

PLACEMENTS À RENDEMENT SUPÉRIEUR

BLUCAP FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

CONFIDENTIALITÉ & NON-RESPONSABILITÉ

Il ne peut y avoir de vente de titres dans un territoire où une telle offre, sollicitation ou vente serait illégale, la « Notice D'offre » est un document confidentiel fourni uniquement aux personnes à qui elle est transmise en connection avec l'Offre dans le but d'évaluer les titres offerts par les présentes. Nul n'a été autorisé à donner des renseignements ou à faire des déclarations à l'égard du « Fonds » ou les titres offerts aux présentes, de tels renseignements ou déclarations ne doivent en aucun cas être considérés. En acceptant la « Notice D'offre », les récipiendaires consentent à ne transmettre à quiconque, ni reproduire, ni à ne mettre à la disposition de quiconque, autre que leurs conseillers professionnels, la « Notice D'offre » ou de l'information qu'elle contient. Les résultats passés ne garantissent en rien les résultats futurs, une perte du capital peut se produire.

AGENDA

- ▶ La grande idée en 237 mots
- ▶ 3 idées clés
- ▶ Sommaire des termes
- ▶ Le Fonds
- ▶ Marché Cible
- ▶ Stratégie et objectif
- ▶ La compagnie
- ▶ L'équipe
- ▶ Notre approche
- ▶ Le processus en 7 étapes
- ▶ Partenaires, affiliés & fournisseurs préférés
- ▶ Opportunités d'investissement courantes
- ▶ Allocation des fonds
- ▶ Flux d'opportunités d'investissements
- ▶ Acquis de l'équipe
- ▶ Paramètres clés
- ▶ Contact

LA GRANDE IDÉE EN 237 MOTS

10% RENDEMENT ANNUEL DISTRIBUTIONS TRIMESTRIELLES
5 ANS DE DURÉE

Nous le savons fort bien, le marché des valeurs mobilières est intangible et très volatile, parallèlement les investissements immobiliers classiques offrent de faibles rendements sans possibilité immédiate d'appréciation ni d'augmentation de flux de trésorerie.

L'investisseur avisé est à la recherche de placements solides, à faible volatilité, pouvant procurer un rendement supérieur.

Dû à une sous-performance et à une mauvaise gestion, d'excellentes propriétés sont sous-évaluées, ces actifs présentent une grande opportunité de rendement, obtenue grâce au redéveloppement, aux améliorations esthétiques, à une meilleure gestion ainsi qu'à la maximisation de l'efficacité opérationnelle. La propriété est désormais portée à son usage optimal.

Ce n'est pas tout le monde qui soit en mesure d'élever une propriété à son plein potentiel, c'est en ceci que l'équipe BLUCAP se distingue, c'est en réunissant notre expertise en achat, vente, location, financement, développement, réaménagement, construction et gestion que nous parvenons à maîtriser les multiples niveaux du cycle de vie de chacun de nos projets et à créer une opportunité unique qui permet d'augmenter la valeur de la propriété tout en générant un plus grand flux de trésorerie.

Via l'optimisation des biens immobiliers, BLUCAP accroît la valeur de ses actifs en bénéficiant pleinement de cette appréciation, car notre stratégie de sortie consiste à refinancer la propriété basée sur la nouvelle valeur accrue, ou bien à vendre les actifs afin de générer des flux de trésorerie disponibles, mis au bien d'investissements ultérieurs, stimulant ainsi la croissance.

3 IDÉES CLÉS

1

ÉQUIPE QUALIFIÉE

Les dirigeants et gestionnaires chez BLUCAP ont une expérience profonde, une réputation établie, ainsi qu'un réseau étendu de contacts dans les marchés immobiliers commercial, multi-résidentiel et hôtelier.

2

INDUSTRIE FORTE

Flux de trésorerie stable à l'abri de l'inflation en investissant dans des propriétés sous performantes et mal gérées avec un potentiel de forte appréciation de valeur atteinte grâce à une gestion améliorée, au redéveloppement et à une efficacité opérationnelle optimisée.

3

RENDEMENT SOLIDE

10% de retour annuel pour une période de 5 ans avec distributions trimestrielles. (Investissements de \$100,000+ : Distributions mensuelles)

SOMMAIRE DES CONDITIONS

Émetteur	BLUCAP Fonds d'investissement immobilier
Structure de l'offre	Unités de Fiducie de Fonds commun
Placement Maximal	\$25,000,000
Prix de l'unité	\$10
Investissement Minimum	\$1,000 (100 unités)
Type D'investissement	ESPÈCES, REER, CELI, REEE, CRI, FERR
Flux de Trésorerie	Rendement cumulatif annuel de 10%
Versements d'intérêt	Trimestriel et mensuel (seulement pour des souscripteurs investissant \$100,000 ou plus)
Juridictions	Alberta, Colombie-Britannique, Manitoba, Nouveau-Brunswick, Terre-Neuve-et-Labrador, Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard, Québec, Territoires du Nord-Ouest, Nunavut, Ontario, Saskatchewan, Yukon

