



ANALYSE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

16 JUIN 2019

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

PRÉPARÉ PAR :

MATHIEU LECLERC

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



MULTI IMMO GISÈLE AUGER

1451 - 1471 Rue De Nouë
Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7
Secteur Trois-Rivières



Sommaire

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



Coût d'acquisition

Total	359 000,00 \$
Frais d'acquisition	4 935,00 \$
Total	363 935,00 \$

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

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,12
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,32
Prix par appartement	52 311,43 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	45,09 %
Ratio d'endettement	69,65 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,15
Taux minimal d'occupation (TMO)	79,86 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	5,18 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	0,00 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)

Avant liquidité	2,49 %
Après capitalisation	8,81 %
Après capitalisation et plus-value	16,08 %

Revenus et dépenses

Revenus	40 140,00 \$
Augmentation des revenus - An 1	0,00 \$
Perte de revenus	- 5 619,60 \$
Revenu brut effectif (RBE)	34 520,40 \$
Dépenses	15 563,61 \$

Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	18 956,79 \$
Service annuel de la dette	16 493,88 \$
Liquidité générée (avant impôts)	2 462,91 \$
Capitalisation totale	6 240,59 \$
Liquidité générée + Capitalisation	8 703,50 \$
Plus value de l'immeuble	7 180,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus value	15 883,50 \$

Mise de fonds et financement

Mise de fonds	98 750,00 \$
Hypothèque # 1	261 300,00 \$
Amortissement	300 mois
Taux d'intérêt	4,00 %
Terme	60 mois
Versement	1 374,49 \$

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

Calculs effectués en date du 1753-01-01

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

Fiche descriptive

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER



2019-06-16

Coordonnées de la propriété

Année de construction	1961
Type de construction	Isolé (détaché) - 7plex
Nombre d'unités	7
Nombre d'étages hors-sol	3
Nombre d'étages sous-sol	1
Type de zonage	Résidentiel

Matricule	
Circonscription foncière	
Cadastre	1208576
Certificat de localisation	2012

Dimension du bâtiment	21,83 x 9,11	
Superficie du bâtiment	198,87 mètres carrés	Irrégulier
Dimension du terrain	18,29 x 24,86	
Superficie du terrain	451,20 mètres carrés	Irrégulier

Évaluation municipale	2019
Terrain	29 300,00 \$
Bâtiment	300 700,00 \$
Évaluation total	330 000,00 \$

Propriétaire

1451 - 1471 Rue De Nouë
Trois-Rivières, Mauricie
G8Z 1H7

Près de
Angoulême

Rev. brut potentiel.	Dépenses exp.	Rev. net exp.
40 140,00 \$	15 563,61 \$	24 576,39 \$

Prix demandé	Mode de paiement	Solde
359 000,00 \$		Non

Remarques

7plex (4 X 4 1/2, 3 X 5 1/2) bien localisé à proximité du CEGEP, de l'hôpital, de l'autoroute et de tous les services. Revenus bruts potentiels à compter de juillet 2019 \$40,140. Rénovations: 2013: Remplacement des portes et fenêtres au 1451 et façade du 1471, 2019: 1453 logement entièrement rénové. Photos 4 1/2 20 à 30, photos 5 1/2 9 à 19.

Commentaires supplémentaires

VENDU sans garantie légale aux risque et périls de l'ACHETEUR

Caractéristiques de la propriété

Fondation	Béton coulé
Toiture	Membrane élastomère, 2004 à confirmer
Fenêtres	Aluminium
Eau	Municipalité
Planchers	Céramique, Plancher flottant, Tuiles
Sous-plancher	Bois
Entrée laveuse/sécheuse	Oui
Protection incendie	Non
Buanderie	Non
Stationnements	0 Int. 7 Ext.
Prises extérieures	Non
Activités	Résidentiel
Chauffage	Plinthes chauffantes
Combustible	Électricité
Égoût	Égout raccordé
Finition extérieur	Brique
Influence du site	Près autoroute Près école Près services
Stationnement	Allée pavée Extérieur
Topographie	Plat

