

# ANALYSE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

22 SEPTEMBRE 2014

PRÉPARÉ POUR :

**Monsieur Yvon Labbé**



PRÉPARÉ PAR :

**Guillaume Poulin**

365 rue Saint-Michel

Sherbrooke, Québec J1E2K7

guillaume.poulin29@hotmail.ca



848 Rue St-Charles, Québec



# Sommaire

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22



## Revenus et dépenses

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Revenus</b>                         | 21 780,00 \$        |
| <b>Augmentation des revenus - An 1</b> | 0,00 \$             |
| <b>Perte de revenus</b>                | - 914,76 \$         |
| <b>Revenu brut effectif (RBE)</b>      | <b>20 865,24 \$</b> |
| <b>Dépenses</b>                        | 9 580,00 \$         |

## Flux monétaire

|   |                    |
|---|--------------------|
| Revenu net d'exploitation                 | 11 285,24 \$       |
| Service annuel de la dette                | 9 262,32 \$        |
| <b>Liquidité générée (avant impôts)</b>   | <b>2 022,92 \$</b> |
| Capitalisation totale                     | 4 311,90 \$        |
| <b>Liquidité générée + Capitalisation</b> | <b>6 334,82 \$</b> |
| Plus value de l'immeuble                  | 3 500,00 \$        |
| <b>Liquidité + Cap. + Plus value</b>      | <b>9 834,82 \$</b> |

## Mise de fonds et financement

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Mise de fonds</b>  | <b>17 500,00 \$</b>  |
| <b>Hypothèque # 1</b> | <b>160 650,00 \$</b> |
| <b>Amortissement</b>  | 300 mois             |
| <b>Taux d'intérêt</b> | 3,14 %               |
| <b>Terme</b>          | 60 mois              |
| <b>Versement</b>      | 771,86 \$            |

## Coût d'acquisition

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| <b>Total</b>               | <b>175 000,00 \$</b> |
| <b>Frais d'acquisition</b> | <b>6 433,50 \$</b>   |
| <b>Total</b>               | <b>181 433,50 \$</b> |

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

|   |              |
|---|--------------|
| Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE) | 8,55         |
| Multiplicateur du revenu net (MRN)            | 15,82        |
| Prix par appartement                          | 59 500,00 \$ |
| Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)       | 45,91 %      |
| Ratio d'endettement                           | 87,58 %      |
| Ratio de couverture de la dette(RCD)          | 1,22         |
| Taux minimal d'occupation (TMO)               | 86,51 %      |
| Taux de rendement sur le net (TRN)            | 6,32 %       |
| Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans | 22,19 %      |
| Plus-value de l'immeuble                      | 2,00 %       |

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

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Avant liquidité</b>                    | <b>4,84 %</b>  |
| <b>Après capitalisation</b>               | <b>29,48 %</b> |
| <b>Après capitalisation et plus-value</b> | <b>49,48 %</b> |

## Scénario pour propriétaire occupant\*

|  |                |
|--|----------------|
| Valeur marchande du loyer du propriétaire            | 0,00 \$ / mois |
| Profit du propriétaire                               | 168,58 \$      |
| Profit du propriétaire (capital inclus)              | 527,91 \$      |
| Profit estimé du propriétaire (profit de la revente) | 819,58 \$      |

# Fiche descriptive

Licence autorisée à Guillaume Poulin.



2014-09-22



848 Rue St-Charles

| Rev. brut potentiel. | Dépenses exp. | Rev. net exp. |
|----------------------|---------------|---------------|
| 21 780,00 \$         | 9 580,00 \$   | 12 200,00 \$  |

|                      |                  |       |
|----------------------|------------------|-------|
| Prix demandé         | Mode de paiement | Solde |
| <b>175 000,00 \$</b> |                  | Non   |

## Coordonnées de la propriété

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| Année de construction    | 1915                      |
| Type de construction     |                           |
| Nombre d'unités          | 3                         |
| Nombre d'étages hors-sol | 0                         |
| Nombre d'étages sous-sol | 0                         |
| Type de zonage           | Résidentiel et Commercial |

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Matricule                  |      |
| Circonscription foncière   |      |
| Cadastre                   |      |
| Certificat de localisation | 2012 |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Dimension du bâtiment  | 0,00 x 0,00       |
| Superficie du bâtiment | 0,00 pieds carrés |
| Dimension du terrain   | 0,00 x 0,00       |
| Superficie du terrain  | 0,00 pieds carrés |

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Évaluation municipale | 2014          |
| Terrain               | 29 400,00 \$  |
| Bâtiment              | 133 100,00 \$ |
| Évaluation total      | 162 500,00 \$ |

Propriétaire

## Caractéristiques de la propriété

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Eau                     | Municipalité  |
| Chauffe-eau             | Oui-2         |
| Entrée laveuse/sécheuse | Non           |
| Protection incendie     | Non           |
| Buanderie               | Non           |
| Stationnements          | 0 Int. 0 Ext. |
| Prises extérieures      | Non           |
| Chauffage au frais du   | Propriétaire  |

## Appartement du propriétaire occupant (0)

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Loyer mensuel            | 0,00 \$     |
| Nbre de chambre(s)       | 0           |
| Nbre de salle(s) de bain | 0           |
| Chambre 1                | 0,00 x 0,00 |
| Chambre 2                | 0,00 x 0,00 |
| Cuisine                  | 0,00 x 0,00 |
| Salle à manger           | 0,00 x 0,00 |
| Salon                    | 0,00 x 0,00 |