LE FONDS

- ▶ Le « Fonds » est une Fiducie constituée en vertu du Code civil *du Québec* conformément à la déclaration de fiducie. Le siège social du Fonds est enregistré et situé au 1315 Rue Canora, Ville Mont Royal, Québec, Canada, H3P 2J5. Le Fonds est contrôlé par ses fiduciaires.
- ▶ Le « Fonds » se qualifie en tant que « Fiducie de fonds commun » en vertu de la Loi de l'impôt dans le but d'investir dans ses filiales qui directement ou indirectement s'engage dans une utilisation commerciale ainsi qu'un usage varié de développement tel que décrit dans notre « Notice D'offre ».
- ▶ Chaque province du Canada et état américain, ainsi que la plupart des pays du monde, ont des lois qui régissent le type de titres et investissements qui peuvent être offerts à leurs résidents.
- ▶ Conformément aux lois sur la confidentialité, aucune entité autre que le professionnel désigné n'a l'autorité de divulguer des informations personnelles ou de faire des déclarations à l'égard du fonds.
- ▶ Le seul objectif du Fonds, que ce soit à court terme ou à long terme, est d'être un véhicule d'investissement pour les « Détenteurs D'unités », afin qu'ils puissent participer aux projets de développement immobilier commercial et à usage mixte du « Marché Cible » initié par le fonds ou ses filiales.
- ▶ Le Fonds fournira aux « porteurs de parts » des distributions trimestrielles et préservera le capital tout en offrant un potentiel de plus-value du capital à long terme en investissant dans un portefeuille d'actifs immobiliers diversifié.

LE FONDS (SUITE)

- ▶ Le Fonds estime qu'il y a une occasion intéressante d'investissement dans des propriétés sous-évaluées, car les marchés boursiers mondiaux sont inefficaces.
- ▶ Géré par un gérant spécialisé en immobilier, la stratégie d'investissement du fonds a été conçue pour capitaliser sur ses déficiences de prix afin de générer un flux de revenu stable obtenu à un prix que le gérant estime ne reflète pas la valeur future des biens immobiliers acquis par le Fonds et ses filiales.
- ▶ Bien que le Fonds investisse principalement dans des propriétés, une portion de la valeur global des biens pourront être investie dans des hypothèques garanties par des biens immobiliers lorsque le gérant estime que c'est le meilleur moyen d'accéder à la propriété désirée.
- ▶ Le Fonds et ses filiales n'investiront pas plus que 5% du total des actifs consolidés dans des titres en dehors du secteur immobilier.
- ▶ Le Fonds repose sur l'historique du gérant pour investir dans de l'immobilier qui offre des distributions croissantes et sécurisées tout en limitant la volatilité et en protégeant le capital.
- ▶ Les résultats passés ne garantissent en rien les résultats futurs. Une perte du capital peut se produire.

MARCHÉ CIBLE

Nous recherchons des propriétés qui peuvent avoir certains ou tous les critères suivants:

- ▶ Mal gérées, sous-évaluées et/ ou sous-capitalisées, acquis à des prix attrayants, avec des actifs capables d'être recapitalisés et repositionnés afin d'augmenter leur valeur par le biais du redéveloppement et d'une gestion améliorée.
- ▶ Pouvant générer une hausse des taux locatifs jumelé à une baisse des taux d'inoccupation, atteints par: Expansion stratégique de la propriété, reconfiguration, améliorations esthétiques, et/ ou modification des structures existantes ainsi que d'éventuelles modifications de zonage.
- ▶ Potentiel d'atteindre un rendement supérieur grâce aux investissements à rentabilité élevée, dans un ensemble diversifié de types d'actifs, qui sont sous-évalués et qui ne reflètent pas la valeur optimale future des actifs acquis par le Fonds.

Dans le cadre de notre stratégie globale de diversification en développement immobilier, une part de la valeur totale des actifs du fonds peut être placée dans des hypothèques garanties par des biens immobiliers, ainsi que des stations-services du secteur pétrolier et certaines compagnies ainsi que d'autres exploitants de stations-service, conformément aux conditions de notre marché cible.

STRATÉGIE ET OBJECTIF

- ▶ Recherche > Acquisition > Micro-Gestion > Refinancement / Liquidation = SORTIE
 - **Recherche**: Identification, examen et analyse détaillée du potentiel.
 - **Acquisition**: Approbation et achat de la propriété.
 - **Micro-Gestion**: La mise en oeuvre d'un système de gestion qui offre un contrôle total sur les multiples niveaux du projet ainsi que la supervision du personnel sur les lieux.
 - **Refinancement/ Liquidation**: Tirer pleinement profit de l'appréciation de la valeur immobilière, en refinançant la propriété fondée sur la nouvelle valeur accrue, ou bien en vendant les actifs afin de générer des flux de trésorerie disponible mise au bien d'investissements ultérieurs.
- ▶ Afin d'accroître les flux de trésorerie, le cycle de vie d'un projet est entre 36-60 mois.
- ▶ Notre stratégie est axée sur le développement et le redéveloppement stratégique de la propriété, afin de l'améliorer et d'optimiser son occupation, ceci afin de maximiser nos investissements et de renforcer notre autosuffisance financière par l'augmentation de nos liquidités disponibles.
- ▶ Avant de présenter une opportunité à nos investisseurs, nous examinons chaque projet avec soin et diligence sous tous ses angles afin d'en assurer teneur et viabilité.
- ▶ Nous menons nos affaires avec intégrité, honnêteté et équité, notre objectif est de pleinement répondre aux attentes de nos partenaires et investisseurs.

LA COMPAGNIE

BLUCAP en collaboration avec ses partenaires stratégiques d'Amérique du Nord est axé essentiellement sur les investissements immobiliers opportunistes dans les secteurs commerciaux, multi-résidentiels, d'hospitalité et à usage mixte.

