

Real Estate Investing

La Catherine condominiums, Montreal



ABOUT MONTREAL

Exceptional location



- U.S.A. border is **< 1 hour away**
- Flight time to New York, Boston and Toronto is **< 2 hours**



ABOUT MONTREAL

POPULATION OF 3,9 MILLION (Half of total Quebec population)

- Top-performing Schools and universities
- Culinary delights from around the globe
- Year-round entertainment and festivals drawing international visitors
- A multicultural city: Over 120 cultural communities of immigrant origin
- A safe city: Montreal ranks 1st among the 20 largest North American cities in terms of personal safety

Source: International Montreal, "The Greater Montreal – A World of Opportunity"





ABOUT MONTREAL

Transport and Mobility

International travel:

- Pierre Elliot Trudeau international airport
- Direct flights to and from Beirut (Air France)

Inbound and local travel:

- Train service 
- Public transit system 
- Carsharing services:
 - Communauto 
 - Car2go 
- Bixi public bicycle sharing system 



PRESS COVERAGE

La Presse May 2014

Cet LA PRESSE COUP D'ŒIL MODE D'EMPLOI QUOI DE NEUF ON PARLE DE NOUS INSTALLER L'APPLICATION
Édition 14 mai 2014, section MAISON, écran 10



DOSSIER

MONTRÉAL LA REVANCHE DE L'OUEST DU CENTRE-VILLE



ENVOYER

0

Recommander

0

Twitter

0

8-1

CAMPER POUR ACHETER DES CONDOS

DANIELLE BONNEAU
LA PRESSE

Le 29 mai, est-ce que 200 personnes attendront l'ouverture du bureau des ventes du projet La Catherine, rue Sainte-Catherine Ouest, à l'est de l'ancien Forum ? Les paris sont ouverts !

Au début du mois, le lancement du projet Xact, juste à côté, a créé toute une commotion : une trentaine de personnes ont bravé la pluie et le froid pendant quelques jours (et quelques nuits) afin d'être les premiers à choisir un condo ! Il a fallu distribuer des numéros pour que les campeurs improvisés rentrent chez eux. Le matin de l'ouverture officielle du bureau des ventes, plus de 200 personnes se trouvaient à l'extérieur. Dès la première journée, 68 des 88 condos ont trouvé preneur !

« Je ne pensais pas qu'il y aurait une telle demande », avoue Debbie LaFave, vice-présidente senior de l'agence Immobilière Baker, qui a pourtant une connaissance approfondie du marché.

« Il y a beaucoup de projets grandioses à Montréal, mais celui-là répond à un besoin, poursuit-elle. Comme il s'agit

d'un changement de vocation pour un immeuble existant, l'ancien hôtel du Fort, situé au-dessus du collège LaSalle, les prix des condos ne sont pas aussi élevés. Le projet se trouve par ailleurs dans un quartier établi où tout est accessible à pied, à vélo ou en métro. C'est ce qui le rend si intéressant. »

Cette frénésie rappelle celle qu'a suscitée la mise en vente des deux premières phases du Seville, en 2010, pratiquement de l'autre côté de la rue. Depuis, les 450 condos du Seville se sont concrétisés, et un café Starbucks, un Marché Adonis et une succursale de la Banque de Montréal se sont installés au rez-de-chaussée de l'imposant complexe, ce qui a contribué à la relance du Village Shaughnessy, affaibli par la fermeture du Forum en 1996. Le renouveau est palpable rue Sainte-Catherine Ouest et à la Place Alexis-Nihon, qui se refait une beauté.

« Il y a un engouement pour le quartier, constate Allan Fadi Coussa, architecte du projet La Catherine. Les services, les stations de métro Atwater et Guy-Concordia, les universités, les épiceries sont déjà là. »

NOUVEAU QUARTIER CHINOIS

La communauté asiatique a d'ailleurs bien saisi le potentiel du secteur. Aussi figure-t-elle dans la ligne de mire des promoteurs. La clientèle visée ? Les parents, d'ici ou d'ailleurs, qui ne sont pas nécessairement riches et donnent un coup de main à leurs enfants en investissant dans l'immobilier.

Aussi, autant les concepteurs de La Catherine que du Xact se sont assurés de respecter les grands principes du feng shui. La Catherine, un complexe en copropriété de 15 étages, du côté de la rue Sainte-Catherine, qui remplacera un édifice vacant, occupé auparavant par un magasin Omer DeSerres, n'aura pas la même adresse que l'immeuble précédent. Le 2134 deviendra le 2136, rue Sainte-Catherine Ouest (pour éviter le chiffre 4, qui évoque la mort pour les Chinois). À l'arrière, rue Topper, où se trouvera l'entrée principale, l'adresse se rapprochera le plus possible du 8 chanceux (2117, rue Tupper). Les portes des condos, par ailleurs, ne seront pas vis-à-vis les portes donnant accès aux balcons.

