

Aide mémoire - Utilisation de Zoom-Imm pour les professionnels de l'immobilier

Zoom-Imm est un logiciel spécialisé qui vous permet d'effectuer une analyse détaillée de la rentabilité d'un immeuble à revenu résidentiel ou commercial. Ce guide montre, à l'aide d'un rapport, le type d'information que vous pourrez obtenir ainsi que les paramètres à modifier pour arriver au résultat escompté. Bonne lecture!

ANALYSE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

PRÉPARÉ PAR

Marc-André Fontaine

Magex Technologies inc.
info@magextechnologies.com
20 King Ouest Suite 110
Sherbrooke, Qc, J1H 1N8

Voici comment changer vos coordonnées.

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis sur *Notes* en bas en droite. Modifiez le texte inscrit dans la case *Titre et Information*.

Pour que TOUS vos futurs dossiers contiennent le même titre :

Cliquez sur l'étape 1 *Démarrage*, puis sur *Modifier mes préférences*. Allez ensuite sur *Notes générales* et modifiez le texte de *Titre et Information*.

Votre photo peut être insérée ici si vous le souhaitez. Cliquez sur l'étape 1 *Démarrage*, puis sur *Modifier mon profil*. Repérez *Photo de l'utilisateur* et cliquez sur *Parcourir* (Browse). Sélectionnez ensuite le fichier contenant votre photo.

PRÉPARÉ POUR

Geneviève Janelle

Personnalisez votre rapport pour impressionner votre interlocuteur.

Cliquez sur l'étape 4 *Rapports*, puis inscrivez le nom du destinataire.



Vous avez un logo? Un slogan? Insérez-le ici. Cliquez sur l'étape 1 *Démarrage*, puis sur *Modifier mon profil*. Repérez *Logo* et cliquez sur *Parcourir* (Browse). Sélectionnez le fichier contenant votre logo, votre slogan ou toute autre image.



Toutes les pages du rapport ne sont pas nécessaires. Il n'appartient qu'à vous de sélectionner celles qui vous intéressent à l'étape 4 *Rapport*. Celle-ci, par exemple, permet de présenter la propriété concernée pour permettre à votre interlocuteur de contextualiser votre analyse grâce à l'aspect général de la propriété et au milieu qui l'entoure.



**20 King Ouest
Sherbrooke, Québec, J1H 1N8**

Voici comment choisir la photo qui apparaît ici.
Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis sur *Photos*.
Cliquez sur *Parcourir*.
Sélectionnez le fichier contenant la photo de l'immeuble.
Précisez sa description et son ordre d'apparition.

Notez que les formats de fichier valides sont *.JPG, *.PNG et *.GIF

L'adresse de la propriété s'affiche ici. Ce n'est pas le cas?
Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis sur *Adresse*.
Entrez ensuite les informations appropriées ou modifiez-les.

Le sommaire est l'une des pages les plus souvent utilisées. Elle offre un portrait global de la rentabilité de l'immeuble.

Voici comment choisir la photo qui apparaît ici. Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*. Cliquez sur *Photos* et sur *Parcourir*. Sélectionnez le fichier approprié. Précisez sa description et l'ordre d'apparition.

Sommaire

Immeuble (Québec), J1H 1N8
Montaine, Magex Technologies inc.
11-15



Coût d'acquisition	
Terrain	125 000,00 \$
Immeuble	980 000,00 \$
Total	1 105 000,00 \$
Frais d'acquisition	49 070,21 \$
Total	1 154 070,21 \$

Valeur du marché 1 200 000,00 \$

Les informations suivantes peuvent être modifiées à l'étape 2 *Saisie de données*, *Coût et financement*.

Notez que la prime d'assurance-prêt, la taxe sur la prime d'assurance-prêt ainsi que les frais d'ouverture de dossier (ex.: SCHL) sont calculés automatiquement selon la mise de fonds inscrite.

Pour modifier manuellement les montants calculés, vous devez décocher la case *Calcul automatique* vis-à-vis la prime d'assurance prêt de la section *Coût et financement* ainsi que dans le haut de la fenêtre *Frais d'acquisition*.

Aussi, vous pouvez choisir d'inclure les Frais d'acquisitions dans les calculs de rendement. Allez alors dans l'étape 2 *Saisie de données*, *Coût et financement*, puis cochez la case *Inclure les frais d'acquisition*.

L'étape 3 *Révision*, permet de comparer les valeurs de votre analyse avec celles utilisées par les institutions financières pour déterminer les valeurs acceptables en termes de ratios et de montants attribués par poste de dépense.

Revenus et dépenses

Revenus	138 240,00 \$
Perte de revenus	2 764,80 \$
Dépenses	54 596,51 \$

Flux monétaire

Revenu net d'exploitation	80 878,69 \$
Service annuel de la dette	69 077,91 \$
Liquidité générée (avant impôts)	\$11,800.78
Capitalisation totale	16 152,12 \$
Liquidité générée + Capitalisation	\$27,952.90
Plus value de l'immeuble	119 000,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus value	\$146,952.90

Ratios de performance (selon le coût d'acquisition)

Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE)	8.27
Multiplicateur du revenu net (MRN)	13.79
Prix par appartement	56 355,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	40.04 %
Ratio d'endettement	85.65 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1.18
Taux minimal d'occupation (TMO)	88.89 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	7.25 %
Taux de rendement interne (TRI)	19.40 %
Plus-value de l'immeuble	2,00 %

Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)

Avant capitalisation	7.65 %
Après capitalisation	17.39 %
Après capitalisation et appréciation	89.19 %

*Ne considérant pas les frais d'acq. non-financés ni les dépenses fixes

Mise de fonds et financement

Mise de fonds	165 750,00 \$
Hypothèque no 1	981 516,25 \$
Amortissement	300 mois
Taux d'intérêt	6,00 %
Terme	60 mois
Versement	6 279,81 \$

Dans le cas de propriétaire occupant, n'oubliez pas d'indiquer une valeur au loyer de celui-ci afin qu'il soit considéré dans le calcul de rentabilité.