BLUCAP génère un flux de trésorerie stable en investissant dans des propriétés mal gérées et sous-performantes démontrant un potentiel de forte appréciation atteint grâce à une gestion améliorée, au redéveloppement ainsi qu'à l'optimisation de l'efficacité opérationnelle.

En identifiant en investissant, et en achetant des propriétés sous-évaluées avec des prévisions de forte rentabilité, BLUCAP a pour but de maximiser le rendement offert à ses investisseurs. C'est par le biais de notre vaste réseau de relations d'affaires, ainsi que par notre équipe d'experts internes dévoués, que nous parvenons à obtenir accès à des propriétés présentant une telle opportunité de retour sur investissement.

Nous pouvons même s'attendre à une meilleure performance grâce au positionnement et à la réputation de Unidev Capitaux Hypothécaires LTD et de sa capacité à identifier et à localiser des valeurs immobilières sous-évaluées.

Notre approche, en matière de placements, vise à maximiser le rendement tout en contrôlant le risque, et ce en investissant dans des propriétés qui offrent la projection et la possibilité d'une valeur accrue.

BLUCAP offre d'intéressants retours sur investissement tout en limitant la volatilité et en protégeant le capital.

L'ÉQUIPE

Les directeurs et dirigeants chez BLUCAP disposent d'une expérience démontrée, d'une réputation bien établie, ainsi que de nombreux contacts dans le marché immobilier commercial, multi-résidentiel et d'hospitalité.

Membres du comité de placement chez BLUCAP:

- ▶ **Daniel Shamir**, 19 ans d'expérience en investissements de redressement, avec une forte capacité à maîtriser tous les niveaux du cycle de vie d'un projet, ses domaines d'expertise sont l'ingénierie financière alternative, les acquisitions, négociations, développement, redéveloppement, repositionnement, ingénierie de la valeur, construction ainsi que la gestion de projets et de biens.
- ▶ **Robert Iny**, 32 ans d'expérience en développement immobilier, vente, location, acquisition de propriétés et de terrains, études de marché, prêts conventionnels et privés, négociation ainsi que les analyses et stratégies d'optimisation utilitaire.
- ▶ **Steven Miller**, 15 ans d'expérience en gestion de construction et gestion de projets, entrepreneur général, institutionnel, commercial, industriel et résidentiel, ainsi qu'en consultation pré construction.
- ▶ **Herb Stather**, 46 ans d'expérience en investissements immobiliers, développement et gestion immobilière. Presentment à la tête d'un conglomérat à niveaux multiples, composé d'acquisitions immobilières, investissements, projets de développement, initiatives de gestion immobilières et de services éducationnels influents.
- ▶ **Mark Magarity**, 35 ans d'expérience dans le domaine de l'hospitalité. Son approche innovatrice consistant à diminuer les taux d'occupation lui a valu une réputation solide dans le milieu hôtelier, les centres de villégiature et centres de conférences, il fournit des résultats de haut calibrent à tous les échelons d'un projet.
- ▶ **Michel Ange Panzini**, 40 ans d'expérience, architecte et concepteur industriel de renommée internationale, avec une énorme capacité d'optimiser les structures et espaces existants afin de les amener à leur meilleur usage sans pour autant ce déroger d'une démarche budgétaire minimaliste grandement apprécié.

NOTRE APPROCHE

- ▶ Investir dans des actifs qui offrent des projections et des possibilités de plus values, l'acquisition stratégique de biens immobiliers mal gérés et sous-évalués, productifs de flux de trésorerie, et ce dans une vaste gamme de classes d'actifs tels quels: Immobilier commercial, logements multi résidentiels, commerces de détail, bureaux et hospitalité.
- ▶ Aidé par une prévision de maintien des taux d'intérêt à de bas niveau, notre approche de placement vise à maximiser le rendement, tout en contrôlant les risques. Nous investissons dans des actifs qui offrent des flux de trésorerie durables à court et long terme. Nous employons des méthodes de gestion active, directe et rigoureuse. Nous travaillons en étroite collaboration avec nos partenaires. Nous bâtissons des structures dans lesquelles les intérêts économiques de BLUCAP ainsi que ceux de nos partenaires sont parfaitement alignés, offrant un portefeuille créatif et diversifié offrant un rendement supérieur.
- ▶ Notre présence sur le terrain nous procure une compréhension approfondie du marché local, nous permettant de gérer et superviser avec précision et efficacité les investissements du Fonds.
- ▶ Nous disposons d'un large spectre d'expériences en investissement, développement, achat, vente, location et gestion, et ce dans plusieurs classes d'actifs immobiliers. Nous possédons une connaissance concrète des opportunités et risques associés aux investissements, fournissant ainsi une plate-forme de placements qui permette des rendements plus élevés.

LE PROCESSUS EN 7 ÉTAPES

- 1 - RECHERCHE** - Trouver des opportunités prospectives qui n'ont pas encore été optimisés.
- 2 - IDENTIFICATION** - L'actif doit être en alignement complet avec notre « marché cible » ainsi qu'avec le rendement attendu.
- 3 - PROMESSE D'ACHAT PROVISOIRE** - Offre d'achat avec les clauses et mesures de sécurité habituelles.
- 4 - VERIFICATION & IDENTIFICATION** - Dû diligence et vérification des revenus et dépenses.
- 5 - FINANCEMENT** - Utilisation d'un cabinet d'évaluateurs reputable , et financement avantageux via notre réseau de partenaires solides.
- 6 - ACQUISITION** - Que nous soyons propriétaires partiel ou total, c'est notre expertise prévaut dans toutes nos décisions.
- 7 - SORTIE** - Vente stratégiquement chronométrée ou refinancement des actifs pour un retour sur investissement.

