

Fiche descriptive

Résidence en soin spécialisé - Ste-Marthe-sur-le-Lac (RPA-8587)



 **Résidences
Privées pour Aînés
À Vendre**

RPAaVendre.com

Daniel Lambert 514-949-4565

Alain St-Jean 514-887-9096

Courtiers immobiliers agréés, DA
Commercial et résidentiel



11900 rue de l'Avenir, # 401,
Mirabel, Qc, J7J 2T6

Description de la résidence

"Afin de préserver la confidentialité des informations, le vendeur demande que les informations sensibles contenues dans son dossier ne soient divulguées sans son accord préalable."

Nom de la résidence : Divulgateion à suivre

Adresse de la résidence : Divulgateion à suivre

Catégorie de la RPA : classe 3 et 4

Date d'ouverture de la résidence : 2006

Informations Complémentaires :

État de la propriété : Excellente condition

Revenus bruts annuel : 793 664 \$

Frais d'exploitation annuel : 561 212 \$

Bénéfice Avant Intérêts, Impôts et Amortissements (BAIIA) : 228 270 \$

Prix demandé : 999,000 \$ CAD

Multiplicateur du revenu brut (MRB) 1,28

Multiplicateur du revenu net (MRN) 4,38

Taux minimal d'occupation (TMO) 79,04 %

Taux de rendement sur le net (TRN) 22,81 %

Pour plus d'informations ou pour planifier une visite :

Alain St-Jean, courtier immobilier agréé / Remax Bonjour

Téléphone : 514-887-9096

Email : alain@alainstjean.com

Daniel Lambert, courtier immobilier agréé / Remax Bonjour

Téléphone : 514-949-4565

Email : daniellambert1@outlook.com

RPAaVendre.com

info@rpaavendre.com



Description des services

La résidence offre un environnement chaleureux et sécurisant où chaque résident bénéficie d'une attention personnalisée. Ils proposent un accompagnement adapté aux besoins spécifiques de chaque résident, favorisant ainsi le maintien de l'autonomie et le bien-être.

L'équipe de professionnels met tout en œuvre pour créer un milieu de vie stimulant et enrichissant. Ils offrent une gamme complète de services, notamment :

- **Soins personnalisés:** Une évaluation approfondie des besoins de chaque résident permet de mettre en place un plan de soins individualisé.
- **Activités variées:** Un programme d'activités adapté est proposé pour favoriser l'épanouissement personnel et social.
- **Soutien aux activités de la vie quotidienne:** la résidence offre une aide personnalisée pour les activités de la vie quotidienne, telles que l'habillage et la toilette.
- **Suivi médical:** Un suivi médical régulier est assuré pour garantir la santé et le bien-être des résidents.
- **Nutrition équilibrée:** Des repas équilibrés et adaptés aux besoins spécifiques de chaque résident sont préparés sur place.
- **Environnement sécurisé:** La résidence est équipée de dispositifs de sécurité pour garantir la sécurité de tous.

L'objectif est de permettre à chaque résident de vivre une retraite paisible et épanouissante, dans un environnement adapté à ses besoins."

Fiche technique de la résidence

Services offerts:

- **Aide à la personne:** Aide à l'habillement, aux transferts, aux soins des pieds et aux soins palliatifs (selon certaines conditions médicales).
- **Repas:** Trois repas par jour (déjeuner, dîner et souper) avec aide à la préparation des aliments et service aux tables.
- **Services d'aide domestique:** Entretien ménager régulier de base et buanderie (lavage, séchage et pliage du linge de lit et des vêtements).
- **Loisirs:** Spectacles avec invités spéciaux, bingo et autres activités.
- **Soins infirmiers:** Infirmières auxiliaires disponibles 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

Caractéristiques de l'immeuble:

- Bâtiment de 1 étage
- Climatisation et chauffage centrale par géothermie
- Système d'égouts municipale
- Approvisionnement eau municipale
- Fondation en béton coulé sur dalle de béton au sol

Dispositifs de sécurités:

- Système de gicleurs
- Rampe d'accès
- Système de détection et d'alarme incendie. Avertisseurs de fumée,
- Système d'éclairage de sécurité
- Dispositif de sécurité permettant d'alerter un membre du personnel lorsqu'un résident quitte la résidence
- Système d'appel d'urgence dans chaque chambre pour une assistance immédiate.

