

# OPPORTUNITÉ D'AFFAIRE

24 OCTOBRE 2024



PRÉPARÉ POUR :

**Investisseur**

PRÉPARÉ PAR

**Robert Cardinal**  
1245 Notre Dame  
Lachine, Québec H8S 2C7  
remaxcardinal@gmail.com  
(514) 773-9557



ON S'OCCUPE  
DE TOUT



RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

1991 Léonard de Vinci 2e étage  
Ste-Julie, Québec J3E 1Y9



# Sommaire

1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9  
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

ON S'OCCUPE  
DE TOUT  




## Revenus et dépenses

<b>Revenus</b>	123 873,60 \$
<b>Augmentation des revenus - An 1</b>	0,00 \$
<b>Perte de revenus</b>	- 3 716,21 \$
<b>Revenu brut effectif (RBE)</b>	<b>120 157,39 \$</b>
<b>Dépenses</b>	73 144,99 \$

## Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	47 012,40 \$
Service annuel de la dette	39 654,60 \$
<b>Liquidité générée (avant impôts)</b>	<b>7 357,80 \$</b>
Capitalisation totale	12 492,04 \$
<b>Liquidité générée + Capitalisation</b>	<b>19 849,84 \$</b>
Plus value de l'immeuble	23 200,00 \$
<b>Liquidité + Cap. + Plus value</b>	<b>43 049,84 \$</b>

## Mise de fonds et financement

<b>Mise de fonds</b>	<b>696 000,00 \$</b>
<b>Hypothèque # 1</b>	<b>464 000,00 \$</b>
<b>Amortissement</b>	240 mois
<b>Taux d'intérêt</b>	6,00 %
<b>Terme</b>	60 mois
<b>Versement</b>	3 304,55 \$

## Coût d'acquisition

<b>Total</b>	<b>1 160 000,00 \$</b>
<b>Frais d'acquisition</b>	
<b>Total</b>	

## Ratios de performance (selon le coût d'acquisition)\* (après 1 an)

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,55
Multiplicateur du revenu net (MRN)	25,17
Prix par appartement	394 400,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	60,87 %
Ratio d'endettement	38,16 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,19
Taux minimal d'occupation (TMO)	91,06 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,97 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	2,69 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

## Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)

<b>Avant liquidité</b>	<b>-0,31 %</b>
<b>Après capitalisation</b>	<b>1,48 %</b>
<b>Après capitalisation et plus-value</b>	<b>4,82 %</b>

## Scénario pour propriétaire occupant\*

Valeur marchande du loyer du propriétaire	0,00 \$ / mois
Profit du propriétaire	613,15 \$
Profit du propriétaire (capital inclus)	1 654,15 \$
Profit estimé du propriétaire (profit de la revente)	3 587,48 \$

**PRÉPARÉ POUR :**  
Investisseur

**Robert Cardinal**  
remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

Calculs effectués en date du 2024-11-01, en considérant les impôts (48,00%)

\* Ne considérant pas les frais d'acq. non financés ni les dépenses fixes

## Fiche descriptive

Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

**ON S'OCCUPE  
DE TOUT**

2024-10-24



1991 Léonard de Vinci 2e et Près de  
Ste-Julie Rue Raymond Blais  
J3E 1Y9

Rev. brut potentiel. Dépenses exp.	Rev. net exp.	
123 873,60 \$	73 144,99 \$	
Prix demandé	Mode de paiement	Solde
<b>1 160 000,00 \$</b>		Non

## Remarques

Condo commercial situé au 2e étage d'un immeuble de 3 étages avec ascenseur, bati en 1989 et détenu en copropriété divisée dont la quote part est de 35%. Les locaux sont loués à des professionnels de la santé.

## **Commentaires supplémentaires**

À vendre : Condos commerciaux à Sainte-Julie - Opportunité flexible et rentable à saisir!

Nous vous proposons un immeuble composé de condos commerciaux idéalement situés à la sortie 102 de l'autoroute 20, à Sainte-Julie, offrant une visibilité et un emplacement stratégique dans un secteur commercial faisant de cet édifice un lieu de choix idéal pour les entreprises souhaitant se rapprocher de leur clientèle tout en bénéficiant d'un espace de travail et un rendement locatif, il est possible d'acquérir un ou plusieurs condos sur les trois étages de l'édifice.

Avec un accès facile à partir de l'autoroute et un stationnement généreux, cet emplacement est parfait pour accueillir vos clients et collaborateurs. Ne laissez pas passer cette occasion d'investir dans un espace commercial flexible et rentable!

