

@poshproperties

416.458.0272  
info@rentposhproperties.com

OPPORTUNITÉ  
D'INVESTISSEMENT  
[www.rentposhproperties.com](http://www.rentposhproperties.com)

POSH  
PROPERTIES

OPPORTUNITÉ  
UNIQUE  
D'INVESTISSEMENT  
DE 99 UNITÉS

LOCATION À COURT TERME | MOYEN TERME | LONG TERME



# OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT



POSH PROPERTIES A LE PLAISIR DE VOUS PRÉSENTER UNE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT EXTRAORDINAIRE AU CŒUR DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL, À QUELQUES MINUTES DU CENTRE BELL ET DES PRINCIPALES UNIVERSITÉS. CE PROJET UNIQUE COMPREND 99 UNITÉS QUI SERONT LOUÉES À COURT, MOYEN ET LONG TERME.

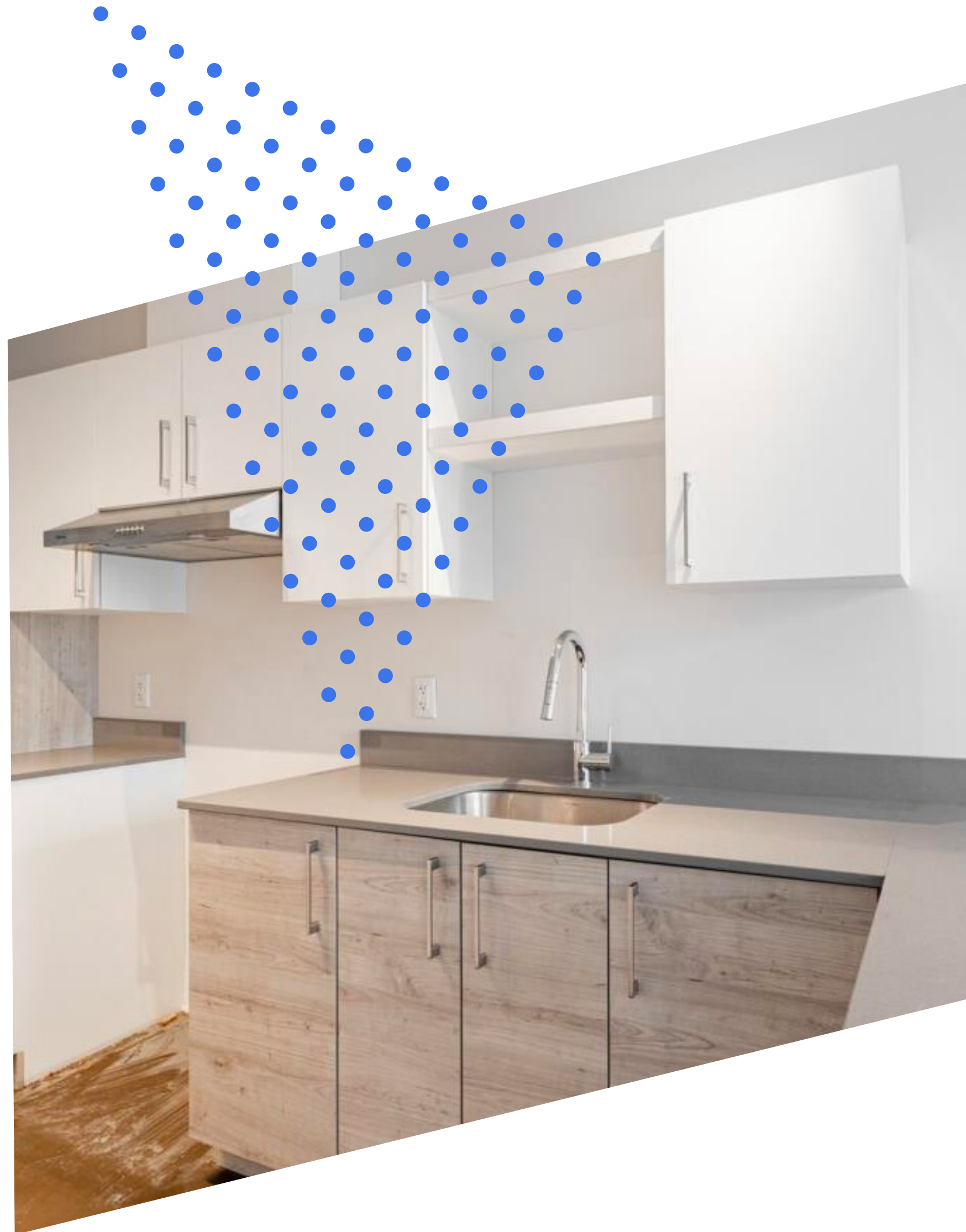
La propriété, évaluée à plus de 35 millions de dollars, est sous contrat pour 30,5 millions de dollars, avec un prêt hypothécaire de 25 millions de dollars déjà garanti à un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,2 % jusqu'en 2029. Cet emplacement stratégique, associé à la polyvalence des options de location, fait de cette propriété un investissement très lucratif. Le potentiel de rendement significatif, combiné à la sécurité d'un bail à long terme, en fait une opportunité à ne pas manquer pour tout investisseur sérieux.



