

CHARLY & CO.

m

# 395 RUE BONNIN, ACTON VALE

FOR SALE | À VENDRE

Centre d'entreposage situé au cœur du pôle industriel d'Acton Vale, à proximité des autoroutes 139 et 116. Idéal pour les entreprises spécialisées en logistique, entreposage ou distribution alimentaire.

Centre D'entreposage | Frigo

**AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ**

The details in this Offering Memorandum are confidential and provided solely to enable interested parties to determine if they wish to engage in further discussions about a potential transaction to acquire the subject property (the “Property”). The contents here must not be photocopied, shared with any other party, or used for any purpose other than evaluation. Should the recipient decide not to pursue the transaction, this Offering Memorandum must be returned to Charly Aoudé. The cover image is for illustrative purposes only. Neither the Owner nor Charly Aoudé assumes any liability or offers any express or implied warranties or representations—whether by law or otherwise—regarding the Property or the contents of this Offering Memorandum, including all information, financial statements, projections, or any related statements concerning the Property’s accuracy, completeness, condition, quality, or suitability. Much of the information provided has been sourced externally, remains unverified, and may contain errors or omissions. Projections, in particular, are based on various assumptions and subjective judgments that cannot be guaranteed. Moreover, if this Offering Memorandum includes any data about asbestos or other hazardous materials associated with the Property, such information should not be interpreted as creating any express or implied warranties or representations about the presence, absence, or nature of these materials. Prospective investors are strongly encouraged to conduct their own due diligence, inspections, and examinations of the Property and all related information, rather than relying solely on the contents of this Offering Memorandum or any other materials provided. The sole party authorized to act as the Owner’s broker is Charly Aoudé; the Owner is not obligated to pay fees or commissions to any other advisor, broker, or representative. Any party that enters into a transaction with the Owner is responsible for any fees or commissions owed to advisors, brokers, or representatives other than Charly Aoudé. This Offering Memorandum is subject to changes such as prior sale or lease, modifications in price or terms, or other alterations to the provided materials, statements, or Property-related information, and may be withdrawn at any time without notice or liability. The delivery or receipt of this Offering Memorandum does not create any legal obligation to complete any transaction related to the Property, and only a final, signed agreement by all parties will constitute a binding commitment.

CHARLY & CO.

m

# SOMMAIRE EXÉCUTIF



**CHARLY & CO.**

# CENTRE D'ENTREPOSAGE SITUÉ AU CŒUR DU PÔLE INDUSTRIEL D'ACTON VALE

Prix Demandé | 5,750,000\$

Situé stratégiquement au cœur du pôle industriel d'Acton Vale, ce centre d'entreposage bénéficie d'un emplacement de choix à seulement 36 km de Saint-Hyacinthe et à 91 km de Montréal, avec un accès rapide aux principaux axes routiers, notamment les routes 139 et 116. Conçu pour accueillir des opérations d'entreposage sec, réfrigéré et congelé, ce centre est particulièrement adapté aux entreprises œuvrant dans la logistique, l'entreposage, la distribution alimentaire ou toute activité nécessitant des installations à température contrôlée. Sa configuration et son emplacement stratégique en font une opportunité idéale pour divers usages industriels et commerciaux.



m



<b>ADRESSE</b>	395 Rue Bonin, Acton Vale, QC J0H 1A0
<b>TYPE</b>	Industriel   Commercial
<b>LOTS</b>	2 328 371   3 620 239   4 749 407   5 988 084
<b>TAILLE TERRAIN</b>	154 684.93 pc / 14 370.70 mc / 3.55 acres
<b>TAILLE IMMEUBLE</b>	Bâtiment 1 : 14138 pi <sup>2</sup>   Bâtiment 2 : 12 392 pi <sup>2</sup>
<b>CERTIFICAT DE LOCALISATION</b>	03-2017
<b>ANNÉE</b>	Bâtiment 1: 1999 et 2011 (Agrandissement) Bâtiment 2: 2016
<b>ZONAGE</b>	408
<b>USAGE</b>	Zonage commercial / industriel : Vente en gros, Transport et les industries classe A, B et E. (Grille d'usage disponible)

