

[VOIR TOUTES LES PROPRIÉTÉS / SEE ALL PROPERTIES](#)

100-122, rue Léo-Gendreau Granby (Québec) 12 logements (Construction neuve)

CBRE



Prix demandé
Asking Price

3 660 000 \$

Description

SCHL-APH Select - 12 plex bientôt en construction, qui sera composé de 8 x 5.5 et 4 x 4.5, sans aires communes intérieures. Rangements intérieurs et extérieurs et espaces de stationnement extérieur. Les revenus et dépenses sont estimées au moyen d'une évaluation agréée. La propriété dépasse 40% du code énergétique national.

CMHC-MLI Select - 12 plex soon under construction, consisting of 8 x 5.5 and 4 x 4.5, without indoor common areas. Interior and exterior storage and exterior parking spaces. Income and expenses are estimated by means of a certified appraisal. The property exceeds 40% of the national energy code.

Cliquez pour naviguer par section

Click to navigate per section



Information générale

[General Information](#)



Emplacement

[Location](#)



Caractéristiques du bâtiment

[Building Features](#)



Photographies, visite virtuelle et plans

[Pictures, Virtual Visit and Floor Plans](#)



Données financières

[Financial Data](#)



Flux de trésorerie et ratios

[Cash Flow and Ratios](#)



Évolution de la valeur

[Value Progression](#)

