



ANALYSE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

19 MARS 2019

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

PRÉPARÉ PAR :

MATHIEU LECLERC

23 de l'Alcazar
Blainville, QC J7B1R4
info@multiimmo.ca
(514) 703-4159



MULTI IMMO GISÈLE AUGER

1680 Av. Belleville
Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1
Secteur Lemoyne



Sommaire

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



Coût d'acquisition

Total	1 149 900,00 \$
Frais d'acquisition	62 993,80 \$
Total	1 212 893,80 \$

Revenus et dépenses

Revenus	87 816,00 \$
Augmentation des revenus - An 1	60,00 \$
Perte de revenus	- 5 272,56 \$
Revenu brut effectif (RBE)	82 603,44 \$
Dépenses	22 384,06 \$

Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	60 219,38 \$
Service annuel de la dette	46 484,28 \$
Liquidité générée (avant impôts)	13 735,10 \$
Capitalisation totale	19 400,61 \$
Liquidité générée + Capitalisation	33 135,71 \$
Plus value de l'immeuble	22 998,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus value	56 133,71 \$

Mise de fonds et financement

Mise de fonds	268 450,00 \$
Hypothèque # 1	923 318,88 \$
Amortissement	360 mois
Taux d'intérêt	2,98 %
Terme	60 mois
Versement	3 873,69 \$

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

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,35
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,48
Prix par appartement	146 612,25 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	27,10 %
Ratio d'endettement	77,07 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,30
Taux minimal d'occupation (TMO)	78,37 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	5,13 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	11,94 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)

Avant liquidité	5,12 %
Après capitalisation	12,34 %
Après capitalisation et plus-value	20,91 %

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

Calculs effectués en date du 2019-04-01

* Ne considérant pas les frais d'acq. non financés ni les dépenses fixes

Fiche descriptive

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER



2019-03-19

1680 Av. Belleville
Le Vieux-Longueuil (Longueuil)
J4P 3M1

Rev. brut potentiel.	Dépenses exp.	Rev. net exp.
87 816,00 \$	22 384,06 \$	65 431,94 \$

Prix demandé	Mode de paiement	Solde
1 149 900,00 \$		Non

Remarques

Revenus bruts actuels \$85,236 Magnifique 8plex, clé en main, plusieurs rénovations effectuées depuis 2014, Revenus bruts potentiels \$87,816 (juillet 2019), 3x3½, 4x4¼, 1X2½, 8 X A/C+ThERMO, Grand terrain 7,379pc, 12 stationnements, 10 mins en auto de la station de Métro Longueuil, Walkscore 85, près de tout. Excellent investissement.

Commentaires supplémentaires

Revenus bruts actuels \$85,236 Magnifique 8plex, Immeuble clé en main avec plusieurs rénovations effectuées depuis 2014, Revenus bruts potentiels \$87,816 (juillet 2019), 3x3½, 4x4¼, 1X2½, 8 X A/C et thermopompe, Grand terrain 7,379pc, 12 stationnements, À proximité de la station de Métro Longueuil, Walkscore 85, près de tout. Excellent investissement

IMPORTANT: LA DÉPENSE D'ÉLECTRICITÉ EST UNE ESTIMATION APPROXIMATIVE CAR L'ÉLECTRICITÉ EST PAYÉE PAR LE PROPRIÉTAIRE DEPUIS JUILLET 2018 SEULEMENT POUR LES APPARTEMENTS 2, 3, 5, 6

Mise de fonds requise:
SCHL: 21.4% (223,736\$)

Immeuble clé en main avec plusieurs rénovations:
-Ajout de stationnements 2018 (10K\$)
-12 espaces de stationnement
-Toutes les portes & fenêtres remplacées en 2018 (40K\$)
-Installation WI-FI partout (2018)
-A/C & Thermopompes Panasonic dans tous les logements 2017 (30K\$)

Coordonnées de la propriété

Année de construction	1976
Type de construction	En rangée sur coin - 8plex
Nombre d'unités	8
Nombre d'étages hors-sol	3
Nombre d'étages sous-sol	1
Type de zonage	Résidentiel

Matricule	
Circonscription foncière	
Cadastre	2119634, 2119636
Certificat de localisation	2010

Dimension du bâtiment	11,54 x 10,88
Superficie du bâtiment	125,56 mètres carrés
Dimension du terrain	22,95 x 28,04
Superficie du terrain	685,50 mètres carrés

Évaluation municipale	2017
Terrain	191 900,00 \$
Bâtiment	605 000,00 \$
Évaluation total	796 900,00 \$

Propriétaire

Caractéristiques de la propriété

Fondation	Béton coulé
Eau	Municipalité
Sous-plancher	Bois
Entrée laveuse/sécheuse	Oui
Protection incendie	Non
Buanderie	Non
Stationnements	0 Int. 12 Ext.
Prises extérieures	Non
Activités	Résidentiel
Chauffage	Plinthes chauffantes Thermo pompe
Combustible	Électricité
Commodités	Clôturé Interphone
Égoût	Égout raccordé
Finition extérieur	Brique
Influence du site	Près activités récréatives Près autoroute Près école Près services Près transport en commun
Stationnement	Allée pavée Extérieur
Équipement - Services	Rangement extérieur
Topographie	Plat

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

Courtier à contacter

Gisèle Auger

Information et rendez-vous

Téléphone (514) 703-4159, Courriel info@multiimmo.ca

Fiche descriptive (suite)

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19

- Construction 4 cabanons 4'x8' 2017 (4K\$)
- 1 logement refait à neuf 2016 (15K\$)
- Maçonnerie 2015 (18K\$)
- Aménagement paysager 2014 à 2018
- Cour

Inclus

4 lave-vaisselle, 7 lessiveuses, 7 sécheuses, 7 réfrigérateurs,
7 cuisinières, 4 remises extérieures