PARTENAIRES, AFFILIÉS & FOURNISSEURS PRÉFÉRÉS



Capital Corporation filial de:



Caribbean Pride. International Strength. Your Financial Partner

OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT COURANTES

- ▶ BLUCAP CANORA LP
- ▶ BLUCAP MISERICORDE LP
- ▶ BLUCAP SOUTHFIELD LP
- ▶ BLUCAP DRUMMOND LP
- ▶ BLUCAP TOHX LP
- ▶ BLUCAP SAINT-LOUIS LP
- ▶ BLUCAP BABYLON LP
- ▶ BLUCAP WELLINGTON LP

BLUCAP CANORA LP -COMPLÉTÉ-

Canada

Immeuble commercial vacant à 2 étages. Emplacement haut de gamme, quartier prospère à Ville Mont-Royal à Montreal. Nous avons entrepris un grand projet de restauration et d'expansion.



Une offre pour assurer un locataire triple « A » a été octroyée à BLUCAP durant la période de diligence.



Un bail de 10 ans a été signé avec la SAQ (Société des Alcools du Quebec), ainsi qu'une location du 2ème étage à une firme d'avocats.



Emplacement

Mount Royal, Quebec

Période D'investissement

1 an

Prix d'achat

\$1,400,000

Capital investit

\$800,000

Nouvelle valeur d'expertise

\$3,100,000 (2016)

Rendement après un an

112%

Nouvelle hypothèque bancaire

\$1,850,000 (RBC)

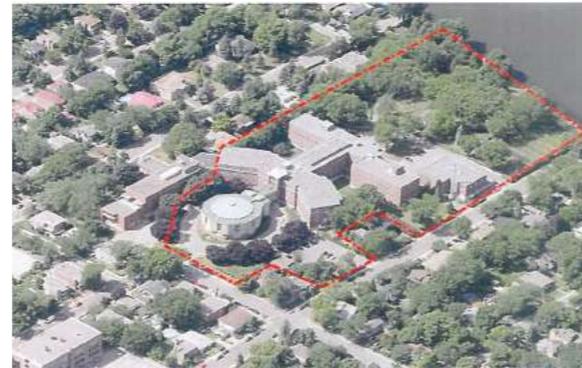
BLUCAP MISERICORDE LP

Canada

Propriété multi-résidentiel pour aînés ,avec 4 immeubles comprenant entre 1, 2 et 4 étages. Le bâtiment principal de la propriété comprend 152 studios servant aux aînés autonomes, semi-autonomes et non autonomes.

Besoin de légers travaux correctifs, ainsi que la construction d'un battement additionnel de 130 unités.

La propriété affiche actuellement un taux d'occupation de 55%. Une fois les améliorations et les ajouts terminés, la propriété devrait générer un revenu brut annuel de \$7.6M, nous estimons qu'après stabilisation, le taux d'occupation s'élèvera à 95%.



Emplacement Montreal, Quebec

Période d'investissement 2 ans

Prix d'achat \$7,000,000

Capital requis \$2,500,000

Dette en 3 tranches
 \$5,000,000 fermeture
 \$5,000,000 renovation
 \$5,000,000 post-stabilisation

Prix de disposition prévu après stabilisation de 3 à 5 ans \$22,000,000

TRI potentiel après 3 ans 16%

BLUCAP SOUTHFIELD LP

United States

Situé à Southfield Michigan, une banlieue de la ville de Detroit, à proximité d'une multitude de grandes entreprises internationales.

Hôtel de 14 étages à service complet, comptant 420 chambres, totalisant une surface locative brute de 220,000 pieds carrés . La construction date de 1974 et compte 575 places de stationnement extérieur. La superficie totale du terrain est de 413,820 pieds carrés.

La structure nécessite certaines rénovations au niveau du bâtiment ainsi que des améliorations intérieures. L'hôtel sera divisé d'une part en appartements de séjour à long terme et d'autre part en hôtel de séjour courte durée, avec aménagement d'entrées distinctes.

Nous détenons actuellement une lettre d'intention d'un occupant potentiel pour la location de la section séjour longue durée de l'hôtel, avec un bail triple net. Le terrain est loué en bail emphytéotique d'une durée de 99 ans.



