



Clubdeal Immobiliare USA Investimento benchmark

www.opisas.com

Clubdeal con investimento benchmark

Tipologia di asset: Immobili residenziali accessibili già ristrutturati e affittati negli Stati Uniti

Quota minima cad: \$ 25.000
Capitale minimo tot: \$ 1.000.000
Sottoscrizione capitale: 90 gg
Struttura: Capitale fisso e predeterminato
Durata: 5 anni
Uscita anticipata: Non vincolata

Distribuzione:

- annuale
- alla liquidazione società

Report sull'investimento: Trimestrale

Struttura societaria: Società Madre + C Corp USA

Costi iniziali:**

- \$ 5.000 per costituzione C Corp USA
- Costi costituzione Società Madre

Costi continuativi:**

- \$ 2.000 p/a per contabilità C Corp USA
- Costi p/m per contabilità Società Madre

Capitale investito: \$ 1.014.000
Capitale totale: \$ 1.075.000

ROI 52,06%*
IRR 12,81%*
in 5 anni

Investimento benchmark

9 Proprietà acquisite / Capitale investito \$ 1.014.000

Unità n.	Strategia	Tipologia	N. Stanze letto	Location	Affitto p/m	\$ Rendita lorda p/a	% Rendita lorda p/a	% PM p/a	% Tassa Proprietà p/a	\$ Spese Assicurazione p/a	% Accantonamento manutenzione/vacancy	\$ Accantonamento manutenzione/vacancy	\$ Rendita netta p/a	% Rendita netta p/a	Prezzo
1	Core plus	Single Family	3	Baltimore, MD	\$ 1.100	\$ 13.200	10,15%	10%	1,00%	\$ 756	0,60%	\$ 780	\$ 9.050	6,96%	\$ 130.000
2	Core plus	Single Family	3	Baltimore, MD	\$ 1.100	\$ 13.200	10,15%	10%	1,00%	\$ 756	0,60%	\$ 780	\$ 9.050	6,96%	\$ 130.000
3	Core plus	Single Family	3	Baltimore, MD	\$ 1.100	\$ 13.200	10,15%	10%	1,00%	\$ 756	0,60%	\$ 780	\$ 9.050	6,96%	\$ 130.000
4	Core plus	Single Family	3	Baltimore, MD	\$ 1.100	\$ 13.200	10,15%	10%	1,00%	\$ 756	0,60%	\$ 780	\$ 9.050	6,96%	\$ 130.000
5	Core plus	Single Family	3	Baltimore, MD	\$ 1.100	\$ 13.200	10,15%	10%	1,00%	\$ 756	0,60%	\$ 780	\$ 9.050	6,96%	\$ 130.000
6	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9.600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
7	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9.600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
8	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9.600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
9	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9.600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
TOTALE					\$ 8.700	\$ 104.400	10,30%	10%	1,09%	\$ 7.140	0,65%	\$ 6.630	\$ 69.162	6,82%	\$ 1.014.000

Investimento benchmark

Investment Strategy: **Core plus**

Strategie d'investimento	Core	Core plus
Valorizzazione del Capitale	<ul style="list-style-type: none"> • CapEx limitato • Orientamento alla manutenzione 	<ul style="list-style-type: none"> • CapEx modesto • Manutenzione maggiore
Occupazione immobili	<ul style="list-style-type: none"> • Alta occupazione 	<ul style="list-style-type: none"> • > 90% • Rischio locazione contenuto
Focus	<ul style="list-style-type: none"> • Orientamento alla rendita da locazione • Rendimenti locativi medi, stabili e continuativi con un modesto aumento nel tempo • Opportunità di plusvalenza 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientamento alla rendita da locazione • Rendimenti locativi elevati, stabili e continuativi con un modesto aumento nel tempo • Opportunità di plusvalenza
Exit Strategy	<ul style="list-style-type: none"> • Buy&Hold • Breve-medio termine; 3 - 5 anni 	<ul style="list-style-type: none"> • Buy&Hold • Medio-lungo termine; fino a 10 anni

Proiezione indicativa investimento benchmark

9 Proprietà acquisite / Capitale investito **\$ 1.014.000** / Exit strategy a **5 anni**



Rendita iniziale

Locato a:
\$ 104.400 p/a = 10,30% p/a

Rendita netta da locazione:
\$ 69.162 p/a = 6,82% p/a



Rendita finale

Locato a:
\$ 121.899 p/a = 12,02% p/a

Rendita netta da locazione
\$ 370.009 = **36,49%**
\$ 78.988 tot = 7,79% p/a

Cap rate = 8,74% media p/a




Plusvalenza netta 17,30%

Prezzo rivendita: \$ 1.325.257
Plusvalenza: \$ 311.257; 30,70%
Costi acquisto: \$ 33.800
Costi rivendita: \$ 102.015

Proiezione indicativa investimento benchmark

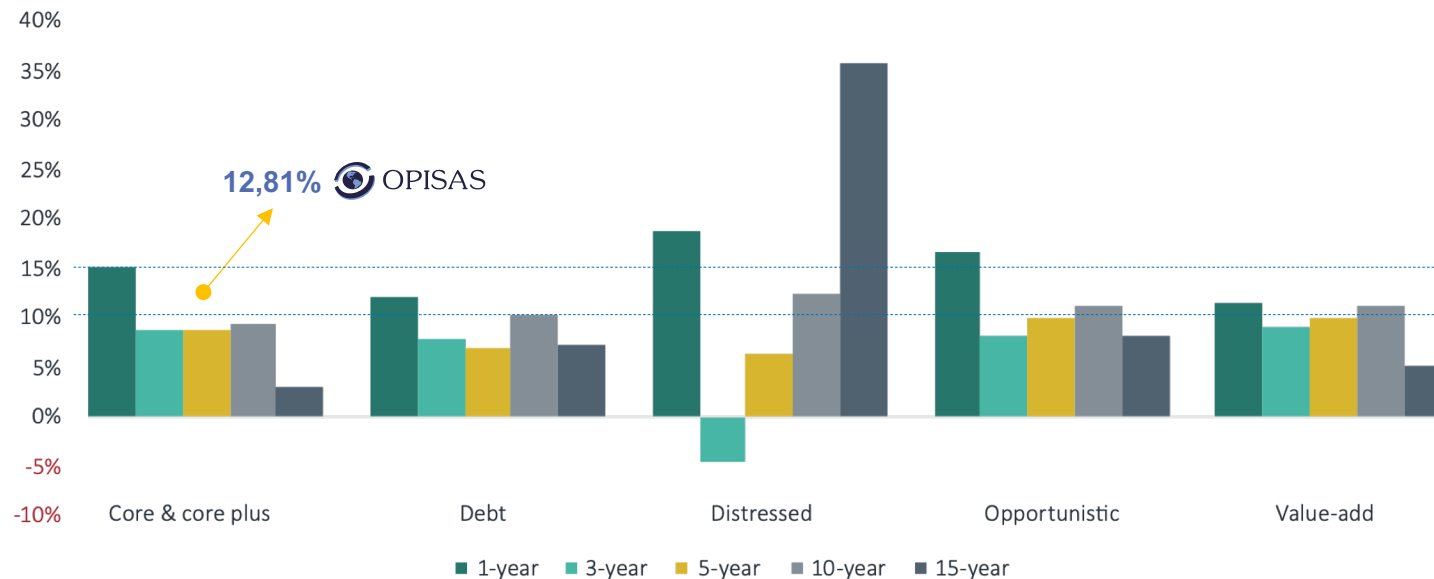
9 Proprietà acquisite / Capitale investito \$ 1.014.000 / Exit strategy a 5 anni

Equity	\$	1.047.800		103,33%	
Invested Capital	\$	1.014.000		96,77%	
Exit Value	\$	1.325.257		130,70%	
Anni possesso asset			5		
Rendita Netta da locazione	\$	370.009		36,49%	
Plusvalenza Netta	\$	175.442		17,30%	
NOI	\$	545.451			
ROI		52,06%		10,41% p/a medio	
NPV	\$	346.821			
Discount Rate		3,58%	 US Treasury 5Y		18/04/23
IRR		12,81%			
Equity Multiple	\$	1,52			
Cap Rate Medio		8,74%			

Benchmark con fondi immobiliari globali

9 Proprietà acquisite / Capitale investito **\$ 1.014.000** / Exit strategy a **5 anni**

Real estate pooled horizon IRRs by strategy*



Source: PitchBook | Geography: Global
*As of June 30, 2021

A parità di strategia e periodo di possesso, riusciamo a sovraperformare la media dei fondi immobiliari globali grazie alla selezione diretta degli immobili.

La proprietà esclusiva degli asset permette il totale controllo su tutte le operazioni.

La gestione completa attraverso un unico referente offre la medesima economicità dei processi di supervisione.

ĎAKUJEM
MULTIUMESC
HVALA

謝謝
DANKE
THANK YOU
KÖSZÖNÖM
GRACIAS

GRAZIE

XBAJJA
MERCİ

СПАСИБО
OBRIIGADO

www.opisas.com



All prices on this list are subject to change without notice. Whilst we make every effort to provide you the most accurate, up-to-date information, occasionally on our website or other marketing material, values detailed may vary. In the event a Property is listed at an incorrect price, OPISAS shall have the right to refuse any reservations at the incorrect or outdated price. OPISAS does not accept liability for any errors or omissions. The information herein is intended to provide accurate data and facts with regard to the proposal in question. Information is also provided with the understanding that OPISAS do not provide legal activities, accounting, financial or other professional services that would otherwise be regulated by any financial professional regulatory institution. OPISAS disclaim any liability, personal risk or loss or otherwise, incurred as a result of directly or indirect use and application of any content of this document.