Information générale

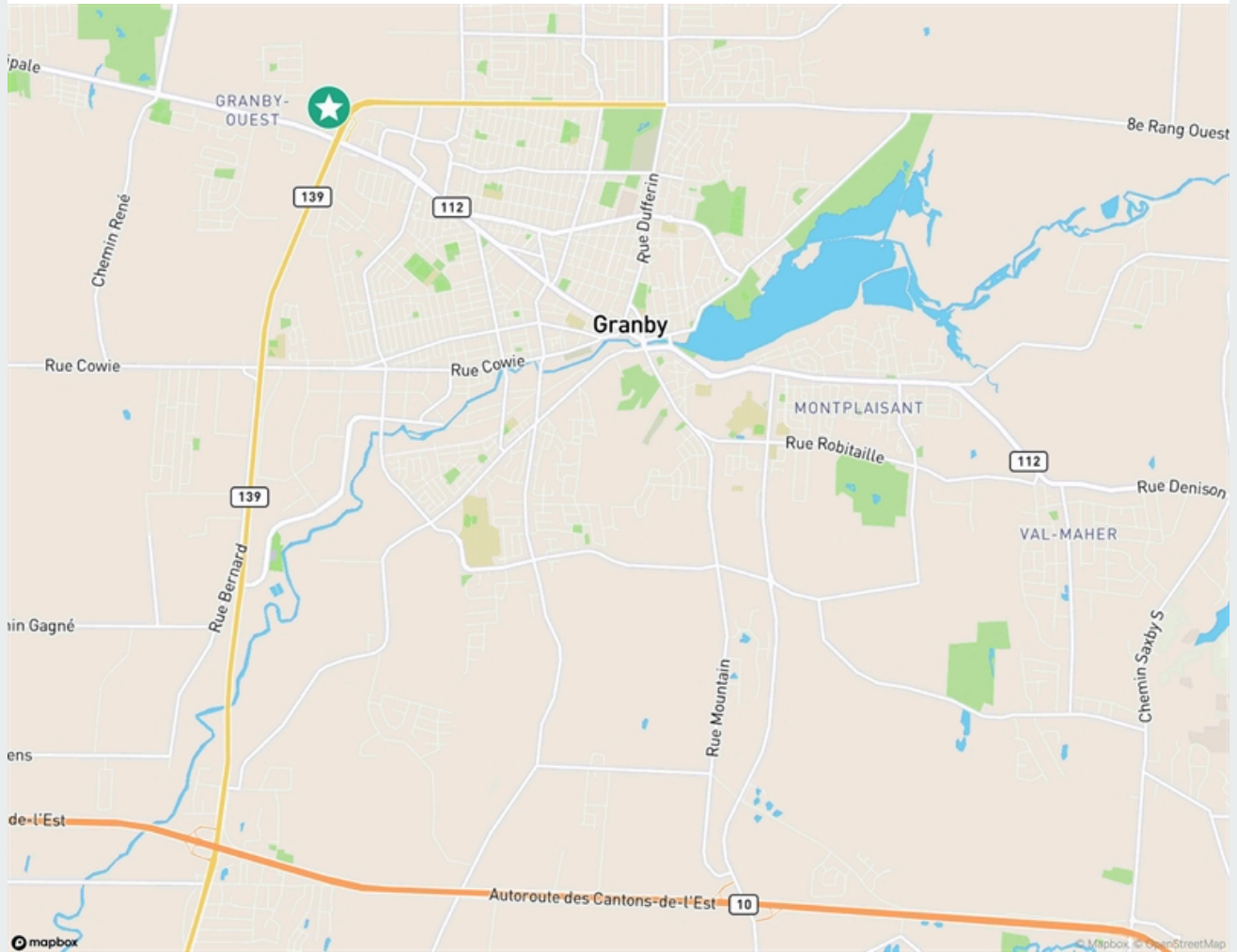
General Information

Numéro de lot (actuel) Lot number (actual)	6 574 192 Cadastre du Québec Cadastre of Quebec
Numéros de lot (à être créé) Lot numbers (to be created)	6 598 522 (privé/private) 6 598 523 (commun/common) Cadastre du Québec Cadastre of Quebec
Superficie du terrain (pi²) Land Area (sq. ft.)	18 977
Superficie brute du bâtiment (pi²) Gross Building Area (sq. ft.)	15 952
Évaluation municipale Municipal Valuation	Bâtiment s.o. Building N/A Terrain s.o. Land N/A
	Total s.o. N/A
Revêtement extérieur Exterior Cladding	Brique, fibrociment et aluminium Brick, Fiber Cement & Aluminium
Dépenses récentes en immobilisations Recent Capital Expenditures	Propriété neuve New Property

Emplacement

Location

100-122, rue Léo-Gendreau
Granby (Qc)



Caractéristiques du bâtiment

Building Features

Type de bâtiment
Building Type

Isolé
Freestanding

Type de construction
Construction Type

Structure de bois
Wood Frame

Année de construction
Year Built

2024

Nombre d'étages
Number of Storeys

3

Répartition des logements
Units Distribution

4 ½	4
5 ½	8

Total **12**

Type de bâtiment Building Type	Isolé Freestanding	
Stationnement Parking	Places extérieures Exterior Stalls	21
	Total	21
Entreposage Storage	Casiers extérieurs Exterior Storage	12
	Total	12
Toiture Roof	Neuve - Bardeaux d'asphalte New - Asphalt Shingles	
Balcons Balconies	Neufs - Béton New - Concrete	
Fenestration Windows	Neuve - PVC New - PVC	
Finition des planchers Flooring	Neufs - Flottant, vinyle et Céramique New - Floating, Vinyl & Ceramic	
Cuisines Kitchens	Neuves - quartz et mélamine New - Quartz & Melamine	
Salles de bain Bathrooms	Neuves - Bain et douche séparés New - Separated Bath & Shower	
Entrées laveuse/sécheuse Washer/Dryer Entry	Salle de lavage dans chaque appartement Laundry Room in Each Apartment	
Plomberie Plumbing	ABS, PEX	
Eau chaude Hot Water	Chauffe-eaux indépendants, aux frais du locataire Independant Boilers, Tenant's Expense	
Chauffage Heating	Thermopompe et plinthes électrique Heat Pump & Electric Baseboards	
Électricité Electricity	Panneaux électriques avec disjoncteur, aux frais du Locataire Electrical Panels with Circuit Breaker, Metered Cost	
Buanderie Laundry room	Non No	
Bornes de recharge Charging Stations	4	

