



## 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

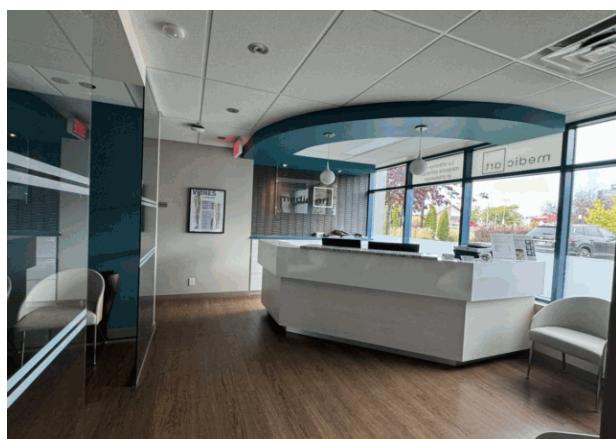


ON S'OCCUPE  
DE TOUT



RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

1991 Léonard de Vinci 1er  
Ste-Julie, Québec J3E 1Y9



# Sommaire

1991 Léonard de Vinci 1er, 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



## Revenus et dépenses

<b>Revenus</b>	57 579,12 \$
<b>Augmentation des revenus - An 1</b>	0,00 \$
<b>Perte de revenus</b>	- 1 727,37 \$
<b>Revenu brut effectif (RBE)</b>	<b>55 851,75 \$</b>
<b>Dépenses</b>	32 011,00 \$

## Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	23 840,75 \$
Service annuel de la dette	19 656,36 \$
<b>Liquidité générée (avant impôts)</b>	<b>4 184,39 \$</b>
Capitalisation totale	6 192,16 \$
<b>Liquidité générée + Capitalisation</b>	<b>10 376,55 \$</b>
Plus value de l'immeuble	11 500,00 \$
<b>Liquidité + Cap. + Plus value</b>	<b>21 876,55 \$</b>

## Mise de fonds et financement

<b>Mise de fonds</b>	<b>345 000,00 \$</b>
<b>Hypothèque # 1</b>	<b>230 000,00 \$</b>
<b>Amortissement</b>	240 mois
<b>Taux d'intérêt</b>	6,00 %
<b>Terme</b>	60 mois
<b>Versement</b>	1 638,03 \$

## Coût d'acquisition

<b>Total</b>	<b>575 000,00 \$</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)	10,19
Multiplicateur du revenu net (MRN)	24,60
Prix par appartement	293 250,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	57,31 %
Ratio d'endettement	38,16 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,21
Taux minimal d'occupation (TMO)	89,73 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	4,06 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	2,77 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

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

<b>Avant liquidité</b>	<b>-0,23 %</b>
<b>Après capitalisation</b>	<b>1,56 %</b>
<b>Après capitalisation et plus-value</b>	<b>4,90 %</b>

## Scénario pour propriétaire occupant\*

Valeur marchande du loyer du propriétaire	0,00 \$ / mois
Profit du propriétaire	348,70 \$
Profit du propriétaire (capital inclus)	864,71 \$
Profit estimé du propriétaire (profit de la revente)	1 823,04 \$

PRÉPARÉ POUR :  
Investisseur

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

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

## Fiche descriptive

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

ON S'OCCUPE  
DE TOUT

2024-10-24



Rev. brut potentiel. Dépenses exp. Rev. net exp.  
57 579.12 \$ 32 011.00 \$ 25 568.12 \$

Prix demandé Mode de paiement Solde  
**575 000,00 \$** Non

## Remarques

Condo commercial situé au 1er étage d'un immeuble de 3 étages, bâti en 1989 avec ascenseur et détenu en copropriété divisée dont la quote part est de 15%. 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

les équipement et biens des locataires.

## PRÉPARÉ POUR :

## Investisseur

## Coordonnées de la propriété

Année de construction	1989
Type de construction	bois
Nombre d'unités	2
Nombre d'étages hors-sol	3
Nombre d'étages sous-sol	1
Type de zonage	Commercial

Matricule  
Circonscription foncière  
Cadastre 5 429 422  
Certificat de localisation 2015

Dimension du bâtiment	0,00 x 0,00
Superficie du bâtiment	2 115,00 pieds carrés
Dimension du terrain	0,00 x 0,00
Superficie du terrain	0,00 pieds carrés

Évaluation municipale	2024
Terrain	162 500,00 \$
Bâtiment	272 500,00 \$
Évaluation total	435 000,00 \$

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 1er, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9