Exclus

Effets des locataires

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

Courtier à contacter

Gisèle Auger

Information et rendez-vous

Téléphone (514) 703-4159, Courriel info@multiimmo.ca



Termes et conditions des baux

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



App	Grandeur	Services inclus											Terme du bail	Vacant	Bail renouvelé	Prop. occupant	Locataire / remarque	Loyers	
		Autre 1	Chauffage	Électricité	Eau chaude	Taxe d'eau	Buanderie	Stationnement	Meublé	Semi-meublé	Garage	Autre 2						Mensuels	Annuels
1	4	-	-	-	-	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	886,00 \$	10 632,00 \$
2	3	-	x	x	x	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	905,00 \$	10 860,00 \$
3	4	-	x	x	x	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 030,00 \$	12 360,00 \$
4	3	-	-	-	-	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	850,00 \$	10 200,00 \$
5	4	-	x	x	x	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 056,00 \$	12 672,00 \$
6	3	-	x	x	x	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	916,00 \$	10 992,00 \$
7	4	-	-	-	-	x	-	x	-	x	-	-	2020-01-01	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 000,00 \$	12 000,00 \$
8	2	-	-	-	-	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	675,00 \$	8 100,00 \$
																		7 318,00 \$	87 816,00 \$

Analyse financière

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



Revenus		Mensuel	Annuel	
1 x 2		675,00 \$	8 100,00 \$	
3 x 3		2 671,00 \$	32 052,00 \$	
4 x 4		3 972,00 \$	47 664,00 \$	
Revenu locatif global envisageable (RGE)		<u>7 318,00 \$</u>	<u>87 816,00 \$</u>	
Perte de revenus		% du RBP	Mensuel	Annuel
Taux d'inoccupation *	3,00 %		219,54 \$	2 634,48 \$
Résidentiel	3,00 %		219,54 \$	2 634,48 \$
Revenu brut effectif (RBE)			<u>6 878,92 \$</u>	<u>82 547,04 \$</u>
Dépenses		% du RBE	Mensuel	Annuel
Taxes municipales	8,21 %		564,97 \$	6 779,63 \$
Taxes scolaires	1,76 %		121,13 \$	1 453,61 \$
Assurances	3,60 %		247,68 \$	2 972,14 \$
Électricité	3,52 %		242,27 \$	2 907,22 \$
Déneigement - Pelouse	0,73 %		50,07 \$	600,82 \$
Conciergerie	1,60 %		109,83 \$	1 317,94 \$
Entretien - Réparation	4,70 %		323,02 \$	3 876,29 \$
Gestion	3,00 %		206,37 \$	2 476,41 \$
Total des dépenses		<u>27,12 %</u>	<u>1 865,34 \$</u>	<u>22 384,06 \$</u>
Flux monétaire			Annuel	
Revenu net d'exploitation			60 162,98 \$	
Service annuel de la dette			-	
Liquidité générée (avant impôts)			<u>13 678,70 \$</u>	
Capitalisation totale			+	
Liquidité générée + Capitalisation			<u>33 079,31 \$</u>	
Plus-value de l'immeuble			+	
Liquidité + Cap. + Plus-value			<u>56 077,31 \$</u>	

Analyse financière

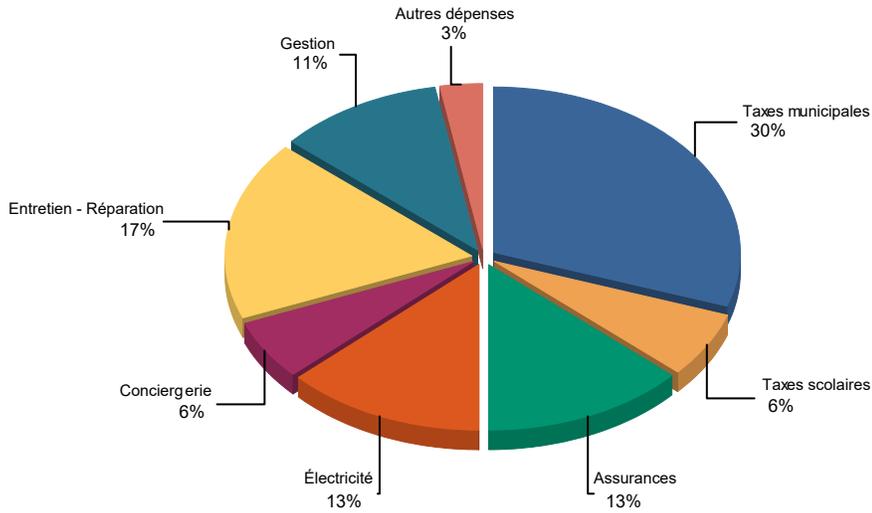
1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

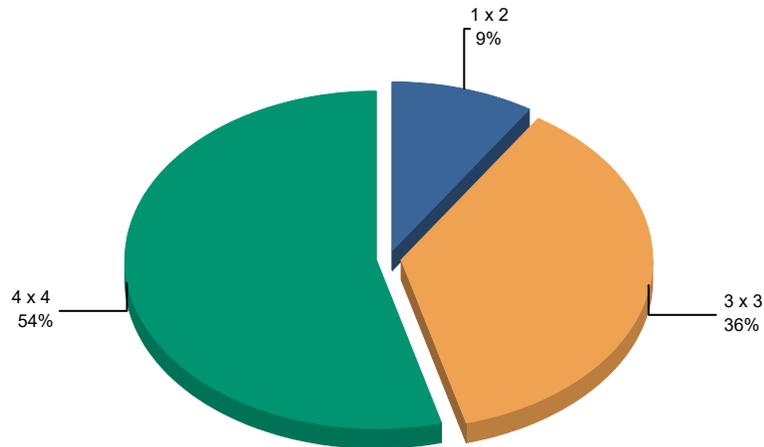


2019-03-19

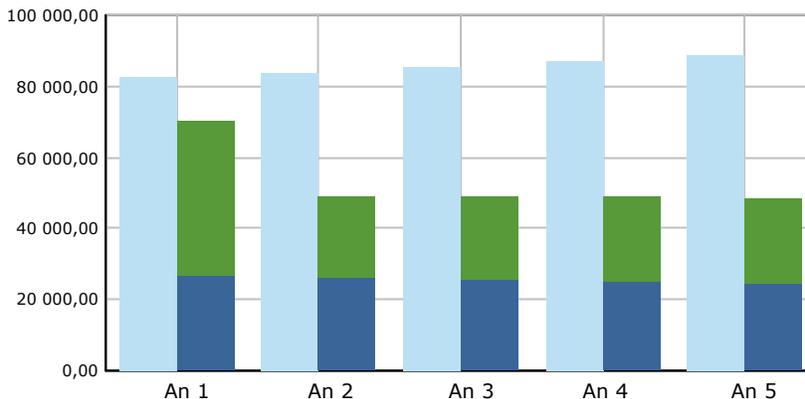
Répartition des dépenses



Répartition des revenus



Revenus, Dépenses et intérêts hypothécaires



Ce graphique permet d'illustrer les revenus disponibles suite aux paiements des dépenses d'exploitation et des intérêts hypothécaires. Ces revenus sont considérés comme étant du profit et serviront en partie à payer l'impôt sur le revenu.

