



Investimenti immobiliari negli USA

- ✓ *Redditività immediata*
- ✓ *Controllo totale*
- ✓ *Gestione completa*

www.opisas.com



Gestione

La gestione è la chiave per ottenere una redditività continuativa.

Dove gli altri vedevano un punto critico, noi abbiamo costruito il nostro principale punto di forza. Offriamo a tutti i nostri investitori la gestione completa, integrata, delegata e in piena e continua trasparenza di tutte le fasi dell'investimento.

Un unico referente per tutta la vita dell'investimento.

Gestione completa della proprietà

Il property manager

Il property manager è una figura fondamentale ai fini di rendere la redditività dell'investimento concreta e costante.

Alcune delle mansioni che il property manager svolge per conto del proprietario sono:

- Selezione inquilini dalla comprovata solidità creditizia
- Riscossione dei canoni di locazione
- Pagamento delle utenze
- Ispezione dell'unità
- Controlli periodici
- Reportistica mensile

Period: 01 Mar 20 - 31 Mar 20

Owner Statement

Properties

Date	Payee / Payer	Type	Reference	Description	Income	Expense	Balance
				Beginning Cash Balance as of 03/01/20			1,000.00
03/01/20		Check	10407	Management Fee Expense - Management Fee Expense for 03/20		100.00	900.00
03/02/20		Check	10545	HOA Dues - March 20		361.52	538.48
03/09/20		ACH payment		Paid to Owner - Owner payment for 03/20		538.48	0.00
03/31/20		eCheck receipt	7BF3-D910	Advance Payments - Online Payment	1,200.00		1,200.00
				Ending Cash Balance			1,200.00
Total					1,200.00	1,000.00	

Property Cash Summary

Required Reserves	0.00
Prepayments	1,200.00
Work Order Estimates	0.00

Page 1



Gestione completa della proprietà

Il customer service di OPISAS

OPISAS ha sviluppato un customer service con personale multilingua e software proprietari implementati costantemente.

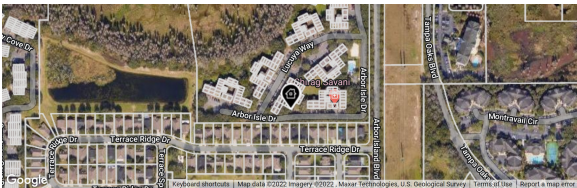
I servizi

- Supervisione e controllo pagamento oneri condominiali
- Supervisione e controllo pagamento tasse di proprietà
- Supervisione e controllo pagamento utenze
- Apertura conto corrente
- Assistenza nella notarizzazione di atti ufficiali
- Coordinamento dell'eventuale passaggio di consegne a nuovi property manager
- Organizzazione sopralluoghi all'interno delle proprietà
- Supervisione e controllo lavori
- Domiciliazione annuale della società
- Ricezione e smistamento posta societaria inerente alle proprietà
- Invio documentazione da e per gli USA
- Segretario società e registered agent
- Assistenza nella richiesta ITIN (codice fiscale americano)
- Ottenimento EIN (partita iva americana)
- Assistenza nella redazione dichiarazione dei redditi USA annuale
- E-magazine trimestrale per un aggiornamento sul trend del mercato immobiliare
- Comunicazione con Dipartimento di Stato / Municipalità / Servizi di pubblica utenza in tutte le destinazioni OPISAS
- Organizzazione preventivi per eventuali assicurazioni

Ottimizzazione dell'exit strategy

Il monitoraggio costante del mercato

Property Report



Legend: ● Subject Property

Off Market • Sold Date: 4/30/2020, Public Record

Current Estimated Value
\$130,980

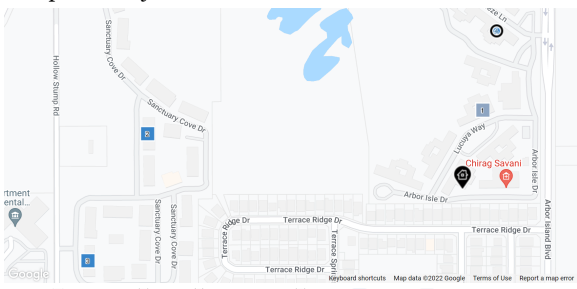
Last RVM® Update: 4/26/2022
 RVM® Est. Range: \$115K - \$147K
 RVM® Confidence: ★★★★★
 ↑ RVM® Change - Last 1 Month: \$460
 ↑ RVM® Change - Last 12 Months: 23.63%

Your Comp Analysis
\$134,784
 Last Edited: 5/18/2022
 \$156 Price per Sq. Ft.
Your Comp Analysis Range
\$124K - \$149K


This report contains data and information that is publicly available and/or licensed from third parties and is provided to you on an "as is" and "as available" basis. The information is not verified or guaranteed. Neither this report nor the estimated value of a property is an appraisal of the property. Any valuation shown in this report has been generated by use of proprietary computer software that assembles publicly available property records and certain proprietary data to arrive at an approximate estimate of a property's value. Some portions of this report may have been provided by an RPR user. RPR is not responsible for any content provided by its users. RPR and its information providers shall not be liable for any claim or loss resulting from the content of, or errors or omissions in, information contained in this report.

Property Report


Comps and Adjustments




This Property

Address	Proxim.	Days in RPR	Date	Amount	Site, ft	Living Area	Lot Size	Beds	Baths	Built	Subject	
						\$152	864 sqft	2	1	1	1995	Same

Listings

Address	Proxim.	Days in RPR	Date	Amount	Site, ft	Living Area	Lot Size	Beds	Baths	Built	Subject	
	15 Mi. N	6 days	5/11/2022	\$149,900		\$173	864 sqft	2	1	1	1995	Same
			List Date	List Price								

Recently Sold

Address	Proxim.	Days in RPR	Date	Amount	Site, ft	Living Area	Lot Size	Beds	Baths	Built	Subject	
	32 Mi. W	29 days	3/11/2022	\$135,000		\$162	834 sqft	1	1	1	1999	Same
			Closed Date	Closed Price								

OPISAS, attraverso il suo network capillare e l'utilizzo consapevole delle più moderne tecnologie, monitora costantemente le condizioni di mercato, segnalando prontamente ai propri investitori eventuali opportunità di plusvalenza.

La rivendita può avvenire attraverso 2 canali:

- **Il mercato locale dei first home buyer americani**
- **Il network di OPISAS di investitori internazionali**

CMA - Comparative Market Analysis

Si tratta di una stima del valore di un immobile sulla base di proprietà simili recentemente vendute nelle immediate vicinanze. L'analisi considera tre gli altri fattori la posizione, l'anno di costruzione, le dimensioni, la costruzione, lo stile, la condizioni.

Il report che ne deriva include tipicamente:

- L'indirizzo della proprietà soggetto ed un numero rilevante di proprietà comparabili
- Una descrizione di ciascuna proprietà considerata
- I valori di messa in vendita e di effettiva vendita conclusa
- Un'ipotesi di valore minimo, medio e massimo di messa in vendita
- Altri dati e informazioni sulle proprietà e sulla zona

ĐAKUJEM
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.