



# Estratégias de investimento imobiliário internacional

Pedro Barreto  
CEO

# Investimento imobiliário global de rendimento

**ativore**  
GLOBAL INVESTMENTS

HOME

SOBRE NÓS

INVESTIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS

SERVIÇOS

BLOG

CONSULTE NOSSO  
ESPECIALISTA



## Investimento imobiliário global de rendimento

Crie rendimentos seguros em várias moedas  
investindo globalmente em imóveis

**ativore**  
INVESTIMENTO GLOBAL



# Quem compra Imóveis de Rendimento?

Investidores em busca de rendas passivas, segurança patrimonial e proteção de longo prazo contra a inflação



## North Dakota, Fendee Estates

 **FLUXO DE CAIXA**       **Financiamento disponível**

Residências novas de 150m<sup>2</sup> e ótimo padrão em Williston, North Dakota, a segunda maior região produtora de petróleo de xisto dos EUA, com aluguel garantido e altíssima rentabilidade.

Investimento: **USD\$ 308.900,00**  
Rentabilidade de aluguel: **10,4% e 12,9% aa**



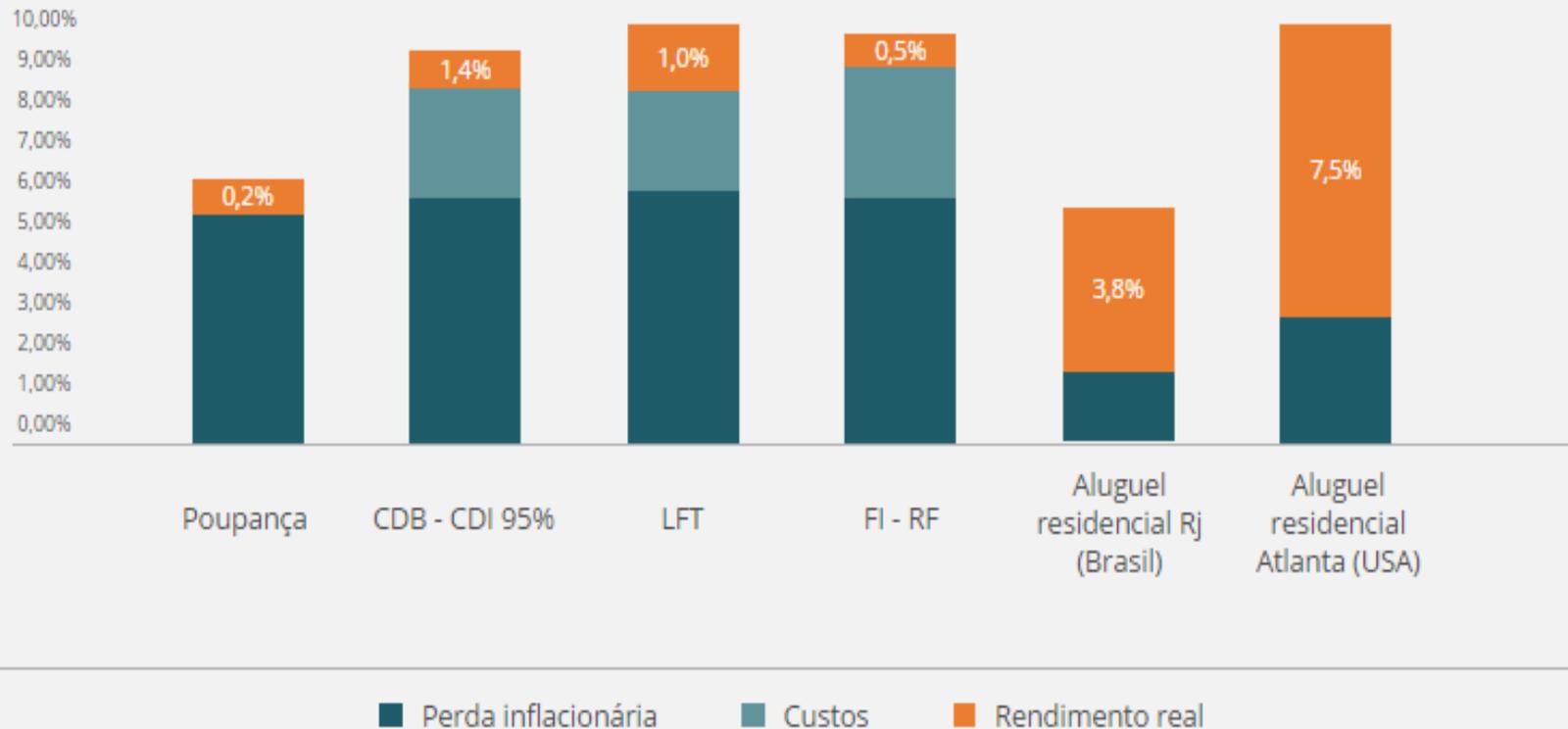
# O mercado global de imóveis

Nem sempre os imóveis com maior rendimento líquido de aluguel estão localizados na cidade ou país de residência do investidor. A diversificação internacional protege o investidor imobiliário contra os choques das economias domésticas e diminui o impacto das variações cambiais sobre sua carteira imobiliária.