CHARLY & CO.

m

# PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES



## BÂTIMENT 1

### GÉNÉRAL

**Genre :** Industriel

**Année de construction :** 1999, rallongée en 2011

**Âge chronologique :** 11 et 23 ans

**Condition :** Bonne

**Usage :** 100 % propriétaire; entreposage JSMG Inc  
(bureaux-entrepôt-garage)

### DIMENSIONS ET SUPERFICIE

**Dimensions au sol :** 51' x 248'6" + 29' x 50'6"

*(voir croquis en annexe)*

**Aire au sol :** 14 138 pi<sup>2</sup>

**Périmètre au sol :** 657 pieds

**Densité au sol :** 21,5

**Nombre d'étages :** 1

**Répartition bureau/usine :** 11 % / 89 %

### STRUCTURE ET CONSTRUCTION

**Hauteur :**

- **Extérieur murs :** 18 pieds
- **Intérieur :** 19 à 25' sous les fermes de toit en acier

**Fondations :** béton coulé

**Sous-sol :** aucun

**Murs extérieurs :** 85 % acier prépeint nervuré; 15 % canexel

**Fenêtres :** vitrine fixe verre thermos, à guillotine en PVC

**Portes :** bois, acier

- 9 portes de garage | 2 de 14' x 16' | 2 de 12' x 14' | 5 de 8' x 9'
- 4 niveleurs de quais

**Charpente :** acier léger avec solives de bois à l'horizontal

**Toiture :** tôle d'acier prépeint sur fermes de toit en acier

**Isolation :** laine minérale et isolant rigide

### ÉLECTRICITÉ

1 entrée de 200 ampères, 600 volts avec transformateur 30 Kva

1 entrée de 100 ampères, 600 volts avec transformateur 15 Kva

### DIVERS

Aspirateur central

Séparateur d'huile avec réservoir souterrain

## BÂTIMENT 2

### GÉNÉRAL

**Genre :** Industriel

**Année de construction :** 2016

**Âge chronologique :** 6 ans

**Condition :** Excellente

**Usage :** 100 % propriétaire — Entreposage JSMG Inc.  
(bureaux + entrepôt réfrigéré)

### DIMENSIONS ET SUPERFICIE

**Dimensions au sol :** 176' × 62' + 74' × 20' (voir plans en annexe)

**Aire au sol :** 12 392 pi<sup>2</sup>

**Périmètre au sol :** 516 pieds

**Densité au sol :** 24,02

**Nombre d'étages :** 1 + mezzanine

**Répartition bureau/usine :** 11 % / 89 %

**Mezzanine aménagée :** 1 480 pi<sup>2</sup>

**Section réfrigérateur de 2 976pi<sup>2</sup> :** 23' libre

**Section congélateur de 7 936 pi<sup>2</sup> :** 33' libre

**Section de 3 680 pi<sup>2</sup> sur 2 étages:** 14' libre au rez-de-chaussée et 9' libre à l'étage

### HAUTEURS ET SECTIONS

**Fondations :** Béton coulé

**Sous-sol :** Aucun

#### **Murs extérieurs :**

Panneaux isolants blancs — section réfrigérateur et quais

- Acier calibre 26 des deux côtés
- Isolant 4"

Panneaux isolants blancs — section congélateur

- Acier calibre 26 des deux côtés
- Isolant 6"

### PORTES ET QUAIS

(2) portes d'acier

(5) portes de secours (congélateur et réfrigérateur)

Portes de garage :

- (4) portes 8' × 9'
- (2) portes 8' × 14'
- (4) ensembles de coussins Pentalift
- (4) quais niveleurs Pentalift
- (2) télécommandes et (2) receveurs

### CHARPENTE, TOITURE ET ISOLATION

**Charpente :** Structure d'acier en deux structures

indépendantes (congélateur + reste du bâtiment)

