

# ДОХОДНОСТЬ В 40% ГОДОВЫХ БЕЗ ЗАБОТ



В этом году я уже знакомил читателей с инвестиционной стратегией, которая схожа с покупкой облигаций с фиксированной ставкой интереса. Это приобретение недвижимости с так называемой «Гарантированной арендой». Тем кто не читал мои предыдущие публикации на эту тему, я напомню, как работает эта программа.

Вы приобретаете от застройщика недвижимость на этапе котлована, при этом внося депозит, составляющий около 15% от стоимости недвижимости. Обычно объект недвижимости находится в месте с высокими арендными ставками и значительной нехваткой арендных площадей. Особенно популярно студенческое жильё, расположенное в непосредственной близости от крупных университетов. После окончания строительства девелопер, имея контракт с университетом или госпиталем, автоматически сдаёт квартиру в аренду. Контракт на покупку квартиры от застройщика включает в себя опцию «Гарантированной аренды», то есть после того как дом построен, девелопер ежемесячно перечисляет на ваш банковский счёт заранее оговорённую контрактом сумму, вне зависимости от того, сдана ваша недвижимость в аренду или нет. То есть вы имеете гарантированный доход, исключаются простые неудобства, какие-то форс-мажорные обстоятельства, связанные с неуплатой арендной платы, кроме этого, вы имеете возможность заранее просчитать доходность проекта и не оплачиваете комиссионные агента по недвижимости за подбор арендодателя. Все эти услуги берёт на себя застройщик, причём абсолютно бесплатно для владельца недвижимости. Кроме этого, как правило, в первые два года после сдачи проекта в эксплуатацию девелопер также предоставляет бесплатный менеджмент недвижимости, а по окончании оговорённого контрактом срока эта услуга обходится владельцу недвижимости в символическую сумму 50-70 долларов в месяц. Место в непосредственной близости от университетов выбирается не случайно. Как правило, арендные ставки тут настоль-

ко велики, что получаемая от девелопера гарантированная арендная плата покрывает все расходы по недвижимости, выплачивает ваш кредит по квартире и при этом после всех выплат у вас на руках остаётся некоторая сумма - так называемый «Cash Flow». Кроме этого, исторически недвижимость имеет постоянный прирост цены, и если в краткосрочной перспективе он может варьировать, то в долгосрочной легко просчитывается. Если взять график стоимости канадской недвижимости за последние 50 лет и разложить его в прямую линию, то мы увидим ежегодное подорожание от 4% до 6% в зависимости от региона, где расположена недвижимость. Доходность подобных проектов около 40% годовых на вложенные деньги, эти проекты пользуются особым спросом у инвесторов и, как правило, раскупаются молниеносно.

**Мы работаем напрямую с крупнейшим застройщиком студенческого жилья в разных городах Канады, компанией «IN8 Development», и имеем возможность продавать подобные проекты до их официального выхода в продажу. За последний год мы участвовали в реализации нескольких студенческих комплексов серии «Sage» в городе Waterloo. И вот теперь хотим представить вашему вниманию проект «Sageprestige» в городе Kingston. Мы убеждены, что новый проект компании «IN8 Development» будет столь же успешным, как и все предыдущие. Я думаю, цифры приведённые ниже, наглядно показывают, что проект обречён на успех.**



**Kingston:**  
Город чуть более чем в двух часах езды от Торонто. Жителей – 123,000, из них студенты – около 50,000. Учебные заведения: Queens University, St Lawrence College, Royal Military College of Canada. Три крупных госпиталя, где проходят стажировку более 10 тысяч аспирантов ежегодно.

**Queens University:**  
Студентов – 32,600, 95% из них не жители Kingston. Мест на кампусе – 4,500. Самое большое количество студентов - из семей с высоким доходом из всех университетов Канады. Medical School занимает 4 место в рейтинге Канады. Queens MBA программа входит в список лучших в мире. Smith School of Business – второе место в рейтинге Канады.

**Kingston Real Estate**  
Практически полное отсутствие комфортабельных кондо-квартир. Основное количество студентов проживает в некомфортабельных частных домах, переделанных под студентов и состоящих из 6-8 комнат, одной кухни и 2-3 санузлов. В радиусе 20-30 минут до университета. Цена комнаты на одного человека не менее 750 долларов. Kingston: самый низкий в Канаде Vacancy Rate – 0.3%, для сравнения: Toronto - 1.6%.