# Porque investir globalmente em imóveis de rendimento?

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



# Global Property Market Conference – Dezembro de 2013



Louis Voizard

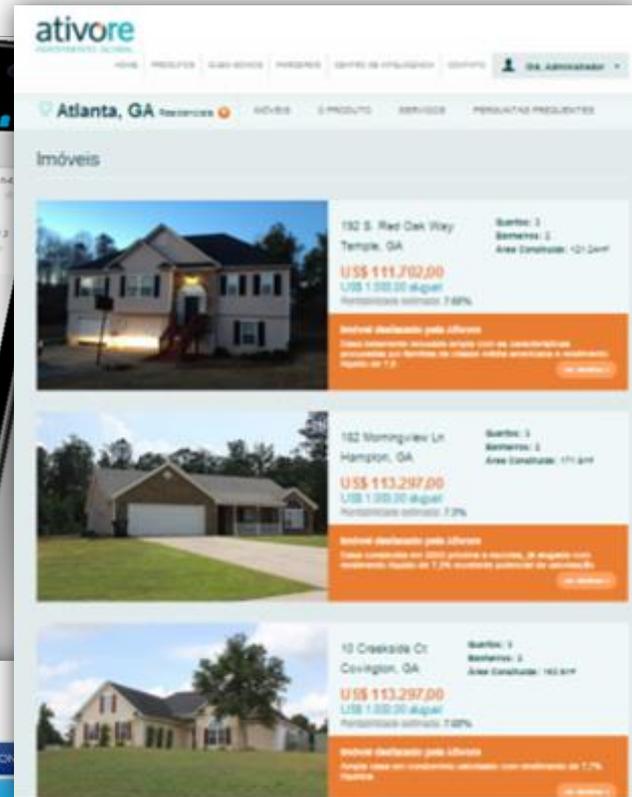
Co-Chairmen of the 2013 Global Property Market Conference



“Indivíduos de alta renda têm vindo entrar nos mercados imobiliários internacionais em busca de melhores rendimentos e fluxos de caixa.

Em 2013, eles estão entre os maiores investidores globais...”

# Investidor imobiliário global





Imóveis de Rendimento  
Princípios de investimento

# Imóveis de Rendimento

## Princípios de investimento



**Viva onde você gosta  
invista aonde faz sentido**



**O caixa é rei**



**Investimento não é  
emprego**

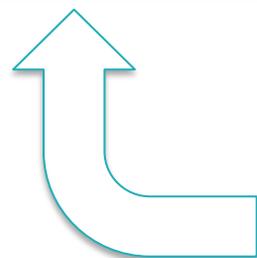


# Viva aonde você gosta invista aonde faz sentido

Viva aonde você gosta



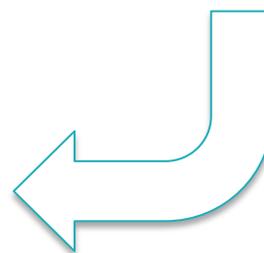
Invista aonde faz sentido



7,85%



Fluxo de caixa  
de aluguel



**ativore**  
GLOBAL INVESTMENTS



# O caixa é rei

## CUSTO DE AQUISIÇÃO

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

## 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
<b>= Fluxo de caixa líquido anual</b>	<b>USD 9.298,00</b>
<b>= Rentabilidade líquida de caixa</b>	<b>7,85%</b>