La Catherine est le deuxième projet du Groupe Gabriel, qui réalise le Platopolis, dans le Plateau. Alors que le prix moyen d'un condo au Xact est d'environ 412 \$ le pied carré, celui d'un appartement au Catherine variera entre 430 \$ et 450 \$ le pied carré. C'est cher ? Un peu plus à l'est, dans les futures tours aux environs du Centre Bell, les prix varient entre 500 \$ et 650 \$ le pied carré, révèle Mathieu Collette, directeur des études de marché du condo au sein du Groupe Altus.

« Les projets ne sont pas comparables à cause de leur nombre d'étages, de leur nombre de condos et de leur emplacement, précise-t-il. Le secteur autour du Centre Bell est à maturité. Il y a beaucoup d'immeubles de belle qualité avec des adresses prestigieuses à courte distance. »

Pour mieux se mesurer à la concurrence, La Catherine aura une piscine sur le toit de la base commerciale, de deux étages, ainsi qu'un centre de conditionnement physique. Le lancement officiel du projet se fera le 30 mai à midi, mais ceux qui se seront inscrits sur le site pourront se présenter la veille. Déjà, 1200 personnes ont manifesté de l'intérêt !

ENVOYER

0

Recommander

0

Twitter

0

8-1

TÉLÉCHARGEZ

YOUR INVESTMENT

Advantages

- **Ease of rental**
 - We offer a property and tenant management service
- **Added value for foreign investors**
 - Immigration laws
 - Tax laws
 - Stability (financial, political)



YOUR INVESTMENT

Canadian Tax Implications for Non-Residents

- **When a non-resident disposes of taxable Canadian property:**
 - Payment of a withholding tax is required (Section 116 of the Income Tax Act)
 - The non-resident must obtain a clearance certificate from the Canada Revenue Agency (CRA)
 - Rental income earned by a non-resident is subject to a 25% withholding tax (on the gross rents received)
 - Option to file a special return whereby tax is paid on the net income earned from the property (real property rentals)
 - The Canadian payer must file an annual CRA information return by March 31st the following year (NR4 form – summary of gross rent paid or credited in the previous year)
- In some cases, a non-resident taxpayer may have to, or elect to file a Canadian income tax return (Request that taxes be assessed on *net* rental income and at *marginal* tax rates)
- In most cases, non-residents may be able to claim a foreign tax credit in their country of residence for Canadian taxes paid

Note: Non-residents are required to obtain a CRA Individual Tax Number (ITN)

Source: Government of Canada website, Canada Revenue Agency section:
file:///Users/vlyssan/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/Non-residents%20of%20Canada.html



YOUR INVESTMENT (approximate numbers for information purpose ONLY)

ROI Calculation based on a \$ 300,000 Investment

Calculate Net Rental Yield Without Loan Disbursement

Monthly rental amount	\$ 1,400.00
Annual unoccupation rate	2%
Annual cash in	\$ 16,464.00
Property acquisition cost	\$ 300,000.00
Less down payment (cash in)	\$ 105,000.00
Amount of the loan	\$ 195,000.00
Insurance cost (annual)	\$ 600.00
Taxes (annual)	\$ 3,000.00
Condo fees (annual)	\$ 2,675.00
Rent management fee	\$1,400.00
Annual cash out	\$ 7,675.00
Rental yield	\$ 8,789.00
8.37% return on 105,000 initial capital investment	

For Cash on Cash Invested Yield Including Loan Disbursement

Monthly rental amount	\$ 1,400.00
Annual cash in	\$ 16,800.00
Property acquisition cost	\$ 300,000.00
Less down payment (cash in)	\$ 105,000.00
	(Initial capital investment)
Amount of the loan	\$ 195,000.00
P & I payment* (annual)	\$12,168.00
Insurance cost (annual)	\$ 600.00
Taxes (annual)	\$ 3,000.00
Condo fees (annual)	\$ 2,675.00
Rent management fee	\$1,400.00
Annual cash out	\$ 19,843.00
Rental yield	-2.89%
Cash on cash investment (19,843 expenses – 16,800 rent income)	

Initial mortgage \$ 195,000.00
Mortgage balance after 5 yrs \$ 169,471.00

Equity accumulated in 5 yrs \$ 25,529.00 Positive ROI (195,000-169.471)
Market appreciation 2% \$ 31,887.00 Value build up
\$ 57,416.00
ROI in 5 yrs 54%
Yearly ROI 10.93%