

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE / COMMERCIAL PROPERTY FOR SALE

2235, 7^e Avenue
Trois-Rivières (Québec)



VENDU

Robert Downer
Fédération des caisses Desjardins du Québec
Direction Stratégie immobilière
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/

CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

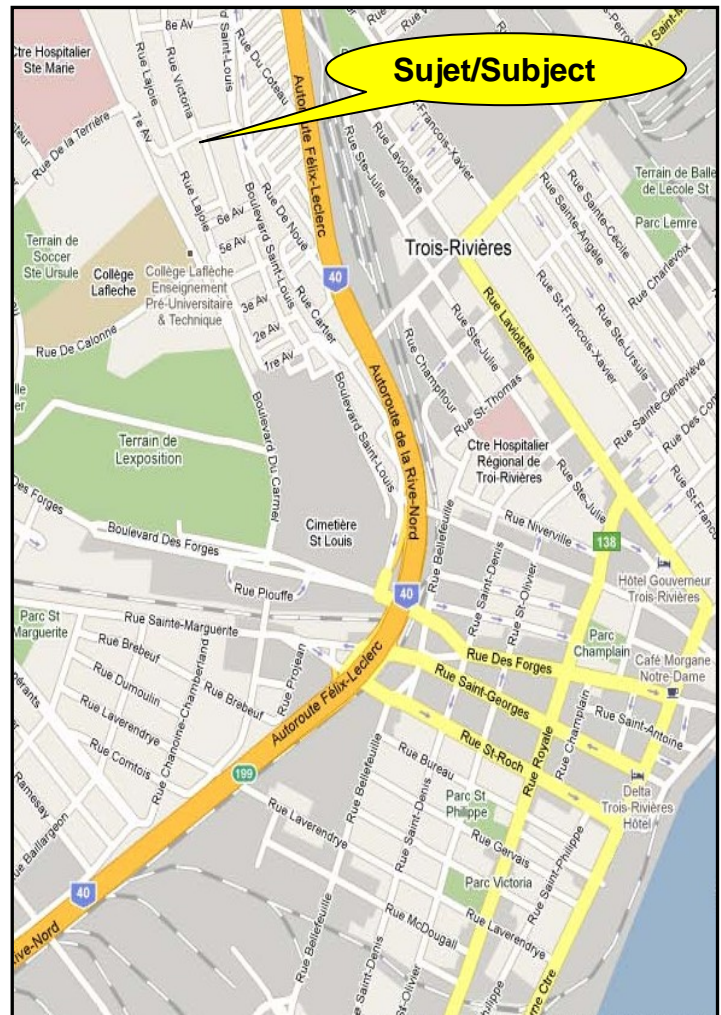
Immeuble à bureaux localisé dans un secteur principalement résidentiel de Trois-Rivières. Secteur facile d'accès et à proximité de divers services et commerces. Idéal pour clinique médicale, bureaux de professionnels ou garderie. / Office building located in a mainly residential area of Trois-Rivières. Easily accessible and near many services and business. Ideal for medical clinic, professional offices or daycare.

Bâtiment de 6 776 pieds carrés hors-sol, dont une portion du deuxième étage est en porte-à-faux, plus sous-sol de 2 520 pieds carrés. Construit en 1966 et rénové en 1991, 1994 et 2006. Bon état d'entretien. / Building of 6,776 square feet above ground area, of which part of the second floor is an overhang, plus a basement of 2,520 square feet. Built in 1966 and renovated in 1991, 1994 and 2006. Good condition.

L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur dès le mois de mars 2011 à l'exception de l'aire des services automatisés dont la Caisse Desjardins des Trois-Rivières maintiendra en tant que locataire (cession-bail). / The property will be vacant and available to the purchaser in March 2011 at the exception of the automated teller services which the Caisse Desjardins des Trois-Rivières will maintain as a tenant (sale-leaseback).

Note: Voir page 2 pour la révision de la valeur municipale et le changement de zonage. / **Note :** See page 2 for the municipal assessment revision and the change of zoning.

PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



DESCRIPTION

Terrain

- Numéro de lot et cadastre: 1 208 411 du Cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Trois-Rivières.
 - Dimensions: 103' X irr.
 - Superficie: 9 166 pi.ca.
 - Nombre d'espaces de stationnement: 9
- * Le vendeur déclare que le bâtiment empiète sur le terrain voisin et qu'une servitude de tolérance a été signée à cet effet.