Type de bâtiment Building Type	Isolé Freestanding
---	-----------------------

Concierge Janitor	Non No
------------------------------------	-----------

Alarme incendie Fire Alarm	Non No
---	-----------

Gicleurs Sprinklers	Non No
--------------------------------------	-----------

Photographies, visite virtuelle et plans

Pictures and Floor Plans

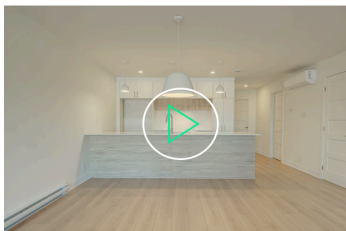


+ Album photo



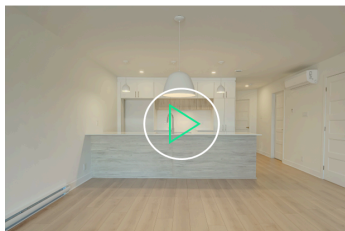
Visite virtuelle

Virtual Visit



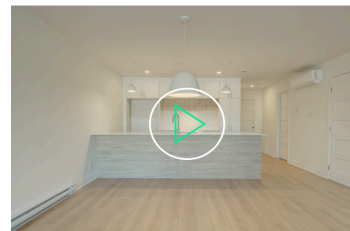
***Modèle 5 ½ - rez-de-jardin**
***Model 5 ½ - Garden Level**

*Visite virtuelle réalisée dans un projet
similaire du Vendeur
*Virtual tour of a similar Seller's project



***Modèle 4 ½ - niveau 2**
***Model 4 ½ - Level 2**

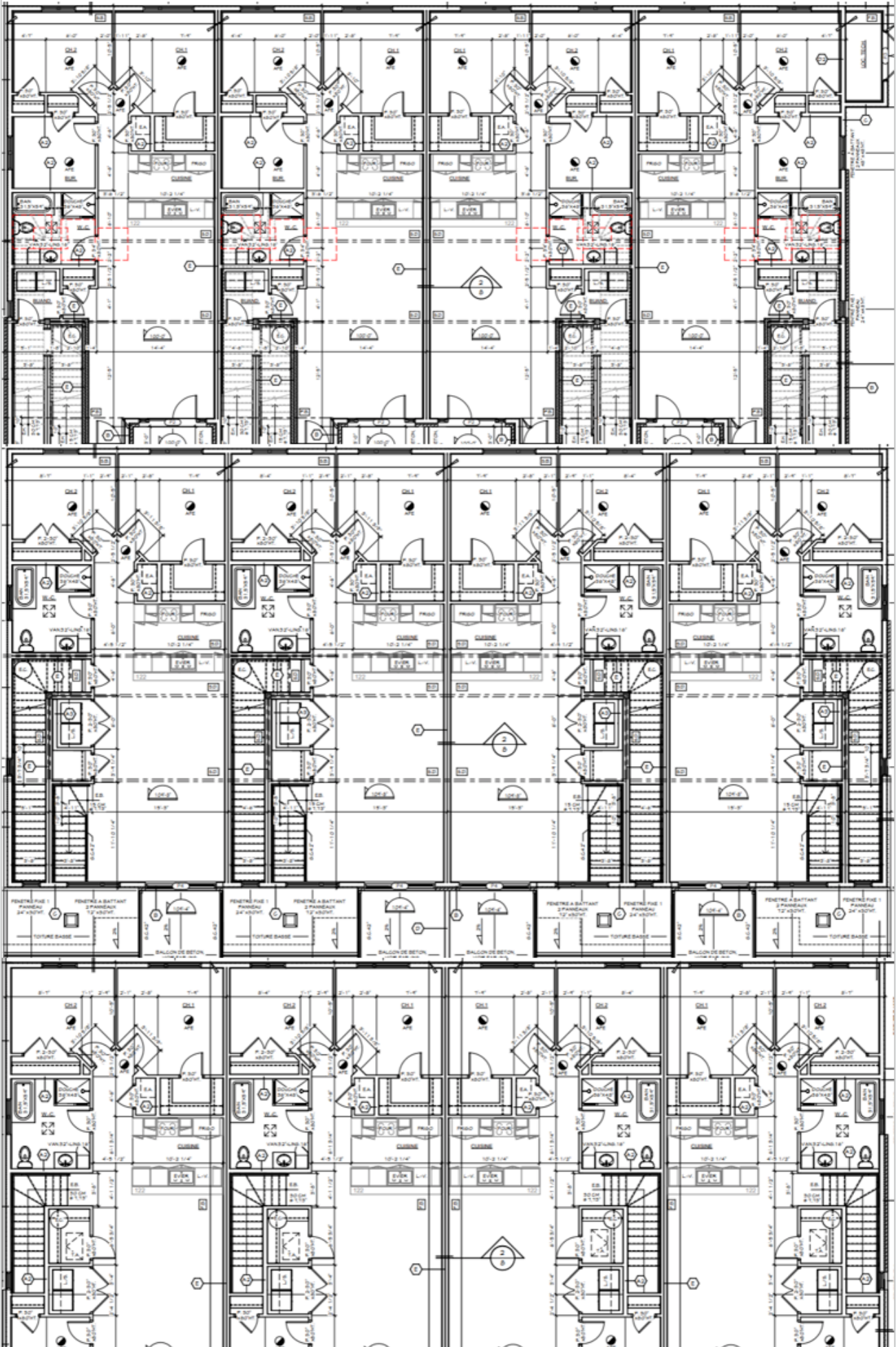
*Visite virtuelle réalisée dans un projet
similaire du Vendeur
*Virtual tour of a similar Seller's project

