

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



RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.



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



Revenus et dépenses

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

Flux monétaire

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

Mise de fonds et financement

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

Coût d'acquisition

Total	1 160 000,00 \$
Frais d'acquisition	
Total	

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)

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

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 \$

Fiche descriptive

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



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 \$	50 728,61 \$

Prix demandé	Mode de paiement	Solde
1 160 000,00 \$		Non

Remarques

Condo commercial situé au 2e étage d'un immeuble de 3 étages avec ascenseur, bâti en 1989 et détenu en copropriété divise 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.

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

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

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
	Plinthes chauffantes
Combustible	Électricité

Les superficie 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

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 superficie 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



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
façade copy

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



		Services inclus																	
App	Grandeur	Autre 1	Chauffage	Électricité	Eau chaude	Taxe d'eau	Buanderie	Stationnement	Meublé	Semi-meublé	Garage	Autre 2	Terme du bail	Vacant	Bail renouvelé	Prop. occupant	Locataire / remarque	Loyers	
																		Mensuels	Annuels
202	1 369 pi²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2027-06-30	-	x	-	NeuroPsy de Vinci Inc. option 5 ans	3 152,91 \$	37 834,92 \$
203	765 pi²	-	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 pi²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2025-03-31	-	x	-	Dr Annie Miron Option 3 x 5 ans	5 313,64 \$	63 763,68 \$
																		10 322,80 \$	123 873,60 \$

Superficie des locaux varie selon la source.

Préparé pour :
Investisseur

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

Analyse financière

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

dépense de copropriété comprennent H-Québec

Préparé pour :
Investisseur

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

Financement



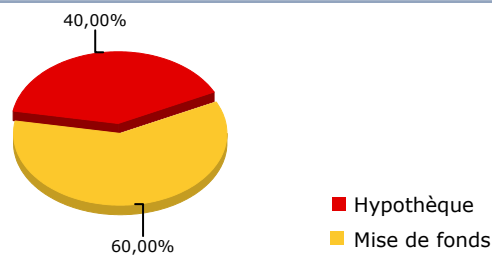
1991 Léonard de Vinci 2e etage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

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

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

selon hypothèse de 60% comptant

PRÉPARÉ POUR :
Investisseur

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

Analyse de rentabilité



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 %	
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Sur liquidité	-0,31 %	
Après capitalisation	1,48 %	
Après capitalisation et appréciation	4,82 %	

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

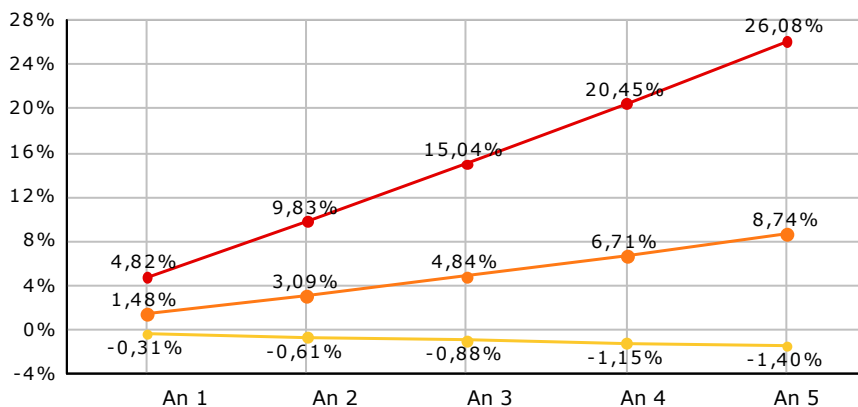
Selon Coût d'acq.