- Revenu brut effectif
- Dépenses d'exploitation
- Intérêts hypothécaires

Financement

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



Coût d'acquisition

Total **1 149 900,00 \$**

Frais d'acquisition

Prime d'assurance prêt (4,75 %) 41 868,88 \$ (Financé)

Taxe sur la prime (9,98 %) 4 176,42 \$

Droit (SCHL, ...) 1 200,00 \$

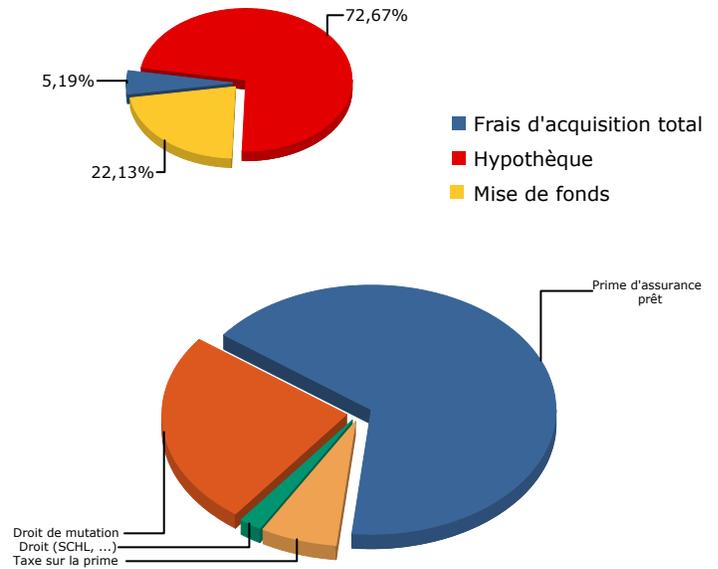
Droit de mutation 15 748,50 \$

Total **62 993,80 \$**

GRAND TOTAL **1 212 893,80 \$**

Total Frais non financés **21 124,92 \$**

Acquisition détaillée



Mise de fonds

268 450,00 \$ (23,35 %) du coût d'acquisition

Hypothèque no 1

923 318,88 \$ (76,65 %) du coût d'acquisition

Amortissement	360 mois
Taux d'intérêt	2,98 %
Terme	60 mois
Fréquence de versements	Mensuelle
Composition des intérêts	Semestrielle
Versement	3 873,69 \$

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

Analyse de rentabilité

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

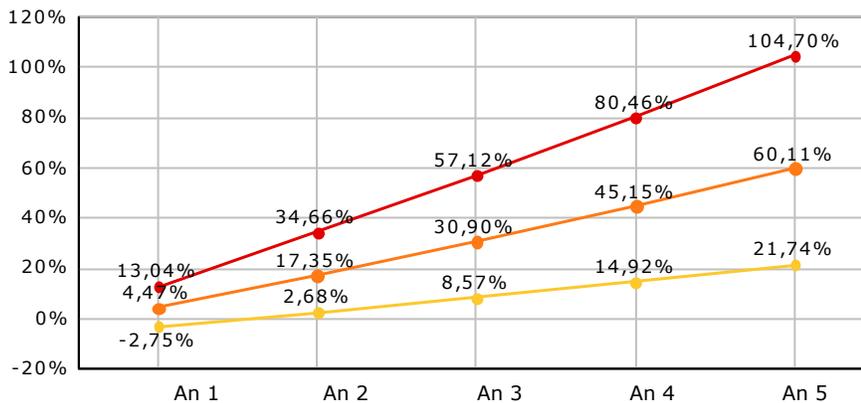
2019-03-19



Ratios de performance (Après 1 an d'exploitation)*	Selon Coût d'acq.	
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,35	13,35
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,48	
Prix par appartement	146 612,25 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	27,10 %	
Ratio d'endettement	77,07 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,30	
Taux minimal d'occupation (TMO)	78,37 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	5,13 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	11,94 %	
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Sur liquidité		5,12 %
Après capitalisation		12,34 %
Après capitalisation et appréciation		20,91 %

Ratios de performance (À l'achat de l'immeuble)*	Selon Coût d'acq.	
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,93	
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,11	
Prix par appartement	143 737,50 \$	
Taux de rendement sur le net (TRN)	5,23 %	

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 :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

*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 1 149 900,00 \$ tandis qu'il a été payé 1 149 900,00 \$ 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.

Définitions des ratios

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



Définitions et formules

Multiplicateur du revenu brut effectif (MRB):

Indique combien de fois le revenu brut représente le coût d'acquisition de l'immeuble.

$\frac{\text{Valeur de l'immeuble}}{\text{Revenu brut}}$

Multiplicateur du revenu net (MRN):

Indique combien de fois le revenu d'exploitation net représente le coût d'acquisition de l'immeuble.

$\frac{\text{Valeur de l'immeuble}}{\text{Revenu net d'exploitation}}$

Prix par appartement:

Prix moyen d'un logement.

$\frac{\text{Valeur de l'immeuble}}{\text{Nombre de logements}}$

Ratio des dépenses (RDE):

Indique le pourcentage du revenu brut effectif qui est absorbé par les dépenses d'exploitation.

$\frac{\text{Dépenses d'exploitation}}{\text{Revenu brut effectif}}$

Ratio d'endettement:

Indique le pourcentage de la valeur de l'immeuble qui provient des créanciers externes.

