

@poshproperties

416.458.0272
info@rentposhproperties.com

OPPORTUNITÉ
D'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER

www.rentposhproperties.com

POSH
PROPERTIES

INVESTIR DANS DES LOCATIONS À COURT TERME HAUT DE GAMME AU CANADA



CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Posh Properties est une société canadienne connue sous le nom de 14214471 Canada Inc. opérant dans les provinces de Québec et d'Ontario. Posh Properties n'est PAS un fonds enregistré ou un conseiller en investissement.

Ce document est uniquement destiné à la famille, aux amis ou aux clients de Posh Properties et aux investisseurs accrédités intéressés, aux fondateurs ou aux gestionnaires de sociétés d'investissement potentielles. Veuillez contacter Posh Properties à info@rentposhproperties.com pour savoir si vous êtes éligible pour investir dans Posh Properties et ses opportunités.

Posh Properties concentre ses activités dans le secteur de l'immobilier à court terme via des investissements directs, la gestion de propriétés à court terme et l'arbitrage locatif.

EN CE QUI CONCERNE LES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les informations financières fournies sont destinées à servir d'illustration uniquement et ne sont pas destinées à constituer des "perspectives financières" ou des "informations financières orientées vers l'avenir" aux fins des lois sur les valeurs mobilières applicables. STR Fund I ne fait aucune déclaration ou prédiction concernant la croissance future du secteur de la location immobilière ou du marché de l'arbitrage, le cas échéant, ou les rendements ou les bénéfices des investisseurs. Les conditions du marché peuvent changer et des rendements négatifs sont également possibles. Les résultats réels peuvent varier considérablement. Voir " Déclarations prospectives ", " Aucune recommandation ", " Aucune déclaration - En l'état ", " Divulgence des recherches ", " Rendement passé " et " Facteurs de risque " .

INVESTISSEUR ACCRÉDITÉ

Tout investisseur dans les fonds, projets et/ou opportunités de Posh Properties doit être considéré comme un investisseur accrédité par la loi régissant son lieu de résidence et au Canada.

INVESTISSEUR INTERNATIONAL

Posh Properties est ouvert aux investissements internationaux et aux investisseurs de tous les pays qui ne figurent PAS sur la liste noire du Canada. Tout investissement est soumis à une preuve de provenance,

à la divulgation du bénéficiaire final et à toutes les lois réglementaires relatives aux investissements internationaux et aux transferts d'argent.

Les règles, lois et dispositions réglementaires sont soumises à la législation canadienne et non au pays de résidence de l'investisseur et de l'investissement.

NON ENREGISTRÉ AUX USA

Les informations contenues dans le présent document se rapportent à des titres qui n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié, et en vertu des règles, règlements et lois des États-Unis, ne peuvent être offerts, vendus ou livrés aux États-Unis (ou dans tout État américain) ou à des personnes américaines, ou pour le compte ou le bénéfice de celles-ci, sauf indication contraire expresse dans le présent document.

AUCUNE OFFRE, SOLLICITATION OU CONSEIL

Les informations contenues dans le présent document ne constituent pas un conseil en investissement et ne sont pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat d'un titre dans une quelconque juridiction. Ces informations ne représentent pas une offre de titres à un quelconque investisseur. Les investissements dans Posh Properties ne peuvent être réalisés qu'en conformité avec tous les règlements, règles et lois applicables, et seulement par les investisseurs qui sont légalement qualifiés pour faire de tels investissements.

DÉCLARATIONS PROSPECTIVES

Certaines informations peuvent contenir des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont soumises à divers risques et incertitudes et ne sont valables qu'à la date à laquelle elles sont faites. Par conséquent, il existe ou existera des facteurs importants qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement de ceux indiqués dans ces déclarations. Vous pouvez identifier ces déclarations prospectives par l'utilisation de mots tels que «perspectives», «indicateur», «croire», «s'attendre», «potentiel», «continuer», «peut», «devrait», «chercher», «environ», «prédire», «anticiper», «optimiste», «avoir l'intention», «planifier», «estimer», «viser», «sera» ou la version négative de ces mots ou des expressions

similaires. Posh Properties ne s'engage pas à mettre à jour publiquement ou à réviser toute information, que ce soit à la suite de nouvelles informations, de développements futurs ou autres.

Ces énoncés prospectifs sont fondés sur un certain nombre d'hypothèses qui peuvent se révéler inexactes, y compris, mais sans s'y limiter : la capacité du Fonds à obtenir le financement nécessaire ; le niveau d'activité de location et d'arbitrage de location dans l'industrie du voyage et de l'immobilier au Québec et l'économie en général ; les coûts prévus et imprévus ; les résultats d'exploitation ; le rendement de l'entreprise ; et les perspectives et les occasions d'affaires. Tous les énoncés prospectifs sont fondés sur les croyances actuelles ainsi que sur diverses hypothèses formulées par la société et sur les renseignements dont elle dispose actuellement. De par leur nature même, les déclarations prospectives comportent des risques et des incertitudes inhérents, tant généraux que spécifiques, et il existe des risques que les estimations, prévisions, projections et autres déclarations prospectives ne se réalisent pas ou que les hypothèses ne reflètent pas l'expérience future. Nous conseillons à toute personne lisant cette présentation de ne pas accorder une confiance excessive à ces déclarations prévisionnelles, car un certain nombre de facteurs importants pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des croyances, plans, objectifs, attentes, anticipations, estimations, hypothèses et intentions exprimés dans ces déclarations prévisionnelles. Ces facteurs de risque peuvent être généralement définis comme le risque que les hypothèses et les estimations exprimées ci-dessus ne se réalisent pas, mais ils incluent spécifiquement, sans s'y limiter, les risques liés à la dépendance du Fonds à l'égard du personnel clé, l'accès au capital, le risque d'investissement dans l'entreprise (y compris, sans s'y limiter, les risques inhérents à la propriété de biens immobiliers, notamment les fluctuations des taux d'intérêt et l'arbitrage de location), les fluctuations ou la volatilité des marchés immobiliers et de l'industrie du voyage, le risque de variation du rendement des investissements, le potentiel de conflit d'intérêts et les risques fiscaux.

AUCUNE RECOMMANDATION

Les informations contenues dans le présent document ne tiennent pas compte des objectifs d'investissement, de la situation financière et des besoins particuliers de tout investisseur potentiel. Elles ne traitent ni ne tentent de quantifier les risques associés à tout investissement. Toute décision d'investissement doit être prise uniquement sur la base d'une diligence raisonnable de la part de l'investisseur potentiel. Les investisseurs potentiels doivent examiner si un investissement est approprié à leurs besoins d'investissement particuliers, à leurs objectifs et à leur situation financière. Les investisseurs ont des profils d'investissement, des objectifs financiers et des ressources différents, et peuvent être soumis à des exigences fiscales différentes. Posh Properties ne recommande pas l'investissement en capital-investissement, ou un investissement dans un fonds ou un projet de Posh Property, pour chaque investisseur. Tous les investisseurs devraient consulter leur conseiller financier personnel avant de faire un investissement.

AUCUNE REPRÉSENTATION CONFORME À L'ÉTAT ACTUEL

Certaines informations contenues dans ce document (y compris les informations financières) ont été obtenues à partir de sources publiées et non publiées. Ces informations n'ont pas été vérifiées de manière indépendante par Posh Properties et les informations et les matériaux contenus dans le présent document sont fournis «tels quels» et sans garantie ou représentation d'aucune sorte, expresse ou implicite. Posh Properties et ses affiliés déclinent toute garantie, expresse ou implicite, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties implicites de qualité marchande et d'adéquation à un usage particulier. Posh Properties ne garantit pas l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de toute information contenue dans les présentes et n'assume aucune obligation de mettre à jour ou de corriger les erreurs dans ces informations. Vous ne devez pas vous fier à toute information contenue dans ce document, et ne devez vous fier qu'aux représentations et garanties légales formelles contenues dans leur documentation légale d'investissement.

Le contenu daté disponible dans le présent document n'est valable qu'à la date indiquée. LES INFORMATIONS

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

SONT FOURNIES « TELLES QUELLES » ET VOUS Y ACCÉDEZ ET LES UTILISEZ À VOS PROPRES RISQUES.

DIVULGATION DE LA RECHERCHE

Les opinions et prévisions concernant l'économie et le marché reflètent notre jugement à la date de cette présentation et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. En particulier, les prévisions sont estimées basées sur des hypothèses et peuvent changer matériellement en fonction de l'évolution des conditions économiques et du marché. Posh Properties n'a aucune obligation de fournir des mises à jour ou des changements à ces prévisions. Certaines informations contenues dans ce document ont été obtenues à partir de sources préparées par d'autres parties, qui dans certains cas n'ont pas été mises à jour à la date du présent document. Bien que ces informations soient considérées comme fiables pour l'usage qui en est fait, Posh Properties et ses affiliés n'assument aucune responsabilité quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou la justesse de ces informations. Les références aux sociétés et aux investissements ne sont pas destinées à être des recommandations pour une société, un investissement ou un titre particulier, et ne doivent pas être interprétées comme telles. Les investissements décrits dans le présent document n'ont pas été réalisés par un seul fonds d'investissement ou autre produit et ne représentent pas tous les investissements achetés ou vendus par un fonds ou un produit. Ce matériel ne doit pas être interprété comme une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat de tout titre dans toute juridiction où une telle offre ou sollicitation serait illégale. Nous ne sollicitons aucune action basée sur ce matériel.

Il est destiné à l'information générale des clients de Posh Properties. Il ne constitue pas une recommandation personnelle et ne tient pas compte des objectifs d'investissement particuliers, des situations financières ou des besoins des investisseurs individuels.

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

La propriété immobilière est généralement soumise à de nombreux facteurs et risques, y compris les changements dans les conditions économiques générales (comme la disponibilité, les conditions et le coût des financements hypothécaires et d'autres types de crédit), les conditions

économiques locales (comme une offre excédentaire de bureaux et d'autres propriétés commerciales ou une réduction de la demande de biens immobiliers dans la région), l'attrait des propriétés pour les locataires, les loueurs ou les acheteurs potentiels, la concurrence avec d'autres propriétaires ayant des espaces disponibles similaires et la capacité du propriétaire à fournir un entretien adéquat à des coûts compétitifs. Les propriétés acquises par le Fonds généreront des revenus grâce aux loyers versés par les locataires. À l'expiration d'un bail, rien ne garantit que le bail sera renouvelé ou que le locataire sera remplacé, pour un certain nombre de raisons. En outre, les conditions de tout bail ultérieur peuvent être moins favorables que le bail existant. Les flux de trésorerie et la situation financière du Fonds seraient affectés négativement si les locataires du Fonds devenaient incapables de respecter leurs obligations en vertu de leurs baux ou si une quantité importante d'espace disponible dans les propriétés du Fonds ne pouvait être louée à des conditions économiquement favorables. En cas de manquement d'un locataire, le Fonds peut subir des retards ou des limitations dans l'application de ses droits et encourir des coûts substantiels pour protéger l'investissement du Fonds. En outre, à tout moment, un locataire peut demander la protection de la loi sur la faillite, l'insolvabilité ou d'autres lois similaires, ce qui pourrait entraîner le rejet et la résiliation du bail du locataire et, par conséquent, une réduction des flux de trésorerie disponibles pour le Fonds. Un investissement dans l'immobilier est relativement illiquide. Un investissement dans l'immobilier est relativement illiquide. Cette illiquidité tendra à limiter la capacité du Fonds à modifier rapidement son portefeuille en réponse à l'évolution des conditions économiques ou d'investissement. En période de récession, il peut être difficile de se défaire de certains types de biens immobiliers. Les coûts de détention d'un bien immobilier sont considérables et, en période de récession économique, le Fonds peut être confronté à des dépenses permanentes avec une perspective de recettes en baisse. Dans de telles circonstances, il peut être nécessaire pour le Fonds de céder des propriétés à des prix inférieurs afin de générer des liquidités suffisantes pour les opérations et le versement des distributions et des intérêts.