**Toiture :** Membrane EPDM avec ballast de gravier

**Isolation :** Isocyanurate, murs sandwich, isolant en nattes d'uréthane

### ÉLECTRICITÉ

1 entrée de 600 ampères, 600 volts avec

Transformateur 45 Kva

Condensateur 75 Kvar

### VENTILATION ET TEMPÉRATURES

**Entrepôt réfrigéré :**

**Chambre :** 46'6" × 62' × 23' (H)

**Température demandée :** 2°C / 35°F

**Entrepôt de congélation :**

**Chambre :** 128' × 62' × 30' (H)

**Température demandée :** -18°C / 0°F

**Quai de réception :**

**Chambre :** 1 820 pi<sup>2</sup> × 16' (H)

**Température demandée :** 4°C / 30°F

### CAPACITÉ

**Frigo:** 328 Palettes

**Congélateur:** 1490 Palettes

CHARLY & CO.

m

15

16

# APERÇU FINANCIER



EVALUATION - MÉTHODE DU REVENU

JSMG - 395 Rue Bonin - ACTON VALE				
EVALUATION - METHODE DU REVENU				
	Unité	Pi2	Valeur Locative	(\$/pi2)
REVENUS	#1 JSMG (BAT1 - Section Avant)	12356	\$13,900.50	\$13.50
	#2 DISTRIBUTION A.B - BAT 1 - Section Arrière)	3000	\$4,630.00	\$18.52
	#3 ENTREPOT JSMG - BAT 2 - Frigo	13788	\$31,310.25	\$27.25
	Total Mensuel	29144	\$49,840.75	
	<b>Total Annuel</b>		<b>\$ 598,089.00</b>	
	Mauvaise Créance (6.5%)		\$ 38,875.79	Normalisé
	<b>Revenu Brut Effectif</b>		<b>\$ 559,213.22</b>	
			<b>ACTUEL</b>	
DÉPENSES	Taxes Municipales		\$ 28,390.00	Actuel
	Taxes Scolaires		\$ 1,659.00	Actuel
	Assurances 2025 (4%)		\$ 22,368.53	Normalisé
	Electricité		\$ 72,907.00	Actuel
	Deneigement		\$ 4,020.00	Actuel
	Entretien et reserve (3%)		\$ 16,776.40	Normalisé
	Gestion (3%)		\$ 16,776.40	Normalisé
	<b>Total Annuel</b>		<b>\$ 162,897.32</b>	
<b>Net Annuel</b>		<b>\$ 396,315.89</b>		

	EVALUATION	CAP RATE	VALEUR
CAP RATES	EVALUATEUR AGRÉER - 2025	7.31%	\$5,421,558.05
	CBRE - B HIGH	6.75%	\$5,871,346.57
	COLLIERS - B HIGH	7%	\$5,661,655.62
	AVISON Y - M SINGLE T.	6.75%	\$5,871,346.57
	CUSHMAN WAKEFIELD	6.75%	\$5,871,346.57
	<b>BLEND RATE</b>	<b>6.91%</b>	<b>\$5,739,450.68</b>

# POTENTIEL FINANCIER

## PORTEFEUILLE | COMPTES CLIENT

Le prix demandé est basé sur la valeur de l'actif immobilier lui-même. Toutefois, le vendeur offre à l'acheteur la possibilité, sous réserve d'ententes à intervenir, de reprendre le portefeuille de comptes clients ainsi que les contrats d'entreposage actuellement en vigueur.

---

REVENUS ACTUELS (SEC ET FRIGO)	PROJECTIONS DES VENTES (1 AOÛT 2025 AU 31 JUILLET 2026)
Envrion 33 comptes clients	580 000.00 \$

---

Ces opportunités pourrait permettre à l'acquéreur d'assurer une continuité des opérations et de bénéficier d'un potentiel de revenus dès la prise de possession, selon les modalités qui seront convenues entre les parties.