**PRÉPARÉ POUR :**  
Monsieur Yvon Labbé

**Courtier à contacter**

**Information et rendez-vous**  
Guillaume Poulin

# Photos

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.  
2014-09-22



**2014-08-07**  
1-109563452



**2014-08-07**  
23-109563474

# Analyse financière

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22



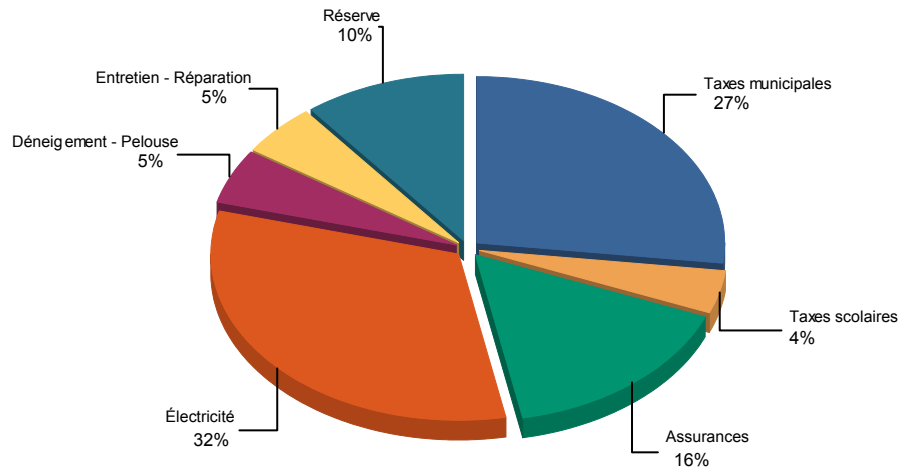
| Revenus   |                       | Mensuel                   | Annuel                     |                            |
|---|-----------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Revenu total                                    |                       | 1 815,00 \$               | 21 780,00 \$               |                            |
| <b>Revenu locatif global envisageable (RGE)</b> |                       | <b><u>1 815,00 \$</u></b> | <b><u>21 780,00 \$</u></b> |                            |
| Perte de revenus                                |                       | % du RBP                  | Mensuel                    | Annuel                     |
| Taux d'inoccupation *                           | 2,20 %                |                           | 39,93 \$                   | 479,16 \$                  |
| Mauvaises créances                              | 2,00 %                |                           | 36,30 \$                   | 435,60 \$                  |
| <b>Revenu brut effectif (RBE)</b>               |                       |                           | <b><u>1 738,77 \$</u></b>  | <b><u>20 865,24 \$</u></b> |
| Dépenses  |                       | % du RBE                  | Mensuel                    | Annuel                     |
| Taxes municipales                               | 12,43 %               |                           | 216,17 \$                  | 2 594,00 \$                |
| Taxes scolaires                                 | 1,89 %                |                           | 32,92 \$                   | 395,00 \$                  |
| Assurances                                      | 7,19 %                |                           | 125,00 \$                  | 1 500,00 \$                |
| Électricité                                     | 14,81 %               |                           | 257,58 \$                  | 3 091,00 \$                |
| Déneigement - Pelouse                           | 2,40 %                |                           | 41,67 \$                   | 500,00 \$                  |
| Entretien - Réparation                          | 2,40 %                |                           | 41,67 \$                   | 500,00 \$                  |
| Réserve   | 4,79 %                |                           | 83,33 \$                   | 1 000,00 \$                |
| <b>Total des dépenses</b>                       | <b><u>45,91 %</u></b> |                           | <b><u>798,33 \$</u></b>    | <b><u>9 580,00 \$</u></b>  |
| Flux monétaire                                  |                       |                           | Annuel                     |                            |
| Revenu net d'exploitation                       |                       |                           |                            | 11 285,24 \$               |
| Service annuel de la dette                      |                       |                           | -                          | 9 262,32 \$                |
| <b>Liquidité générée (avant impôts)</b>         |                       |                           |                            | <b><u>2 022,92 \$</u></b>  |
| Capitalisation totale                           |                       |                           | +                          | 4 311,90 \$                |
| <b>Liquidité générée + Capitalisation</b>       |                       |                           |                            | <b><u>6 334,82 \$</u></b>  |
| Plus-value de l'immeuble                        |                       |                           | +                          | 3 500,00 \$                |
| <b>Liquidité + Cap. + Plus-value</b>            |                       |                           |                            | <b><u>9 834,82 \$</u></b>  |

# Analyse financière

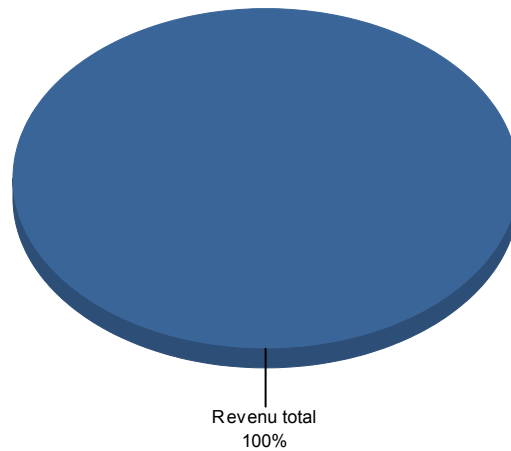
848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22