Emplacement Detroit, Michigan

Période d'investissement 3 ans

Prix d'achat \$6,000,000

Capital requis \$500,000

Coût de projet \$20,000,000

TRI prévu après 3 ans 15.5%

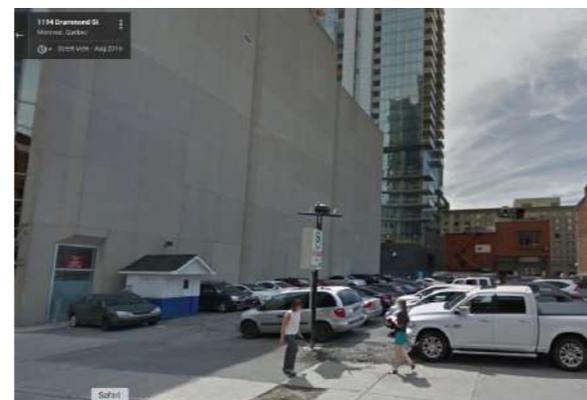
Rendement prévu après un an 400%

Frais de développement et gestion de construction 5.5% et 4%

BLUCAP DRUMMOND LP

Canada

From the ground up, development project consisting of 12 storey condo tower in the heart of downtown Montreal. Project will consist of 38,500 SF above ground and 10,000 SF below ground. 88 fully furnished residential mini condos of about 400 SF each with the latest technologies (i.e. High speed internet, state of the art domotics, roof garden, penthouse, gym, etc...) Project to be built using prefabrication and stack up technology thus reducing construction costs and construction time.



Strategy is to rent units for 5 years and then sell.

A memorandum of understanding has been signed and a joint venture partnership consisting of Schwartz Group, and BLUCAP Real Estate Fund is being formed.

Magil Construction will be the general contractor.

Location Montreal, Quebec

Investment Timeframe 5 years

Land Price \$2,700,000

Equity Requirement \$1,500,000

Total Cost of Project \$14,000,000

Projected Cash on Cash Return after first year 40%

BLUCAP INFINITY PARK LP

United States

484 unités dans une communauté d'habitations multi-familiales composées de 153 unités d'une chambre à coucher allant de 500 à 650 pieds carrés et 331 unités de deux chambres à coucher allant de 630 à 876 pieds carrés. Il ya 54 unités qui sont en rénovation. Infinity Park est une communauté protégée comprenant 30 bâtiments en brique et façade, sur plus de 20 acres de terrain.



La communauté compte actuellement un taux d'occupation de 52%, selon les états financiers de 2015 elle génère un revenu brut de \$1.6M.

L'occupation passera à 95% dans la première année, dû à une demande non satisfaite dans la région. À l'heure actuelle, il existe des arrières de 500 demandeurs qui attendent des unités. Le propriétaire actuel étant sous protection de la loi sur la faillite, il ne peut procéder aux locations car la banque a pris le contrôle.

Emplacement Detroit, Michigan

Période d'investissement 5 ans

Prix d'achat \$10,000,000

Capital requis \$1,000,000

Prix de disposition en 5 ans \$16,000,000

TRI prévu après 5 ans 19%

Rendement prévu après un an 160%

BLUCAP TOHX LP

Canada

Hotel X offre à Toronto l'ensemble le plus complet d'options d'hospitalité, sport et divertissement jamais rassemblées dans un milieu urbain. Logé dans une tour iconique moderniste, s'élevant à 29 étages au-dessus du rivage de Toronto, Hotel X est destiné à devenir le nouvel emblème du paysage urbain de Toronto.

Exhibition Place, regroupe sport, divertissement et attractions culturelles. L'hôtel est un concept touristique urbain unique, regroupant sports et divertissements accompagnés de jardins somptueux, ainsi que d'un lac spectaculaire offrant des panoramas fabuleux sur la ville, créant un environnement unique et désirable, adapté au mode de vie contemporain.

BLUCAP détient un mandat pour la gestion du projet* et après investissement de \$10M** disposera d'une option d'acquisition de 10% dans la Phase II*** du projet.



Emplacement Toronto, Ontario

Période d'investissement 6 mois

Coût de construction \$250,000,000

Valeur de l'hôtel après un an de stabilisation \$468,000,000

Prévision de rendement après un an 25%

Dette actuelle de la propriété \$100,000,000

Travail accompli (en pourcentage) 85%

Date d'ouverture visée Avril 2017

1- INITIAL: Mandat de gestion de projet, durée des incitations: 16 Juin- Février 2017

2-OPTION: Disponible jusqu'en Décembre 2016, investissement de \$10M pour 10% de propriété, sur une valeur de \$468M après la 3ème année de stabilisation avec une projection EBIDA de 25%

3 PHASE II: 4 Acres de développement polyvalent à Exhibition Place, en tant que co-développeurs et partenaires dans la vision du projet, les plans débuteront en Novembre 2016.

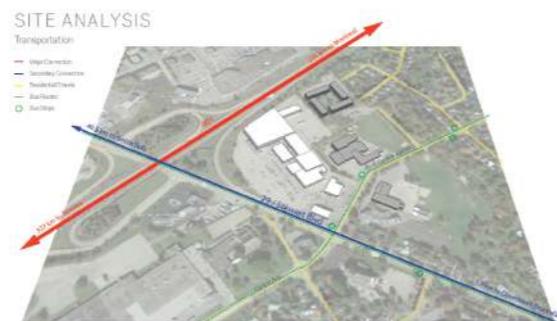
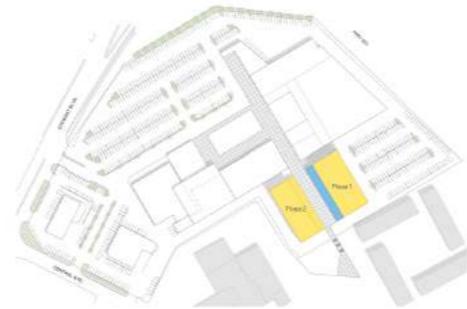
BLUCAP BROCKVILLE LP

Canada

L'occasion de placement est en vue d'acquérir, intensifier, et repositionner le centre commercial Brockville, un centre commercial de 14.5 acres composé de boutiques et détaillants de haute qualité au coeur de la ville de Brockville en Ontario.

