

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE / COMMERCIAL PROPERTY FOR SALE

1310, 1^{ère} Avenue, Québec
Arrondissement La Cité - Limoilou (Québec)



VENDU

Robert Downer

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

Tél. : 1.866.866.7000 Poste : 8844

Tél. : 514.281.7000 Poste : 8844

Télé. : 514.288.4776

robert.downer@desjardins.com

www.desjardins.com/immobilier

DATE LIMITE POUR LE DÉPÔT DES OFFRES: Jeudi, 8 novembre 2012 à 13h00
LIMIT DATE TO DEPOSIT THE OFFERS: Thursday November 8th 2012 at 1pm

CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

Immeuble commercial localisé au coin de la 1^{ère} Avenue et de la 13^{ème} Rue, en plein cœur de l'arrondissement de La Cité - Limoilou où on y retrouve un grand nombre de commerces et une forte densité de population. Localisé à proximité: l'église et l'hôpital Saint-François-d'Assise ainsi que «Le Flandre» (immeuble de 144 unités pour retraités et locaux commerciaux). Secteur bien desservi par le réseau de transport en commun donnant ainsi un accès facile au centre-ville et à différents pôles d'emploi. / Commercial property located at the corner of 1st Avenue and of 13th Street in the La Cité - Limoilou district which includes a large number of businesses and a strong population density. Located near by: Saint-François-d'Assise hospital and church and "Le Flandre" (144 units property for retired people and commercial spaces). Sector well served by public transportation which gives an easy access to downtown and different business polls.

Bâtiment de 7 931 pieds carrés hors-sol sur deux niveaux en plus du sous-sol de 3 801 pieds carrés. Construit en 1944, agrandi en 1990 et rénové en 1998. Excellent état d'entretien. Terrain de 15 538 pieds carrés (23 espaces de stationnement + accès à 9 espaces via le terrain de la Commission scolaire de La Capitale - empiètement). / Building of 7,931 square feet above ground area plus a 3,801 square feet basement. Built in 1944, extended in 1990 and renovated in 1998. Excellent condition. Land of 15,538 square feet (23 parking spaces + access to 9 additional parking spaces through the La Capitale School Board land - encroachment).

Idéal pour investisseur, commerces, bureaux de professionnels, restaurants, établissement d'éducation ou de santé ou bien même habitation. L'immeuble est présentement occupé à ± 80 % par la Ville de Québec (presque totalité du sous-sol, 2 220 pi.ca. du rez-de-chaussée et la totalité de l'étage), dont le bail prendra fin en décembre 2013 alors que le vendeur (Caisse Desjardins de Limoilou) libérera son local, de ± 1 910 pi.ca. brut, au rez-de-chaussée vers janvier 2013. / Ideal for investor, neighbourhood business, professional offices, restaurant, medical or educational establishment or even housing. The property is presently occupied at ± 80 % by the City of Québec (pratically full basement, 2,220 sq.ft. on the ground floor and the full upper floor), which lease ends in December 2013 and while the Vendor (Caisse Desjardins de Limoilou) will liberate its ±1,910 sq.ft ground floor space near January 2013.

PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



DESCRIPTION

Terrain

- Numéro de lot et cadastre: 1 569 811 du Cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Québec.
- Dimensions: ± 116,0' X 165,6' irr.
- Superficie: 15 538 pi.ca.
- Nombre d'espaces de stationnement: 23 + 9*
- Services : Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux
- * 9 espaces de stationnement supplémentaires via l'empiètement sur le terrain de la Commission scolaire La Capitale (tolérance).

Bâtiment

Superficies brutes – Murs extérieurs (pieds carrés)

- Rez-de-chaussée: ± 4 130
- 2^e étage: ± 3 801

- Total hors-sol: ± 7 931
- Sous-sol: ± 3 801

- Total: ± 11 732

- Murs extérieurs: Brique et aluminium.
- Fondations: Béton.
- Charpente: Acier et béton.
- CVAC: Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unité sur le toit. Chauffage d'appoint par plinthes électriques.

Zonage

- # Zone: 19202 Mc
- Usages permis: Habitation, commerces de consommation et de services, restauration et public.

