

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.

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



Revenus et dépenses

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

Flux monétaire

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

Mise de fonds et financement

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

Coût d'acquisition

Total	575 000,00 \$
Frais d'acquisition	
Total	

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)

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

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 \$

Fiche descriptive

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



2024-10-24



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

Près de
Rue Raymond Blais

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 divise 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.

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
	Plinthes chauffantes
Combustible	Électricité

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

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 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
Derriere

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

		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
103	520 pi²	-	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 pi²	-	x	x	x	x	-	x	-	-	-	-	2028-01-31	-	x	-	A Phlébocentre-B Médibas Option 5 ans	3 265,85 \$	39 190,20 \$
																		4 798,26 \$	57 579,12 \$

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

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

dépense de copropriété comprennent H-Québec

Préparé pour :
Investisseur

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

Financement



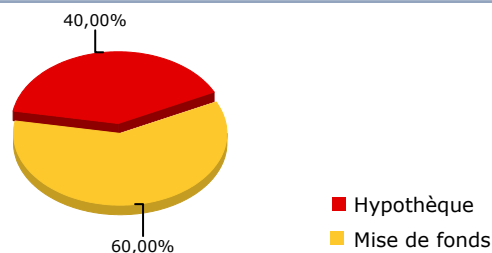
1991 Léonard de Vinci 1er, Ste-Julie, Québec J3E 1Y9
Licence autorisée à Robert Cardinal. RE/MAX ROYAL (JORDAN) JNC.

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

Amortissement	240 mois
Taux d'intérêt	6,00 %
Terme	60 mois
Fréquence de versements	Mensuelle
Composition des intérêts	Semestrielle
Versement	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.

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 %	
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Sur liquidité	-0,23 %	
Après capitalisation	1,56 %	
Après capitalisation et appréciation	4,90 %	

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

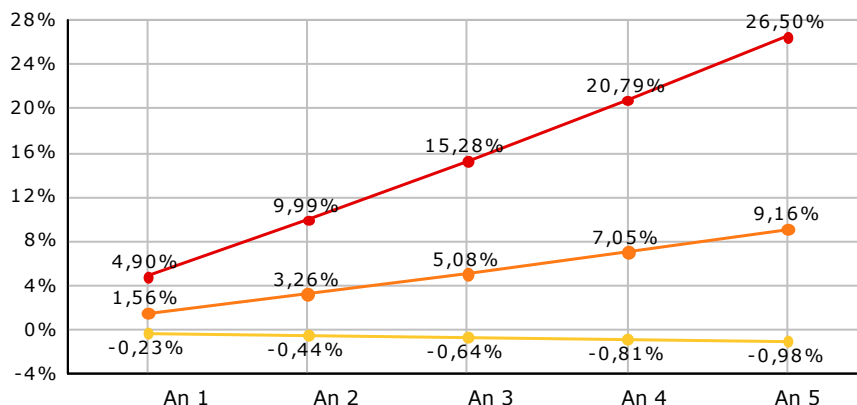
Selon Coût d'acq.