Bâtiment

Superficies brutes (pieds carrés)

- | | |
|--------------------|-------|
| • Rez-de-chaussée: | 2 520 |
| • Deuxième étage: | 4 256 |
| • Total hors-sol: | 6 776 |
| • Sous-sol: | 2 520 |
| • Total: | 9 296 |
- Murs extérieurs: Brique.
 - Fondations: Béton.
 - Charpente: Béton et acier.
 - CVAC: Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites. Chauffage d'appoint par plinthes électriques.

Zonage

- # Zone: PI-8261 (2010)
- Usages permis: Bureaux, services de la santé et bien-être, services immobiliers, éducation, lieux de culte, résidences (maisons de chambres, maisons d'étudiants et résidences de personnes âgées), etc.

Liste partielle des documents disponibles

- Rapport environnemental de type phase I (août 2009);
- Certificat de localisation (juin 2009).

ÉVALUATION MUNICIPALE

| | |
|--|--------------------|
| Rôle foncier révisé | 2010 – 2011 – 2012 |
| Terrain | 34 100 \$ |
| Bâtiment | 805 900 \$ |
| Total | 840 000 \$ |
| Facteur comparatif | 1,00 |
| Valeur uniformisée | 840 000 \$ |
| Taxes municipales 2010 (estimées) | 22 515 \$ |
| Taxes scolaires 2009 – 2010 (estimées) | 2 085 \$ |
| Total des taxes (estimées) | 24 600 \$ |

*L'évaluation municipale 2010 a été révisée de 1 089 000 \$ à 840 000 \$. Suite au départ de la Caisse, la valeur devra être révisée à nouveau afin d'exclure la valeur de certains équipements bancaires comptabilisés au rôle. De plus, nous recommandons à ce que l'acheteur conteste la valeur déposée lors du prochain rôle d'évaluation (2013) afin de plus refléter le prix d'achat de l'immeuble.

DESCRIPTION

Land

- Lot number and cadastre: 1 208 411 official cadastre of Québec, registration division of Trois-Rivières.
 - Dimensions: 103' X irr.
 - Area: 9,166 sq.ft.
 - Number of parking spaces: 9
- * The vendor declares that the building encroaches on the neighbouring lot and a tolerance encroachment right has been signed on this behalf.

Building

Gross areas (square feet)

- | | |
|-----------------------|-------|
| • Ground floor: | 2,520 |
| • Second floor: | 4,256 |
| • Total above ground: | 6,776 |
| • Basement: | 2,520 |
| • Total: | 9,296 |
- Exterior walls: Brick.
 - Foundations: Concrete.
 - Frame: Concrete and steel.
 - HVAC: Ducted electric central heating, ventilation and air conditioning system. Auxiliary electric baseboards.

Zoning

- Zone # : PI-8261 (2010)
- Permitted uses: Offices, health services and well-being, real estate services, education, place of worship, residences (chambers, students and elderly people), etc.

Partial list of the available documents

- Phase I environmental report (August 2009);
- Certificate of location (June 2009).

MUNICIPAL ASSESSMENT

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| Revised Real Estate Roll | 2010 – 2011 – 2012 |
| Land | \$ 34,100 |
| Building | \$ 805,900 |
| Total | \$ 840,000 |
| Comparative factor | 1.00 |
| Standardized Value | \$ 840,000 |
| 2010 Municipal Taxes (estimated) | \$ 22,515 |
| 2009-10 School Taxes (estimated) | \$ 2,085 |
| Tax Total (estimated) | \$ 24,600 |

* 2010 Municipal Assessment has been revised from \$ 1,089,000 to \$ 840,000. Following the departure of the Caisse, the value will have to be revised once again to exclude the value of the certain banking equipment included in the roll. Also, we recommend that the Purchaser contests the value of the next triennial roll (2013) to reflect more the purchase price.