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

2024-10-24



**2024-10-19**  
façade



**2024-10-19**  
corridor principal



**2024-10-19**  
104 entrée



**2024-10-19**  
Derrière

# Termes et conditions des baux



1991 Léonard de Vinci 1er, 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		Terme du bail	Vacant	Bail renouvelé	Prop. occupant	Mensuels	Annuels	
103	520 pi <sup>2</sup>	-	x	x	x	x	x	-	x	-	-	-	2025-09-30	-	x	-	Clinique ServiSoins 701 p.c. dans la répartition des charges/p.c. selon Évaluation Agréé. Option de 3 ans.	1 532,41 \$	18 388,92 \$
104 A-B	1 400 pi <sup>2</sup>	-	x	x	x	x	x	-	x	-	-	-	2028-01-31	-	x	-	A Phlébocentre-B Médibas Option 5 ans	3 265,85 \$	39 190,20 \$
														<b>4 798,26 \$</b>		<b>57 579,12 \$</b>			

# Analyse financière

1991 Léonard de Vinci 1er, 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
2 x Commercial - Revenu (Loyer)		4 798,26 \$	57 579,12 \$
<b>Revenu locatif global envisageable (RGE)</b>		<b>4 798,26 \$</b>	<b>57 579,12 \$</b>
Perte de revenus	% du RBP	Mensuel	Annuel
Taux d'inoccupation	1,00 %	47,98 \$	575,79 \$
Mauvaises créances	2,00 %	95,97 \$	1 151,58 \$
<b>Revenu brut effectif (RBE)</b>		<b>4 654,31 \$</b>	<b>55 851,75 \$</b>
Dépenses	% du RBE	Mensuel	Annuel
Taxes municipales	15,75 %	733,17 \$	8 798,00 \$
Taxes scolaires	0,67 %	31,25 \$	375,00 \$
Frais de copropriété	40,89 %	1 903,17 \$	22 838,00 \$
<b>Total des dépenses</b>	<b>57,31 %</b>	<b>2 667,58 \$</b>	<b>32 011,00 \$</b>
Flux monétaire			Annuel
Revenu net d'exploitation			23 840,75 \$
Service annuel de la dette		-	19 656,36 \$
<b>Liquidité générée (avant impôts)</b>			<b>4 184,39 \$</b>
Capitalisation totale		+	6 192,16 \$
<b>Liquidité générée + Capitalisation</b>			<b>10 376,55 \$</b>
Plus-value de l'immeuble		+	11 500,00 \$
<b>Liquidité + Cap. + Plus-value</b>			<b>21 876,55 \$</b>

dépense de copropriété comprennent H-Québec

Préparé pour :  
 Investisseur

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

# Financement

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

ON S'OCCUPE  
DE TOUT  
RE/MAX

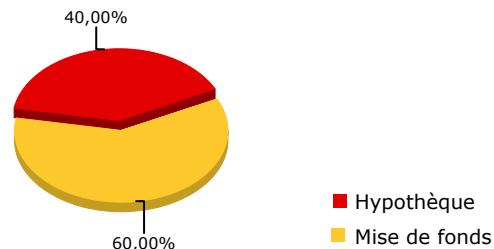
2024-10-24

## Coût d'acquisition

Total

**575 000,00 \$**

## Acquisition détaillée



## Mise de fonds

**345 000,00 \$** (60,00 %) du coût d'acquisition

## Hypothèque no 1

**230 000,00 \$** (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>	1 638,03 \$

selon hypothèse de 60% comptant

## PRÉPARÉ POUR :

Investisseur

**Robert Cardinal**

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

# Analyse de rentabilité

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

ON S'OCCUPE  
DE TOUT  
RE/MAX

2024-10-24

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

## Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	10,19	10,19
Multiplicateur du revenu net (MRN)	24,60	
Prix par appartement	293 250,00 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	57,31 %	
Ratio d'endettement	38,16 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,21	
Taux minimal d'occupation (TMO)	89,73 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	4,06 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	2,77 %	
<b>Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)</b>		
<b>Sur liquidité</b>	<b>-0,23 %</b>	
<b>Après capitalisation</b>	<b>1,56 %</b>	
<b>Après capitalisation et appréciation</b>	<b>4,90 %</b>	

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

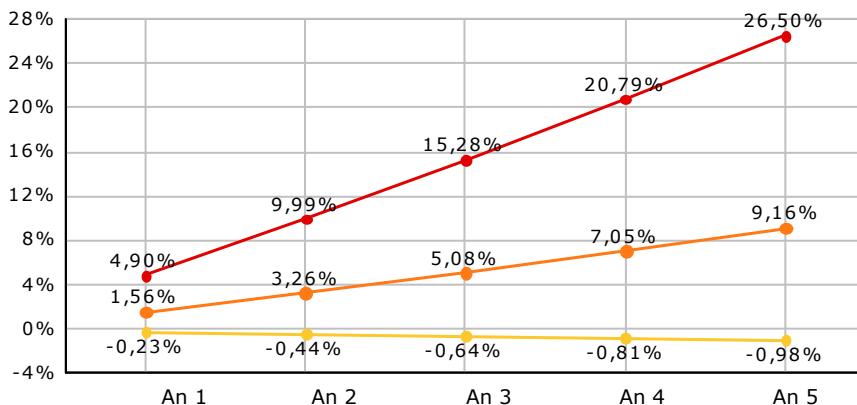
## Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	10,30
Multiplicateur du revenu net (MRN)	24,12
Prix par appartement	287 500,00 \$
Taux de rendement sur le net (TRN)	4,15 %