Foco na  
rentabilidade  
líquida



# Investimento não é emprego



Estratégia de investimento imobiliário



Seleção do imóvel



Planejamento patrimonial e tributário



Abertura de empresas



Aquisição do imóvel



Transferências internacionais e abertura de contas bancárias



Apoio após a aquisição



Venda do imóvel



Venda do imóvel

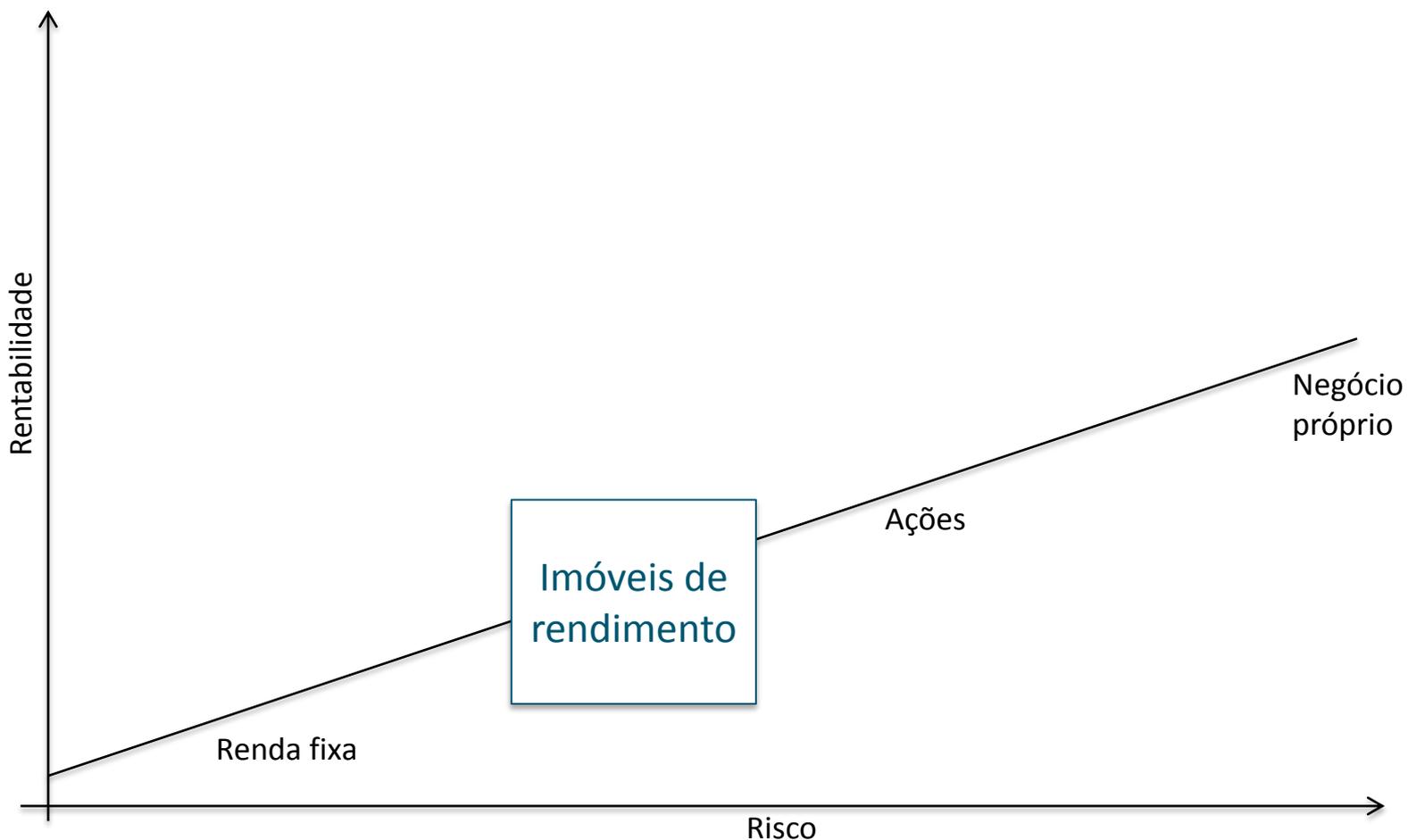


Imóveis de Rendimento  
Estratégias de investimento