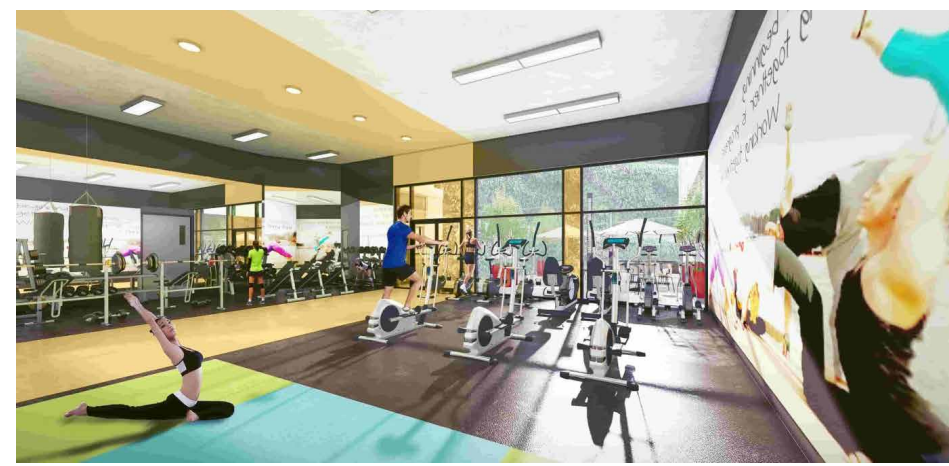
**«SAGEPRESTIGE CONDOS»**  
Находится в Kingston Downtown Core, 10 минут пешком до Queens University на центральной улице города. Комфортабельные квартиры, тренажёрный зал, библиотека, залы для занятий, кинотеатр, зал для бильярда, кафетерий. Подземный паркинг, 24 часа консьерж. Квартиры сдаются полностью меблированные, включая телевизоры и всю необходимую технику.

**УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КОНТРАКТА НА ПОКУПКУ - ЭКСКЛЮЗИВНО ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ!!!**  
Цена с большим дисконтом от 193,990 до 344,990.  
Гарантированный рент от 1000 до 2000 в месяц в зависимости от квартиры.  
Бесплатный менеджмент 2 года после постройки.  
Депозит 15 % от стоимости с возможностью вносить по 1000 в месяц.  
Бесплатная перепродажа контракта.

Как работают ваши деньги.

Sage Prestige 1 BR	
PURCHASE PRICE	\$240,990.00
DOWN PAYMENT	\$48,198.00
MONTHLY RENT	\$1,365.00
YEARLY RENT	\$16,380.00
MORTGAGE PER YEAR	\$9,120.00
PROPERTY TAXES	\$3,300.00
MAINTENANCE PER YEAR	\$1,392.00
TOTAL EXPENSES	\$13,812.00
NET CASH FLOW	\$2,568.00
PRINCIPLE PAID DOWN	\$4,380.00
CAPITAL APPRECIATION (6%)	\$14,460.00
TOTAL YEARLY INCOME	\$21,408.00
TOTAL ANNUAL ROI	44.41%

Sage Prestige 2 BR	
PURCHASE PRICE	\$344,990.00
DOWN PAYMENT	\$68,998.00
MONTHLY RENT	\$1,805.00
YEARLY RENT	\$21,660.00
MORTGAGE PER YEAR	\$13,050.00
PROPERTY TAXES	\$4,830.00
MAINTENANCE PER YEAR	\$2,145.00
TOTAL EXPENSES	\$20,025.00
NET CASH FLOW	\$1,635.00
PRINCIPLE PAID DOWN	\$6,270.00
CAPITAL APPRECIATION (6%)	\$20,700.00
TOTAL YEARLY INCOME	\$28,605.00
TOTAL ANNUAL ROI	41.45%



**Maxim Baginskiy**  
Cell: 416-832-8343  
Real Estate Broker / Investment Advisor  
Эксперт программы "Секреты Недвижимости" на RTVI

Member of CREA·OREA·TREB  
20 ЛЕТ опыта работы с инвестициями в недвижимость

**Maxim BAGINSKIY**

416.832.8343  
Real Estate Broker  
Investment Advisor

Эксперт программы «Секреты Недвижимости» и ведущий программы «Канадская Мечта» на канале RTVI



**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 Реэсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

**Developers Approved  
VIP BROKER**

Следующий семинар 8 ДЕКАБРЯ  
Информация и регистрация на сайте  
[WWW.INVESTCONNECT.CA](http://WWW.INVESTCONNECT.CA)

Информация о новых проектах:  
exclusive pre-construction condo deals на сайте: [www.Remlis.ca](http://www.Remlis.ca) и на [www.Condodeal.ca](http://www.Condodeal.ca)  
Right at Home Realty Brokerage | 905-695-7888  
300 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON L4B 3B1

NAME YOU KNOW AND TRUST