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis sur *Propriétaire occupant*. Inscrivez la valeur du loyer qu'occupera le propriétaire dans *Loyer mensuel*.

Mise de fonds

Pour la modifier, cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*. Puis, sur *Coût et Financement*. Sélectionnez l'option *Montant* ou *Pourcentage*. Modifiez les informations dans la case appropriée. Pour plus de détails, consultez la page *Financement*.

Hypothèque

Pour la modifier, cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*. Puis, sur *Coût et Financement*. Cliquez sur l'élément de l'hypothèque à modifier. Ex.: le montant des versements. Effectuez les modifications souhaitées. Cliquez ensuite sur *Enregistrer*. Retournez à la page précédente grâce à la flèche gauche.

L'hypothèque supplémentaire (ex. Solde de prix de vente), peut être ajoutée en cliquant sur *Ajouter* dans la fenêtre *Coût et Financement* à droite de la *Liste des hypothèques*.

Marc-André Fontaine



La fiche descriptive correspond à la fiche signalétique de la propriété. Il se peut que votre source aie omis de vous transmettre certaines informations. Notez que les éléments inscrits dans cette fiche sont à titre indicatif seulement et n'ont aucune influence sur votre analyse. Cette fiche est donc facultative, bien qu'elle donne des renseignements utiles à votre interlocuteur.

Fiche descriptive

Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.

2006-11-15



20 King Ouest
Sherbrooke
J1H 1N8

Rev. brut potentiel.	Dépenses exp.	Rev. net exp.
138 240,00 \$	54 596,51 \$	83 643,49 \$
Prix demandé	Mode de paiement	Solde
1 105 000,00 \$		Non

Coordonnées de l'immeuble

Année de construction
Type de construction
Nombre d'unités 20
Nombre d'étages hors-sol 0
Nombre d'étages sous-sol 0
Type de zonage

Matricule
Circonscription foncière
Cadastré
Certificat de localisation

Dimension du bâtiment 0,00 x 0,00
Superficie du bâtiment 0,00 pieds carrés
Dimension du terrain 0,00 x 0,00
Superficie du terrain 0,00 pieds carrés

Évaluation municipale
Terrain 0,
Bâtiment 0,
Évaluation total 0,
Propriétaire

Pour modifier ces informations:

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie de données*, puis sur *Fiche descriptive*.
Modifiez les informations inscrites dans l'onglet *Légal*.

Pour modifier ces informations:

À l'étape 2 *Saisie des données*, cliquez sur *Fiche descriptive*.
Modifiez les informations inscrites dans l'onglet *Bâtiment*.

Pour modifier ces informations :

Restez à l'étape 2 *Saisie des données*.
Cliquez sur *Fiche descriptive*.
Modifiez les informations inscrites dans *Évaluation municipale*.

Pour modifier le prix demandé :

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*.
Puis, sur *Fiche descriptive*.
Modifiez les informations dans *Inscription*.

Caractéristiques de l'immeuble

Fondation
Charpente
Toiture
Fenêtres
Chauffage au frais du Locataire
Planchers
Sous-plancher
Murs
Chauffe-eau
Entrée laveuse/sécheuse Non
Protection incendie Non
Buanderie Non
Stationnements 0 Int. 0 Ext.
Prises extérieures Non
Eau Municipalité

Magex Technologies inc.

Information et rendez-vous

Magex Technologies inc
20 King Ouest Suite 110

Pour laisser vos coordonnées à votre interlocuteur :

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis sur *Fiche descriptive*.
Modifiez le texte dans l'onglet *Inscription, Information et Rendez-vous*.

Fiche descriptive (suite)

Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.

2006-11-15

Appartement du propriétaire occupant (4)

Loyer mensuel	650,00 \$
Nbre de chambre(s)	2
Nbre de salle(s) de bain	1
Chambre 1	11,00 x 12,00
Chambre 2	10,00 x 11,00
Cuisine	10,00 x 9,00
Salle à manger	12,00 x 14,00
Salon	11,00 x 13,00

Pour modifier ces informations:

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis sur *Propriétaire occupant*.
Modifiez les informations inscrites.



Si vous analysez un immeuble commercial ou semi-commercial, veuillez à le préciser dès la création de l'analyse. Ainsi, vous aurez accès aux paramètres commerciaux dans la section des baux détaillés comme le coût par pied carré.

Pour gagner du temps, vous pouvez créer un bail pour une catégorie (ex.: $3^{1/2}$, $4^{1/2}$ ou $5^{1/2}$), préciser les caractéristiques du bail, puis cliquer sur *Copier* pour le multiplier.

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec) , J1H
Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Tech
2006-11-15

Il peut être utile d'illustrer l'ancienneté des locataires dans certains cas, si vous détenez l'information. Des locataires stables peuvent impliquer une gestion plus facile. À l'opposé, un grand roulement permet d'augmenter les loyers significativement.

Cochez la case *Propriétaire occupant* dans l'appartement où l'acheteur prévoit habiter s'il désire occuper l'immeuble.

L'augmentation s'effectuera lorsque la date de fin du bail sera atteinte et s'affichera dans les prévisions financières.

Une fois le bail créé, il est possible de spécifier de nombreux paramètres :

- Cliquez sur le bail à modifier dans la Liste des baux. Détaillez les informations demandées.
- Cochez les services inclus dans le prix du loyer.

Pour inscrire la ½, cliquez sur le bouton *Ajouter ½* situé à côté de la case vis-à-vis *Nombre de pièces* dans la fiche détaillée du bail.