# Perfis de investimento

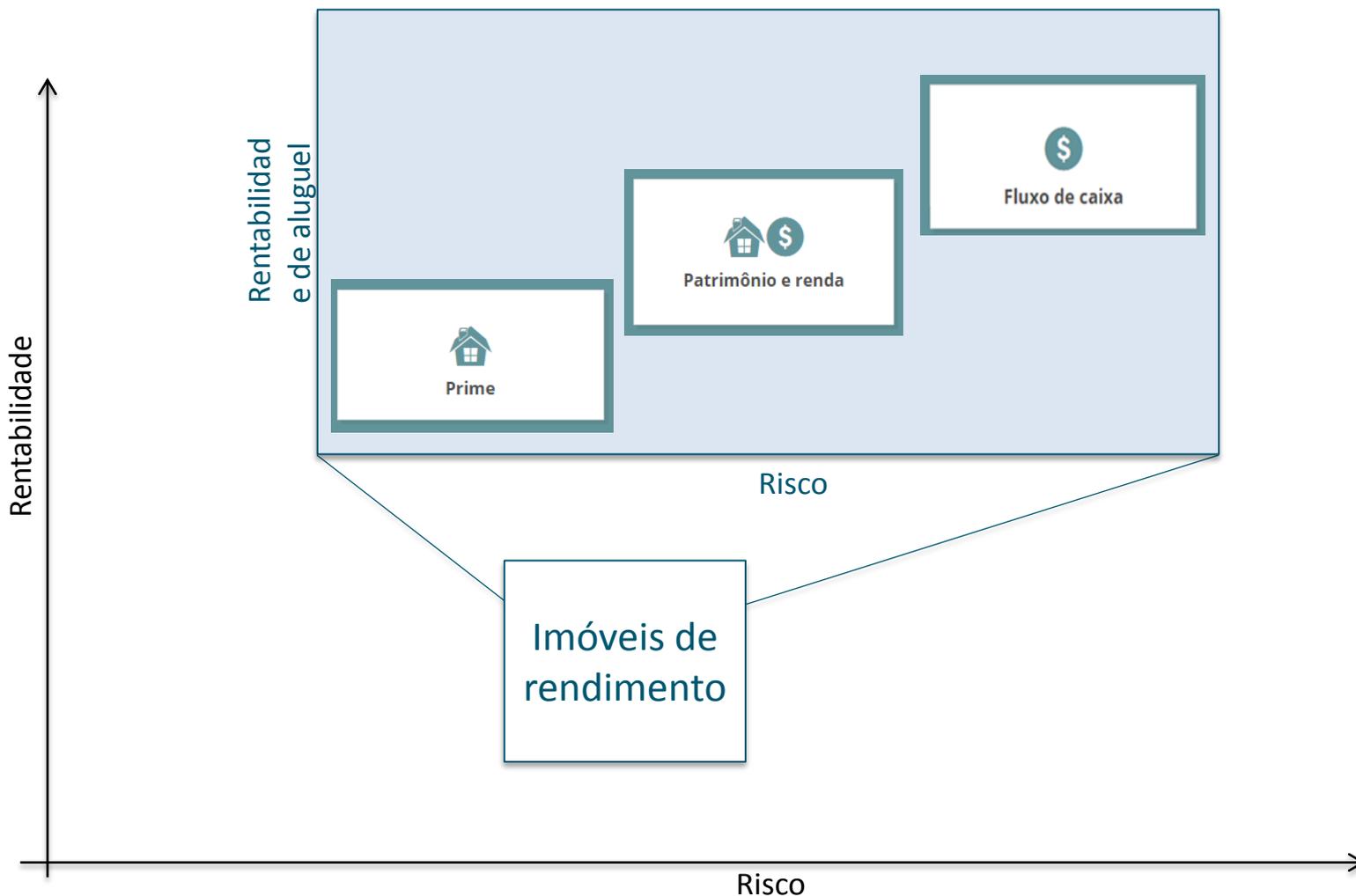
## Classes de ativo

Não existe lanche grátis



# Perfis de investimento

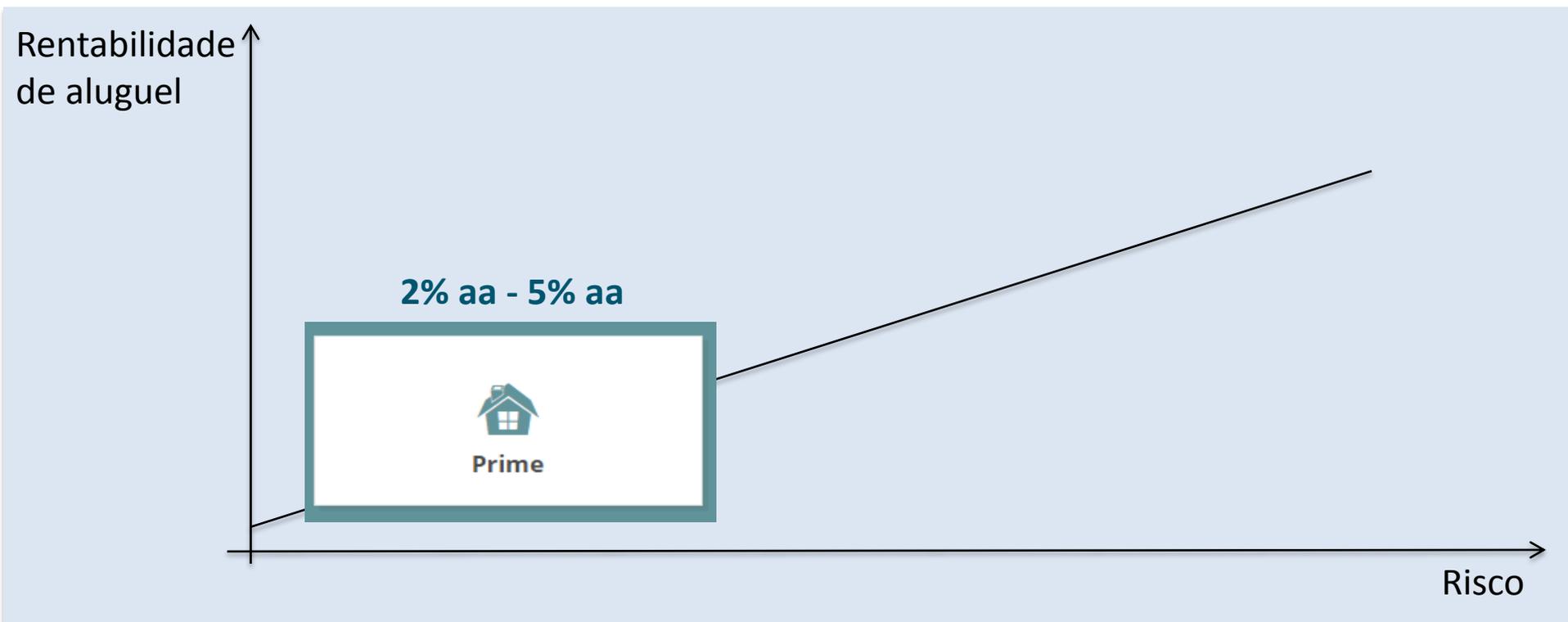
## Imóveis de rendimento



# Perfis de investimento

## Imóveis prime

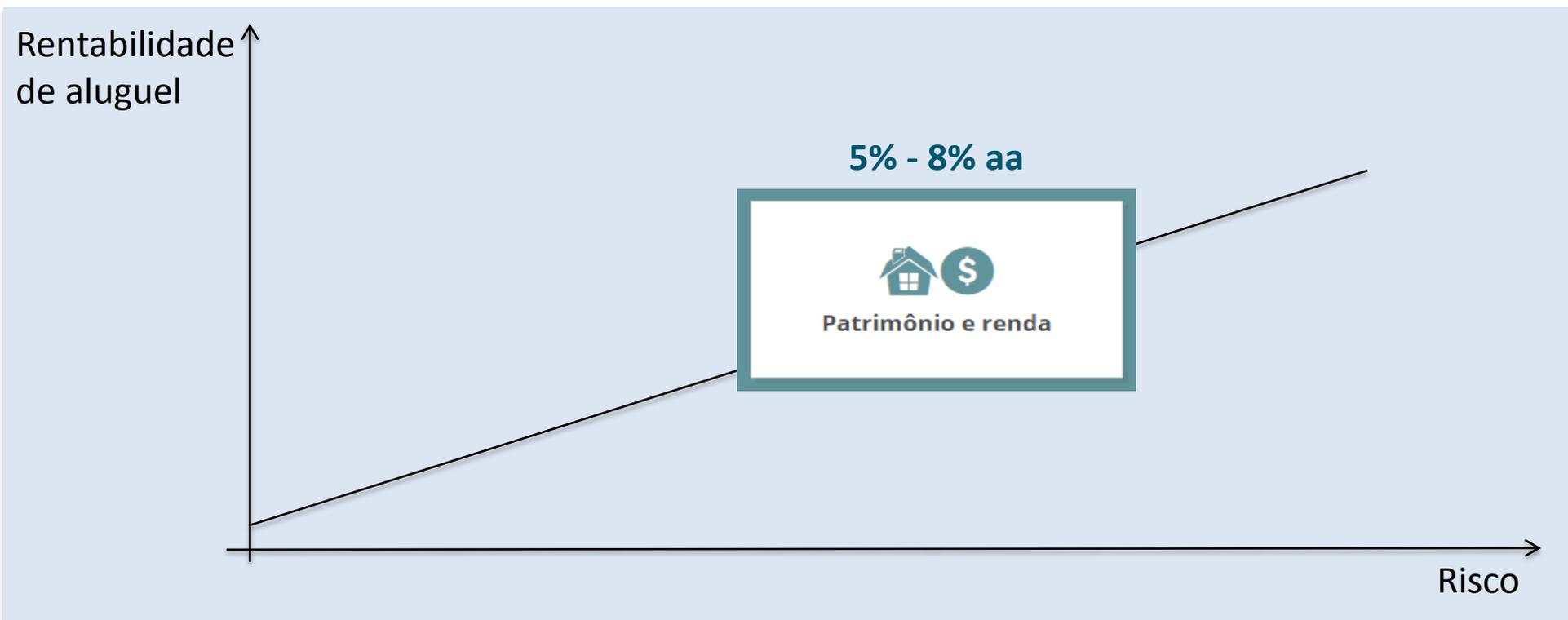
Imóveis de padrão elevado para aluguel ou uso misto que apostam mais na valorização do imóvel do que no fluxo de caixa de aluguel