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

Courtier à contacter

Gisèle Auger

Information et rendez-vous

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

Termes et conditions des baux

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



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
1451	4	-	x	x	x	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	520,00 \$	6 240,00 \$
1453	4	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	475,00 \$	5 700,00 \$
1455	4	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	455,00 \$	5 460,00 \$
1457	4	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	455,00 \$	5 460,00 \$
1467	5	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	500,00 \$	6 000,00 \$
1469	5	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	470,00 \$	5 640,00 \$
1471	5	-	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	470,00 \$	5 640,00 \$
																		3 345,00 \$	40 140,00 \$

Analyse financière

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-06-16



Revenus		Mensuel	Annuel
3 x 5		1 440,00 \$	17 280,00 \$
4 x 4		1 905,00 \$	22 860,00 \$
Revenu locatif global envisageable (RGE)		3 345,00 \$	40 140,00 \$
Perte de revenus		Mensuel	Annuel
Résidentiel	14,00 %	468,30 \$	5 619,60 \$
Revenu brut effectif (RBE)		2 876,70 \$	34 520,40 \$
Dépenses		Mensuel	Annuel
Taxes municipales	9,91 %	285,08 \$	3 421,00 \$
Taxes scolaires	2,38 %	68,58 \$	823,00 \$
Assurances	8,71 %	250,50 \$	3 006,00 \$
Électricité	5,93 %	170,50 \$	2 046,00 \$
Déneigement - Pelouse	2,48 %	71,42 \$	857,00 \$
Conciergerie	2,53 %	72,92 \$	875,00 \$
Entretien - Réparation	10,14 %	291,67 \$	3 500,00 \$
Gestion	3,00 %	86,30 \$	1 035,61 \$
Total des dépenses	45,09 %	1 296,97 \$	15 563,61 \$
Flux monétaire		Annuel	
Revenu net d'exploitation			18 956,79 \$
Service annuel de la dette		-	16 493,88 \$
Liquidité générée (avant impôts)			2 462,91 \$
Capitalisation totale		+	6 240,59 \$
Liquidité générée + Capitalisation			8 703,50 \$
Plus-value de l'immeuble		+	7 180,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus-value			15 883,50 \$

Analyse financière

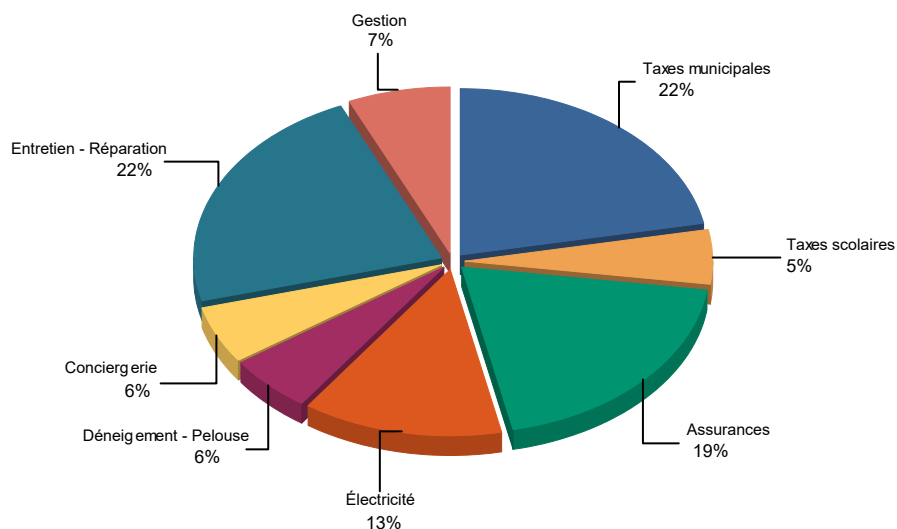
1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