## BAIL TRANSFÉRABLE

Distribution A B est locataire auprès d'Entreposage JSMG depuis plus de dix (10) ans, témoignant ainsi d'une relation d'affaires stable et durable. Des discussions sont actuellement en cours entre les parties en vue de la négociation d'un nouveau bail d'une durée de cinq (5) ans. Distribution A B occupe 3000 pi2 à l'arrière du Bâtiment 1.

---

NOM DU CLIENT	BAIL COMMERCIALE
Distribution A.B. Inc.	55 553.16 \$

---

## PORTEFEUILLE | EQUIPEMENTS

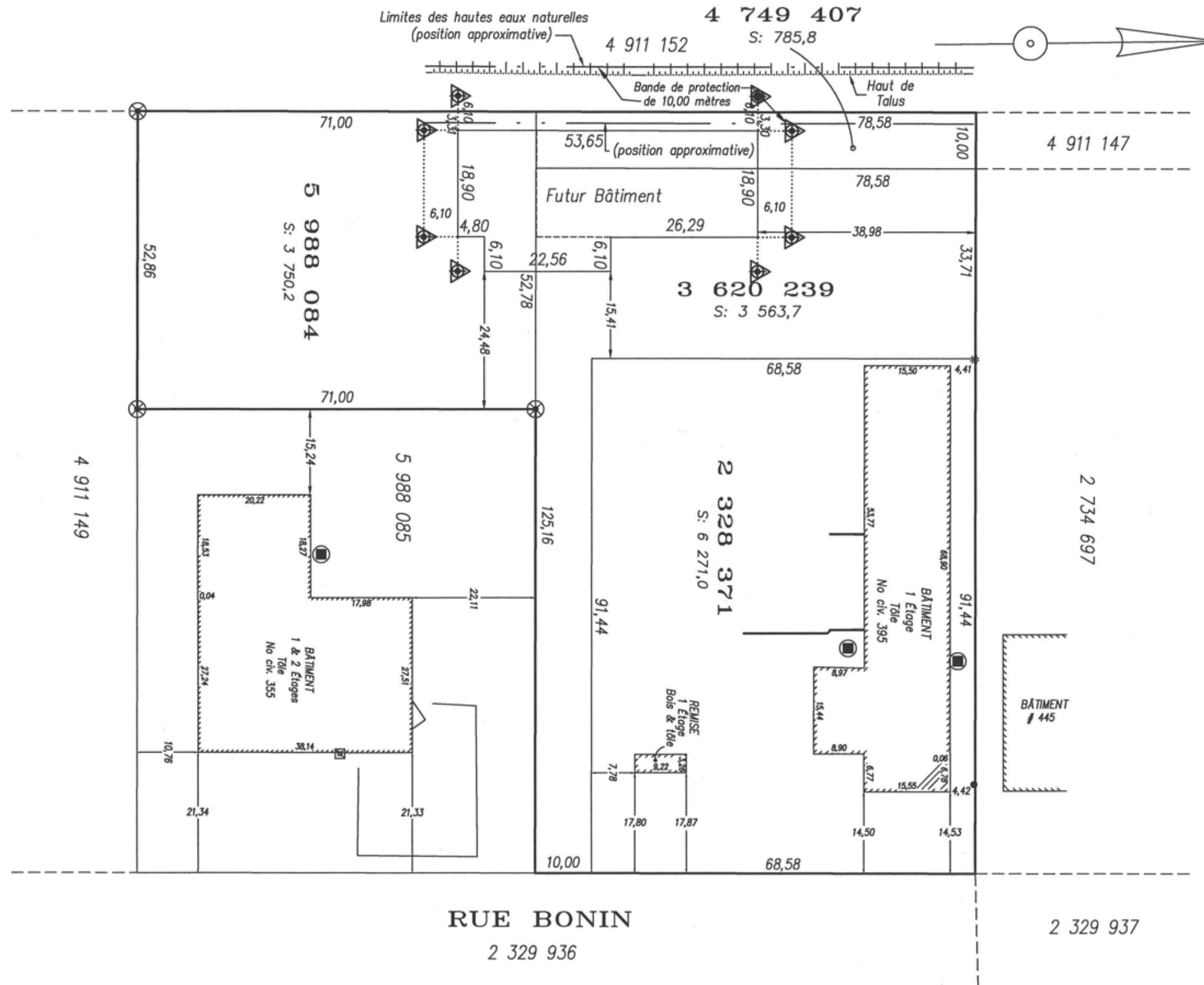
Le prix demandé est basé sur la valeur de l'actif immobilier lui-même et n'inclus pas le fonds de commerce. Toutefois, le vendeur offre à l'acheteur la possibilité, d'acquérir les Camions, Remorques ainsi que plusieurs équipements, réserve d'ententes, sous réserve d'ententes à intervenir. Liste disponible sur demande.