## Scénario pour propriétaire occupant

Valeur du loyer	0,00 \$ par mois
Profit du propriétaire	348,70 \$
Profit du propriétaire (capital inclus)	864,71 \$
Profit estimé du propriétaire (grâce au profit de la revente)	1 823,04 \$

## 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

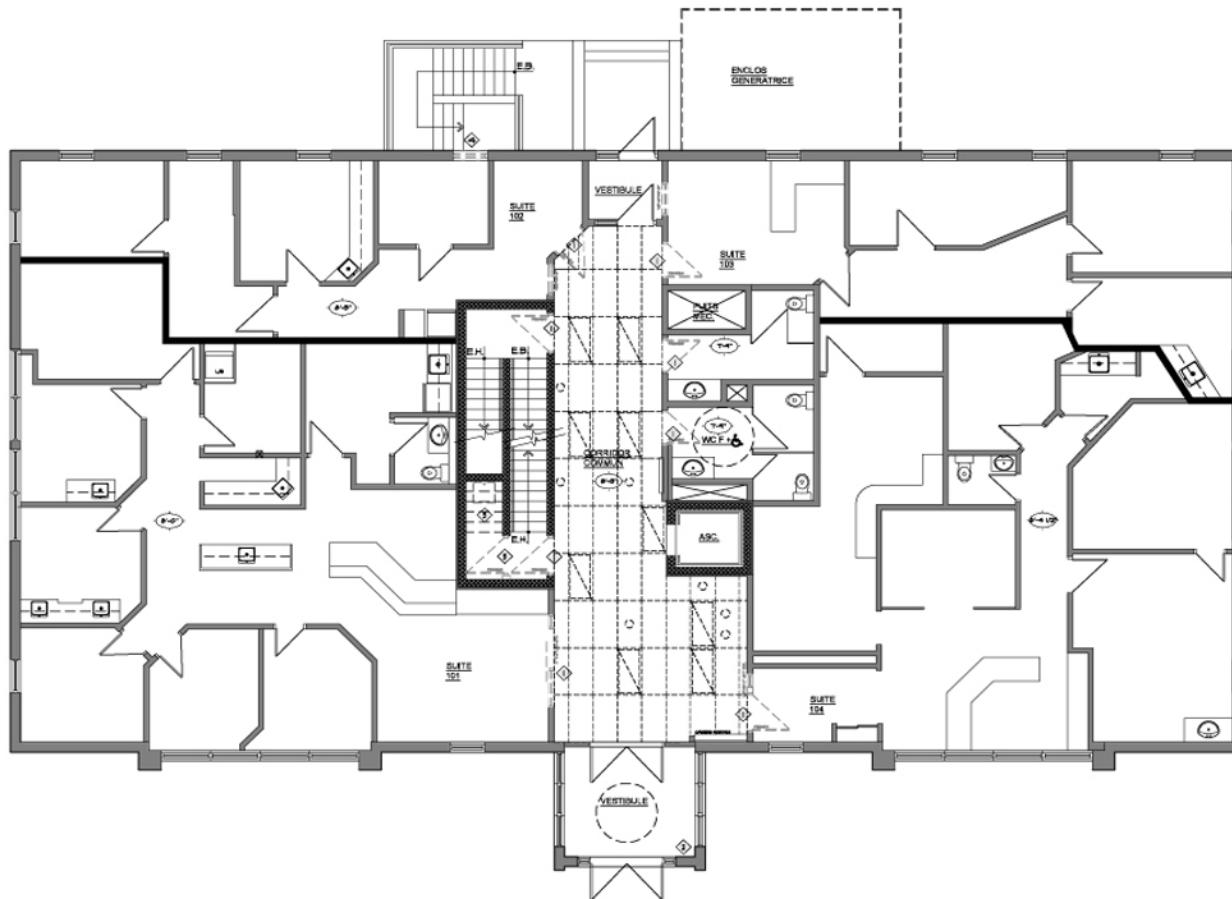
\*\*Considérant les frais d'acquisition non-financés et les dépenses fixes.

La rentabilité est calculée selon le fait que l'immeuble vaut 575 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 575 000,00 \$ 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.

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

*Plan 1er étage*



*Plan Sous-sol*