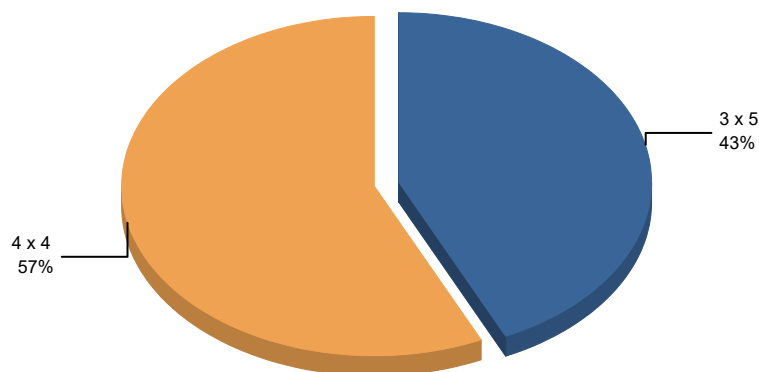
2019-06-16



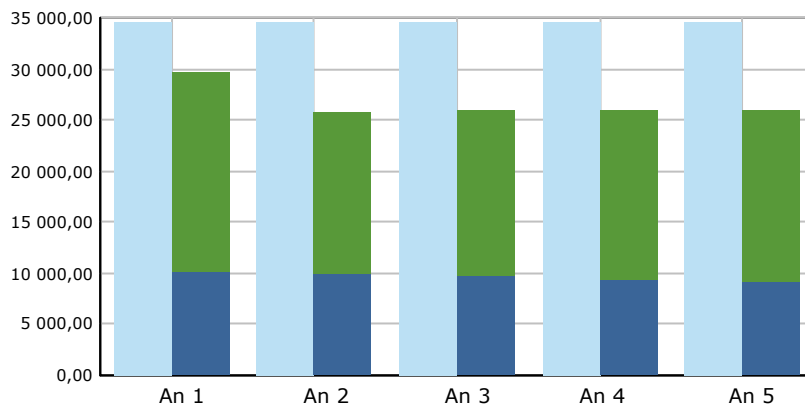
Répartition des dépenses



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

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



Coût d'acquisition

Total **359 000,00 \$**

Frais d'acquisition

Droit (SCHL, ...) 1 050,00 \$ (Financé)

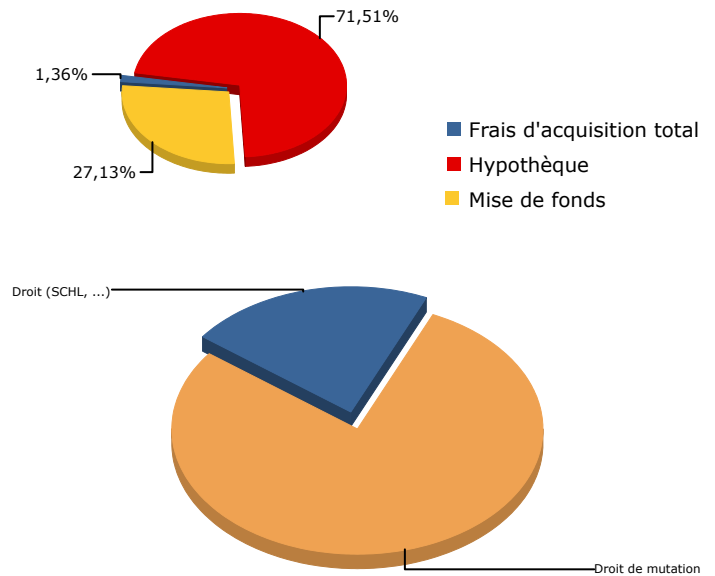
Droit de mutation 3 885,00 \$

Total **4 935,00 \$**

GRAND TOTAL **363 935,00 \$**

Total Frais non financés **3 885,00 \$**

Acquisition détaillée



Mise de fonds

98 750,00 \$ (27,51 %) du coût d'acquisition

Hypothèque no 1

261 300,00 \$ (72,49 %) du coût d'acquisition

Amortissement	300 mois
Taux d'intérêt	4,00 %
Terme	60 mois
Fréquence de versements	Mensuelle
Composition des intérêts	Semestrielle
Versement	1 374,49 \$

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

Analyse de rentabilité

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-06-16



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

Selon Coût d'acq.

