



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 3e étage
Ste-Julie, Québec J3E 1Y9



Sommaire

1991 Léonard de Vinci 3e étage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24



Revenus et dépenses

Revenus	122 873,76 \$
Augmentation des revenus - An 1	0,00 \$
Perte de revenus	- 3 686,21 \$
Revenu brut effectif (RBE)	119 187,55 \$

Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	44 986,75 \$
Service annuel de la dette	38 287,20 \$
Liquidité générée (avant impôts)	6 699,55 \$
Capitalisation totale	12 061,29 \$
Liquidité générée + Capitalisation	18 760,84 \$
Plus value de l'immeuble	22 400,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus value	41 160,84 \$

Mise de fonds et financement

Mise de fonds	672 000,00 \$
Hypothèque # 1	448 000,00 \$
Amortissement	240 mois
Taux d'intérêt	6,00 %
Terme	60 mois
Versement	3 190,60 \$

Coût d'acquisition

Total	1 120 000,00 \$
Frais d'acquisition	
Total	

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

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,30
Multiplicateur du revenu net (MRN)	25,39
Prix par appartement	285 600,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	62,26 %
Ratio d'endettement	38,16 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,17
Taux minimal d'occupation (TMO)	91,55 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,94 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	2,66 %
Plus-value de l'immeuble	2 00 %

Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)

Avant liquidité	-0,34 %
Après capitalisation	1,45 %
Après capitalisation et plus-value	4,79 %

Scénario pour propriétaire occupant*

Valeur marchande du loyer du propriétaire	0,00 \$ / mois
Profit du propriétaire	558,30 \$
Profit du propriétaire (capital inclus)	1 563,41 \$
Profit estimé du propriétaire (profit de la revente)	3 430,08 \$

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
RE/MAX

2024-10-24



1991 Léonard de Vinci 3e ét Près de
Ste-Julie Rue Raymond Blais
J3E 1Y9

Rev. brut potentiel.	Dépenses exp.	Rev. net exp.
122 873,76 \$	74 200,80 \$	48 672,96 \$

Prix demandé Mode de paiement Solde
1 120 000,00 \$ Non

Remarques

Condo commercial situé au 3e étage d'un immeuble de 3 étages avec ascenseur bâti en 1989 et détenu en copropriété divisée dont la quote part est de 35%. Les locaux sont loués à des professionnels de la santé.. Environ 2600 p.c. pourraient être disponibles pour votre entreprise. Local 301 est vacant et 304 partiellement loué.

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

bienet équipements des locataires.

PRÉPARÉ POUR :

Investisseur

Coordonnées de la propriété

Année de construction	1989
Type de construction	bois
Nombre d'unités	4
Nombre d'étages hors-sol	3
Nombre d'étages sous-sol	1
Type de zonage	Commercial

Matricule	
Circonscription foncière	
Cadastre	5 429 425
Certificat de localisation	0

Dimension du bâtiment	0,00 x 0,00
Superficie du bâtiment	4 651,00 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	659 700,00 \$
Évaluation total	1 006 000,00 \$
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
Combustible	Plinthes chauffantes Électricité

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

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
RE/MAX

1991 Léonard de Vinci 3e étage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24



2024-10-20

Plaque

Termes et conditions des baux



1991 Léonard de Vinci 3e étage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9

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

2024-10-24

App	Grandeur	Services inclus										Terme du bail	Vacant	Bail renouvelé	Prop. occupant	Loyers		
		Autre 1	Chauffage	Électricité	Eau chaude	Taxe d'eau	Buanderie	Stationnement	Meublé	Semi-meublé	Garage					Mensuels	Annuels	
301	1 739 pi ²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2024-06-30	x	-	-	Vacant Ancien local de APPQ-Proprio occupant	3 768,00 \$ 45 216,00 \$
302	317 pi ²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2025-02-14	-	x	-	Me Nathalie Francoeur	546,00 \$ 6 552,00 \$
303	1 591 pi ²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2025-08-31	-	x	-	Location Hearing Care Inc. option annuel 1 an	3 582,48 \$ 42 989,76 \$
304	1 004 pi ²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2024-10-30	-	x	-	Location Hearing Care Inc. 88 p.c. loué à \$185/mois, au mois. - Le reste est vacant en rénovation Le loyer marchant est calculé ici. \$28/p.c.	2 343,00 \$ 28 116,00 \$
																10 239,48 \$	122 873,76 \$	