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

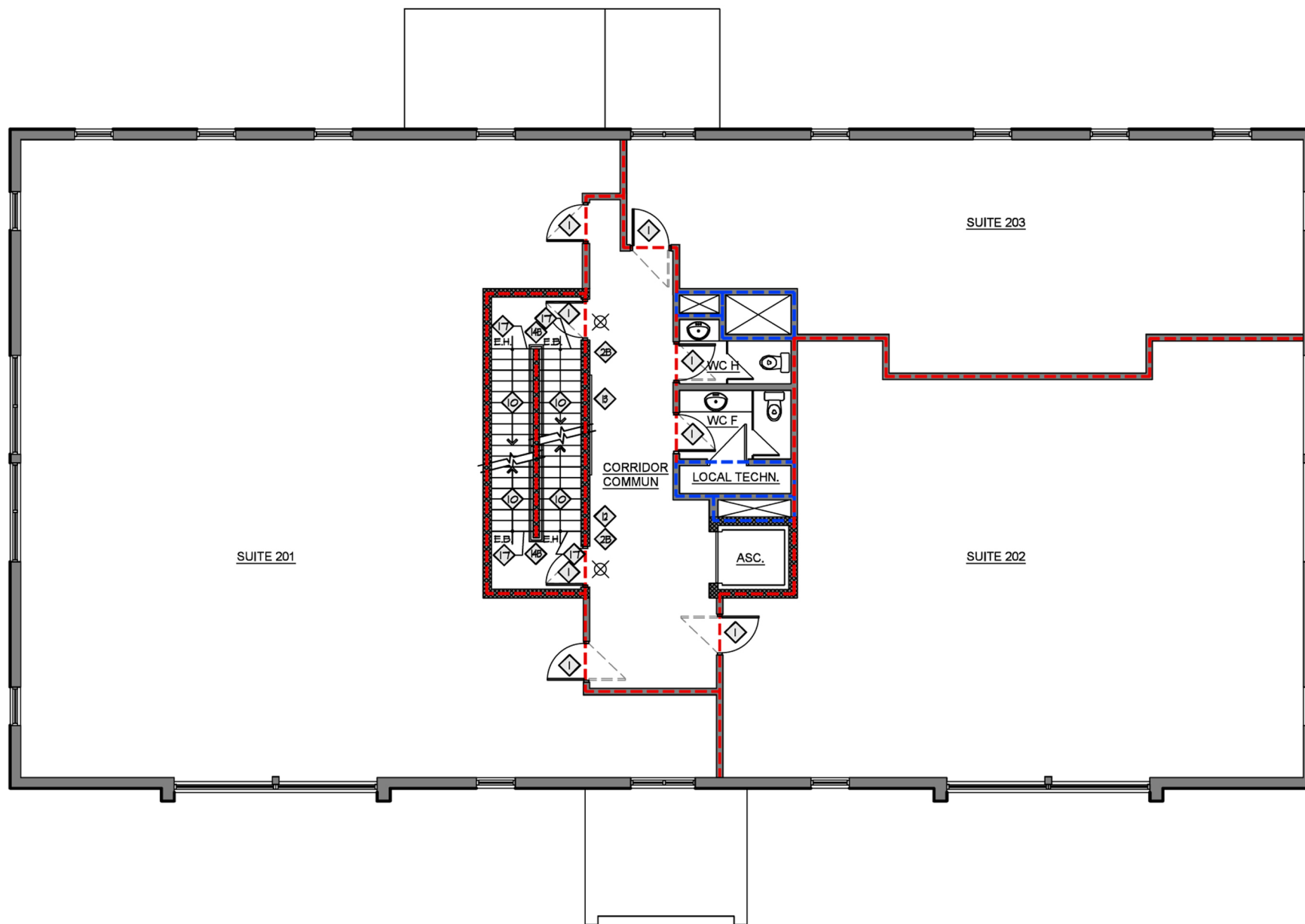
Robert Cardinal
remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

*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.