Sommaire

RPA près de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec

Licence autorisée à ALAIN ST-JEAN. Remax Bonjour

2024-09-05

Coût d'acquisition

Total	999 000,00 \$
Frais d'acquisition	
Total - Prix vendu	

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

Multiplicateur du revenu brut (MRB)	1,28
Multiplicateur du revenu net (MRN)	4,38
Prix par appartement	0,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	70,71 %
Ratio d'endettement	65,46 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	3,51
Taux minimal d'occupation (TMO)	79,04 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	22,81 %
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	61,80 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)

Avant liquidité	55,49 %
Après capitalisation	66,26 %
Après capitalisation et plus-value	72,92 %

Revenus et dépenses

Revenus	793 664,04 \$
Augmentation des revenus - An 1	0,00 \$
Perte de revenus	- 0,00 \$
Revenu brut effectif (RBE)	793 664,04 \$
Dépenses	561 212,00 \$

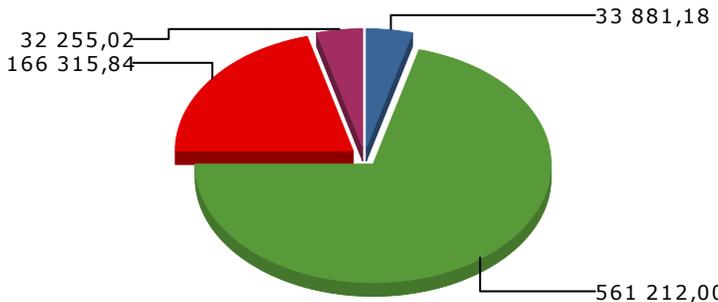
Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	232 452,04 \$
Service annuel de la dette	66 136,20 \$
Liquidité générée (avant impôts)	166 315,84 \$
Capitalisation totale	32 255,02 \$
Liquidité générée + Capitalisation	198 570,86 \$
Plus value de l'immeuble	19 980,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus value	218 550,86 \$

Mise de fonds et financement

Mise de fonds	299 700,00 \$
Hypothèque # 1	699 300,00 \$
Amortissement	180 mois
Taux d'intérêt	5,00 %
Terme	60 mois
Versement	5 511,35 \$

Répartition du revenu brut potentiel de 793 664,04 \$ (après 1 an)



Remboursement de capital	Intérêts hypothécaires
Liquidité générée (après impôts)	Impôt sur le revenu
Dépenses d'exploitation + Frais	Perte de revenus

Les sections en rouge et en mauve représente la part des revenus potentiels de l'immeuble qui vous revient après la première année. Cet argent vous appartient réellement car les dépenses sont payées ainsi que les intérêts et les impôts.

ALAIN ST-JEAN

Analyse financière

RPA près de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec

Licence autorisée à ALAIN ST-JEAN. Remax Bonjour

2024-09-05

Revenus	Mensuel	Annuel
Revenus - Pension	66 138,67 \$	793 664,04 \$
Revenu locatif global envisageable (RGE)	<u>66 138,67 \$</u>	<u>793 664,04 \$</u>