BÂTIMENT 2  
FRIGO

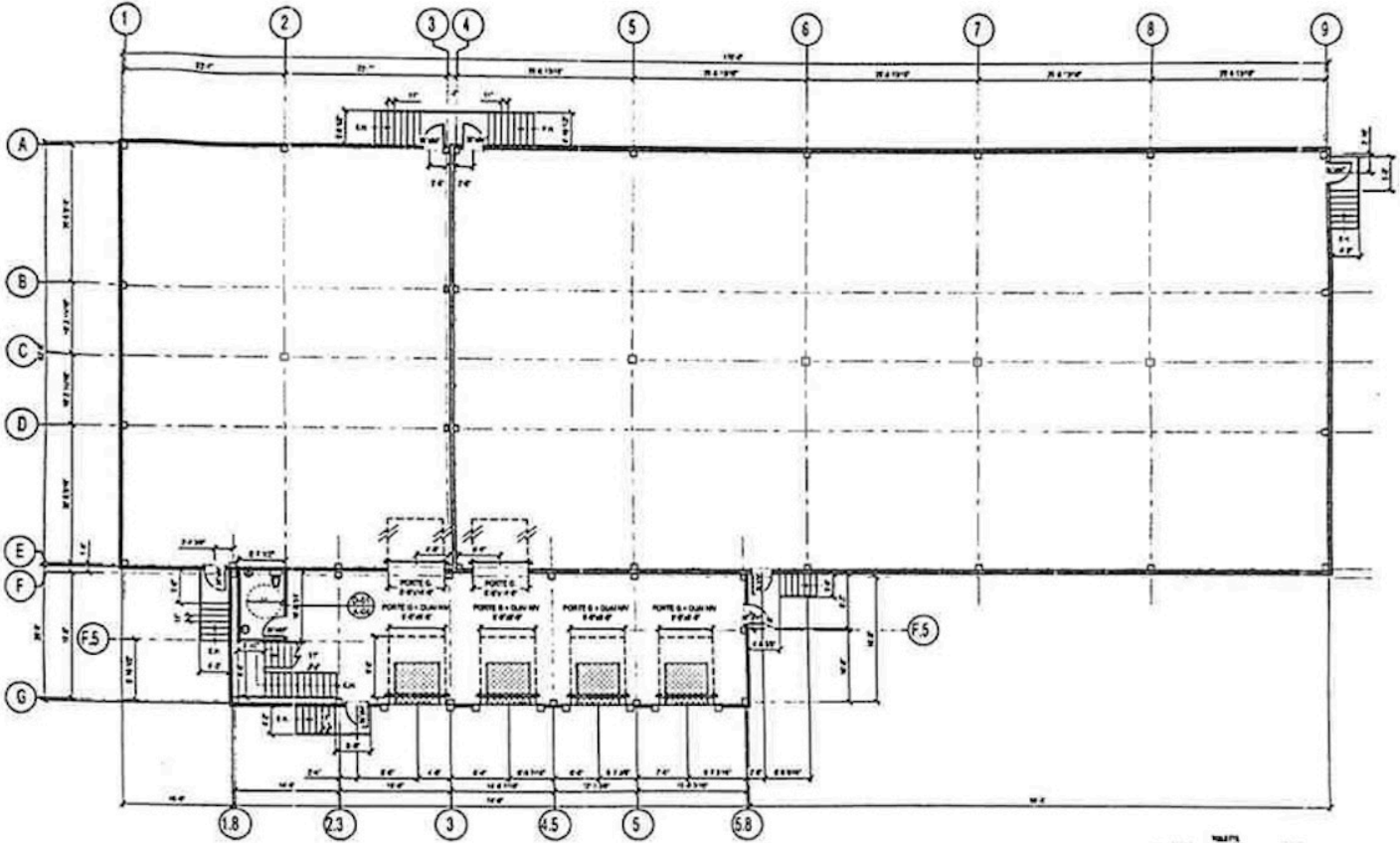
BÂTIMENT 1  
ENTREPOSAGE  
GARAGE  
BUREAUX

