

Atlanta, Georgia

Principais destinos imobiliários EUA

ativore
GLOBAL INVESTMENTS



Atlanta GA, Imóveis Prontos 

  **PATRIMÔNIO E RENDA**

- Residências para aluguel de longo prazo
- Elevada demanda por famílias americanas
- Alto padrão de acabamento com garantia
- 3º melhor mercado (EUA): imóveis residenciais

Investimento: USD\$100.000,00 - USD\$170.000,00
Rentabilidade estimada de aluguel: 6,5% a.a. 8,5% a.a

● ● ● ● ● ● ● ●

Pedro Barreto, Ativore CEO



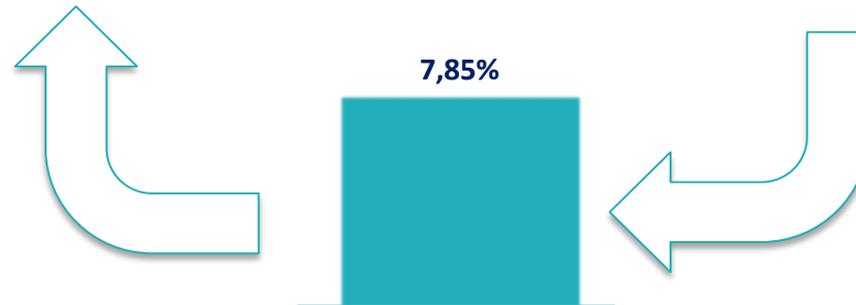
Foco na rentabilidade líquida do aluguel

Viva aonde você gosta.....

Viva aonde você gosta



Invista aonde faz sentido



Fluxo de caixa
de aluguel

Foco na rentabilidade líquida – caixa é rei

CUSTO DE AQUISIÇÃO

Preço de Compra	USD 117.342,00
+ Custos Estimados de Aquisição (1%)	USD 1.173,42
= Custo Total de Aquisição	USD 118.515,42