CHANGEMENTS ET ÉVOLUTIONS DES RÉGLEMENTATIONS GOUVERNEMENTALES

Le Fonds sera soumis aux lois et réglementations régissant la propriété et la location de biens immobiliers, les normes d'emploi, les questions d'environnement et d'efficacité énergétique, les taxes et autres questions. Il est possible que des changements futurs dans les lois ou réglementations fédérales, étatiques, locales ou communes applicables ou des changements dans leur application ou leur interprétation réglementaire entraînent des changements dans les exigences légales affectant le Fonds (y compris avec effet rétroactif). En outre, les conditions politiques des juridictions dans lesquelles le Fonds opérera sont également susceptibles de changer. Toute modification des politiques d'investissement ou tout changement d'attitude politique peut avoir un effet négatif sur les investissements du Fonds. Tout changement dans les lois auxquelles le Fonds est soumis dans les juridictions dans lesquelles le Fonds opère ou opérera pourrait affecter matériellement les droits et les titres des propriétés.

RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT

Rien ne garantit que le Fonds sera en mesure d'obtenir un financement hypothécaire suffisant, le cas échéant, pour financer l'acquisition de propriétés à des conditions commercialement acceptables ou qu'il le fera. Rien ne garantit non plus que les hypothèques, si elles sont obtenues, seront renouvelées à leur échéance. En l'absence de financement hypothécaire, le nombre de propriétés que le Fonds, indirectement, sera en mesure d'acheter diminuera et le rendement de la propriété des propriétés (et, en fin de compte, le rendement d'un investissement dans les parts) pourrait être réduit. L'exploitation des propriétés peut ne pas générer suffisamment de fonds pour effectuer les paiements du capital et des intérêts dus sur toute hypothèque et, en cas de défaut, un ou plusieurs prêteurs pourraient exercer leurs droits, y compris, sans s'y limiter, la saisie ou la vente des propriétés.

DISTRIBUTIONS EN ESPÈCES

Les acquéreurs ne doivent pas compter sur les rendements de ces parts. De nombreux facteurs auront une incidence sur le montant et le moment des distributions du Fonds, notamment la capacité du Fonds d'acquérir des propriétés, le moment de ces acquisitions, les besoins en fonds de roulement du Fonds et toute

clause restrictive dans le financement par emprunt de tiers. Le commandité a toute latitude en ce qui concerne le montant et le moment des distributions, le cas échéant.

RETARDS DE CONSTRUCTION ET DÉPASSEMENTS DE COÛTS

La réussite ou l'échec de tout projet dépend de nombreux facteurs. Les retards de construction et les dépassements de coûts sont un phénomène mondial, car l'un des principaux problèmes du secteur de la construction concerne les changements et les coûts imprévus, ainsi que la livraison tardive des projets.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT ET AUTRES COÛTS FIXES

Certaines dépenses importantes, notamment les impôts fonciers, les frais d'entretien, les versements hypothécaires et les loyers, les frais d'assurance et les charges connexes, doivent être effectuées pendant toute la période de propriété du bien immobilier, que le bien produise ou non un revenu suffisant pour payer ces dépenses. Cela peut inclure les dépenses visant à satisfaire aux exigences obligatoires en matière d'efficacité énergétique. Afin de conserver les espaces louables souhaitables et de générer des revenus adéquats à long terme, le Fonds doit maintenir ou, dans certains cas, améliorer l'état de chaque propriété pour répondre à la demande du marché. L'entretien d'un bien locatif conformément aux normes du marché peut entraîner des coûts importants, que le Fonds peut ne pas être en mesure de répercuter sur les locataires. De nombreux facteurs, notamment l'âge de la structure du bâtiment concerné, les matériaux et substances utilisés au moment de la construction ou les violations du code du bâtiment actuellement inconnues, pourraient entraîner des coûts substantiels non budgétés pour la remise à neuf ou la modernisation. Si les coûts réels d'entretien ou de modernisation d'un bien immobilier dépassent les estimations du Fonds, ou si des vices cachés sont découverts lors de l'entretien ou de la modernisation, qui ne sont pas couverts par l'assurance ou les garanties contractuelles, ou si le Fonds n'est pas autorisé à augmenter les loyers en raison de contraintes légales, le Fonds encourra des coûts supplémentaires et inattendus. Si des propriétés concurrentes d'un type similaire sont construites dans la zone où l'une des propriétés du Fonds est située ou si des propriétés similaires situées à proximité de l'une des propriétés du Fonds sont substantiellement rénovées, le revenu net d'exploitation

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

tiré de cette propriété et sa valeur pourraient être réduits. Tout manquement du Fonds à entreprendre des travaux d'entretien et de rénovation appropriés en réponse aux facteurs décrits ci-dessus pourrait avoir un impact négatif sur le revenu locatif que le Fonds tire de ces propriétés ; par exemple, un tel manquement pourrait permettre aux locataires de retenir ou de réduire les paiements de loyer ou même de résilier les contrats de location existants. Un tel événement pourrait avoir un effet négatif important sur les flux de trésorerie, la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds et sur la capacité du Fonds à effectuer des distributions sur les parts.

RENOUVELLEMENT DE BAUX ET AUTRES QUESTIONS RELATIVES AUX BAUX

Les baux des propriétés du Fonds, y compris ceux des locataires importants, peuvent expirer de temps à autre à court et à long terme. Rien ne garantit que le Fonds sera en mesure de renouveler l'un ou l'ensemble des baux à leur expiration ou que les taux de location augmenteront ou seront atteints lors de ces renouvellements. L'incapacité de renouveler les baux ou d'obtenir des augmentations des taux de location peut avoir un impact négatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds et diminuer le montant des liquidités disponibles pour la distribution. Bien que certains baux, mais pas tous, contiennent une disposition exigeant que les locataires maintiennent une occupation continue des locaux loués, rien ne garantit que ces locataires continueront à occuper ces locaux. Rien ne garantit que les locataires poursuivront leurs activités et continueront à occuper les locaux. Toute cessation d'occupation par les locataires peut avoir un effet négatif sur le Fonds et pourrait avoir un impact négatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation du Fonds et diminuer le montant des liquidités disponibles pour la distribution. En outre, certains baux contiennent une disposition qui donne aux locataires le droit de résilier leurs baux moyennant le paiement d'une pénalité.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le Fonds peut avoir besoin de ressources financières pour compléter l'acquisition des propriétés. Lors de la conclusion d'accords de financement ou de la

prolongation de ces accords, le Fonds dépendra de sa capacité à s'entendre sur des modalités de paiement des intérêts qui ne nuiront pas au bénéfice souhaité du Fonds et sur des calendriers d'amortissement et qui ne restreindront pas la capacité du Fonds à verser des distributions. Il existe un risque que les taux d'intérêt augmentent. Une augmentation des taux d'intérêt pourrait entraîner une hausse importante du montant payé par le Fonds et le Fonds pour le service de la dette, ce qui entraînerait une diminution des distributions aux acquéreurs. En outre, l'augmentation des taux d'intérêt peut exercer une pression concurrentielle sur les niveaux de revenu distribuable versés par le Fonds aux acquéreurs, augmentant ainsi le niveau de concurrence pour le capital auquel le Fonds est confronté.

DÉPENDANCE À L'ÉGARD DU COMMANDITÉ

Le Fonds s'en remettra à la bonne foi et à l'expertise du commandité pour choisir les propriétés à investir et négocier le prix et les autres modalités des ententes menant à l'acquisition de ces propriétés. Les acquéreurs n'auront pas le droit de participer à la gestion ou au contrôle du commandité. Ainsi, le succès du Fonds dépendra, en grande partie, du jugement, de la capacité et de l'expérience du commandité, de sa capacité continue d'embaucher et de retenir du personnel compétent. Rien ne garantit que le Fonds et le commandité seront en mesure de mettre en œuvre avec succès les stratégies que le Fonds entend poursuivre. Les acheteurs se fieront à la capacité du commandité de gérer le Fonds et ses placements.

TEMPS ET ATTENTION DE LA PERSONNE CLÉ

Le Fonds dépendra dans une large mesure de l'expérience du commandité. La perte des services du commandité pourrait avoir un effet défavorable important sur les résultats et les activités du Fonds parce que, dans ce cas, le Fonds aurait une capacité réduite d'élaborer et de mettre en œuvre des stratégies de placement souhaitables, de trouver et de se départir d'occasions de placement immobilier et de tirer parti des relations de ces personnes dans le secteur immobilier. Aucune assurance de personne clé n'est fournie par le commandité et aucune assurance de personne clé n'est maintenue au profit du Fonds à l'égard de tout membre de la direction du commandité.

PERTES NON ASSURÉES OU SOUS-ASSURÉES

Le commandité prendra des dispositions pour souscrire une assurance semblable à celle souscrite par les propriétaires de propriétés similaires du type et des montants habituellement obtenus pour des propriétés semblables à celles qui seront détenues par le Fonds. Toutefois, dans de nombreux cas, certains types de pertes (généralement de nature catastrophique) ne sont pas assurables ou ne sont pas économiquement assurables. Si une telle catastrophe devait se produire, le Fonds pourrait subir une perte du capital investi et ne pas réaliser les bénéfices qui pourraient être attendus de ces propriétés.

CONFLIT D'INTÉRÊTS

Les acheteurs doivent savoir qu'il y aura des occasions où des conflits d'intérêts potentiels pourront survenir entre le commandité et les membres de son groupe et leurs administrateurs et dirigeants respectifs et les intérêts du Fonds. Sur toute question impliquant des conflits d'intérêts, le commandité sera guidé par son jugement de bonne foi. S'il survient une question qui, selon le jugement de bonne foi du commandité, peut constituer un conflit d'intérêts potentiel, le commandité doit prendre les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées pour améliorer le conflit (et, en prenant ces mesures, le commandité sera dégagé de toute responsabilité à l'égard de ce conflit).