**Exclus**

#### **Biens et équipement des locataires.**

Les superficies sont prises sur l'évaluation agréé

## **PRÉPARÉ POUR :**

## Investisseur

## Coordonnées de la propriété

Année de construction	1989
Type de construction	bois
Nombre d'unités	3
Nombre d'étages hors-sol	3
Nombre d'étages sous-sol	1
Type de zonage	Commercial

Matricule  
Circonscription foncière  
Cadastre 5 429 423  
Certificat de localisation 2015

Dimension du bâtiment	0,00 x 0,00
Superficie du bâtiment	4 616,00 pieds carrés
Dimension du terrain	0,00 x 0,00
Superficie du terrain	0,00 pieds carrés

<b>Évaluation municipale</b>	<b>2024</b>
Terrain	346 300,00 \$
Bâtiment	631 700,00 \$
<b>Évaluation total</b>	<b>978 000,00 \$</b>

Propriétaire APPQ- Association des Policiers et Policières prov

## **Caractéristiques de la propriété**

Fondation	Béton coulé
Charpente	bois
Toiture	En Pente Acier prépeint
Fenêtres	Aluminium
Eau	Municipalité
Sous-plancher	bois
Entrée laveuse/sécheuse	Non
Protection incendie	Oui
Buanderie	Non
Stationnements	0 Int. 60 Ext.
Prises extérieures	Non
Chauffage au frais du	Propriétaire
Chauffage	Air Pulse
Combustible	Plinthes chauffantes Électricité

# Fiche descriptive (suite)

Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

## Appartement du propriétaire occupant (0)

Loyer mensuel	0,00 \$
Nbre de chambre(s)	0
Nbre de salle(s) de bain	0
Chambre 1	0,00 x 0,00
Chambre 2	0,00 x 0,00
Cuisine	0,00 x 0,00
Salle à manger	0,00 x 0,00
Salon	0,00 x 0,00

Les superficies sont prises sur l'évaluation agréé

### PRÉPARÉ POUR :

Investisseur

### Courtier à contacter

RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

### Information et rendez-vous

Robert Cardinal Courtier Immobilier Agréé Inc.

Michel Boutin Courtier immobilier commercial et résidentiel

# Photos

ON S'OCCUPE  
DE TOUT  


1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9

Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24



2024-10-19

façade



2024-10-21

facade copy

**PRÉPARÉ POUR :**

Investisseur

**Robert Cardinal**

remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

# Termes et conditions des baux

1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9

Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

App	Grandeur	Services inclus										Locataire / remarque	Loyers				
		Autre 1	Chauffage	Électricité	Eau chaude	Taxe d'eau	Buanderie	Stationnement	Meublé	Semi-meublé	Garage		Mensuels	Annuels			
202	1 369 pi <sup>2</sup>	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2027-06-30	- x -	NeuroPsy de Vinci Inc. option 5 ans	3 152,91 \$	37 834,92 \$
203	765 pi <sup>2</sup>	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2026-10-31	- x -	J-F Boucher Avocat inc. Option 5 ans	1 856,25 \$	22 275,00 \$
204	2 212 pi <sup>2</sup>	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2025-03-31	- x -	Dr Annie Miron Option 3 x 5 ans	5 313,64 \$	63 763,68 \$
														<b>10 322,80 \$</b>	<b>123 873,60 \$</b>		

Superficie des locaux varie selon la source.

Préparé pour :  
Investisseur

Robert Cardinal  
remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

# Analyse financière

ON S'OCCUPE  
DE TOUT 

1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9  
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

Revenus		Mensuel	Annuel
3 x Commercial - Revenu (Loyer)		10 322,80 \$	123 873,60 \$
<b>Revenu locatif global envisageable (RGE)</b>		<b>10 322,80 \$</b>	<b>123 873,60 \$</b>
Perte de revenus	% du RBP	Mensuel	Annuel
Taux d'inoccupation	1,00 %	103,23 \$	1 238,74 \$
Mauvaises créances	2,00 %	206,46 \$	2 477,47 \$
<b>Revenu brut effectif (RBE)</b>		<b>10 013,12 \$</b>	<b>120 157,39 \$</b>
Dépenses	% du RBE	Mensuel	Annuel
Taxes municipales	15,80 %	1 582,08 \$	18 985,00 \$
Taxes scolaires	0,73 %	72,68 \$	872,19 \$
Frais de copropriété	44,35 %	4 440,65 \$	53 287,80 \$
<b>Total des dépenses</b>	<b>60,87 %</b>	<b>6 095,42 \$</b>	<b>73 144,99 \$</b>
Flux monétaire			Annuel
Revenu net d'exploitation			47 012,40 \$
Service annuel de la dette		-	39 654,60 \$
<b>Liquidité générée (avant impôts)</b>			<b>7 357,80 \$</b>
Capitalisation totale		+	12 492,04 \$
<b>Liquidité générée + Capitalisation</b>			<b>19 849,84 \$</b>
Plus-value de l'immeuble		+	23 200,00 \$
<b>Liquidité + Cap. + Plus-value</b>			<b>43 049,84 \$</b>

