



# ANALYSE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

16 JUIN 2019

PRÉPARÉ POUR :

**4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel**

PRÉPARÉ PAR :

**MATHIEU LECLERC**

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



MULTI IMMO GISÈLE AUGER

4001 - 4009 Av. Papineau  
Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2  
Secteur Le Plateau-Mont-Royal



# Sommaire

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



## Coût d'acquisition

<b>Total</b>	<b>2 795 000,00 \$</b>
<b>Frais d'acquisition</b>	<b>52 800,00 \$</b>
<b>Total</b>	<b>2 847 800,00 \$</b>

## Revenus et dépenses

<b>Revenus</b>	133 500,00 \$
<b>Augmentation des revenus - An 1</b>	638,40 \$
<b>Perte de revenus</b>	- 4 024,15 \$
<b>Revenu brut effectif (RBE)</b>	<b>130 114,25 \$</b>
<b>Dépenses</b>	30 748,85 \$

## Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	99 365,40 \$
Service annuel de la dette	86 455,68 \$
<b>Liquidité générée (avant impôts)</b>	<b>12 909,72 \$</b>
Capitalisation totale	32 711,25 \$
<b>Liquidité générée + Capitalisation</b>	<b>45 620,97 \$</b>
Plus value de l'immeuble	55 900,00 \$
<b>Liquidité + Cap. + Plus value</b>	<b>101 520,97 \$</b>

## Mise de fonds et financement

<b>Mise de fonds</b>	<b>1 426 250,00 \$</b>
<b>Hypothèque # 1</b>	<b>1 369 650,00 \$</b>
<b>Amortissement</b>	300 mois
<b>Taux d'intérêt</b>	4,00 %
<b>Terme</b>	60 mois
<b>Versement</b>	7 204,64 \$

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

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	21,25
Multiplicateur du revenu net (MRN)	28,69
Prix par appartement	475 150,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	23,63 %
Ratio d'endettement	46,90 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,15
Taux minimal d'occupation (TMO)	87,38 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,49 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	4,96 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

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

<b>Avant liquidité</b>	<b>0,91 %</b>
<b>Après capitalisation</b>	<b>3,20 %</b>
<b>Après capitalisation et plus-value</b>	<b>7,12 %</b>

## Scénario pour propriétaire occupant\*

Valeur marchande du loyer du propriétaire	4 500,00 \$ / mois
Coût réel d'occupation du propriétaire	3 424,19 \$
Coût d'occupation du propriétaire (capital inclus)	698,25 \$
Profit estimé du propriétaire (profit de la revente)	3 960,08 \$

## PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel

## MATHIEU LECLERC

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

Calculs effectués en date du 2019-07-01

\* Ne considère 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	1910
Type de construction	En rangée - 6plex
Nombre d'unités	6
Nombre d'étages hors-sol	3
Nombre d'étages sous-sol	2
Type de zonage	Résidentiel et Commercial

Matricule	
Circonscription foncière	
Cadastre	1566284
Certificat de localisation	2002

Dimension du bâtiment	36,10 x 78,00
Superficie du bâtiment	7 680,00 pieds carrés
Dimension du terrain	37,00 x 78,00
Superficie du terrain	2 866,00 pieds carrés

Évaluation municipale	2017
Terrain	443 500,00 \$
Bâtiment	711 500,00 \$
Évaluation total	1 155 000,00 \$

Propriétaire

4001 - 4009 Av. Papineau Près de  
Le Plateau-Mont-Royal (Mon Gauthier  
H2K 4K2

Rev. brut potentiel.	Dépenses exp.	Rev. net exp.
133 500,00 \$	30 748,85 \$	102 751,15 \$

Prix demandé	Mode de paiement	Solde
<b>2 795 000,00 \$</b>		Non

## Remarques

JOYAU FACE AU PARC LA FONTAINE IMMENSE 6plex 2 côtés en pierre sur un coin de rue. Revenus bruts au 1er juillet 2019 \$133,500. Superficie de +/-2,560pc/étage, plafonds de 8 pieds, sous-sol totalement aménagé de 6 '8". À proximité de 3 stations de métro, la rue Rachel et Mont-Royal avec ses restos et boutiques. Walk score 92 Bike score 75

## Commentaires supplémentaires

La superficie du bâtiment et la superficie habitable est approximative (voir le certificat de localisation).

Un des logements portant l'adresse 1805 Gauthier fait partie du bâtiment.

JOYAU FACE AU PARC LA FONTAINE IMMENSE 6plex (4 X 5 1/2, 1 X 6 1/2 + local commercial) tout en pierre (façade et côté) sur un coin de rue. Revenus bruts au 1er juillet 2019 \$133,500. Superficie de 2,560pc par étage, plafonds de 8 pieds, sous-sol totalement aménagé de 6'8". Très bien situé à proximité de 3 stations de métro, de la rue Rachel et Mont-Royal avec sa multitude de restos et boutiques. Walk score 92 Bike score 75.

Possibilité de convertir le RDC en résidentiel (à confirmer avec le bureau d'arrondissement du Plateau Mont-Royal). Le RDC est occupé par le VENDEUR et peut devenir libre pour l'ACHETEUR avec un avis de 30 jours.

