



Imagem: Google Maps

Relatório para investimento em casas para temporada.

Relatório destinado à orientação para compra de propriedades localizadas na cidade de Kissimme, no estado da Florida.

Contém informações sobre propriedades disponibilizadas pela Real Estate local, base de dados disponibilizadas para a intenção de realização da análise.

Relatório desenvolvido por: Guilherme Carvalho

Sumário

3- Sinopse

4- Propriedades

4- 4662 Fairy Tale Cir

5- 4741 Clock Tower Dr 401

6- Harwich Ii Plan Storey Lake Reflections Estate Homesa

7- 4664 Tribute Trl Kissimmee, FL 34746

8- Beach Th Palm Plan Storey Lake The Cove Resort Townhomes

9- Royale Palm Plan Storey Lake The Cove Resort Townhomes

10- 8815 Worldquest Blvd

11- Kissimi Apartment Storey Lake

12- Análise propriedades

13- Análise plataformas

14- Projeções

15- Projeções

16- Recomendação

17- Referência

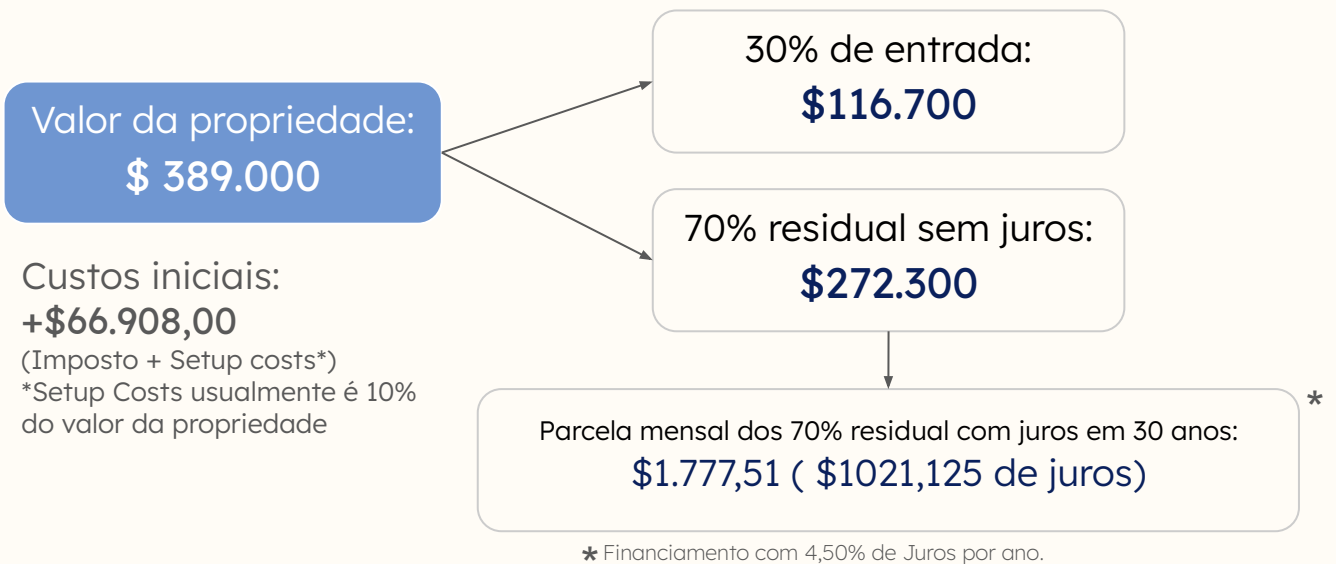
Sinopse

Fui contactado por um investidor para analisar determinadas propriedades na região de Kissimmee na Flórida para seu futuro investimento, orientado assim para uma melhor decisão. A Real Estate local forneceu para meu cliente 8 propriedades disponíveis e suas respectivas características. Serei responsável por analisar essas propriedades com base em outros dados disponibilizados pelo cliente e outros encontrados na web.