dépense de copropriété comprennent H-Québec

Préparé pour :  
Investisseur

Robert Cardinal  
remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

# Financement

ON S'OCCUPE  
DE TOUT  


1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9  
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

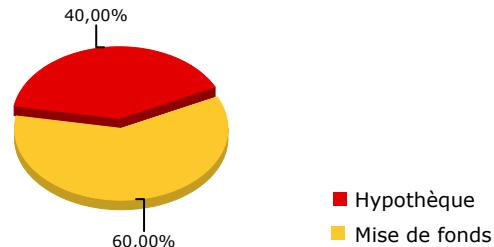
2024-10-24

## Coût d'acquisition

Total

**1 160 000,00 \$**

## Acquisition détaillée



## Mise de fonds

**696 000,00 \$** (60,00 %) du coût d'acquisition

## Hypothèque no 1

**464 000,00 \$** (40,00 %) du coût d'acquisition

<b>Amortissement</b>	240 mois
<b>Taux d'intérêt</b>	6,00 %
<b>Terme</b>	60 mois
<b>Fréquence de versements</b>	Mensuelle
<b>Composition des intérêts</b>	Semestrielle
<b>Versement</b>	3 304,55 \$

selon hypothèse de 60% comptant

## PRÉPARÉ POUR :

Investisseur

**Robert Cardinal**

remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

# Analyse de rentabilité

ON S'OCCUPE  
DE TOUT  
**RE/MAX**

1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9

Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

## Ratios de performance (Après 1 an d'exploitation)\*

## Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,55	9,55
Multiplicateur du revenu net (MRN)	25,17	
Prix par appartement	394 400,00 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	60,87 %	
Ratio d'endettement	38,16 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,19	
Taux minimal d'occupation (TMO)	91,06 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,97 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	2,69 %	
<b>Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)</b>		
<b>Sur liquidité</b>	<b>-0,31 %</b>	
<b>Après capitalisation</b>	<b>1,48 %</b>	
<b>Après capitalisation et appréciation</b>	<b>4,82 %</b>	

## Ratios de performance (À l'achat de l'immeuble)\*

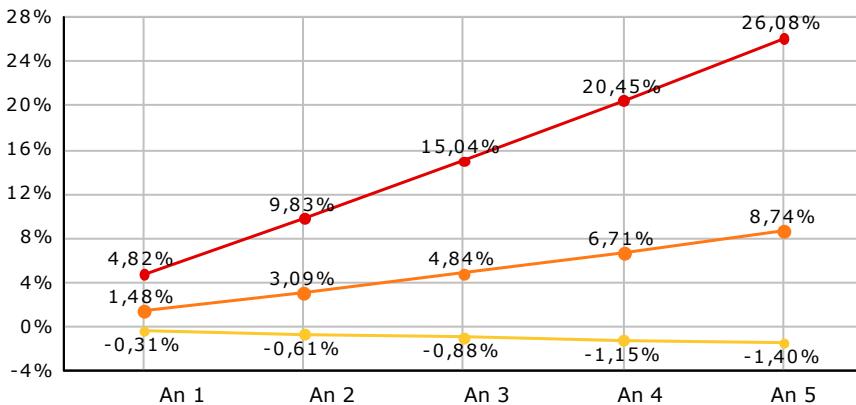
## Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,65
Multiplicateur du revenu net (MRN)	24,67
Prix par appartement	386 666,67 \$
Taux de rendement sur le net (TRN)	4,05 %

## Scénario pour propriétaire occupant

Valeur du loyer	0,00 \$ par mois
Profit du propriétaire	613,15 \$
Profit du propriétaire (capital inclus)	1 654,15 \$
Profit estimé du propriétaire (grâce au profit de la revente)	3 587,48 \$

## Rendement de la mise de fonds\*\*



Ce graphique représente la proportion de la mise de fonds initiale qui revient dans les poches de l'investisseur au fil des ans. En d'autres mots, il est possible d'identifier avec ce graphique le moment où l'investisseur aura récupéré entièrement sa mise de fonds en observant le moment où le 100% est atteint.