Analyse financière

1991 Léonard de Vinci 3e étage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

ON S'OCCUPE
DE TOUT


Revenus		Mensuel	Annuel
4 x Commercial - Revenu (Loyer)		10 239,48 \$	122 873,76 \$
Revenu locatif global envisageable (RGE)		10 239,48 \$	122 873,76 \$
Perte de revenus	% du RBP	Mensuel	Annuel
Taux d'inoccupation	1,00 %	102,39 \$	1 228,74 \$
Mauvaises créances	2,00 %	204,79 \$	2 457,48 \$
Revenu brut effectif (RBE)		9 932,30 \$	119 187,55 \$
Dépenses	% du RBE	Mensuel	Annuel
Taxes municipales	16,79 %	1 667,92 \$	20 015,00 \$
Taxes scolaires	0,75 %	74,83 \$	898,00 \$
Frais de copropriété	44,71 %	4 440,65 \$	53 287,80 \$
Total des dépenses	62,26 %	6 183,40 \$	74 200,80 \$
Flux monétaire			Annuel
Revenu net d'exploitation			44 986,75 \$
Service annuel de la dette		-	38 287,20 \$
Liquidité générée (avant impôts)			6 699,55 \$
Capitalisation totale		+	12 061,29 \$
Liquidité générée + Capitalisation			18 760,84 \$
Plus-value de l'immeuble		+	22 400,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus-value			41 160,84 \$

dépense de copropriété comprennent H-Québec

Préparé pour :
Investisseur

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

Financement

ON S'OCCUPE
DE TOUT
RE/MAX

1991 Léonard de Vinci 3e étage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

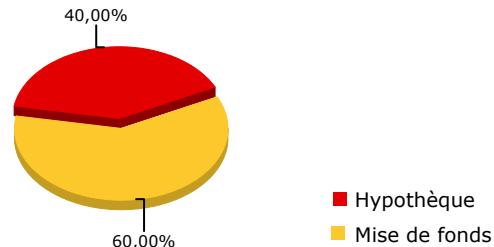
2024-10-24

Coût d'acquisition

Total

1 120 000,00 \$

Acquisition détaillée



Mise de fonds

672 000,00 \$ (60,00 %) du coût d'acquisition

Hypothèque no 1

448 000,00 \$ (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	3 190,60 \$

selon hypothèse de 60% comptant

PRÉPARÉ POUR :

Investisseur

Robert Cardinal

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

Analyse de rentabilité

1991 Léonard de Vinci 3e étage, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

2024-10-24

ON S'OCCUPE
DE TOUT
RE/MAX

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

Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,30	9,30
Multiplicateur du revenu net (MRN)	25,39	
Prix par appartement	285 600,00 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	62,26 %	
Ratio d'endettement	38,16 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,17	
Taux minimal d'occupation (TMO)	91,55 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,94 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	2,66 %	
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Sur liquidité	-0,34 %	
Après capitalisation	1,45 %	
Après capitalisation et appréciation	4,79 %	

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

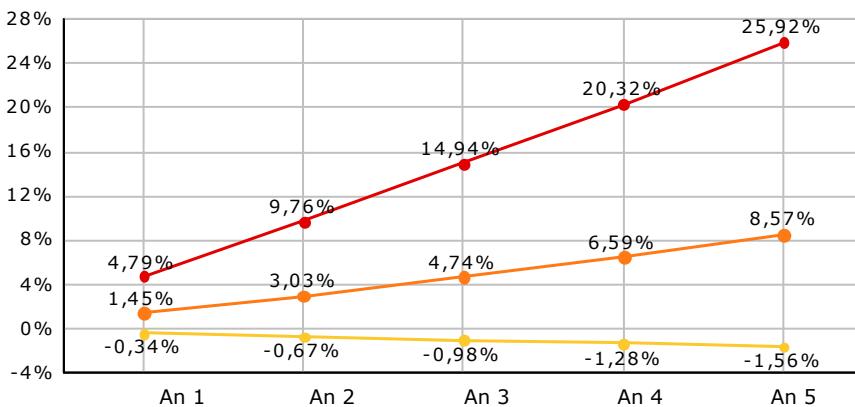
Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	24,90
Prix par appartement	280 000,00 \$
Taux de rendement sur le net (TRN)	4,02 %

Scénario pour propriétaire occupant

Valeur du loyer	0,00 \$ par mois
Profit du propriétaire	558,30 \$
Profit du propriétaire (capital inclus)	1 563,41 \$
Profit estimé du propriétaire (grâce au profit de la revente)	3 430,08 \$