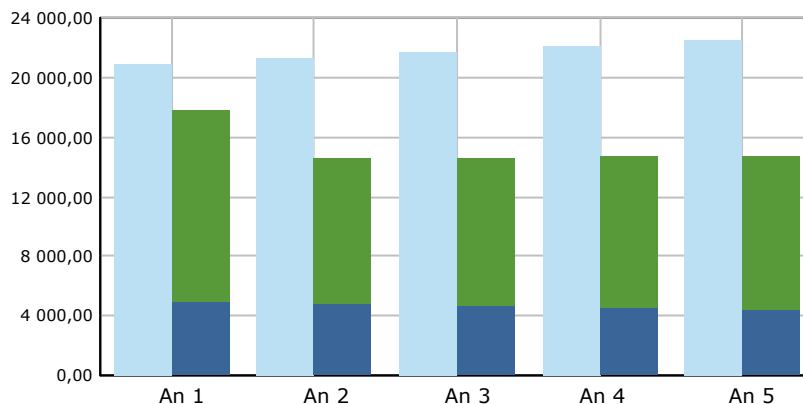
## Répartition des dépenses



## 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

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.



2014-09-22

## Coût d'acquisition

**Total** **175 000,00 \$**

## Frais d'acquisition

Prime d'assurance prêt (2,00 %) 3 150,00 \$ (Financé)

Taxe sur la prime (9,00 %) 283,50 \$

Droit de mutation 1 500,00 \$

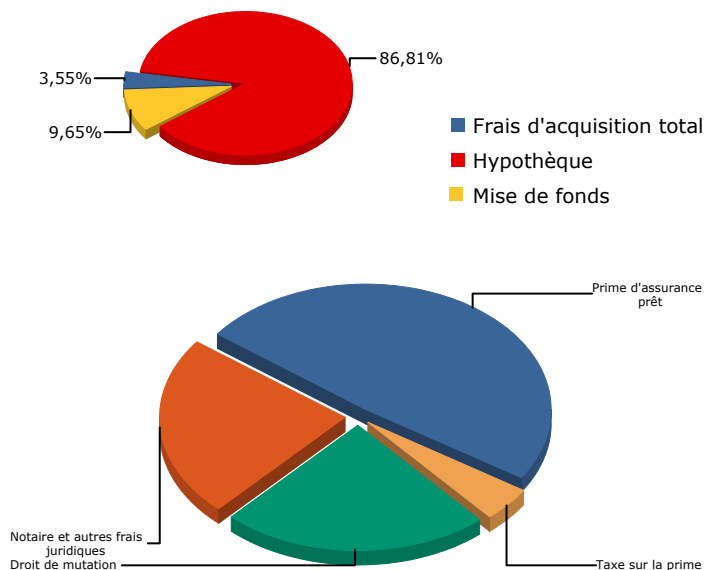
Notaire et autres frais juridiques 1 500,00 \$

**Total** **6 433,50 \$**

**GRAND TOTAL** **181 433,50 \$**

**Total Frais non financés** **3 283,50 \$**

## Acquisition détaillée



## Mise de fonds

**17 500,00 \$** (10,00 %) du coût d'acquisition

## Hypothèque no 1

**160 650,00 \$** (90,00 %) du coût d'acquisition

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Amortissement</b>            | 300 mois     |
| <b>Taux d'intérêt</b>           | 3,14 %       |
| <b>Terme</b>                    | 60 mois      |
| <b>Fréquence de versements</b>  | Mensuelle    |
| <b>Composition des intérêts</b> | Semestrielle |
| <b>Versement</b>                | 771,86 \$    |



# Analyse de rentabilité

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22

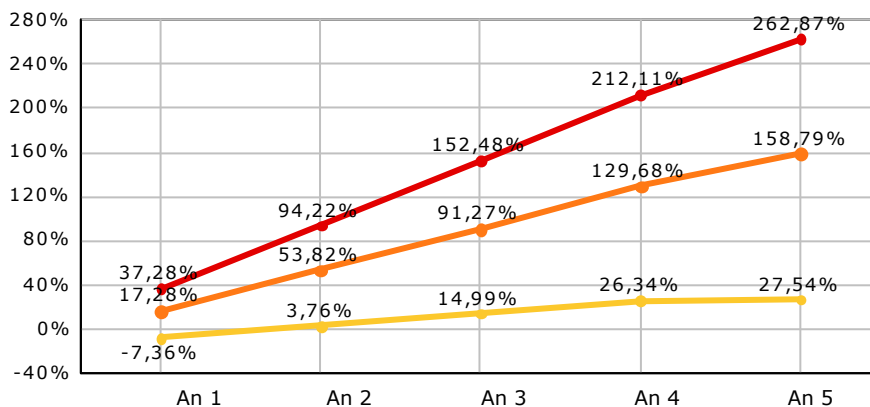


| Ratios de performance (Après 1 an d'exploitation)* | Selon Coût d'acq. |
|--|-------------------|
| Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE)      | 8,55              |
| Multiplicateur du revenu net (MRN)                 | 15,82             |
| Prix par appartement                               | 59 500,00 \$      |
| Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)            | 45,91 %           |
| Ratio d'endettement                                | 87,58 %           |
| Ratio de couverture de la dette (RCD)              | 1,22              |
| Taux minimal d'occupation (TMO)                    | 86,51 %           |
| Taux de rendement sur le net (TRN)                 | 6,32 %            |
| Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans      | 22,19 %           |
| <b>Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)</b> |                   |
| <b>Sur liquidité</b>                               | <b>4,84 %</b>     |
| <b>Après capitalisation</b>                        | <b>29,48 %</b>    |
| <b>Après capitalisation et appréciation</b>        | <b>49,48 %</b>    |

