

Semi-Commercial | 341-345, rue de la Couronne, Québec (St-Roch/St-Sauveur)

PRIX DEMANDÉ: 1 100 000 \$



#### SOMMAIRE DE L'ANALYSE

Information générale	..... 2
États financiers	..... 3
Financement et rendement	..... 4
Baux et locataires	..... 5
Emplacement	..... 6

#### INDICATEURS CLÉS

Multiplicateur de revenu net (MRN)	18,1
Taux global d'actualisation (TGA)	5,52 %
Multiplicateur de revenu brut (MRB)	11,8
Prix/Porte	275 000 \$
Dépenses/Revenu brut potentiel	19,42 %

#### RENDEMENTS ENVISAGEABLES

CASH FLOW (RENTABILITÉ)	4,82 %
CAPITALISATION MOYENNE 5 ANS (RENDEMENT)	7,01 %
PRISE DE VALEUR (2%)	7,42 %
RENDEMENT TRIFACTORIEL / MISE DE FONDS	19,25 %

#### Attention

Ceci est un avis de non-responsabilité. Ce document présente uniquement des indicateurs de ventes-achats ainsi que des opinions personnelles. Malgré qu'il ait été élaboré avec grande minutie, il pourrait y avoir erreur et omission. Il est fortement recommandé d'utiliser les services d'un évaluateur agréé, d'un fiscaliste, d'un courtier immobilier et d'une expertise de valeur envisageable afin de compléter l'achat ou la vente d'une propriété. En résumé, Ray Harvey & Associés se libère de toute responsabilité sur l'utilisation de ce rapport quant au processus décisionnel de l'achat ou de la vente d'un immeuble multilogements.

Source : RAY HARVEY & ASSOCIÉS

# INFORMATION GÉNÉRALE

## INFORMATION ET COMMENTAIRES

Opportunité d'Investissement Stratégique – Saint-Roch

Saisissez l'occasion d'acquérir cet immeuble semi-commercial idéalement situé au 341-345, rue de la Couronne, au cœur de l'effervescence de Québec. Profitez d'un zonage permettant la location à courte durée (ex :AirBnb), maximisant ainsi drastiquement votre rendement potentiel.

Comprend 5 studios fonctionnels (incluant du mobilier et des électroménagers) et un vaste local commercial (restaurant) réparti sur le rez-de-chaussée et le sous-sol. Bail commercial signé jusqu'en 2030 et garantie de loyer à l'acheteur, 3 mois.

Une visibilité accrue pour le volet commercial et une attractivité locative exceptionnelle grâce à la proximité immédiate des services, des restaurants et du transport en commun. Que vous souhaitiez optimiser les revenus locatifs actuels ou exploiter le plein potentiel touristique du secteur, cet immeuble est une valeur sûre pour votre portefeuille. (portion commerciale 60%).

Travaux majeurs récents valeur de 225 000\$.

Vente sans garantie légale de qualité au risques et périls de l'acheteur  
Centris # 19088511 - Courtiers: Philippe Arel, Simon Lemieux, Philippe LeBel.

## SOMMAIRE

Ville - Secteur	Québec - Québec (St-Roch/St-Sauveur)
Numéro de lot	1478763
Type de bâtiment	En rangée
Nombre de logements	Semi-Commercial
Superficie du terrain	1 175 pi <sup>2</sup>

