

1268, rue Prospect
Sherbrooke (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
Téléc. : 514 288 - 4776
robert.downer@desjardins.com
www.desjardins.com/immobilier

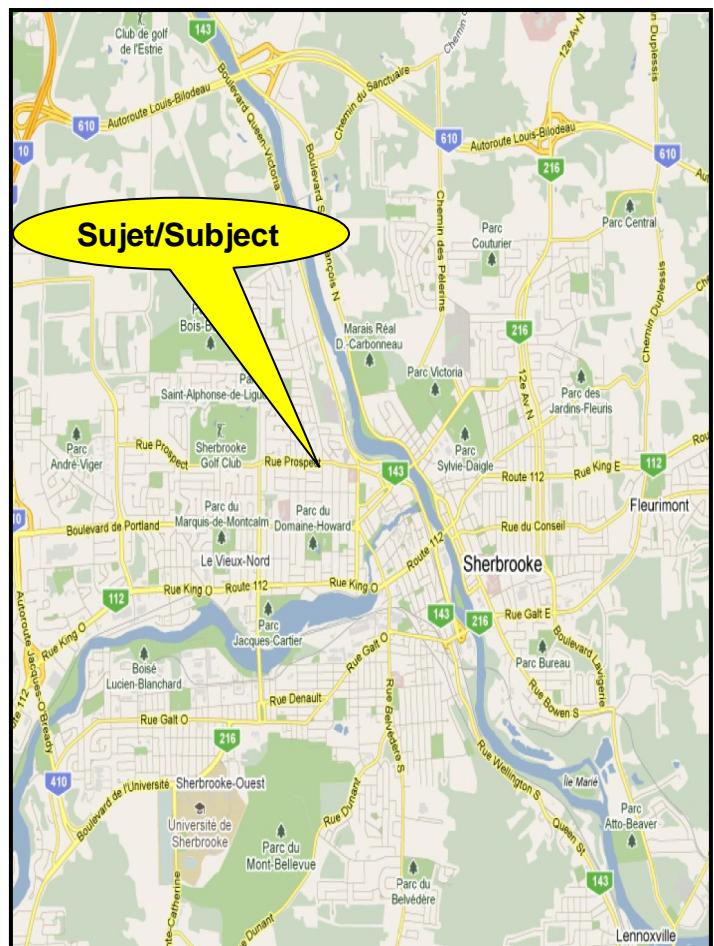
CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

Immeuble à bureaux situé dans le secteur du vieux nord de Sherbrooke. Secteur principalement résidentiel développé à près de 100 % où l'on retrouve les services tels que dépanneurs, écoles et loisirs à proximité. L'immeuble est facile d'accès étant situé à l'angle des rues Prospect et Ontario. Idéal pour garderie, conversion en habitation, clinique médicale* ou bureaux de professionnels*, *moyennant un changement de zonage**. / Office building located in the old north area of Sherbrooke. Mainly residential area, which is almost 100 % developed where you can find services such as convenience stores, schools and recreational. The property is at the crossing of Prospect and Ontario streets and is easily accessible. Ideal for a daycare center, residential conversion, medical clinic* or professional offices* *with a zoning modification**.

Bâtiment de 3 630 pieds carrés au rez-de-chaussée avec sous-sol partiellement fenêtré de 2 025 pieds carrés. Construit en ± 1973 et rénové au cours des années. Excellent état d'entretien. / Building of 3 630 square feet on the ground floor area plus a partially windowed basement of 2 025 square feet. Built in ±1973 and renovated along the years. Great state of maintenance.

L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur vers le mois de septembre 2011. / The property will vacant and available to the purchaser near September 2011.

PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



DESCRIPTION	DESCRIPTION
Terrain	Land
• Numéro de lot et cadastre: 1 048 327 du Cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke.	• Lot number and cadastre: 1 048 327 official cadastre of Québec, registration division of Sherbrooke.
• Dimensions: ± 196' X 121'	• Dimensions: ± 196' X 121'
• Superficie: 23 568 pi.ca.	• Area: 23 568 sq.ft.
• Nombre d'espaces de stationnement: ± 35	• Number of parking spaces: ± 35
Bâtiment	Building
Superficies brutes (pieds carrés)	Gross areas (square feet)
• Rez-de-chaussée: 3 630	• Ground floor: 3 630
• Total hors-sol: 3 630	• Total above ground: 3 630
• Sous-sol: 2 025	• Basement: 2 025
• Total: 5 655	• Total: 5 655
• Murs extérieurs: Pierre.	• Exterior walls: Stone.
• Fondations: Béton.	• Foundations: Concrete.
• Charpente: Blocs de béton.	• Frame: Concrete block.
• CVAC: Système central de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites. Chauffage d'appoint par plinthes électriques.	• HVAC: Ducted central heating, ventilation and air conditioning system. Auxiliary electric baseboards.
Zonage en vigueur	Zoning in force
• # Zone: HF36	• Zone #: HF36
• Usages permis: Institution bancaire, habitations de 1 à 6 unités, garderie.	• Permitted uses: Bank institution, housing of 1 to 6 units apartments, daycare center.
* Moyennant un changement de zonage, d'autres utilisations, telles que clinique médicale ou bureaux de professionnels, pourraient possiblement être autorisées par la Ville.	* With a zoning modification, other uses such as medical clinic or professional offices might be permitted by the City.
ÉVALUATION MUNICIPALE	MUNICIPAL ASSESSMENT
Rôle foncier 2010 – 2011 – 2012	Real Estate Roll 2010 – 2011 – 2012
Terrain 94 700 \$	Land \$ 94,700
Bâtiment 632 200 \$	Building \$ 632,200
Total 726 900 \$	Total \$ 726,900
Facteur comparatif 1,00	Comparative factor 1.00
Valeur uniformisée 726 900 \$	Standardized Value \$ 726,900
Taxes municipales 2011 15 189 \$	2011 Municipal Taxes \$ 15,189
Taxes scolaires 2010 – 2011 1 750 \$	2010 -11 School Taxes \$ 1,750
Total des taxes 16 939 \$	Tax Total \$ 16,939
* La valeur municipale devra être révisée afin d'exclure la valeur des 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 refléter le prix d'achat de l'immeuble.	* The municipal value should be revised to exclude the value of the banking equipment included in the roll. Also, we recommend that the Purchaser contests the value of the next triennial roll (2013) to reflect the purchase price.

1268, rue Prospect à Sherbrooke
Données financières/ Financial Data

Locataire / Tenant	Superficie / Area		Loyer/Rent	
	en pi ca in sq.ft.	\$/pi.ca \$/sq.ft.	\$/pi.ca \$/sq.ft.	Total/an Total/Year
REVENUS/ INCOME				
1- Loyer potentiel sur une base nette incluant l'utilisation du sous-sol / Potential Net Net Base Rent including use of basement				
Vacant / Vacant		3 630	11,00 \$	39 930 \$
	Total	3 630	11,00 \$	39 930 \$
Recouvrements des frais d'exploitation / Recovery of Operating Expenses				33 906 \$
REVENU BRUT TOTAL/ TOTAL GROSS INCOME				73 836 \$
DÉPENSES D'EXPLOITATION / OPERATING EXPENSES				
Taxes foncières normalisées 2011 / Standardized 2011 Real Estate Taxes ⁽¹⁾	\$/pi.ca. loc. \$/lease sq.ft.	2,71 \$	% RBT % TGI	Total/an Total/Year
Taxes scolaires normalisées 2010-2011 / Standardized 2010-2011 School Taxes ⁽¹⁾		0,45 \$		1 628 \$
Électricité / Electricity		3,97 \$		14 427 \$
Assurances normalisées / Standardized Insurance		0,42 \$		1 527 \$
Entretien et réparations normalisés / Standardized Maintenance and Repairs		0,80 \$		2 903 \$
Déneigement et entretien paysager / Snow Removal and Landscaping		0,99 \$		3 600 \$
	Total	9,34 \$	45,9%	33 906 \$
REVENU NET NET NORMALISÉ/ STANDARDIZED NET NET RENT				39 930 \$