- Respectant les normes impeccables de Posh Properties, cette propriété est dans un état impeccable, ayant été récemment construite en 2019 à partir d'une base de 2001, conformément à tous les codes et règlements contemporains. Elle est dotée de systèmes mécaniques, de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation, de sécurité incendie, d'ascenseurs et de systèmes électriques de pointe, garantissant un confort, une sécurité et une efficacité optimaux. Cette merveille moderne n'est pas seulement une propriété, mais un témoignage du design et de la technologie de pointe, offrant une expérience de vie inégalée.
- La propriété a été évaluée en 2023 pour 36,5 millions par Colliers et est sous contrat pour 30,5 millions.




- Avec seulement un petit budget pour équiper les locations à court terme (STR) et les locations à moyen terme (Executive Rentals) en plus de l'augmentation des tarifs des locations à long terme, la valeur de la propriété augmentera de manière conservatrice à 41 millions après la première année.
- Les tarifs de location à long terme peuvent être augmentés à la valeur du marché avec un simple avis car le bâtiment a été construit au cours des 5 dernières années. En tant que tel, il n'est pas soumis au contrôle des loyers.
- Le revenu brut est estimé à 3,294 millions de dollars par an.



- C'est en utilisant l'approche unique de Posh Properties en matière d'immobilier que nous obtenons des résultats aussi étonnants.
- Le retour sur investissement est estimé à 13,26% par an et le retour annualisé sur 5 ans est estimé à 28,18%.
- La propriété est déjà opérationnelle et certains baux ont été libérés pour permettre une transition en douceur vers les locations STR et Executive.



- Sur la base d'une analyse complète du marché, Posh Properties estime prudemment que la propriété atteindra une valeur de 41 millions de dollars. Une augmentation significative et importante de la valeur de la propriété par rapport au prix d'achat.
- De plus, les locations STR et Exec contribueront à une augmentation massive des revenus et des flux de trésorerie, ce qui fait de cet investissement une opportunité très intéressante rien qu'en raison des flux de trésorerie.



Posh Properties présente une opportunité d'investissement unique au centre-ville de Montréal. Ce projet comprend 99 unités destinées à la location à court, moyen et long terme. La propriété, évaluée à plus de 35 millions de dollars, est sous contrat pour 30,5 millions de dollars, avec une hypothèque de 25 millions de dollars garantie par un taux d'intérêt moyen pondéré de 3,2 % jusqu'en 2029.

Construite en 2019, la propriété est en excellent état et dispose des derniers systèmes mécaniques, de plomberie, de chauffage, de ventilation et de climatisation, de sécurité incendie, d'ascenseur et d'électricité. Avec un budget modeste pour les locations d'équipements et l'augmentation des tarifs de location, la valeur de la propriété devrait augmenter pour atteindre 41 millions de dollars après la première année, ce qui portera les recettes brutes à un montant estimé à 3,294 millions de dollars par an.



L'approche unique de Posh Properties en matière d'immobilier permet d'obtenir un retour sur investissement estimé à 13,26 % par an et un rendement annualisé sur 5 ans de 28,18 %. La propriété est opérationnelle, ce qui permet une transition en douceur vers diverses options de location. La valeur attendue de la propriété est de 41 millions de dollars, avec des augmentations substantielles des revenus et des flux de trésorerie provenant des locations, ce qui en fait une opportunité d'investissement très attrayante.

# FINANCES



# 1421 - 1439 Ave Argyle

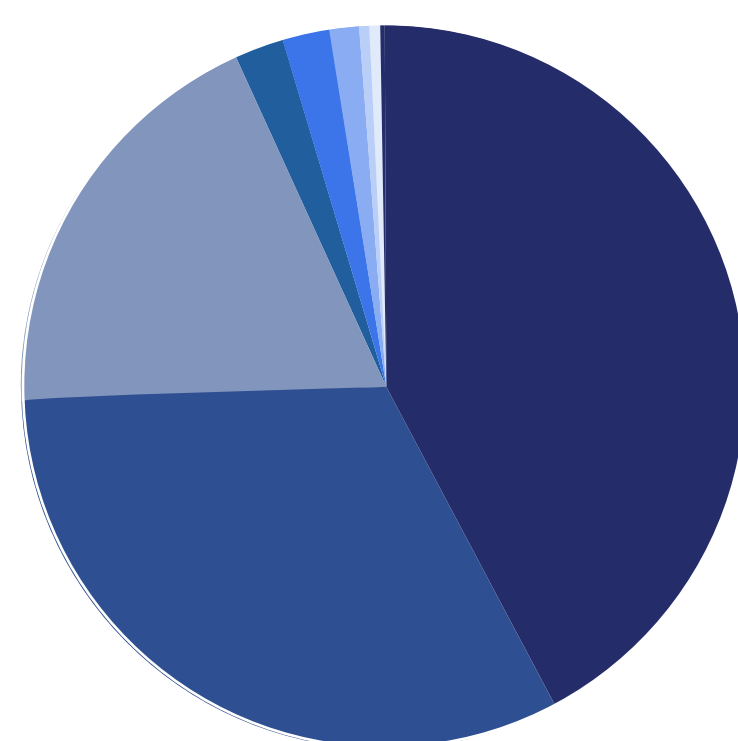
<b>REVENU MENSUEL</b>	274,500.00 \$
<b>DÉPENSES MENSUELLES</b>	183,355.16 \$

<b>FLUX DE TRÉSORERIE MENSUEL</b>	91,144.84 \$
<b>TAUX DE CAPITALISATION PRO FORMA</b>	5.84%

<b>NOI</b>	2,394,422.64 \$
<b>TOTAL DES FONDS NÉCESSAIRES</b>	8,250,000.00 \$

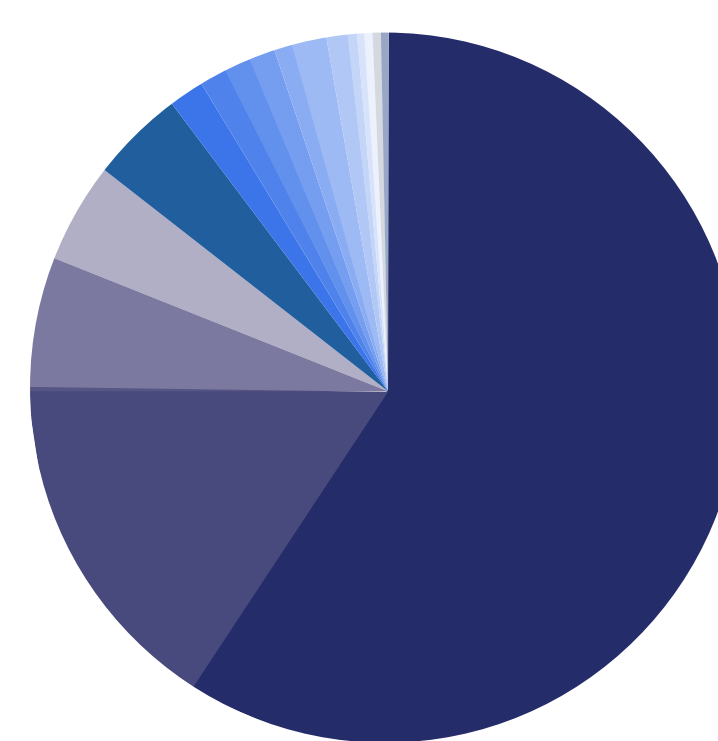
<b>RETOUR SUR INVESTISSEMENT EN NUMÉRAIRE</b>	13.26%
<b>TAUX DE CAPITALISATION DE L'ACHAT</b>	7.85%

## REVENUS



- LOYER 115,950.00 \$
- LOCATION À COURT TERME 88,000.00 \$
- LOCATIONS EXÉCUTIVES 52,000.00 \$
- PARKING 6,000.00 \$
- DÉPÔT 5,700.00 \$
- FRAIS ADMINISTRATIFS 3,465.00 \$
- INTERNET 1,485.00 \$
- SERVICE DE BLANCHISSERIE 1,100.00 \$
- DISTRIBUTEURS AUTOMATIQUES 800.00 \$
- TOTAL \$274,500.00**

## DÉPENSES



- PAIEMENT DE L'HYPOTHÈQUE 108,390.38 \$
- GESTION 29,893.05 \$
- MAINTENANCE 8,235.00 \$
- CAP. EX. 8,235.00 \$
- VACANT 2,745.00 \$
- ÉLECTRICITÉ 2,500.00 \$
- CONCIERGE 1 2,100.00 \$
- CONCIERGE 2 2,100.00 \$
- ASSURANCE 1,508.00 \$
- SERVICES DE NETTOYAGE 1,500.00 \$
- DÉCHETS 927.05 \$
- TAPIS 514.68 \$
- LOGICIELS 500.00 \$
- ENTRETIEN HVAC 500.00 \$
- NETFLIX 495.00 \$
- INSPECTIONS DES SYSTÈMES D'INCENDIE 450.00 \$
- INSPECTION DES SYSTÈMES D'ARROSAGE 450.00 \$
- SERVICES INTERNET WIFI 396.00 \$
- SONNETTE 375.00 \$
- ASCENSEURS 250.00 \$
- SYSTÈMES D'ACCÈS AUX PORTES 250.00 \$
- SERVICES D'INSPECTION 250.00 \$
- SYSTÈME DE SÉCURITÉ PAR CAMÉRA 250.00 \$
- SERVICES DE BLANCHISSERIE 200.00 \$
- FOURNISSEUR D'ACCÈS À INTERNET 125.00 \$
- GAZ 0.00 \$
- EAU ET ÉGOUTS 0.00 \$
- FRAIS DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES 0.00 \$
- TOTAL 183,355.16 \$**

## COÛT

<b>PRIX D'ACHAT</b>	<b>30,500,000.00 \$</b>
FRAIS DE CLÔTURE DE L'ACHAT	1,164,692.00 \$
ESTIMATION DES RÉPARATIONS	1,335,308.00 \$
<b>COÛT TOTAL DU PROJET</b>	<b>33,000,000.00 \$</b>
VALEUR APRÈS RÉPARATION	41,000,000.00 \$

## ACQUISITION

ACOMPTE	5,500,000.00 \$
MONTANT DU PRÊT	25,000,000.00 \$
POINTS DU PRÊT	1.0
FRAIS DU PRÊT	250,000.00 \$
AMORTIS SUR	30 ANS
TAUX D'INTÉRÊT DU PRÊT	3.220%
P&I MENSUELS	108,390.38 \$

# Finances Actuelles

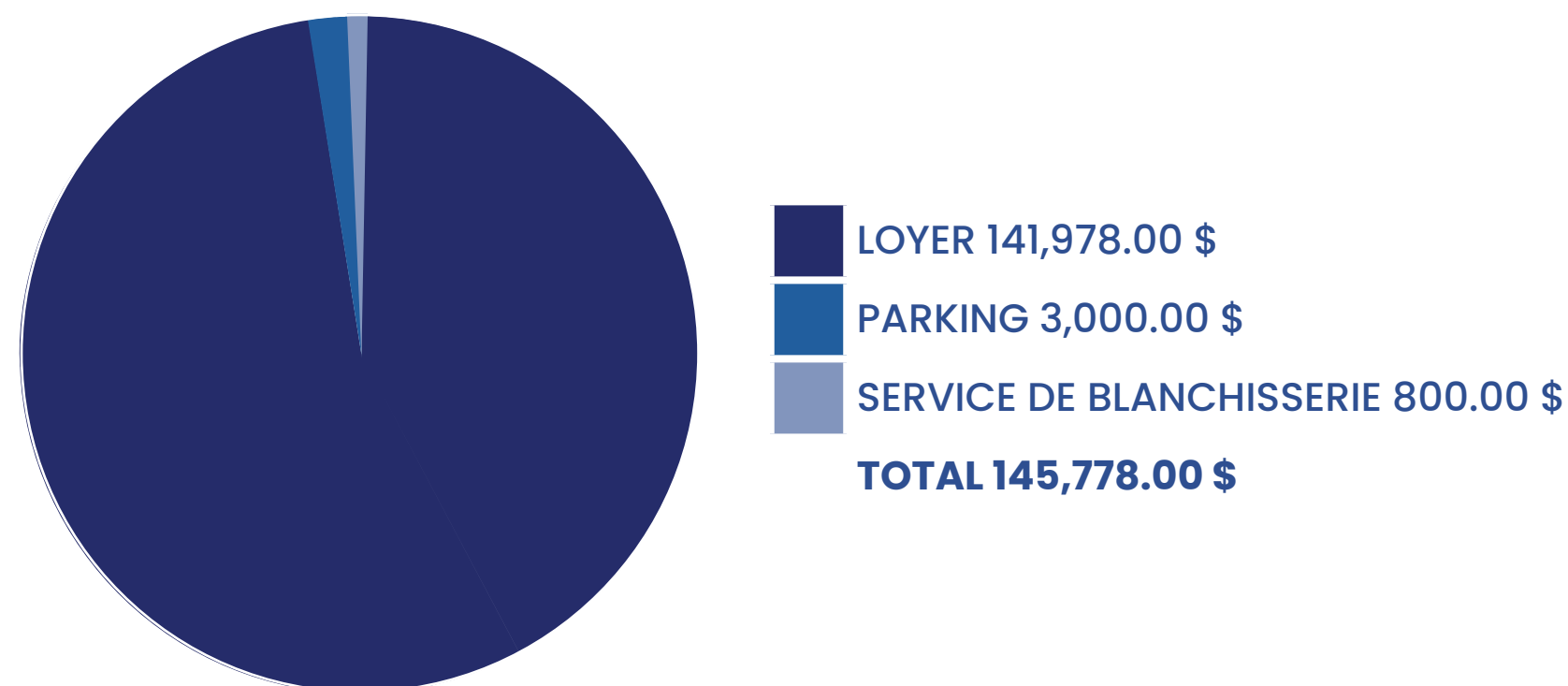
<b>REVENU MENSUEL</b>	145,778.00 \$
<b>DÉPENSES MENSUELLES</b>	148,783.82 \$

<b>FLUX DE TRÉSORERIE MENSUEL</b>	-3,005.82 \$
<b>TAUX DE CAPITALISATION PRO FORMA</b>	3.61%

<b>NOI</b>	1,265,134.92 \$
<b>TOTAL DES FONDS NÉCESSAIRES</b>	8,240,100.00 \$

<b>RETOUR SUR INVESTISSEMENT EN NUMÉRAIRE</b>	-0.44%
<b>TAUX DE CAPITALISATION DE L'ACHAT</b>	4.15%

## REVENUS



## DÉPENSES



## COÛT

<b>PRIX D'ACHAT</b>	<b>30,500,000.00 \$</b>
FRAIS DE CLÔTURE DE L'ACHAT	1,164,692.00 \$
ESTIMATION DES RÉPARATIONS	1,335,308.00 \$
<b>COÛT TOTAL DU PROJET</b>	<b>33,000,000.00 \$</b>
VALEUR APRÈS RÉPARATION	35,000,000.00 \$

## ACQUISITION

ACOMPTE	5,490,000.00 \$
MONTANT DU PRÊT	25,010,000.00 \$
POINTS DU PRÊT	1.0
FRAIS DU PRÊT	250,000.00 \$
AMORTIS SUR	30 ANS
TAUX D'INTÉRÊT DU PRÊT	3.220%
P&I MENSUELS	108,433.73 \$

UNITÉ	GRANDEUR	ACTUEL (2023)	APRÈS	TYPE	UNITÉ	GRANDEUR	ACTUEL (2023)	APRÈS	TYPE	UNITÉ	GRANDEUR	ACTUEL (2023)	APRÈS	TYPE
101	1.5	1,365.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	203	3.5	1,750.00 \$	2,200.00 \$	Traditionnel	304	4.5	1,050.00 \$	6,500.00 \$	Location à court terme
102	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	204	4.5	2,400.00 \$	2,800.00 \$	Traditionnel	305	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
103	3.5	1,650.00 \$	\$3,500.00	Exécutif	205	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	306	1.5	1,600.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
104	4.5	2,150.00 \$	3,500.00 \$	Exécutif	206	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	307	3.5	1,700.00 \$	3,000.00 \$	Exécutif
105	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	207	3.5	1,650.00 \$	5,000.00 \$	Location à court terme	308	1.5	1,375.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
106	1.5	1,200.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	208	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	309	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
107	3.5	1,570.00 \$	5,000.00 \$	Location à court terme	209	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	310	1.5	1,375.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
108	1.5	1,325.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	210	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	311	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
109	1.5	1,250.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	211	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	312	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
110	1.5	1,215.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	212	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	313	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
111	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	213	1.5	1,425.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	314	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif
112	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	214	1.5	1,275.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	315	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
113	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	215	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	316	1.5	1,450.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
114	1.5	1,250.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	216	1.5	1,425.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	317	1.5	1,650.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
115	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	217	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	318	1.5	1,650.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
116	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	218	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	319	1.5	1,380.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
117	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	219	1.5	1,500.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	320	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
118	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	220	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	321	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
119	1.5	1,450.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	221	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	322	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif
120	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	222	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	323	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
121	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	223	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	324	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
122	1.5	1,300.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	224	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	325	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
123	1.5	1,250.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	225	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	326	1.5	1,343.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
124	1.5	1,275.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme	226	1.5	1,515.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	327	1.5	1,525.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
125	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	227	1.5	1,490.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	328	1.5	1,290.00 \$	4,000.00 \$	Location à court terme
126	1.5	1,450.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	228	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	329	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
127	1.5	1,400.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	229	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	330	1.5	1,310.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif
128	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	230	1.5	1,550.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	331	1.5	1,375.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
129	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	231	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	332	1.5	1,625.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel
130	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	232	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel		4.5	3,000.00 \$	4,500.00 \$	Exécutif
131	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	301	1.5	1,375.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel		4.5	3,100.00 \$	7,500.00 \$	Location à court terme
201	1.5	1,300.00 \$	2,500.00 \$	Exécutif	302	1.5	1,350.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel		4.5	3,200.00 \$	3,500.00 \$	Traditionnel
202	1.5	1,325.00 \$	1,850.00 \$	Traditionnel	303	3.5	1,850.00 \$	2,200.00 \$	Traditionnel		4.5	3,300.00 \$	3,500.00 \$	Traditionnel

**TOTAL ACTUEL (2023): 141,978.00 \$**

**TOTAL APRÈS LA PRISE EN CHARGE: 252,450.00 \$**

# LA STRATÉGIE





Posh Properties atteindra les objectifs de revenus en mettant en œuvre la stratégie suivante

- Transformer 20 locations à long terme en locations à court terme (STR)
- Transformer 20 locations à long terme en locations à moyen terme (Exécutif)
- Monétiser le parking (actuellement loué à moins de 50 %)
- Monétiser les unités de stockage (non louées actuellement)
- Ajouter des frais d'administration aux baux
- Ajouter la contribution internet aux baux
- Optimiser et rationaliser les revenus de la blanchisserie
- Ajouter des distributeurs automatiques dans le bâtiment

