

920 BERTRAND SHERBROOKE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 8 logements en brique situé dans le secteur Mont-Bellevue à Sherbrooke. Composé de 3 x 5½, 4 x 4½ et 1 x 3½, il offre plusieurs unités de grandes dimensions. Détenu et soigneusement entretenu par le même propriétaire depuis 2008. Emplacement stratégique à proximité de l'Université de Sherbrooke, du transport en commun, des commerces et de nombreux services.

FAITS SAILLANTS

- ✓ L'immeuble est érigé sur un terrain de 13 905 pi² et comprend 16 espaces de stationnement extérieurs.
- ✓ Locataires de qualité et logements bien entretenus.
- ✓ Possibilité d'acquérir l'immeuble dans le cadre d'un portfolio de 5 immeubles de 8 logements situés à proximité.

PRIX DEMANDÉ :
1 495 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation des cuisines, planchers et salles de bain des logements #2 à #8 au fil des années, principalement entre 2016 et 2025. Logement #1 rénové il y a 15 ans environ.

Toiture refaite vers 2008

Portes et fenêtres remplacées vers 2010

Fournaise électrique installée vers 2012

Chaudière à l'huile datant d'environ 2005

Stationnement en gravier

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Rapports environnementaux Phase I et Phase II 2026 disponibles.

Rangements disponibles au sous-sol.

Responsabilité des électros

Locataires/ Propriétaire (1 lave-vaisselle #1)