| Ratios de performance (À l'achat de l'immeuble)* | Selon Coût d'acq. |
|--|-------------------|
| Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE)    | 8,39              |
| Multiplicateur du revenu net (MRN)               | 15,51             |
| Prix par appartement                             | 58 333,33 \$      |
| Taux de rendement sur le net (TRN)               | 6,45 %            |

| Scénario pour propriétaire occupant                           |                  |
|---|------------------|
| Valeur du loyer   | 0,00 \$ par mois |
| Profit du propriétaire  | 168,58 \$        |
| Profit du propriétaire (capital inclus)                       | 527,91 \$        |
| Profit estimé du propriétaire (grâce au profit de la revente) | 819,58 \$        |

## 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 :  
Monsieur Yvon Labbé

Guillaume Poulin  
guillaume.poulin29@hotmail.ca

\*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 175 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 175 000,00 \$ 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

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22



## Définitions et formules

### **Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE):**

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

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

### **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).

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

# Prévisions financières

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22



|  | Du sept. 01, 2014<br>au août 31, 2015 | Du sept. 01, 2015<br>au août 31, 2016 | Du sept. 01, 2016<br>au août 31, 2017 | Du sept. 01, 2017<br>au août 31, 2018 | Du sept. 01, 2018<br>au août 31, 2019 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Revenus et dépenses</b>                           |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Revenu brut potentiel                                | 21 780,00 \$                          | 22 215,60 \$                          | 22 659,91 \$                          | 23 113,11 \$                          | 23 575,37 \$                          |
| Revenu brut effectif                                 | 20 865,24 \$                          | 21 282,54 \$                          | 21 708,20 \$                          | 22 142,36 \$                          | 22 585,21 \$                          |
| Dépenses d'exploitation                              | 12 863,50 \$                          | 9 771,60 \$                           | 9 967,03 \$                           | 10 166,37 \$                          | 10 369,70 \$                          |
| Revenu net d'exploitation                            | 8 001,74 \$                           | 11 510,94 \$                          | 11 741,16 \$                          | 11 975,99 \$                          | 12 215,51 \$                          |
| Service de la dette                                  | 9 262,32 \$                           | 9 262,32 \$                           | 9 262,32 \$                           | 9 262,32 \$                           | 9 262,32 \$                           |
| Liquidité générée (avant impôts)                     | (1 260,58 \$)                         | 2 248,62 \$                           | 2 478,84 \$                           | 2 713,67 \$                           | 2 953,19 \$                           |
| <b>Financement</b>                                   |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Remboursement de capital                             | 4 311,90 \$                           | 4 448,37 \$                           | 4 589,13 \$                           | 4 734,36 \$                           | 4 884,19 \$                           |
| Intérêts hypothécaires                               | 4 950,42 \$                           | 4 813,95 \$                           | 4 673,19 \$                           | 4 527,96 \$                           | 4 378,13 \$                           |
| Solde de l'hypothèque                                | 156 338,10 \$                         | 151 889,73 \$                         | 147 300,60 \$                         | 142 566,24 \$                         | 137 682,05 \$                         |
| <b>Rentabilité (Selon la Valeur marchande)</b>       |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Multiplicateur du revenu brut (MRBE)                 | 8,55                                  | 8,55                                  | 8,55                                  | 8,55                                  | 8,55                                  |
| Multiplicateur du revenu net (MRN)                   | 22,31                                 | 15,82                                 | 15,82                                 | 15,82                                 | 15,82                                 |
| Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)              | 61,65 %                               | 45,91 %                               | 45,91 %                               | 45,91 %                               | 45,91 %                               |
| Ratio d'endettement                                  | 87,58 %                               | 83,42 %                               | 79,32 %                               | 75,26 %                               | 71,26 %                               |
| Ratio de couverture de la dette (RCD)                | 0,86                                  | 1,24                                  | 1,27                                  | 1,29                                  | 1,32                                  |
| Taux minimal d'occupation (TMO)                      | 101,59 %                              | 85,68 %                               | 84,86 %                               | 84,06 %                               | 83,27 %                               |
| Taux de capitalisation (TRN)                         | 4,48 %                                | 6,32 %                                | 6,32 %                                | 6,32 %                                | 6,32 %                                |
| Valeur du marché de l'imm. par app.                  | 59 500,00 \$                          | 60 690,00 \$                          | 61 903,80 \$                          | 63 141,88 \$                          | 64 404,71 \$                          |
| Valeur actuelle nette des liquidités générées        | (1 237,78 \$)                         | 1 798,75 \$                           | 1 746,23 \$                           | 1 699,10 \$                           | 172,69 \$                             |
| Rend. mise de fonds sur liquidité                    | -7,36 %                               | 11,12 %                               | 11,22 %                               | 11,36 %                               | 1,20 %                                |
| Rend. mise de fonds + capitalisation                 | 17,28 %                               | 36,54 %                               | 37,45 %                               | 38,41 %                               | 29,11 %                               |
| Rend. mise de fonds + cap. + plus-value              | 37,28 %                               | 56,94 %                               | 58,26 %                               | 59,64 %                               | 50,76 %                               |
| <b>Propriétaire occupant</b>                         |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Valeur marchande du loyer du propriétaire            | 0,00 \$                               | 0,00 \$                               | 0,00 \$                               | 0,00 \$                               | 0,00 \$                               |
| Profit du propriétaire                               | (105,05 \$)                           | 187,39 \$                             | 206,57 \$                             | 226,14 \$                             | 246,10 \$                             |
| Profit du propriétaire (capital inclus)              | 254,28 \$                             | 558,09 \$                             | 589,00 \$                             | 620,67 \$                             | 653,12 \$                             |
| Profit estimé du propriétaire (profit de la revente) | 545,95 \$                             | 855,59 \$                             | 892,45 \$                             | 930,19 \$                             | 968,83 \$                             |
| <b>Avoir net (cumulatif)</b>                         |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Rend. mise de fonds + cap. + plus-value              | 37,28 %                               | 94,22 %                               | 152,48 %                              | 212,11 %                              | 262,87 %                              |
| Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle 2,00%)     | 178 500,00 \$                         | 182 070,00 \$                         | 185 711,40 \$                         | 189 425,63 \$                         | 193 214,14 \$                         |