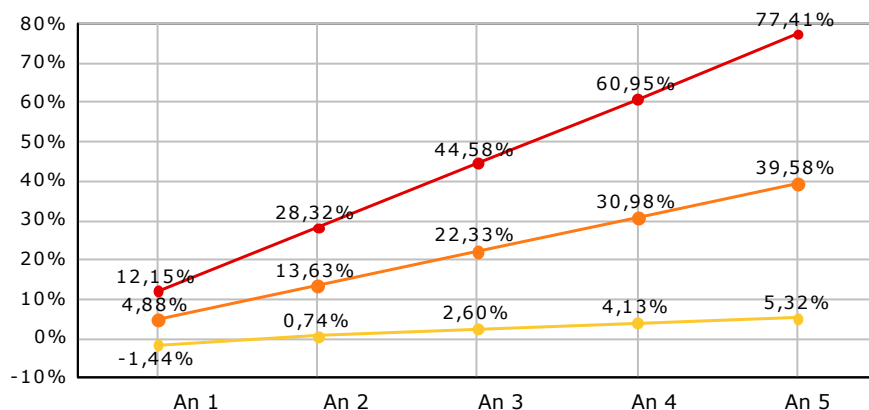
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,12	9,12
Multiplicateur du revenu net (MRN)	19,32	
Prix par appartement	52 311,43 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	45,09 %	
Ratio d'endettement	69,65 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,15	
Taux minimal d'occupation (TMO)	79,86 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	5,18 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	0,00 %	
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Sur liquidité	2,49 %	
Après capitalisation	8,81 %	
Après capitalisation et appréciation	16,08 %	

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

Selon Coût d'acq.

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	10,40
Multiplicateur du revenu net (MRN)	18,94
Prix par appartement	51 285,71 \$
Taux de rendement sur le net (TRN)	5,28 %

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 :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

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 359 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 359 000,00 \$ 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.

Définitions des ratios

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



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

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-06-16

Coût d'acquisition et Financement				
Résultat		Marge	Valeur	Détails
 Excellent	Coût d'acquisition	Supérieur à 0	359 000,00 \$	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 359 000,00 \$)				
Résultat		Marge	Valeur	Détails
 Mauvais	Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)	Environ 6 %	2,49 %	Représente le rendement de la mise de fonds (peut être comparé au rendement d'un placement à la Bourse ou dans des Fonds communs)
 Attention	Ratio de couverture de la dette (RCD)	Supérieur à 1,15 %	1,15	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.
 Attention	Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	Entre 37 % et 45 %	45,09 %	Le responsable des frais de chauffage n'a pas été spécifié. Aux frais du propriétaire ou aux frais du locataire.
 Excellent	Ratio d'endettement	Entre 75 % et 100 %	69,65 %	Indique le pourcentage du coût de l'immeuble qui est financé par des créanciers externes (après la 1ère année)
 Excellent	Taux minimal d'occupation (TMO)	Inférieur à 100 %	79,86 %	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 %	12,29 %	
 Attention	Assurances	Entre 2 % et 4 %	8,71 %	
 Attention	Électricité - Combustible	Entre 12 % et 23 %	5,93 %	Dépend du responsable du paiement des frais de chauffage (propriétaire ou locataire)
 Attention	Entretien - Réparation	Entre 4 % et 10 %	10,14 %	Variable selon l'état de l'immeuble, l'âge, etc.

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

Révision (suite)



Déneigement - Pelouse

Entre 0,5 % et 2 %

2,48 %



Conciergerie

Entre 2 % et 5 %

2,53 %



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)

