

Riverside Shopping Center



Riverside Shopping Center



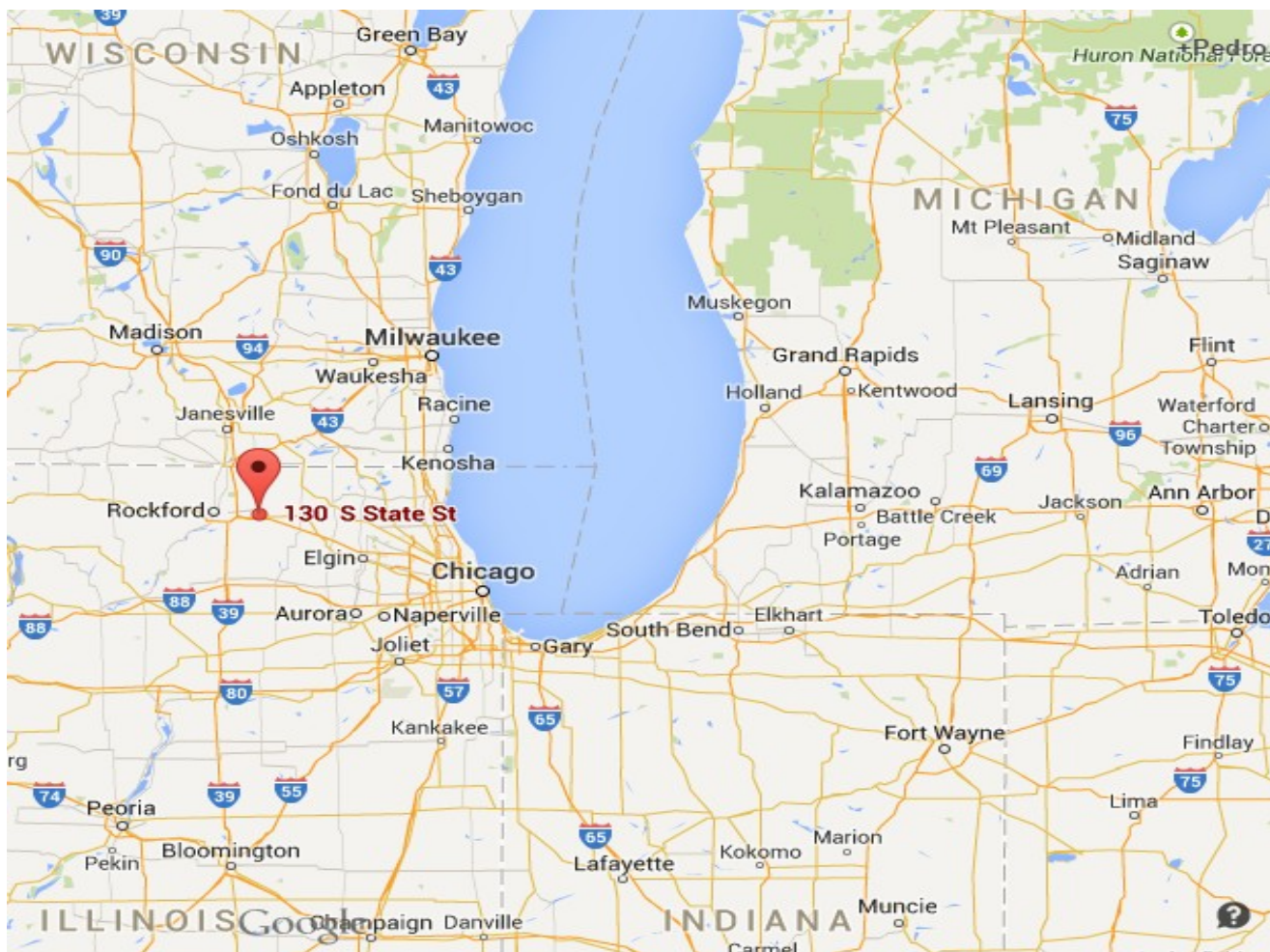
\$ FLUXO DE CAIXA

- Shopping tradicional a uma hora de Chicago, IL
- Estrategicamente posicionado - tráfego elevado
- Lojas já alugadas para redes de varejistas americanas
- Contratos de aluguel de 2 a 7 anos