Possibilité d'une grande terrasse sur le toit (à confirmer avec le bureau d'arrondissement du Plateau Mont-Royal). Accès au toit par une cage d'escalier arrière intér

## Caractéristiques de la propriété

Toiture	Bitume et gravier
Fenêtres	Aluminium, Couliissante
Eau	Municipalité
Planchers	Bois, Céramique, Marbre, Plancher flotta
Sous-plancher	Bois
Entrée laveuse/sécheuse	Oui
Protection incendie	Non
Buanderie	Non
Stationnements	0 Int. 1 Ext.
Prises extérieures	Non
Activités	Commercial Résidentiel
Chauffage	Plinthes chauffantes
Combustible	Électricité
Égoût	Égout raccordé
Finition extérieur	Brique Pierre
Influence du site	Près activités récréatives Coin Près autoroute Près école Près services Près transport en commun
Stationnement	Extérieur
Topographie	Plat

## PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel

## 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

2019-06-16

## Inclus

Air climatisé central et thermopompe dans le local commercial du RDC

## Appartement du propriétaire occupant (Commercial)

Loyer mensuel	4 500,00 \$
Nbre de chambre(s)	0
Nbre de salle(s) de bain	0

### PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel

### Courtier à contacter

Gisèle Auger

### Information et rendez-vous

Téléphone (514) 703-4159, Courriel [info@multiimmo.ca](mailto:info@multiimmo.ca)



# Termes et conditions des baux

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

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
1805	5	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	2020-02-29	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 230,00 \$	14 760,00 \$
4001	2 560 pi <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	4 500,00 \$	54 000,00 \$
4003	6	-	-	-	-	x	-	x	-	x	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 330,00 \$	15 960,00 \$
4005	5	-	-	-	-	x	-	x	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 795,00 \$	21 540,00 \$
4007	5	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	950,00 \$	11 400,00 \$
4009	5	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	2020-06-30	-	-	-	Revenu résidentiel mensuel	1 320,00 \$	15 840,00 \$
																		<b>11 125,00 \$</b>	<b>133 500,00 \$</b>

# Analyse financière

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



Revenus		Mensuel	Annuel	
1 x 6		1 330,00 \$	15 960,00 \$	
1 x Commercial - Revenu (Loyer)		4 500,00 \$	54 000,00 \$	
4 x 5		5 295,00 \$	63 540,00 \$	
<b>Revenu locatif global envisageable (RGE)</b>		<b><u>11 125,00 \$</u></b>	<b><u>133 500,00 \$</u></b>	
Perte de revenus		% du RBP	Mensuel	Annuel
Taux d'inoccupation	2,00 %		222,50 \$	2 670,00 \$
Mauvaises créances	1,00 %		111,25 \$	1 335,00 \$
<b>Revenu brut effectif (RBE)</b>			<b><u>10 791,25 \$</u></b>	<b><u>129 495,00 \$</u></b>
Dépenses		% du RBE	Mensuel	Annuel
Taxes municipales	12,35 %		1 332,92 \$	15 995,00 \$
Taxes scolaires	1,51 %		162,75 \$	1 953,00 \$
Assurances	3,99 %		430,50 \$	5 166,00 \$
Conciergerie	0,58 %		62,50 \$	750,00 \$
Entretien - Réparation	2,32 %		250,00 \$	3 000,00 \$
Gestion	3,00 %		323,74 \$	3 884,85 \$
<b>Total des dépenses</b>	<b><u>23,75 %</u></b>		<b><u>2 562,40 \$</u></b>	<b><u>30 748,85 \$</u></b>
Flux monétaire			Annuel	
Revenu net d'exploitation			98 746,15 \$	
Service annuel de la dette			-	
<b>Liquidité générée (avant impôts)</b>			<b><u>12 290,47 \$</u></b>	
Capitalisation totale			+	
<b>Liquidité générée + Capitalisation</b>			<b><u>45 001,72 \$</u></b>	
Plus-value de l'immeuble			+	
<b>Liquidité + Cap. + Plus-value</b>			<b><u>100 901,72 \$</u></b>	

# Analyse financière

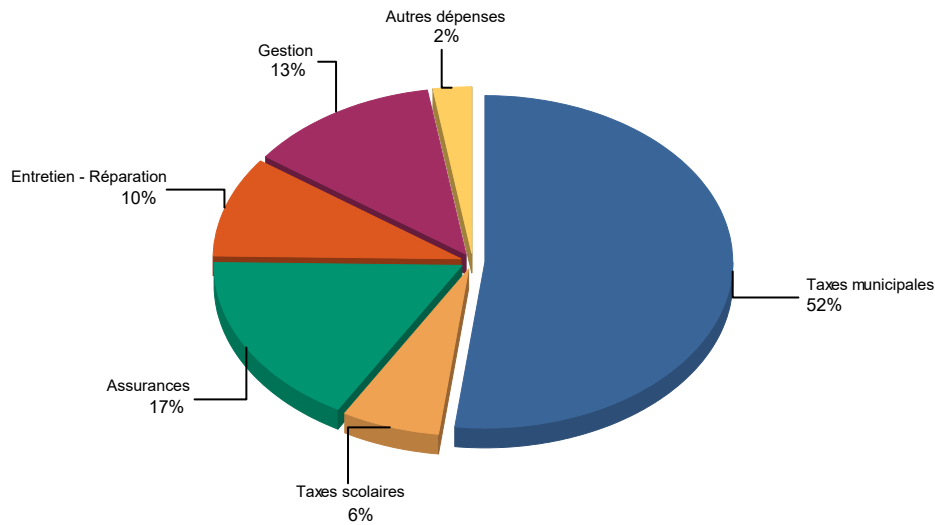
4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