Le site demi-vacant sera acheté à un escompte substantiel par rapport à la valeur intrinsèque, avec un taux de capitalisation de 10%, ainsi qu'un taux d'inoccupation importante. La propriété sera développée en un centre tout à fait abordable, adapté au mode de vie d'aujourd'hui intégrant plusieurs générations en offrant des services de soutien pour personne ayant besoin d'assistance.

Il est prévu qu'après stabilisation, le taux d'occupation montera à 85 %.



Emplacement

Brockville, ON

Période d'investissement

2 Years

Prix d'achat

\$6,900,000

Capital requis

\$3,100,000

Prix de disposition prévu après 36 mois

\$17,000,000

TRI prévu après 3 ans

25%

Dette en 3 tranches

\$2,900,000 fermeture

\$4,000,000 redéveloppement

\$4,000,000 post- stabilisation

Dette après stabilisation

\$11,050,000

BLUCAP SAINT-LOUIS LP

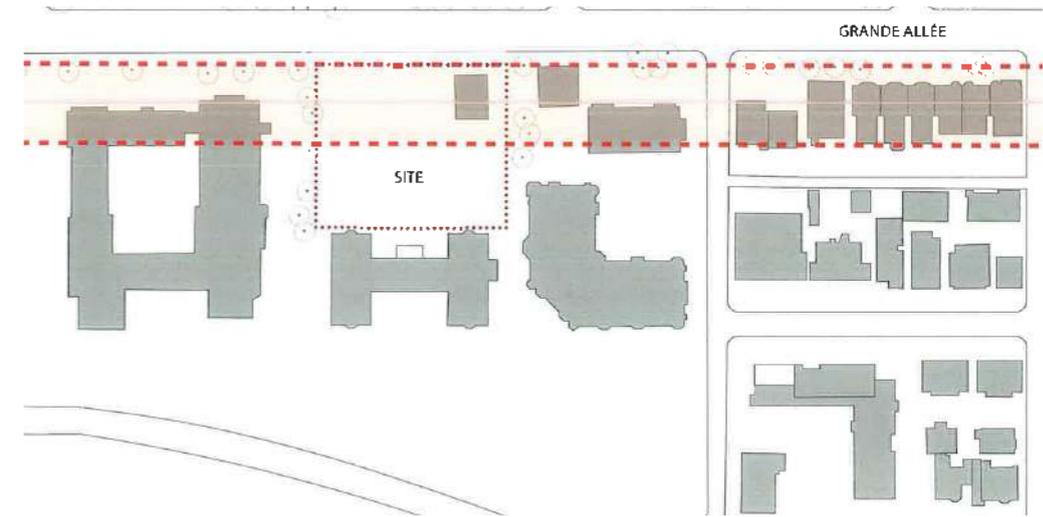
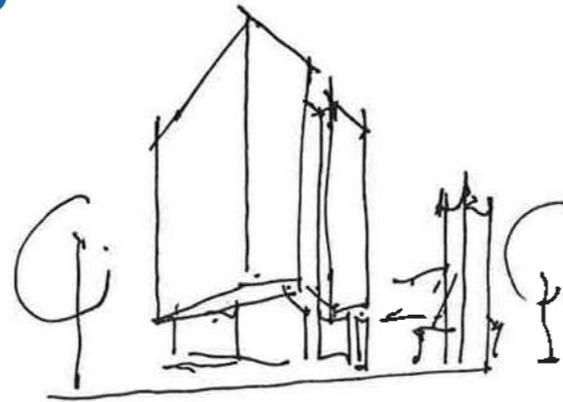
Canada

Un projet de redéveloppement sur une rue des plus prestigieuses au coeur de la ville de Québec, surplombant les Plaines d'Abraham.

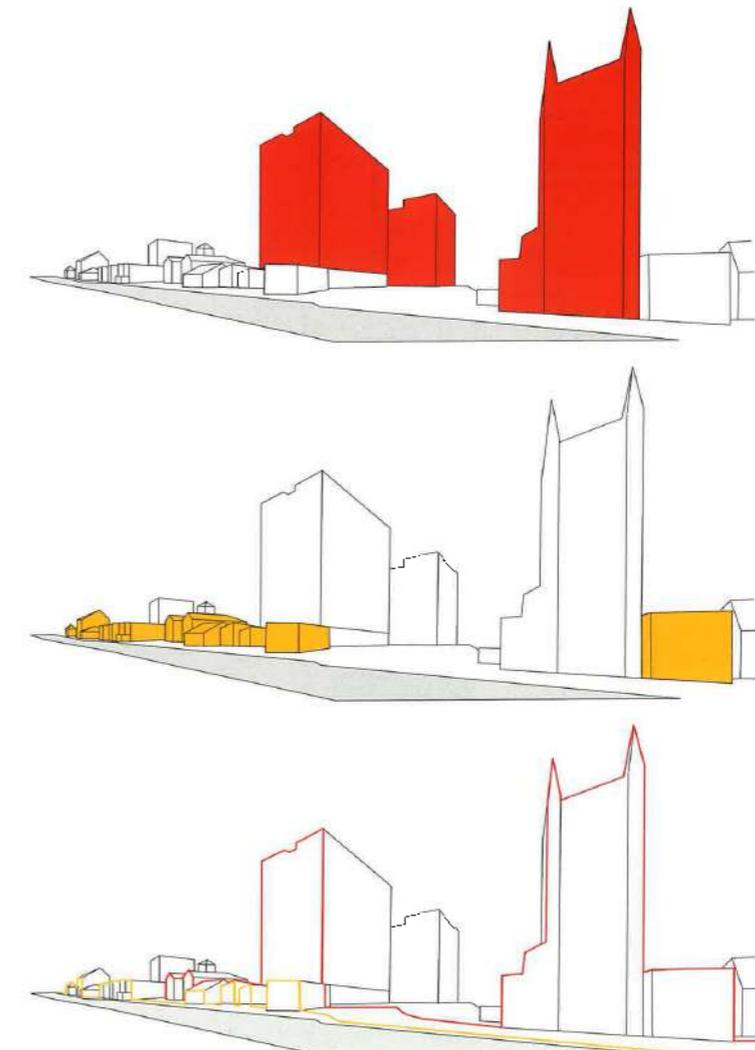
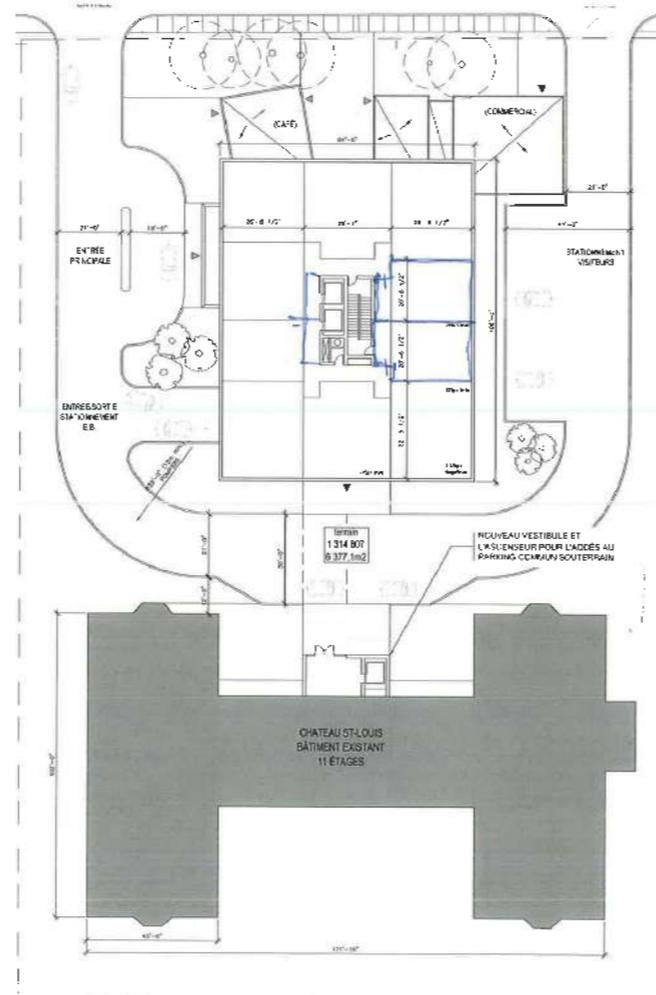
Un mémorandum d'accord a été signé le 25 Aout 2016.

Présentement en phase de pré-développement ce projet est sous étude analytique afin d'en évaluer l'usage le plus élevé et le meilleur.

Un partenariat composé de Magil Construction, BLUCAP fonds d'investissements immobiliers ainsi que son propriétaire Douglas Cohen (où la personne nommée), se forme et l'équité de chaque membre reste à déterminer dès lors que la vocation de la propriété sera établie.



PRE-DESIGN - Chateau St-Louis -135, Grande Allée O, Québec



BLUCAP BABYLON LP

Canada

Projet de développement à partir de zéro, consistant de deux tours de grande hauteur: première tour sera de 28 étages, occupée par un hôtel de 120 chambres entre les étages 2 et 9 plus 228 appartements avec service entre les étages 10 et 28. La APARTMENT TOWER sera de 38 étages, avec un lobby au premier étage avec installations de services au deuxième étage ainsi que 247 appartements aux étages 3 à 38.



Un mémorandum d'accord a été signé.

Un partenariat entre Magil Construction, BLUCAP fonds d'investissement immobilier, Sentry Hospitality, ainsi qu'un groupe d'investisseurs, se forme et l'équité de chaque membre reste à déterminer.



Emplacement

Montreal, Quebec

Période d'investissement

2 ans

Prix du terrain

\$27,000,000

Capital requis pour obtenir un prêt de construction

\$15,000,000

Coût total du projet

Étape d'analyse préliminaire

Prix de disposition

Étape d'analyse préliminaire

TRI prévu après 5 ans

Étape d'analyse préliminaire

BLUCAP WELLINGTON LP

Canada

Rénovation et repositionnement de la structure existante qui se situe au cœur du quartier Verdun à Montreal.

Cet immeuble vacant de 3 étages consistera de 24 unités locatives résidentielles ainsi que 3 unités destinées au commerce. Des plans pour un jardin urbain sont au stade préliminaire.

Des baux ont déjà été signés avec des locataires commerciaux réputables au rez-de-chaussée.



Emplacement

Verdun, Quebec

Période d'investissement

2 ans

Prix d'achat

\$1,780,000

Capital requis

\$650,000

Coût total du projet

\$2,600,000

Prix de disposition

Étape d'analyse préliminaire

TRI prévu après 5 ans

Étape d'analyse préliminaire

FLUX D'OPPORTUNITÉS EN PHASE D'ANALYSE ET SOUS CONTRAT AVEC LES PROPRIÉTAIRES DE TERRAIN

Adresse: 4024-32 Ste Catherine Ouest, Westmount, Québec

Superficie : 20,000 pi²

Zonage: 110,000 pi² de construction plus 2 niveaux de stationnement. Le rez-de-chaussée est entièrement commercial, plus 6 étages d'appartements locatifs de premier choix, comprenant environ 100 suites

Emplacement: Emplacement central, en face de la Plaza Alexis Nihon ainsi qu'une station de métro.

Coût: Environ \$36M, dont \$26M pour la construction, \$6M pour le terrain et \$4M en coûts accessoires

Adresse: 5623 Casgrain, Montreal, Québec

Zonage: 5 étages, estimation préliminaire pour 100 appartements sur un terrain de premier choix en face d'un parc le terrain est de 24,000 pi² convenant approximativement à 100,000 pi² d'appartements locatifs

Coût Environ \$35M

Notre partenariat avec Magil Construction nous procurera très certainement de nouvelles opportunités au Canada et aux États-Unis. Des discussions préliminaires sont en cours concernant d'autres projets immobiliers dans le secteur des résidences pour aînés, complexes d'habitation et résidences d'étudiants.

ATTRIBUTION DES FONDS

Année	Partenariat limité	Exigences de capital	Requis pour
2016	BLUCAP DRUMMOND LP	\$ 1,500,000	\$400K pour décembre 2016 et \$1.1M en déboursements progressifs
2016	BLUCAP WELLINGTON LP	\$ 950,000	\$200K pour décembre 2016 et \$750K en déboursements progressifs
2016	BLUCAP MISERICORDE LP	\$ 2,500,000	\$500K pour décembre 2016
2017	OTHER DEAL FLOW OPPORTUNITIES	\$ 10,000,000	2017
2017	BLUCAP SOUTHFIELD LP	\$ 500,000	Février 2017
2017	BLUCAP TOHX LP Phase II	\$ 10,000,000	Mars 2017
2017	BLUCAP SAINT-LOUIS LP	\$ 5,000,000	Juin 2017
2017	BLUCAP BABYLON LP	\$ 15,000,000	Avril 2017

PARCOURS DE L'ÉQUIPE

La somme des réalisations conjuguées des *membres du comité de placement* chez BLUCAP a permis de mener avec succès plus de \$5 Billions en transactions immobilières multi-sectorielles directes et indirectes, y compris mais sans ce limiter à: Sofitel, Starwood Hotel Group, Sentry Group USA, Woodbridge Estates, BPR Engineering, Hospital General Juif de Montréal, SAQ et le Groupe Saputo parmi tant d'autres, et ont individuellement gagné la confiance et le respect de leurs précieux partenaires et collaborateurs à travers le monde.

- ▶ **Daniel Shamir** possède l'indispensable capacité de localiser des opportunités dans les secteurs immobilier commercial, multi-résidentiel, espaces détaillants, espaces bureaux et hospitalité.
- ▶ **Robert Iny** a représenté d'importantes compagnies publiques ainsi que de notables firmes privées dans l'acquisition et la location immobilière, négociateur chevronné dans le cadre de transactions immobilières d'envergure.
- ▶ **Steven Miller**, responsable de tous les aspects de gestion dans de multiples projets de construction importants, surveillance des opérations quotidiennes sur les champs de construction, veillant à ce que chaque projet soit livré à temps selon le budget prévu.
- ▶ **Herb Strather** s'est mérité une réputation internationale pour ses acquisitions, développements et investissements immobiliers, ainsi que pour ses compétences en éducation et gestion de biens.
- ▶ **Mark Magarity** est le fondateur de Sentry Group, vice-président des Sheraton Hotels & Resorts mondial, un leader reconnu dans le secteur de l'hospitalité.
- ▶ **Michel Ange Panzini** est un architecte et dessinateur industriel bien établi, conseiller et consultant auprès de développeurs et institutions financières de par le monde.

PARAMÈTRES CLÉS

- **Placement maximal: \$25,000,000***
- **Prix unitaire: \$10**
- **Investissement minimum: 100 Unités**
- **Terme: 5 Ans**
- **Rendement: 10% / An**
- **Distribution: Trimestrielle****

*Le placement maximal sera étendu en conséquent via des amendements

** Des distributions mensuelles sont versés aux investisseurs qui place \$100,000 ou plus

CONTACT

- ▶ Daniel Shamir, Associé Principal | dshamir@blucap.ca
- ▶ Robert Iny, Associé Principal / chargé de conformité | robertiny@blucap.ca
- ▶ Franck Benarroch, Gestionnaire des relations | franck@blucap.ca
- ▶ Eugene Djaya, Comptabilité | eugene@blucap.ca
- ▶ Steven Miller, Gestionnaire de projets | smiller@blucap.ca
- ▶ Herb Strather, Partenaire à Detroit | hstrather@blucap.ca
- ▶ Eric Aouizerats, Mandataire | eric@blucap.ca
- ▶ Michel Angelo Panzini, Mandataire | mapanzini@blucap.ca
- ▶ Mark Magarity, Mandataire | mmagarity@blucap.ca