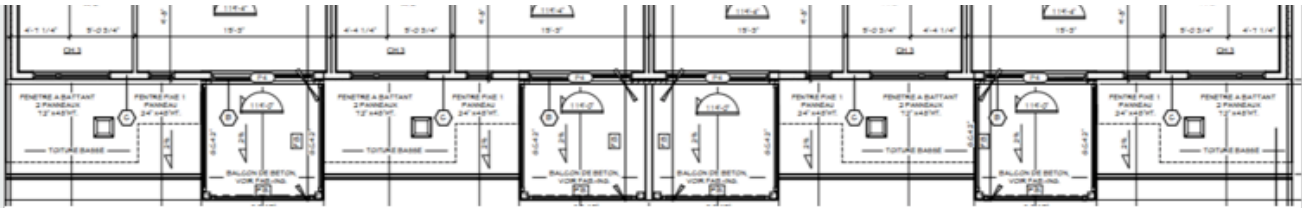


***Modèle 5 ½ - niveau 3**
***Model 5 ½ - Level 3**

*Visite virtuelle réalisée dans un projet
similaire du Vendeur
*Virtual tour of a similar Seller's project

Plan type d'étage
Typical Floor Plan





Données financières

Financial Data

Revenu Income	Annuel Per Annum	%	RPL(M) Avg. Rent
Résidentiel Residential	223 560 \$	100 %	1 553 \$
Revenu total Total Income	223 560 \$		

Dépenses Expenses		Annuel Per Annum	%	RPL(M) Avg. Rent
Inoccupation et mauvaises créances Vacancy and Bad Debts	SCHL CMHC	6 709 \$	3 %	559 \$
Taxes municipales Municipal Taxes	Estimée Estimated	20 040 \$	9 %	1 670 \$
Taxe scolaire School Tax	Estimée Estimated	1 668 \$	1 %	139 \$
Assurances Insurance	Estimée Estimated	3 672 \$	2 %	306 \$
Réserve entretien Maintenance reserve	SCHL CMHC	7 320 \$	3 %	610 \$
Administration	SCHL CMHC	8 942 \$	4 %	745 \$
Salaire du concierge Concierge Salary	SCHL CMHC	4 380 \$	2 %	365 \$
Thermopompe Heat pump	SCHL CMHC	2 280 \$	1 %	190 \$
Dépenses totales Total Expenses		55 011 \$	25 %	4 584 \$
Revenu Net Net Operating Income		168 549 \$		