$\frac{\text{Solde de l'hypothèque}}{\text{Valeur de l'immeuble}}$

Ratio couverture de la dette (RCD):

Ce ratio sert à juger de la capacité de rembourser une dette à partir des revenus nets que génère un immeuble.

$\frac{\text{Revenu net d'exploitation}}{\text{Service de la dette}}$

Taux minimal d'occupation (TMO):

Ce ratio indique le niveau d'occupation requis pour faire face aux obligations financières et d'exploitation.

$\frac{\text{Dépenses} + \text{Service de la dette}}{\text{Revenu brut potentiel}}$

Taux de rendement sur le net (TRN):

Ce ratio indique le rendement de l'immeuble, en tenant compte des frais d'exploitation mais en excluant le service de la dette. Il est bien de noter qu'on emploie généralement le terme taux de capitalisation lorsqu'on parle d'évaluation de prix de vente, mais en réalité le bon terme à employer serait taux global d'actualisation (ou TGA). (Revenu net/Valeur de l'immeuble).

$\frac{\text{Revenu net d'exploitation}}{\text{Valeur de l'immeuble}}$

Taux de rendement sur la mise de fonds (TRE):

Ce ratio représente le rendement de la mise de fonds du propriétaire en tenant compte des impôts si un taux d'imposition est spécifié. Le TRE mentionné illustre le rendement avant et après capitalisation suite à la première année d'acquisition. (Voir Prévisions financières pour les années suivantes.)

$\frac{\text{Liquidité générée (av. et ap. capitalisation)}}{\text{Mise de fonds}}$

Taux de rendement interne (TRI):

Taux d'actualisation pour lequel la valeur actualisée des liquidités générées par l'immeuble est égale à la valeur actualisée des décaissements requis pour réaliser cet investissement.

Propriétaire occupant

Loyer du propriétaire occupant avant capitalisation:

Montant du loyer du propriétaire occupant en considérant la liquidité (positive ou négative) générée par l'immeuble avant impôts.

$\text{Loyer} - \frac{\text{Liquidité av. cap. (av. impôts)}}{12 \text{ mois}}$

Loyer du propriétaire occupant après capitalisation:

Montant du loyer du propriétaire occupant en considérant l'apport en capital (remboursement hypothécaire) et la liquidité générée par l'immeuble (loyer avant capitalisation).

$\text{Loyer av.} - \frac{\text{Capitalisation totale cap.}}{12 \text{ mois}}$

Révision

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-03-19



Coût d'acquisition et Financement

Résultat	Marge	Valeur	Détails	
Excellent	Coût d'acquisition	Supérieur à 0	1 149 900,00 \$	Montant payé pour l'acquisition de la propriété (après négociation). Ce montant n'inclut pas les frais d'acquisition ni la prime d'assurance prêt.

Ratios (Selon le coût d'acquisition 1 149 900,00 \$)

Résultat	Marge	Valeur	Détails	
Attention	Ratio d'endettement	Entre 75 % et 100 %	77,07 %	Indique le pourcentage du coût de l'immeuble qui est financé par des créanciers externes (après la 1ère année)
Attention	Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	Entre 37 % et 45 %	27,10 %	Le responsable des frais de chauffage n'a pas été spécifié. Aux frais du propriétaire ou aux frais du locataire.
Attention	Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)	Environ 6 %	5,12 %	Représente le rendement de la mise de fonds (peut être comparé au rendement d'un placement à la Bourse ou dans des Fonds communs)
Excellent	Ratio de couverture de la dette (RCD)	Supérieur à 1,30 %	1,30	Indique si le financement sera accepté dans une institution financière. Plus le ratio est supérieur à 1.20 (1.10 pour les plex et 1.30 pour immeubles de 7 logements et plus), plus le financement a de chances d'être accepté.
Excellent	Taux minimal d'occupation (TMO)	Inférieur à 100 %	78,37 %	L'immeuble doit être occupé à ce pourcentage afin de ne générer ni profit ni perte.

Dépenses d'exploitation

Résultat	Marge	Valeur	Détails	
Mauvais	Divers	Entre 1 % et 5 %	0,00 %	
Attention	Taxes municipales - Taxes scolaires	Entre 13 % et 20 %	9,97 %	
Attention	Électricité - Combustible	Entre 12 % et 23 %	3,52 %	Dépend du responsable du paiement des frais de chauffage (propriétaire ou locataire)
Attention	Conciergerie	Entre 2 % et 5 %	1,60 %	
Excellent	Assurances	Entre 2 % et 4 %	3,60 %	

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

Révision (suite)



Entretien - Réparation

Entre 4 % et 10 %

4,70 %

Variable selon l'état de l'immeuble, l'âge, etc.



Gestion

Entre 3 % et 7 %

3,00 %

Important d'inscrire des frais de gestion même si l'immeuble est géré par le propriétaire lui-même (le banquier considérera env. 5 % de frais de gestion)