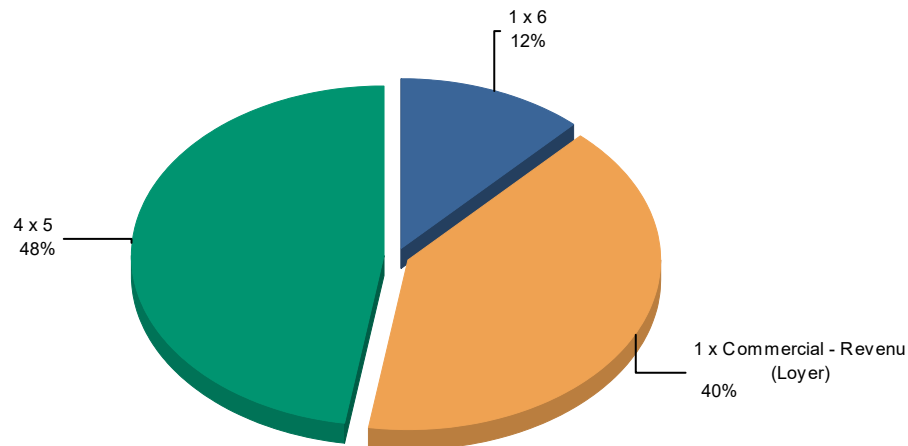
2019-06-16



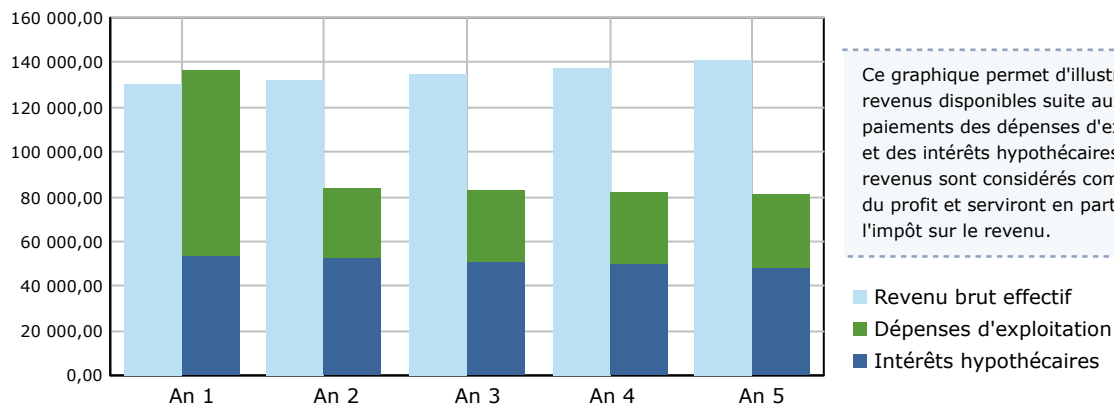
## Répartition des dépenses



## 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

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



## Coût d'acquisition

**Total** **2 795 000,00 \$**

## Frais d'acquisition

Droit (SCHL, ...) 900,00 \$ (Financé)

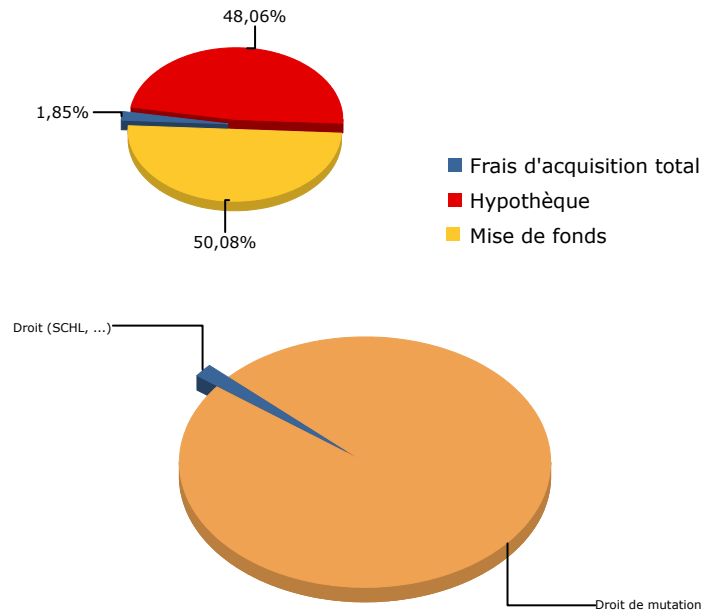
Droit de mutation 51 900,00 \$

**Total** **52 800,00 \$**

**GRAND TOTAL** **2 847 800,00 \$**

**Total Frais non financés** **51 900,00 \$**

## Acquisition détaillée



## Mise de fonds

**1 426 250,00 \$ (51,03 %) du coût d'acquisition**

## Hypothèque no 1

**1 369 650,00 \$ (48,97 %) du coût d'acquisition**

<b>Amortissement</b>	300 mois
<b>Taux d'intérêt</b>	4,00 %
<b>Terme</b>	60 mois
<b>Fréquence de versements</b>	Mensuelle
<b>Composition des intérêts</b>	Semestrielle
<b>Versement</b>	7 204,64 \$