## TPOLOGIE DES LOGEMENTS

Autres	1x
Studio	5x

## ÉVALUATION MUNICIPALE

Terrain	119 000 \$
Bâtiment	242 000 \$
Total	361 000 \$

# ÉTATS FINANCIERS

	RÉSIDENTIEL (\$)	COMMERCIAL (\$)	TOTAL (\$)	%
REVENUS BRUTS POTENTIELS	46 020 \$	46 968 \$	92 988 \$	100,00 %
TAUX D'INOCCUPATION *	-1 381 \$	-2 348 \$	-3 729 \$	4,01 %
REVENUS EFFECTIFS BRUTS	44 639 \$	44 620 \$	89 259 \$	95,99 %
DÉPENSES				
TAXES MUNICIPALES (RÉEL)	1 849 \$	7 678 \$	9 527 \$	10,25 %
TAXES SCOLAIRES (RÉEL)	130 \$	133 \$	263 \$	0,28 %
ASSURANCE (RÉEL)	2 513 \$	2 565 \$	5 079 \$	5,46 %
ÉLECTRICITÉ (RÉEL)	3 771 \$	0 \$	3 771 \$	4,05 %
CHAUFFAGE (RÉEL) (ÉLECTRIQUE)	0 \$	0 \$	0 \$	0,00 %
ENTRETIEN ET RÉPARATION (610 \$ /LOGEMENT / 5%)	2 440 \$	2 348 \$	4 788 \$	5,15 %
CONCIERGERIE (215 \$/PORTE)	860 \$	-	860 \$	0,92 %
GESTION ET ADMINISTRATION (4,25 % / 5%)	1 897 \$	2 348 \$	4 246 \$	4,57 %
DÉPENSES D'EXPLOITATION	13 460 \$	15 073 \$	28 533 \$	30,68 %
REVENUS NETS EFFECTIFS	31 179 \$	29 547 \$	60 726 \$	-

\* Seuil minimal de 3% d'inoccupation appliqué par défaut (taux d'inoccupation de Québec (St-Roch/St-Sauveur) est de 2.7%)

# FINANCEMENT ET RENDEMENT

FINANCEMENTS	CONVENTIONNEL	COMMERCIAL	TOTAL
TAUX D'INTÉRÊT (QUALIFICATION)	5,25 %	5,50 %	-
AMORTISSEMENT	25	15	-
RCD DE FINANCEMENT	1,2	1,3	-
% FINANCEMENT MAXIMAL	75%	65%	-
VALEUR ÉCONOMIQUE	484 455 \$	358 060 \$	842 516 \$
TGA ÉCONOMIQUE (MRN)	6.4%(15.5)	8.3%(12.1)	-
FINANCEMENT MAXIMUM	363 342 \$	232 739 \$	596 081 \$
FINANCEMENT ACCORDÉ (FA)	363 342 \$	232 739 \$	596 081 \$
MISE DE FONDS NÉCESSAIRE (PRIX - FA)	-	-	503 919 \$
PAIEMENT D'HYPOTHÈQUE ANNUEL	25 983 \$	22 728 \$	48 711 \$
DIVIDENDE ANNUEL 1 AN (CASH-FLOW) (EN % SUR MISE DE FONDS)	5 197 \$ (2,08 %)	6 818 \$ (2,74 %)	12 015 \$ (4,82 %)
CAPITALISATION MOYENNE 5 ANS (EN % SUR MISE DE FONDS)	7 192 \$ (2,89 %)	10 289 \$ (4,13 %)	17 481 \$ (7,01 %)
PRISE DE VALEUR (2%)	11 341 \$ (1,54 %)	7 161 \$ (0,83 %)	18 502 \$ (7,42 %)
RENDEMENT TRIFACTORIEL 1 AN (EN % SUR MISE DE FONDS)	23 730 \$ (9,52 %)	24 268 \$ (9,73 %)	47 998 \$ (19,25 %)

# BAUX ET LOCATAIRES

	TYPE DE LOGEMENT	LOYER ACTUEL	DATE D'EXPIRATION	INCLUSION
345-1	Studio	760 \$	2027-06-30	Réfrigérateur, Laveuse/Sécheuse, Internet/câble, Électricité, Chauffage, Eau chaude
345-2	Studio	775 \$	2027-06-30	Réfrigérateur, Laveuse/Sécheuse, Internet/câble, Électricité, Chauffage, Eau chaude
345-3	Studio	775 \$	2027-06-30	Réfrigérateur, Laveuse/Sécheuse, Internet/câble, Électricité, Chauffage, Eau chaude
345-4	Studio	750 \$	2026-08-14	Réfrigérateur, Laveuse/Sécheuse, Internet/câble, Électricité, Chauffage, Eau chaude
345-5	Studio	775 \$	2027-06-30	Réfrigérateur, Laveuse/Sécheuse, Internet/câble, Électricité, Chauffage, Eau chaude
Restaurant	Autres	3 914 \$	2030-04-30	-
<b>Total mensuel</b>		<b>7 749 \$</b>	-	-
<b>Total annuel</b>		<b>92 988 \$</b>	-	-

# EMPLACEMENT