Liste partielle des documents disponibles

- Certificat de localisation (2012);
- Rapports environnementaux de type phase I & II (2012).

ÉVALUATION MUNICIPALE

Rôle foncier	2010 – 2011 – 2012
Terrain	311 000 \$
Bâtiment	659 000 \$
Total	970 000 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	970 000 \$
Taxes municipales 2012	36 272 \$
Taxes scolaires 2011 – 2012	2 050 \$
Total des taxes	38 322 \$

DESCRIPTION

Land

- Lot number and cadastre: 1569811 official cadastre of Québec, registration division of Quebec.
- Dimensions: ± 116.0' X 165.6' irr.
- Area: 15,538 sq.ft.
- Number of parking spaces: 23 + 9*
- Services: Aqueduct, rain and sanitary sewers
- * 9 additional spaces through the encroachment on the La Capitale School Board land (tolerance).

Building

Gross Areas – Outside walls (square feet)

- Ground floor: ± 4,130
- 2nd floor: ± 3,801

- Total above-ground: ± 7,931
- Basement: ± 3,801

- Total: ± 11,732

- Exterior walls: Brick and aluminium.
- Foundations: Concrete.
- Frame: Steel and concrete.
- HVAC: Ducted electric central heating, ventilation and air conditioning system with rooftop unit. Auxiliary electric baseboards.

Zoning

- Zone # : 19202 Mc
- Permitted uses: Residential, consumption and services business, restaurant and public.

Partial list of the available documents

- 2012 Certificate of location;
- 2012 Phase I & II environmental reports.

MUNICIPAL ASSESSMENT

Real Estate Roll	2010 – 2011 – 2012
Land	\$ 311,000
Building	\$ 659,000
Total	\$ 970,000
Comparative factor	1.00
Standardized Value	\$ 970,000
2012 Municipal Taxes	\$ 36,272
2011-12 School Taxes	\$ 2,050
Tax Total	\$ 38,322

Locataire / Tenant	Superficie ⁽¹⁾ / Area ⁽¹⁾		Loyer/Rent	
	en pi.ca in sq.ft.		\$/pi.ca \$/sq.ft.	Total/an Total/Year
REVENUS / INCOME				
Loyer potentiel sur une base semi-brute / Potential Semi-Gross Rent				
1- Rez-de-chaussée / Ground floor⁽²⁾				
Vacant (au plus tard janvier 2014) - Loyer semi-brut incluant l'utilisation de la partie du sous-sol aménagée / Vacant (at the latest January 2014) - Semi-gross rent including use of the partially finished basement	4 130		26,00 \$	107 380 \$
2 - 2^e étage / 2nd floor⁽²⁾				
Vacant (au plus tard janvier 2014) - Loyer semi-brut potentiel / Vacant (at the latest January 2014) - Potential semi-gross rent	3 801		15,00 \$	57 015 \$
Total	7 931		20,73 \$	164 395 \$
Recouvrement des taxes municipales et scolaires / Recovery of Municipal and school taxes				38 322 \$
REVENU BRUT TOTAL / TOTAL GROSS INCOME				202 717 \$
D ÉPENSES D'EXPLOITATION (avant taxes) / OPERATING EXPENSES (before taxes)				
			\$/pi.ca. loc. \$/lease sq.ft.	% RBT % TGI
Taxes foncières 2012 / 2012 Real Estate Taxes			4,57 \$	17,9%
Taxes scolaires 2011-2012 / 2011-2012 School Taxes			0,26 \$	1,0%
Électricité 2011 / 2011 Electricity			3,82 \$	14,9%
Assurances normalisées / Standardized Insurance			0,25 \$	1,0%
Entretien et réparations normalisés / Standardized Maintenance and Repairs			1,10 \$	4,3%
Déneigement et entretien paysager 2011 / 2011 Snow Removal and Landscaping			0,56 \$	2,2%
Total			10,56 \$	41,3%
REVENU NET NET NORMALISÉ / STANDARDIZED NET NET RENT				119 004 \$