# BÂTIMENTS ET PLANS

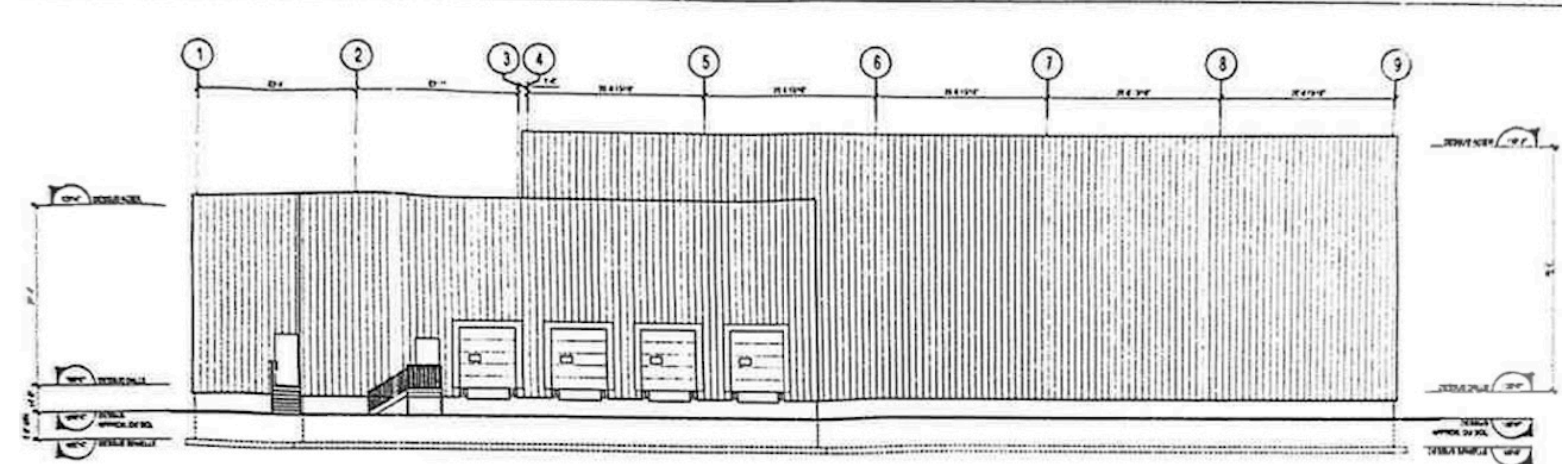
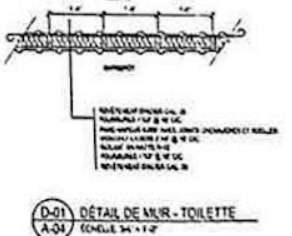