Marc-André Fontaine



L'analyse financière présente les données utilisées pour les calculs de rentabilité.

Analyse financière

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec), J1H 1N8
Licence autorisée à Marc-André Fontaine, Magex Technologies Inc.
06/11/2006

Revenu potentiel

Revenu maximal que l'immeuble peut générer actuellement s'il n'y a aucun mauvais payeur ni appartement vacant.

Revenus	Mensuel	Annuel
6 x 3 ½	2 490,00 \$	29 880,00 \$
10 x 4 ½	5 250,00 \$	63 000,00 \$
4 x 5 ½	3 380,00 \$	40 560,00 \$
Buanderie	400,00 \$	4 800,00 \$
Revenu brut potentiel (RBP)	11 520,00 \$	138 240,00 \$

Perte de revenus	% du RBP	Mensuel	Annuel
Taux d'occupation	0,50 %	57,60 \$	691,20 \$
Mauvaises créances	1,50 %	172,80 \$	2 073,60 \$
Revenu brut effectif (RBE)		11 289,60 \$	135 475,20 \$

Dépenses	% du RBE	Mensuel	Annuel
Assurances	4,16 %	471,08 \$	5 652,94 \$
Conciergerie	2,00 %	226,48 \$	2 717,76 \$
Électricité	17,44 %	1 974,91 \$	23 698,87 \$
Entretien/réparation	4,63 %	524,30 \$	6 291,61 \$
Gestion	3,86 %	437,11 \$	5 245,28 \$
Taxes municipales	6,54 %	740,59 \$	8 887,08 \$
Taxes scolaires	1,67 %	189,11 \$	2 269,33 \$
Total des dépenses	40,42 %	4 563,57 \$	54 762,86 \$

Dépenses fixes (Rénovations)*	Prévue pour	Coût estimé
Réparation - Toit	11/22/2006	4 500,00 \$
* Inclus dans les prévisions financières		
Total des dépenses fixes		4 500,00 \$

Flux monétaire	Annuel
Revenu net d'exploitation	80 712,34 \$
Service annuel de la dette	- 69 077,91 \$
Liquidité générée (avant impôts)	11 634,43 \$
Capitalisation totale	+ 16 152,12 \$
Liquidité générée + Capitalisation	27 786,55 \$
Plus value de l'immeuble	+ 119 000,00 \$
Liquidité + Cap. + Plus value	146 786,55 \$

Même si l'immeuble n'a pas d'appartement vacant depuis des années, il est important de préciser un taux d'occupation, car le prêteur en considérera un dans son scénario.

Pour plus de professionnalisme, utilisez les taux de la SCHL pour le secteur de l'immeuble concerné en utilisant le menu déroulant à cet effet à l'étape 2 *Saisie des données, Revenus*, section *Perte de revenus*.

Détailler les dépenses vous permet d'obtenir un scénario réaliste en n'oubliant aucune dépense. Vous ne connaissez pas le montant à attribuer à certains postes? Référez-vous alors aux valeurs de l'étape 3 *Révision*. Ce sont celles utilisées par la majorité des institutions financières pour effectuer leur propre analyse.

Voici quelques petites définitions pour vous aider à y voir plus clair :

Revenu net

Revenu potentiel – Vacances et Mauvaises créances – Dépenses

Service de la dette

Total des versements hypothécaires payés dans la 1ère année (capital + intérêts)

Plus-value

L'immeuble prend de la valeur à chaque année sans que l'investisseur ait à investir à nouveau un montant, simplement en laissant écouler le temps.

Capitalisation totale

Total des versements hypothécaires payés dans la 1ère année en comptant la partie de capital seulement. Il est important de considérer la partie capital car c'est de l'argent qui appartient encore à l'investisseur même si ce montant a été versé à la banque. À la revente de l'immeuble, le montant de capital versé sera remis à l'investisseur (en supposant que l'immeuble sera revendu au moins au même prix qu'il a été payé).

C'est comme si l'investisseur plaçait une partie de son argent dans un compte épargne à chaque versement de son paiement hypothécaire. C'est de l'actif qu'accumule l'investisseur.

MAGEX
Zoom-Imm

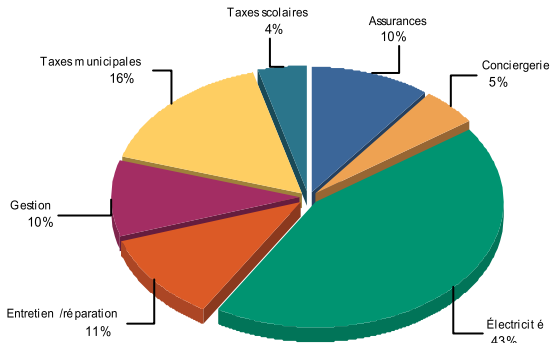
Cette page du rapport représente les données financières sous forme de graphiques où le pourcentage renvoie à la partie des revenus de l'immeuble qui servent à payer la dépense. L'approche visuelle et l'aspect professionnel de cette page sont souvent appréciés.

Ajoutez du dynamisme à vos présentation en offrant à vos clients une information synthétisée et professionnelle grâce aux représentations graphiques

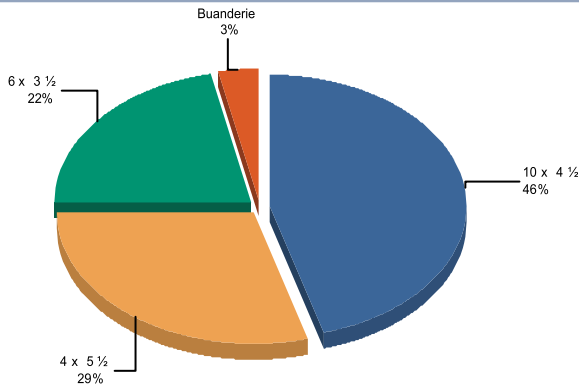
Analyse financière

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec) , J1H 1N8
Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.
2006-11-15

Répartition des dépenses



Répartition des revenus



Marc-André Fontaine



Zoom-Imm vous permet de tester différents scénarios de financement selon le montant ou le pourcentage de mise de fond ainsi que le recours ou non à l'assurance prêt de la SCHL. Pour plus de détails sur la façon de comparer des scénarios, référez-vous à la fiche *Comparaison*.

Financement

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec) , J1H 1N8
Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies Inc.
2006-11-15

Coût d'acquisition	
Terrain	125 000,00 \$
Immeuble	980 000,00 \$
Total	1 105 000,00 \$

Frais d'acquisition	
Prime d'assurance - prêt	42 266,25 \$ (Financé)
Taxe sur la prime	3 803,96 \$
Droit (SCHL, ...)	3 000,00 \$
Total	\$49,070.21
GRAND TOTAL	1 154 070,21 \$

Mise de fonds	
	165 750,00 \$ (14 %)

Hypothèque no 1	
	981 516,25 \$ (89 %)

Amortissement	300 mois
Taux d'intérêt	6,00 %
Terme	60 mois
Fréquence de versements	Mensuelle
Composition des intérêts	Semestrielle
Versement	6 279,81 \$

Testez diverses fréquence de versement et remarquez l'impact sur le rendement. Vous pourriez découvrir un scénario plus avantageux.

Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*. Allez dans la partie *Hypothèque* de *Coût et Financement*.

Notez qu'au Canada, la loi oblige la composition des intérêts semestrielle pour les hypothèques.

Pour modifier ces informations:
Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis *Coût et financement*. Modifiez les informations inscrites dans la partie *Coût*.
Si vous ignorez les impôts, décochez la case *Coût d'acquisition* détaillé.
Si vous tenez compte des impôts, ce que nous vous déconseillons, détaillez séparément le coût du terrain et de la bâtisse.

Pour modifier ces informations:
Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis *Frais d'acquisition*. Modifiez les informations inscrites.

Pour modifier ces informations:
Cliquez sur l'étape 2 *Saisie des données*, puis *Coût et Financement*. Allez ensuite vis-à-vis la partie *Mise de fonds*.
Si l'investisseur n'occupe pas l'immeuble, inscrire au moins 15 % de mise de fonds.
Si le propriétaire occupe l'immeuble, il peut mettre un minimum de 5 % pour un duplex et de 10 % pour un triplex ou un quadruplex.
Faites des essais en changeant le pourcentage ou le montant de mise de fonds (ex.: 15 %, 20 %, 25 %) et remarquez l'impact sur le rendement à gauche.
Si l'acheteur met une partie de sa maison en garantie, indiquez le montant à cet endroit.

Marc-André Fontaine



Voici la fameuse analyse de rentabilité. Zoom-Imm considère plus de 15 ratios différents, cependant, certains sont plus utilisés et plus utiles que d'autres. Dans le logiciel, vous avez accès à la définition des ratios lorsque vous passez votre souris au-dessus de l'acronyme à gauche. Vous pouvez également obtenir la liste des définitions à l'étape 4 *Rapport*. Personnalisez vos rapports en sélectionnant les ratios qui y seront affichés en cliquant sur *Préférences*, section *Analyse de rentabilité*.

Analyse de rentabilité

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec), J1H 1N8
Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.
2006-11-15

Ratios de performance (Après 1 an d'exploitation)	Selon Coût d'acq.	Valeur du marché
	1 105 000,00 \$	1 200 000,00 \$
Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE)	8,27	8,98
Multiplicateur du revenu net (MRN)	13,79	14,97
Prix par appartement	56 355,00 \$	61 200,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	40,04 %	40,04 %
Ratio d'endettement	85,65 %	78,87 %
Ratio de couverture de la dette(RCD)	1,18	1,18
Taux minimal d'occupation (TMO)	88,89 %	88,89 %
Taux de rendement sur le net (TRN)	7,25 %	6,68 %
Taux de rendement interne (TRI)	19,40 %	19,40 %
Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)		
Avant capitalisation	7,65 %	7,65 %
Après capitalisation	17,39 %	17,39 %
Après capitalisation et appréciation	89,19 %	89,19 %

Ratios de performance (À l'achat de l'immeuble)	Selon Coût d'acq.
Multiplicateur du revenu brut effectif (MRBE)	8,16
Multiplicateur du revenu net (MRN)	13,66
Prix par appartement	55 250,00 \$

Contrairement aux ratios de la partie du haut, ceux-ci ignorent l'augmentation des loyers ayant lieu en cours d'année.

Aussi, certains ratios de cette section ignorent la valeur ajoutée :
Valeur de l'immeuble = Coût d'acquisition

La rentabilité est calculée selon le fait que l'immeuble vaut 1 200 000,00 \$ tandis qu'il a été payé 1 105 000,00 \$ 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.

Valeur du marché

Il s'agit du montant inscrit dans la fenêtre *Coût et Financement* dans la case *Juste valeur marchande*.

Normalement, la Juste valeur marchande devrait être la même que le montant inscrit dans *Coût d'acquisition* à moins que l'acheteur ait une aubaine et que le prix qu'il s'apprête à payer est nettement plus bas que la véritable valeur de l'immeuble. Dans un tel cas, inscrivez la valeur de l'immeuble dans la case *Juste valeur marchande*.

Veillez noter que les calculs de cette section sont effectués en considérant que l'immeuble prendra de la valeur au cours de la 1ère année (plus-value) :
Valeur de l'immeuble = Coût d'acquisition + Plus-value

Référez-vous à l'étape 3 *Révision* pour connaître les normes pour la valeur des ratios.

RATIOS

Voici quelques indications pouvant vous être utiles :

Ratio d'endettement

Portion de l'immeuble appartenant à des créanciers.

Taux minimal d'occupation

Portion minimale devant être occupée pour ne générer ni profit ni perte. Dans ce cas-ci, si l'immeuble est occupé à plus de 88 %, l'investisseur fera du profit.

Taux de rendement sur la mise de fonds

Portion de la mise de fonds qui revient dans les poches de l'investisseur après la 1ère année d'exploitation.

Prix par appartement

Souvent appelé prix par porte, ce montant indique le prix moyen par appartement selon le calcul suivant:

$$\frac{\text{Valeur de l'immeuble après la 1ère année d'exploitation}}{\text{Nombre d'appartements}}$$



L'analyse intelligente effectuée à l'étape 3 *Révision* permet de contreréifier votre analyse pour vous assurer que les ratios et les diverses dépenses sont dans les valeurs normales considérées par les institutions financières pour accorder un prêt. Vous pouvez choisir d'inclure ou non cette page dans votre rapport à l'étape 4 *Rapport, Vérification de l'analyse*.

Révision

257 - 259 2e Avenue, Asbestos, Estrie (Quebec) , J1T 1X8
Licence autorisée à Filipe Nunes. Magex Technologies Inc.
2013-10-11

Coût d'acquisition et Financement				
Résultat	Marge	Valeur	Détails	
<div>✓</div> <div>Excellent</div>	Coût d'acquisition	Supérieur à 0	300 000,00 \$	Montant payé pour l'acquisition de la propriété (après négociation). Ce montant n'inclut pas les frais d'acquisition ni la prime d'assurance prêt.

Ratios (Selon le coût d'acquisition 300 000,00 \$)				
Résultat	Marge	Valeur	Détails	
<div>✗</div> <div>Mauvais</div>	Ratio de couverture de la dette (RCD)	Supérieur à 1,15 %	0,36	Indique si le financement sera accepté dans une institution financière. Plus le ratio est supérieur à 1.20 (1.10 pour les plex et 1.30 pour immeubles de 7 logements et plus), plus le financement a de chances d'être accepté.
<div>✗</div> <div>Mauvais</div>	Taux minimal d'occupation (TMO)	Inférieur à 100 %	189,55 %	L'immeuble doit être occupé à ce pourcentage afin de ne générer ni profit ni perte.
<div>✗</div> <div>Mauvais</div>	Taux de rendement de la mise de fonds (TRE)	Environ 10 %	-14,70 %	Représente le rendement de la mise de fonds (peut être comparé au rendement d'un placement à la Bourse ou dans des Fonds communs)
<div>⚠</div> <div>Attention</div>	Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	Entre 37 % et 45 %	45,90 %	Le responsable des frais de chauffage n'a pas été spécifié. Aux frais du propriétaire ou aux frais du locataire.
<div>✓</div> <div>Excellent</div>	Ratio d'endettement	Entre 75 % et 100 %	72,21 %	Indique le pourcentage du coût de l'immeuble qui est financé par des créanciers externes (après la 1ère année)
<div>i</div> <div>Information</div>	Multiplicateur du revenu brut (MRBE)	Variable	26,48	Indique le nombre d'années nécessaires pour que le revenu brut rembourse le prix payé pour l'immeuble.
<div>i</div> <div>Information</div>	Multiplicateur du revenu net (MRN)		48,96	Indique le nombre d'années nécessaires pour que le revenu net rembourse le prix payé pour l'immeuble.

Dépenses d'exploitation				
Résultat	Marge	Valeur	Détails	
<div>✓</div> <div>Excellent</div>	Dépense totale	Entre 37 % et 72 %	46,26 %	Dépend du responsable du paiement des frais de chauffage (propriétaire ou locataire), de l'état de l'immeuble, des services inclus, etc.

Pour corriger un montant, cliquez sur le poste de dépense ou sur sa valeur en pourcent.

Cela vous mènera à l'étape 2 *Saisie des données*, dans la section *Dépenses*, où vous pourrez effectuer les modifications requises.

Vous ne voyez pas le détail des dépenses? Allez alors à l'étape 2 *Saisie des données, Dépenses* et cochez la case *Détailler les dépenses*.

Ces normes sont à titre indicatif seulement. Vous devez valider les données dans leur contexte. Exemple: les frais d'électricité vont souvent générer un STOP, car le logiciel ne les estime pas assez élevés, mais cela peut être normal si l'électricité est aux frais du locataire.

Pour corriger un montant, cliquez sur le terme à modifier. Exemple: Cliquez sur «gestion» pour corriger le montant inscrit dans les charges de frais de gestion. Cliquez sur Étape 3 *Révision*.

MAGEX
Zoom-Imm

www.MagexTechnologies.com | 1 866 886-2439
1945, Belvédère Sud, bureau 204, Sherbrooke (QC) J1H 5Y3

Si vous désirez masquer certaines informations sur ce rapport, référez-vous au menu de gauche *Préférences*, section *Prévisions financières*.

Prévisions financières

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec), J1H 1N8

Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.

2006-11-15

Les revenus et les dépenses augmentent chaque année selon l'inflation précisée dans la fenêtre *Analyse paramètres* et selon l'augmentation des loyers précisée à la fenêtre *Baux* de l'étape 2 *Saisie des données*.

La première année, les dépenses incluent la totalité des frais d'acquisition.

	Du 01 nov. 2006 au 31 oct. 2007	Du 01 nov. 2007 au 31 oct. 2008	Du 01 nov. 2008 au 31 oct. 2009	Du 01 nov. 2009 au 31 oct. 2010	Du 01 nov. 2010 au 31 oct. 2011
Revenus et dépenses					
Revenu brut potentiel	139 129,60 \$	141 912,16 \$	144 750,46 \$	147 645,46 \$	150 598,29 \$
Revenu brut effectif	136 347,01 \$	139 073,92 \$	141 855,45 \$	144 692,55 \$	147 586,33 \$
Dépenses d'exploitation	65 900,47 \$	55 688,44 \$	56 802,20 \$	57 938,25 \$	59 097,01 \$
Revenu net d'exploitation	70 446,54 \$	83 385,48 \$	85 053,25 \$	86 754,30 \$	88 489,31 \$
Service de la dette	69 077,91 \$	75 357,72 \$	75 357,72 \$	75 357,72 \$	75 357,72 \$
Liquidité générée (avant impôts)				11 396,58 \$	13 131,59 \$
Financement					
Remboursement de capital				20 988,49 \$	22 266,71 \$
Intérêts hypothécaires				54 369,23 \$	53 091,01 \$
Solde de l'hypothèque				905 943,93 \$	883 677,22 \$
Impôts					
Revenu imposable (brut)	17 520,75 \$	26 675,78 \$	29 479,22 \$	32 385,07 \$	35 398,30 \$
Déduction pour amort. (4,00%)	17 520,75 \$	26 675,78 \$	29 479,22 \$	32 385,07 \$	0,00 \$
Revenu imposable (net)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	35 398,30 \$
Impôt sur le revenu (Taux 0,00%)	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$
Liquidité générée (après impôts)	1 368,63 \$	8 027,76 \$	9 695,53 \$	11 396,58 \$	13 131,59 \$
FNACC	962 479,25 \$	935 803,47 \$	906 324,25 \$	873 939,18 \$	873 939,18 \$
Rentabilité (Selon la Valeur marchande)					
Multiplicateur du revenu brut (MRBE)	8,98	8,98	8,98	8,98	8,98
Multiplicateur du revenu net (MRN)	17,37	14,97	14,97	14,97	14,97
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	48,33 %	40,04 %	40,04 %	40,04 %	40,04 %
Ratio d'endettement	78,87 %	75,83 %	72,79 %	69,75 %	66,70 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,02	1,11	1,13	1,15	1,17
Taux minimal d'occupation (TMO)	97,02 %	92,34 %	91,30 %	90,28 %	89,28 %
Taux de capitalisation (TRN)	5,76 %	6,68 %	6,68 %	6,68 %	6,68 %
Valeur du marché de l'imm. par app.	61 200,00 \$	62 424,00 \$	63 672,48 \$	64 945,93 \$	66 244,85 \$
Valeur de l'immeuble (Plus-value annuelle)	1 224 000,00 \$	1 248 480,00 \$	1 273 449,60 \$	1 298 918,59 \$	1 324 896,96 \$
Valeur actuelle nette des liquidités	1 315,99 \$	7 422,12 \$	8 619,29 \$	9 741,84 \$	10 793,21 \$
Rend. mise de fonds	0,83 %	4,84 %	5,85 %	6,88 %	7,92 %
Rend. mise de fonds + capitalisation	10,57 %	16,09 %	17,79 %	19,54 %	21,36 %
Avoir net					
Plus-value (selon la valeur marchande)	119 000,00 \$	143 480,00 \$	168 449,60 \$	193 918,59 \$	219 896,96 \$
Remboursement de capital (cumulatif)	16 152,12 \$	34 800,14 \$	54 583,83 \$	75 572,32 \$	97 839,03 \$
Liquidité générée (après impôts, cumulatif)	1 368,63 \$	9 396,39 \$	19 091,92 \$	30 488,50 \$	43 620,09 \$
Avoir net total	136 520,75 \$	187 676,53 \$	242 125,35 \$	299 979,41 \$	361 356,09 \$
Rend. mise de fonds + cap. + plus-value	82,37 %	113,23 %	146,08 %	180,98 %	218,01 %

Chaque année, vous pouvez déduire des revenus 4 % de la valeur de la bâtisse, au même titre qu'une dépense mais sans avoir à effectuer de paiement. La première année par contre, seulement 2 % d'amortissement sont permis.

Le rendement sur la mise de fonds + capitalisation + plus-value précise part de la mise de fond qui revient dans les poches de l'investisseur après la période indiquée, en supposant que la plus-value inscrite soit exacte. Il est donc intéressant d'observer après combien de temps l'investisseur aura récupéré entièrement l'investissement.

Fontaine



Selon les données entrées à l'étape 2 *Saisie des données, Coût et financement, Liste des hypothèques*, Zoom-Imm calculera la part de capital et d'intérêts pour les versements à venir.

Détails hypothécaire

20 King Ouest, Sherbrooke (Québec) , J1H 1N8
Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.
2006-11-15

Hypothèque

Montant 981 516,25 \$
Taux d'intérêt 6,00 %
Amortissement 300 mois
Terme 60 mois
Fréquence de versements Mensuelle