Déneigement - Pelouse

Entre 0,5 % et 2 %

0,73 %

Prévisions financières

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



	Du 1 avr. 2019 au 31 mars 2020	Du 1 avr. 2020 au 31 mars 2021	Du 1 avr. 2021 au 31 mars 2022	Du 1 avr. 2022 au 31 mars 2023	Du 1 avr. 2023 au 31 mars 2024
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	87 876,00 \$	89 254,44 \$	91 039,53 \$	92 860,33 \$	94 717,52 \$
Revenu brut effectif	82 603,44 \$	83 899,17 \$	85 577,16 \$	87 288,71 \$	89 034,47 \$
Dépenses d'exploitation	43 508,98 \$	22 831,74 \$	23 288,38 \$	23 754,14 \$	24 229,23 \$
Revenu net d'exploitation	39 094,46 \$	61 067,43 \$	62 288,78 \$	63 534,57 \$	64 805,24 \$
Service de la dette	46 484,28 \$	46 484,28 \$	46 484,28 \$	46 484,28 \$	46 484,28 \$
Liquidité générée (avant impôts)	(7 389,82 \$)	14 583,15 \$	15 804,50 \$	17 050,29 \$	18 320,96 \$
Financement					
Remboursement de capital	19 400,61 \$	19 983,04 \$	20 582,99 \$	21 200,92 \$	21 837,42 \$
Intérêts hypothécaires	27 083,67 \$	26 501,24 \$	25 901,29 \$	25 283,36 \$	24 646,86 \$
Solde de l'hypothèque	903 918,27 \$	883 935,23 \$	863 352,24 \$	842 151,32 \$	820 313,90 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	12 010,79 \$	34 566,19 \$	36 387,49 \$	38 251,21 \$	40 158,38 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	12 010,79 \$	34 566,19 \$	36 387,49 \$	35 778,02 \$	0,00 \$
Revenu imposable (net)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	2 473,18 \$	40 158,38 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	(7 389,82 \$)	14 583,15 \$	15 804,50 \$	17 050,29 \$	18 320,96 \$
FNACC	965 404,21 \$	930 838,02 \$	894 450,53 \$	858 672,51 \$	858 672,51 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,35	13,40	13,40	13,40	13,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	30,00	19,59	19,59	19,59	19,59
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	52,67 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %
Ratio d'endettement	77,07 %	73,89 %	70,75 %	67,66 %	64,61 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,84	1,31	1,34	1,37	1,39
Taux minimal d'occupation (TMO)	102,41 %	77,66 %	76,64 %	75,64 %	74,66 %
Taux de capitalisation (TRN)	3,33 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	146 612,25 \$	149 544,50 \$	152 535,38 \$	155 586,09 \$	158 697,81 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	(7 105,60 \$)	13 482,94 \$	14 050,14 \$	14 574,66 \$	15 058,49 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	-2,75 %	5,43 %	5,89 %	6,35 %	6,82 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	4,47 %	12,88 %	13,55 %	14,25 %	14,96 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	13,04 %	21,61 %	22,47 %	23,34 %	24,23 %
Avoir net (cumulatif)					

Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	13,04 %	34,66 %	57,12 %	80,46 %	104,70 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	1 172 898,00 \$	1 196 355,96 \$	1 220 283,08 \$	1 244 688,74 \$	1 269 582,52 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	22 998,00 \$	46 455,96 \$	70 383,08 \$	94 788,74 \$	119 682,52 \$
Remboursement de capital	19 400,61 \$	39 383,65 \$	59 966,64 \$	81 167,56 \$	103 004,98 \$
Liquidité générée (après impôts)	(7 389,82 \$)	7 193,33 \$	22 997,83 \$	40 048,12 \$	58 369,08 \$
Avoir net total	35 008,79 \$	93 032,94 \$	153 347,55 \$	216 004,42 \$	281 056,57 \$

Prévisions financières

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



	Du 1 avr. 2024 au 31 mars 2025	Du 1 avr. 2025 au 31 mars 2026	Du 1 avr. 2026 au 31 mars 2027	Du 1 avr. 2027 au 31 mars 2028	Du 1 avr. 2028 au 31 mars 2029
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	96 611,88 \$	98 544,13 \$	100 515,00 \$	102 525,30 \$	104 575,81 \$
Revenu brut effectif	90 815,17 \$	92 631,48 \$	94 484,10 \$	96 373,78 \$	98 301,26 \$
Dépenses d'exploitation	24 713,81 \$	25 208,09 \$	25 712,25 \$	26 226,49 \$	26 751,02 \$
Revenu net d'exploitation	66 101,36 \$	67 423,39 \$	68 771,85 \$	70 147,29 \$	71 550,24 \$
Service de la dette	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (avant impôts)	66 101,36 \$	67 423,39 \$	68 771,85 \$	70 147,29 \$	71 550,24 \$
Financement					
Remboursement de capital	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Intérêts hypothécaires	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Solde de l'hypothèque	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	66 101,36 \$	67 423,39 \$	68 771,85 \$	70 147,29 \$	71 550,24 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	34 346,90 \$	32 973,02 \$	31 654,10 \$	30 387,94 \$	29 172,42 \$
Revenu imposable (net)	31 754,46 \$	34 450,37 \$	37 117,75 \$	39 759,35 \$	42 377,82 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	66 101,36 \$	67 423,39 \$	68 771,85 \$	70 147,29 \$	71 550,24 \$
FNACC	824 325,61 \$	791 352,58 \$	759 698,48 \$	729 310,54 \$	700 138,12 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,40	13,40	13,40	13,40	13,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,59	19,59	19,59	19,59	19,59
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %
Ratio d'endettement	63,35 %	62,10 %	60,89 %	59,69 %	58,52 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taux minimal d'occupation (TMO)	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %
Taux de capitalisation (TRN)	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	161 871,77 \$	165 109,21 \$	168 411,39 \$	171 779,62 \$	175 215,21 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	52 240,86 \$	51 236,24 \$	50 250,92 \$	49 284,55 \$	48 336,78 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	24,62 %	25,12 %	25,62 %	26,13 %	26,65 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	24,62 %	25,12 %	25,62 %	26,13 %	26,65 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	34,08 %	34,76 %	35,46 %	36,17 %	36,89 %
Avoir net (cumulatif)					

Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	138,78 %	173,54 %	209,00 %	245,17 %	282,06 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	1 294 974,17 \$	1 320 873,65 \$	1 347 291,12 \$	1 374 236,94 \$	1 401 721,68 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	145 074,17 \$	170 973,65 \$	197 391,12 \$	224 336,94 \$	251 821,68 \$
Remboursement de capital	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$
Liquidité générée (après impôts)	124 470,43 \$	191 893,83 \$	260 665,68 \$	330 812,97 \$	402 363,20 \$
Avoir net total	372 549,58 \$	465 872,46 \$	561 061,78 \$	658 154,89 \$	757 189,87 \$