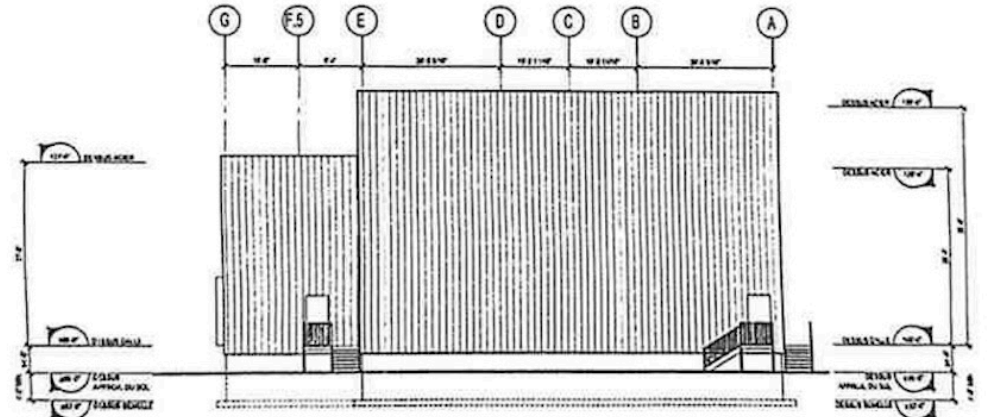
CERTIFICATE OF LOCATION 2017



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE  
ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"



ÉLEVATION AVANT  
ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"



ÉLEVATION DROITE

PLAN - BÂTIMENTS 2 - FRIGO

CHARLY & CO.

m

# LOCALISATION



**CHARLY & CO.**

**m**



**MONTREAL**

**SAINT-HYACINTHE**

**395 RUE BONIN,  
ACTON VALE**

**AUTOROUTE 116**

**AUTOROUTE 139**

CHARLY & CO.

m

# MODALITÉ D'OFFRES



## COURTIER EXCLUSIF

Le courtier agit uniquement en tant qu'agent du vendeur et non en tant qu'agent de l'acheteur. Toutes les demandes concernant la Propriété, y compris les soumissions ou toute information contenue dans ce Mémoire d'Offre (OM), doivent être adressées au courtier pour le compte du vendeur. Les visites de la Propriété ne peuvent se faire qu'avec le courtier et sur rendez-vous.

Based on information contained in this OM and other information that may be made available upon request, interested parties are invited to submit an Offer to Purchase that addresses the requirements outlined under "Offering Guidelines". The Vendor and Charly Aoudé Inc. (M Real Estate) will consider offers via general mail/courier or electronically to the following address:

Attn: Charly Aoudé, 1451 Rue Drummond, Montréal, Québec H3G 1W3

CAOUDE@CHARLYCO.COM

INFO@CHARLYCO.COM

## CONDITIONS DE L'OFFRE

Le Vendeur se réserve le droit de retirer l'Offre du marché et de modifier, à sa seule discrétion, le processus d'offre décrit ci-dessus ainsi que son calendrier. La Propriété ainsi que tous les accessoires, biens meubles et équipements inclus doivent être achetés "tels quels, où ils se trouvent", sans aucune garantie, expresse ou implicite, quant au titre, à la description, à l'état, au coût, à la superficie, à la valeur marchande, à l'aptitude à l'usage, à la quantité ou à la qualité, et sans limiter ce qui précède, toutes conditions ou garanties, expresse ou implicite, seront réputées non applicables et devront être renoncées par l'acheteur.

Toute information relative à la Propriété, obtenue ou pouvant être obtenue du Vendeur, du Conseiller ou de toute autre personne par un acheteur potentiel, a été préparée et fournie uniquement pour la commodité de l'acheteur potentiel et ne sera garantie ni exacte ni complète, et ne fera pas partie des termes d'une entente d'achat et de vente.



### Vendor

ENTREPOSAGE  
JSMG INC.



### Lot

2 328 371 4 749 407  
3 620 239 5 988 084  
(Cadaste du Québec)

---

**CHARLY AOUDE**

Commercial Real Estate Broker

514 707 7631

caoude@charlyco.com

---

**M SUR DRUMMOND**

1451 Rue Drummond,  
Montreal, QC H3G 1W3

---

CHARLYCO.COM

@charyco.re

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™

**LP** LUXURY  
PORTFOLIO  
INTERNATIONAL®

**CHARLY & CO.**

COMMERCIAL

**M IMMOBILIER**