



# Clubdeal de Bienes Raíces en Estados Unidos

## Benchmark de inversión

[www.opisas.com](http://www.opisas.com)

## Clubdeal benchmark de inversión

**Ativo:** Propriedades residenciais acessíveis já renovadas e alugadas nos Estados Unidos



# Investimento Benchmark

## 9 Propriedades / Capital investido \$1.014.000

Units n.	Strategy	Type	Bed	Location	Rent p/m	\$ Gross rent p/a	%Gross rent p/a	%PM p/a	%Property tax p/a	\$ Insurance p/a	%Maintenance/vacancy provision	\$ Maintenance/vacancy provision	\$ Net yield p/a	%Net yield p/a	Price
1	Core plus	Single Family	3	Baltimore, MD	\$ 1.100	\$ 13200	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	\$ 13200	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	\$ 13200	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	\$ 13200	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	\$ 13200	10,15%	10%	1,00%	\$ 756	0,60%	\$ 780	\$ 9.050	6,96%	\$ 130.000
6	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
7	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
8	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
9	Core plus	Single Family	3	Detroit, MI	\$ 800	\$ 9600	10,55%	10%	1,25%	\$ 840	0,75%	\$ 683	\$ 5.978	6,57%	\$ 91.000
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 8.700</b>	<b>\$ 104.400</b>	<b>10,30%</b>	<b>10%</b>	<b>1,09%</b>	<b>\$ 7.140</b>	<b>0,65%</b>	<b>\$ 6.630</b>	<b>\$ 69.162</b>	<b>6,82%</b>	<b>\$ 1.014.000</b>

# Investimento Benchmark

## Estratégia de Investimento: **Core plus**

Estratégia de Investimento	Core	Core plus
Melhorias de capital	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitado CapEx</li> <li>• Orientado para a manutenção</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modesto CapEx</li> <li>• Manutenção aprimorada</li> </ul>
Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta ocupação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• &gt; 90%</li> <li>• Baixo risco de locação</li> </ul>
Foco	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orientado para rendimento de aluguel</b></li> <li>• Rendimentos de aluguel médios, estáveis e contínuos com um pequeno potencial de valorização ao longo do tempo</li> <li>• Oportunidades de ganho de capital</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orientado para rendimento de aluguel</b></li> <li>• Rendimentos de aluguel altos, estáveis e contínuos com um pequeno potencial de valorização ao longo do tempo</li> <li>• Oportunidades de ganho de capital</li> </ul>
Estratégia de Saída	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprar e manter</li> <li>• Prazo curto-médio; 3 - 5 anos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comprar y manter</li> <li>• Prazo médio-longo; até 10 anos</li> </ul>

## Projeção financeira indicativa do investimento Benchmark

**9 Propriedades / Capital investido \$1.014.000 / Estratégia de saída em 5 anos**



### Rendimento inicial

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

Rendimento líquido de aluguel:  
\$ 69.162 p/a = 6,82% p/a



### Rendimento final

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

Rendimento líquido de aluguel:  
\$ 370.009 = **36,49%**  
\$ 78.988 tot = 7,79% p/a

Taxa de capitalização=  
8,74% avg p/a




### Ganho líquido de capital 17,30%

Preço de revenda: \$ 1.325.257  
Ganho de capital: \$ 311.257; 30,70%  
Custos de compra: \$ 33.800  
Custos de revenda: \$ 102.015

## Projeção financeira indicativa do investimento Benchmark

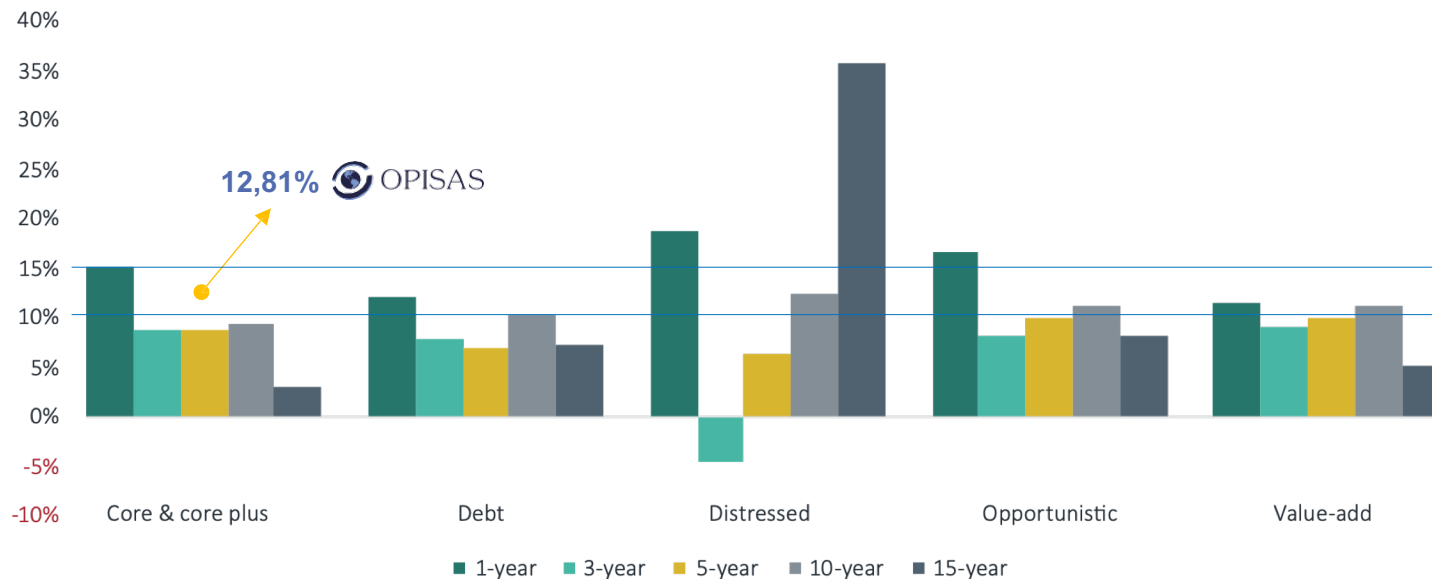
### 9 Propriedades / Capital investido \$1.014.000 / Estratégia de saída em 5 anos

Patrimônio	\$	1.047.800	103,33%	
Capital Investido	\$	1.014.000	96,77%	
Valor de Saída	\$	1.325.257	130,70%	
<b>Anos de propriedade</b>		<b>5</b>		
Rendimento líquido de aluguel	\$	370.009	36,49%	
Ganho de capital líquido	\$	175.442	17,30%	
NOI	\$	545.451		
<b>ROI</b>		<b>52,06%</b>	<b>10,41% p/a medio</b>	
NPV	\$	342.292		
<i>Discount Rate</i>		3,68%	 US Treasury 5Y	30/03/23
<b>IRR</b>		<b>12,81%</b>		
Equity Multiple	\$	1,52		
Avg Cap Rate		8,74%		

## Comparativo com fundos imobiliários globais

**9 Propriedades / Capital investido \$1.014.000 / Estratégia de saída em 5 anos**

Real estate pooled horizon IRRs by strategy\*



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

Com a mesma estratégia e mesmo período de propriedade, conseguimos superar a média dos fundos imobiliários globais graças à seleção direta de propriedades.

A propriedade exclusiva dos ativos permite um controle total sobre todas as operações e sobre a estratégia de saída.

A gestão completa por meio de um único ponto de referência oferece a mesma eficiência de custos.



ĐAKUJEM  
MULTIUMESC  
HVALA

謝謝  
DANKE  
THANK YOU  
KÖSZÖNÖM  
GRACIAS

GRAZIE

XBAJJA  
MERCİ  
СПАСИБО  
OBRIIGADO

[www.opisas.com](http://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.