	Date	Versement	Capital	Intérêt	Solde	Intérêt cumulé
0	2006-11-01	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	981 516,25 \$	0,00 \$
1	2006-12-01	6 279,81 \$	1 432,47 \$	4 847,34 \$	980 083,78 \$	4 847,34 \$
2	2007-01-01	6 279,81 \$	1 439,55 \$	4 840,26 \$	978 644,23 \$	9 687,60 \$
3	2007-02-01	6 279,81 \$	1 446,66 \$	4 833,15 \$	977 197,57 \$	14 520,75 \$
4	2007-03-01	6 279,81 \$	1 453,80 \$	4 826,01 \$	975 743,77 \$	19 346,76 \$
5	2007-04-01	6 279,81 \$	1 460,98 \$	4 818,83 \$	974 282,79 \$	24 165,59 \$
6	2007-05-01	6 279,81 \$	1 468,20 \$	4 811,61 \$	972 814,59 \$	28 977,20 \$
7	2007-06-01	6 279,81 \$	1 475,45 \$	4 804,36 \$	971 339,14 \$	33 781,56 \$
8	2007-07-01	6 279,81 \$	1 482,73 \$	4 797,08 \$	969 856,41 \$	38 578,64 \$
9	2007-08-01	6 279,81 \$	1 490,06 \$	4 789,75 \$	968 366,35 \$	43 368,39 \$
10	2007-09-01	6 279,81 \$	1 497,41 \$	4 782,40 \$	966 868,94 \$	48 150,79 \$
11	2007-10-01	6 279,81 \$	1 504,81 \$	4 775,00 \$	965 364,13 \$	52 925,79 \$
12	2007-11-01	6 279,81 \$	1 512,24 \$	4 767,57 \$	963 851,89 \$	57 693,36 \$
13	2007-12-01	6 279,81 \$	1 519,71 \$	4 760,10 \$	962 332,18 \$	62 453,46 \$
14	2008-01-01	6 279,81 \$	1 527,22 \$	4 752,59 \$	960 804,96 \$	67 206,05 \$
15	2008-02-01	6 279,81 \$	1 534,76 \$	4 745,05 \$	959 270,20 \$	71 951,10 \$
16	2008-03-01	6 279,81 \$	1 542,34 \$	4 737,47 \$	957 727,86 \$	76 688,57 \$
17	2008-04-01	6 279,81 \$	1 549,95 \$	4 729,86 \$	956 177,91 \$	81 418,43 \$
18	2008-05-01	6 279,81 \$	1 557,61 \$	4 722,20 \$	954 620,30 \$	86 140,63 \$
19	2008-06-01	6 279,81 \$	1 565,30 \$	4 714,51 \$	953 055,00 \$	90 855,14 \$
20	2008-07-01	6 279,81 \$	1 573,03 \$	4 706,78 \$	951 481,97 \$	95 561,92 \$
21	2008-08-01	6 279,81 \$	1 580,80 \$	4 699,01 \$	949 901,17 \$	100 260,93 \$
22	2008-09-01	6 279,81 \$	1 588,61 \$	4 691,20 \$	948 312,56 \$	104 952,13 \$
23	2008-10-01	6 279,81 \$	1 596,45 \$	4 683,36 \$	946 716,11 \$	109 635,49 \$
24	2008-11-01	6 279,81 \$	1 604,34 \$	4 675,47 \$	945 111,77 \$	114 310,96 \$
25	2008-12-01	6 279,81 \$	1 612,26 \$	4 667,55 \$	943 499,51 \$	118 978,51 \$
26	2009-01-01	6 279,81 \$	1 620,22 \$	4 659,59 \$	941 879,29 \$	123 638,10 \$
27	2009-02-01	6 279,81 \$	1 628,22 \$	4 651,59 \$	940 251,07 \$	128 289,69 \$
28	2009-03-01	6 279,81 \$	1 636,27 \$	4 643,54 \$	938 614,80 \$	132 933,23 \$
29	2009-04-01	6 279,81 \$	1 644,35 \$	4 635,46 \$	936 970,45 \$	137 568,69 \$
30	2009-05-01	6 279,81 \$	1 652,47 \$	4 627,34 \$	935 317,98 \$	142 196,03 \$

Marc-André Fontaine

Vérifiez le taux d'intérêt actuel auprès d'un prêteur hypothécaire, car il peut avoir une influence importante sur la rentabilité et sur la valeur de l'immeuble.

Aussi, essayez plusieurs types de fréquences de versement. Le rendement peut augmenter simplement en mettant la fréquence à la semaine plutôt qu'au mois.

Afin d'ajouter une hypothèque ou de modifier les détails de l'hypothèque (taux d'intérêt, amortissement...) référez-vous à la page *Financement*.



Jusqu'à présent, l'analyse déterminait la rentabilité en fonction du prix demandé par le vendeur. Ainsi, on connaît le prix demandé, mais on ignore la rentabilité. L'évaluation du prix de vente permet le raisonnement contraire : on connaît la rentabilité souhaitée par l'investisseur, mais on ignore le prix qu'il devrait payer l'immeuble pour l'obtenir. Ce document peut entre autres être utile dans les négociations avec le vendeur : un immeuble surévalué n'offrant pas de rendement a de fortes chances d'offrir peu d'intérêt pour un acheteur potentiel en plus d'être refusé au financement.

Évaluation du prix de vente			
20 King Ouest, Sherbrooke (Québec) , J1H 1N8			
Licence autorisée à Marc-André Fontaine. Magex Technologies inc.			
2006-11-15			
	Ratio de couverture de la dette (RCD)	Pourcentage de la mise de fonds	Ratio de couverture de la dette (RCD) & Pourcentage de la mise de fonds
Taux de rendement désiré (avant impôt et capitalisation)	10,00 %	10,00 %	4,61 %
Revenu	136 347,01 \$	136 347,01 \$	136 347,01 \$
Dépenses	54 596,51 \$	54 596,51 \$	54 596,51 \$
Revenu net annuel	81 750,50 \$	81 750,50 \$	81 750,50 \$
Hypothèque			
Montant de l'hypothèque	887 318,10 \$	742 443,08 \$	887 318,10 \$
Taux d'intérêt	6,00 %	6,00 %	6,00 %
Amortissement	300 mois	300 mois	300 mois
Montant des versements	5 677,12 \$	4 750,20 \$	5 677,12 \$
Évaluation des montants			
Montant de la mise de fonds	136 250,62 \$	247 481,03 \$	295 772,70 \$
Pourcentage de la mise de fonds	13,31 %	25,00 %	25,00 %
Ratio de couverture de la dette	1.20	1.43	1.20
Profit annuel	13 625,06 \$	24 748,10 \$	13 625,06 \$
Évaluation du prix de vente	1 023 568,73 \$	989 924,10 \$	1 183 090,80 \$
Marc-André Fontaine			

Chaque colonne présente une méthode de calcul différente. Le mode *Fonctionnalités standards*, offre une méthode alors que six vous sont offertes dans le mode *Fonctionnalités avancées*.

