



RAY HARVEY

LEADER EN TRANSACTIONS
D'IMMEUBLES.

À VENDRE

2 chalets locatifs | 17-21, chemin Pierre-Perreault, Petite-Rivière-Saint-François

PRIX DEMANDÉ: 1 900 000 \$+TX



SOMMAIRE DE L'ANALYSE

Information générale 2
États financiers 3
Financement et rendement 4
Emplacement 5

INDICATEURS CLÉS

Multiplicateur de revenu net (MRN)	12,2
Taux global d'actualisation (TGA)	8,22 %
Multiplicateur de revenu brut (MRB)	9,2
Prix/Porte	950 000 \$
Dépenses/Revenu brut potentiel	9,70 %

RENDEMENTS ENVISAGEABLES

CASH FLOW (RENTABILITÉ)	5,60 %
CAPITALISATION MOYENNE 5 ANS (RENDEMENT)	8,21 %
PRISE DE VALEUR (2%)	5,75 %
RENDEMENT TRIFACTORIEL / MISE DE FONDS	19,56 %

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 unique au coeur de Charlevoix.

Le projet Réflexions Charlevoix. Maisons Miroirs comprend 2 résidences modernes construites sur pieux en 2021 devant être vendues obligatoirement ensemble.

Le projet génère d'excellents revenus locatifs, représentant une occasion idéale pour un investisseur à la recherche d'un actif performant et clé en main.

Dotées d'une architecture contemporaine distinctive, les propriétés bénéficient d'un emplacement stratégique et à proximité des services, du Massif et des principales installations sportives et récréotouristiques de la région.

Un produit rare combinant design et rendement.

Les revenus potentiels et dépenses sont projetés pour 2026.

Courtiers: Philippe Arel, Simon Lemieux, Philippe LeBel. - Centris # 14856694.

SOMMAIRE

Ville - Secteur	Charlevoix - Petite-Rivière-Saint-François
Numéro de lot	4792946
Année de construction	2021
Nombre de logements	2 chalets locatifs
Aire d'étages	1 013 pi ²
Superficie du terrain	45 633 pi ²

ÉVALUATION MUNICIPALE

Terrain	95 900 \$
Bâtiment	796 400 \$
Total	892 300 \$

ÉTATS FINANCIERS

	COMMERCIAL (\$)	%
REVENUS BRUTS POTENTIELS	207 000 \$	100,00 %
TAUX D'INOCCUPATION *	-10 350 \$	5,00 %
REVENUS EFFECTIFS BRUTS	196 650 \$	95,00 %
DÉPENSES		
TAXES MUNICIPALES (RÉEL)	10 627 \$	5,13 %
TAXES SCOLAIRES (RÉEL)	635 \$	0,31 %
ASSURANCE (RÉEL)	9 440 \$	4,56 %
ÉLECTRICITÉ (RÉEL)	7 191 \$	3,47 %
CHAUFFAGE (RÉEL) (ÉLECTRIQUE)	0 \$	0,00 %
ENTRETIEN ET RÉPARATION (5%)	10 932 \$	5,87 %
CONCIERGERIE (215 \$/PORTE)	-	0,21 %
GESTION ET ADMINISTRATION		0,00 %
DÉPENSES D'EXPLOITATION	38 825 \$	19,55 %
REVENUS NETS EFFECTIFS	157 825 \$	-

FINANCEMENT ET RENDEMENT

FINANCEMENTS	COMMERCIAL
TAUX D'INTÉRÊT (QUALIFICATION)	5,50 %
AMORTISSEMENT	15
RCD DE FINANCEMENT	1,3
% FINANCEMENT MAXIMAL	65%
VALEUR ÉCONOMIQUE	1 912 587 \$
TGA ÉCONOMIQUE (MRN)	8.3%(12.1)
FINANCEMENT MAXIMUM	1 243 181 \$
FINANCEMENT ACCORDÉ (FA)	1 235 000 \$
MISE DE FONDS NÉCESSAIRE (PRIX - FA)	665 000 \$
PAIEMENT D'HYPOTHÈQUE ANNUEL	120 605 \$
DIVIDENDE ANNUEL 1 AN (CASH-FLOW) (EN % SUR MISE DE FONDS)	37 220 \$ (5,60 %)
CAPITALISATION MOYENNE 5 ANS (EN % SUR MISE DE FONDS)	54 595 \$ (8,21 %)
PRISE DE VALEUR (2%)	38 252 \$ (5,75 %)
RENDEMENT TRIFACTORIEL 1 AN (EN % SUR MISE DE FONDS)	130 067 \$ (19,56 %)