VALEUR NETTE DU COMMANDITÉ

Le commandité est responsable envers le Fonds, cependant, le commandité a des actifs nominaux. Si le Fonds n'est pas en mesure de générer des fonds suffisants par l'exploitation des actifs du Fonds pour faire face à ces obligations, le commandité peut être exposé à l'insolvabilité ou à la faillite et peut alors être retiré en tant que commandité, ce qui peut compromettre ou supprimer entièrement la capacité du Fonds à mettre en œuvre avec succès sa stratégie commerciale.

ABSENCE DE TRANSFÉRABILITÉ DES PARTICIPATIONS DANS LE FONDS

Les parts sont des investissements hautement illiquides et ne devraient être acquises que par des investisseurs capables d'engager leurs fonds pour une période de temps indéfinie. Les parts ne peuvent être transférées sans le consentement du commandité et seront touchées par les restrictions sur les reventes imposées par les

lois fédérales, provinciales et étrangères sur les valeurs mobilières.

QUESTIONS FISCALES

Rien ne garantit que les lois canadiennes applicables en matière d'impôt sur le revenu ou leur interprétation judiciaire ou administrative ne changeront pas ou que de nouvelles taxes ne seront pas mises en œuvre, ce qui aurait une incidence défavorable sur le Fonds ou modifierait fondamentalement les conséquences fiscales pour les commanditaires de l'acquisition, de la détention ou de la disposition de parts. Les acheteurs devraient consulter leurs conseillers fiscaux quant aux conséquences fiscales de l'acquisition, de la détention et de la disposition de parts. Aucune déclaration ni aucun commentaire n'est fait quant au traitement fiscal des gains ou des pertes à l'égard des placements effectués par le Fonds. Selon les circonstances, les gains réalisés à la vente de certaines parcelles de terrain et d'autres biens immobiliers peuvent ne pas être des gains en capital et peuvent plutôt être entièrement inclus dans le calcul du revenu du Fonds.

DROITS DE VOTE LIMITÉS/PERTE DE LA RESPONSABILITÉ LIMITÉE

Les acquéreurs de parts n'auront aucun droit de vote sur les questions touchant le Fonds, à l'exception des questions précisées dans la convention de société en commandite.

APPORTS EN CAPITAL ENGAGÉS

Si un ou plusieurs partenaires manquent à leurs engagements en matière d'apport en capital lorsque le commandité le leur demande, cela pourrait réduire le capital engagé disponible pour le Fonds, réduire le financement par emprunt disponible et, par conséquent, réduire le nombre de propriétés que le Fonds est en mesure d'acheter et le rendement prévu de la propriété de ces propriétés.

PASSIFS ÉVENTUELS LORS DE LA CESSION D'INVESTISSEMENTS

Dans le cadre de la cession d'un investissement, le Fonds peut être tenu de faire des déclarations concernant

CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

l'investissement (notamment en matière d'environnement, d'impôts fonciers, d'assurance et de litiges), typiques de celles faites dans le cadre de la vente de biens immobiliers. Le Fonds peut également être tenu d'indemniser les acquéreurs de cet investissement dans la mesure où ces déclarations sont inexactes ou à l'égard de certaines responsabilités potentielles. Ces arrangements peuvent donner lieu à des responsabilités éventuelles pour lesquelles le commandité peut établir des réserves ou des comptes séquestres. À cet égard, les commanditaires peuvent être tenus de retourner les montants qui leur sont distribués aux fins du financement des obligations du Fonds, y compris les obligations d'indemnisation, sous réserve de certaines limites énoncées dans la convention de société en commandite.

EMPRUNTS GARANTIS

Des emprunts peuvent être contractés ou pris en charge lors de l'acquisition d'une propriété par le Fonds si le commandité juge que cela est dans l'intérêt du Fonds. Le Fonds sera soumis aux risques normalement associés au financement par emprunt, y compris le risque que la dette existante sur les propriétés du Fonds ne puisse être refinancée ou que les conditions du refinancement disponible ne soient pas aussi favorables que celles de la dette existante. Si les paiements de capital dus à l'échéance ne peuvent pas être refinancés, prolongés ou payés avec le produit d'autres opérations sur capitaux, telles que de nouveaux emprunts ou des capitaux propres, il est possible que les flux de trésorerie du Fonds ne soient pas suffisants au cours de toutes les années pour rembourser la totalité de cette dette arrivant à échéance. En outre, si les taux d'intérêt en vigueur ou d'autres facteurs au moment du refinancement (tels que la réticence des prêteurs à accorder des prêts immobiliers commerciaux) entraînent des taux d'intérêt plus élevés au moment du refinancement, les charges d'intérêt relatives à cette dette refinancée augmenteraient, ce qui aurait un effet négatif sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du Fonds. Si une propriété est hypothéquée pour garantir le paiement d'une dette et que le Fonds n'est pas en mesure de faire face aux paiements hypothécaires, la propriété pourrait être saisie ou autrement transférée au créancier hypothécaire, ce qui entraînerait une perte de revenu et de valeur de l'actif pour le Fonds, ce qui pourrait avoir un effet

négatif sur la situation financière, les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du Fonds. Si le commandité n'est pas en mesure de refinancer la dette du Fonds à des conditions acceptables, il est possible que le commandité juge nécessaire que le Fonds cède un ou plusieurs de ses actifs à des conditions désavantageuses. En outre, les taux d'intérêt ou d'autres facteurs au moment du refinancement pourraient augmenter les charges d'intérêt du Fonds, et si le Fonds a des hypothèques en cours de la nécessité de garantir le paiement de la dette et qu'il n'est pas en mesure d'effectuer ses paiements hypothécaires, le créancier hypothécaire pourrait saisir les propriétés du Fonds ou nommer un séquestre pour recevoir une cession des loyers et des baux du Fonds.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Les lois et politiques environnementales et écologiques ont pris de plus en plus d'importance au cours des dernières années. En vertu de diverses lois, le Fonds pourrait devenir responsable des coûts d'enlèvement ou de remise en état de certaines substances dangereuses ou toxiques libérées sur ou dans les biens immobiliers développés ou cédés à d'autres endroits. L'échec de l'enlèvement ou de la remise en état de ces substances, le cas échéant, peut avoir une incidence négative sur la capacité du Fonds à vendre ces biens immobiliers ou à emprunter en utilisant ces biens immobiliers comme garantie, et pourrait également entraîner des réclamations contre le Fonds.

LA LISTE DES FACTEURS DE RISQUE QUI PRÉCÈDE NE PRÉTEND PAS ÊTRE UNE EXPLICATION COMPLÈTE DES RISQUES LIÉS À CETTE SOUSCRIPTION. LES ACHETEURS POTENTIELS DOIVENT LIRE L'INTÉGRALITÉ DU CONTRAT DE SOUSCRIPTION AVANT DE DÉCIDER D'INVESTIR DANS LE FONDS.

TABLE DES MATIÈRES

07 RÉSUMÉ ANALYTIQUE

09 À PROPOS DE
POSH PROPERTIES

12 LE MARCHÉ CANADIEN
DE L'IMMOBILIER

17 STRATÉGIE
D'INVESTISSEMENT

26 LE FONDS
D'INVESTISSEMENT STR I,
S.E.C.

33 ANNEXE - ÉTUDES DE CAS

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Posh Properties a fait ses preuves depuis plusieurs années en matière d'investissement dans des locations immobilières à court terme au Canada.

Pour capitaliser sur nos succès et accélérer notre croissance, nous ouvrons le fonds à des investisseurs extérieurs et offrons des rendements sécurisés attractifs grâce à notre stratégie à deux volets : l'acquisition d'actif immobilier et arbitrage locatif.



EXECUTIVE SUMMARY

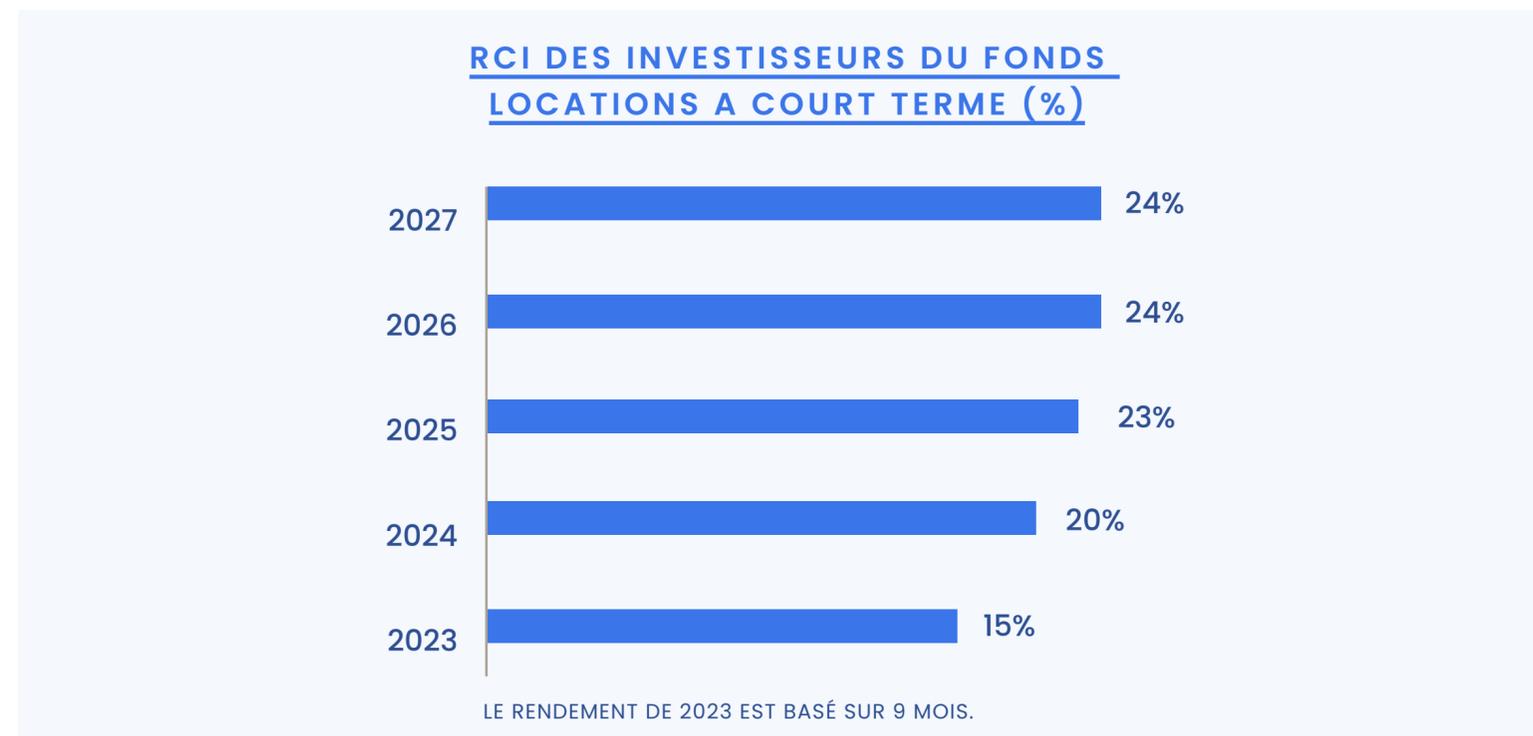
Fondé en 2019, Posh Properties est un groupe de gestion immobilière à court terme. La société gère actuellement 5 Actifs Immobiliers et 7 propriétés d'arbitrage à Mont-Tremblant, Québec et Montréal.