# Analyse de rentabilité

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16

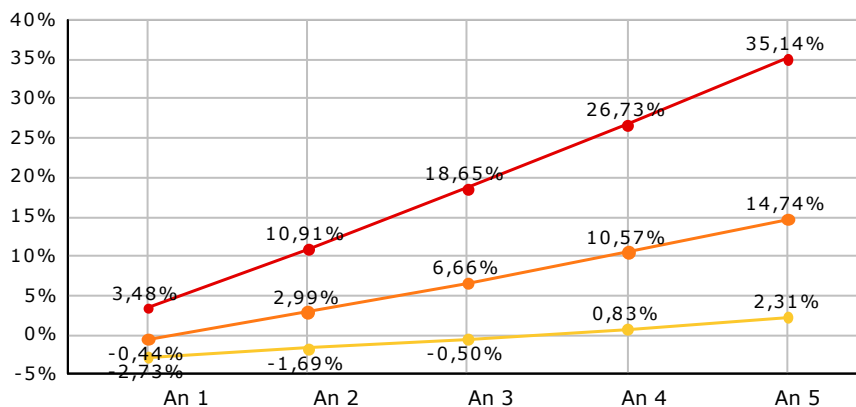


Ratios de performance (Après 1 an d'exploitation)*	Selon Coût d'acq.	
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	21,25	21,25
Multiplicateur du revenu net (MRN)	28,69	
Prix par appartement	475 150,00 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	23,63 %	
Ratio d'endettement	46,90 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,15	
Taux minimal d'occupation (TMO)	87,38 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,49 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	4,96 %	
<b>Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)</b>		
<b>Sur liquidité</b>		<b>0,91 %</b>
<b>Après capitalisation</b>		<b>3,20 %</b>
<b>Après capitalisation et appréciation</b>		<b>7,12 %</b>

Ratios de performance (À l'achat de l'immeuble)*	Selon Coût d'acq.	
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	21,58	
Multiplicateur du revenu net (MRN)	28,30	
Prix par appartement	465 833,33 \$	
Taux de rendement sur le net (TRN)	3,53 %	

Scénario pour propriétaire occupant	
Valeur du loyer	4 500,00 \$ par mois
Coût réel d'occupation du propriétaire	3 424,19 \$
Coût d'occupation du propriétaire (capital inclus)	698,25 \$
Profit estimé du propriétaire (grâce au profit de la revente)	3 960,08 \$

## Rendement de la mise de fonds\*\*



Ce graphique représente la proportion de la mise de fonds initiale qui revient dans les poches de l'investisseur au fil des ans. En d'autres mots, il est possible d'identifier avec ce graphique le moment où l'investisseur aura récupéré entièrement sa mise de fonds en observant le moment où le 100% est atteint.

- Rend. mise de fonds + cap. + plus-value
- Rend. mise de fonds + capitalisation
- Rend. mise de fonds

### PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal 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 2 795 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 2 795 000,00 \$ 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

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

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.

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

### **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).

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






# Révision

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2









Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16

## Ratios (Selon le coût d'acquisition 2 795 000,00 \$)

Résultat	Marge	Valeur	Détails	
 Mauvais	<b>Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)</b>	Environ 6 %	<b>0,91 %</b>	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	<b>Ratio de couverture de la dette (RCD)</b>	Supérieur à 1,15 %	<b>1,15</b>	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	<b>Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)</b>	Entre 37 % et 45 %	<b>23,63 %</b>	Le responsable des frais de chauffage n'a pas été spécifié. Aux frais du propriétaire ou aux frais du locataire.
 Excellent	<b>Ratio d'endettement</b>	Entre 75 % et 100 %	<b>46,90 %</b>	Indique le pourcentage du coût de l'immeuble qui est financé par des créanciers externes (après la 1ère année)
 Excellent	<b>Taux minimal d'occupation (TMO)</b>	Inférieur à 100 %	<b>87,38 %</b>	L'immeuble doit être occupé à ce pourcentage afin de ne générer ni profit ni perte.

## Dépenses d'exploitation

Résultat	Marge	Valeur	Détails	
 Mauvais	<b>Électricité - Combustible</b>	Entre 12 % et 23 %	<b>0,00 %</b>	Dépend du responsable du paiement des frais de chauffage (propriétaire ou locataire)
 Mauvais	<b>Déneigement - Pelouse</b>	Entre 0,5 % et 2 %	<b>0,00 %</b>	
 Mauvais	<b>Divers</b>	Entre 1 % et 5 %	<b>0,00 %</b>	
 Attention	<b>Entretien - Réparation</b>	Entre 4 % et 10 %	<b>2,32 %</b>	Variable selon l'état de l'immeuble, l'âge, etc.
 Attention	<b>Conciergerie</b>	Entre 2 % et 5 %	<b>0,58 %</b>	
 Excellent	<b>Taxes municipales - Taxes scolaires</b>	Entre 13 % et 20 %	<b>13,86 %</b>	
 Excellent	<b>Assurances</b>	Entre 2 % et 4 %	<b>3,99 %</b>	
 Excellent	<b>Gestion</b>	Entre 3 % et 7 %	<b>3,00 %</b>	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)

PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

# Révision (suite)

---



# Prévisions financières

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISELE AUGER

2019-06-16



	Du 1 juil. 2019 au 30 juin 2020	Du 1 juil. 2020 au 30 juin 2021	Du 1 juil. 2021 au 30 juin 2022	Du 1 juil. 2022 au 30 juin 2023	Du 1 juil. 2023 au 30 juin 2024
<b>Revenus et dépenses</b>					
Revenu brut potentiel	134 138,40 \$	136 821,17 \$	139 557,60 \$	142 348,73 \$	145 195,73 \$
Revenu brut effectif	130 114,25 \$	132 716,53 \$	135 370,87 \$	138 078,27 \$	140 839,86 \$
Dépenses d'exploitation	82 648,85 \$	31 363,83 \$	31 991,10 \$	32 630,93 \$	33 283,54 \$
Revenu net d'exploitation	47 465,40 \$	101 352,71 \$	103 379,77 \$	105 447,34 \$	107 556,31 \$
Service de la dette	86 455,68 \$	86 455,68 \$	86 455,68 \$	86 455,68 \$	86 455,68 \$
Liquidité générée (avant impôts)	(38 990,28 \$)	14 897,03 \$	16 924,09 \$	18 991,66 \$	21 100,63 \$
<b>Financement</b>					
Remboursement de capital	32 711,25 \$	34 032,78 \$	35 407,71 \$	36 838,17 \$	38 326,43 \$
Intérêts hypothécaires	53 744,43 \$	52 422,90 \$	51 047,97 \$	49 617,51 \$	48 129,25 \$
Solde de l'hypothèque	1 336 938,75 \$	1 302 905,97 \$	1 267 498,26 \$	1 230 660,09 \$	1 192 333,66 \$
<b>Impôts</b>					
Revenu imposable (brut)	(6 279,03 \$)	48 929,81 \$	52 331,80 \$	55 829,83 \$	59 427,06 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	0,00 \$	48 929,81 \$	52 331,80 \$	55 829,83 \$	0,00 \$
Revenu imposable (net)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	59 427,06 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	(38 990,28 \$)	14 897,03 \$	16 924,09 \$	18 991,66 \$	21 100,63 \$
FNACC	2 375 750,00 \$	2 326 820,19 \$	2 274 488,39 \$	2 218 658,56 \$	2 218 658,56 \$
<b>Rentabilité (Selon la Valeur marchande)</b>					
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25
Multiplicateur du revenu net (MRN)	60,06	28,69	28,69	28,69	28,69
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	63,52 %	23,63 %	23,63 %	23,63 %	23,63 %
Ratio d'endettement	46,90 %	44,81 %	42,73 %	40,68 %	38,64 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	0,55	1,17	1,20	1,22	1,24
Taux minimal d'occupation (TMO)	126,07 %	86,11 %	84,87 %	83,66 %	82,47 %
Taux de capitalisation (TRN)	1,66 %	3,49 %	3,49 %	3,49 %	3,49 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	475 150,00 \$	484 653,00 \$	494 346,06 \$	504 232,98 \$	514 317,64 \$
Valeur actuelle nette des liquidités générées	(37 490,66 \$)	13 773,14 \$	15 045,45 \$	16 234,15 \$	17 343,18 \$
Rend. mise de fonds sur liquidité	-2,73 %	1,04 %	1,19 %	1,33 %	1,48 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	-0,44 %	3,43 %	3,67 %	3,91 %	4,17 %
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	3,48 %	7,43 %	7,75 %	8,07 %	8,41 %
<b>Propriétaire occupant</b>					

Valeur marchande du loyer du propriétaire	4 500,00 \$	4 590,00 \$	4 681,80 \$	4 775,44 \$	4 870,94 \$
Coût réel d'occupation du propriétaire	7 749,19 \$	3 348,58 \$	3 271,46 \$	3 192,80 \$	3 112,55 \$
Coût d'occupation du propriétaire (capital inclus)	5 023,25 \$	512,52 \$	320,82 \$	122,95 \$	(81,32 \$)
Profit estimé du propriétaire (profit de la revente)	(364,92 \$)	4 238,98 \$	4 525,71 \$	4 820,51 \$	5 123,65 \$
<b>Avoir net (cumulatif)</b>					
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	3,48 %	10,91 %	18,65 %	26,73 %	35,14 %
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)	2 850 900,00 \$	2 907 918,00 \$	2 966 076,36 \$	3 025 397,89 \$	3 085 905,84 \$
Plus-value (Selon la Valeur marchande)	55 900,00 \$	112 918,00 \$	171 076,36 \$	230 397,89 \$	290 905,84 \$
Remboursement de capital	32 711,25 \$	66 744,03 \$	102 151,74 \$	138 989,91 \$	177 316,34 \$
Liquidité générée (après impôts)	(38 990,28 \$)	(24 093,25 \$)	(7 169,17 \$)	11 822,50 \$	32 923,13 \$
Avoir net total	49 620,97 \$	155 568,78 \$	266 058,93 \$	381 210,29 \$	501 145,32 \$

# Prévisions financières

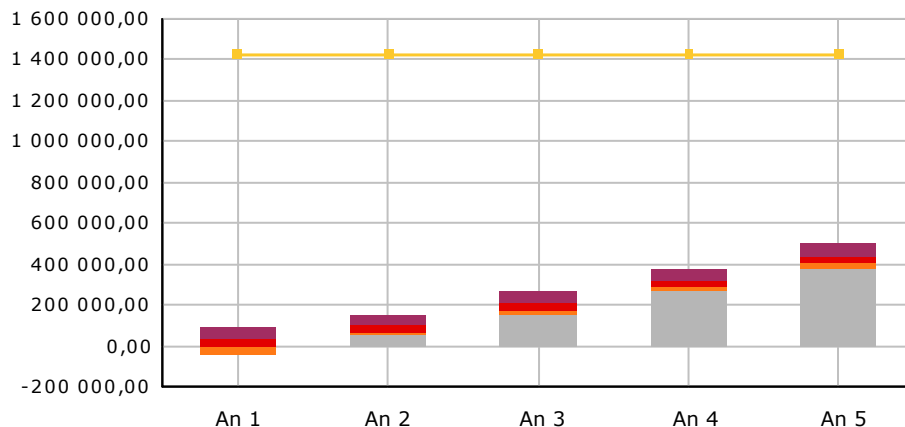
4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER



2019-06-16

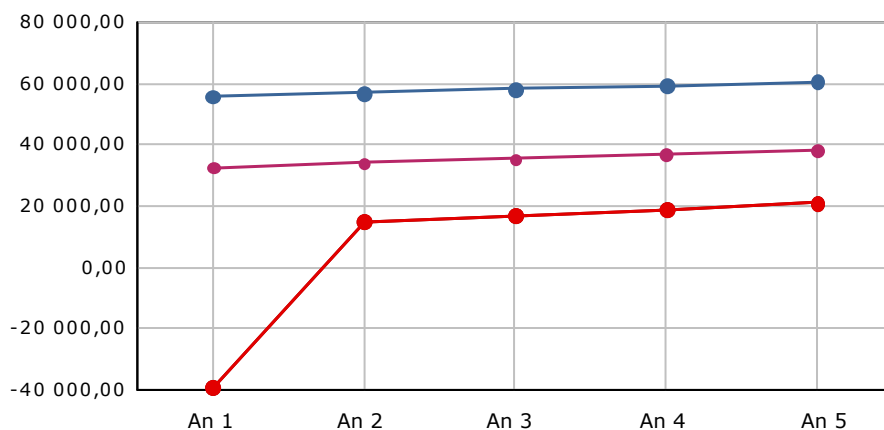
## Avoir net total



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

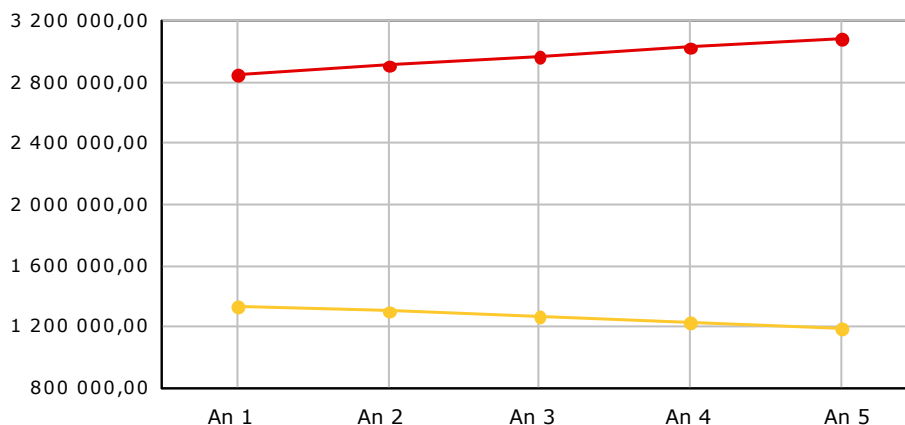
## Progression de l'avoir



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

PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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



# Détails hypothécaire

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



## Hypothèque

<b>Montant</b>	1 369 650,00 \$
<b>Taux d'intérêt</b>	4,00 %
<b>Amortissement</b>	300 mois
<b>Terme</b>	60 mois
<b>Fréquence de versements</b>	Mensuelle