- Rend. mise de fonds + cap. + plus-value
- Rend. mise de fonds + capitalisation
- Rend. mise de fonds

## PRÉPARÉ POUR :

Investisseur

Robert Cardinal

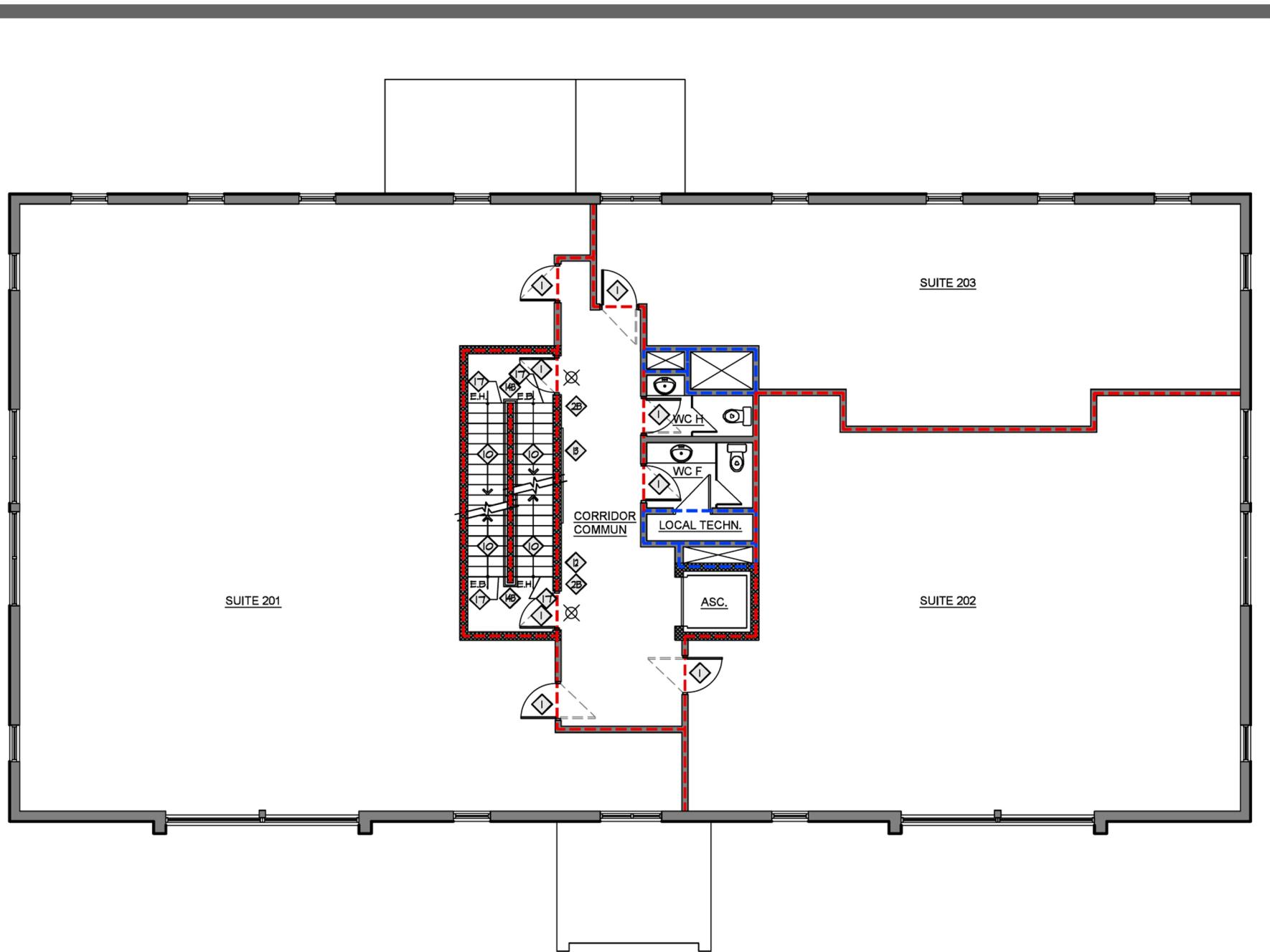
remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

\*Ne considérant pas les frais d'acq. non-financés ni les dépenses fixes

\*\*Considérant les frais d'acquisition non-financés et les dépenses fixes.