NOTES

- (1) Superficies brutes (à partir des murs extérieurs) / Gross areas (from outside walls).
- (2) Le vendeur (Caisse Desjardins de Limoilou) libérera son local de ± 1 910 pi.ca. brut au rez-de-chaussée vers le mois de janvier 2013. Le reste de l'immeuble (presque totalité du sous-sol, 2 220 pi.ca. au rez-de-chaussée et la totalité de l'étage) est présentement occupé par la Ville de Québec en vertu d'un bail qui prendra fin au plus tard le 31 décembre 2013, à moins d'une entente contraire à être établie avec le futur propriétaire et la Ville. Le loyer brut (toutes dépenses comprises) mensuel de la Ville, à compter du 1^{er} janvier 2013, sera de 13 183,50\$ + taxes applicables. Tel que mentionné, le loyer de la Ville est sur une base brute, incluant 100% des dépenses d'exploitation de l'immeuble, dont l'énergie, les taxes municipales et scolaires, la réparation et l'entretien, les frais de gestion, etc. Seul l'entretien ménager des Lieux loués n'est pas compris et est à la seule charge de la Ville (Le locateur est responsable par contre des coûts d'entretien ménager du hall principal d'entrée et escaliers). Le bail de la Ville peut être annulé en tout temps, sans frais ni pénalité, par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis écrit minimal de 120 jours. / The Vendor (Caisse Desjardins de Limoilou) will liberate its ± 1,910 sq.ft. ground floor space near the month of January 2013. The rest of the building (practically full basement, 2,220 sq.ft. on the ground floor and the full upper floor) is presently occupied by the City of Québec in virtue of a lease that will end at the latest on December 31st 2013, unless the future owner establishes a new agreement with the City. The City's gross monthly rent (all expenses included), starting January 1st 2013, will be \$ 13,183.50 + applicable taxes. As mentioned, the City's rent is on a gross basis, including 100% of the building's operating expenses such as energy, municipal and school taxes, repairs and maintenance, management, etc. Only the janitorial services of the rented space are under the City's responsibility (The Landlord is responsible of the janitorial services of the main entrance and staircase). The City's lease can be cancelled at any any time, without any fees nor penalty, by the Tenant or Landlord, with a 120 day prior notice.

NOTES IMPORTANTES / IMPORTANT NOTES

- La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais constitue une invitation à soumettre des offres ou promesses d'achat. / The present does not constitute an offer or a promise which can bind the seller, but constitutes an invitation to submit offers or promises to purchase.
- Suite à la période de vérifications diligentes de l'acheteur, la vente sera effectuée sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur. / Following the purchaser's due diligence period, the sale will be made without legal guarantee, at the purchaser's own risk.
- La promesse d'achat type Desjardins est obligatoire pour le dépôt des offres et est disponible via le site Internet www.desjardins.com/immobilier. / The Mandatory Desjardins form has to be used to deposit offers and is available via the web site www.desjardins.com/immobilier.