Posh Properties applique deux stratégies d'acquisition immobilière distinctes : l'achat d'actifs immobiliers et l'arbitrage locatif : c'est-à-dire la location d'une unité directement auprès du propriétaire, la meubler et la décorer, puis la commercialiser sur des plateformes de location.

Depuis trois ans, la société atteint régulièrement des taux de capitalisation supérieurs à **20 %** sur les investissements et des rendements supérieurs à **4 x** dans les locations d'arbitrage, avec un taux d'occupation moyen d'environ 82 % au cours des derniers trimestres.

Le FONDS D'INVESTISSEMENT STR I, S.E.C. tirera parti de l'avantage de Posh Properties pour acquérir 12 propriétés et conclure 50 offres de location d'arbitrage. Le fonds générera des rendements titrisés attrayants pour les investisseurs : un rendement annuel préférentiel de 10,75 % payables mensuellement et une part du 50 % dans le pool des profits (RCI estimé à 10,06 %), **pour un RCI total estimé à 20,81 %.**

Taille du fonds	5 millions de dollars canadiens
Catégorie d'actifs	Location immobilière à court terme au Canada
Stratégie d'investissement	Actifs Immobiliers et arbitrage locatif
Investissement minimal	100 000 \$ CA
Période de blocage	5 ans + premier droit de renouvellement
Sécurité	Hypothèque Légale en première position de 5 millions de dollars canadiens sur les propriétés et les meubles acquis
Retour	10,75 % de rendements préférentiel + 50 % de partage du pool des profits - 20,81 % de retour sur investissement estimé



À PROPOS POSH PROPERTIES

Nous avons pu connaître trois années de succès grâce à l'expérience antérieure de notre équipe, qui a voyagé à travers le monde et séjourné dans des hôtels haut de gamme et les meilleurs Airbnbs. Nous avons intégré les meilleures pratiques de partout dans le monde afin de proposer une expérience unique de qualité supérieure pour tous nos visiteurs dans nos résidences de locations à court terme.



À PROPOS DE POSH PROPERTIES

Expérience dans les locations à court terme haut de gamme

Posh Properties est une entreprise canadienne spécialisée dans la location à court terme haut de gamme.

Les fondateurs ont parcouru le monde et ont séjourné dans les hôtels et les AirBnB les plus luxueux, ce qui les a inspirés pour offrir un hébergement et une expérience client exquis dans leurs propriétés de location haut de gamme au Canada.

Actuellement, la société gère 5 propriétés détenues et 6 propriétés d'arbitrage à Montréal, Québec et Mont-Tremblant, avec des projets d'expansion en cours à Toronto, Montréal, Québec et Mont-Tremblant.

Nous sommes des experts en location à court terme de luxe, ayant bâti une entreprise prospère dans ce domaine à partir de rien, en satisfaisant des clients exigeants d'hôtels de luxe et d'AirBnB.

Les propriétés gérées offrent bien plus qu'une simple chambre et pension : elles sont dotées de cuisines entièrement équipées, de matelas et de literies somptueux,

d'un espace de bureau dédié, de jeux pour les enfants et surtout, d'un hébergement impeccable à chaque fois.

Chaque Posh Property est également équipé de la meilleure technologie de divertissement, offrant tous les services de streaming et les derniers films sur des téléviseurs intelligents.

Notre équipe est déterminée à fournir un expérience client de qualité supérieure, car la location à court terme est notre métier principal et non un simple passe-temps. **Grâce à l'expérience de notre équipe et à notre engagement envers la qualité, nous avons réalisé des taux de rendement supérieurs à 20% sur nos investissements et des rendements supérieurs à 4x dans l'arbitrage.**



À PROPOS DE POSH PROPERTIES

ÉQUIPE DIRIGEANTE



Ashley Roman

FONDATRICE ET DIRECTRICE
DE LA CRÉATION

S'inspirant de son expérience et de son sens du style, elle a créé Posh Properties pour ceux qui souhaitent s'évader et profiter de la qualité sans avoir à se ruiner.



Michael Roman

PDG

La trajectoire de vie de Michael est assez différente de celle de la plupart des gens. Sa passion pour les voyages, la nourriture, la culture et l'histoire apporte une grande approche à la direction de Posh Properties. Combiné avec ses compétences naturelles de leadership et son expérience dans les affaires depuis son jeune âge, la vision de Michael pour Posh Properties est assez ambitieuse.



Mélanie Roman

DIRECTEUR DE L'EXPÉRIENCE CLIENT ET ASSOCIÉ

Infirmière diplômée, Mélanie a le souci du détail, ce qui fait d'elle une excellente directrice de l'expérience client. Chaque client est traité comme s'il était notre seul client et ses innovations ont permis d'augmenter de plus de 20 % la dépense moyenne par client.



Charles Dupuis

VP CONSTRUCTION

Charles apporte à l'équipe plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de la construction, ce qui permet à Posh Properties d'exécuter des projets de rénovation plus rapidement et avec des marges supérieures aux normes du secteur.

LE MARCHÉ CANADIEN DE L'IMMOBILIER

Posh Properties a fait ses preuves depuis plusieurs années en matière d'investissement dans des locations immobilières à court terme au Canada. Pour capitaliser sur nos succès et accélérer notre croissance, nous ouvrons le fonds à des investisseurs extérieurs et offrons des rendements sécurisés attractifs grâce à notre stratégie à deux volets : Actifs Immobiliers et arbitrage locatif.



LE MARCHÉ CANADIEN DE L'IMMOBILIER

Pourquoi Le Canada?

Le marché immobilier canadien a connu une énorme croissance des taux d'occupation au 3e trimestre de 2022. Les FPI locales n'ont pas été en mesure de capitaliser efficacement sur cette croissance en raison de structures de coûts défavorables.

La croissance attendue des hôtels, des centres de villégiature et des espaces de location à court terme stimule les acquisitions dans l'industrie. En 2021, l'activité de fusions et acquisitions a dépassé 700 millions de dollars, et elle a déjà atteint 552 millions de dollars au premier semestre 2022.

Société d'investissement immobilier		Cours de l'action (en 10/4)	1 An	3 Ans CAGR	Rendement du dividende	P/E	Rendement annuel moyen (%)
FPI Propriétés de Choix	Comm/Res	12.7	-14%	-3.3%	5.9%	24	2.6%
Canadian Apartment Properties REIT	Res	43.2	-26%	-8.2%	3.3%	12	-4.9%
Fiducie de placement immobilier SmartCentres	Commerce	26.8	-12%	-5.9%	7.1%	4	1.2%

Fusions et acquisitions		Prix d'acquisition	Prime Plus de réservation	
Freed Corp & Skyline (M&A)	Centres de villégiature	210 million \$	30 million \$	Sep 21, 2021
Banff Lodging & Mountain Inn	Loge	27.6 million \$		Sep 21, 2021
Northland Properties & Greenland Group	Hôtel	74 million \$		Sep 21, 2021

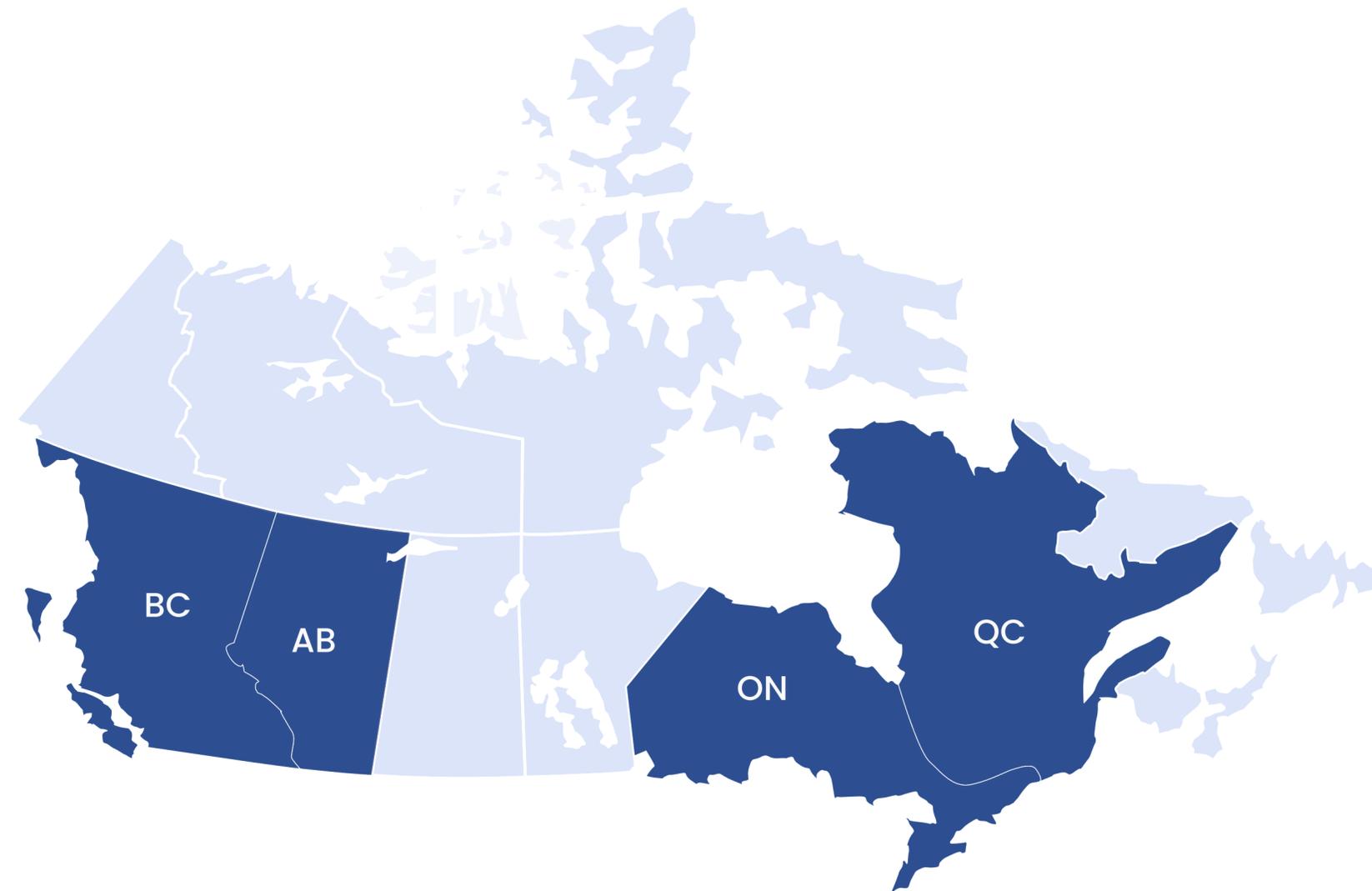
LE MARCHÉ CANADIEN DE L'IMMOBILIER

Notre Approche d'investissement Locale

Posh Properties concentre ses investissements sur des marchés sous-évalués et abordables avec un tourisme quatre saisons.

Cela comprend les régions actuelles telles que les Laurentides, Québec, Toronto, Montréal et les Cantons-de-l'Est, avec un œil sur l'expansion dans les Rocheuses de l'Alberta et de la Colombie-Britannique.

Après la pandémie mondiale, ces marchés sont sur le point de continuer à croître dans les années à venir. Le potentiel des locations à court terme est particulièrement élevé, car l'industrie a mûri à un point où elle est mûre pour l'investissement.



LE MARCHÉ CANADIEN DE L'IMMOBILIER

La Différence de Posh Properties

Le marché immobilier canadien a toujours été un marché très stable avec de faibles taux d'inoccupation, une croissance continue et de très faibles baisses lorsque les événements mondiaux affectent la valeur de l'immobilier à l'échelle mondiale.

Posh Properties a analysé le marché pendant plusieurs années et a combiné ces informations avec les meilleures pratiques internationales pour renforcer son avantage concurrentiel.

Dans ce marché historiquement stable, la société a été en mesure de produire régulièrement des résultats bien supérieurs aux moyennes du marché.

CROISSANCE IMMOBILIÈRE

Année	Marché Canadien	Posh Properties
2019	1.95%	6.65%
2020	9.36%	12.5%
2021	9.1%	11.11%
2022	14.3%	12.5%

PLAFOND MOYEN HISTORIQUE

Année	Marché Canadien	Posh Properties
2019	4.41%	20.23%
2020	4.33%	24.82%
2021	4.32%	22.89%
2022	4.21%	23.55%

LE MARCHÉ CANADIEN DE L'IMMOBILIER

Reconnue pour Battre le marché

Posh Properties surpasse les FPI canadiennes en raison de son accent particulier sur un créneau de marché à forte croissance combiné à des opérations allégées et à une gestion efficace des coûts. La société produit également des rendements 3 à 5 fois plus élevés que les locations traditionnelles car de son approche active de la gestion de portefeuille.

Combinées, ces caractéristiques font de Posh Properties le meilleur choix pour les investisseurs extérieurs à la recherche d'un revenu passif sur le marché immobilier stable du Canada.

RENDEMENTS LOCATIFS MOYENS HISTORIQUES POUR LES PROPRIÉTÉS 1 CHAMBRE

Année	Montréal	Toronto	Québec City	Tremblant	Posh Avg.
2020	1,425.00 \$	2,100.00 \$	960.00 \$	1,175.00 \$	5,000.00 \$
2021	1,350.00 \$	1,725.00 \$	895.00 \$	1,450.00 \$	4,878.00 \$
2022	1,450.00 \$	2,100.00 \$	1,035.00 \$	1,550.00 \$	5,333.00 \$

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie consistant à combiner les actifs immobiliers avec l'arbitrage locatif garantit que Posh Properties offre le meilleur logement du marché. Nos critères stricts de sélection de projets garantissent que nous sommes en mesure d'offrir des rendements inégalés à nos investisseurs, tout en exploitant une entreprise en pleine croissance.



Calendrier d'Investissement

ACTIFS IMMOBILIERS

- 2 days ♦ **Identifier les propriétés et faire une offre**
 - Trouvez des propriétés qui correspondent à nos critères d'investissement, permettant un taux de capitalisation de 20 %.
 - Faites une offre avec une horloge de 48 heures dessus.
- 1-2 days ♦ **L'offre est acceptée**
 - Prendre des mesures et des photos pour le plan de conception
 - L'entrepreneur interne crée une liste d'améliorations
 - Envoyer des documents au notaire
- 7-10 days ♦ **Processus de clôture**
 - Envoyer des fonds en séquestre
 - Enregistrer la propriété et la vente auprès du registre du gouvernement
 - Enregistrer une hypothèque légale de premier rang en faveur du partenariat auprès du registre du gouvernement
- Up to 65 days ♦ **Rénovations et préparations**
 - L'entrepreneur interne commence les rénovations - 14 à 60 jours
 - Achat et montage de meubles - jusqu'à 5 jours
 - Touches finales et décorations - 2-3 jours
 - Hydro, gas, internet et streaming - 1 jour
 - Séance photo et tournage vidéo - 1 jour
- 2 days ♦ **Lancement**
 - Configurer et optimiser la liste
 - Intégrer les systèmes technologiques
 - Enregistrez les meubles à l'hypothèque légale
 - Nous sécurisons généralement notre première réservation dans les 24 heures suivant la mise en ligne

ARBITRAGE LOCATIF

- 2 days ♦ **Identifier les propriétés et faire une offre**
 - Trouvez des propriétés qui correspondent à nos critères d'investissement, permettant un RCI de 100% en moins de 6 mois.
 - Faites une offre avec une horloge de 24 heures dessus.
- 1-2 days ♦ **L'offre est acceptée**
 - Prendre des mesures et des photos pour le plan de conception
 - L'entrepreneur interne crée une liste d'améliorations
 - Signer un bail (10 à 20 % supérieur au loyer du marché) et envoyer le premier mois de loyer
- Up to 20 days ♦ **Rénovations et préparations**
 - L'entrepreneur interne commence les rénovations - 5 à 14 jours
 - Achat et montage de meubles - jusqu'à 5 jours
 - Touches finales et décorations - 2-3 jours
 - Hydro, gas, internet et streaming - 1 jour
 - Séance photo et tournage vidéo - 1 jour
- 2 days ♦ **Lancement**
 - Configurer et optimiser la liste
 - Intégrer les systèmes technologiques
 - Enregistrez les meubles à l'hypothèque légale
 - Nous sécurisons généralement notre première réservation dans les 24 heures suivant la mise en ligne

Notre processus rationalisé permet un taux d'occupation annuel moyen de -81.6% sur l'ensemble de notre portefeuille

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

ACTIFS IMMOBILIERS

Objectif de taux de capitalisation de 20 %

Posh Properties doit être en mesure de calculer un taux plafond (résultat net d'exploitation / valeur des actifs) de 20 % sur le bien cible avant de l'acquérir.

Le calcul des revenus est basé sur 200 nuits louées (taux d'occupation de 54,79 %) par an et sur la partie inférieure de la fourchette de prix estimée pour une unité par nuit.

Les propriétés sont sélectionnées selon une approche axée sur les données qui comprend la recherche du gestionnaire d'actifs et l'analyse des données fournies par AirDNA, tout en tenant compte des attentes de croissance macro.

Critères d'investissement

Position Géographique

- Un minimum d'une saison touristique de 8 mois
- Infrastructure juridique pour les locations à court terme
- Industrie du tourisme éprouvée et de renommée internationale
- Marché du logement abordable qui permet un taux de plafonnement de 20 %

Propriétés Sous-Évaluées

- Propriétés 15-20% sous la valeur marchande
- Propriétés datées et/ou nécessitant des rénovations esthétiques
- Des propriétés qui prendront de la valeur après avoir été rénovées



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT | PROPRIÉTÉS POSSÉDÉES

Performance Historique

Exemple illustratif d'une propriété existante

Prix d'achat	300,000 \$
Rénovations & Meubles	60,000 \$
Refinancement en 2022	450,000 \$

	2020	2021	2022 (tendance)	TOTAL
REVENU	101,187.00 \$	95,597.00 \$	104,140.00 \$	299,214.00 \$
Revenus de location	89,350.00 \$	82,417.00 \$	84,788.00 \$	256,555.00 \$
Revenus de nettoyage	10,909.00 \$	11,580.00 \$	14,392.00 \$	36,881.00 \$
Services supplémentaires	928.00 \$	1,600.00 \$	2,400.00 \$	4,928.00 \$
Frais pour animaux de compagnie	—	—	850.00 \$	850.00 \$
Frais de linge	—	—	1,710.00 \$	1,710.00 \$
	2020	2021	2022 (tendance)	TOTAL
DÉPENSES	42,897.76 \$	45,225.76 \$	49,825.88 \$	137,949.40 \$
Hypothèque	19,070.88 \$	19,070.88 \$	19,070.88 \$	57,212.64 \$
Impôts	2,968.88 \$	2,968.88 \$	3,260.00 \$	9,197.76 \$
Assurance	3,532.00 \$	3,532.00 \$	3,532.00 \$	10,596.00 \$
Câble / Internet	2,508.00 \$	2,508.00 \$	2,508.00 \$	7,524.00 \$
Streaming	600.00 \$	888.00 \$	888.00 \$	2,376.00 \$
Hydroélectricité	2,988.00 \$	3,168.00 \$	3,000.00 \$	9,156.00 \$
Déneigement (A)	600.00 \$	600.00 \$	625.00 \$	1,825.00 \$
Déneigement (B)	550.00 \$	550.00 \$	580.00 \$	1,680.00 \$
Jardinage	—	600.00 \$	612.00 \$	1,212.00 \$
Nettoyage saisonnier	400.00 \$	800.00 \$	800.00 \$	2,000.00 \$
Entretien	—	320.00 \$	800.00 \$	1,120.00 \$
Fournitures	430.00 \$	350.00 \$	400.00 \$	1,180.00 \$
Inventaire	—	—	1,200.00 \$	1,200.00 \$
Frais de ménage	9,250.00 \$	9,870.00 \$	12,550.00 \$	31,670.00 \$
REVENU NET	58,289.24 \$	50,371.24 \$	54,314.12 \$	162,974.60 \$

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT | PROPRIÉTÉS POSSÉDÉES

Portefeuille d'investissement possible

Biens	Ville	Type	Coût	Rénovation & Décor	Statut
Condo 8A et Condo 8B Mont-Carmel	La ville de Québec	2 unités : 2 portes - 2 lits, 2 salles de bain	140,000 \$	67,000 \$	Offre acceptée
Condo 7 et Condo 4 Mont-Carmel	La ville de Québec	2 unités : 2 portes - 2 lits, 2 salles de bain	400,000 \$	30,000 \$	Offre acceptée
Triplex - Diable - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 3 portes - 3 lits, 3 salles de bain	349,000 \$	145,000 \$	Négociation
Duplex 1 et Duplex 2 - Eau - MT	Mont-Tremblant	2 unités : 4 portes - 5 lits, 5 salles de bain	640,000 \$	210,000 \$	Négociation
Duplex - St Roch - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 2 portes - 3 lits, 2 salles de bain	479,000 \$	115,000 \$	Négociation
Quadruplex - St George - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 4 portes - 8 lits, 4 salles de bain	650,000 \$	185,000 \$	Négociation
Gîtes Vianatur	Notre Dame de Pontmain	2 unités : 2 portes - 4 lits, 2 salles de bain	950,000 \$	36,000 \$	Lettre d'intention acceptée
Vianatur Glamping	Notre Dame de Pontmain	10 unités de glamping, toutes pour couples	550,000 \$	100,000 \$	Lettre d'intention acceptée
Vianatur Glamping	Notre Dame de Pontmain	1 chalet 3 chambres + 10 dômes	700,000 \$	160,000 \$	Lettre d'intention acceptée
Prise de contrôle du Mont Carmel	La ville de Québec	1 unité : 8 portes - 8 lits, 8 salles de bain	1,500,000 \$	460,000 \$	En cours
Duplex - Rapide - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 2 portes - une 2ch + une 1ch	699,000 \$	135,000 \$	En cours
Duplex - Lauzon - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 2 portes - une 3ch + studio	625,000 \$	40,000 \$	En cours
Cabine - 8e - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 1 porte - deux chambres, 2 étages	389,000 \$	38.000 \$	En cours
Antique House - Limoge - MT	Mont-Tremblant	1 unité : 1 porte : 3 lits, 1 salle de bain	450,000 \$	58,000 \$	En cours

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

ARBITRAGE DE LOCATION

L'arbitrage de location se produit lorsqu'une entreprise comme Posh Properties loue une unité résidentielle traditionnelle directement à un propriétaire, meuble et décore l'unité, puis commercialise cette unité sur des plateformes de location à court terme (de 2 nuits à 90 nuits) pour un profit.

Deux Façons d'exécuter

ARBITRAGE TRADITIONNEL

Dans l'arbitrage traditionnel, l'entreprise est responsable de tous les coûts liés à l'exploitation, au marketing, à l'entretien et à l'ameublement et conserve 100 % des bénéfices.

ARBITRAGE DE PARTENARIAT DE PROPRIÉTAIRE

Dans l'arbitrage de partenariat de propriétaire, la société gère le marketing, les opérations et la logistique pour une commission de 20% sur le revenu brut, tandis que le propriétaire est responsable de l'ameublement de l'unité et du paiement de toutes les dépenses connexes.

Critères d'investissement

- Un minimum d'une saison touristique de 8 mois
- Afflux important de voyageurs d'affaires
- Infrastructure juridique pour les locations à court terme
- Industrie touristique éprouvée et de renommée internationale

Notre processus

- Listes de contrôle pour la rénovation et l'installation
- Approvisionnements et grilles d'approvisionnement
- Une tarification dynamique pour une occupation optimisée
- Gestion immobilière
- Capitalize de contrôle de nettoyage

Agréments

Posh Properties adhère à la philosophie du luxe abordable, s'assurant que chaque unité est équipée de draps et de serviettes de qualité supérieure, d'un lit king size, d'une excellente connexion Wi-Fi, d'un parking, d'équipements pour animaux de compagnie et de sacs-cadeaux.

Nos responsabilités

- Configuration et optimisation de la mise en ligne
- Décor, photographie et marketing
- Gestion du calendrier et des réservations
- Tarification dynamique intelligente
- Service Clients
- Gestion de l'équipe d'entretien et de nettoyage de la propriété



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT | ARBITRAGE DE LOCATION

Performance Historique D'Arbitrage

Exemple illustratif d'une propriété existante

Petit Soho	Arbitrage
Dépôt Initial	2,050.00 \$
Rénovations & Meubles	11,000.00 \$

	2021 (6 mois)	2022 (tendance)	TOTAL
REVENU	34,060.00 \$	77,035.00 \$	110,120.00 \$
Revenus de location	29,900.00 \$	64,850.00 \$	94,750.00 \$
Revenus de nettoyage	4,160.00 \$	9,100.00 \$	13,260.00 \$
Frais de parking	—	1,025.00 \$	1,025.00 \$
Frais pour animaux de compagnie	—	1,085.00 \$	1,085.00 \$
Frais de linge	—	975.00 \$	975.00 \$

	2021 (6 mois)	2022 (tendance)	TOTAL
DÉPENSES	\$ 20,304.00	41,388.00 \$	61,692.00 \$
Location	12,300.00 \$	24,600.00 \$	36,900.00 \$
Impôts	—	—	—
Assurance	618.00 \$	1,236.00 \$	1,854.00 \$
Câble / Internet	600.00 \$	1,200.00 \$	1,800.00 \$
Streaming	270.00 \$	540.00 \$	810.00 \$
Hydroélectricité	1,156.00 \$	2,312.00 \$	3,468.00 \$
Parking	1,500.00 \$	3,000.00 \$	4,500.00 \$
Déneigement (B)	—	—	—
Jardinage	—	—	—
Nettoyage saisonnier	—	250.00 \$	250.00 \$
Entretien	—	—	—
Fournitures	210.00 \$	450.00 \$	660.00 \$
Inventaire	—	—	—
Frais de ménage	3,650.00 \$	7,800.00 \$	11,450.00 \$
REVENU NET	13,756.00 \$	35,647.00 \$	49,403.00 \$

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT | ARBITRAGE DE LOCATION

Arbitrage Portefeuille d'investissement possible



Biens	Ville	Type	Coût	Rénovation & Décor	Statut
Momentum Lofts	Montreal	24 condos à usage mixte, un lit et deux lits	55,200 \$	192,000 \$	Négociation
Tiny Houses	Montreal	6 mini-maisons urbaines, un lit	12,000 \$	48,000 \$	Négociation
Pierce Townhouse	Montreal	3 portes - un lit, deux lits et trois lits	7,500 \$	50,000 \$	Négociation
Entertainment District	Toronto	10 condos à deux lits	28,000 \$	150,000 \$	En cours
Eastern Townships	Estern Townships	10 chalets de luxe à usage mixte	40,000 \$	50,000 \$	En cours
Vianatur	Notre Dame de Pontmain	12 chalets à deux lits	40,200 \$	180,000 \$	Lettre d'intention acceptée

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

EXEMPLES

Westmount,
Quebec, Canada



Quebec,
Quebec, Canada



Mont-Tremblant,
Quebec, Canada



LE FONDS D'INVESTISSEMENT STR I, S.E.C.

La stratégie consistant à combiner les actifs immobiliers avec l'arbitrage locatif garantit que Posh Properties offre le meilleur logement du marché. Nos critères stricts de sélection de projets garantissent que nous sommes en mesure d'offrir des rendements inégalés à nos investisseurs, tout en exploitant une entreprise en pleine croissance.

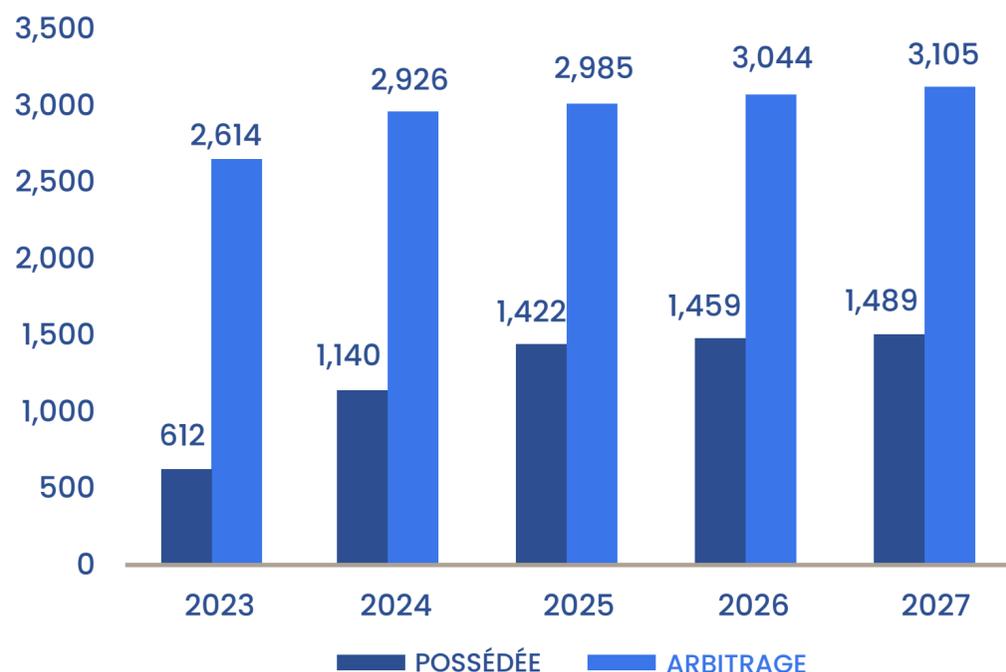


FONDS DE LOCATIONS À COURT TERME

Posh Properties lève du capital pour développer ses avoirs et réaliser des économies d'échelle après une preuve de concept réussie.

Le FONDS D'INVESTISSEMENT STR I, S.E.C. offre aux investisseurs un véhicule pour capitaliser sur l'opportunité dans l'espace de location à court terme grâce à un avantage offert par l'expérience de l'équipe Posh et une approche unique de la qualité.

ESTIMATIONS DU FONDS DE LOCATIONS À COURT TERME DE POSH (C\$'000)



RÉSUMÉ FINANCIER DU FONDS DE LOCATIONS À COURT TERME

BASÉ SUR LA PREMIÈRE ANNÉE

Coût d'acquisition [Y compris les frais initiaux d'arbitrage]	2,990,000.00 \$
Coût de la rénovation, du mobilier et de la décoration	1,662,000.00 \$
Les frais de clôture	348,000.00 \$
TOTAL	5,000,000.00 \$

[moyenne sur 5 ans]

Revenu mensuel moyen	473,267.00 \$
Dépenses moyennes mensuelles	347,652.00 \$
Rentabilité mensuelle	125,615.00 \$
Pool de dividendes mensuels garantis (actions privilégiées)	44,790.00 \$
Piscine de rentabilité mensuelle estimée	41,905.00 \$
Retour sur investissement annuel estimé	1,040,320.00 \$

EN SE BASANT SUR UN TAUX D'OCCUPATION DE 54% (SOIT 200 NUITS) ET AVEC UN TARIF SITUÉ DANS LE PLUS BAS 33% DE NOTRE FOURCHETTE DE PRIX.

Performances Passées

CES CHIFFRES SONT À COMPTER DU 28 FÉVRIER 2023

PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE DES ACTIFS IMMOBILIERS

Unité	Lancement	Prix D'Acquisition	Rénovation	Total	Revenu	Frais Mensuel	Profit	Appréciation	Bénéfice net	RCI
PRINCE	DÉCEMBRE 1 2019	170,000 \$	40,000 \$	210,000 \$	188,559 \$	110,289 \$	78,271 \$	47,500 \$	125,771 \$	59.89%
LOKI	DÉCEMBRE 1 2019	130,000 \$	60,000 \$	190,000 \$	179,995 \$	79,482 \$	100,513 \$	42,500 \$	143,013 \$	75.27%
LUNA	SEPTEMBRE 1 2019	156,000 \$	3,500 \$	159,500 \$	35,037 \$	8,030 \$	27,007 \$	62,500 \$	89,507 \$	56.12%
NACHY	JANVIER 20 2022	60,000 \$	8,000 \$	68,000 \$	14,137 \$	3,534 \$	10,603 \$	30,000 \$	40,603 \$	59.71%
T-MOTTO	JANVIER 30 2022	80,000 \$	13,500 \$	93,500 \$	11,422 \$	3,774 \$	7,648 \$	35,000 \$	42,648 \$	45.61%
TOTAL		596,000 \$	125,000 \$	721,000 \$	429,150 \$	205,109 \$	224,041 \$	217,500 \$	441,541 \$	61.24%

PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE D'ARBITRAGES LOCATIFS

Unité	Lancement	Prix D'Acquisition	Rénovation	Total	Revenu	Frais Mensuel	Profit	Bénéfice net	RCI
PETIT SOHO	JUILLET 1 2021	2,050.00 \$	13,000.00 \$	15,050 \$	137,434 \$	40,622 \$	96,812 \$	96,812 \$	643.27%
MARIE ANTOINETTE	NOVEMBRE 1 2022	1,950.00 \$	10,280.00 \$	12,230 \$	33,385 \$	10,212 \$	23,173 \$	23,173 \$	189.48%
LILIBETH	NOVEMBRE 1 2022	1,480.00 \$	13,550.00 \$	15,030 \$	28,649 \$	8,292 \$	20,357 \$	20,357 \$	135.44%
STOREBROR	NOVEMBRE 1 2022	1,600.00 \$	24,750.00 \$	26,350 \$	29,467 \$	13,352 \$	16,115 \$	16,115 \$	61.16%
LILLEBROR	FÉVRIER 1 2023	900.00 \$	9,200.00 \$	10,100 \$	4,999 \$	3,130 \$	1,869 \$	1,869 \$	18.50%
STANLEY HOUSE	JANVIER 20 2023	3,000.00 \$	8,800.00 \$	11,800 \$	27,287 \$	10,180 \$	17,107 \$	17,107 \$	144.97%
TOTAL		10,980 \$	79,580 \$	90,560 \$	261,221 \$	85,788 \$	175,433 \$	175,433 \$	193.72%
GRAND TOTAL				811,560 \$				616,974 \$	76.02%

RCI

**Actifs
Immobiliers
61.24%**

**Arbitrage
193.72%**

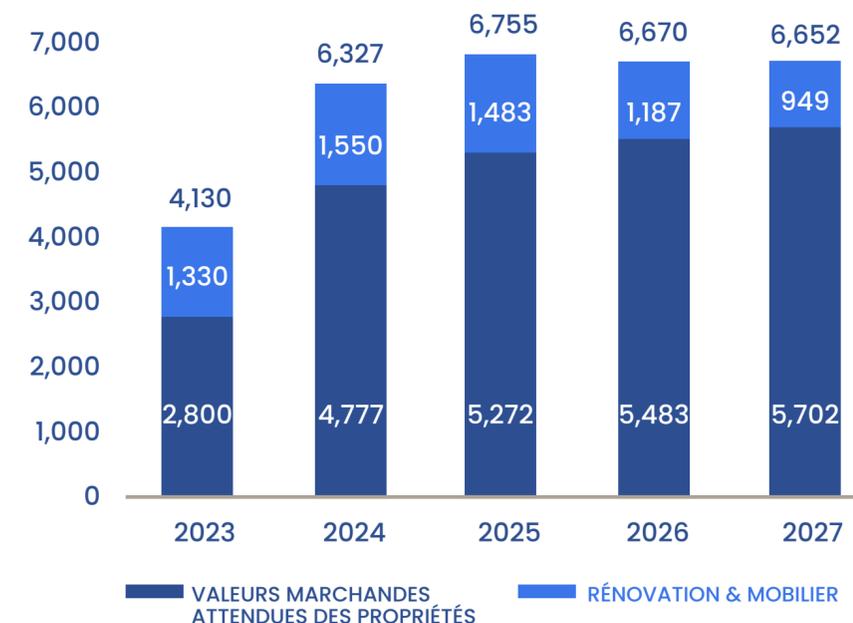
**RCI Global
76.02%**

FONDS DE LOCATIONS À COURT TERME

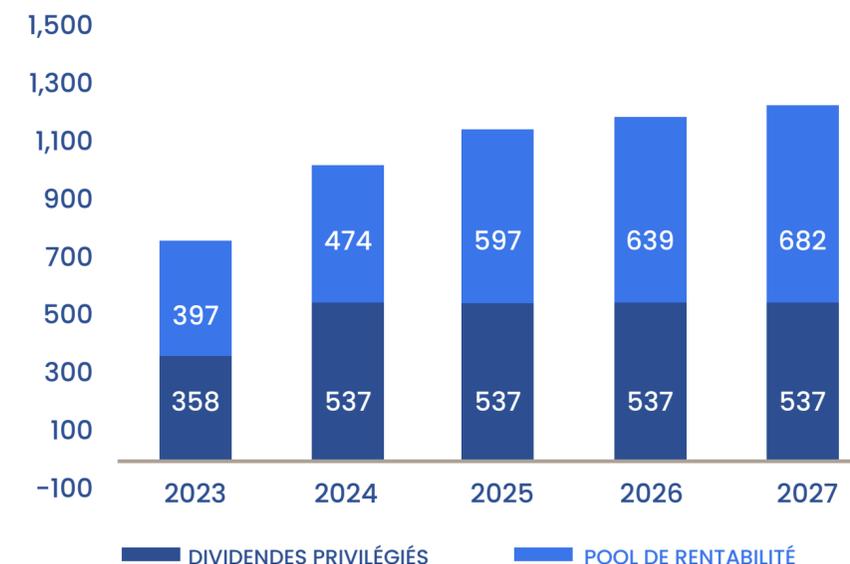
Un mélange d'atténuation des risques et de rendements plus élevés

- Chaque dollar canadien investi vaut 1 action privilégiée
- Les actions privilégiées sont garanties à 10,75 % par an. retour préféré
- Les dividendes sont payables mensuellement au taux de 0,8958 % par mois
 - Un investissement minimum (100 000 actions privilégiées) rapporterait 895,83 \$ CA par mois
- Chaque action privilégiée sera également éligible à 50 % du pool de profitabilité
 - Un investissement minimum (100 000 actions privilégiées) rapporterait environ 838,33 \$ CA par mois
- Le pool de profitabilité n'est pas garanti et peut fluctuer d'un mois à l'autre
- Le pool de profitabilité est soumis à un encaisse minimum de 50 000 \$ dans le compte d'exploitation
- Les rendements du pool de profitabilité sont estimés à un retour sur investissement annuel supplémentaire de 10,06 %
- Les rendements totaux estimés sont de 20,81 % (10,75 % garantis et 10,06 % estimés).
- Le pool de profitabilité correspond aux flux de trésorerie nets générés après les dividendes moins la part de Posh Properties

VALORISATION DES ACTIFS SOUTENANT LES INVESTISSEMENTS (EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)



RENDEMENTS DES DIVIDENDES PRIVILÉGIÉS ET DU POOL DE PROFIT SUR CAPITAL INVESTI DE 5 MILLIONS DE DOLLARS (EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS)



FLUX DE TRÉSORERIE ET RENDEMENTS
FLUX DE TRÉSORERIE ATTENDU

(Tous les chiffres sont en dollars canadiens, sauf indication contraire)

	AF 2023	AF 2024	AF 2025	AF 2026	AF 2027
DIVISIONS – REVENUS DE LOCATION					
Possédé	612,000	1,140,998	1,142,404	1,461,283	1,490,509
Arbitrage	2,613,750	2,926,125	2,984,648	3,044,340	3,105,227
Locations totales	3,225,750	4,067,123	4,408,695	4,505,624	4,595,736
AUTRES REVENUS					
Nettoyage	451,605	569,397	617,217	630,787	643,403
Services supplémentaires	483,863	610,068	661,304	675,844	689,360
Frais de parking	129,030	162,685	176,348	180,225	183,829
Frais pour animaux de compagnie	56,451	71,175	77,152	78,848	80,425
Frais de linge	56,451	71,175	77,152	78,848	80,425
REVENUS TOTAUX	4,403,149	5,551,622	6,017,869	6,150,177	6,273,180
DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT					
Location	1,528,200	1,714,980	1,732,130	1,749,451	1,766,946
Hypothèque	—	114,614	154,276	155,609	155,609
Impôts	29,280	48,946	58,912	59,089	59,266
Assurance	85,200	100,000	107,400	107,400	107,400
Câble / Internet	49,950	62,475	66,450	66,600	66,600
Streaming	16,650	20,825	22,150	22,200	22,200
Hydroélectricité	106,560	133,280	141,760	142,080	142,080
Gestion de la propriété	824,458	1,053,276	1,145,362	1,170,929	1,192,361
HOA	26,250	48,541	59,582	59,999	59,999
Parking	69,750	89,125	95,750	96,000	96,000
Déneigement	17,200	22,220	24,890	25,139	25,391
Jardinage	16,650	20,929	22,372	22,535	22,647
Nettoyage saisonnier	17,300	20,603	22,322	22,433	22,545
Entretien	61,110	71,511	73,742	74,182	74,553
Fournitures	24,450	30,417	32,354	32,583	32,746
Inventaire	—	49,600	56,000	59,200	59,200
Fonds d'urgence	49,198	57,764	59,530	59,597	59,597
Frais de ménage	407,700	499,799	529,126	535,344	540,698
DÉPENSES D'EXPLOITATION TOTALES	3,329,905	4,158,905	4,404,108	4,460,370	4,505,837
FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION NETS DU FONDS	1,073,244	1,392,718	1,613,761	1,689,807	1,767,344

FLUX DE TRÉSORERIE ET RENDEMENTS
INVESTISSEMENTS ET RENDEMENT

	AF 2022	AF 2023	AF 2024	AF 2025	AF 2026	AF 2027
INVESTISSEMENTS						
Propriétés chics	500,000	—	—	—	—	—
HNI/ Fonds/ IF	4,500,000	—	—	—	—	—
DIVIDENDES PRIVILÉGIÉS						
Propriétés chics		35,832	53,748	53,748	53,748	53,748
HNI/ Fonds/ IF		322,488	483,732	483,732	483,732	483,732
FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION		714,924	855,238	1,076,281	1,152,327	1,229,864
APRÈS DIVIDENDES						
Bassin de rentabilité		357,462	427,619	538,140	576,163	614,932
Distribution		357,462	427,619	538,140	576,163	614,932
PROPRIÉTÉS CHICS 50%						
HNI/ Fonds/ IF 50 %		1,217,752	1,534,643	1,737,250	1,800,841	1,861,041
Rendements nets		679,950	911,351	1,021,872	1,059,895	1,098,664
PROPRIÉTÉS CHICS		—	—	—	—	6,651,571
HNI/ FONDS/ IF		—	—	—	—	2,231,520
ÉVALUATION DE SORTIE						
Encours de la dette		21%	28%	32%	34%	35%
retour sur investissement		15%	20%	23%	24%	24%
POUR LE FONDS						
Pour les investisseurs	(5,000,000)	1,073,244	1,392,718	1,613,761	1,689,807	6,187,394
XIRR	(4,500,000)	679,950	911,351	1,021,872	1,059,895	5,076,709
Pour le Fonds 27%						
Pour les investisseurs 19 %						