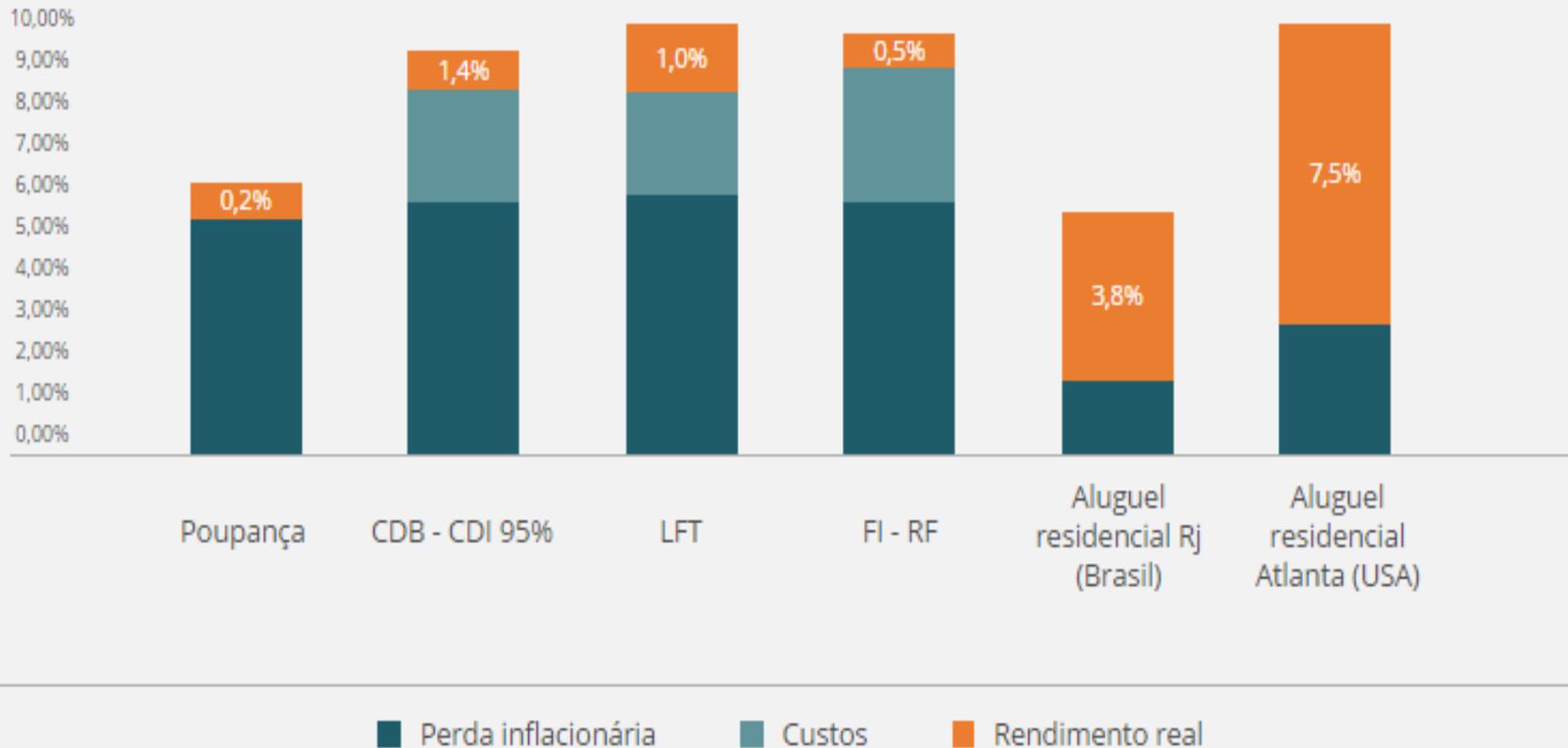
FLUXO DE CAIXA ANUAL ESTIMADO

+ Aluguel anual	USD 13.200,00
- Administração do imóvel (10%)	USD 1.320,00
- Associação de bairro	USD 300,00
- Impostos anuais sobre o imóvel	USD 1.373,00
- Seguro	USD 510,00
- Visitas de inspeção do imóvel	USD 399,00
= Fluxo de caixa líquido anual	USD 9.298,00
= Rentabilidade líquida de caixa	7,85%

Rendimento líquido de aluguel

Comparação com renda fixa

Quando profissionalmente selecionados e geridos, os imóveis de rendimento tendem a gerar rendimentos superiores a outras modalidades de investimento, e com menor volatilidade.





Análise do mercado

Análise de produtos

Estudos detalhados e fundamentados

ativore
GLOBAL INVESTMENTS

Conteúdo
Tipo de investimento



USD\$ 240.000,00 – USD\$ 378.000,00
2,1% - 6,8% líquidos ao ano

West Haven - Orlando

Análise do investimento

Esta análise considera aspectos exclusivamente técnicos sobre informações econômico-financeiras e sobre as características deste produto. Procuramos efetuar uma avaliação honesta, com base nas melhores informações disponíveis sobre este produto à época da análise. Alguns dados são estimados, mas procuramos ser conservadores em nossas estimativas. Encorajamos nossos clientes a aprofundar suas análises com outras informações, e estamos à disposição para responder qualquer questão, que possa ajudá-lo na sua tomada de decisão.

de luxo
ção de
adão e
os experientes
a de 40%
urto prazo no
para
de praia,
os imóveis;

cs	Morandas
372	
7	
5	
2	
2	
X	
sim	

ampions Gate,
egoite de

ativore
GLOBAL INVESTMENTS

Sumário do investimento

Investimento:
Apartamentos residenciais mobilados de alto padrão, adaptados para rendimento turístico, em prédio exclusivo, que fica na zona sul de Portugal. Os centros históricos são vistos como



USD\$110.000 – USD 120.000
7,5% líquidos ao ano

Atlanta - Prontos

Análise do investimento

Esta análise considera aspectos exclusivamente técnicos sobre informações econômico-financeiras e sobre as características deste produto. Procuramos efetuar uma avaliação honesta, com base nas melhores informações disponíveis sobre este produto à época da análise. Alguns dados são estimados, mas procuramos ser conservadores em nossas estimativas. Encorajamos nossos clientes a aprofundar suas análises com outras informações, e estamos à disposição para responder qualquer questão, que possa ajudá-lo na sua tomada de decisão.

Aluguel de longo prazo – Case Atlanta

“Housing 2.0: The New Rental Paradigm da Morgan & Stanley: Atlanta é o terceiro melhor mercado dos EUA para adquirir imóveis residenciais.”



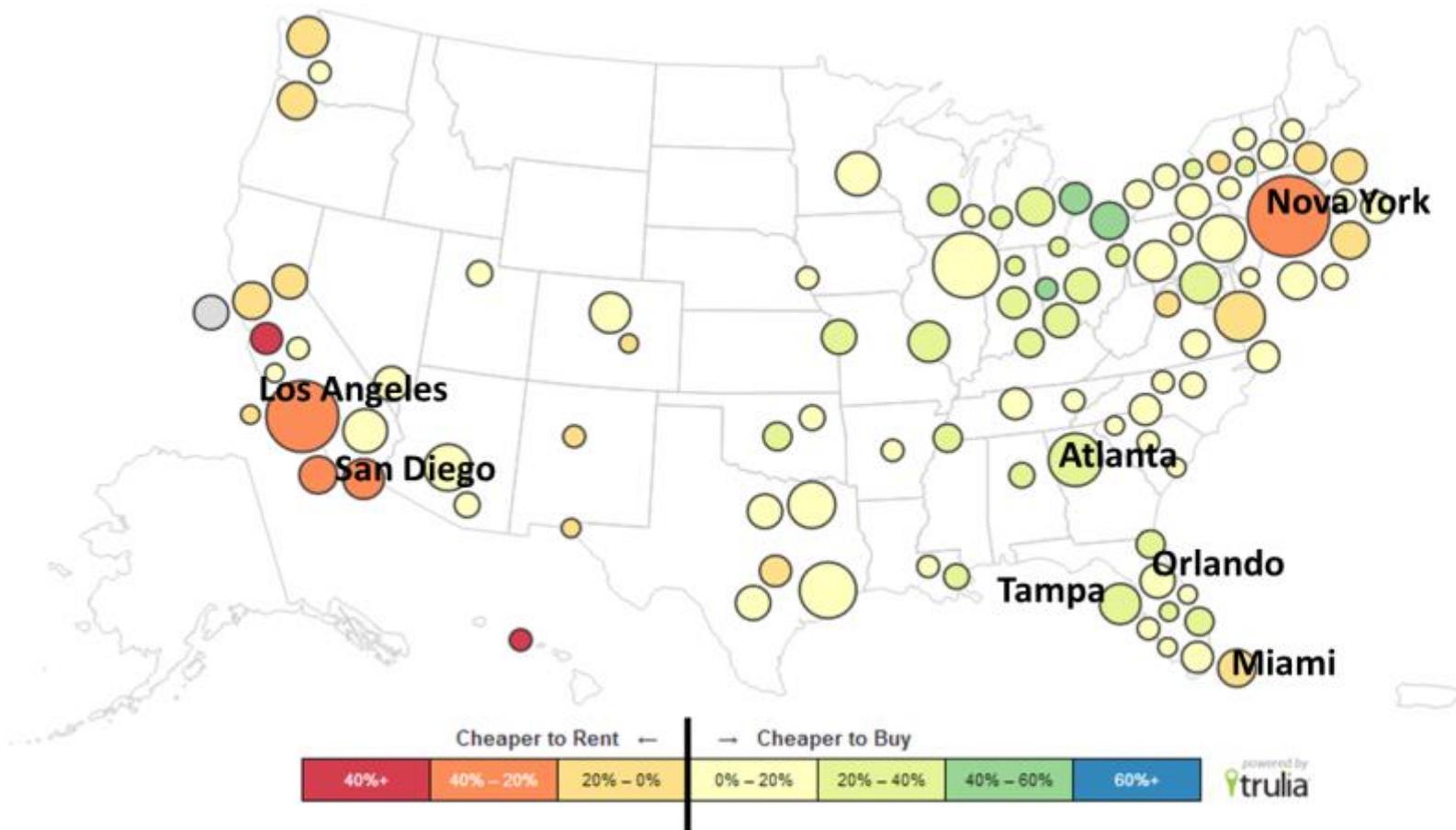
- **Tamanho da economia**
- **Crescimento populacional**
- **Diversificação da economia**
- **Baixos custos operacionais**
- **Legislação pro-proprietário**
- **Clima**



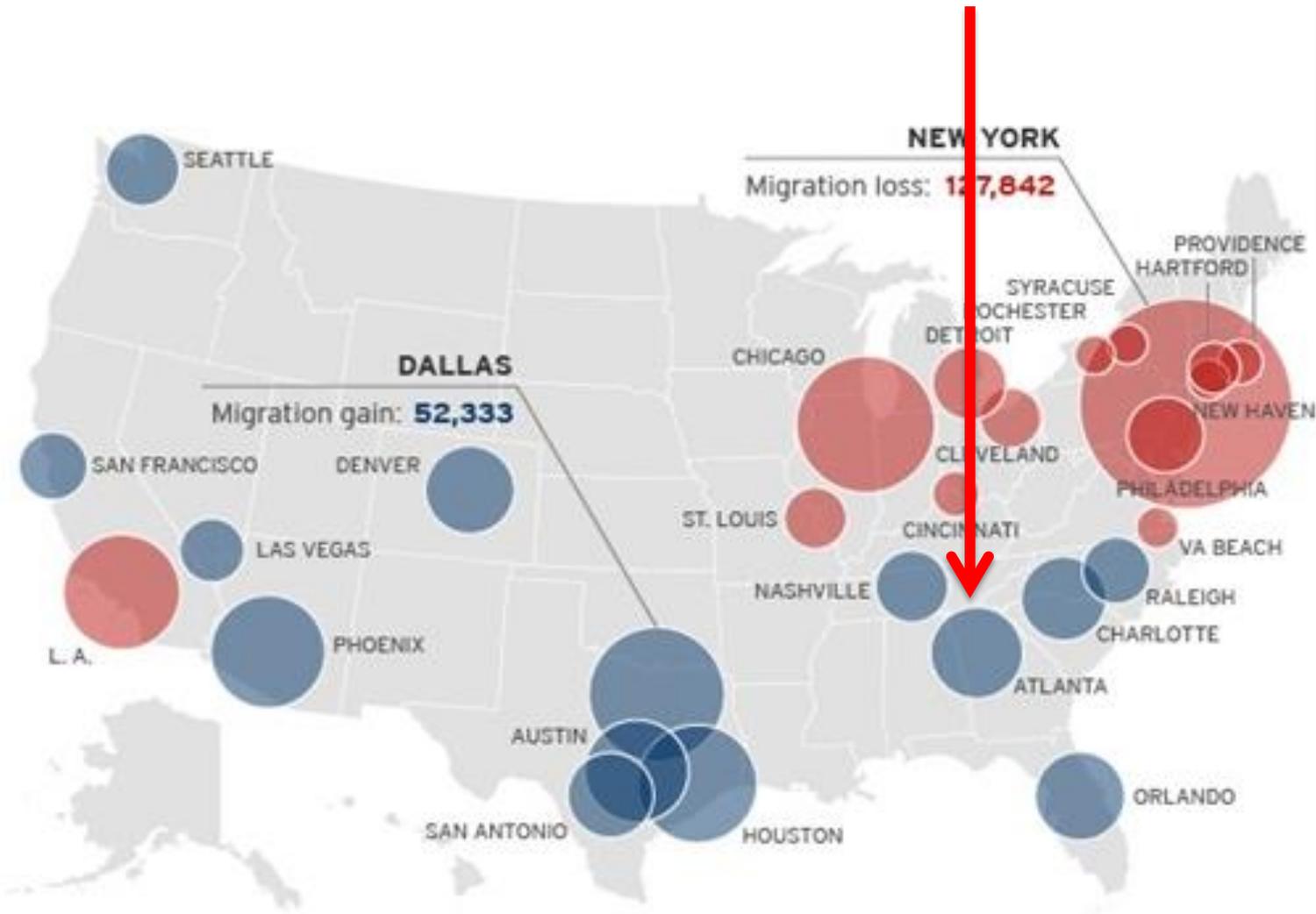
Relatório Trulia Março de 2014

Comprar X Alugar

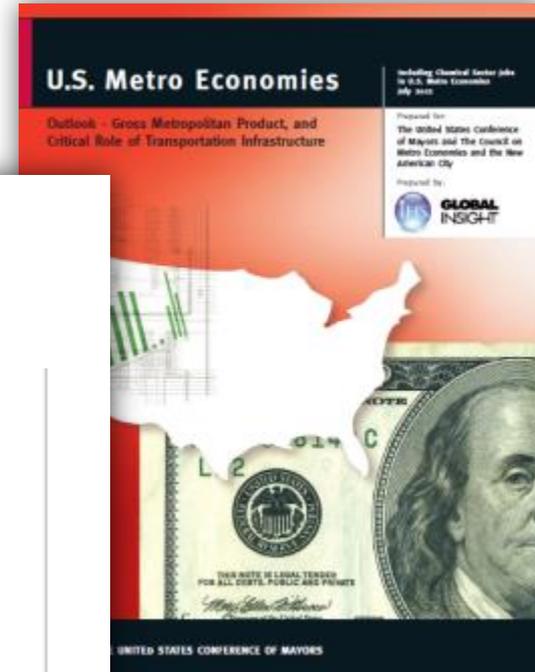