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

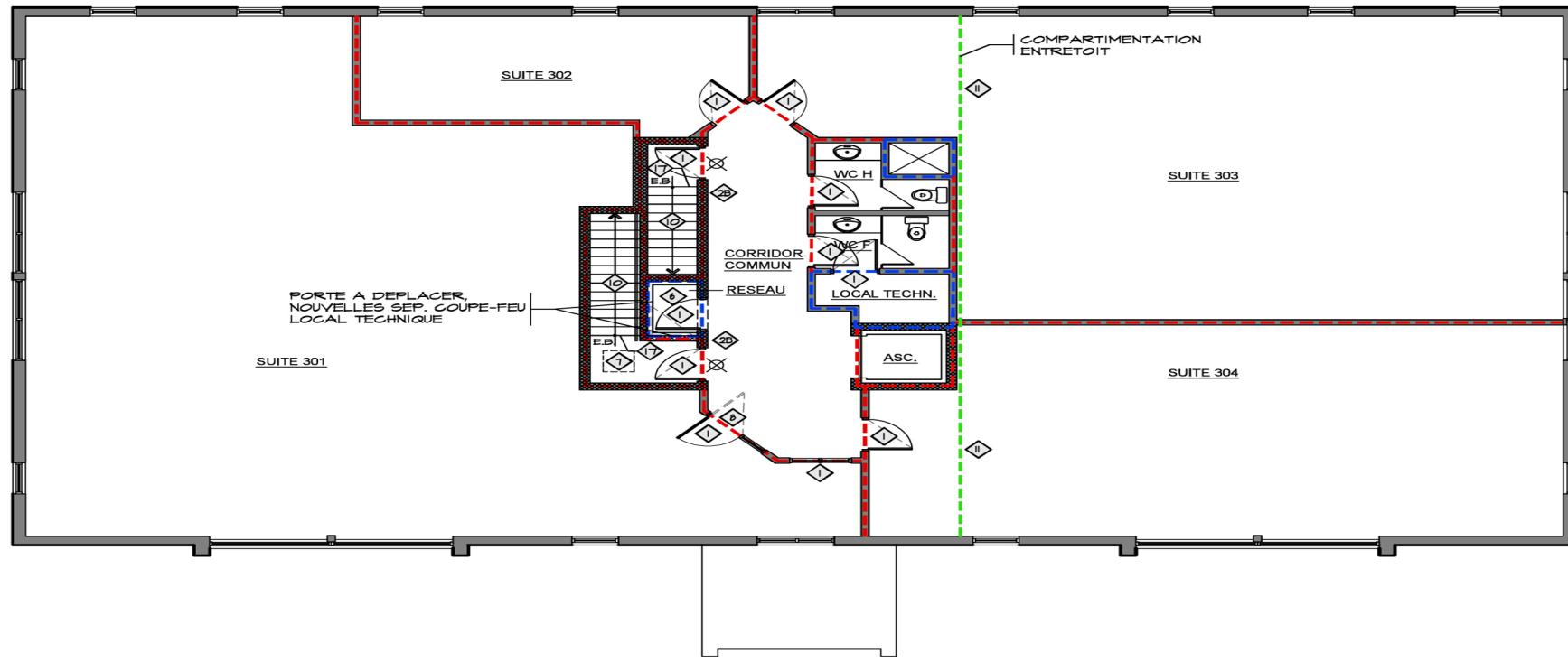
remaxcardinal@gmail.com, (514) 773-9557

*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 1 120 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 1 120 000,00 \$ en conservant la même hypothèque.