VENTE PAR DEMANDE DE DÉPÔT D'OFFRES D'ACHAT / SALE BY REQUEST FOR DEPOSIT OF OFFERS TO PURCHASE

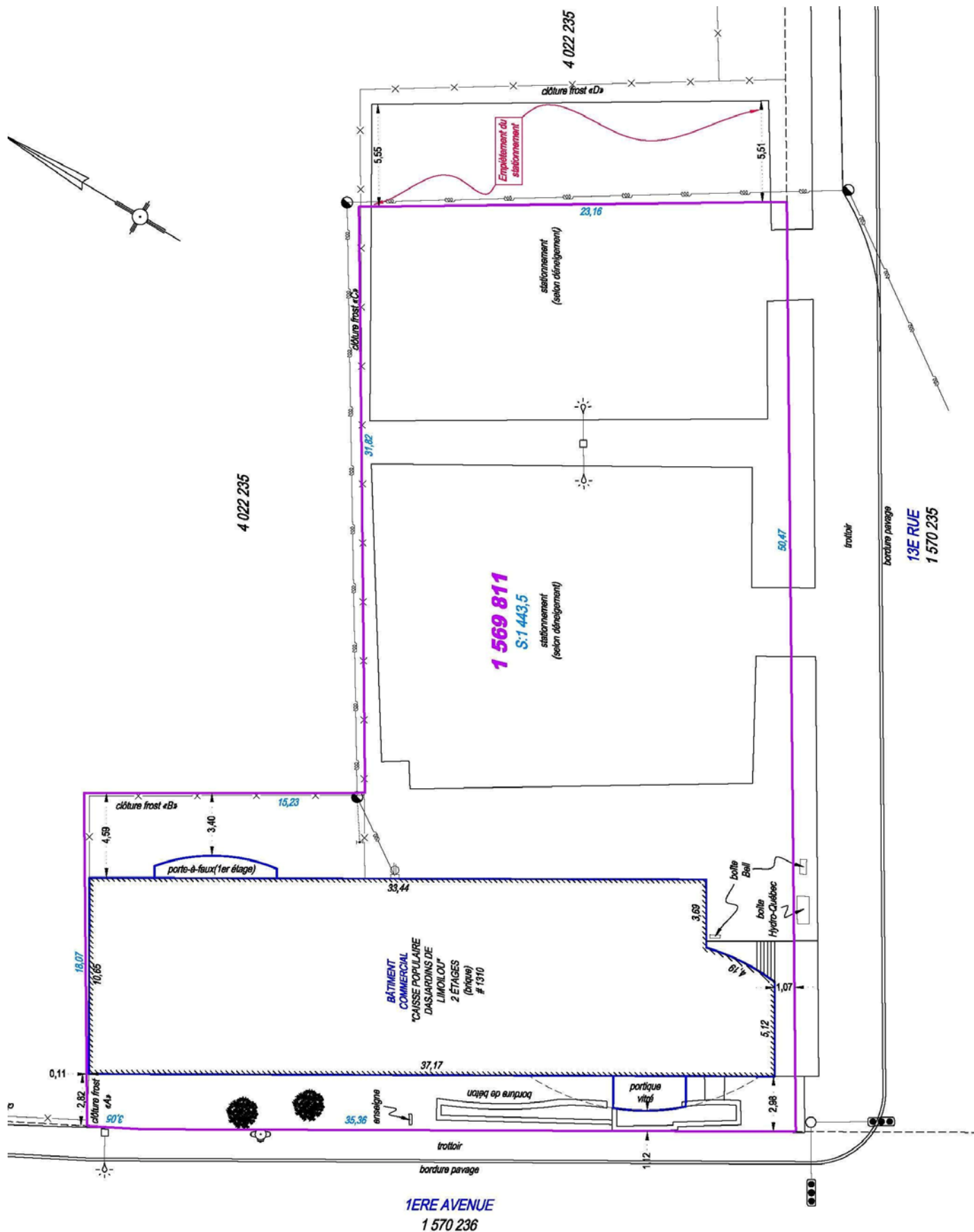
Les offres d'achat devront être rédigées sur le formulaire type de la Fédération des Caisses Desjardins du Québec partiellement rempli spécifiquement pour cet immeuble et devront être reçues pour au plus tard, jeudi le 8 novembre 2012 à 13h00, **sous enveloppes scellées portant la mention «DEMANDE DE DÉPÔT D'OFFRES D'ACHAT – 1199, 4^e Avenue à Limoilou»**, à l'adresse ici-bas mentionnée. La Caisse populaire Desjardins de Limoilou se réserve le droit de n'accepter ni la plus élevée, ni aucune des offres reçues et ouvertes. / The offers shall be written on the partially and specifically filled out Fédération des Caisses Desjardins du Québec Form and shall be received at the latest on Tuesday, November 8th 2012, 1pm, **in sealed envelopes with the mention «REQUEST FOR DEPOSIT OF OFFERS TO PURCHASE – 1199, 4th Avenue in Limoilou»** at the following address. The Caisse populaire Desjardins de Limoilou reserves the right to refuse the highest, and all the offers received.