Para a aquisição de um imóvel para temporada, precisamos analisar algumas variáveis *como preço médio por diária; quanto essa propriedade fica ocupada em relação ao ano; seu lucro; custos anuais; interesses próximos; seu breakeven e ROI.*

4662 Fairy Tale Cir

4 Quartos - 3 Banheiros - house 3.257 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% = \$4.668	\$900,00	\$4.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.200,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:
\$14.521

Custo total mensal:
\$1.210

Interesses para Guests

 Airport Kissimmee: 15 min/5,3 miles

 Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 5 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 5 min/ 1,6 miles
- Target: 6 min / 1,4 miles
- Chili's Grill & Bar: 8 min / 2,3 miles
- Congo River Golf: 6 min/ 1,5 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,6 miles
- Ice Factory of Central Florida: 23 min / 11 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,4 miles

4741 Clock Tower Dr 401

4 Quartos - 3 Banheiros - apartment 2556 SQFT

Valor da propriedade:
\$ 461.105

Custos iniciais:

+\$79.310,06

(Imposto + Setup costs*)

*Setup Costs usualmente é 10%
do valor da propriedade

30% de entrada:

\$138.331,50

70% residual sem juros:

\$322.773,50

Parcela mensal dos 70% residual com juros em 30 anos:

\$2.106,99 (R\$ 1.210,40 de juros)

* Financiamento com 4,50% de Juros por ano.

Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não
adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% = \$5.533	\$1.100,00	\$4.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.200,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:

\$14.721

Custo total mensal:

\$1.227

Interesses para Guests



Airport Kissimmee: 14 min/5,5 miles



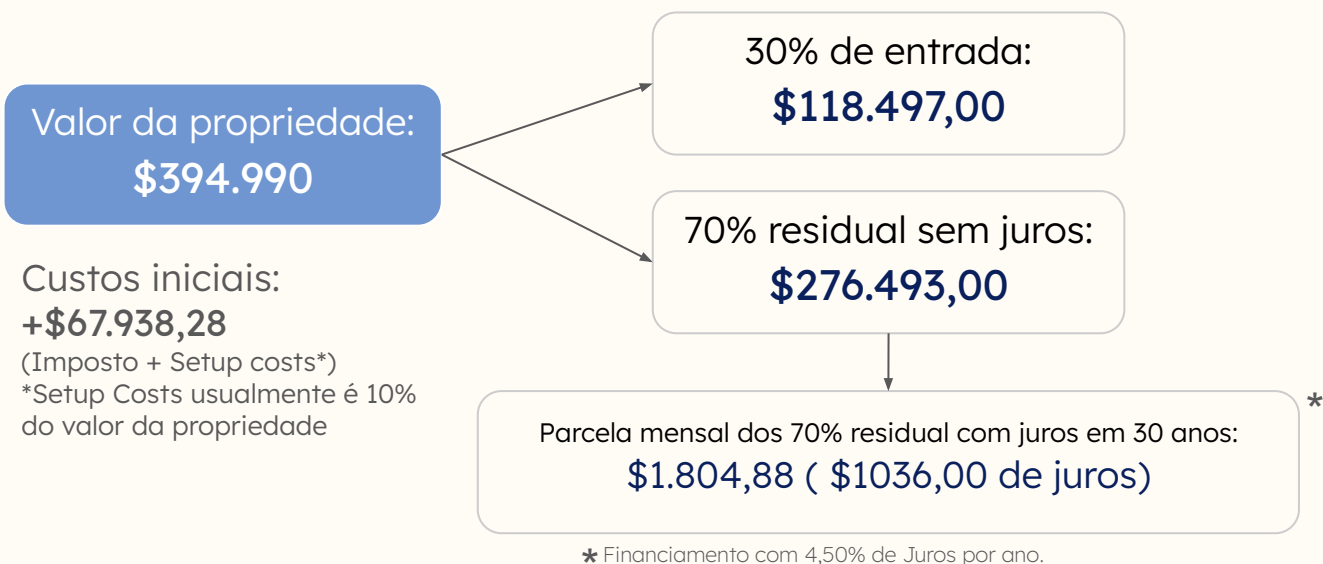
Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 7 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 6 min/ 1,5 miles
- Target: 7 min / 1,6 miles
- Crab & Lobster Juicy Seafood: 6 min / 1,9 miles

- Congo River Golf: 7 min/ 1,6 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,5 miles
- Ice Factory of Central Florida: 24 min / 11,4 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,2 miles

Harwich Ii Plan Storey Lakev

5 Quartos - 3,5 Banheiros - house 3.995 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% = \$4.739	\$1000,00	\$5.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.500,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:
\$15.921