# Perfis de investimento

## Patrimônio e Renda

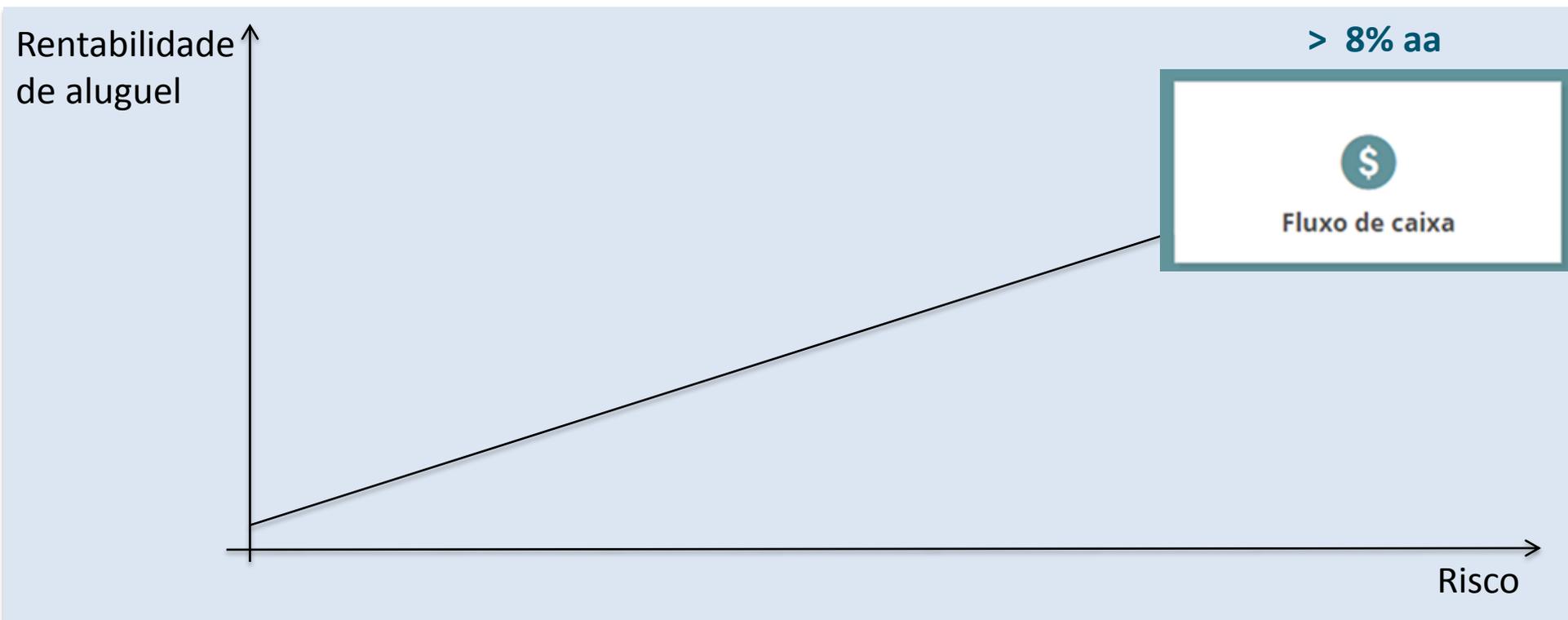
Investimento que geram bom fluxo de caixa a curto prazo que protegem o patrimônio do investidor a longo prazo



# Perfis de investimento

## Fluxo de caixa

Investimentos de elevada geração de fluxo de caixa de aluguel, porém com maior risco.



# Tipos de aluguel



## Até 6 meses



Curto prazo

Gerido por operadores  
Possibilidade de uso

Volatilidade  
Custos elevados

## > 6 meses



Longo prazo

Baixo investimento  
Estabilidade

Custos do proprietário  
Dependente de salários

## > 3 anos



Comercial

Estabilidade  
Custos do inquilino

Investimento elevado  
Dependente economia



Imóveis de Rendimento  
Estudos de caso

# West Haven Orlando



Prime

Curto prazo



**Investimento**

USD\$ 250.000 a USD\$358.000

**Rentabilidade de aluguel**

2,1% a 6,8% aa



# Residencial de longo prazo – Terrazas Miami



Prime

Longo prazo

**Investimento**

USD\$ 259.900 a USD\$ 681.700

**Rentabilidade de aluguel**

2,5 % aa



## Terrazas Miami



# Residencial de longo prazo - Imóveis Prontos Atlanta



Patrimônio e renda

Longo prazo

**Investimento**

USD\$ 154.255

**Rentabilidade de aluguel**

7,8 % aa



# Residencial de longo prazo – Fendee Estates North Dakota



Fluxo de caixa

Longo prazo

**Investimento**

USD\$ 308.900

**Rentabilidade de aluguel**

10,4 % aa



# Comercial – Central Plaza Shopping Center



Fluxo de caixa



**Investimento total**

USD\$ 3.200.000

**Investimento mínimo**

USD\$ 100.000

**Rentabilidade de aluguel**

10,0 % aa



EarlyShares



## Analise de mercados

# Análise de produtos

## Estudos detalhados e fundamentados

**ativore**  
GLOBAL INVESTMENTS

### Sumário do investimento

**Investimento**  
Apartamentos residenciais mobilizados de alto padrão, adaptados para rendimento hoteleiro, em prédio emblemático, que faz parte dos Correios de Portugal, no centro histórico conhecido como...