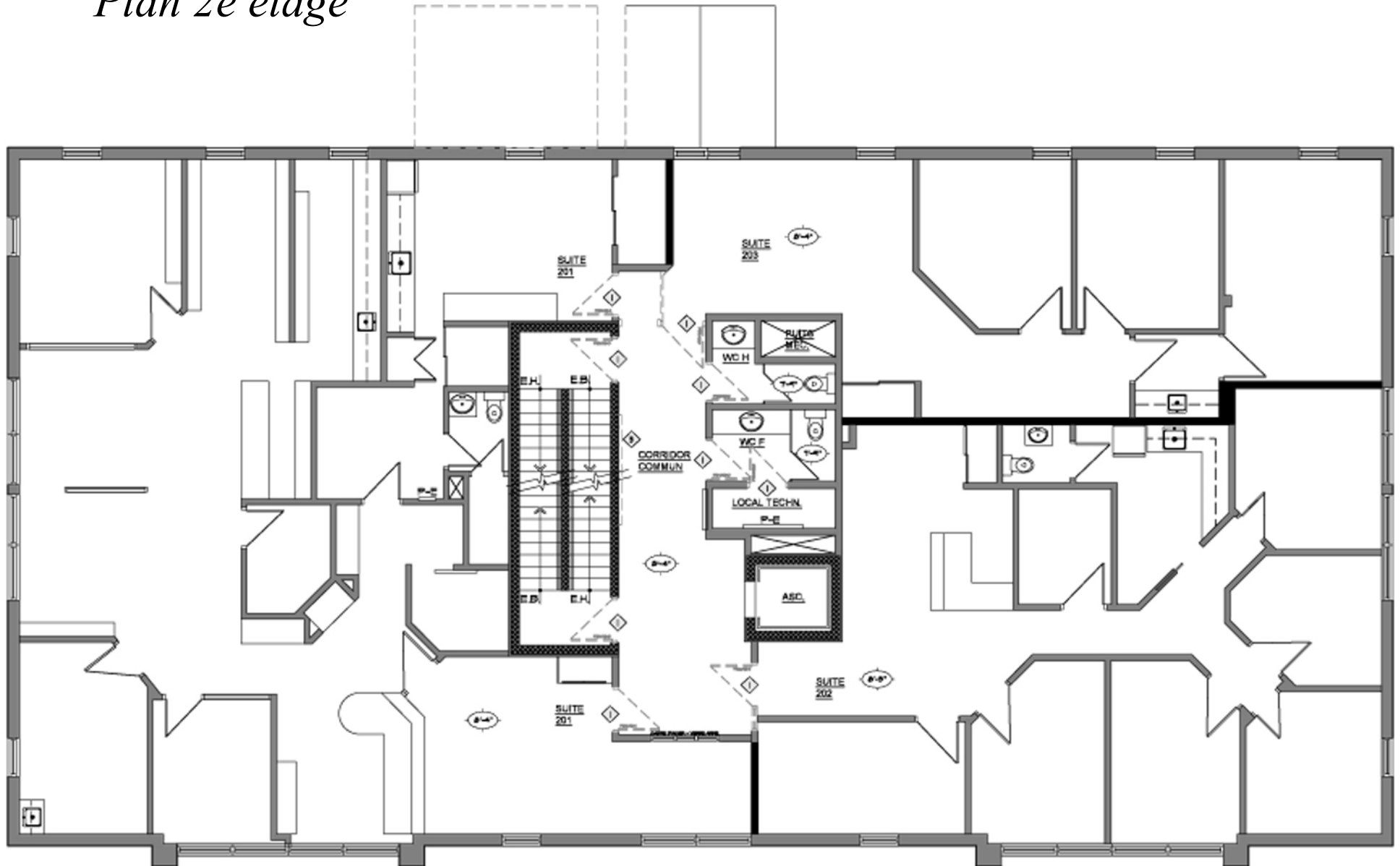
L'hypothèque est calculée selon le prix payé (coût d'acquisition) et non selon le prix qui aurait pu être payé si l'immeuble avait été vendu au prix de la valeur marchande.

