



ANALYSE FINANCIÈRE

ADRESSE	Vieux-Longueuil	
SECTEUR	22 logements	
TYPE DE PROPRIÉTÉ	1977	
ANNÉE DE CONSTR.		
	NOMBRE D'UNITÉS	GRANDEUR
	-	Loft Studio
	-	2½
	20	3½
	1	4½
	1	6½
	22	TOTAL

ÉVALUATION MUNICIPALE

TOTAL 785 800 \$

Sommaire des revenus

		Par unité
Revenus résidentiels	140 040 \$	6 365 \$
Revenus commerciaux	-	
Revenus - garages - stationnement - buanderie et autres	3 200 \$	145 \$
REVENUS BRUTS POTENTIELS	143 240 \$	6 511 \$
Résidentiels - inoccupation et mauvaises créances(estimé)	4 201 \$	3,00% 191 \$
Commerciaux - inoccupation et mauvaises créances	-	10,00% - \$
Garages - inoccupation et mauvaises créances	96 \$	3,00% 4 \$
REVENUS BRUT EFFECTIFS	138 943 \$	

DÉPENSES D'OPÉRATION

		Par unité
Taxes municipales et autres taxes	10 361 \$	471 \$
Taxes scolaires	1 994 \$	91 \$
Administration (dépense normalisée)	6 947 \$	5,00% 316 \$
Assurances	3 968 \$	180 \$
Chauffage (gaz, huile ou élec.)	-	-
Électricité	5 998 \$	273 \$
Salaires		-
Publicité		-
Téléphone internet		-
Conciergerie	5 500 \$	250 \$
Entretien et réparation (dépense normalisée)	9 900 \$	450 \$
Gazon/neige (estimé)	-	-
Réserve pour remplacements	2 000 \$	91 \$
Autre		-
TOTAL - DÉPENSES D'OPÉRATION	46 668 \$	2 121 \$
REVENUS NETS	92 275 \$	

PRIX DE VENTE INSCRIT

		Valeur économique	Valeur marchande	SCHL T.10
Valeur marchande estimée ou prix de vente		1 300 000 \$	1 320 000 \$	
Estimation pour travaux majeurs				
Prix total avec travaux majeurs		1 300 000 \$	1 320 000 \$	
Comptant / équité	15,00%	195 000 \$	215 000 \$	
1ère hypothèque (incluant prime SCHL)	85,00%	1 154 725 \$	1 100 000 \$	
Prime SCHL (incluse dans l'hypothèque)	4,50%	49 725 \$		
Taux		4,00%	4,00%	
Nombre de paiements et taux périodique	12	0,330590	0,330590	
Terme + amortissement	5 ans	25	25	
Paiement mensuel		6 074 \$	5 786 \$	
2ème hypothèque				
Taux				
Nombre de paiements et taux périodique				
Terme + amortissement				
Paiement mensuel				
Coût de la 1ère hypothèque		72 889 \$	69 435 \$	
Remboursement de capital		27 578 \$	27 578 \$	
Coût des intérêts		45 311 \$	41 857 \$	
Coût de la 2ème hypothèque				
Remboursement de capital				
Coût des intérêts				
RATIO DE COUVERTURE DE DETTE		1,323	1,323	
RATIO DE REVENUS BRUTS		9,076	9,215	
RATIO DE REVENUS NETS		14,088	14,305	
COÛT PAR LOGEMENT		59 091 \$	60 000 \$	
TAUX DE RENDEMENT SUR LE NET (cap. rate)		7,10%	6,99%	
RENDEMENT DE L'ENCAISSE		9,94%	10,62%	
CAPITAL REMBOURSÉ		27 578 \$	27 578 \$	
ENCAISSE NETTE		19 386 \$	22 840 \$	
RENDEMENT TOTAL (en dollars)		46 964 \$	50 418 \$	
RENDEMENT TOTAL (en % et avant impôts)		24,08%	23,45%	

Le lecteur est informé que Louise Roy, courtier immobilier agréé n'assume aucune responsabilité tant qu'aux données (non-vérfiées) incluses dans cette analyse ainsi qu'aux erreurs et omissions pouvant y apparaître. À TITRE INFORMATIF SEULEMENT.