Financement Financing

	APH 100 MLI 100	APH 100 MLI 100	SCHL CMHC
Taux d'intérêt Interest Rate	4,3 %	4,5 %	4,5 %
Mise de fonds projetée Downpayment Projection	493 250 \$	594 579 \$	1 242 321 \$
Montant maximal du prêt Maximum Loan Amount	3 166 750 \$	3 065 421 \$	2 417 679 \$
Ratio de couverture de la dette Debt Coverage Ratio	1,1	1,1	1,3
Amortissement (ans) Amortization (yrs)	50	50	40
Durée (ans) Term (yrs)	5	5	5

Flux de trésorerie et ratios Cash Flow and ratios

	APH 100 MLI 100	APH 100 MLI 100	SCHL CMHC
Paiement hypothécaire annuel Mortgage Payment per Annum	153 226 \$	153 226 \$	129 653 \$
Liquidité après hypothèque Cash Flow	11 415 \$	11 415 \$	35 201 \$
Capitalisation Capitalization	18 391 \$	16 670 \$	23 970 \$
Rendement annuel sur mise de fonds Yearly Return on Downpayment			
Rendement sur liquidité Cash on Cash Return	2,31 %	1,92 %	2,83 %
Liquidité + Capitalisation Liquidity + Capitalization	6,04 %	4,72 %	4,76 %
Taux de rendement interne (TRI) <i>Basé sur une plus-value annuelle de 2%</i> Internal Return Rate (IRR) <i>Based on a yearly property appreciation of 2 %</i>	9,04 %	7,72 %	6,76 %

Plus-value et équité sur 5 ans 5-yr Capital Gain & Equity	859 503 \$	850 489 \$	897 604 \$
--	------------	------------	------------

**305 000 \$**CPL
CPU**16,88**MRB
GIM**229 \$**Prix au pi² brut
Price per gross sq.
ft.**21,71**MRN
NIM**4,61 %**TGA
Cap Rate

Évolution de la valeur Value Progression

Année Year	Valeur Value
1	4 045 165 \$
2	4 226 776 \$
3	4 416 146 \$
4	4 613 598 \$
5	4 819 469 \$
6	5 034 108 \$
7	5 257 879 \$
8	5 491 161 \$
9	5 734 348 \$
10	5 987 852 \$

*Basé sur une plus-value annuelle de : 2 %
 *Based on a yearly Plus-Value of : 2 %
 *Basé sur augmentation annuelle des loyers de : 4 %
 *Based on a yearly rent increase of : 4 %
 *Basé sur augmentation annuelle des dépenses de : 2,5 %
 *Based on a yearly increase in expenses of : 2,5 %

Communiquez avec nous / Contact us

**Patrick Beaulé***

Vice-président exécutif
Executive Vice President

+1 514 465 1368
patrick.beaule@cbre.com
Courtier immobilier commercial
Commercial Real Estate Broker

**David Vu**

Associé
Associate

+1 514 375 0830
david.vu@cbre.com
Courtier immobilier commercial
Commercial Real Estate Broker

*Courtier immobilier commercial agissant au sein de la société par actions Patrick Beaulé Immobilier inc.

*Commercial real estate broker acting within the company Patrick Beaulé Immobilier inc.

CBRE

Voir toutes les propriétés / See all properties

[Transmettre à un ami](#) | [Désabonner](#)

Vous pouvez aussi vous désabonner en composant sans frais le +1 877 CBRE 330 (+1 877 227 3330).

Pensez d'abord à l'environnement avant d'imprimer ce courriel.

CBRE respecte votre vie privée. Une copie de notre [politique sur le respect de la vie privée](#) est disponible en ligne. Pour toute question ou commentaire en lien avec notre conformité à cette politique, écrivez-nous à PrivacyAdministrator@cbre.com ou par la poste à l'attention suivante : Service du marketing, CBRE Limitée, 145, rue King Ouest, bureau 1100, Toronto (Ontario) M5H 1J8.

Adresse : 1250 René-Lévesque Boulevard West, Suite 2800, Montreal QC H3B 4W8

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE Limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société; incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (« les Renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des Renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux Renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des Renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les Renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les Renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les Renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE Limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés.