



Clubdeal de Bienes Raíces en Estados Unidos Benchmark de inversión

www.opisas.com

Clubdeal benchmark de inversión

Activo: Propiedades residenciales asequibles ya renovadas y alquiladas en Estados Unidos

Monto mínimo: \$ 25.000
Capital total mínimo invertido: \$ 1.000.000

Plazo de suscripción de capital: 90 días

Estructura: Capital fijo y predeterminado

Duración: 5 años

Salida anticipada: No obligatoria

Distribución

- anual
- en liquidación de la empresa

Informe de inversión:
Trimestral

Estructura de la empresa: Empresa de residencia de inversores + C Corp USA

Costos iniciales:

- \$ 5.000 C Corp USA
- Costos de formación de empresa matriz

Costos continuos:

- \$2.000 al año para contabilidad de C Corp USA
- Costos de contabilidad de la empresa matriz

ROI 52,06%

IRR 12,81%

al cabo de 5 años

Capital invertido: \$
1.014.000

Patrimonio neto: \$ 1.075.000

Benchmark de inversión

9 Propiedades / Capital invertido \$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
TOTALE					\$ 8.700	\$ 104.400	10,30%	10%	1,09%	\$ 7.140	0,65%	\$ 6.630	\$ 69.162	6,82%	\$ 1.014.000

Benchmark de inversión

Estrategia de inversión: **Core plus**

Estrategia de inversión	Core	Core plus
Mejoras de capital	<ul style="list-style-type: none"> • Limitado CapEx • Orientado al mantenimiento 	<ul style="list-style-type: none"> • Modesto CapEx • Mejora del mantenimiento
Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> • Alta ocupación 	<ul style="list-style-type: none"> • > 90% • Bajo riesgo de arrendamiento
Enfoque	<ul style="list-style-type: none"> • Orientado a rendimiento de alquiler • Rendimientos de alquiler promedio, estables y continuos con un ligero potencial alcista a lo largo del tiempo <ul style="list-style-type: none"> • Oportunidades de ganancia de capital 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientado a rendimiento de alquiler • Rendimientos de alquiler altos, estables y continuos con un ligero potencial alcista a lo largo del tiempo • Oportunidades de ganancia de capital
Estrategia de salida	<ul style="list-style-type: none"> • Comprar y mantener • Plazo corto-medio; 3 - 5 años 	<ul style="list-style-type: none"> • Comprar y mantener • Plazo medio-largo; hasta 10 años

Proyección financiera indicativa de la inversión Benchmark

9 Propiedades / Capital invertido **\$ 1.014.000** / Estrategia de salida a **5 años**



Rendimiento inicial

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

Rendimiento neto de
alquiler:
\$ 69.162 p/a = 6,82% p/a



Rendimiento final

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

Rendimiento neto de
alquiler:
\$ 370.009 = **36,49%**
\$ 78.988 tot = 7,79% p/a
Cap rate = 8,74% avg p/a




Ganancia neta de capital 17,30%

Precio de reventa: \$ 1.325.257
Ganancia de capital: \$ 311.257; 30,70%
Costos de compra: \$ 33.800
Costos de reventa: \$ 102.015

Proyección financiera indicativa de la inversión Benchmark

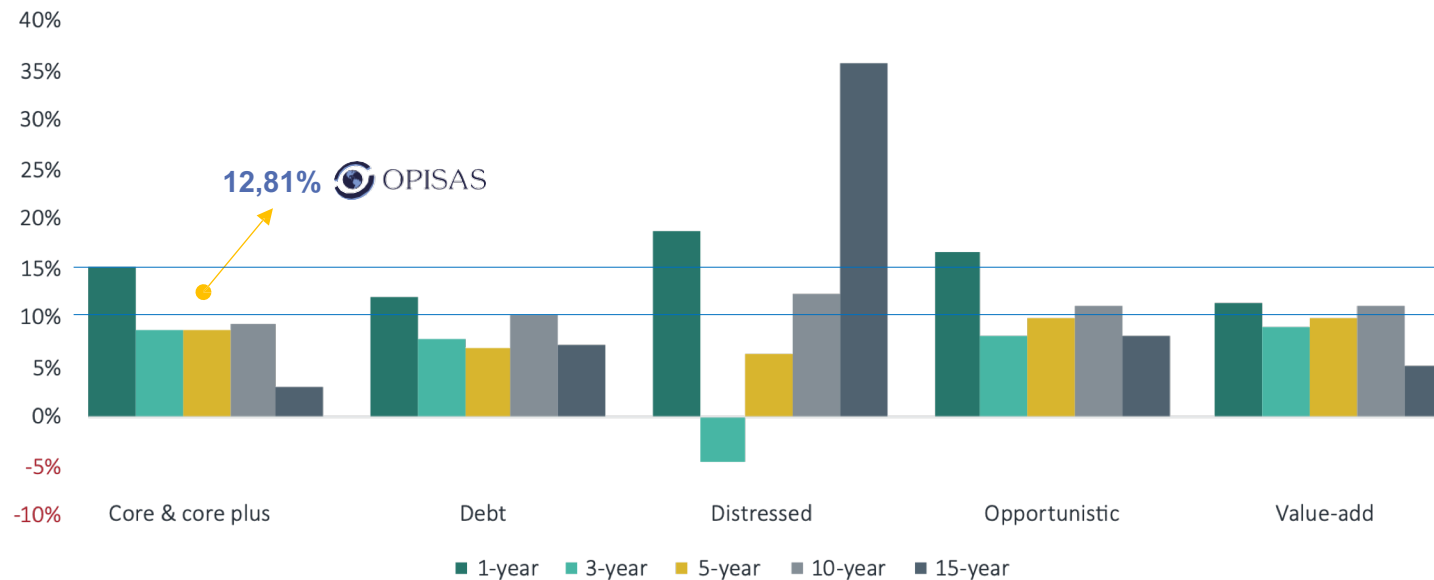
9 Propiedades / Capital invertido **\$ 1.014.000** / Estrategia de salida a **5 años**

Patrimonio	\$	1.047.800		103,33%	
Capital Invertido	\$	1.014.000		96,77%	
Valor de Salida	\$	1.325.257		130,70%	
Años de propiedad			5		
Rendimiento neto de alquiler	\$	370.009		36,49%	
Ganancia de capital neta	\$	175.442		17,30%	
NOI	\$	545.451			
ROI			52,06%		10,41% p/a medio
NPV	\$	342.292			
<i>Discount Rate</i>			3,68%	 US Treasury 5Y	30/03/23
IRR			12,81%		
Equity Multiple	\$	1,52			
Avg Cap Rate			8,74%		

Comparación con fondos inmobiliarios globales

9 Propiedades / Capital invertido **\$ 1.014.000** / Estrategia de salida a **5 años**

Real estate pooled horizon IRRs by strategy*



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

Con la misma estrategia y el mismo período de propiedad, logramos superar el promedio de los fondos inmobiliarios globales gracias a la selección directa de propiedades.

La propiedad exclusiva de activos permite tener un control total sobre todas las operaciones y sobre la estrategia de salida.

La gestión completa a través de un único punto de referencia ofrece la misma eficiencia en costos.

ĐAKUJEM
MULTIUMESC
HVALA

謝謝
DANKE
THANK YOU
KÖSZÖNÖM
GRACIAS

GRAZIE

XBAJJA
MERCİ
СПАСИБО
OBRIGADO

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.