Investimento (unidade de participação): **USD\$ 100.000,00**

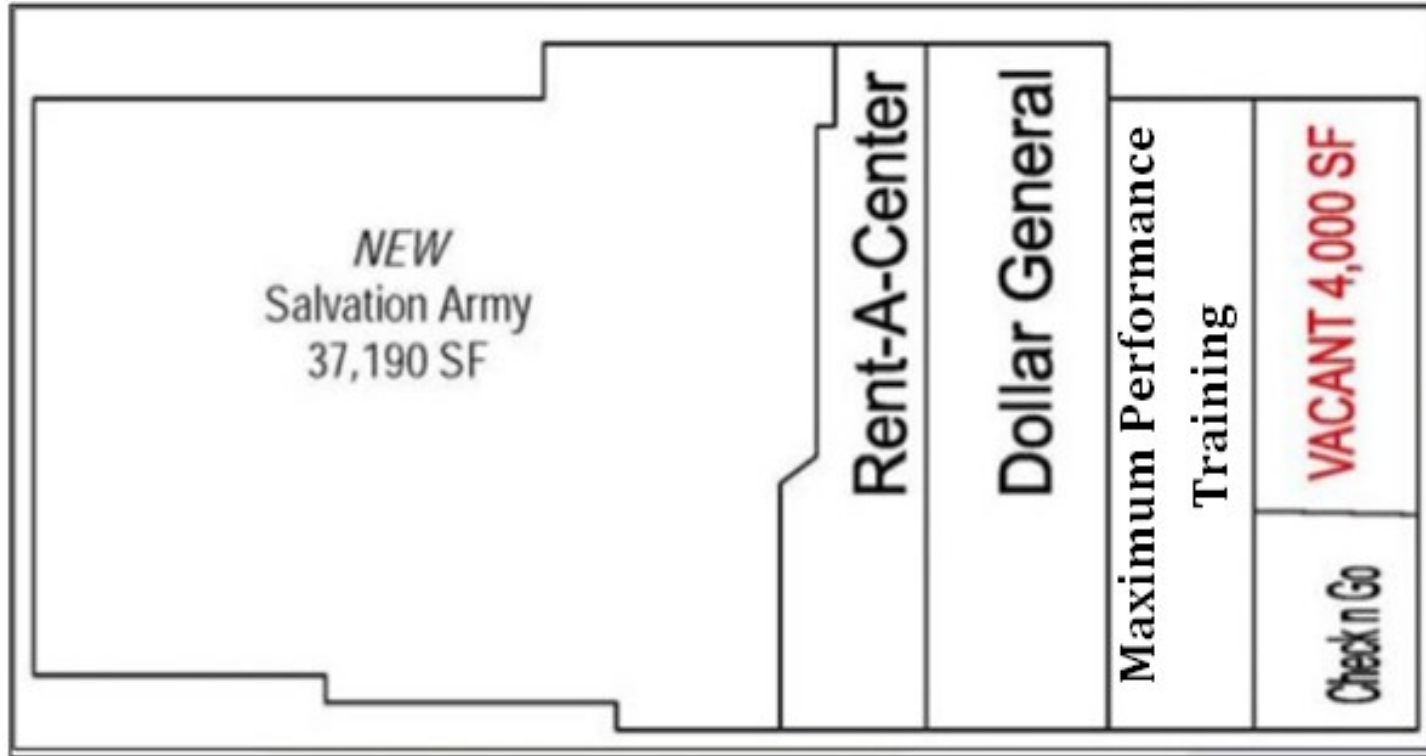
Rentabilidade estimada de aluguel : **8,3 % aa**

Mapa



<https://www.google.com.br/maps/place/130+S+State+St,+Belvidere,+IL+61008,+USA/@43.330492,-88.6658553,7z/data=!4m2!3m1!1s0x8808b5b993d1b7af:0xb17e95b6d1863ab6>

Centro Comercial



Centro Comercial



Centro Comercial



Centro Comercial



Análise

	INVESTIMENTO		Total	Unidade de participação
=	CUSTOS DE AQUISIÇÃO		2.708.376,52	
	Empréstimos		1.695.000,00	
	Capital		1.013.000,00	
	Outros acionistas		513.000,00	
	Acionistas Early Shares	49,4%	500.000,00	100.000,00
+	Custos de colocação Early Shares	1,4%	6.915,89	1.382,98
+	Outros custos de colocação	5,0%	25.000,00	5.000,00
=	INVESTIMENTO ACIONISTAS EARLY SHARES		531.914,89	106.382,98
	ALUGUEL ANUAL LÍQUIDO PREVISTO (Média anual - 10 anos)		Early Shares	Unidade
	Aluguel anual total do imóvel		404.171,42	
	Aluguel anual (parcela da Early Shares)	49,3%	199.418,19	39.883,64
-	Administração do imóvel		-9.671,78	-1.934,36
-	Provisão para vacância		-5.982,55	-1.196,51
-	Custos operacionais das áreas comuns (*)		-39.472,00	-7.894,40
-	Impostos anuais sobre o imóvel		-31.067,52	-6.213,50
-	Pagamento de hipoteca		-55.611,24	-11.122,25
-	Taxa de administração Early Shares		-5.000,00	-1.000,00
-	Taxa de performance operador imóvel		-6.314,91	-1.262,98
-	Taxa de performance Early Shares		-2.328,73	-465,75
=	ALUGUEL ANUAL LÍQUIDO		43.969,46	8.793,89
	% RENTABILIDADE ESTIMADA DE ALUGUEL		8,27%	8,27%
	FLUXO DE CAIXA A DISTRIBUIR (Média anual - 10 anos)		Early Shares	Unidade
	Aluguel mínimo previsto anualmente (distribuição trimestral)		37.234,04	7.446,81
	% Aluguel distribuída ao longo do ano		7,0%	7,0%
	Aluguel excedente previsto (a distribuir anualmente)		6.735,42	1.347,08
	% Rentabilidade distribuída anualmente		1,3%	1,3%