	Date	Versement	Capital	Intérêt	Solde	Intérêt cumulé
0	2019-06-01	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	1 369 650,00 \$	0,00 \$
1	2019-07-01	7 204,64 \$	2 676,73 \$	4 527,91 \$	1 366 973,27 \$	4 527,91 \$
2	2019-08-01	7 204,64 \$	2 685,58 \$	4 519,06 \$	1 364 287,69 \$	9 046,97 \$
3	2019-09-01	7 204,64 \$	2 694,45 \$	4 510,19 \$	1 361 593,24 \$	13 557,16 \$
4	2019-10-01	7 204,64 \$	2 703,36 \$	4 501,28 \$	1 358 889,88 \$	18 058,44 \$
5	2019-11-01	7 204,64 \$	2 712,30 \$	4 492,34 \$	1 356 177,58 \$	22 550,78 \$
6	2019-12-01	7 204,64 \$	2 721,27 \$	4 483,37 \$	1 353 456,31 \$	27 034,15 \$
7	2020-01-01	7 204,64 \$	2 730,26 \$	4 474,38 \$	1 350 726,05 \$	31 508,53 \$
8	2020-02-01	7 204,64 \$	2 739,29 \$	4 465,35 \$	1 347 986,76 \$	35 973,88 \$
9	2020-03-01	7 204,64 \$	2 748,34 \$	4 456,30 \$	1 345 238,42 \$	40 430,18 \$
10	2020-04-01	7 204,64 \$	2 757,43 \$	4 447,21 \$	1 342 480,99 \$	44 877,39 \$
11	2020-05-01	7 204,64 \$	2 766,55 \$	4 438,09 \$	1 339 714,44 \$	49 315,48 \$
12	2020-06-01	7 204,64 \$	2 775,69 \$	4 428,95 \$	1 336 938,75 \$	53 744,43 \$
13	2020-07-01	7 204,64 \$	2 784,87 \$	4 419,77 \$	1 334 153,88 \$	58 164,20 \$
14	2020-08-01	7 204,64 \$	2 794,07 \$	4 410,57 \$	1 331 359,81 \$	62 574,77 \$
15	2020-09-01	7 204,64 \$	2 803,31 \$	4 401,33 \$	1 328 556,50 \$	66 976,10 \$
16	2020-10-01	7 204,64 \$	2 812,58 \$	4 392,06 \$	1 325 743,92 \$	71 368,16 \$
17	2020-11-01	7 204,64 \$	2 821,88 \$	4 382,76 \$	1 322 922,04 \$	75 750,92 \$
18	2020-12-01	7 204,64 \$	2 831,20 \$	4 373,44 \$	1 320 090,84 \$	80 124,36 \$
19	2021-01-01	7 204,64 \$	2 840,56 \$	4 364,08 \$	1 317 250,28 \$	84 488,44 \$
20	2021-02-01	7 204,64 \$	2 849,96 \$	4 354,68 \$	1 314 400,32 \$	88 843,12 \$
21	2021-03-01	7 204,64 \$	2 859,38 \$	4 345,26 \$	1 311 540,94 \$	93 188,38 \$
22	2021-04-01	7 204,64 \$	2 868,83 \$	4 335,81 \$	1 308 672,11 \$	97 524,19 \$
23	2021-05-01	7 204,64 \$	2 878,31 \$	4 326,33 \$	1 305 793,80 \$	101 850,52 \$
24	2021-06-01	7 204,64 \$	2 887,83 \$	4 316,81 \$	1 302 905,97 \$	106 167,33 \$
25	2021-07-01	7 204,64 \$	2 897,38 \$	4 307,26 \$	1 300 008,59 \$	110 474,59 \$
26	2021-08-01	7 204,64 \$	2 906,95 \$	4 297,69 \$	1 297 101,64 \$	114 772,28 \$
27	2021-09-01	7 204,64 \$	2 916,56 \$	4 288,08 \$	1 294 185,08 \$	119 060,36 \$

PRÉPARÉ POUR :

4001-4009 Papineau, Montréal prêt conventionnel

MATHIEU LECLERC

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

28	2021-10-01	7 204,64 \$	2 926,21 \$	4 278,43 \$	1 291 258,87 \$	123 338,79 \$
29	2021-11-01	7 204,64 \$	2 935,88 \$	4 268,76 \$	1 288 322,99 \$	127 607,55 \$
30	2021-12-01	7 204,64 \$	2 945,59 \$	4 259,05 \$	1 285 377,40 \$	131 866,60 \$
31	2022-01-01	7 204,64 \$	2 955,32 \$	4 249,32 \$	1 282 422,08 \$	136 115,92 \$
32	2022-02-01	7 204,64 \$	2 965,09 \$	4 239,55 \$	1 279 456,99 \$	140 355,47 \$
33	2022-03-01	7 204,64 \$	2 974,90 \$	4 229,74 \$	1 276 482,09 \$	144 585,21 \$
34	2022-04-01	7 204,64 \$	2 984,73 \$	4 219,91 \$	1 273 497,36 \$	148 805,12 \$
35	2022-05-01	7 204,64 \$	2 994,60 \$	4 210,04 \$	1 270 502,76 \$	153 015,16 \$
36	2022-06-01	7 204,64 \$	3 004,50 \$	4 200,14 \$	1 267 498,26 \$	157 215,30 \$
37	2022-07-01	7 204,64 \$	3 014,43 \$	4 190,21 \$	1 264 483,83 \$	161 405,51 \$
38	2022-08-01	7 204,64 \$	3 024,40 \$	4 180,24 \$	1 261 459,43 \$	165 585,75 \$
39	2022-09-01	7 204,64 \$	3 034,39 \$	4 170,25 \$	1 258 425,04 \$	169 756,00 \$
40	2022-10-01	7 204,64 \$	3 044,42 \$	4 160,22 \$	1 255 380,62 \$	173 916,22 \$
41	2022-11-01	7 204,64 \$	3 054,49 \$	4 150,15 \$	1 252 326,13 \$	178 066,37 \$
42	2022-12-01	7 204,64 \$	3 064,59 \$	4 140,05 \$	1 249 261,54 \$	182 206,42 \$
43	2023-01-01	7 204,64 \$	3 074,72 \$	4 129,92 \$	1 246 186,82 \$	186 336,34 \$
44	2023-02-01	7 204,64 \$	3 084,88 \$	4 119,76 \$	1 243 101,94 \$	190 456,10 \$
45	2023-03-01	7 204,64 \$	3 095,08 \$	4 109,56 \$	1 240 006,86 \$	194 565,66 \$
46	2023-04-01	7 204,64 \$	3 105,31 \$	4 099,33 \$	1 236 901,55 \$	198 664,99 \$
47	2023-05-01	7 204,64 \$	3 115,58 \$	4 089,06 \$	1 233 785,97 \$	202 754,05 \$
48	2023-06-01	7 204,64 \$	3 125,88 \$	4 078,76 \$	1 230 660,09 \$	206 832,81 \$
49	2023-07-01	7 204,64 \$	3 136,21 \$	4 068,43 \$	1 227 523,88 \$	210 901,24 \$
50	2023-08-01	7 204,64 \$	3 146,58 \$	4 058,06 \$	1 224 377,30 \$	214 959,30 \$
51	2023-09-01	7 204,64 \$	3 156,98 \$	4 047,66 \$	1 221 220,32 \$	219 006,96 \$
52	2023-10-01	7 204,64 \$	3 167,42 \$	4 037,22 \$	1 218 052,90 \$	223 044,18 \$
53	2023-11-01	7 204,64 \$	3 177,89 \$	4 026,75 \$	1 214 875,01 \$	227 070,93 \$
54	2023-12-01	7 204,64 \$	3 188,40 \$	4 016,24 \$	1 211 686,61 \$	231 087,17 \$
55	2024-01-01	7 204,64 \$	3 198,94 \$	4 005,70 \$	1 208 487,67 \$	235 092,87 \$
56	2024-02-01	7 204,64 \$	3 209,51 \$	3 995,13 \$	1 205 278,16 \$	239 088,00 \$
57	2024-03-01	7 204,64 \$	3 220,12 \$	3 984,52 \$	1 202 058,04 \$	243 072,52 \$
58	2024-04-01	7 204,64 \$	3 230,77 \$	3 973,87 \$	1 198 827,27 \$	247 046,39 \$
59	2024-05-01	7 204,64 \$	3 241,45 \$	3 963,19 \$	1 195 585,82 \$	251 009,58 \$
60	2024-06-01	7 204,64 \$	3 252,16 \$	3 952,48 \$	1 192 333,66 \$	254 962,06 \$
<b>Total</b>		<b>432 278,40 \$</b>	<b>177 316,34 \$</b>	<b>254 962,06 \$</b>		