Prévisions financières

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-06-16



	Du aaaa-mm-jj au 31 déc. 1753	Du 1 janv. 1754 au 31 déc. 1754	Du 1 janv. 1755 au 31 déc. 1755	Du 1 janv. 1756 au 31 déc. 1756	Du 1 janv. 1757 au 31 déc. 1757
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	40 140,00 \$	40 140,00 \$	40 140,00 \$	40 140,00 \$	40 140,00 \$
Revenu brut effectif	34 520,40 \$	34 520,40 \$	34 520,40 \$	34 520,40 \$	34 520,40 \$
Dépenses d'exploitation	19 448,61 \$	15 874,88 \$	16 192,38 \$	16 516,23 \$	16 846,55 \$
Revenu net d'exploitation	15 071,79 \$	18 645,52 \$	18 328,02 \$	18 004,17 \$	17 673,85 \$
Service de la dette	16 493,88 \$	16 493,88 \$	16 493,88 \$	16 493,88 \$	16 493,88 \$
Liquidité générée (avant impôts)	(1 422,09 \$)	2 151,64 \$	1 834,14 \$	1 510,29 \$	1 179,97 \$
Financement					
Remboursement de capital	6 240,59 \$	6 492,71 \$	6 755,00 \$	7 027,93 \$	7 311,84 \$
Intérêts hypothécaires	10 253,29 \$	10 001,17 \$	9 738,88 \$	9 465,95 \$	9 182,04 \$
Solde de l'hypothèque	255 059,41 \$	248 566,70 \$	241 811,70 \$	234 783,77 \$	227 471,93 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	4 818,50 \$	8 644,35 \$	8 589,14 \$	8 538,22 \$	8 491,81 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	4 818,50 \$	8 644,35 \$	8 589,14 \$	8 538,22 \$	0,00 \$
Revenu imposable (net)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	8 491,81 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	(1 422,09 \$)	2 151,64 \$	1 834,14 \$	1 510,29 \$	1 179,97 \$
FNACC	300 331,50 \$	291 687,16 \$	283 098,02 \$	274 559,80 \$	274 559,80 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	9,12	9,31	9,49	9,68	9,87
Multiplicateur du revenu net (MRN)	24,30	20,03	20,79	21,58	22,43
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	56,34 %	45,99 %	46,91 %	47,84 %	48,80 %
Ratio d'endettement	69,65 %	66,55 %	63,47 %	60,42 %	57,39 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,91	1,13	1,11	1,09	1,07
Taux minimal d'occupation (TMO)	89,54 %	80,64 %	81,43 %	82,24 %	83,06 %
Taux de capitalisation (TRN)	4,12 %	4,99 %	4,81 %	4,63 %	4,46 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	52 311,43 \$	53 357,66 \$	54 424,81 \$	55 513,31 \$	56 623,57 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	(1 367,40 \$)	1 989,31 \$	1 630,54 \$	1 291,00 \$	969,85 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	-1,44 %	2,18 %	1,86 %	1,53 %	1,19 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	4,88 %	8,75 %	8,70 %	8,65 %	8,60 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	12,15 %	16,17 %	16,26 %	16,36 %	16,47 %
Avoir net (cumulatif)					

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	12,15 %	28,32 %	44,58 %	60,95 %	77,41 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	366 180,00 \$	373 503,60 \$	380 973,67 \$	388 593,15 \$	396 365,01 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	7 180,00 \$	14 503,60 \$	21 973,67 \$	29 593,15 \$	37 365,01 \$
Remboursement de capital	6 240,59 \$	12 733,30 \$	19 488,30 \$	26 516,23 \$	33 828,07 \$
Liquidité générée (après impôts)	(1 422,09 \$)	729,54 \$	2 563,68 \$	4 073,97 \$	5 253,94 \$
Avoir net total	11 998,50 \$	27 966,44 \$	44 025,65 \$	60 183,35 \$	76 447,02 \$