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

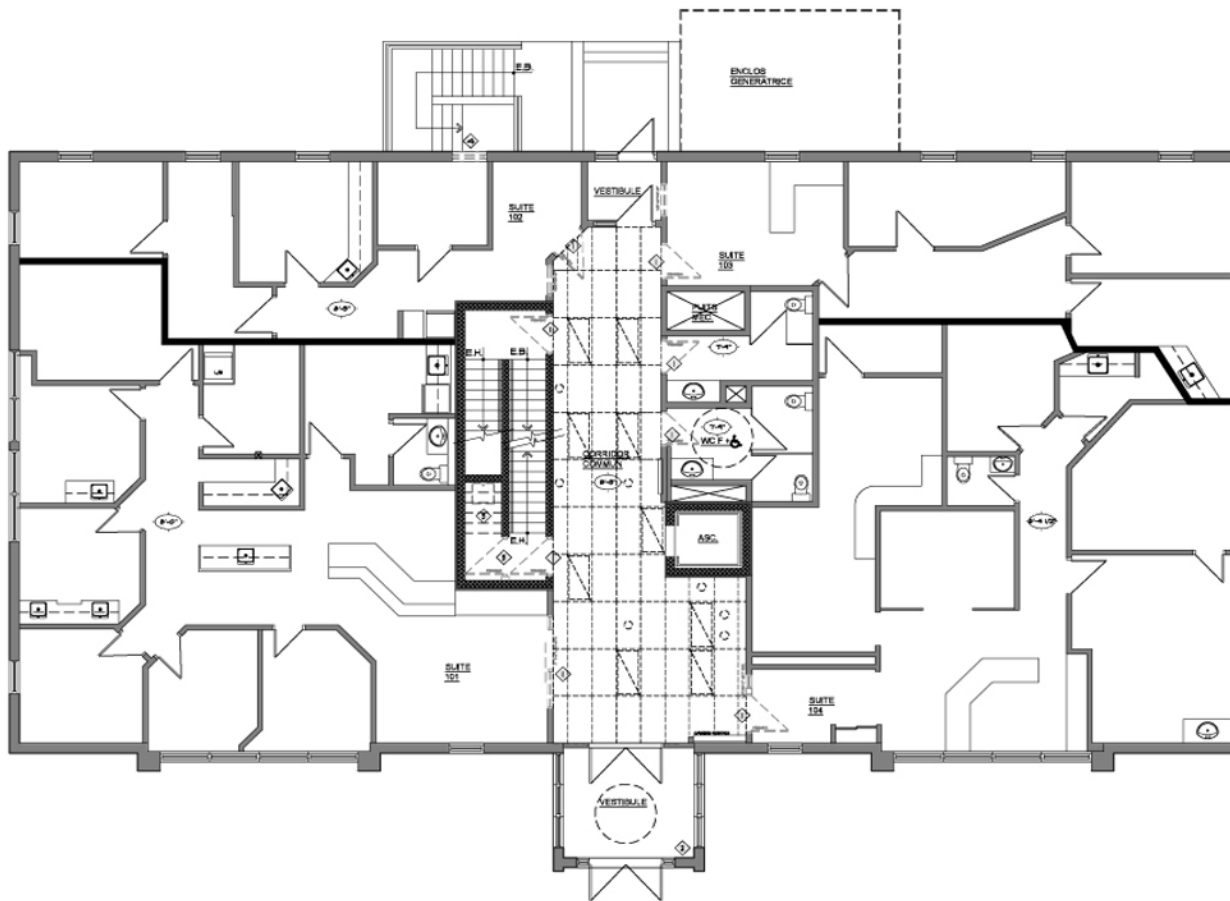
**Considérant les frais d'acquisition non-financés et les dépenses fixes.

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.

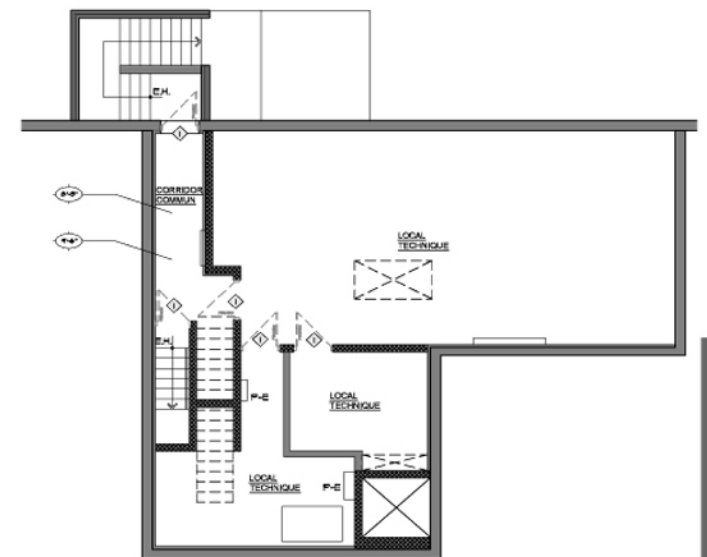
L'hypothèque est calculée selon le prix payé (coût d'acquisition) et non selon le prix qui aurait pu être payé si l'immeuble avait été vendu au prix de la valeur marchande.