# STRUCTURE DE L'ACCORD





Montant de l'investissement **8,000,000.00 \$**

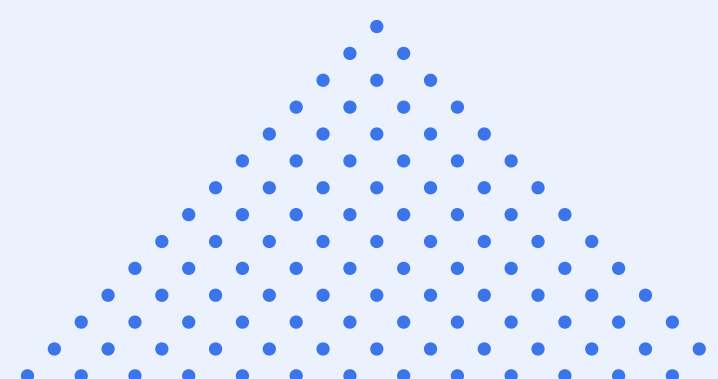
Durée: **48 Mois**

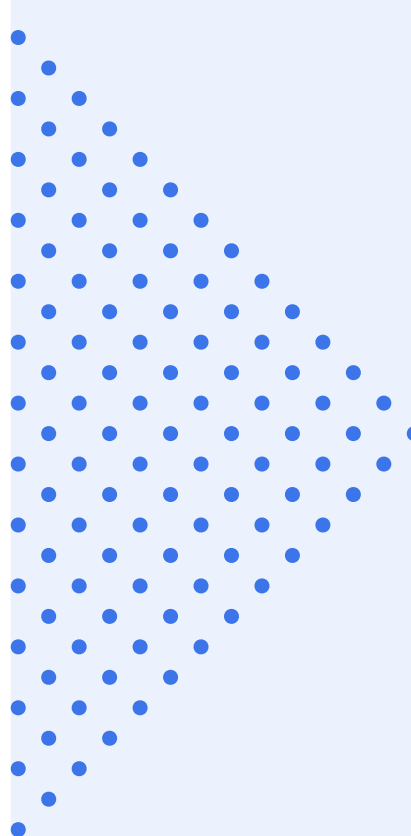
Rendements préférentiels: **7% par an**

Paiements mensuels des retours privilégiés:

**L'investisseur recevra des paiements de rendement préférentiels évalués à 7 % par an sur le montant de son investissement, pendant toute la durée du contrat.**

**Possession 40%**



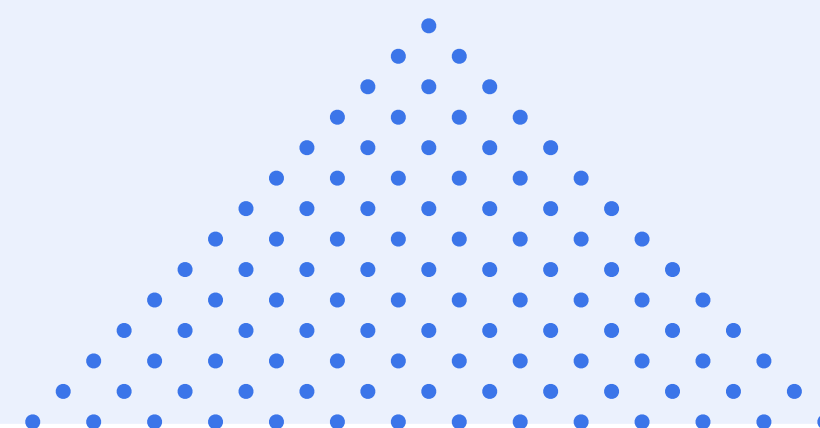
- 
- À la fin de la période de 48 mois, il y aura une possibilité de refinancement. Le refinancement permettra de rembourser le montant de l'investissement initial au prorata pour chaque investisseur. Le montant estimé du refinancement sera de 35 à 38 millions de dollars, ce qui générera une situation de trésorerie positive pour les investisseurs.
  - En plus du paiement du refinancement, le(s) investisseur(s) se verra(ont) attribuer une part de 40 % dans le bien à perpétuité. Cela signifie que le(s) investisseur(s) aura(ont) une participation de 40 % dans le bien.
  - Chaque investissement de 200 000 \$ vaudra 1 unité dans l'investissement et 1 % d'équité dans les biens immobiliers après le refinancement.
  - Chaque action vaut 330 000 dollars, ce qui permet à l'investisseur de bénéficier d'une prime de 130 000 dollars sur la valeur de l'équité.

**Investissement minimum:**

**200,000 \$ pour 1%.**

**Chaque action fait l'objet d'une plus-value immédiate de 130 000 dollars pour les investisseurs,  
la valeur de l'action étant de 330 000 dollars pour 1 %.**

**Date de clôture: 15 Septembre 2023**



# PARLEZ AVEC L'UN DE NOS GESTIONNAIRES D'ACTIFS

## CONTACT

[info@rentposhproperties.com](mailto:info@rentposhproperties.com)  
[www.rentposhproperties.com](http://www.rentposhproperties.com)

+1 416.458.0272