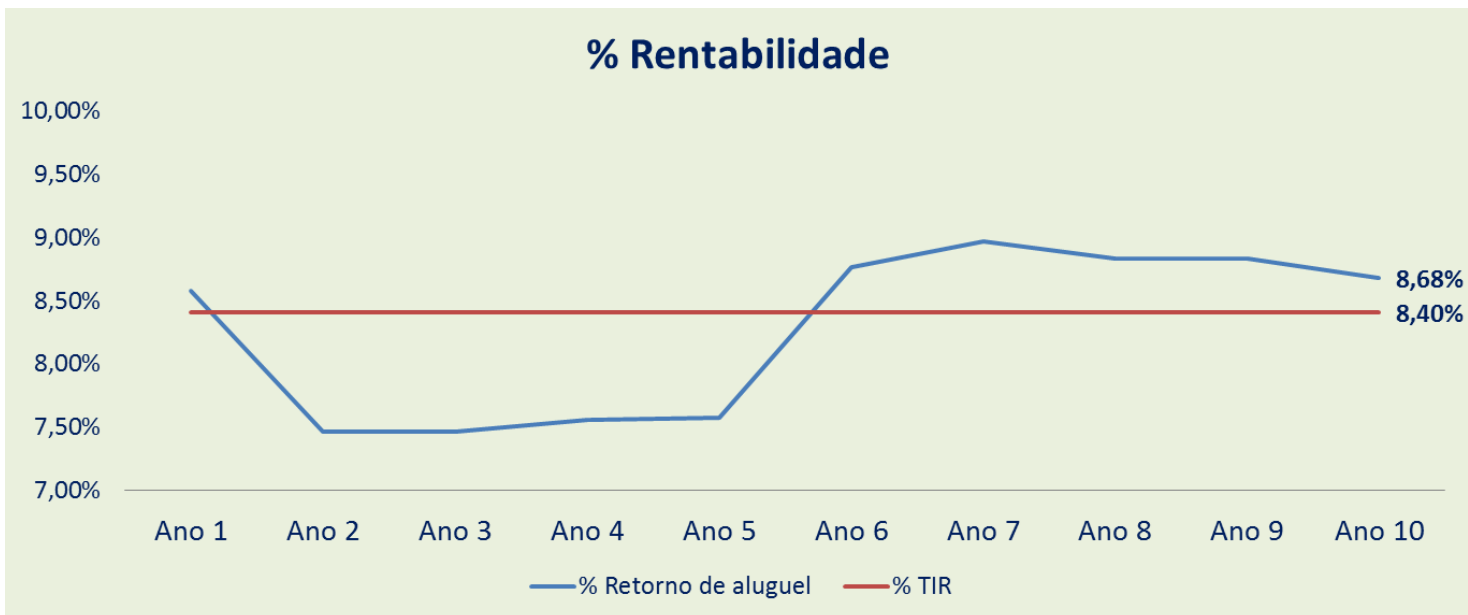
Análise

- Tipo de investimento: compra de participação acionária em empresa americana que só tem o imóvel como ativo (SPV), que é gerida pela EarlyShares;
- Rentabilidade líquida de alugueis após o pagamento das parcelas de financiamento : 8,3% aa sendo 7,0% distribuídos trimestralmente e o restante distribuído anualmente;
- Este rendimento é calculado com base nos contratos de alugueis já firmados e representa o rendimento atual estabilizado.
- Os operadores do imóvel são também acionistas. Seu trabalho só é remunerado se a rentabilidade do imóvel for superior a 7%. A estimativa de rentabilidade de 8,3% já é líquida da comissão de performance dos gestores do imóvel (25% do que exceder os 7%).
- 62,6% dos custos totais de aquisição foram financiados em 25 anos a uma taxa de 4,47% aa.
- Taxas de juros revistas em 5 anos para 267 pontos base acima da taxa swap.
- 65% do empréstimo garantidos pela Cross Town Capital Partners, administradora (e acionista) do imóvel.
- Prazo alvo para venda do imóvel: 5 – 10 anos (máximo) com lucro previsto por baixo de 30% (3% ao ano).

Análise

- A rentabilidade anual para o investidor, estimada de forma

conservadora está apresentada no gráfico a seguir:



Análise

- **Nota 1:** Serviços de administração do imóvel e serviços de apoio à aquisição do imóvel serão prestados por empresas terceiras sediadas no exterior
- **Nota 2:** O retorno sobre o investimento é estimado através de estudos econômicos do mercado imobiliário local, com base nos contratos de aluguel em vigor. Porém, não há garantia que estes valores permanecerão os mesmos e o retorno sobre o investimento real pode diferir do valor apresentado
- **Nota 3:** Valores sujeitos a alteração pelo proprietário sem aviso prévio



Fale conosco para mais informações e obtenha todos os detalhes dos produtos e serviços.

paulohenrique@paulocellesimoveis.com.br