La rentabilité est calculée selon le fait que l'immeuble vaut 1 160 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 1 160 000,00 \$ en conservant la même hypothèque.

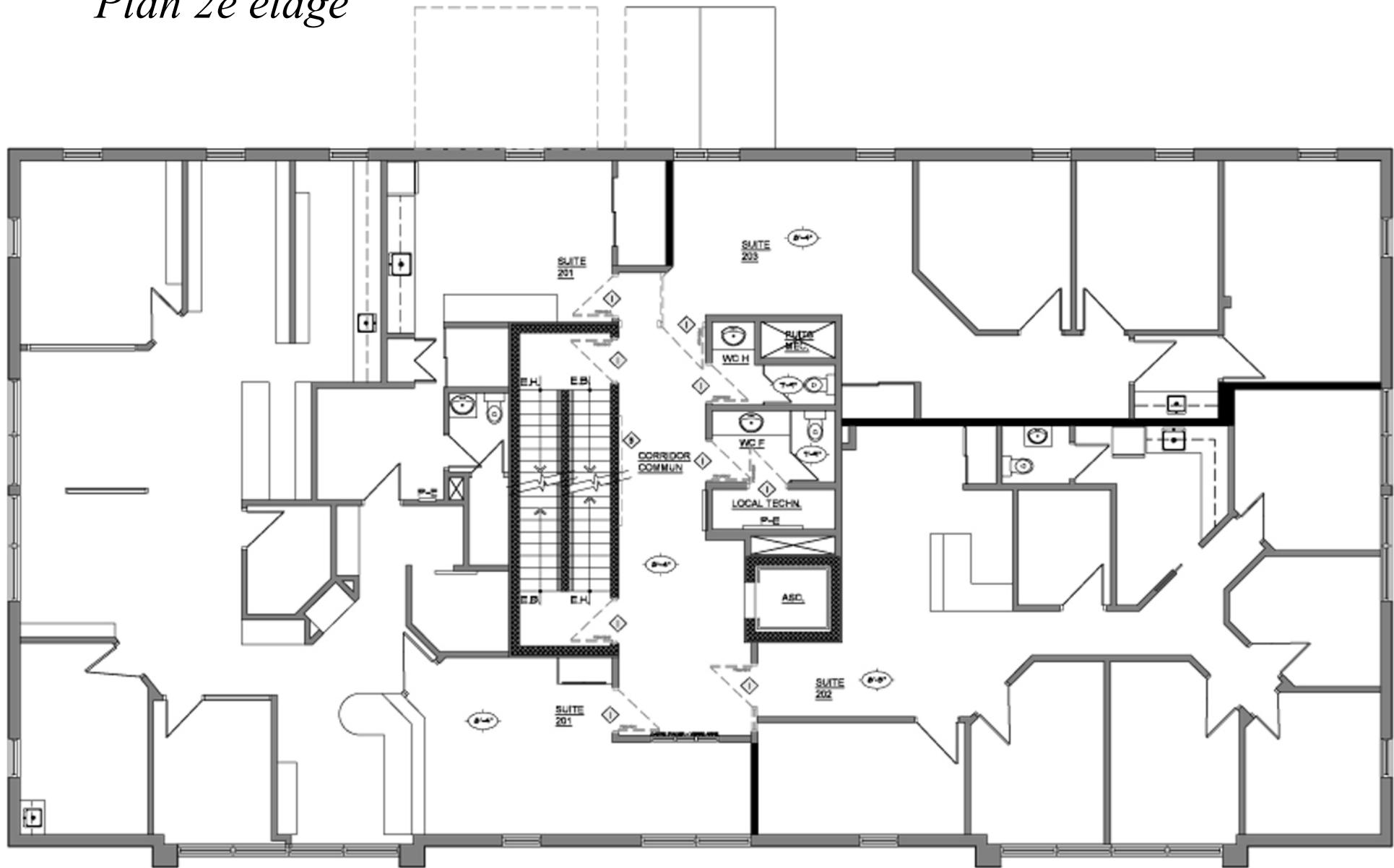
L'hypothèque est calculée selon le prix payé (coût d'acquisition) et non selon le prix qui aurait pu être payé si l'immeuble avait été vendu au prix de la valeur marchande.