Custo total mensal:
\$1.327

Interesses para Guests

 Airport Kissimmee: 15 min/5,3 miles



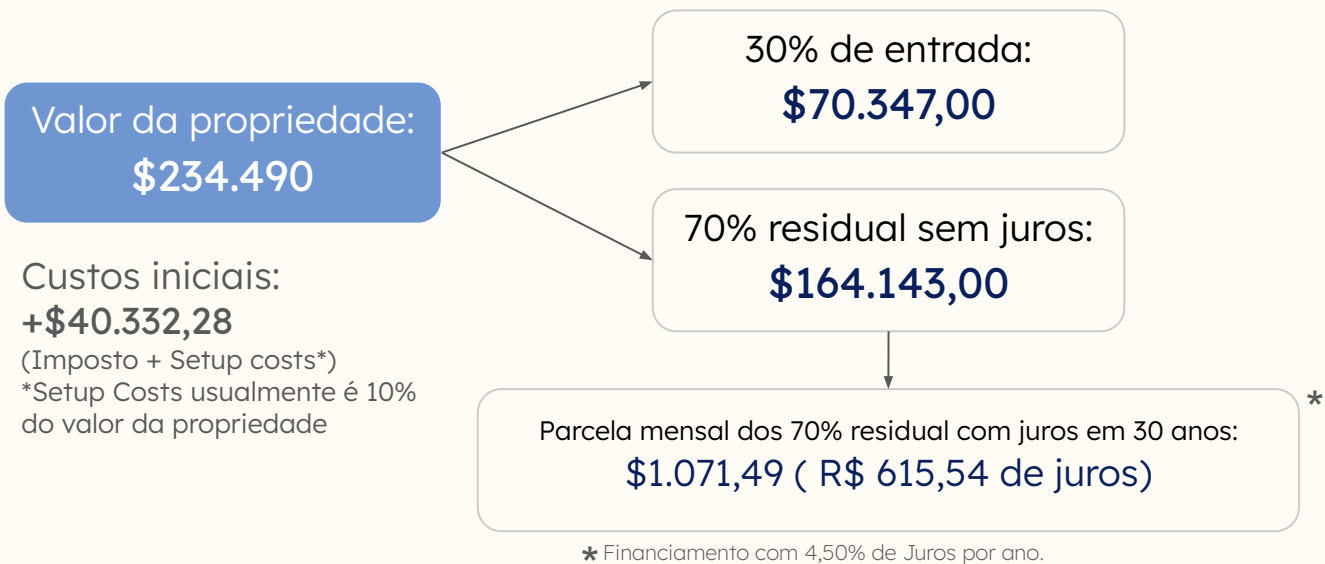
Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 5 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 5 min/ 1,6 miles
- Target: 6 min / 1,4 miles
- Chili's Grill & Bar: 8 min / 2,3 miles

- Congo River Golf: 6 min/ 1,5 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,6 miles
- Ice Factory of Central Florida: 23 min / 11 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,4 miles

4664 Tribute Trl Kissimmee

3 Quartos - 2,5 Banheiros - Townhouse 1.799 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% =\$2.814	\$900,00	\$3.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.100,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual: **\$13.421**