Dépenses	% du RBE	Mensuel	Annuel
Salaires	41,70 %	27 577,83 \$	330 934,00 \$
Honoraires de gestion (salaires des p	14,45 %	9 558,25 \$	114 699,00 \$
Nourriture	4,78 %	3 160,33 \$	37 924,00 \$
Soins aux résidents	3,42 %	2 263,75 \$	27 165,00 \$
Entretien et réparations	2,38 %	1 571,25 \$	18 855,00 \$
Assurances	1,82 %	1 203,17 \$	14 438,00 \$
Honoraires professionnels	1,51 %	996,00 \$	11 952,00 \$
Énergie	1,49 %	985,83 \$	11 830,00 \$
Publicité et promotion	0,88 %	582,17 \$	6 986,00 \$
Taxes et permis	0,81 %	534,25 \$	6 411,00 \$
Commissions de placement	0,75 %	493,42 \$	5 921,00 \$
Frais de déplacements	0,74 %	487,58 \$	5 851,00 \$
Télécommunications	0,59 %	391,42 \$	4 697,00 \$
Frais de bureau	0,36 %	241,17 \$	2 894,00 \$
Subventions salaires et soins	-4,96 %	(3 278,75 \$)	(39 345,00 \$)
Total des dépenses	<u>70,71 %</u>	<u>46 767,67 \$</u>	<u>561 212,00 \$</u>

Flux monétaire	Annuel
Revenu net d'exploitation	232 452,04 \$
Service annuel de la dette	- 66 136,20 \$
Liquidité générée (avant impôts)	<u>166 315,84 \$</u>
Capitalisation totale	+ 32 255,02 \$
Liquidité générée + Capitalisation	<u>198 570,86 \$</u>
Plus-value de l'immeuble	+ 19 980,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus-value	<u>218 550,86 \$</u>

Analyse de rentabilité

RPA près de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec

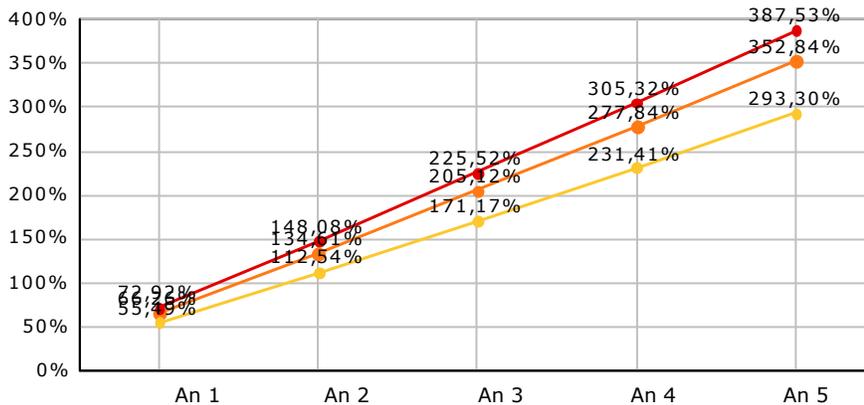
Licence autorisée à ALAIN ST-JEAN. Remax Bonjour

2024-09-05

Ratios de performance (Après 1 an d'exploitation)*	Selon Coût d'acq.	
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	1,28	1,28
Multiplicateur du revenu net (MRN)	4,38	
Prix par appartement	0,00 \$	
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	70,71 %	
Ratio d'endettement	65,46 %	
Ratio de couverture de la dette (RCD)	3,51	
Taux minimal d'occupation (TMO)	79,04 %	
Taux de rendement sur le net (TRN)	22,81 %	
Taux de rendement interne (TRI) - après 5 ans	61,80 %	
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Sur liquidité		55,49 %
Après capitalisation		66,26 %
Après capitalisation et appréciation		72,92 %

Ratios de performance (À l'achat de l'immeuble)*	Selon Coût d'acq.	
Multiplicateur du revenu brut (MRB)	1,26	
Multiplicateur du revenu net (MRN)	4,30	
Prix par appartement	0,00 \$	
Taux de rendement sur le net (TRN)	23,27 %	

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

ALAIN ST-JEAN

*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 999 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 999 000,00 \$ 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

RPA près de Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec

Licence autorisée à ALAIN ST-JEAN. Remax Bonjour

2024-09-05

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.

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

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).

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