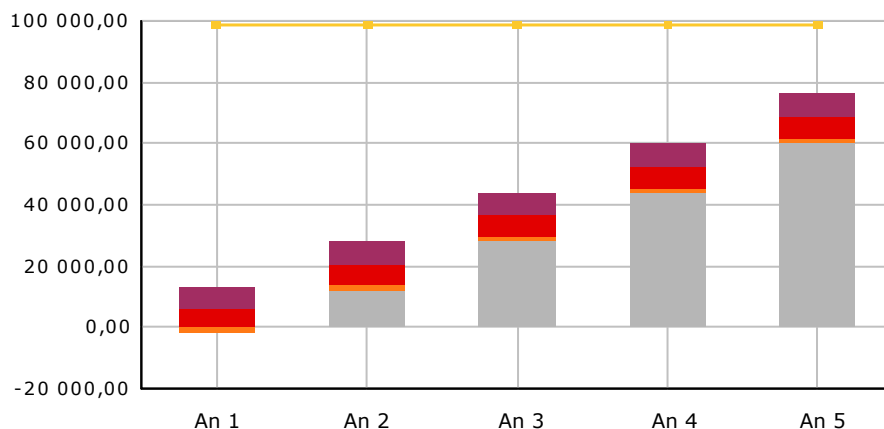
Prévisions financières

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16

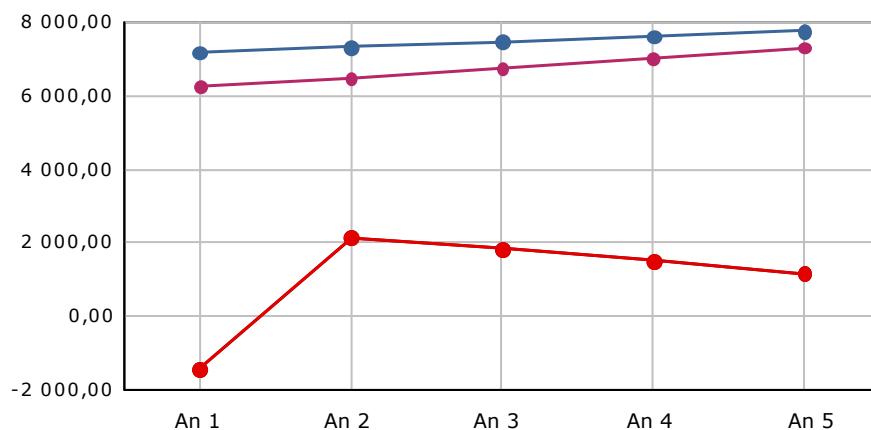
Avoir net total



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

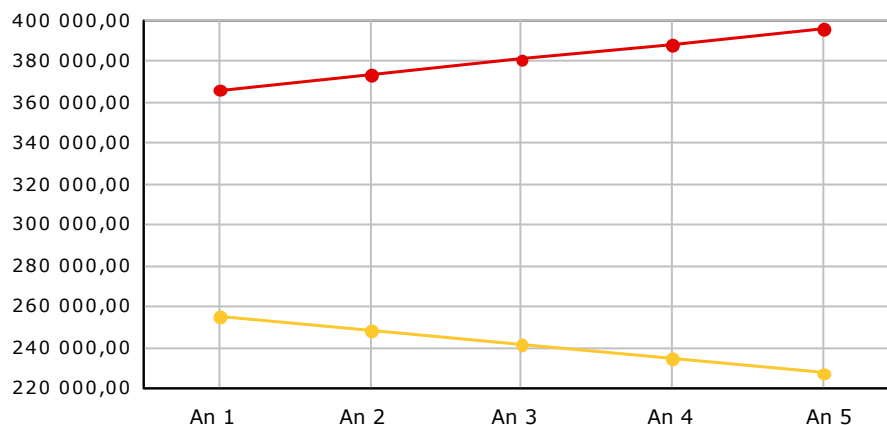
Progression de l'avoir



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

Détails hypothécaire

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



Hypothèque

Montant	261 300,00 \$
Taux d'intérêt	4,00 %
Amortissement	300 mois
Terme	60 mois
Fréquence de versements	Mensuelle

	Date	Versement	Capital	Intérêt	Solde	Intérêt cumulé
0	1752-12-01	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	261 300,00 \$	0,00 \$
1	1753-01-01	1 374,49 \$	510,66 \$	863,83 \$	260 789,34 \$	863,83 \$
2	1753-02-01	1 374,49 \$	512,35 \$	862,14 \$	260 276,99 \$	1 725,97 \$
3	1753-03-01	1 374,49 \$	514,04 \$	860,45 \$	259 762,95 \$	2 586,42 \$
4	1753-04-01	1 374,49 \$	515,74 \$	858,75 \$	259 247,21 \$	3 445,17 \$
5	1753-05-01	1 374,49 \$	517,45 \$	857,04 \$	258 729,76 \$	4 302,21 \$
6	1753-06-01	1 374,49 \$	519,16 \$	855,33 \$	258 210,60 \$	5 157,54 \$
7	1753-07-01	1 374,49 \$	520,87 \$	853,62 \$	257 689,73 \$	6 011,16 \$
8	1753-08-01	1 374,49 \$	522,60 \$	851,89 \$	257 167,13 \$	6 863,05 \$
9	1753-09-01	1 374,49 \$	524,32 \$	850,17 \$	256 642,81 \$	7 713,22 \$
10	1753-10-01	1 374,49 \$	526,06 \$	848,43 \$	256 116,75 \$	8 561,65 \$
11	1753-11-01	1 374,49 \$	527,80 \$	846,69 \$	255 588,95 \$	9 408,34 \$
12	1753-12-01	1 374,49 \$	529,54 \$	844,95 \$	255 059,41 \$	10 253,29 \$
13	1754-01-01	1 374,49 \$	531,29 \$	843,20 \$	254 528,12 \$	11 096,49 \$
14	1754-02-01	1 374,49 \$	533,05 \$	841,44 \$	253 995,07 \$	11 937,93 \$
15	1754-03-01	1 374,49 \$	534,81 \$	839,68 \$	253 460,26 \$	12 777,61 \$
16	1754-04-01	1 374,49 \$	536,58 \$	837,91 \$	252 923,68 \$	13 615,52 \$
17	1754-05-01	1 374,49 \$	538,35 \$	836,14 \$	252 385,33 \$	14 451,66 \$
18	1754-06-01	1 374,49 \$	540,13 \$	834,36 \$	251 845,20 \$	15 286,02 \$
19	1754-07-01	1 374,49 \$	541,92 \$	832,57 \$	251 303,28 \$	16 118,59 \$
20	1754-08-01	1 374,49 \$	543,71 \$	830,78 \$	250 759,57 \$	16 949,37 \$
21	1754-09-01	1 374,49 \$	545,51 \$	828,98 \$	250 214,06 \$	17 778,35 \$
22	1754-10-01	1 374,49 \$	547,31 \$	827,18 \$	249 666,75 \$	18 605,53 \$
23	1754-11-01	1 374,49 \$	549,12 \$	825,37 \$	249 117,63 \$	19 430,90 \$
24	1754-12-01	1 374,49 \$	550,93 \$	823,56 \$	248 566,70 \$	20 254,46 \$
25	1755-01-01	1 374,49 \$	552,76 \$	821,73 \$	248 013,94 \$	21 076,19 \$
26	1755-02-01	1 374,49 \$	554,58 \$	819,91 \$	247 459,36 \$	21 896,10 \$
27	1755-03-01	1 374,49 \$	556,42 \$	818,07 \$	246 902,94 \$	22 714,17 \$