Custo total mensal: **\$1.118**

Interesses para Guests

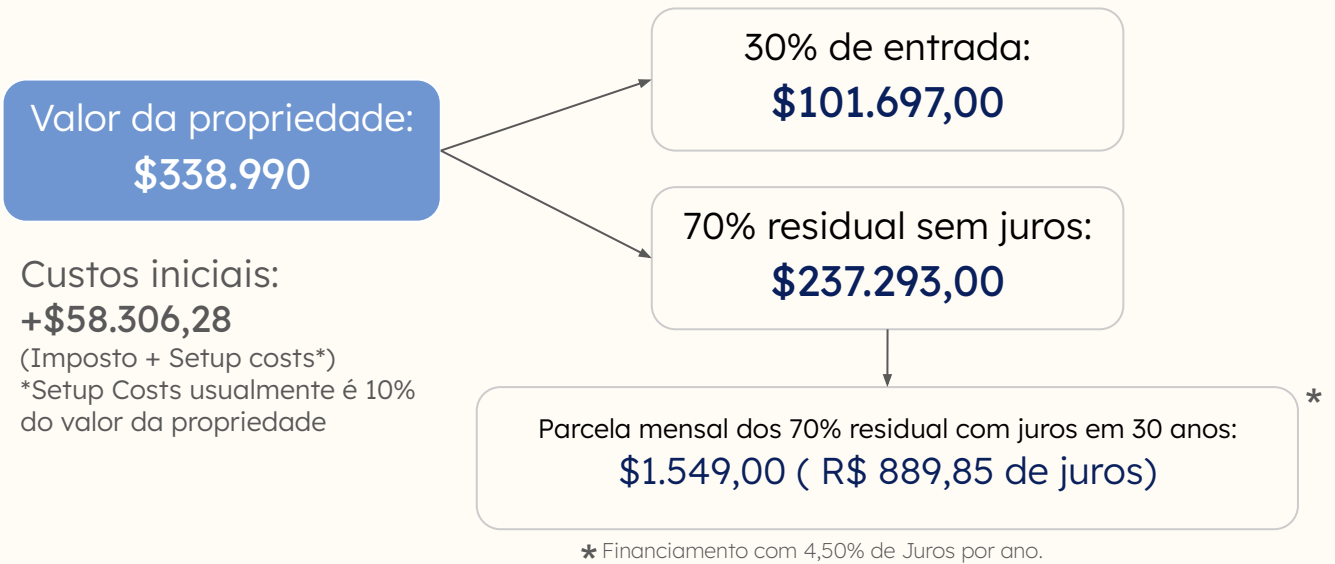
 Airport Kissimmee: 15 min/5,3 miles

 Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 5 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 5 min/ 1,6 miles
- Target: 6 min / 1,4 miles
- Chili's Grill & Bar: 8 min / 2,3 miles
- Congo River Golf: 6 min/ 1,5 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,6 miles
- Ice Factory of Central Florida: 23 min / 11 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,4 miles

Beach Th Palm Plan Storey Lake Townhomes

4 Quartos - 3 Banheiros - townhouse 1.914 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% =\$4.067	\$1000,00	\$4.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.200,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:
\$14.621

Custo total mensal:
\$1.218

Interesses para Guests

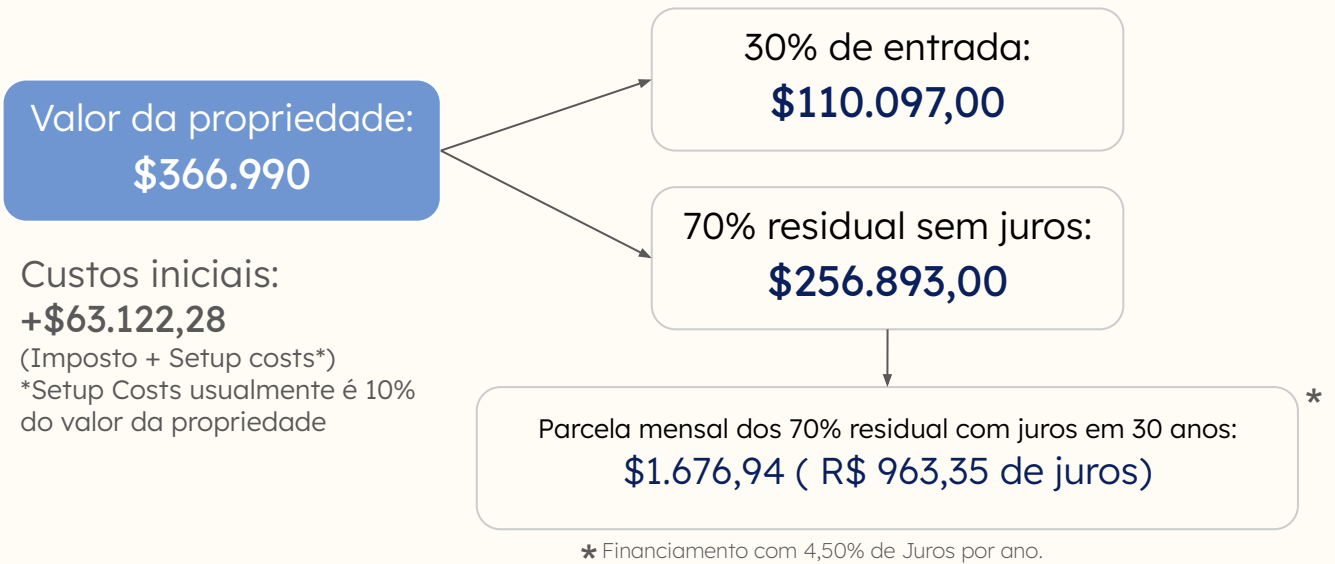
 Airport Kissimmee: 15 min/5,3 miles

 Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 5 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 5 min/ 1,6 miles
- Target: 6 min / 1,4 miles
- Chili's Grill & Bar: 8 min / 2,3 miles
- Congo River Golf: 6 min/ 1,5 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,6 miles
- Ice Factory of Central Florida: 23 min / 11 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,4 miles

Royale Palm Plan Storey Lake Townhomes

5 Quartos - 4 Banheiros - townhouse 2.128 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% =\$4.403	\$1000,00	\$5.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.500,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:
\$15.921