NOTES

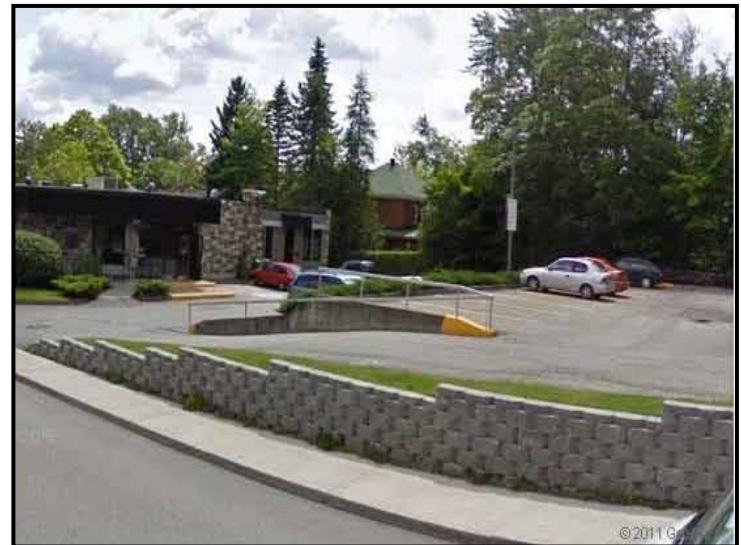
(1) Taxes municipales et scolaires normalisées en fonction d'une évaluation municipale révisée au prix de vente et afin d'exclure la valeur des équipements bancaires portés au présent rôle. Le montant total des taxes municipales et scolaires pour 2011 (avant révision) est de 17 733 \$ (basé sur une valeur municipale actuelle de 726 900 \$). / Realty municipal and school taxes are stabilized in accordance with a taxable value revised to the sale price and to exclude the value of the bank equipment deposited for the current roll. Realty and school taxes for 2011 (before revision) are \$ 17,733 (based on the actual municipal value of \$ 726,900).

PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS



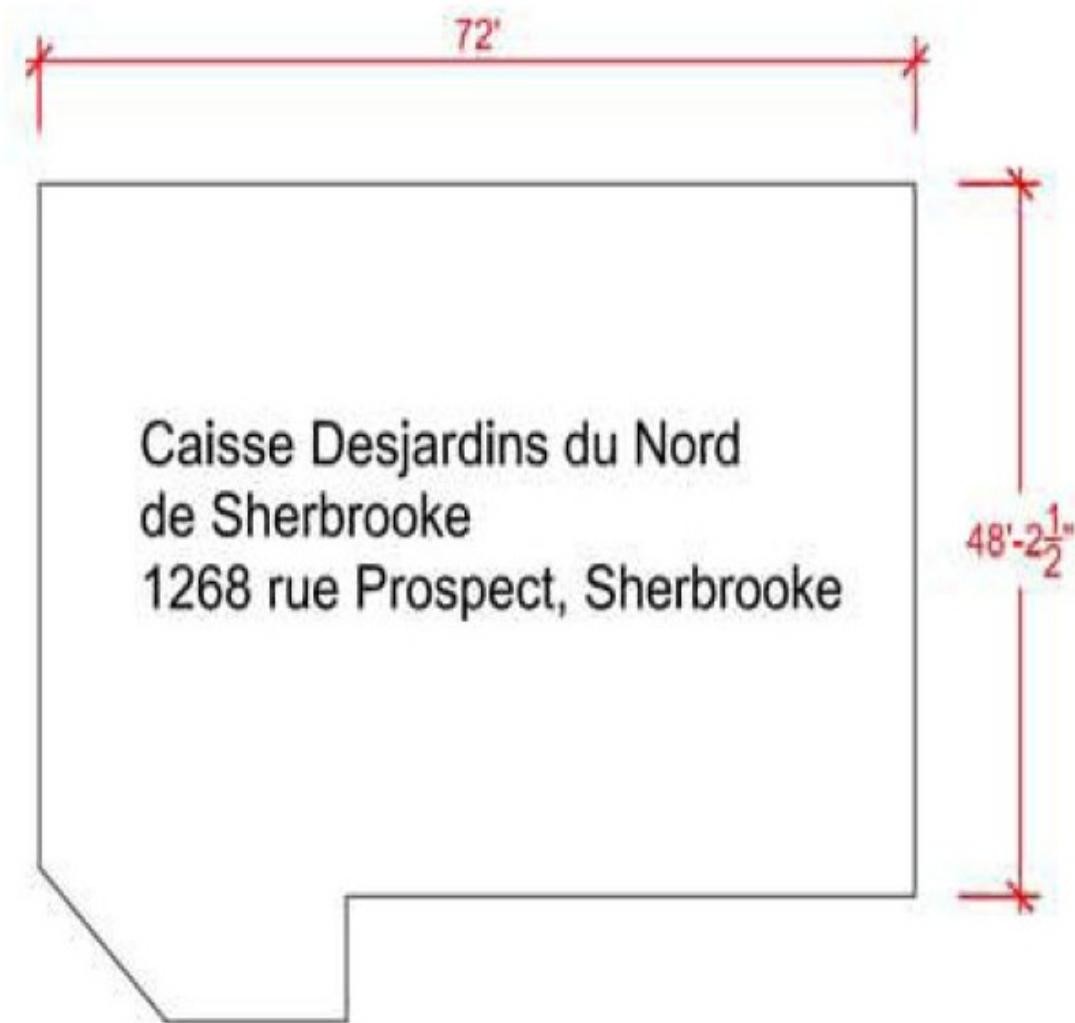
Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS



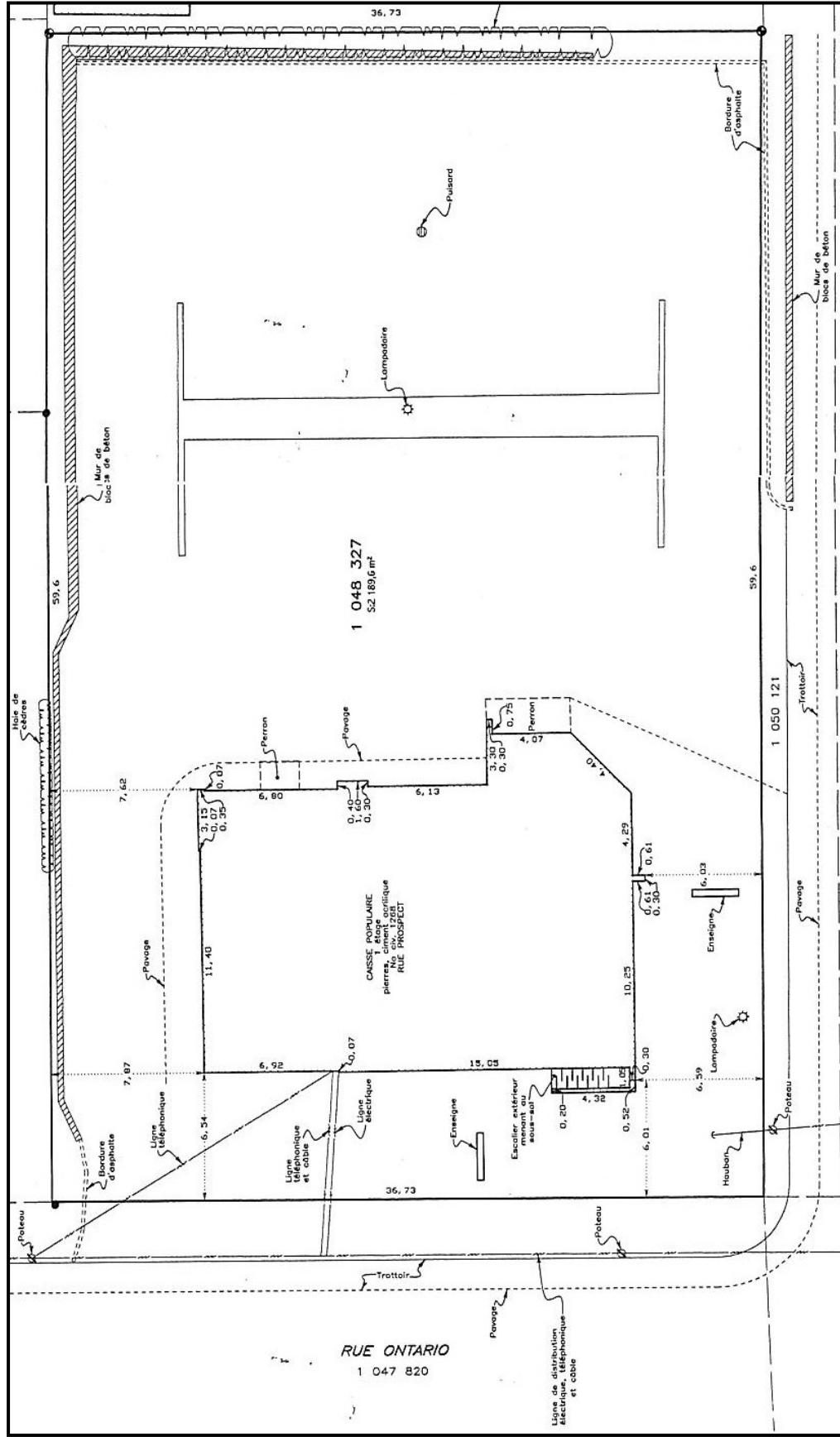
©2011 G...