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

28	1755-04-01	1 374,49 \$	558,26 \$	816,23 \$	246 344,68 \$	23 530,40 \$
29	1755-05-01	1 374,49 \$	560,10 \$	814,39 \$	245 784,58 \$	24 344,79 \$
30	1755-06-01	1 374,49 \$	561,95 \$	812,54 \$	245 222,63 \$	25 157,33 \$
31	1755-07-01	1 374,49 \$	563,81 \$	810,68 \$	244 658,82 \$	25 968,01 \$
32	1755-08-01	1 374,49 \$	565,67 \$	808,82 \$	244 093,15 \$	26 776,83 \$
33	1755-09-01	1 374,49 \$	567,54 \$	806,95 \$	243 525,61 \$	27 583,78 \$
34	1755-10-01	1 374,49 \$	569,42 \$	805,07 \$	242 956,19 \$	28 388,85 \$
35	1755-11-01	1 374,49 \$	571,30 \$	803,19 \$	242 384,89 \$	29 192,04 \$
36	1755-12-01	1 374,49 \$	573,19 \$	801,30 \$	241 811,70 \$	29 993,34 \$
37	1756-01-01	1 374,49 \$	575,09 \$	799,40 \$	241 236,61 \$	30 792,74 \$
38	1756-02-01	1 374,49 \$	576,99 \$	797,50 \$	240 659,62 \$	31 590,24 \$
39	1756-03-01	1 374,49 \$	578,90 \$	795,59 \$	240 080,72 \$	32 385,83 \$
40	1756-04-01	1 374,49 \$	580,81 \$	793,68 \$	239 499,91 \$	33 179,51 \$
41	1756-05-01	1 374,49 \$	582,73 \$	791,76 \$	238 917,18 \$	33 971,27 \$
42	1756-06-01	1 374,49 \$	584,66 \$	789,83 \$	238 332,52 \$	34 761,10 \$
43	1756-07-01	1 374,49 \$	586,59 \$	787,90 \$	237 745,93 \$	35 549,00 \$
44	1756-08-01	1 374,49 \$	588,53 \$	785,96 \$	237 157,40 \$	36 334,96 \$
45	1756-09-01	1 374,49 \$	590,47 \$	784,02 \$	236 566,93 \$	37 118,98 \$
46	1756-10-01	1 374,49 \$	592,43 \$	782,06 \$	235 974,50 \$	37 901,04 \$
47	1756-11-01	1 374,49 \$	594,38 \$	780,11 \$	235 380,12 \$	38 681,15 \$
48	1756-12-01	1 374,49 \$	596,35 \$	778,14 \$	234 783,77 \$	39 459,29 \$
49	1757-01-01	1 374,49 \$	598,32 \$	776,17 \$	234 185,45 \$	40 235,46 \$
50	1757-02-01	1 374,49 \$	600,30 \$	774,19 \$	233 585,15 \$	41 009,65 \$
51	1757-03-01	1 374,49 \$	602,28 \$	772,21 \$	232 982,87 \$	41 781,86 \$
52	1757-04-01	1 374,49 \$	604,27 \$	770,22 \$	232 378,60 \$	42 552,08 \$
53	1757-05-01	1 374,49 \$	606,27 \$	768,22 \$	231 772,33 \$	43 320,30 \$
54	1757-06-01	1 374,49 \$	608,28 \$	766,21 \$	231 164,05 \$	44 086,51 \$
55	1757-07-01	1 374,49 \$	610,29 \$	764,20 \$	230 553,76 \$	44 850,71 \$
56	1757-08-01	1 374,49 \$	612,30 \$	762,19 \$	229 941,46 \$	45 612,90 \$
57	1757-09-01	1 374,49 \$	614,33 \$	760,16 \$	229 327,13 \$	46 373,06 \$
58	1757-10-01	1 374,49 \$	616,36 \$	758,13 \$	228 710,77 \$	47 131,19 \$
59	1757-11-01	1 374,49 \$	618,40 \$	756,09 \$	228 092,37 \$	47 887,28 \$
60	1757-12-01	1 374,49 \$	620,44 \$	754,05 \$	227 471,93 \$	48 641,33 \$
Total		82 469,40 \$	33 828,07 \$	48 641,33 \$		