M. Robert Downer, Conseiller en gestion immobilière et vente d'actifs
 Fédération des caisses Desjardins du Québec – Direction Stratégie immobilière
 5, complexe Desjardins, bureau 200
 Niveau Promenade
 Montréal (Québec) H5B 1E9

PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS







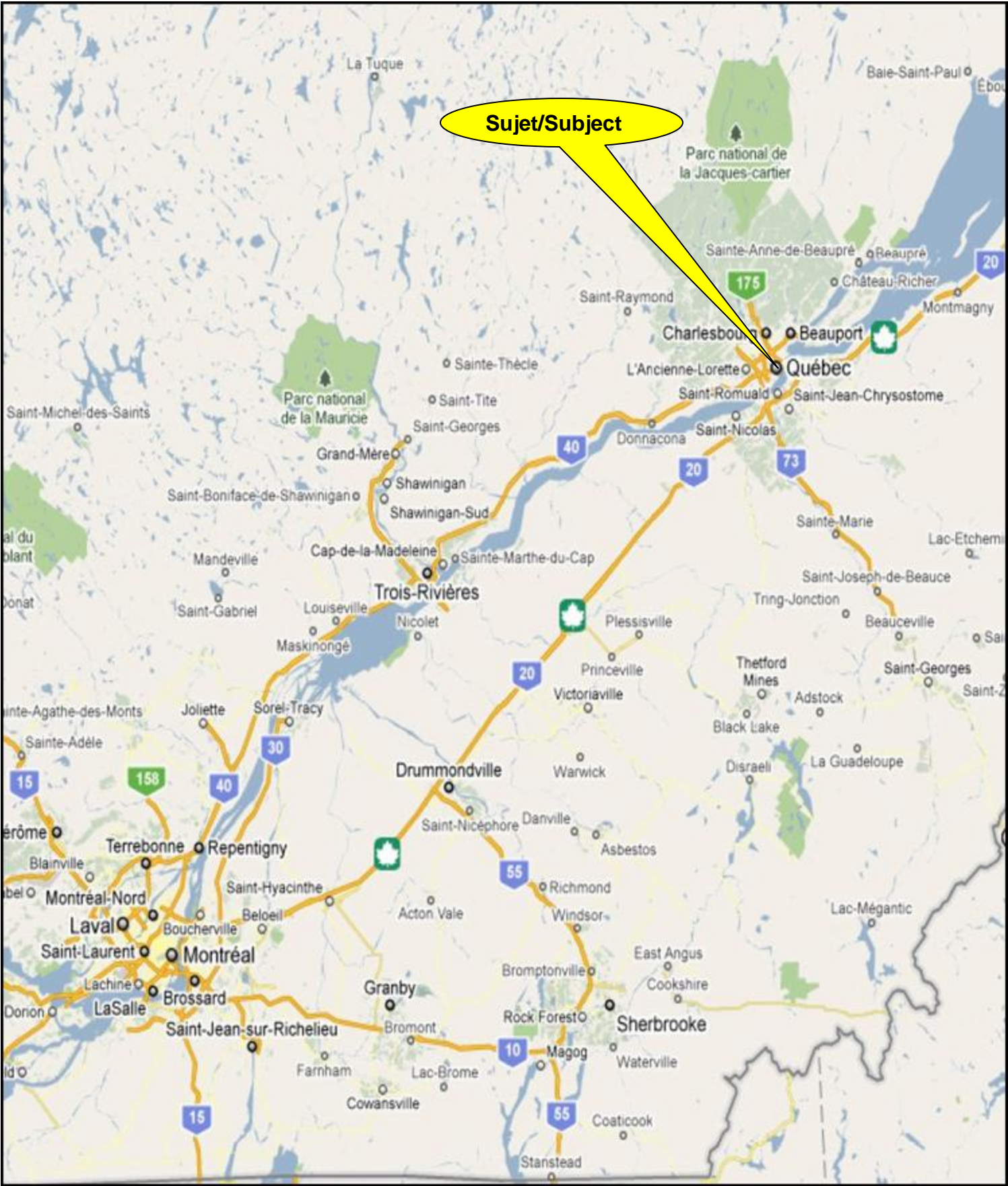
Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

VUE AÉRIENNE / AERIAL VIEW



Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

Sujet/Subject



Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.