CROQUIS DU BÂTIMENT / BUILDING SKETCH



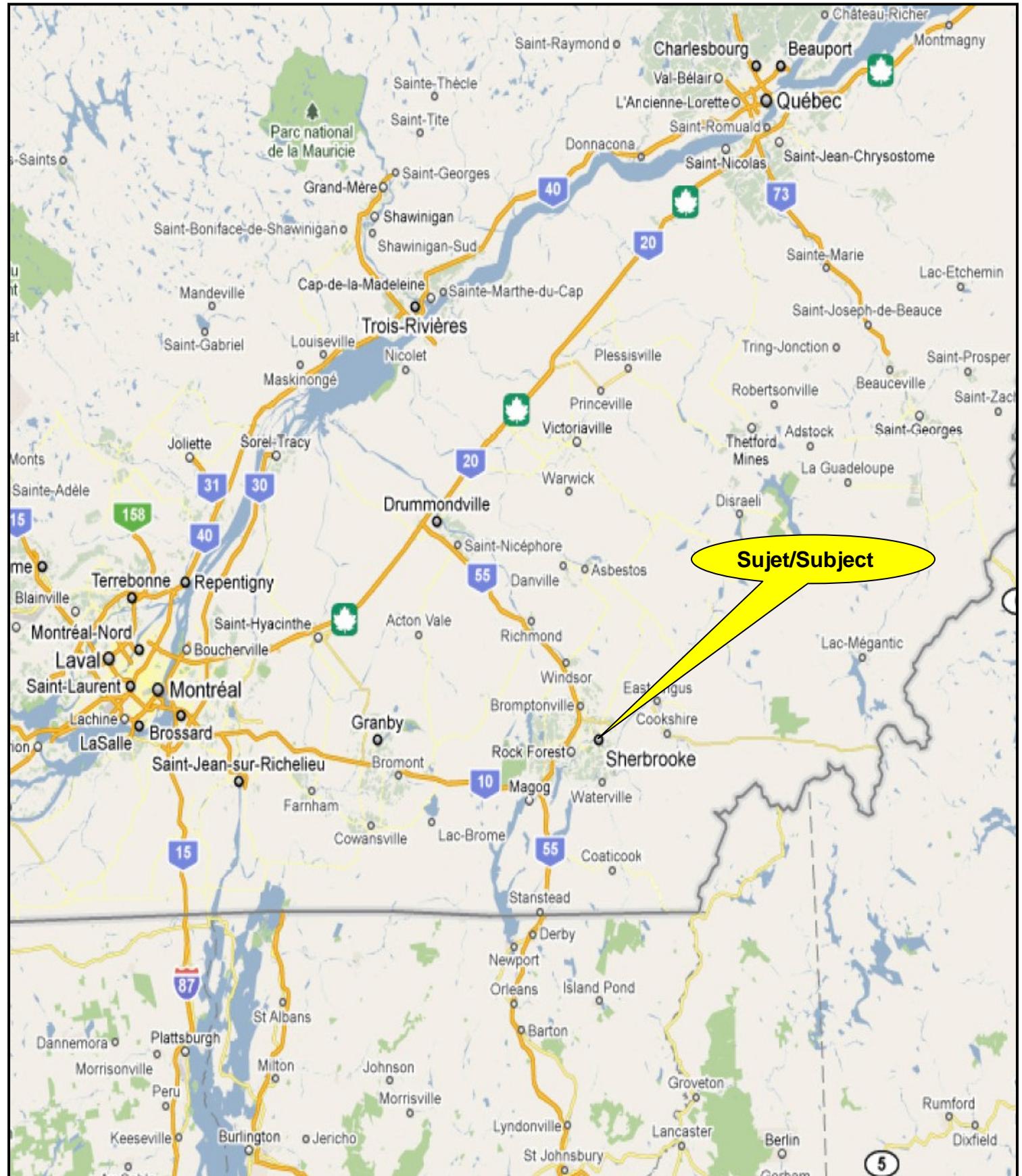
Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

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.

PLAN RÉGIONAL / REGIONAL PLAN



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.