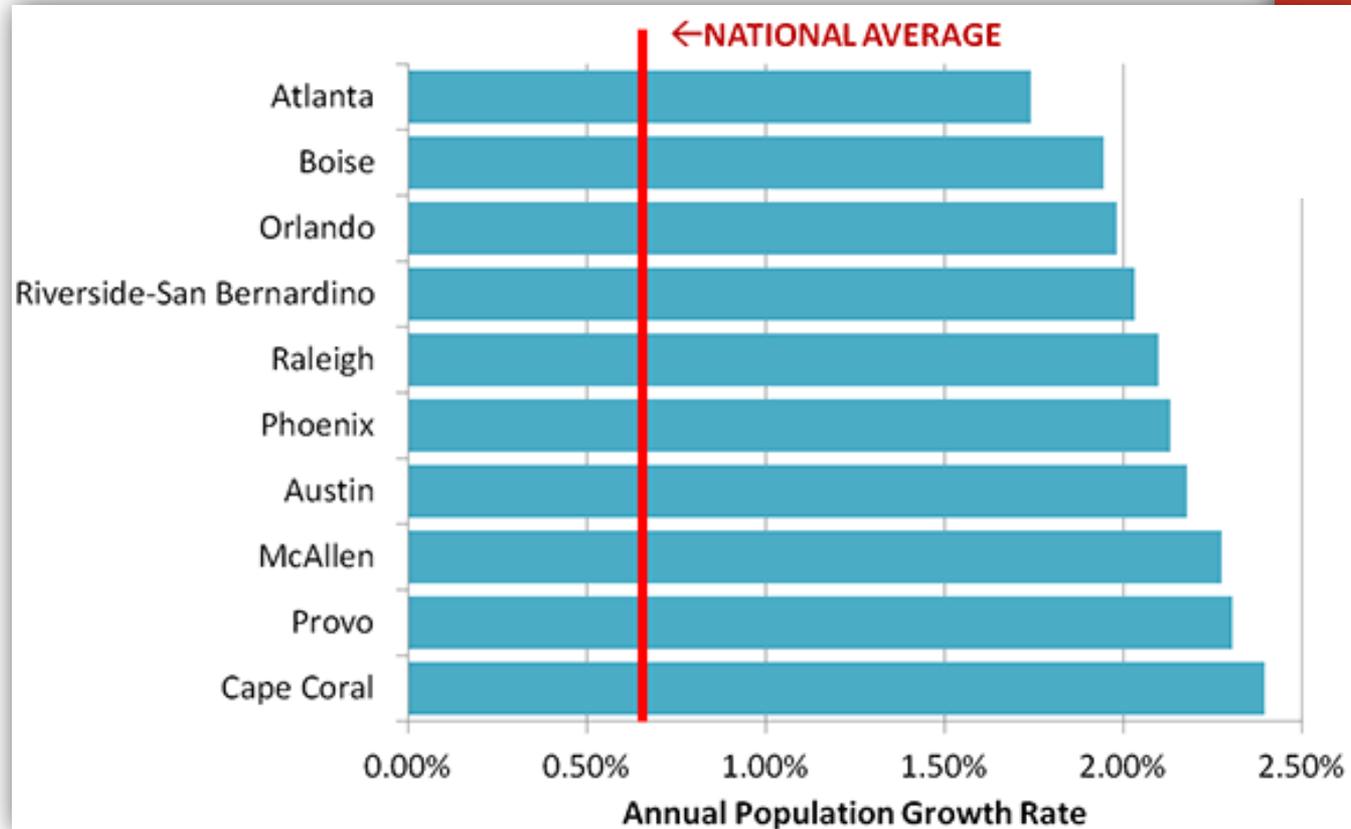
Leva em conta o retorno sobre o aluguel e as despesas operacionais de em cada metrópole