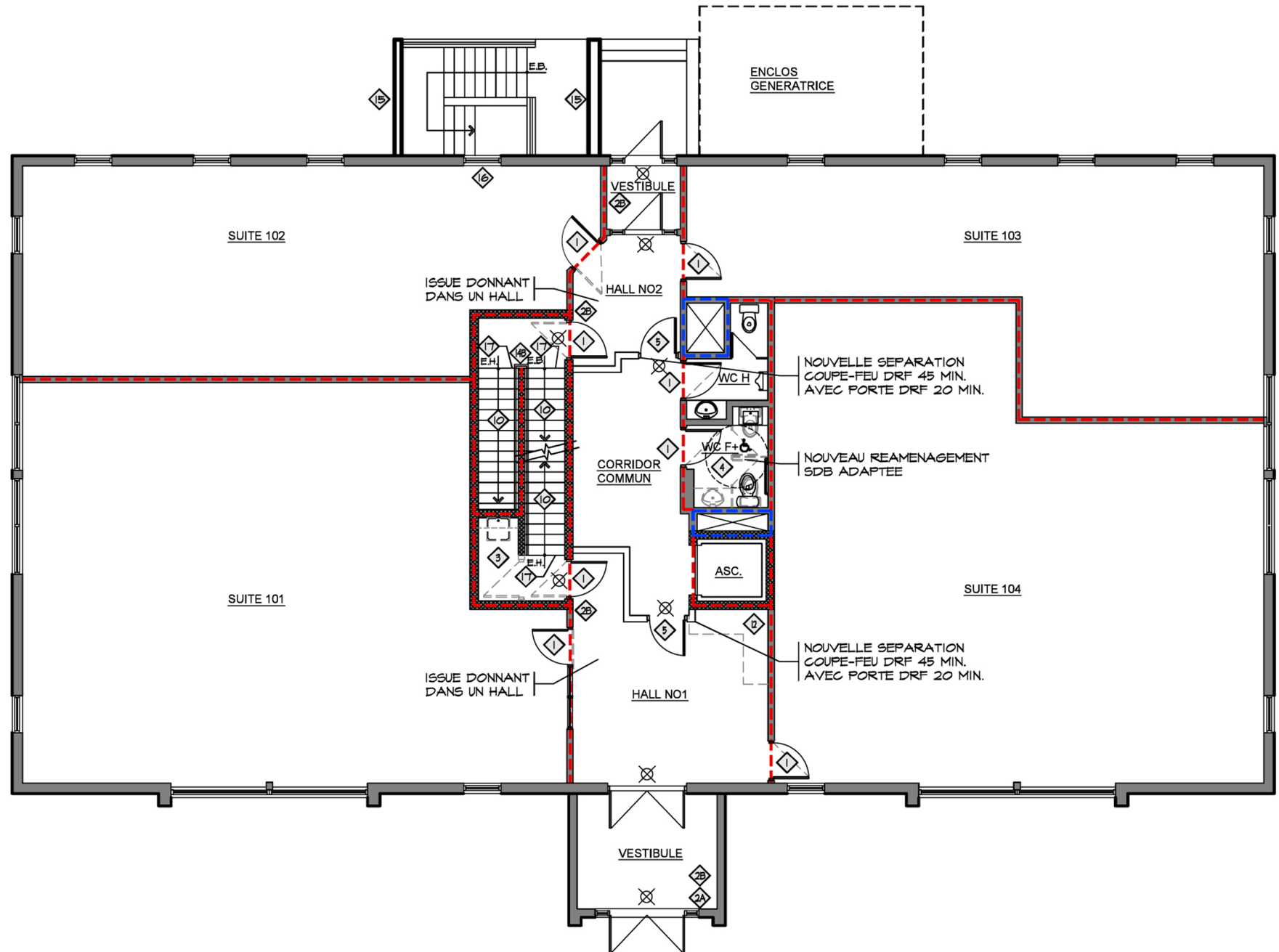
*Plans fournis au fin de visualisation des dispositions des locaux
Ceci n'est pas un plan de certificat de localisation.*