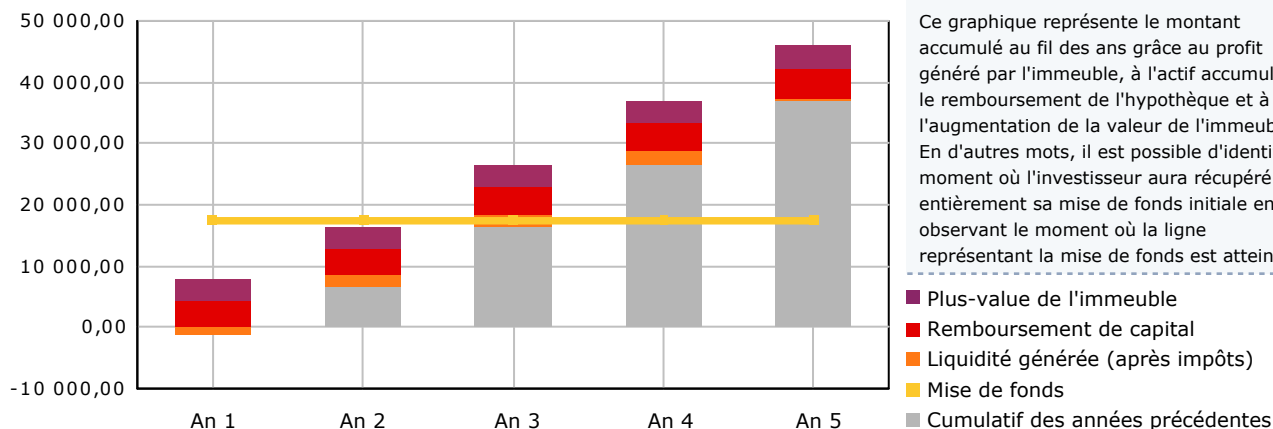
|  |               |              |              |              |              |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Plus-value (Selon la Valeur marchande) | 3 500,00 \$   | 7 070,00 \$  | 10 711,40 \$ | 14 425,63 \$ | 18 214,14 \$ |
| Remboursement de capital               | 4 311,90 \$   | 8 760,27 \$  | 13 349,40 \$ | 18 083,76 \$ | 22 967,95 \$ |
| Liquidité générée (après impôts)       | (1 287,29 \$) | 658,23 \$    | 2 622,50 \$  | 4 610,21 \$  | 4 820,31 \$  |
| Avoir net total                        | 6 524,61 \$   | 16 488,50 \$ | 26 683,30 \$ | 37 119,60 \$ | 46 002,40 \$ |

# Prévisions financières

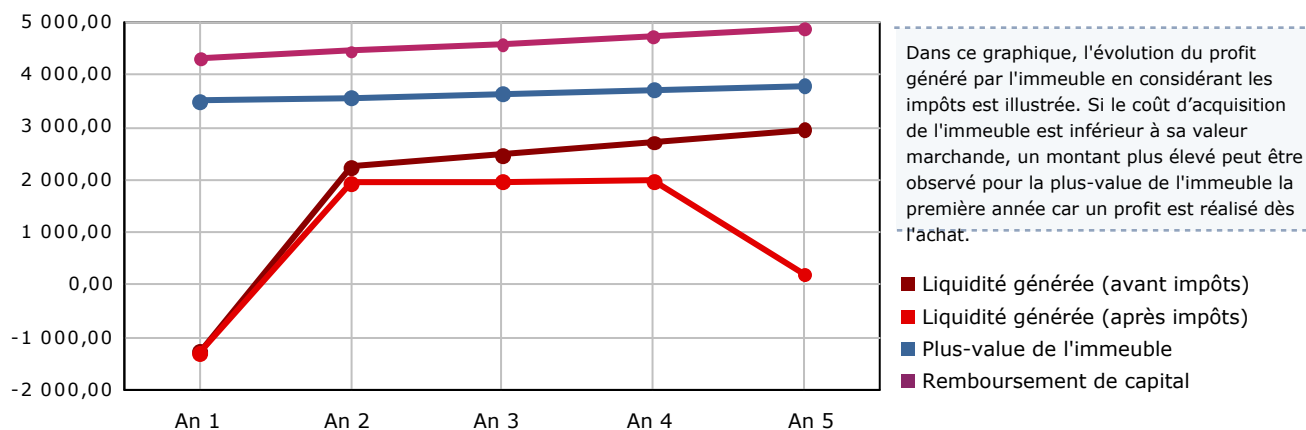
848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22