**ativore**  
GLOBAL INVESTMENTS

### Conteúdo

Tipo de investimento

**ativore**  
GLOBAL INVESTMENTS



**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 isenta, 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;

ca Marianas

372
7
5
2
2
X
sim

ampions Gate,  
egonite de

**ativore**  
GLOBAL INVESTMENTS



**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 isenta, 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



**Imóveis de Rendimento**  
Montando uma carteira de rendimentos nos EUA

# Carteira 1

## Prime

- Investimento : \$700.000,00
- Lucro liquido anual: \$24.500
- Rentabilidade de aluguel: 3,5% aa



Prime

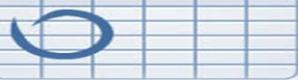


Patrimônio e renda



Fluxo de caixa

Curto prazo



Longo prazo



Comercial



West Haven Orlando



Terrazas Miami

# Carteira 2

## Diversificada longo prazo

- Investimento : \$800.000,00
- Lucro liquido anual: \$52.500,00
- Rentabilidade de aluguel: 6,6 % aa



Prime

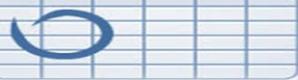


Patrimônio e renda



Fluxo de caixa

Curto prazo



Longo prazo



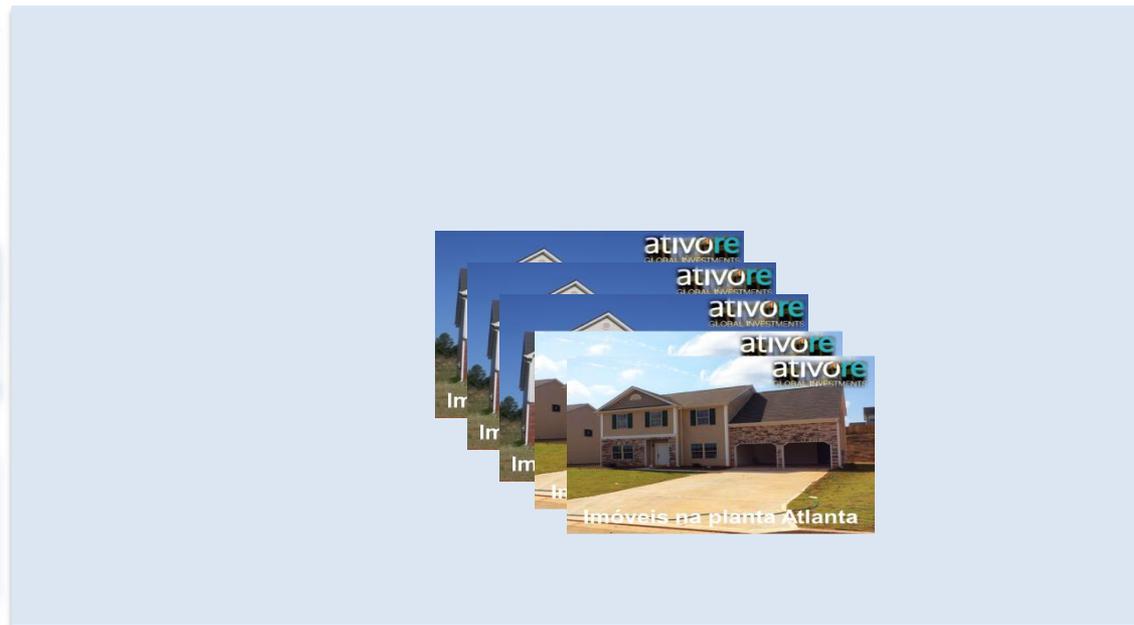
Comercial



# Carteira 3

## Patrimônio e renda

- Investimento : \$750.000,00
- Lucro liquido anual: \$60.150,00
- Rentabilidade de aluguel: 8 % aa



# Carteira 4

## Fluxo de caixa

- Investimento : \$620.000,00
- Lucro liquido anual: \$64.000,00
- Rentabilidade de aluguel: 10,5 % aa





Faça o cadastro pelo site [www.ativore.com](http://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](mailto: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