# Évaluation du prix de vente

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE 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)	3,92 %	3,92 %
Revenu	130 114,25 \$	130 114,25 \$
Dépenses	30 748,85 \$	30 748,85 \$
<b>Revenu net annuel</b>	<b>99 365,40 \$</b>	<b>99 365,40 \$</b>

## Hypothèque

<b>Montant de l'hypothèque</b>	<b>955 719,72 \$</b>	<b>1 368 842,86 \$</b>
Taux d'intérêt	4,00 %	4,00 %
Amortissement	mois	mois
<b>Montant des versements</b>	<b>5 027,28 \$</b>	<b>7 200,39 \$</b>

## Évaluation des montants

<b>Montant de la mise de fonds</b>	<b>995 868,68 \$</b>	<b>330 630,56 \$</b>
Pourcentage de la mise de fonds	51,03 %	19,45 %
Ratio de couverture de la dette	1,65	1,15
<b>Profit annuel</b>	<b>39 038,04 \$</b>	<b>12 960,72 \$</b>

<b>Évaluation du prix de vente</b>	<b><u>1 951 588,39 \$</u></b>	<b><u>1 699 473,42 \$</u></b>
<b>Moyenne du prix de vente</b>	<b><u>1 825 530,91 \$</u></b>	

# Rendement à la revente

4001 - 4009 Av. Papineau, Le Plateau-Mont-Royal (Montréal), Québec H2K 4K2

Licence autorisée à MATHIEU LECLERC. MULTI IMMO GISÈLE AUGER

2019-06-16



## Actif net (avant impôts)

<b>Prix de revente</b>	<b>3 085 905,78 \$</b>
Frais de courtage	- 169 686,24 \$ Frais de courtage de 5,00 %
<b>Prix net de revente</b>	<b>2 916 219,54 \$</b>
Solde hypothécaire	- 1 192 333,66 \$
<b>Actif net à la revente</b>	<b>1 723 885,88 \$</b>
Mise de fonds initiale	- 1 426 250,00 \$
<b>Actif net augmenté (avant impôts)</b>	<b>297 635,88 \$</b>

## Gain en capital

Prix net de revente	2 916 219,54 \$
Coût d'acquisition	- 2 795 000,00 \$
<b>Gain en capital</b>	<b>121 219,54 \$</b>
Exonération du gain en capital	- 0,00 \$
Solde du gain en capital	121 219,54 \$
<b>Gain en capital imposable</b>	<b>60 609,77 \$</b> Proportion imposable du gain de 50,00 %

## Impôts

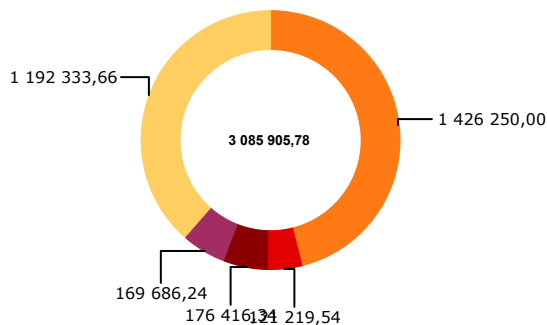
Dépréciation annuelle récupérée	+ 157 091,44 \$
<b>Total imposable</b>	<b>217 701,21 \$</b>
Impôt sur le revenu	0,00 \$ Taux d'imposition de 0,00 %

## Actif net (après impôts)

<b>Actif net augmenté (avant impôts)</b>	<b>297 635,88 \$</b>
Impôt sur le revenu	- 0,00 \$
<b>Actif net augmenté (après impôts)</b>	<b>297 635,88 \$</b>

## Rendement

Actif net sur base annuelle	57 193,23 \$
Liquidité moyenne (après impôts)	+ 6 584,63 \$
<b>Rendement annuel</b>	<b>63 777,86 \$</b>
<b>Taux de rendement annuel</b>	<b>4,47 %</b>



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