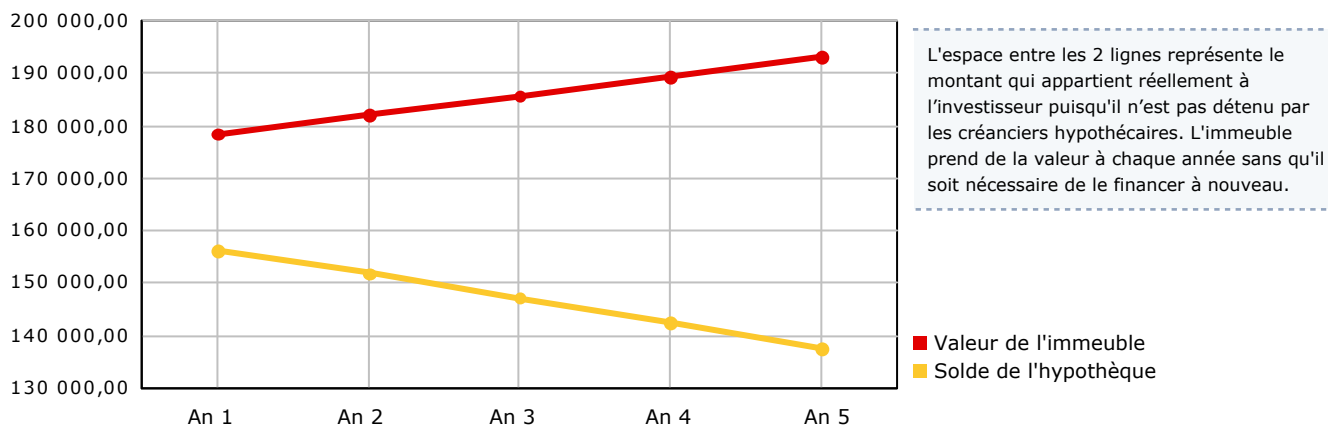
## Avoir net total



## Progression de l'avoir



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



# Détails hypothécaire

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.  
2014-09-22



## Hypothèque

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>Montant</b>                 | 160 650,00 \$ |
| <b>Taux d'intérêt</b>          | 3,14 %        |
| <b>Amortissement</b>           | 300 mois      |
| <b>Terme</b>                   | 60 mois       |
| <b>Fréquence de versements</b> | Mensuelle     |

|    | Date       | Versement | Capital   | Intérêt   | Solde         | Intérêt cumulé |
|----|------------|-----------|-----------|-----------|---------------|----------------|
| 0  | 2014-08-01 | 0,00 \$   | 0,00 \$   | 0,00 \$   | 160 650,00 \$ | 0,00 \$        |
| 1  | 2014-09-01 | 771,86 \$ | 354,22 \$ | 417,64 \$ | 160 295,78 \$ | 417,64 \$      |
| 2  | 2014-10-01 | 771,86 \$ | 355,14 \$ | 416,72 \$ | 159 940,64 \$ | 834,36 \$      |
| 3  | 2014-11-01 | 771,86 \$ | 356,06 \$ | 415,80 \$ | 159 584,58 \$ | 1 250,16 \$    |
| 4  | 2014-12-01 | 771,86 \$ | 356,99 \$ | 414,87 \$ | 159 227,59 \$ | 1 665,03 \$    |
| 5  | 2015-01-01 | 771,86 \$ | 357,91 \$ | 413,95 \$ | 158 869,68 \$ | 2 078,98 \$    |
| 6  | 2015-02-01 | 771,86 \$ | 358,84 \$ | 413,02 \$ | 158 510,84 \$ | 2 492,00 \$    |
| 7  | 2015-03-01 | 771,86 \$ | 359,78 \$ | 412,08 \$ | 158 151,06 \$ | 2 904,08 \$    |
| 8  | 2015-04-01 | 771,86 \$ | 360,71 \$ | 411,15 \$ | 157 790,35 \$ | 3 315,23 \$    |
| 9  | 2015-05-01 | 771,86 \$ | 361,65 \$ | 410,21 \$ | 157 428,70 \$ | 3 725,44 \$    |
| 10 | 2015-06-01 | 771,86 \$ | 362,59 \$ | 409,27 \$ | 157 066,11 \$ | 4 134,71 \$    |
| 11 | 2015-07-01 | 771,86 \$ | 363,53 \$ | 408,33 \$ | 156 702,58 \$ | 4 543,04 \$    |
| 12 | 2015-08-01 | 771,86 \$ | 364,48 \$ | 407,38 \$ | 156 338,10 \$ | 4 950,42 \$    |
| 13 | 2015-09-01 | 771,86 \$ | 365,43 \$ | 406,43 \$ | 155 972,67 \$ | 5 356,85 \$    |
| 14 | 2015-10-01 | 771,86 \$ | 366,38 \$ | 405,48 \$ | 155 606,29 \$ | 5 762,33 \$    |
| 15 | 2015-11-01 | 771,86 \$ | 367,33 \$ | 404,53 \$ | 155 238,96 \$ | 6 166,86 \$    |
| 16 | 2015-12-01 | 771,86 \$ | 368,28 \$ | 403,58 \$ | 154 870,68 \$ | 6 570,44 \$    |
| 17 | 2016-01-01 | 771,86 \$ | 369,24 \$ | 402,62 \$ | 154 501,44 \$ | 6 973,06 \$    |
| 18 | 2016-02-01 | 771,86 \$ | 370,20 \$ | 401,66 \$ | 154 131,24 \$ | 7 374,72 \$    |
| 19 | 2016-03-01 | 771,86 \$ | 371,16 \$ | 400,70 \$ | 153 760,08 \$ | 7 775,42 \$    |
| 20 | 2016-04-01 | 771,86 \$ | 372,13 \$ | 399,73 \$ | 153 387,95 \$ | 8 175,15 \$    |
| 21 | 2016-05-01 | 771,86 \$ | 373,10 \$ | 398,76 \$ | 153 014,85 \$ | 8 573,91 \$    |
| 22 | 2016-06-01 | 771,86 \$ | 374,07 \$ | 397,79 \$ | 152 640,78 \$ | 8 971,70 \$    |
| 23 | 2016-07-01 | 771,86 \$ | 375,04 \$ | 396,82 \$ | 152 265,74 \$ | 9 368,52 \$    |
| 24 | 2016-08-01 | 771,86 \$ | 376,01 \$ | 395,85 \$ | 151 889,73 \$ | 9 764,37 \$    |
| 25 | 2016-09-01 | 771,86 \$ | 376,99 \$ | 394,87 \$ | 151 512,74 \$ | 10 159,24 \$   |
| 26 | 2016-10-01 | 771,86 \$ | 377,97 \$ | 393,89 \$ | 151 134,77 \$ | 10 553,13 \$   |
| 27 | 2016-11-01 | 771,86 \$ | 378,95 \$ | 392,91 \$ | 150 755,82 \$ | 10 946,04 \$   |