Prévisions financières

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



	Du 1 avr. 2029 au 31 mars 2030	Du 1 avr. 2030 au 31 mars 2031	Du 1 avr. 2031 au 31 mars 2032	Du 1 avr. 2032 au 31 mars 2033	Du 1 avr. 2033 au 31 mars 2034
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	106 667,31 \$	108 800,64 \$	110 976,68 \$	113 196,22 \$	115 460,13 \$
Revenu brut effectif	100 267,27 \$	102 272,60 \$	104 318,08 \$	106 404,45 \$	108 532,52 \$
Dépenses d'exploitation	27 286,05 \$	27 831,77 \$	28 388,40 \$	28 956,17 \$	29 535,29 \$
Revenu net d'exploitation	72 981,23 \$	74 440,84 \$	75 929,68 \$	77 448,28 \$	78 997,23 \$
Service de la dette	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (avant impôts)	72 981,23 \$	74 440,84 \$	75 929,68 \$	77 448,28 \$	78 997,23 \$
Financement					
Remboursement de capital	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Intérêts hypothécaires	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Solde de l'hypothèque	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	72 981,23 \$	74 440,84 \$	75 929,68 \$	77 448,28 \$	78 997,23 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	28 005,52 \$	26 885,30 \$	25 809,89 \$	24 777,50 \$	23 786,40 \$
Revenu imposable (net)	44 975,70 \$	47 555,53 \$	50 119,79 \$	52 670,78 \$	55 210,83 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	72 981,23 \$	74 440,84 \$	75 929,68 \$	77 448,28 \$	78 997,23 \$
FNACC	672 132,59 \$	645 247,29 \$	619 437,40 \$	594 659,90 \$	570 873,51 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,40	13,40	13,40	13,40	13,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,59	19,59	19,59	19,59	19,59
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %
Ratio d'endettement	57,37 %	56,25 %	55,15 %	54,07 %	53,01 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taux minimal d'occupation (TMO)	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %
Taux de capitalisation (TRN)	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	178 719,51 \$	182 293,90 \$	185 939,78 \$	189 658,58 \$	193 451,75 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	47 407,21 \$	46 495,53 \$	45 601,40 \$	44 724,45 \$	43 864,36 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	27,19 %	27,73 %	28,28 %	28,85 %	29,43 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	27,19 %	27,73 %	28,28 %	28,85 %	29,43 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	37,63 %	38,38 %	39,15 %	39,93 %	40,73 %
Avoir net (cumulatif)					

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	319,69 %	358,07 %	397,22 %	437,15 %	477,88 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	1 429 756,12 \$	1 458 351,24 \$	1 487 518,26 \$	1 517 268,63 \$	1 547 614,00 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	279 856,12 \$	308 451,24 \$	337 618,26 \$	367 368,63 \$	397 714,00 \$
Remboursement de capital	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$
Liquidité générée (après impôts)	475 344,43 \$	549 785,27 \$	625 714,94 \$	703 163,22 \$	782 160,45 \$
Avoir net total	858 205,53 \$	961 241,49 \$	1 066 338,19 \$	1 173 536,83 \$	1 282 879,43 \$

Prévisions financières

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



	Du 1 avr. 2034 au 31 mars 2035	Du 1 avr. 2035 au 31 mars 2036	Du 1 avr. 2036 au 31 mars 2037	Du 1 avr. 2037 au 31 mars 2038	Du 1 avr. 2038 au 31 mars 2039
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	117 769,33 \$	120 124,73 \$	122 527,23 \$	124 977,77 \$	127 477,32 \$
Revenu brut effectif	110 703,17 \$	112 917,25 \$	115 175,60 \$	117 479,10 \$	119 828,68 \$
Dépenses d'exploitation	30 126,00 \$	30 728,52 \$	31 343,09 \$	31 969,95 \$	32 609,35 \$
Revenu net d'exploitation	80 577,17 \$	82 188,73 \$	83 832,51 \$	85 509,15 \$	87 219,33 \$
Service de la dette	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (avant impôts)	80 577,17 \$	82 188,73 \$	83 832,51 \$	85 509,15 \$	87 219,33 \$
Financement					
Remboursement de capital	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Intérêts hypothécaires	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Solde de l'hypothèque	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	80 577,17 \$	82 188,73 \$	83 832,51 \$	85 509,15 \$	87 219,33 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	22 834,94 \$	21 921,54 \$	21 044,68 \$	20 202,89 \$	19 394,78 \$
Revenu imposable (net)	57 742,23 \$	60 267,19 \$	62 787,83 \$	65 306,26 \$	67 824,55 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	80 577,17 \$	82 188,73 \$	83 832,51 \$	85 509,15 \$	87 219,33 \$
FNACC	548 038,57 \$	526 117,02 \$	505 072,34 \$	484 869,45 \$	465 474,67 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,40	13,40	13,40	13,40	13,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,59	19,59	19,59	19,59	19,59
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %
Ratio d'endettement	51,97 %	50,95 %	49,95 %	48,97 %	48,01 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taux minimal d'occupation (TMO)	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %
Taux de capitalisation (TRN)	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	197 320,79 \$	201 267,20 \$	205 292,55 \$	209 398,40 \$	213 586,36 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	43 020,81 \$	42 193,49 \$	41 382,08 \$	40 586,27 \$	39 805,76 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	30,02 %	30,62 %	31,23 %	31,85 %	32,49 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	30,02 %	30,62 %	31,23 %	31,85 %	32,49 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	41,55 %	42,38 %	43,22 %	44,09 %	44,97 %
Avoir net (cumulatif)					

Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	519,43 %	561,81 %	605,03 %	649,12 %	694,09 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	1 578 566,28 \$	1 610 137,61 \$	1 642 340,36 \$	1 675 187,17 \$	1 708 690,91 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	428 666,28 \$	460 237,61 \$	492 440,36 \$	525 287,17 \$	558 790,91 \$
Remboursement de capital	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$
Liquidité générée (après impôts)	862 737,62 \$	944 926,35 \$	1 028 758,86 \$	1 114 268,01 \$	1 201 487,34 \$
Avoir net total	1 394 408,88 \$	1 508 168,94 \$	1 624 204,20 \$	1 742 560,16 \$	1 863 283,23 \$