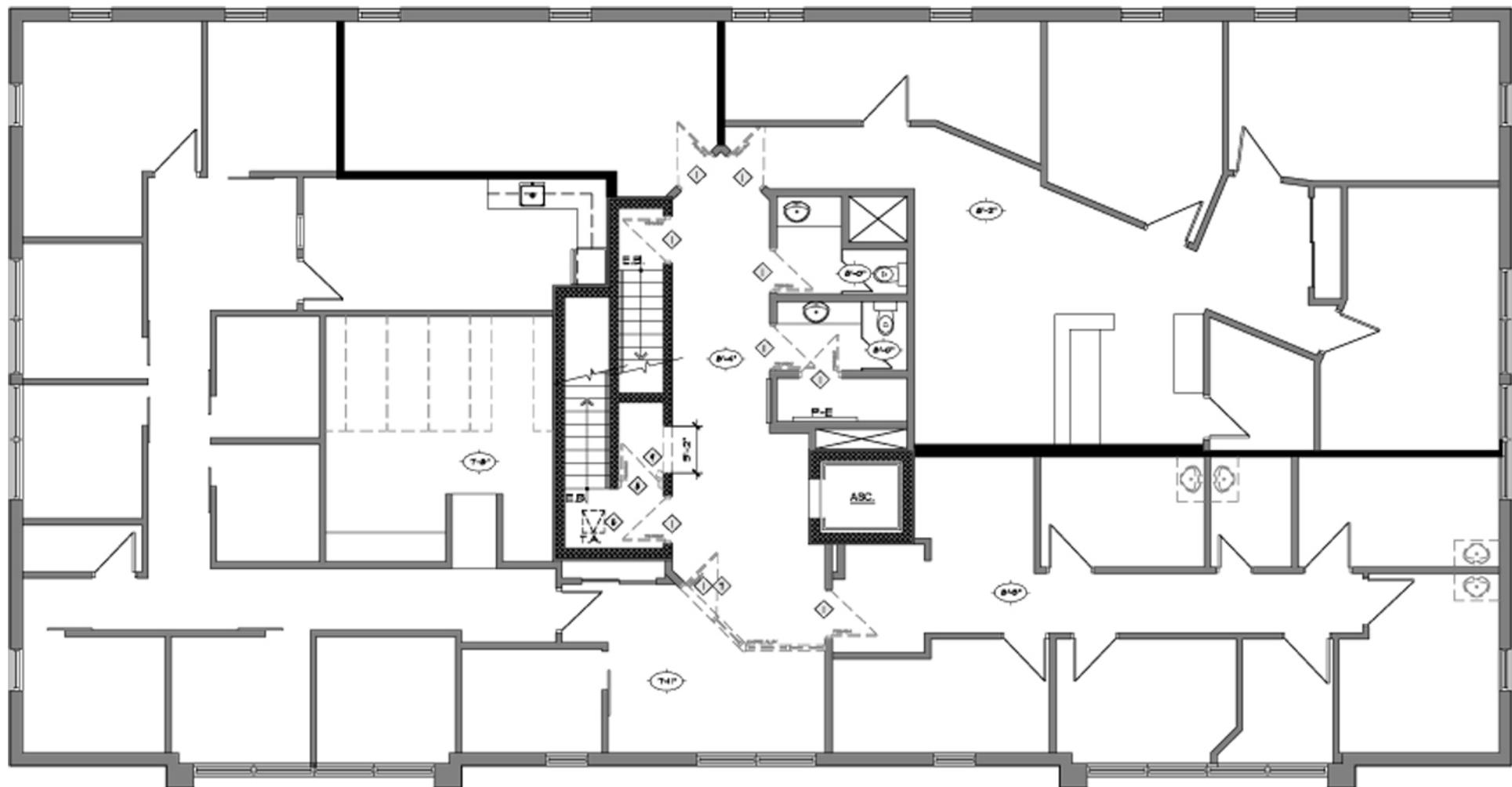
L'hypothèque est calculée selon le prix payé (coût d'acquisition) et non selon le prix qui aurait pu être payé si l'immeuble avait été vendu au prix de la valeur marchande.