FONDS DE LOCATIONS À COURT TERME

Conditions et Utilisation des Fonds

Taille du fonds	5 millions de dollars canadiens
Catégorie d'actif	Location immobilière à court terme au Canada
Stratégie d'investissement	Propriétés en propriété et arbitrage locatif
Investissement minimal	100 000 \$ CA
Engagement chic	Jusqu'à 1 000 000 \$ CA
Période de blocage	5 ans + premier droit de renouvellement
Moratoire	moratoire de 4 mois ; dividendes et versements du pool de rentabilité commencer le suivi 4 mois après la clôture
Rapports	La déclaration est due avant le 15 du mois pour le mois précédent. Rapports mensuels, trimestriels et de fin d'année fournis
Sécurité	Privilège de première position de 5 millions de dollars canadiens sur les propriétés acquises et tous les meubles et biens achetés
Retour	10,75 % de rendements privilégiés + 50 % de participation au pool de bénéfices - 20,81 % de retour sur investissement estimé

Utilisation des Fonds

Acquisitions d'investissements	2,800,000.00 \$
Acquisitions de baux d'arbitrage	190,000.00 \$
Rénovations, Meubles & Décoration	1,662,000.00 \$
Les frais de clôture	348,000.00 \$

Calendrier d'Investissement

- Année 1 : Acquérir 12 propriétés
- Année 1 : Acquérir 50 unités d'arbitrage locatif
- Tirer parti des investissements pour acquérir 8 propriétés supplémentaires en année 2 et 4 propriétés supplémentaires en année 3

PARLEZ AVEC L'UN DE NOS GESTIONNAIRES D'ACTIFS

CONTACT

info@rentposhproperties.com
www.rentposhproperties.com

+1 416.458.0272



ANNEXE ÉTUDES DE CAS

La stratégie consistant à combiner les propriétés possédées avec l'arbitrage locatif garantit que Posh Properties offre le meilleur logement du marché. Nos critères stricts de sélection de projets garantissent que nous sommes en mesure d'offrir des rendements inégalés à nos investisseurs, tout en exploitant une entreprise en pleine croissance.



ANNEXE - ÉTUDES DE CAS

LOKI AND PRINCE CHALET

Étude de cas sur la propriété

Où	Mont-Tremblant
Taper	Duplex
Acheté	2019
Prix	300,000 \$
Rénovations & Meubles	60,000 \$
Refinancement 2022	450,000 \$

	2020	2021	2022 (tendance)	Total
REVENU	101,187.00 \$	95,597.00 \$	104,140.00 \$	299,214.00 \$
Revenus de location	89,350.00 \$	82,417.00 \$	84,788.00 \$	256,555.00 \$
Revenus de nettoyage	10,909.00 \$	11,580.00 \$	14,392.00 \$	36,881.00 \$
Services supplémentaires	928.00 \$	1,600.00 \$	2,400.00 \$	4,928.00 \$
Frais pour animaux de compagnie	—	—	850.00 \$	850.00 \$
Frais de linge	—	—	1,710.00 \$	1,710.00 \$
DÉPENSES	42,897.76 \$	45,225.76 \$	49,825.88 \$	137,949.40 \$
Hypothèque	19,070.88 \$	19,070.88 \$	19,070.88 \$	57,212.64 \$
Impôts	2,968.88 \$	2,968.88 \$	3,260.00 \$	9,197.76 \$
Assurance	3,532.00 \$	3,532.00 \$	3,532.00 \$	10,596.00 \$
Câble/Internet	2,508.00 \$	2,508.00 \$	2,508.00 \$	7,524.00 \$
Streaming	600.00 \$	888.00 \$	888.00 \$	2,376.00 \$
Hydroélectricité	2,988.00 \$	3,168.00 \$	3,000.00 \$	9,156.00 \$
Déneigement	600.00 \$	600.00 \$	625.00 \$	1,825.00 \$
Déneigement	550.00 \$	550.00 \$	580.00 \$	1,680.00 \$
Jardinage	—	600.00 \$	612.00 \$	1,212.00 \$
Nettoyage saisonnier	400.00 \$	800.00 \$	800.00 \$	2,000.00 \$
Entretien	—	320.00 \$	800.00 \$	1,120.00 \$
Fournitures	430.00 \$	350.00 \$	400.00 \$	1,180.00 \$
Inventaire	—	—	1,200.00 \$	1,200.00 \$
Frais de nettoyage	9,250.00 \$	9,870.00 \$	12,550.00 \$	31,670.00 \$
REVENU NET	58,289.24 \$	50,371.24 \$	54,314.12 \$	162,974.60 \$

RÉNOVATIONS - AVANT & APRÈS



SI LE BIEN APPARTENAIT AU FONDS DE LOCATIONS À COURT TERME

3 779,00 \$ vaut 1 action privilégiée	
Investissement minimum (5 actions)	18,895 \$
Rendement mensuel garanti pour un investissement minimum (5 actions)	125.97 \$
Rendement mensuel du pool de rentabilité pour un investissement minimum (5 actions)	59.89 \$
Coût d'acquisition	300,000.00 \$
Coût des rénovations et des meubles pour les deux unités	60,000.00 \$
Les frais de clôture	17,900.00 \$
TOTAL	377,900.00 \$
Revenu mensuel moyen	7,661.17 \$
Dépenses moyennes mensuelles	1,214.00 \$
Rentabilité mensuelle	6,447.17 \$
Pool de dividendes mensuels garantis (actions privilégiées)	2,519.33 \$
Groupe de rentabilité mensuelle réelle	1,197.80 \$
Rendement du pool de rentabilité	3.8%
Rendement total réel par an pour les investisseurs (8 % garantis et 3,8 % provenant des bénéfices)	11.8%



ANNEXE - ÉTUDES DE CAS

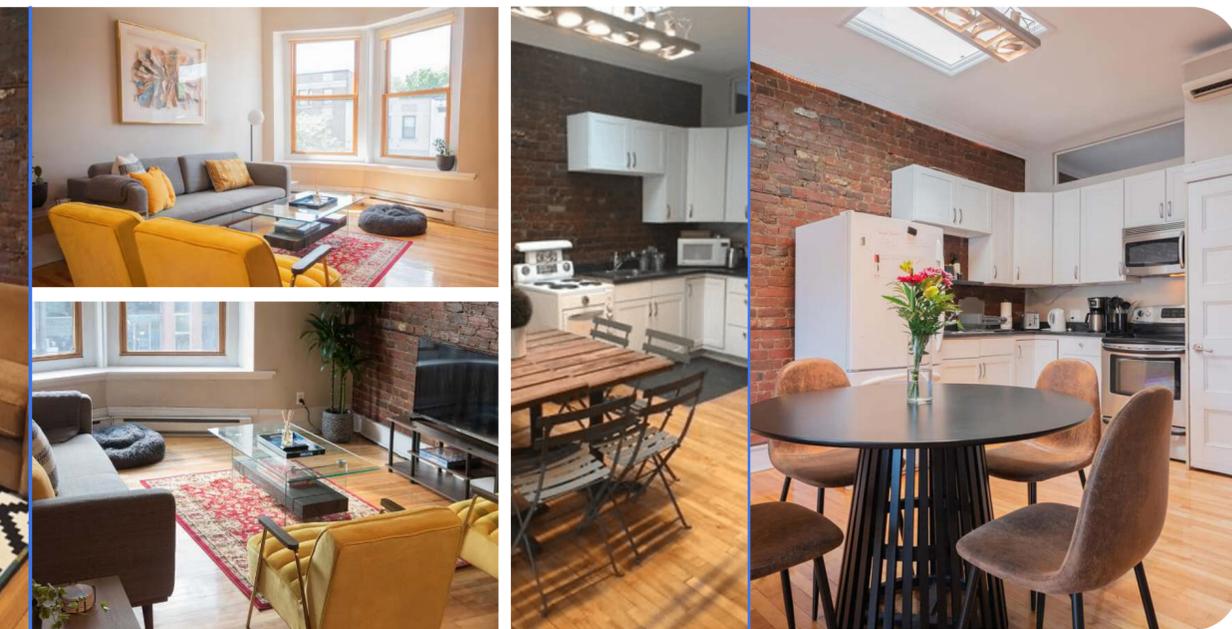
PETIT SOHO

Étude de cas sur l'arbitrage de location

Où	Westmount, Montréal
Type	Apartment
Acquis	2021
Prix	2,050.00 \$
Rénovations & Meubles	11,000.00 \$

	2021 (6 mois)	2022 (tendance)	Total
REVENU	34,060.00 \$	77,035.00 \$	110,120.00 \$
Revenus de location	29,900.00 \$	64,850.00 \$	94,750.00 \$
Revenus de nettoyage	4,160.00 \$	9,100.00 \$	13,260.00 \$
Services supplémentaires	—	1,025.00 \$	1,025.00 \$
Frais pour animaux de compagnie	—	1,085.00 \$	1,085.00 \$
Frais de linge	—	975.00 \$	975.00 \$
DÉPENSES	45,225.76 \$	49,825.88 \$	137,949.40 \$
Location	12,300.00 \$	24,600.00 \$	36,900.00 \$
Impôts	—	—	—
Assurance	618.00 \$	1,236.00 \$	1,854.00 \$
Câble/Internet	600.00 \$	1,200.00 \$	1,800.00 \$
Streaming	270.00 \$	540.00 \$	810.00 \$
Hydroélectricité	1,156.00 \$	2,312.00 \$	3,468.00 \$
Parking	1,500.00 \$	3,000.00 \$	4,500.00 \$
Déneigement	—	—	—
Jardinage	—	—	—
Nettoyage saisonnier	—	250.00 \$	250.00 \$
Entretien	—	—	—
Fournitures	210.00 \$	450.00 \$	660.00 \$
Inventaire	—	—	—
Frais de nettoyage	3,650.00 \$	7,800.00 \$	11,450.00 \$
REVENU NET	13,756.00 \$	35,647.00 \$	49,403.00 \$

RÉNOVATIONS - AVANT & APRÈS



INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS

Revenu mensuel	6,419.58 \$
Dépenses mensuelles	3,449.00 \$
Trésorerie mensuelle	2,970.58 \$
NOI	35,646.96 \$
Retour sur investissement annuel	273%
Rendement annuel de l'investisseur ◇ 12% est garanti via des actions privilégiées	83.55%



*L'arbitrage Posh en 2021 n'était que de 6 mois

	Bonds	Stock Market	Traditional REI	Posh REI	Posh Arbitrage
2020	0.89%	18.40%	13.77%	37.32%	—
2021*	1.45%	28.70%	13.42%	34.00%	67.00%
2022	2.53%	-9.61%	18.51%	36.05%	199.00%