Custo total mensal:
\$1.327

Interesses para Guests

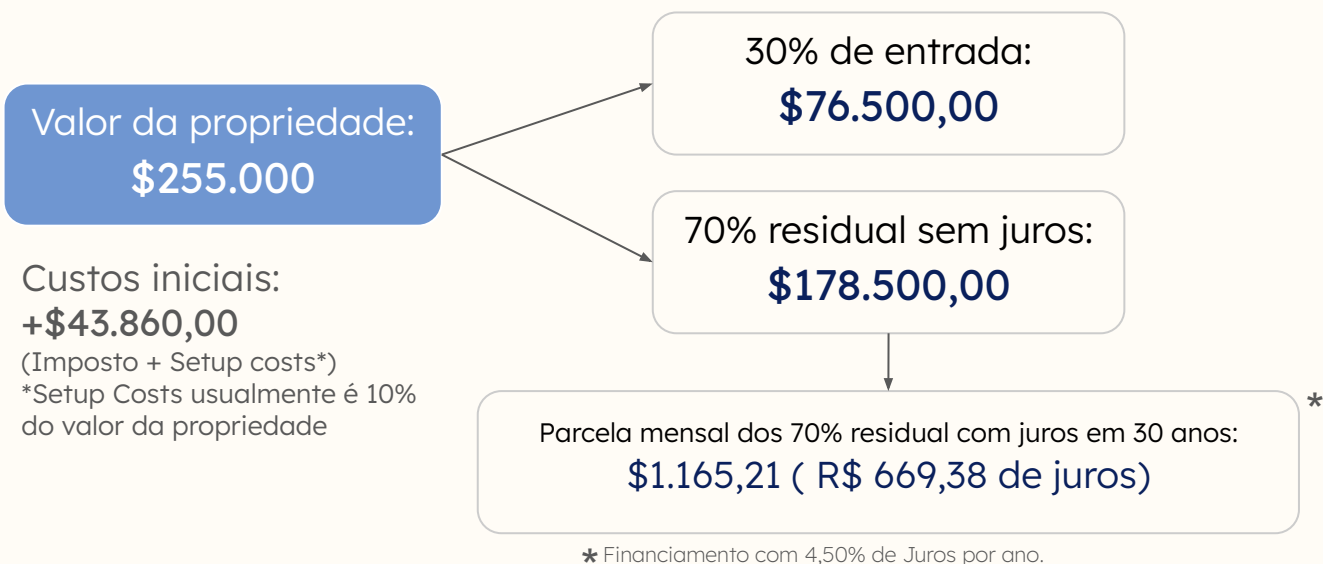
 Airport Kissimmee: 15 min/ 5,3 miles

 Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 5 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 5 min/ 1,6 miles
- Target: 6 min / 1,4 miles
- Chili's Grill & Bar: 8 min / 2,3 miles
- Congo River Golf: 6 min/ 1,5 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,6 miles
- Ice Factory of Central Florida: 23 min / 11 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,4 miles

8815 Worldquest Blvd # 2405

3 Quartos - 3 Banheiros - apartment 1.459 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% =\$3.060	\$1000,00	\$3.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$2.100,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:
\$13.265