Plan 1er étage

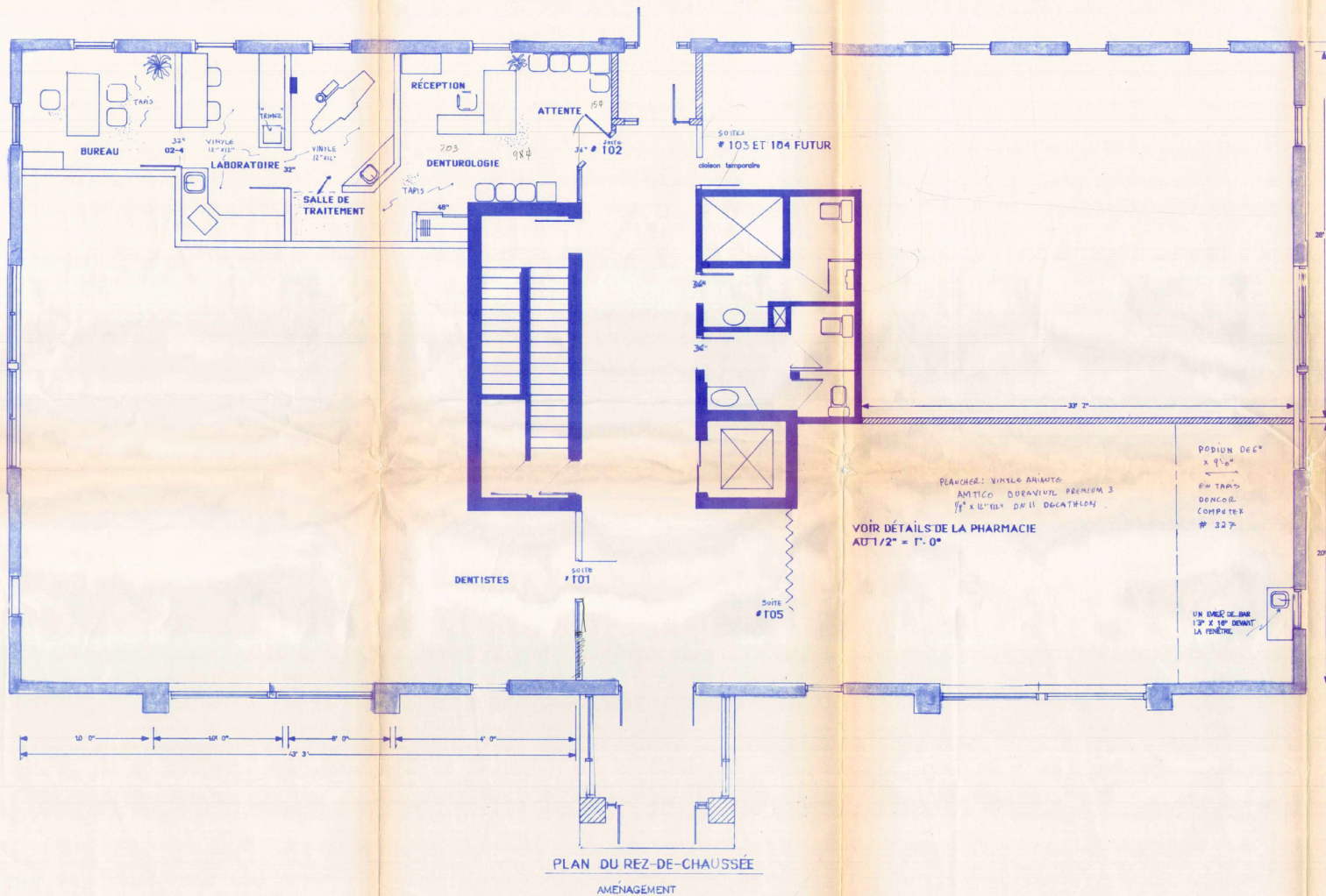


Plan Sous-sol





PLAN DU 1ER ETAGE



REÇU
28 AOÛ 89 09 28
VILLE DE
SAINT-JULIE

1991, LÉONARD-DE-VINCI
15 SEP 1991

CLINIQUE MEDICALE DES HAUTS BOIS	
SAINT-JULIE DE VERCHERES, QUEBEC	
Hayart-Quimet et associés	
DESSIN ARCHITECTURAL DESIGN D'AMÉNAGEMENT	
5150 Chateaufort Mtl-Nord H9B-3H1 TEL. 321-3551	
Projet:	
Titre: AMÉNAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE	
Dessin: GILBERT HAYART	
Concept:	
échelles: 1/4"=1'-0"	dates: 3 JUL 89
planches: 10	