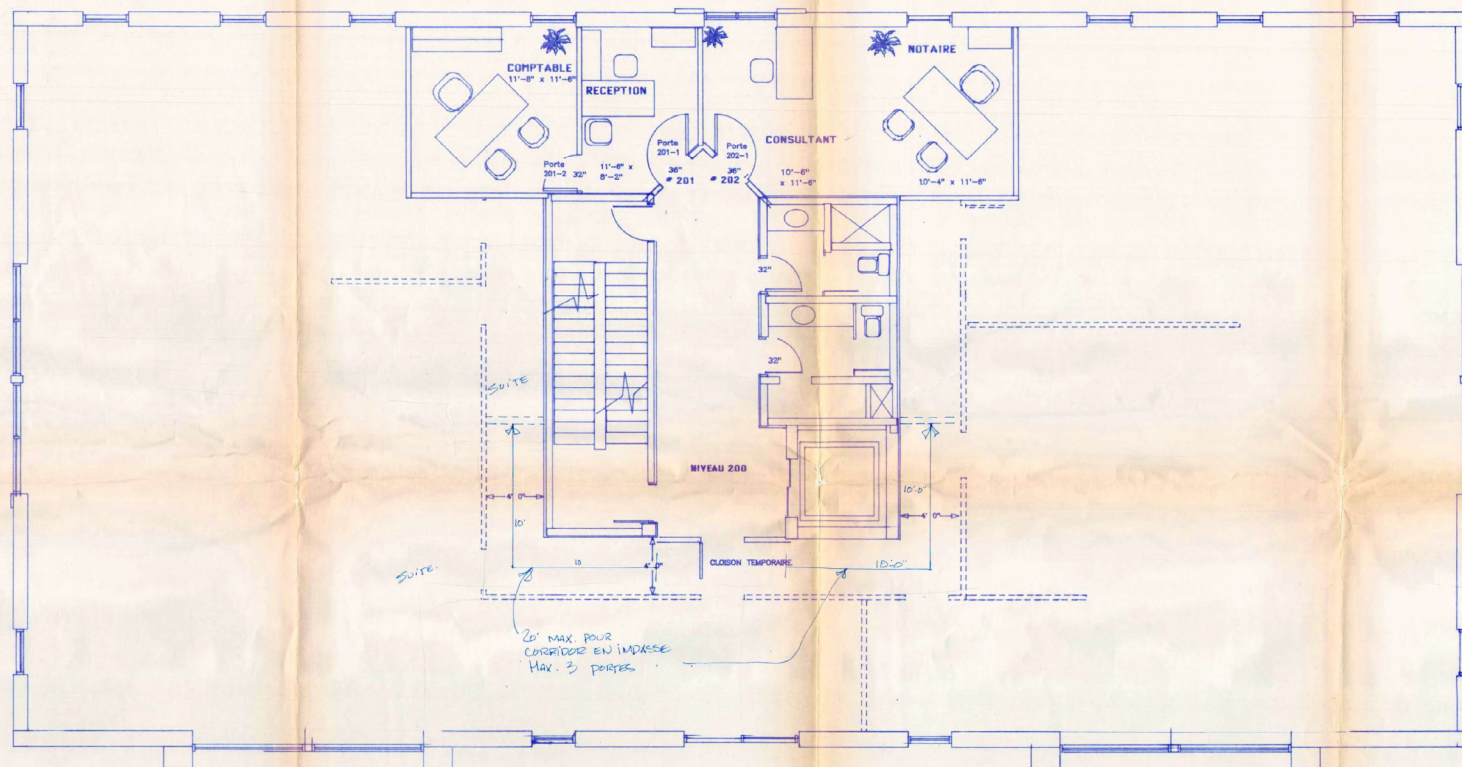


PLAN DU 2E ETAGE

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

Plan 2e étage





PLAN DU DEUXIEME ETAGE
1/200



**CENTRE PROFESSIONNEL
DES HAUTS BOIS**

SAINT-JADE, QUEBEC

Havart-Ouimet et associés

DESSIN
ARCHITECTURAL
DESIGN
D'AMENAGEMENT

5150 Chantrel MS-Mont
R6 JM TEL 387-3155

Projet: BUREAUX

Titres: PLAN DU DEUXIEME ETAGE

Dessiné: GILBERT HAVART

Concept: GILBERT HAVART

Chelle: 1/4" = 1'-0" date: 20 JUI 89 planches: 5/10