Custo total mensal:
\$1.105

Interesses para Guests

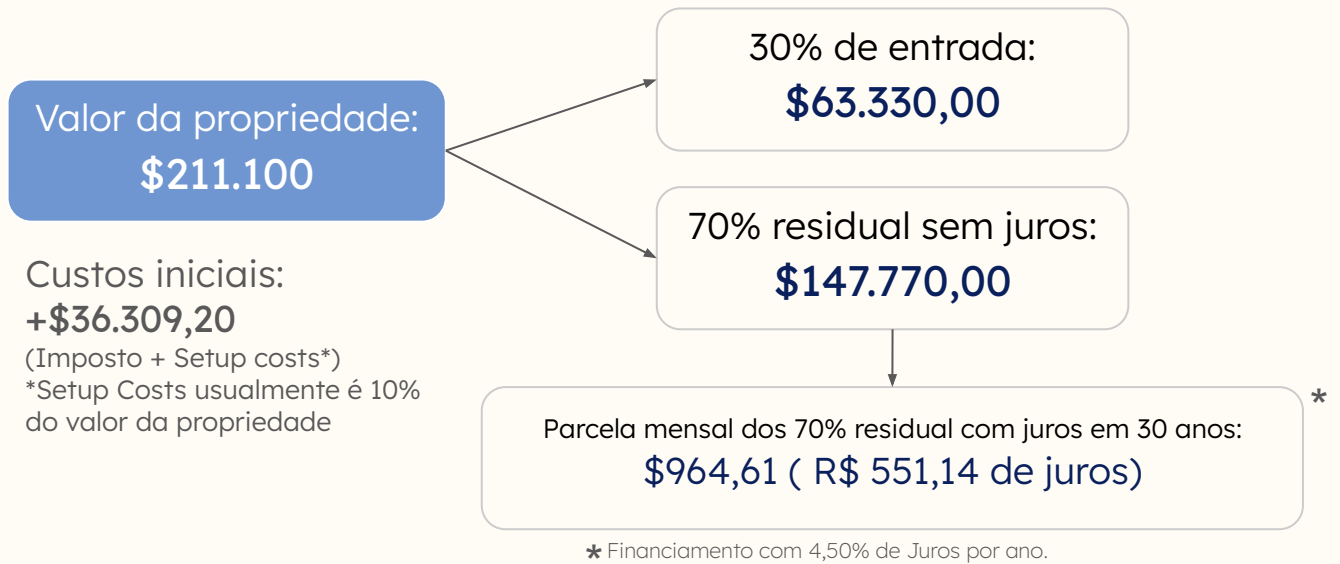
 Airport Kissimmee: 20 min/ 7,8 miles

 Próximo da Highway Central Florida Greene Way

- Walmart Supercenter: 8 min/ 2,5 miles
- Five Guys: 7 min/ 2,3 miles
- Pal Campo Restaurant: 7 min / 2,2 miles
- Celebration Lakeside Park: 12 min / 4,9 miles
- ESPN Wide World of Sports Complex: 10 min/ 4,9 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 10 min/ 3,7 miles
- Frozen Ever After: 9 min / 4,3 miles

Kissimi Apartment Storey Lake

2 Quartos - 2 Banheiros - apartment 1.221 SQFT