Évaluation du prix de vente

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-06-16



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

Taux de rendement désiré (avant impôt et capitalisation)	3,00 %	3,00 %
Revenu	34 520,40 \$	34 520,40 \$
Dépenses	15 563,61 \$	15 563,61 \$
Revenu net annuel	18 956,79 \$	18 956,79 \$

Hypothèque

Montant de l'hypothèque	254 434,03 \$	261 145,86 \$
Taux d'intérêt	4,00 %	4,00 %
Amortissement	mois	mois
Montant des versements	1 338,37 \$	1 373,68 \$

Évaluation des montants

Montant de la mise de fonds	96 543,17 \$	82 420,93 \$
Pourcentage de la mise de fonds	27,51 %	23,99 %
Ratio de couverture de la dette	1,18	1,15
Profit annuel	2 896,35 \$	2 472,63 \$

Évaluation du prix de vente	350 977,20 \$	343 566,80 \$
Moyenne du prix de vente	347 272,00 \$	

PRÉPARÉ POUR :

1451-1471 de Nouë, Trois-Rivières Prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

Rendement à la revente

1451 - 1471 Rue De Nouë, Trois-Rivières, Mauricie, Québec G8Z 1H7

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



Actif net (avant impôts)

Prix de revente	328 323,15 \$	
Frais de courtage	- 18 053,67 \$	Frais de courtage de 5,00 %
Prix net de revente	310 269,48 \$	
Solde hypothécaire	- 227 471,93 \$	
Actif net à la revente	82 797,55 \$	
Mise de fonds initiale	- 98 750,00 \$	
Actif net augmenté (avant impôts)	(15 952,45 \$)	

Gain en capital

Prix net de revente	310 269,48 \$	
Coût d'acquisition	- 359 000,00 \$	
Gain en capital	(48 730,52 \$)	
Exonération du gain en capital	- 0,00 \$	
Solde du gain en capital	(48 730,52 \$)	
Gain en capital imposable	(24 365,26 \$)	Proportion imposable du gain de 50,00 %

Impôts

Dépréciation annuelle récupérée	+ 30 590,20 \$	
Total imposable	6 224,94 \$	
Impôt sur le revenu	0,00 \$	Taux d'imposition de 0,00 %

Actif net (après impôts)

Actif net augmenté (avant impôts)	(15 952,45 \$)	
Impôt sur le revenu	- 0,00 \$	
Actif net augmenté (après impôts)	(15 952,45 \$)	

Rendement

Actif net sur base annuelle	(3 305,49 \$)	
Liquidité moyenne (après impôts)	+ 1 050,79 \$	
Rendement annuel	(2 254,70 \$)	
Taux de rendement annuel	-2,28 %	