Pour passez d'un mode à l'autre, allez dans le coin supérieur droit du logiciel et sélectionnez le mode désiré dans le menu déroulant.

Chaque méthode utilise 2 éléments différents parmi les suivants pour calculer le prix de vente: mise de fonds, % mise de fonds, RCD, taux de rendement ou TGA.

Les méthodes qui figurent dans le rapport sont celles qui ont été cochées dans *Évaluation du prix de vente* de l'étape 2 *Saisie des données*.

Nous vous suggérons de vous fiez à la méthode selon le % de mise de fonds en prenant soin par contre, de vérifier si le ratio de couverture de la dette (RCD) est supérieur à 1,20.



Zoom-Imm vous permet d'effectuer différents types de comparaison : les scénarios de financement d'un même immeuble, la rentabilité de divers immeubles similaires ou encore la rentabilité globale d'un parc immobilier.

Comparaison

Licence autorisée à Marc-André Fontaine, Magex Technologies Courtier

	Immeuble 1	Immeuble 2
Scénario	20 King Ouest Sherbrooke Avec SCHL	20 King Ouest - 35% Sherbrooke 35% Mise de fonds
Caractéristiques		
Coût d'acquisition total	1 105 000,00 \$	1 105 000,00 \$
Mise de fonds	165 750,00 \$	386 750,00 \$
Évaluation foncière	1 150 000,00 \$	1 150 000,00 \$
Année de construction	2005	2005
Nombre de logements total	20	20
Chauffage	Aucun	Aucun
Condition générale	Excellente	Excellente
Revenus et dépenses		
Revenu brut potentiel	139 129,60 \$	139 129,60 \$
Perte de revenus	2 782,59 \$	2 782,59 \$
Revenu brut effectif	136 347,01 \$	136 347,01 \$
Dépenses d'exploitation	54 596,51 \$	54 596,51 \$
Revenu net d'exploitation	81 750,50 \$	81 750,50 \$
Liquidité générée (avant impôts)	12 672,59 \$	27 626,43 \$
Financement		
Hypothèque #1	-	-
Montant des hypothèques	981 516,25 \$	718 250,00 \$
Taux d'intérêt	6,00 %	6,75 %
Durée d'amortissement	300	300
Fréquence des versements	Mensuelle	Mensuelle
Composition des intérêts	Semestrielle	Semestrielle
Terme	60	60
Versement hypothécaire	6 279,81	4 920,37
Rentabilité (Selon le Coût d'acquisition)		
Multiplieur du revenu brut (MRBE)	8,27	8,27
Multiplieur du revenu net (MRN)	13,79	13,79
Prix par appartement	56 355,00 \$	56 355,00 \$
Ratio des dépenses d'exploitation (RDE)	40,04 %	40,04 %
Ratio d'endettement	85,65 %	62,79 %
Ratio de couverture de la dette (RCD)	1,18	1,51
Taux minimal d'occupation (TMO)	88,89 %	78,14 %
Taux de capitalisation (TRN)	7,25 %	7,25 %
Taux de rendement interne (TRI)	19,40 %	13,60 %
Rend. mise de fonds av. cap.	7,65 %	7,14 %
Rend. mise de fonds ap. cap.	17,39 %	9,88 %

Comparer divers scénarios de financement

Créez d'abord une première analyse.

Ensuite, retournez à l'étape 1 *Démarrage*.

Sélectionnez dans la liste le premier scénario de l'analyse.

Cliquez sur *Copier* dans les options de droite.

Renommez cette analyse selon le 2^e scénario.

Ex : Analyse - 25 % mise de fond

Ouvrez cette deuxième analyse.

Modifiez l'étape 2 *Saisie des données, Coût et financement*.

Vous avez ensuite deux possibilités :

Obtenir une page Comparaison intégrée dans le rapport final ou obtenir seulement la comparaison.

Pour l'ajouter au rapport final, à l'étape 4 *Rapport*, cochez la case *Comparer* et sélectionnez les analyses à comparer.

Pour obtenir la comparaison à même le logiciel, allez dans le menu de gauche, *Outils, Comparer*, sélectionnez les analyses et cliquez sur *Comparer*.

Comparer divers immeubles

Créez d'abord une analyse pour chaque immeuble.

Vous avez ensuite deux possibilités :

Obtenir une page Comparaison intégrée dans le rapport final de l'un des deux immeubles ou obtenir seulement la comparaison.

Pour l'ajouter au rapport final, à l'étape 4 *Rapport*, cochez la case *Comparer* et sélectionnez les immeubles à comparer avec celui en cours.

Pour obtenir la comparaison à même le logiciel, allez dans le menu de gauche, *Outils, Comparer*, sélectionnez les analyses et cliquez sur *Comparer*.

Obtenir la rentabilité globale d'un parc immobilier

Créez d'abord une analyse pour chaque immeuble.

Vous avez ensuite deux possibilités :

Obtenir une page Complexe immobilier intégrée dans le rapport final de l'un des immeubles ou la visualiser à part.

Pour l'ajouter au rapport final, à l'étape 4 *Rapport*, cochez la case *Analyse d'un complexe immobilier* et sélectionnez les immeubles à analyser avec celui en cours.

Pour obtenir l'analyse à même le logiciel, allez dans le menu de gauche, *Outils, Analyse d'un complexe immobilier*, sélectionnez les analyses et cliquez sur *Comparer*.