Custos Anuais

*Taxa cobrada com base no lucro anual e não adicionada no custo total

Imposto Anual	Seguro	Taxa de Manutenção	Taxa de Gerenciamento*	Taxa de Publicidade
1,20% =\$2.533,20	\$800,00	\$2.000,00	20%	\$1.800,00

Eletricidade	Storey Lake Master Association	Storey Lake Club	Services
\$1.800,00	844,92	\$1.776,00	\$3.000,00

Custo total anual:
\$11.865

Custo total mensal:
\$989

Interesses para Guests

 Airport Kissimmee: 20 min/ 7,8 miles

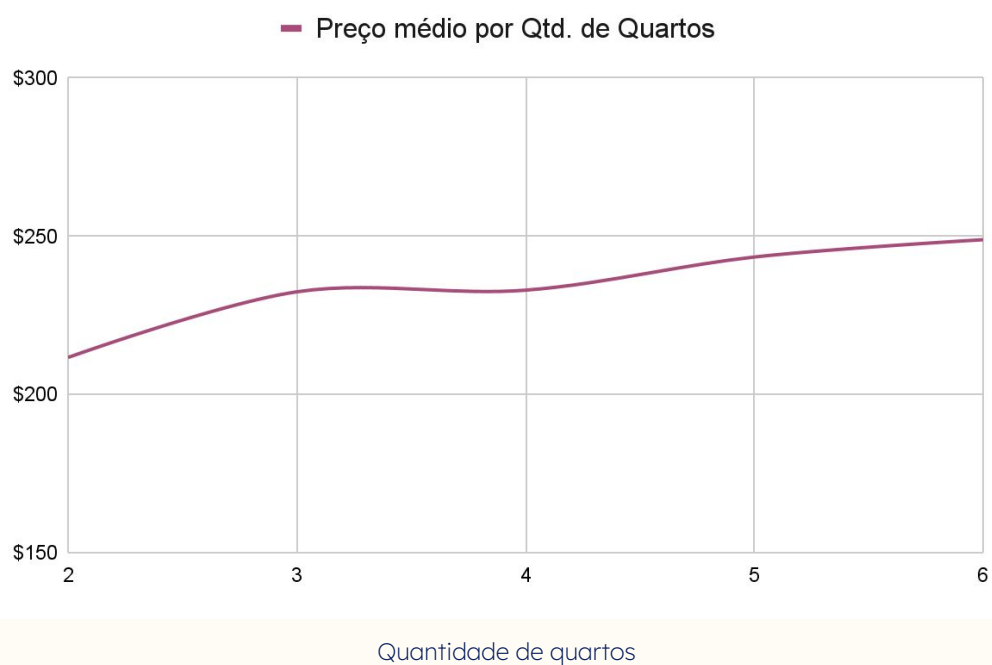
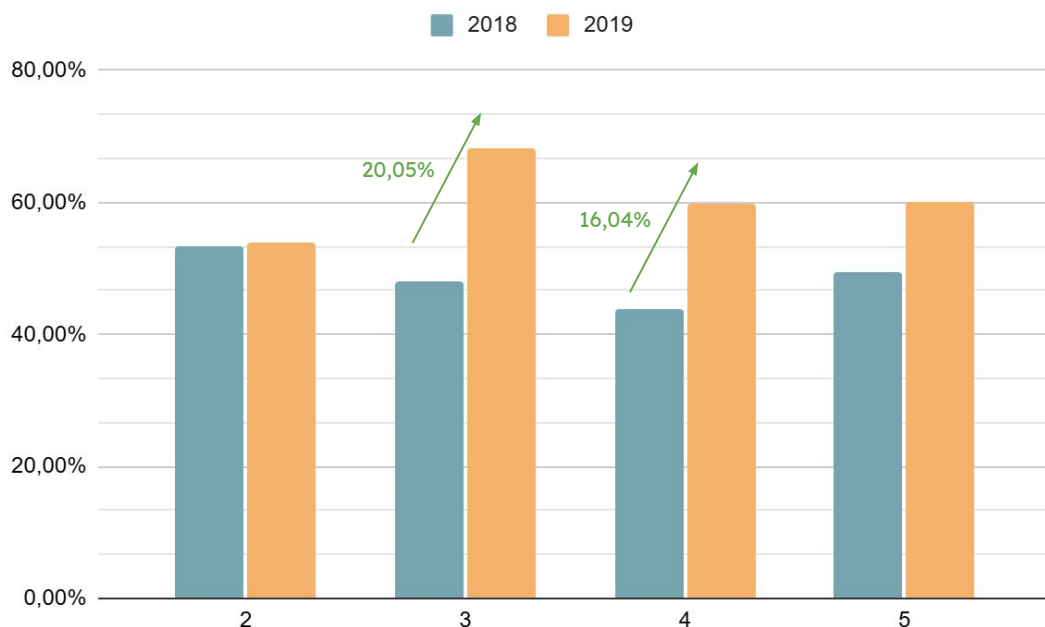
 Próximo da Highway W. Osceola Pkwy