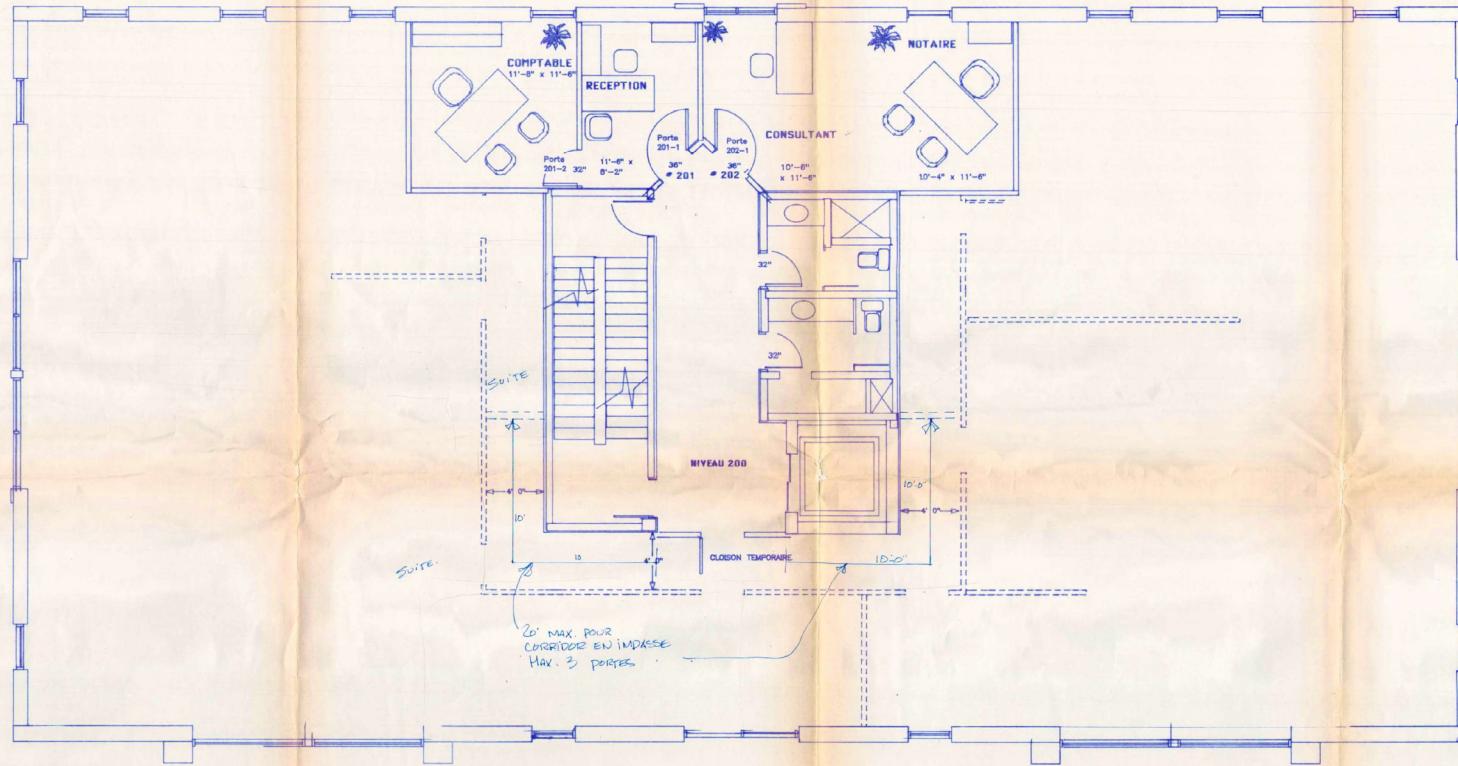


PLAN DU 2E ETAGE

*Plans fourni au fin de visualisation des dispositions des locaux  
Ceci n'est pas un plan de certificat de localisation.*

*Plan 2e étage*





**CENTRE PROFESSIONNEL  
DES HAUTS BOIS**

SAINTE-CROIX, QUÉBEC

**Hayart-Duimét et associés**

DESSIN AR-HITECTURAL DESIGN 5150 Chomedey MS-Nord

DÉMENAGEMENT MU-JAN TEL 327-3111

Projets BUREAUX

Titre: PLAN DU DEUXIÈME ETAGE

Dessin: GILBERT HAYART

Concept: GILBERT HAYART

Échelle: 1/4=1'-0"

Date: juillet 89

Planche: 2/10