Atlanta 2013 - Destino nº 8 de migração interna

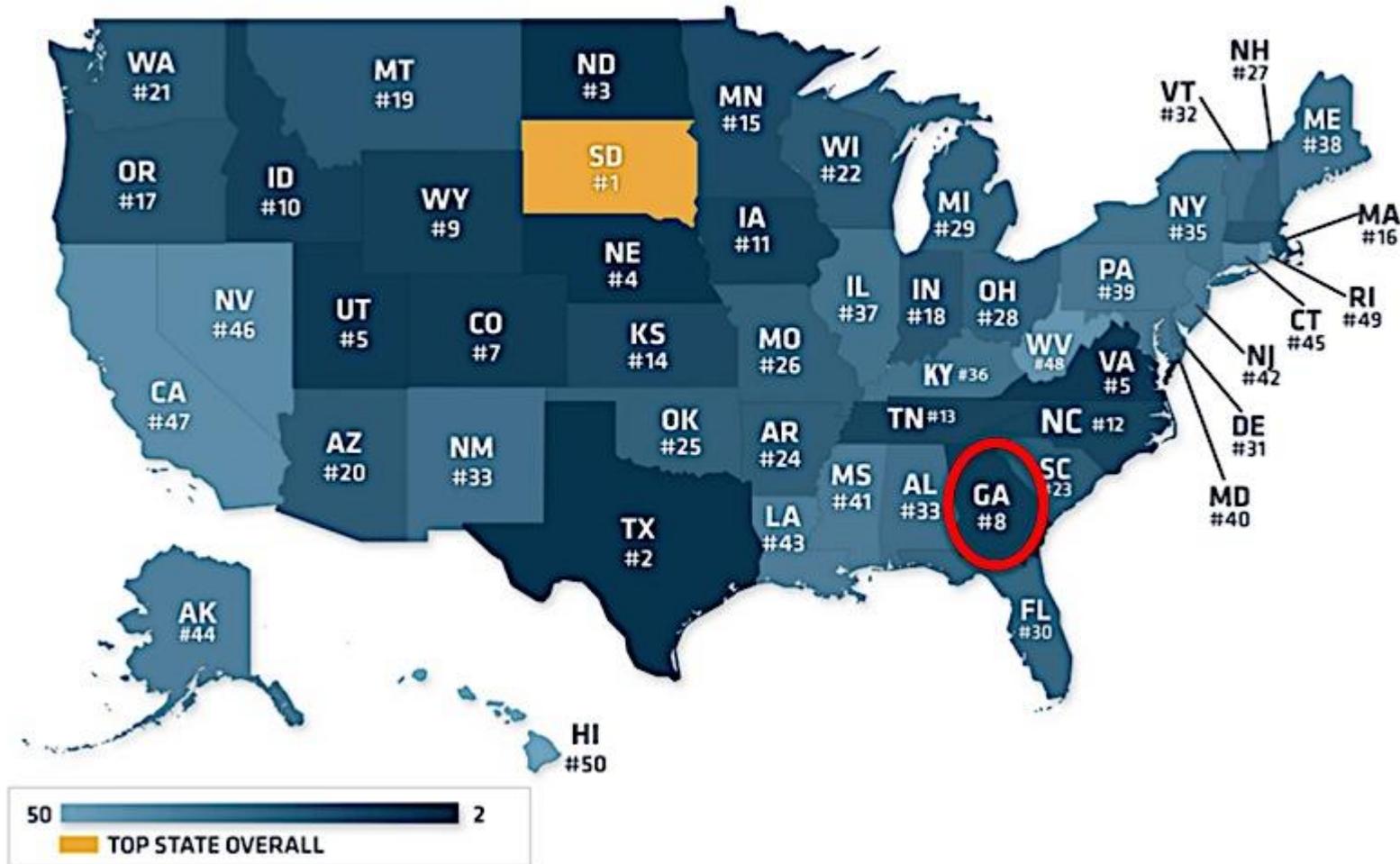


Crescimento populacional 2012-2042

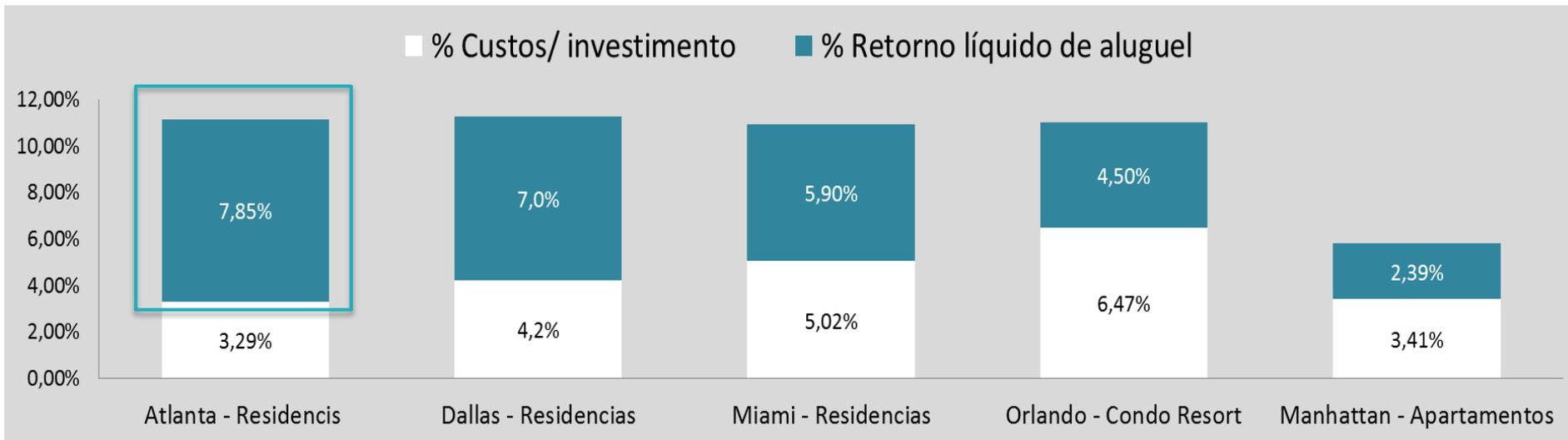


Georgia é um dos melhores estados para fazer negócios

AMERICA'S TOP STATES FOR BUSINESS 2013: OVERALL RANKING



Custos operacionais do imóvel



- Impostos de propriedade
- Condomínio
- Seguro
- Manutenção
- Taxas de administração

Últimas postagens do nosso blog

Atlanta - um dos melhores desempenhos dos EUA em 2015

Atlanta, um dos cinco maiores mercados industriais do país, deve absorver pelo menos 16 milhões de pés quadrados de espaço industrial este ano, que pode ser um número conservador. A taxa de vacância no segmento, deve cair para menos de 8 por cento, um nível que Atlanta não vê há 15 anos. Uma ampla gama [...]

[Leia mais](#)

Atlanta terá o maior crescimento de emprego desde as Olimpíadas de 1996

Estimulada pela queda nos preços da gasolina, o retorno da confiança do consumidor, e as baixas taxas de juro, Atlanta deverá acrescentar 140 mil postos de trabalho este ano, informou o Marci Rossell ex-economista-chefe da CNBC a um grupo de Atlanta profissionais do setor imobiliário comercial. Atlanta adicionou 60.000 postos de trabalho em 2013 e [...]

[Leia mais](#)

Ativore - Café da Manhã com Investidores -12 de Dezembro

A Ativore reuniu, pela primeira vez no Brasil, alguns dos maiores especialistas do mercado de Imóveis de Rendimento nos EUA. Os Imóveis de Rendimento pertencem a uma classe de ativos bastante madura entre investidores experientes nos EUA, porém ainda pouco compreendida por boa parte dos investidores brasileiros. Baixe as palestras completas aqui. Palestra 1 - [...]

[Leia mais](#)



Veículos de investimento imobiliário em Atlanta

Investimento em imóveis de Atlanta

Preços: entre \$110.000 e \$180.000

Rentabilidade mínima de aluguel: 7%



Critérios de seleção dos imóveis

- Casas unifamiliares
- Elevada procura pela classe média americana
- Remodeladas e reabilitadas num alto padrão
- Inquilinos de longo prazo (3 anos)
- Distritos com boas escolas
- Baixos níveis de criminalidade

Vantagens

- Proteção cambial
- Elevada rentabilidade em USD\$
- Segurança do investimento
- Diversificação de patrimônio
- Administração imobiliária profissional
- Service

Formatos de aquisição em Atlanta

Opção por carteira diversificada ou imóveis individuais

Carteira Imobiliária



Investimento mínimo: **\$100.000,00**
Rentabilidade de aluguel: **7,0%**
IRR 5 anos: **10,2%**

Imóveis individuais



Investimento : **\$132.978,00**
Rentabilidade de aluguel: **7,6%**

Investimento em imóveis individuais

Vantagens

- Escritura do imóvel
- Pode vender a qualquer momento (ou não)
- Incentivos fiscais
- Opção de escolha do imóvel
- Administradora profissional

Imóveis individuais



Investimento : **\$132.978,00**

Rentabilidade de aluguel: **7,6%**

Investimento em carteira imobiliária

Carteira Imobiliária



Investimento mínimo: **\$100.000,00**

Rentabilidade de aluguel: **7,0%**

IRR 5 anos: **10,2%**

Vantagens

- Diversificação de riscos
- Financiamento da carteira a taxas locais
- Administração profissional do investimento
- Governança corporativa do investimento



Exemplos investimento

30 Kirkland Ct, Covington GA, 30016

Casa de US\$ 132.978,00 já em processo de seleção de inquilinos



Sobre o imóvel

Rua: **30 Kirkland Ct**

Cidade: **Covington**

Estado: **GA**

CEP: **30016**

Ano de Construção: **2003**

Área Construída: **189.24m²**

Quartos: **4**

Banheiros: **3**

Você poderá acessar análises detalhadas e um vídeo do imóvel no link a seguir:

<http://www.ativore.com/products/atlanta-ga-prontos/properties/312>

111 Whiddon Dr McDonough GA, 30253

Casa por US\$ 120.212,00 já alugada



Sobre o imóvel

Rua: **111 Whiddon Dr**

Cidade: **McDonough**

Estado: **GA**

CEP: **30253**

Ano de Construção: **1997**

Área Construída: **148.74m²**

Quartos: **4**

Banheiros: **2**

Você poderá acessar análises detalhadas no link a seguir:

http://www.ativore.com/products/atlanta-ga-prontos/properties/304?from_page=5

1479 Stonewood Ct, Hampton GA, 30228

Casa por US\$ 111.702,00 já alugada



Sobre o imóvel

Rua: **1479 Stonewood Ct**

Cidade: **Hampton**

Estado: **GA**

CEP: **30228**

Ano de Construção: **1995**

Área Construída: **129.14m²**

Quartos: **3**

Banheiros: **2**

Já Alugado: **Sim**

Você poderá acessar análises detalhadas no link a seguir:

http://www.ativore.com/products/atlanta-ga-prontos/properties/301?from_page=6

Análise financeira

ANÁLISE DO FINANCEIRA INVESTIMENTO	TOTAL USD\$
Investimento total	387.078,52
Fluxo de caixa líquido anual	27.154,00
% Rentabilidade líquida anual	7,02%

Esta análise considera somente a rentabilidade líquida gerada pelo **fluxo de caixa do aluguel** (líquido de todas as despesas). Por cautela, não incluímos estimativas de valorização futuras dos imóveis.

Uma análise histórica de performance de valorização de imóveis nos EUA a longo prazo (excluindo períodos raros de crises agudas) revela valorizações médias sustentáveis de 3% ao ano que, se confirmadas para o futuro, irão acrescer à rentabilidade acima.

Investimento

INVESTIMENTO	1479 Stonewood Ct	30 Kirkland Ct	111 Whiddon Dr	TOTAL
+ Preço de compra	111.702,00	132.972,00	132.978,00	377.652,00
+ Custos estimados de aquisição (1%)	1.117,02	1.329,72	1.329,78	3.776,52
= Custo total de aquisição	112.819,02	134.301,72	134.307,78	381.428,52
+ Constituição da empresa EUA (estimativa)				1.000,00
+ ATIVORE - Estruturação do investimento				2.000,00
+ ATIVORE - Suporte ao investimento e pós investimento				2.650,00
= Investimento total				387.078,52

Rentabilidade

FLUXO DE CAIXA ANUAL ESTIMADO	1479 Stonewood Ct	30 Kirkland Ct	111 Whiddon Dr	TOTAL	% Rentabilidade
+ Aluguel anual	13.200,00	15.600,00	14.400,00	43.200,00	
- Administração do imóvel (10%)	- 1.320,00	- 1.560,00	- 1.440,00	- 4.320,00	
- Provisão para vacância (3%)	- 396,00	- 468,00	- 432,00	- 1.296,00	
- Provisão para despesas de manutenção (3%)	- 396,00	- 468,00	- 432,00	- 1.296,00	
- Associação de bairro	- 300,00	- 300,00	- 300,00	- 900,00	
- Impostos anuais sobre o imóvel	- 1.442,00	- 1.032,00	- 1.008,00	- 3.482,00	
- Seguro	- 425,00	- 513,00	- 567,00	- 1.505,00	
- Visitas de inspeção do imóvel	- 399,00	- 399,00	- 399,00	- 1.197,00	
= Fluxo de caixa de aluguel	8.522,00	10.860,00	9.822,00	29.204,00	7,54%
- Contadora EUA (estimativa)				- 1.000,00	
- Renovação licenças empresa EUA (estimativa)				- 250,00	
- ATIVORE Suporte Anual Pós Aquisição (2º ano - opcional)				- 800,00	
= Fluxo de caixa líquido anual				27.154,00	7,02%



Ciclo de investimento

Ciclo de investimento



Estruturação inicial

Preparamos nosso cliente para operar em outros países de acordo com estratégias adequadas de investimento imobiliário e planejamento patrimonial e tributário, apoiando a abertura de empresas, contas bancárias e transferências internacionais



Suporte ao investimento

Acompanhamos todo o processo de aquisição do investimento, facilitando a comunicação de nossos clientes com todos os fornecedores necessários, incluindo os administradores dos imóveis, aprovados pela Ativore.



Suporte contínuo pós-aquisição

Na fase operacional do investimento, suportamos nossos clientes no relacionamento com administradores, contadores, bancos no exterior, financiadores, corretores e etc, além de instruí-los na elaboração de obrigações regulamentares e fiscais, como a declaração de imposto de renda.



Faça o cadastro pelo site www.ativore.com e confira todos os detalhes dos nossos produtos e serviços e receba novidades da Ativore e informações do Mercado Imobiliário Global!

contato@ativore.com



Ativore Global Investments
vendas@ativore.com

3990 Warren Way - Reno, NV 89509 - USA
+1-775-549-6046

Av. Graça Aranha, 182, 2º andar - 20030-001 - RJ - Brasil
+55-21-3585-2229