|              |            |                     |                     |                     |               |              |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------|--------------|
| 28           | 2016-12-01 | 771,86 \$           | 379,94 \$           | 391,92 \$           | 150 375,88 \$ | 11 337,96 \$ |
| 29           | 2017-01-01 | 771,86 \$           | 380,93 \$           | 390,93 \$           | 149 994,95 \$ | 11 728,89 \$ |
| 30           | 2017-02-01 | 771,86 \$           | 381,92 \$           | 389,94 \$           | 149 613,03 \$ | 12 118,83 \$ |
| 31           | 2017-03-01 | 771,86 \$           | 382,91 \$           | 388,95 \$           | 149 230,12 \$ | 12 507,78 \$ |
| 32           | 2017-04-01 | 771,86 \$           | 383,90 \$           | 387,96 \$           | 148 846,22 \$ | 12 895,74 \$ |
| 33           | 2017-05-01 | 771,86 \$           | 384,90 \$           | 386,96 \$           | 148 461,32 \$ | 13 282,70 \$ |
| 34           | 2017-06-01 | 771,86 \$           | 385,90 \$           | 385,96 \$           | 148 075,42 \$ | 13 668,66 \$ |
| 35           | 2017-07-01 | 771,86 \$           | 386,91 \$           | 384,95 \$           | 147 688,51 \$ | 14 053,61 \$ |
| 36           | 2017-08-01 | 771,86 \$           | 387,91 \$           | 383,95 \$           | 147 300,60 \$ | 14 437,56 \$ |
| 37           | 2017-09-01 | 771,86 \$           | 388,92 \$           | 382,94 \$           | 146 911,68 \$ | 14 820,50 \$ |
| 38           | 2017-10-01 | 771,86 \$           | 389,93 \$           | 381,93 \$           | 146 521,75 \$ | 15 202,43 \$ |
| 39           | 2017-11-01 | 771,86 \$           | 390,95 \$           | 380,91 \$           | 146 130,80 \$ | 15 583,34 \$ |
| 40           | 2017-12-01 | 771,86 \$           | 391,96 \$           | 379,90 \$           | 145 738,84 \$ | 15 963,24 \$ |
| 41           | 2018-01-01 | 771,86 \$           | 392,98 \$           | 378,88 \$           | 145 345,86 \$ | 16 342,12 \$ |
| 42           | 2018-02-01 | 771,86 \$           | 394,00 \$           | 377,86 \$           | 144 951,86 \$ | 16 719,98 \$ |
| 43           | 2018-03-01 | 771,86 \$           | 395,03 \$           | 376,83 \$           | 144 556,83 \$ | 17 096,81 \$ |
| 44           | 2018-04-01 | 771,86 \$           | 396,05 \$           | 375,81 \$           | 144 160,78 \$ | 17 472,62 \$ |
| 45           | 2018-05-01 | 771,86 \$           | 397,08 \$           | 374,78 \$           | 143 763,70 \$ | 17 847,40 \$ |
| 46           | 2018-06-01 | 771,86 \$           | 398,12 \$           | 373,74 \$           | 143 365,58 \$ | 18 221,14 \$ |
| 47           | 2018-07-01 | 771,86 \$           | 399,15 \$           | 372,71 \$           | 142 966,43 \$ | 18 593,85 \$ |
| 48           | 2018-08-01 | 771,86 \$           | 400,19 \$           | 371,67 \$           | 142 566,24 \$ | 18 965,52 \$ |
| 49           | 2018-09-01 | 771,86 \$           | 401,23 \$           | 370,63 \$           | 142 165,01 \$ | 19 336,15 \$ |
| 50           | 2018-10-01 | 771,86 \$           | 402,27 \$           | 369,59 \$           | 141 762,74 \$ | 19 705,74 \$ |
| 51           | 2018-11-01 | 771,86 \$           | 403,32 \$           | 368,54 \$           | 141 359,42 \$ | 20 074,28 \$ |
| 52           | 2018-12-01 | 771,86 \$           | 404,37 \$           | 367,49 \$           | 140 955,05 \$ | 20 441,77 \$ |
| 53           | 2019-01-01 | 771,86 \$           | 405,42 \$           | 366,44 \$           | 140 549,63 \$ | 20 808,21 \$ |
| 54           | 2019-02-01 | 771,86 \$           | 406,47 \$           | 365,39 \$           | 140 143,16 \$ | 21 173,60 \$ |
| 55           | 2019-03-01 | 771,86 \$           | 407,53 \$           | 364,33 \$           | 139 735,63 \$ | 21 537,93 \$ |
| 56           | 2019-04-01 | 771,86 \$           | 408,59 \$           | 363,27 \$           | 139 327,04 \$ | 21 901,20 \$ |
| 57           | 2019-05-01 | 771,86 \$           | 409,65 \$           | 362,21 \$           | 138 917,39 \$ | 22 263,41 \$ |
| 58           | 2019-06-01 | 771,86 \$           | 410,71 \$           | 361,15 \$           | 138 506,68 \$ | 22 624,56 \$ |
| 59           | 2019-07-01 | 771,86 \$           | 411,78 \$           | 360,08 \$           | 138 094,90 \$ | 22 984,64 \$ |
| 60           | 2019-08-01 | 771,86 \$           | 412,85 \$           | 359,01 \$           | 137 682,05 \$ | 23 343,65 \$ |
| <b>Total</b> |            | <b>46 311,60 \$</b> | <b>22 967,95 \$</b> | <b>23 343,65 \$</b> |               |              |