Nombre d'unités

8

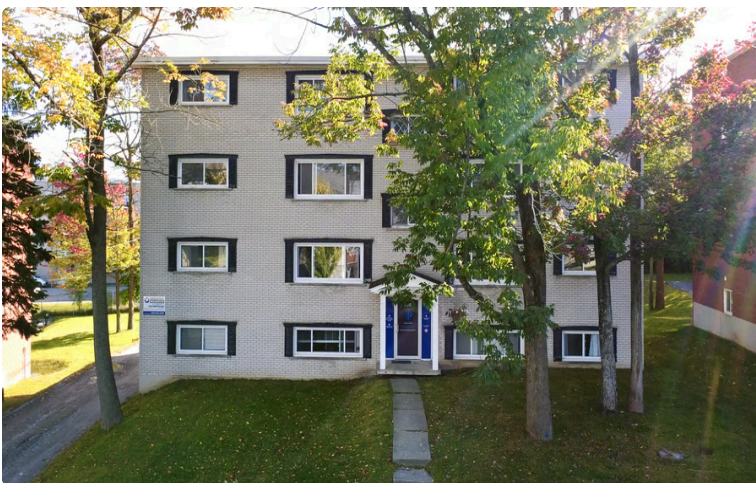


Nombre de stationnements

16

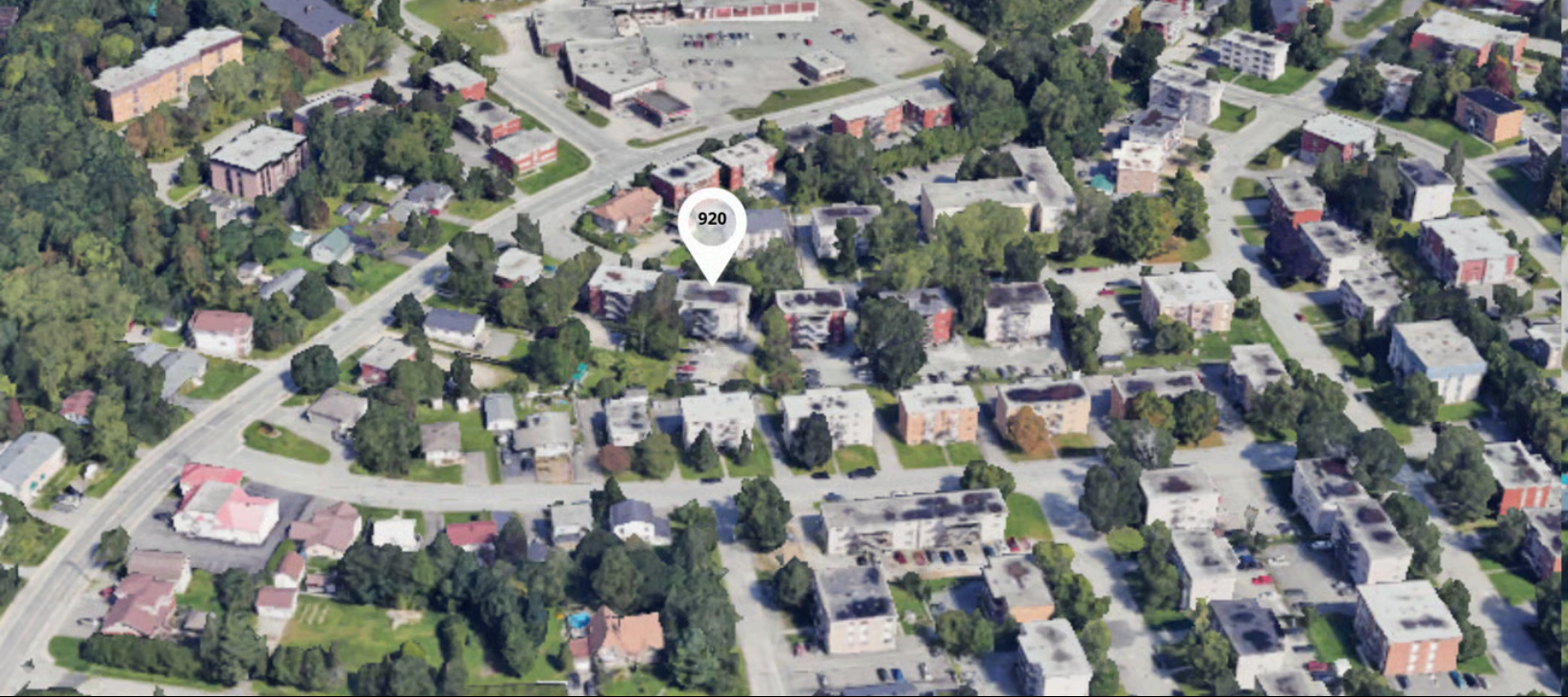
Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