Prévisions financières

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



	Du 1 avr. 2039 au 31 mars 2040	Du 1 avr. 2040 au 31 mars 2041	Du 1 avr. 2041 au 31 mars 2042	Du 1 avr. 2042 au 31 mars 2043	Du 1 avr. 2043 au 31 mars 2044
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	130 026,87 \$	132 627,40 \$	135 279,94 \$	137 985,55 \$	140 745,26 \$
Revenu brut effectif	122 225,26 \$	124 669,76 \$	127 163,14 \$	129 706,42 \$	132 300,54 \$
Dépenses d'exploitation	33 261,54 \$	33 926,77 \$	34 605,30 \$	35 297,41 \$	36 003,36 \$
Revenu net d'exploitation	88 963,72 \$	90 742,99 \$	92 557,84 \$	94 409,01 \$	96 297,19 \$
Service de la dette	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (avant impôts)	88 963,72 \$	90 742,99 \$	92 557,84 \$	94 409,01 \$	96 297,19 \$
Financement					
Remboursement de capital	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Intérêts hypothécaires	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Solde de l'hypothèque	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$	820 313,90 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	88 963,72 \$	90 742,99 \$	92 557,84 \$	94 409,01 \$	96 297,19 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	18 618,99 \$	17 874,23 \$	17 159,26 \$	16 472,89 \$	15 813,97 \$
Revenu imposable (net)	70 344,73 \$	72 868,76 \$	75 398,58 \$	77 936,12 \$	80 483,21 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	88 963,72 \$	90 742,99 \$	92 557,84 \$	94 409,01 \$	96 297,19 \$
FNACC	446 855,68 \$	428 981,46 \$	411 822,20 \$	395 349,31 \$	379 535,34 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	13,40	13,40	13,40	13,40	13,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,59	19,59	19,59	19,59	19,59
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %	27,21 %
Ratio d'endettement	47,07 %	46,14 %	45,24 %	44,35 %	43,48 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taux minimal d'occupation (TMO)	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %	25,58 %
Taux de capitalisation (TRN)	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %	5,10 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	217 858,09 \$	222 215,25 \$	226 659,56 \$	231 192,75 \$	235 816,60 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	39 040,27 \$	38 289,49 \$	37 553,15 \$	36 830,98 \$	36 122,69 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	33,14 %	33,80 %	34,48 %	35,17 %	35,87 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	33,14 %	33,80 %	34,48 %	35,17 %	35,87 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	45,87 %	46,79 %	47,72 %	48,68 %	49,65 %
Avoir net (cumulatif)					

Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	739,96 %	786,75 %	834,47 %	883,15 %	932,80 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	1 742 864,73 \$	1 777 722,02 \$	1 813 276,46 \$	1 849 541,99 \$	1 886 532,83 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	592 964,73 \$	627 822,02 \$	663 376,46 \$	699 641,99 \$	736 632,83 \$
Remboursement de capital	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$	103 004,98 \$
Liquidité générée (après impôts)	1 290 451,06 \$	1 381 194,05 \$	1 473 751,89 \$	1 568 160,90 \$	1 664 458,09 \$
Avoir net total	1 986 420,77 \$	2 112 021,05 \$	2 240 133,34 \$	2 370 807,87 \$	2 504 095,90 \$

Prévisions financières

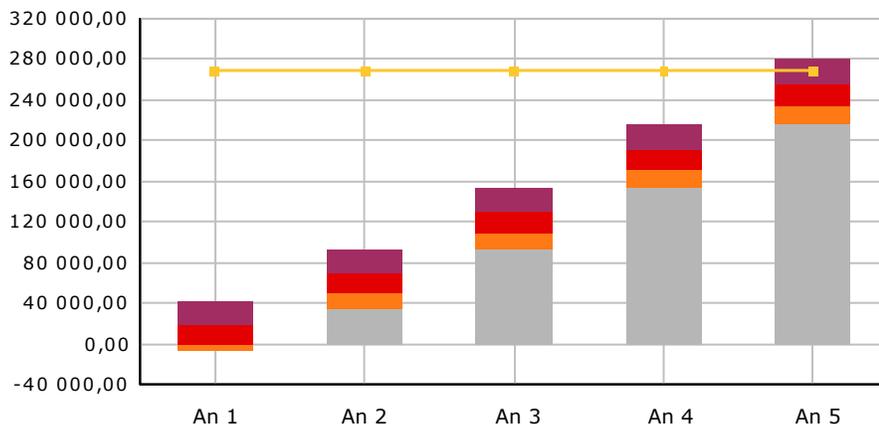
1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER



2019-03-19

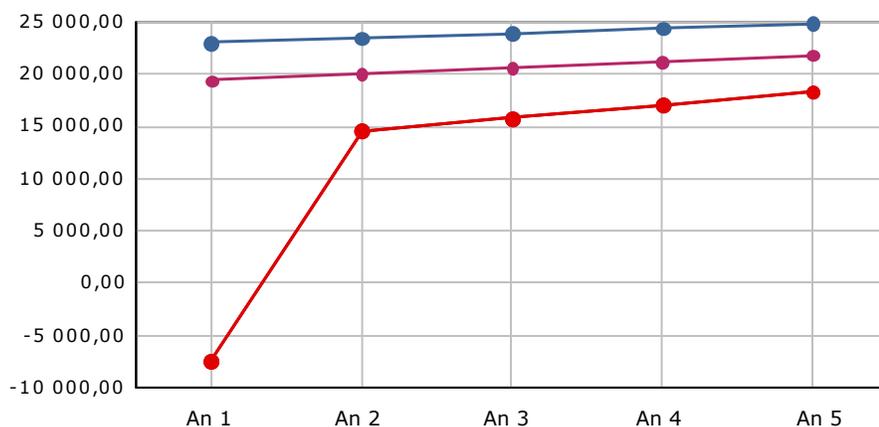
Avoir net total



Ce graphique représente le montant accumulé au fil des ans grâce au profit généré par l'immeuble, à l'actif accumulé par le remboursement de l'hypothèque et à l'augmentation de la valeur de l'immeuble. En d'autres mots, il est possible d'identifier le moment où l'investisseur aura récupéré entièrement sa mise de fonds initiale en observant le moment où la ligne représentant la mise de fonds est atteinte.

