toute violation des modalités énoncées dans la présente entente par toute partie à qui nous aurons divulgué le matériel d'évaluation. Nous aviserons immédiatement Avison Young et le vendeur par écrit de toute violation de la présente entente par une partie réceptrice qui sera portée à notre attention. De plus, les parties réceptrices ne divulgueront à aucune personne, sauf si requis par une ordonnance de citation à comparaître ou en vertu de la loi, (i) le fait que le matériel d'évaluation a été mis à leur disposition ou qu'elles ont inspectée toute partie du matériel d'évaluation; (ii) le fait que des discussions ou des négociations ont lieu concernant la transaction proposée vis-à-vis la propriété; ou (iii) toute modalité, toute condition ou tout autre fait relatif à la transaction proposée vis-à-vis la propriété, y compris le statut de celle-ci. Les dispositions du présent article 2 ne s'appliquent pas aux informations (i) qui sont ou deviennent soumises à une ordonnance de citation à comparaître dûment prononcée par un tribunal compétent, ou (ii) qui sont accessibles au grand public de façon générale autrement qu'à la suite d'une violation de la présente entente; à condition, toutefois, que nous acceptons d'informer rapidement le vendeur de cette obligation de divulgation, et ce, lorsque cela est raisonnablement possible, avec un préavis suffisant afin de permettre au vendeur de demander une ordonnance conservatoire ou de prendre toute autre mesure appropriée pour éviter d'avoir à s'y conformer.

3. Nous reconnaissons et acceptons que le vendeur, Avison Young, ni aucun administrateur, dirigeant, employé, partenaire, membre, agent, avocat ou représentant du vendeur ou de Avison Young, y compris, sans s'y limiter, tout avocat, tout gestionnaire d'actifs, toute société de gestion, tout évaluateur ou tout ingénieur retenu par le vendeur ou Avison Young (collectivement, les « représentants du propriétaire »), ne font aucune déclaration ni ne donnent aucune garantie, quelle que soit, quant à l'exactitude ou l'aspect complet du matériel d'évaluation. L'information financière ou les projections contenues dans le matériel d'évaluation représentent des estimations fondées sur des hypothèses jugées raisonnables dans les circonstances, et ce, bien qu'elles n'aient pas été vérifiées de façon indépendante, et aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit (y compris, mais sans s'y limiter, le caractère raisonnable, l'exactitude ou l'aspect complet) n'est faite ou donné par le vendeur, Avison Young ou les représentants du propriétaire. Avison Young et le vendeur déclinent expressément toute responsabilité pour toute déclaration ou garantie, expresse ou implicite, se rapportant au matériel d'évaluation ou à l'effet que les résultats réels seront conformes aux projections du matériel d'évaluation; et nous acceptons que ni Avison Young, ni le vendeur, ni les représentants du propriétaire, n'auront de responsabilité envers nous, ou envers toute partie réceptrice, résultant de notre utilisation du matériel d'évaluation, ou du fait que l'on s'y soit fié, et ce, que l'achat de la propriété soit consommé ou non. Nous déclarons que nous mènerons nos propres enquêtes indépendantes pour toutes les questions que nous jugeons nécessaires ou appropriées afin d'évaluer toute transaction proposée impliquant la propriété. Dans le cas où le vendeur conclut avec nous un accord définitif pour l'achat et la vente de la propriété, les dispositions du présent article 3 sont soumises aux modalités de cet accord définitif se rapportant au matériel d'Évaluation.

4. Nous acceptons d'être responsables du paiement de tous les frais, toutes commissions ou toutes les autres compensations payables à tout courtier, tout intermédiaire ou tout agent qui indique avoir traité avec nous ou par notre intermédiaire, autre que Avison Young, et Avison Young n'aura aucune obligation de partager une partie de sa commission avec tout courtier, tout agent, tout intermédiaire ou toute autre personne ou entité qui a traité avec nous ou par notre intermédiaire. Par la présente, nous acceptons d'indemniser, de défendre et de dégager le vendeur et Avison Young de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation, tout dommage, tout perte et tout responsabilité (y compris les frais de justice et débours raisonnables) à cet égard.