# Évaluation du prix de vente

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22



## Pourcentage de la mise de fonds

|   |                     |
|---|---------------------|
| Taux de rendement désiré<br>(avant impôt et capitalisation) | 10,00 %             |
| Revenu  | 20 865,24 \$        |
| Dépenses  | 9 580,00 \$         |
| <b>Revenu net annuel</b>                                    | <b>11 285,24 \$</b> |

## Hypothèque

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>Montant de l'hypothèque</b> | <b>164 110,54 \$</b> |
| Taux d'intérêt                 | 3,14 %               |
| Amortissement                  | mois                 |
| <b>Montant des versements</b>  | <b>788,48 \$</b>     |

## Évaluation des montants

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>Montant de la mise de fonds</b> | <b>18 234,50 \$</b> |
| Pourcentage de la mise de fonds    | 10,00 %             |
| Ratio de couverture de la dette    | 1,19                |
| <b>Profit annuel</b>               | <b>1 823,48 \$</b>  |

**Évaluation du prix de vente** 182 345,04 \$



# Rendement à la revente

848 Rue St-Charles, Québec  
Licence autorisée à Guillaume Poulin.

2014-09-22



## Actif net (avant impôts)

|  |                      |                             |
|--|----------------------|-----------------------------|
| <b>Prix de revente</b>                   | <b>193 214,14 \$</b> |                             |
| Frais de courtage                        | - 10 624,37 \$       | Frais de courtage de 5,00 % |
| <b>Prix net de revente</b>               | <b>182 589,77 \$</b> |                             |
| Solde hypothécaire                       | - 137 682,05 \$      |                             |
| <b>Actif net à la revente</b>            | <b>44 907,72 \$</b>  |                             |
| Mise de fonds initiale                   | - 17 500,00 \$       |                             |
| <b>Actif net augmenté (avant impôts)</b> | <b>27 407,72 \$</b>  |                             |

## Gain en capital

|                                  |                    |   |
|----------------------------------|--------------------|---|
| Prix net de revente              | 182 589,77 \$      |   |
| Coût d'acquisition               | - 175 000,00 \$    |   |
| <b>Gain en capital</b>           | <b>7 589,77 \$</b> |   |
| Exonération du gain en capital   | - 0,00 \$          |   |
| Solde du gain en capital         | 7 589,77 \$        |   |
| <b>Gain en capital imposable</b> | <b>3 794,89 \$</b> | Proportion imposable du gain de 50,00 % |

## Impôts

|                                 |                     |                              |
|---------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Dépréciation annuelle récupérée | + 19 777,61 \$      |                              |
| <b>Total imposable</b>          | <b>23 572,50 \$</b> |                              |
| Impôt sur le revenu             | 8 250,37 \$         | Taux d'imposition de 35,00 % |

## Actif net (après impôts)

|  |                     |  |
|--|---------------------|--|
| <b>Actif net augmenté (avant impôts)</b> | <b>27 407,72 \$</b> |  |
| Impôt sur le revenu                      | - 8 250,37 \$       |  |
| <b>Actif net augmenté (après impôts)</b> | <b>19 157,35 \$</b> |  |

## Rendement

|                                  |                    |  |
|----------------------------------|--------------------|--|
| Actif net sur base annuelle      | 3 681,25 \$        |  |
| Liquidité moyenne (après impôts) | + 964,06 \$        |  |
| <b>Rendement annuel</b>          | <b>4 645,31 \$</b> |  |
| <b>Taux de rendement annuel</b>  | <b>26,54 %</b>     |  |