

SAGE PLATINUM CONDOS

ИНВЕСТМЕНТ С ДОХОДНОСТЬЮ 40% ГОДОВЫХ

В моих предыдущих статьях я не раз рассказывал о стратегиях создания пассивного дохода, которые позволяют обеспечить финансово стабильное будущее. Сегодня я хотел бы рассказать о проекте, который однозначно является очень интересным для тех, кто заинтересован в инвестициях в недвижимость и создании пассивного дохода. Помимо месторасположения, этот проект очень интересен тем, что это так называемый «Turnkey Investment package»: то есть, приобретая квартиру в этом проекте, вы не будете должны заботиться о поиске арендатора и обслуживании сдаваемой недвижимости. Всё это берёт на себя компания-застройщик, причём аренда и менеджмент гарантированы девелопером и первые два года абсолютно бесплатны для инвестора. Далее полный сервис будет обходиться инвестору лишь в символическую плату.

Итак, давайте остановимся подробно на том, чем интересен этот проект, и почему мы выбрали именно его из десятков других проектов.

Месторасположение – город **Waterloo**, находящийся чуть более чем в часе езды от Торонто. Это один из наиболее быстроразвивающихся городов Канады. И, безусловно, главный технологический центр Канады. Тут расположены **University of Waterloo** и **Wilfrid Laurier University**, а также технологический парк, который называют «Canada's Silicon Valley». В Waterloo расположены представительства многих крупных мировых компаний.

Waterloo является домом для более 1000 технологических стартапов, а также для более 400 всевозможных научных лабораторий и исследовательских институтов. В ближайшие 2 года в городе будет закончено строительство **ION Transit Line**, скоростного поезда, связывающего между собой почти все значимые объекты региона. После окончания строительства транзитной линии Waterloo будет единственным городом Канады, имеющим действительно современную транспортную инфраструктуру европейского уровня. Кроме



этого, впечатляют масштабы строительства дополнительных университетских корпусов и всевозможных научно-исследовательских площадей. В планах правительства Канады создать в регионе аналог американской Силиконовой долины и привлечь сюда специалистов самого высокого уровня. В 2015 году Waterloo признан одним из лучших городов для инвестиций по версии **Real Estate Investment Network (REIN)**. На фоне быстрого развития города и катастрофической нехватки арендных площадей (лишь общее количество студентов двух основных университетов более 60 тысяч, при менее чем 9 тысячах мест в общежитиях университетов) сдача квартир в аренду очень выгодна и перекрывает показатели Торонто. Также впечатляет прогнозируемое аналитиками подорожание недвижимости региона. Сопоставив все перечисленные выше факторы можно с уверенностью предположить, что инвестиционные вклады в недвижимость Waterloo со временем принесут очень высокие дивиденды.

Теперь о самом проекте «SAGE PLATINUM CONDOS». Это 6-этажное здание,



включающее в себя чуть менее 100 квартир. Тут представлены квартиры-студии и односпальные квартиры. Проект оснащён всеми удобствами, необходимыми для комфортабельной жизни студентов. Одно из лучших расположений в городе, в одной минуте ходьбы от **Wilfrid Laurier University** и в 10 минутах от **University of Waterloo**, технологического парка «Canada's Silicon Valley», станции скоростного поезда **ION Transit Line** и Waterloo парка площадью 45 гектаров

(111 acres). Зданий с подобным расположением в городе крайне мало, и желающие снять тут квартиру в аренду ждут освободившейся квартиры в так называемом «листе ожидания» долгие месяцы. Проект будет построен летом 2018 года, ожидаемая доходность проекта уже в первый год после окончания строительства около 40% в год на вложенные деньги. Аренда гарантирована застройщиком, и начинается от 950 долларов в месяц за квартиру-студию. С самого первого дня после окончания строительства вы ежемесячно получаете арендную плату, перечисляемую девелопером на ваш банковский счёт. Кроме этого, обслуживание сдаваемой в аренду недвижимости абсолютно бесплатно для инвестора и также производится за счёт девелопера. Все квартиры проекта сдаются полностью меблированными, включая шторы и всю необходимую технику. Стоимость квартир от \$199,900. В первые 2 года девелопер также оплачивает за вас maintenance fee - расходы на обслуживание кондо. Далее плата за обслуживание будет составлять 100-150 долларов в месяц в зависимости от квартиры, так как в Waterloo ставка maintenance в два раза меньше, чем в Торонто, и в этом проекте составляет всего 25 центов за кв. фит. Ниже приведена таблица, показывающая на примере квартиры-студии, как будут работать деньги, вложенные в этот проект в первый год после окончания строительства.

КАРТИНА РАСЧЁТОВ

В последующие годы эта картина будет ещё более выгодной, так как нет никаких сомнений, что и арендная плата, и общая стоимость подобных проектов в Waterloo

Purchase Price:	\$ 199,900
Down Payment:	\$ 39,980
Rent Per Month:	\$ 950
Rent:	\$ 11,400
Property Tax:	\$ 1,900
Insurance:	\$ 150
Total Income:	\$ 9,350
Mortgage:	\$ 7,239
Net Cash Flow:	\$ 2,111
Principle Paid Down:	\$ 3,881
Net Income:	\$ 5,991
Annual Return	14.99%
CAP Rate	4.68%
Capital Appreciation:	\$ 9,555
Total Annual ROI:	38.89%

будет стремительно дорожать. Это позволит инвесторам уже через 3 года после сдачи проекта довести доходность приблизительно до 50% в год на вложенные деньги.

Подорожание региона на данный момент составляет 6% в год, и есть все основания предполагать, что в последующие годы оно, скорее всего, сильно увеличится. Но даже на основании роста цен в 6% у инвестора есть возможность рефинансироваться через 6 месяцев после окончания строительства, полностью забрать вложенные деньги и при этом далее получать пассивный доход почти в 20,000 долларов в год. Для приобретения же такой квартиры понадобится всего лишь около 40,000 долларов, и не сразу, а в течение первого года строительства.

Подобные проекты выходят на рынок крайне редко. Прошлый проект с подобными финансовыми характеристиками мы продавали 27 января этого года. District Condos, был полностью раскуплен в течение трех часов после начала продаж.

Мы имеем эксклюзивное право на первичные продажи проекта «SAGE PLATINUM CONDOS» с существенной скидкой и улучшенными условиями контракта. Резервацию квартир в этом проекте мы начинаем 21 апреля, сами продажи пройдут в последние числа апреля. Мы также проведём презентацию в офисе компании **Invest Connect Management** по адресу: 10376 Yonge st., unit 306, Richmond Hill, 21 и 26 апреля. Записаться на презентацию можно по телефону 416-832-8343 или по e-mail: contact@investconnect.ca.

Тем, кто заинтересован в приобретении квартиры в этом проекте, я рекомендую связаться со мной как можно быстрее: судя по популярности этого проекта распродан он будет очень быстро. На мой взгляд, этот проект суперинтересен для желающих выгодно вложить деньги в недвижимость. И главное - абсолютно доступен для тех, кто не обладает в данный момент серьёзными накоплениями. Начинать инвестиции в недвижимость я рекомендую именно с подобных проектов. Не упускайте свой шанс!

Если у вас возникли вопросы или вы хотите зарезервировать квартиру, звоните мне по телефону 416-832-8343.

Максим Багинский
REAL ESTATE BROKER / INVESTMENT ADVISOR

Member of CREA-OREA-TREB
Опыт работы с недвижимостью
БОЛЕЕ 15 ЛЕТ

Maxim BAGINSKIY

416.832.8343

Real Estate Broker
Investment Advisor



Right at Home Realty Brokerage
905-695-7888
300 West Beaver Creek Rd.,
Richmond Hill, ON L4B 3B1



NAME YOU KNOW AND TRUST

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pre-construction Condo Projects

- Эксклюзивные предложения от билдеров (до открытия официальных продаж, VIP SALES)
- Лучшие цены и условия продаж
- Минимальный первоначальный взнос
- Лучший выбор квартир
- Улучшенная отделка
- Подробный анализ инвестиции
- Высокая доходность. Полное сопровождение сделок: покупка > аренда > продажа
- Большая база Резсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)

Developers Approved VIP BROKER

RESIDENTIAL REAL ESTATE SALES • RENT • INVESTMENT

Полная информация о проекте, включая цены и планировки в разделе **exclusive pre-construction condo deals** на сайте: www.Remlis.ca

Working with the best lawyer and mortgage brokers in GTA