5. La présente entente (i) nous liera et s'appliquera au profit du vendeur et de Avison Young ainsi que de leurs successeurs ou ayants droits respectifs et (ii) est régie et interprétée conformément aux lois internes de la Province du Québec et aux lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. La soumission du matériel d'évaluation et de tout projet de convention d'achat à des fins d'examen ne vise pas à être, ni ne constituera, une offre de vente de la propriété ou une réservation ou une option ou une proposition, de quelque nature que ce soit, pour la vente ou l'achat de la propriété. En aucun cas, la soumission du matériel d'évaluation ou du projet de convention d'achat ne créera d'obligation ou de responsabilité pour le vendeur ou Avison Young de toute nature que ce soit. Nous reconnaissons et acceptons de façon express que 1) La sélection du gagnant du processus d'offre se fait à la seule discrétion du vendeur 2) Le vendeur, si telle est sa décision pour quelque raison que ce soit, n'a aucune obligation d'accepter toute proposition reçue à la suite du processus d'offres ou de sélectionner tout acheteur 3) Avison Young et ses représentants,



# Entente de Confidentialité

À: SERVICES IMMOBILIERS COMMERCIAUX AVISON YOUNG (« Avison Young »)  
Et à: Immeubles SLG Inc. (« Vendeur »)  
Sujet: Entente de confidentialité – 468-470, rue McGill, Montréal, Québec (« Propriétés »)

- à moins d’avoir d’abord reçu des instructions écrites du vendeur les autorisant à le faire, ne sont pas tenus d’expliquer pourquoi un soumissionnaire particulier a été ou n’a pas été retenu dans le cadre du processus d’offres et 4) Nous indemnisons Avison Young, sa société mère et ses sociétés affiliées, ses représentants et le vendeur à l’égard de toute perte, tout coût et tout dommage (y compris la perte de profits et les dommages indirects) qui peuvent survenir en raison du fait qu’il ne nous soit pas accordé le droit d’acheter la propriété dans le cadre du processus d’appel d’offres pour quelque raison que ce soit.
6. Les dispositions de la présente entente survivront à toute cessation ou tout arrêt de notre examen du matériel d’évaluation. Sans le consentement préalable du vendeur, ni nous ni aucune des parties réceptrices ne communiquerons (concernant la transaction proposée, le vendeur ou les propriétés) avec (a) tout employé, tout gestionnaire ou tout consultant de la société de gestion engagé par le vendeur pour gérer les propriétés, (b) tout locataire, tout sous-locataire ou tout autre occupant de la propriété, (c) tout prêteur (ou tout participant au prêt d’un tel prêteur) du vendeur, (d) tout autre tiers, autre que l’un de nos représentants, ou (e) tout partenaire ou tout membre du vendeur.
7. Nous reconnaissons que l’obtention de dommages-intérêts ne constituerait pas un recours suffisant pour toute violation des modalités de la présente entente et, par conséquent, le vendeur et Avison Young auront droit, à l’exécution en nature et à l’injonction comme recours en cas de violation. Ces recours ne seront pas des recours exclusifs, mais s’ajouteront à tous les autres recours à la disposition du vendeur et de Avison Young en droit ou en équité.
8. Les parties réceptrices acceptent de ne pas visiter la propriété, ailleurs que dans les zones ouvertes au grand public, sans avoir préalablement avisé et reçu la permission de Avison Young et du vendeur.
9. Toute modification ou amendement à la présente doit être constaté par écrit et signé par les parties.
10. Entente complète. La présente entente constitue l’entente complète entre les parties et a préséance sur toute représentation, négociation, entente et convention, verbale ou écrite, antérieure entre les parties relativement à l’objet des présentes.
11. Par la présente, nous consentons à recevoir les communications électroniques de Avison Young, incluant sans limitation des études de marché, nouvelles, publications et invitations à divers programmes et événements. Nous pouvons retirer notre consentement ou changer nos préférences n’importe quand en écrivant à l’adresse suivante : preferencesMTL@avisonyoung.com.

## POUR PLUS D’INFORMATION :

CLIQUEZ ICI POUR ACCEPTER LES CONDITIONS



An aerial photograph of a city, likely Quebec City, showing a river, a bridge, and various buildings. A dark grey semi-transparent box is overlaid in the center, containing contact information.

## CONTACTEZ-NOUS

**Mark SINNETT**

Vice-président exécutif & Chef  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier  
514 583 2146

[mark.sinnett@avisonyoung.com](mailto:mark.sinnett@avisonyoung.com)

**Yann CHARLES**

Vice-président exécutif  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
514 715 2562

[yann.charles@avisonyoung.com](mailto:yann.charles@avisonyoung.com)

**Philippe-Alexandre BASTIEN**

Conseiller  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
438-995-3913

[philippe.bastien@avisonyoung.com](mailto:philippe.bastien@avisonyoung.com)

**Victor HARRACA**

Conseiller  
Marché des capitaux Québec  
Courtier immobilier commercial  
438 528 5113

[victor.harraca@avisonyoung.com](mailto:victor.harraca@avisonyoung.com)

**AVISON  
YOUNG**