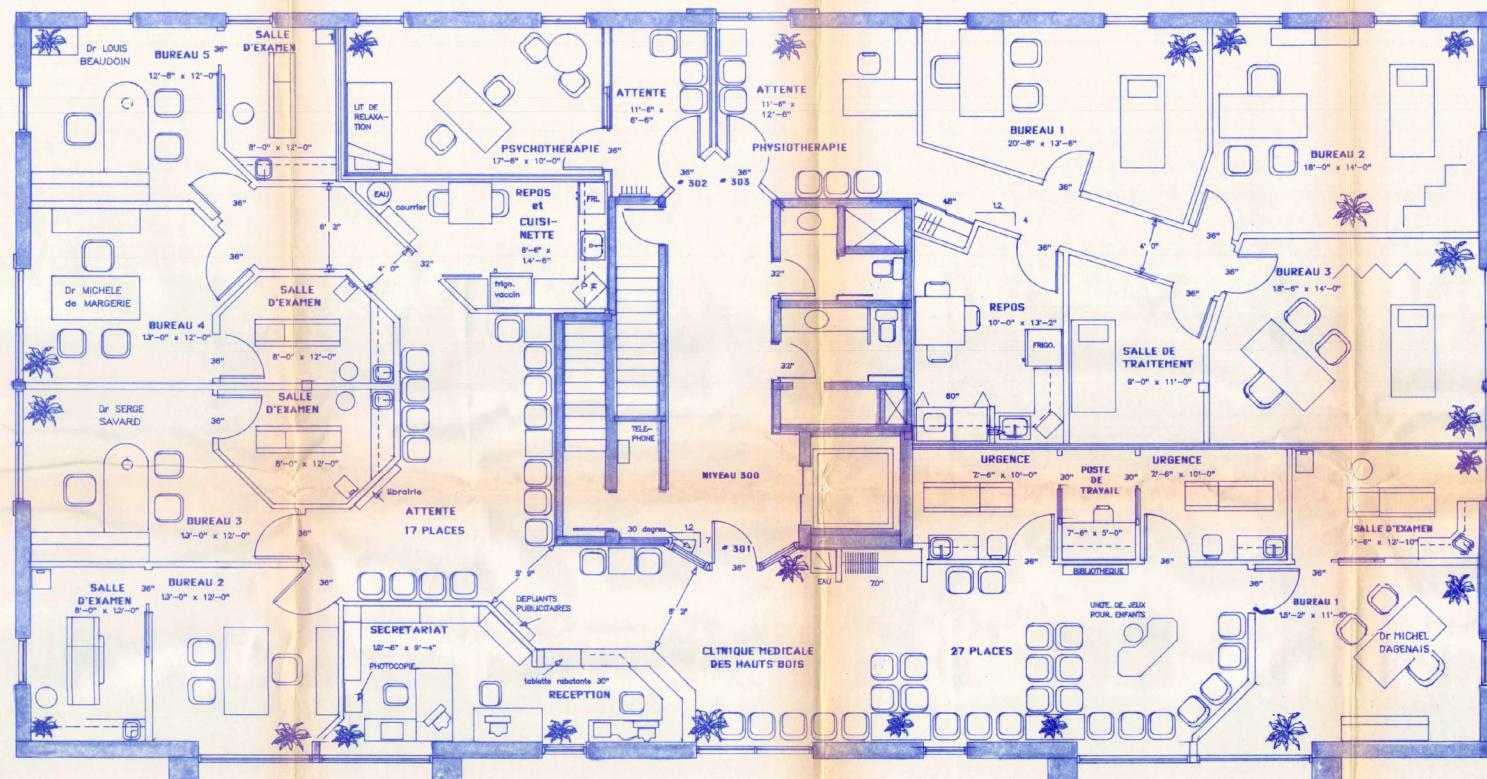


PLAN DU 3^E ETAGE

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

Plan 3e étage





PLAN D'AMENAGEMENT DU 3 IEME

MECANIQUE :

CLINIQUE MEDICALE

DOOR DE LA SALLES DE REPAS. CUE SIMPLE DE CUISINE
20' X 24' DE MARQUE.....NO.....QUANTI 1
ROBINET DE LA SALLE DE REPAS.....NO.....QUANTI 1
EVERS DES SALLES D'EXAMENS. EVER DE BAR 12' X 16'
DE MARQUE.....NO.....QUANTI 2
ROBINET DE COU DE CUISINE DE MARQUE.....NO.....QUANTI 2
UN ABREUVE A COTE DE LA PONTE D'ENTREE
AUSSI SORTIE POUR LA CUISINE
AUSSI SORTIE POUR LA CUISINE
AUSSI SORTIE POUR LA CUISINE A LINSE

PHYSIOTHERAPIE

DOOR DE LA SALLES DE REPAS. CUE SIMPLE DE CUISINE
20' X 24' DE MARQUE.....NO.....QUANTI 1
ROBINET DE LA SALLE DE REPAS.....NO.....QUANTI 1
UNE SORTIE POUR LA CUISINE
UN GRAND 1 1/2" POUR LA CUISINE A LINSE
UNE SORTIE DE VENTILATION 4" POUR LA SIECHEUSE

PSYCHOTHERAPIE

IL



CENTRE PROFESSIONNEL
DES HAUTS BOIS

SAINTE JULIE, QUÉBEC

Hayart-Duimet et associés

DESSIN
ARCHITECTURAL
DESIGN
D'AMENAGEMENT
Projets CLINIQUE MEDICALE / PSYCHOTHERAPIE/PHYSIOTHERAPIE

Titre: PLAN DU TROISIÈME ÉTAGE

Design: GILBERT HAYART

Concept: GILBERT HAYART

échelles: 1/4" = 1'-0" date: 2.JUIL.86 planches 8-10