| Locataire / Tenant | Superficie / Area | Loyer/Rent | |
|---|---|-----------------------|------------------------|
| | en pi.ca in sq.ft. | \$/pi.ca \$/sq.ft. | Total/an Total/Year |
| REVENUS / INCOME | | | |
| 1- Rez-de-chaussée (vacant) / Ground floor (vacant) | | | |
| Vacant (mars 2011) - Loyer potentiel incluant l'utilisation du sous-sol / Vacant (March 2011) - Potential rent including use of basement | 2 520 | 8,00 \$ | 20 160 \$ |
| 2- Étage (vacant) / Upper floor (vacant) | | | |
| Vacant (mars 2011) - Loyer potentiel / Vacant (March 2011) - Potential rent | 4 256 | 4,00 \$ | 17 024 \$ |
| Total | 6 776 | 5,49 \$ | 37 184 \$ |
| Recouvrement des frais d'exploitation / Recovery of Operating Expenses | | | 49 351 \$ |
| REVENU BRUT TOTAL / TOTAL GROSS INCOME | | | 86 535 \$ |
| DÉPENSES D'EXPLOITATION (avant taxes) / OPERATING EXPENSES (before taxes) | | | |
| | \$/pi.ca. loc. ⁽¹⁾ \$/lease sq.ft. ⁽¹⁾ | % RBT % TGI | Total/an Total/Year |
| Taxes foncières normalisées / Standardized Real Estate Taxes ⁽²⁾ | 1,31 \$ | 10,2% | 8 845 \$ |
| Taxes scolaires normalisées / Standardized School Taxes ⁽²⁾ | 0,17 \$ | 1,3% | 1 155 \$ |
| Électricité / Electricity | 3,76 \$ | 29,5% | 25 495 \$ |
| Assurances normalisées / Standardized Insurance | 0,40 \$ | 3,1% | 2 700 \$ |
| Entretien et réparations normalisés / Standardized Maintenance and Repairs | 1,15 \$ | 7,4% | 6 393 \$ |
| Déneigement et entretien paysager / Snow Removal and Landscaping | 0,70 \$ | 5,5% | 4 762 \$ |
| Total | 7,28 \$ | 57,0% | 49 351 \$ |
| REVENU NET NET NORMALISÉ / STANDARDIZED NET NET RENT | | | 37 184 \$ |

NOTES

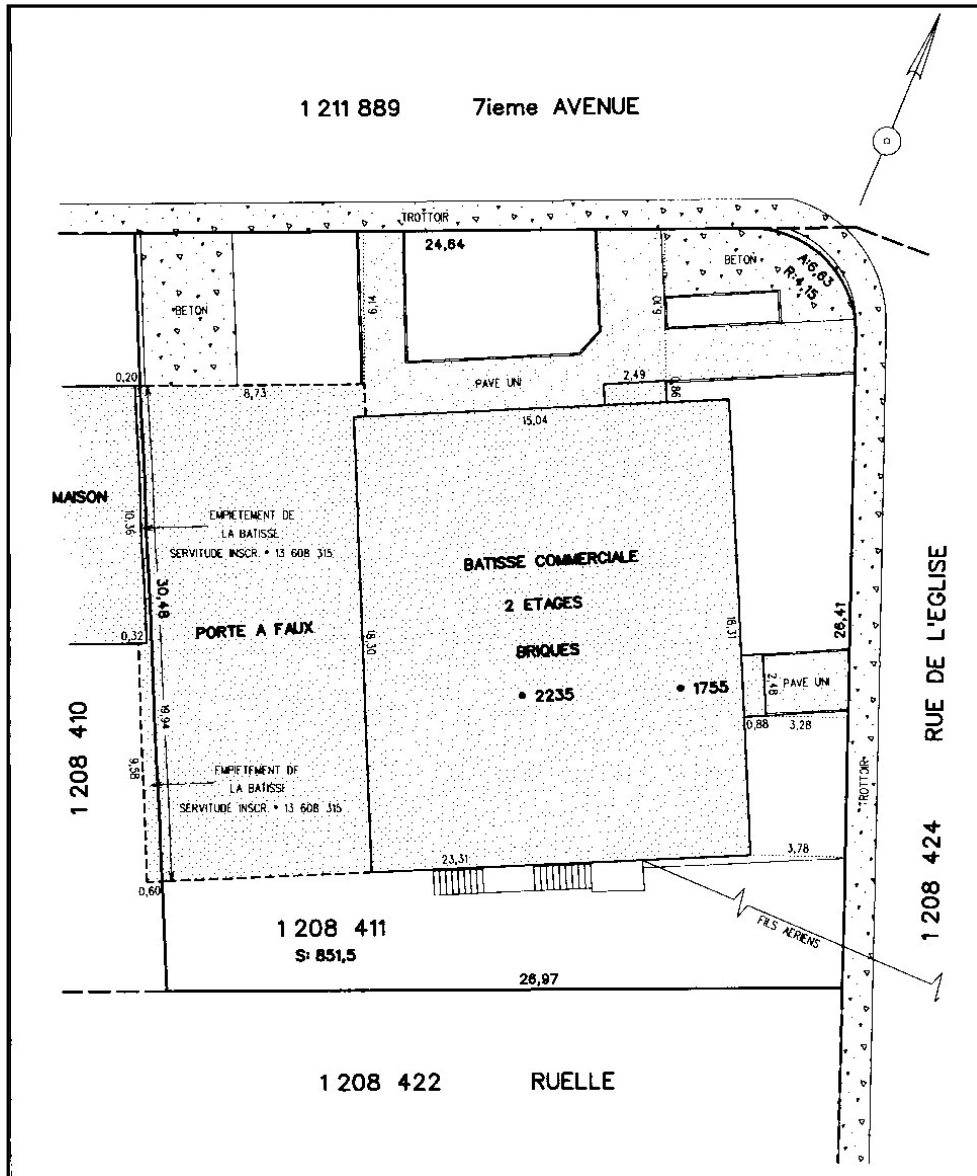
- (1) Taux calculés sur la superficie hors-sol de l'immeuble. / Rates calculated on the above-ground building area.
- (2) Taxes municipales et scolaires normalisées en fonction d'une évaluation municipale révisée au prix de vente et afin d'exclure la valeur de certains équipements bancaires portés au présent rôle. Le montant total des taxes municipales et scolaires pour 2010 (après révision) a été estimé à 24,600\$ considérant l'évaluation municipale de 840,000\$. / Realty municipal and school taxes are stabilized in accordance with a taxable value revised to the sale price and to exclude the value of certain banking equipment included in the current roll. Realty and school taxes for 2010 (after revision) are \$ estimated at 24,600, based on the actual municipal value of \$840,000.



PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS

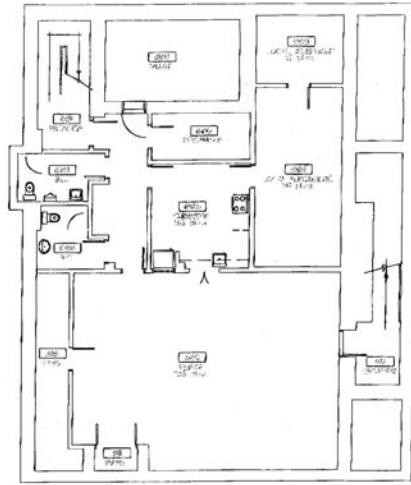


EXTRAIT DU CERTIFICAT DE LOCALISATION / CERTIFICATE OF LOCATION EXTRACT

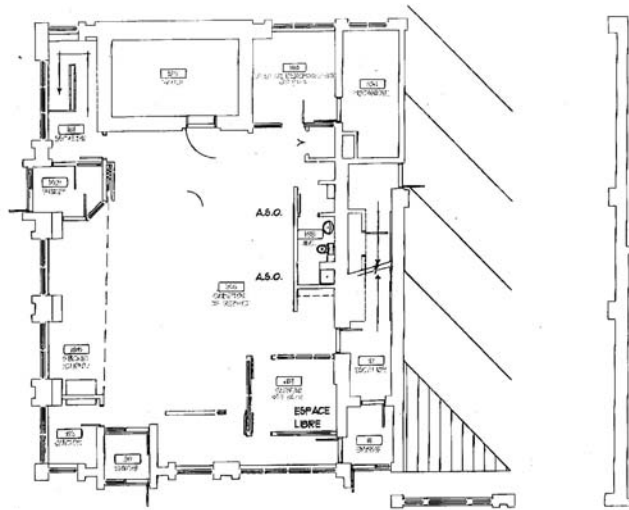


Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

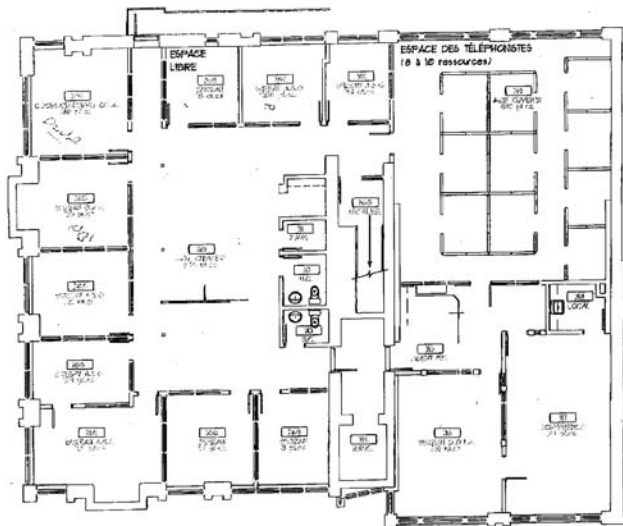
DISPOSITION GÉNÉRALE DES ÉTAGES / GENERAL FLOOR LAYOUT



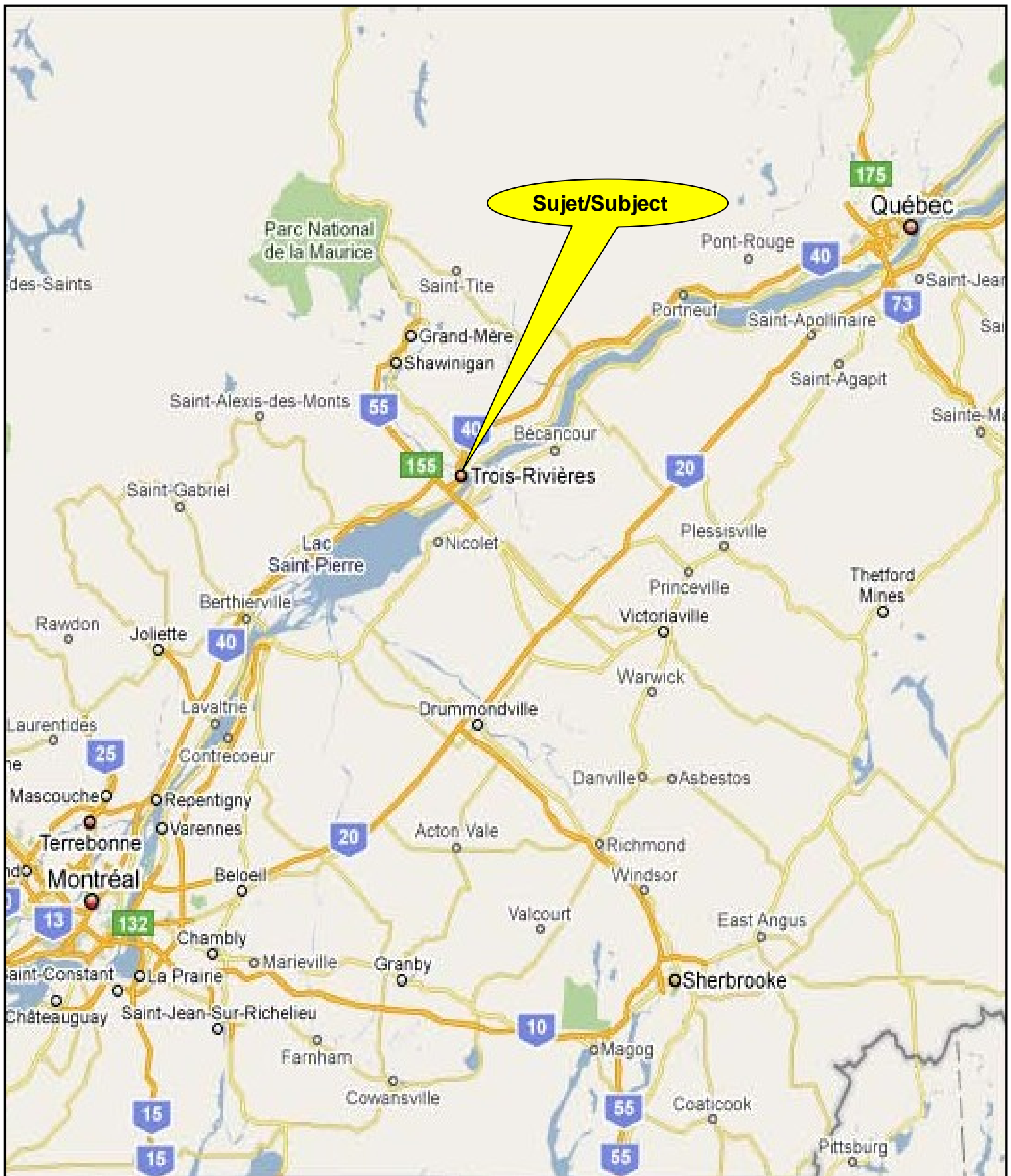
PLAN DU SOUS-SOL
(2370 p2)



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
(2674 p2)



PLAN DE L'ÉTAGE
(4456 p2)



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.