- Plus-value de l'immeuble
- Remboursement de capital
- Liquidité générée (après impôts)
- Mise de fonds
- Cumulatif des années précédentes

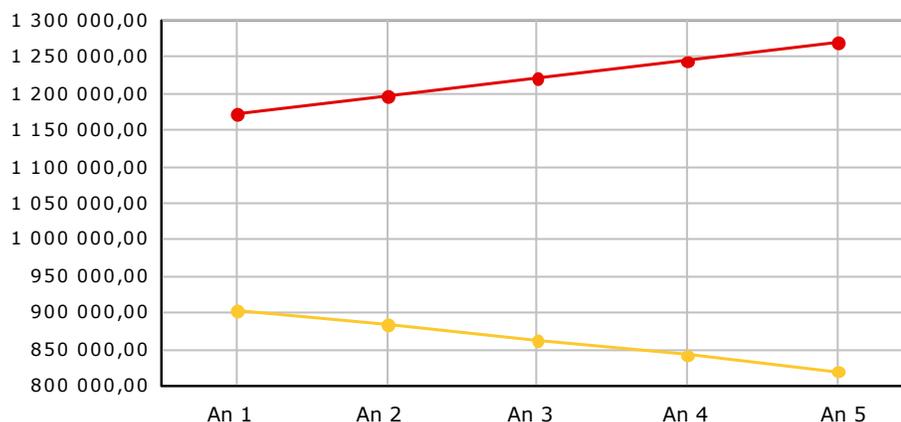
Progression de l'avoir



Dans ce graphique, l'évolution du profit généré par l'immeuble en considérant les impôts est illustrée. Si le coût d'acquisition de l'immeuble est inférieur à sa valeur marchande, un montant plus élevé peut être observé pour la plus-value de l'immeuble la première année car un profit est réalisé dès l'achat.

- Liquidité générée (avant impôts)
- Liquidité générée (après impôts)
- Plus-value de l'immeuble
- Remboursement de capital

Progression de la valeur de l'immeuble et du solde hypothécaire



L'espace entre les 2 lignes représente le montant qui appartient réellement à l'investisseur puisqu'il n'est pas détenu par les créanciers hypothécaires. L'immeuble prend de la valeur à chaque année sans qu'il soit nécessaire de le financer à nouveau.

- Valeur de l'immeuble
- Solde de l'hypothèque

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

Évaluation du prix de vente

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



	Pourcentage de la mise de fonds	Ratio de couverture de la dette (RCD)
--	---------------------------------	---------------------------------------

Taux de rendement désiré (avant impôt et capitalisation)	5,97 %	5,97 %
Revenu	82 603,44 \$	82 603,44 \$
Dépenses	22 384,06 \$	22 384,06 \$
Revenu net annuel	60 219,38 \$	60 219,38 \$

Hypothèque

Montant de l'hypothèque	878 773,00 \$	920 109,06 \$
Taux d'intérêt	2,98 %	2,98 %
Amortissement	mois	mois
Montant des versements	3 686,80 \$	3 860,22 \$

Évaluation des montants

Montant de la mise de fonds	267 634,71 \$	232 776,20 \$
Pourcentage de la mise de fonds	23,35 %	20,19 %
Ratio de couverture de la dette	1,36	1,30
Profit annuel	15 977,78 \$	13 896,74 \$

Évaluation du prix de vente	<u>1 146 407,71 \$</u>	<u>1 152 885,26 \$</u>
Moyenne du prix de vente	<u>1 149 646,48 \$</u>	

PRÉPARÉ POUR :

Financement SCHL taux de 2,98% amortissement 30 ans

MATHIEU LECLERC

info@multiimmo.ca, (514) 703-4159

Rendement à la revente

1680 Av. Belleville, Le Vieux-Longueuil (Longueuil), Montérégie, Québec J4P 3M1

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-03-19



Actif net (avant impôts)

Prix de revente	1 262 217,40 \$	
Frais de courtage	- 69 406,18 \$	Frais de courtage de 5,00 %
Prix net de revente	1 192 811,23 \$	
Solde hypothécaire	- 820 313,90 \$	
Actif net à la revente	372 497,33 \$	
Mise de fonds initiale	- 268 450,00 \$	
Actif net augmenté (avant impôts)	104 047,33 \$	

Gain en capital

Prix net de revente	1 192 811,23 \$	
Coût d'acquisition	- 1 149 900,00 \$	
Gain en capital	42 911,23 \$	
Exonération du gain en capital	- 0,00 \$	
Solde du gain en capital	42 911,23 \$	
Gain en capital imposable	21 455,61 \$	Proportion imposable du gain de 50,00 %

Impôts

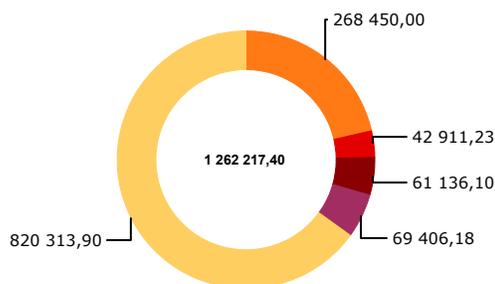
Dépréciation annuelle récupérée	+ 118 742,49 \$	
Total imposable	140 198,11 \$	
Impôt sur le revenu	0,00 \$	Taux d'imposition de 0,00 %

Actif net (après impôts)

Actif net augmenté (avant impôts)	104 047,33 \$
Impôt sur le revenu	- 0,00 \$
Actif net augmenté (après impôts)	104 047,33 \$

Rendement

Actif net sur base annuelle	20 041,05 \$
Liquidité moyenne (après impôts)	+ 11 673,82 \$
Rendement annuel	31 714,86 \$
Taux de rendement annuel	11,81 %



Ce graphique illustre ce que le prix de revente estimé servira à payer. Les sections dans les teintes d'orange (mise de fonds, gain en capital et capital récupéré) représentent le montant qui appartiendra à l'investisseur si l'immeuble est revendu après 5 ans de possession.

- Capital récupéré
- Gain en capital (après impôts)
- Mise de fonds
- Solde de l'hypothèque
- Frais de courtage
- Impôt sur le revenu