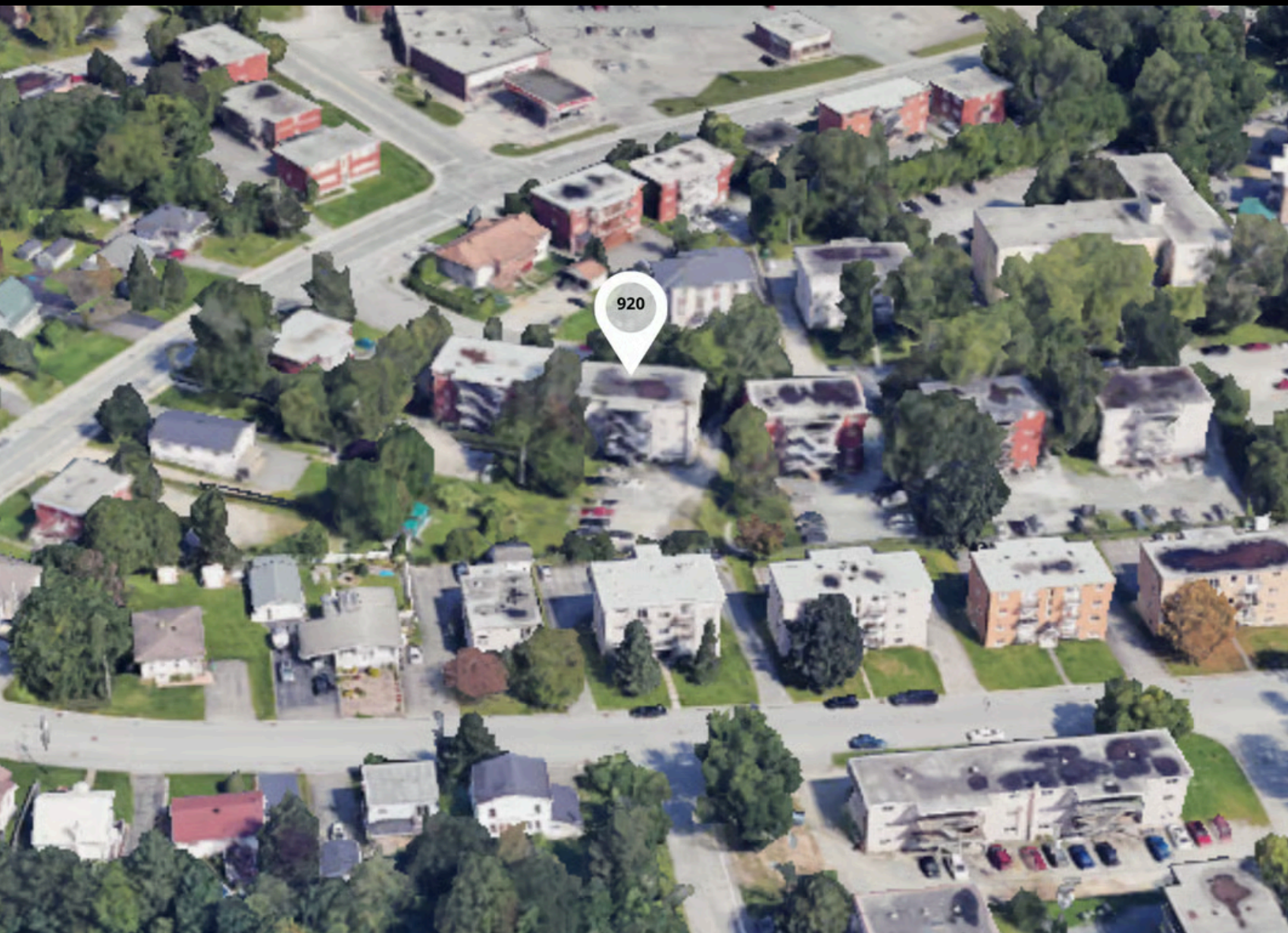


Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)



920 Bertrand, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 032 046

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 754 400 \$

Évaluation municipale du terrain 257 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 497 300 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1967

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 34

Nombre d'unités 3 x 5½ + 4 x 4½ + 1 x 3½

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires/ Propriétaire (1 lave-vaisselle #1)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 16

Superficie

Superficie terrain 13 905 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, à l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère +/- 2008

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état, certaines rénovées

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état - Environ 2010

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état - Environ 2010

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Oui, Phase I et Phase II 2026

Plomberie

ABS / PEX / Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre

Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)

Conditions des cuisines

Bon état, certaines rénovées

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant / céramique / vinyle / Bois franc

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	102 792 \$	100 %	1 071 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	102 792 \$		1 071 \$
Vac / M. créances	3 084 \$	3 %	32 \$
RBE	99 708 \$		1 039 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 487 \$	4,5 %	561 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 907 \$	9,9 %	1 238 \$
Taxes Scolaires	Actuel	528 \$	0,5 %	66 \$
Assurances	Actuel	2 489 \$	2,5 %	311 \$
Électricité	Estimé	5 460 \$	5,5 %	683 \$
Chauffage	Estimé	2 625 \$	2,6 %	328 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	5,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	997 \$	1 %	125 \$
Dépenses Totales		34 093 \$	34,2 %	4 262 \$
Revenu Net		65 615 \$		8 202 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	941 193 \$	752 117 \$	1 112 320 \$
TGA de financement	5,93 %	6,54 %	5,01 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Revenu net	65 615 \$	65 615 \$	65 615 \$
Païement Hypo. Annuel	53 617 \$	52 492 \$	62 989 \$
Liquidité après hypo	11 999 \$	13 123 \$	2 626 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	553 807 \$	742 883 \$	382 680 \$
Rendement sur liquidité	2,2 %	1,8 %	0,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,8 %	3,9 %	3,5 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	9,23 %	7,89 %	11,33 %

CPL
186 900 \$

MRB
14,5

MRN
22,8

TGA
4,4 %