- Walmart Supercenter: 5 min/ 1,6 miles
- Five Guys: 5 min/ 1,6 miles
- Target: 6 min / 1,4 miles
- Chili's Grill & Bar: 8 min / 2,3 miles
- Congo River Golf: 6 min/ 1,5 miles
- Fun Spot America Theme Parks: 9 min/ 3,6 miles
- Ice Factory of Central Florida: 23 min / 11 miles
- Medieval Times Dinner & Tournament: 8 min / 3,4 miles

Análise

Essa análise será feita com objetivo de associação de um histórico de ocupação de propriedades durante o ano de 2018 e 2019. Iremos usar a variável “quantidade de quartos” para realizar nossa análise e previsões e concluindo, a recomendação.

Taxa de ocupação Anual

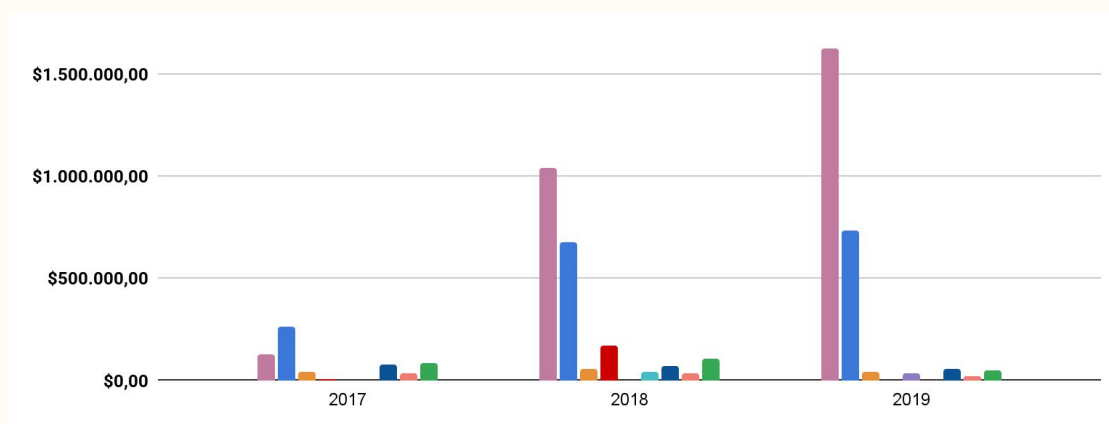


Análise por Plataforma de locação

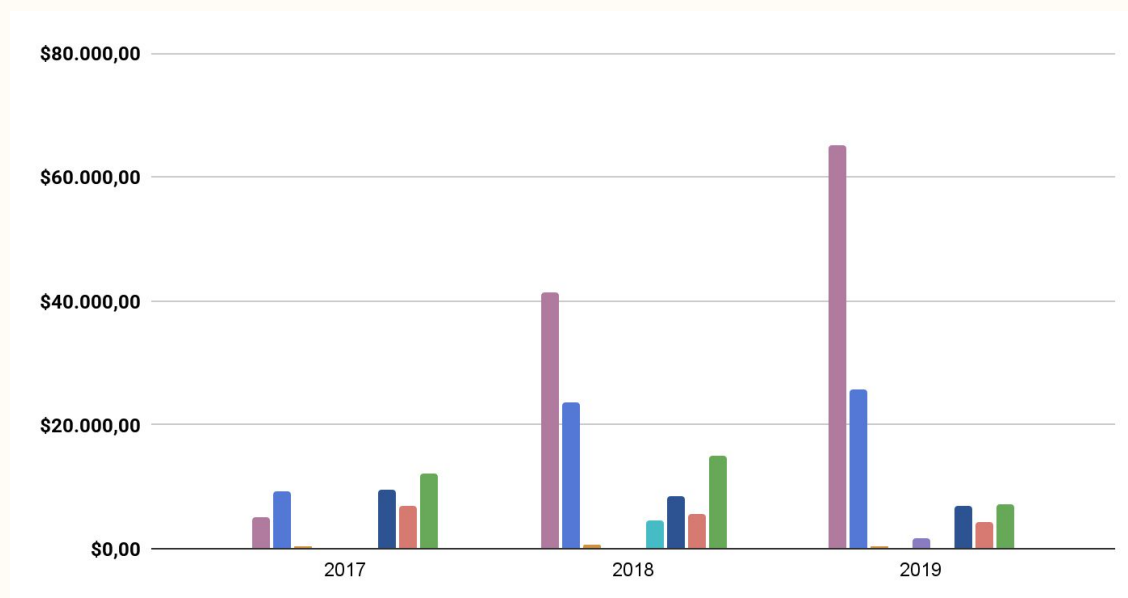
Valores cobrados por plataformas para anúncio e locação de sua propriedades em seu veículos.

Airbnb	4%	Influencer	10%
Homeaway	3,50%	Facebook	12%
Website	1%	Agencia	18%
YouTube	0,00%	Google Search	14%
Instagram	5%		

Receita Bruta por Plataforma



Valor total retirado pelas plataformas



Projeções

• 4662 Fairy Tale Cir



Custo anual:
\$34.227



Receita anual projetada:
\$50.902,60



Lucro anual:
\$13.947,66



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$66.908,00

BreakEven:
4,8 anos

• 4741 Clock Tower Dr 401



Custo anual:
\$39.426



Receita anual projetada:
\$50.902,60



Lucro anual:
\$11.476,36



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$79.310,06

BreakEven:
6,9 anos

• Harwich Ii Plan Storey Lake



Custo anual:
\$39.021



Receita anual projetada:
\$53.289,40



Lucro anual:
\$14.268,42



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$67.938,28

BreakEven:
4,8 anos

• 4664 Tribute Trl



Custo anual:
\$32.361



Receita anual projetada:
\$57.769,34



Lucro anual:
\$25.408,12



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$40.332,28

BreakEven:
1,6 anos

Projeções

• Beach Th Palm Plan



Custo anual:
\$35.480



Receita anual projetada:
\$50.902,60



Lucro anual:
\$15.422,98



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$58.306,28

BreakEven:
3,8 anos

• Royale Palm Plan Storey Lake



Custo anual:
\$38.139



Receita anual projetada:
\$53.289,40



Lucro anual:
\$15.150,42



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$63.122,28

BreakEven:
4,2 anos

• 8815 Worldquest Blvd # 2405



Custo anual:
\$32.851



Receita anual projetada:
\$57.769,34



Lucro anual:
\$24.918,05



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$43.860,00

BreakEven:
1,8 anos

• Kissimi Apartment Storey Lake



Custo anual:
\$26.827



Receita anual projetada:
\$41.560,49



Lucro anual:
\$14.733,82



Custo inicial_(closing+imposto+setup) :
\$36.309,20

BreakEven:
2,5 anos

Recomendação

Diante dessa análise, recomendamos o imóvel **4664 Tribute Trl**, pelos seguintes motivos:

- Segundo menor valor de Juros sobre o Residual atribuído às parcelas mensais.
- Maior lucro anual
- BreakEven em 1 ano e 6 meses.
- Seu Return on Investment é de 63%

Também recomendamos o imóvel **8815 Worldquest Blvd**, pelos seguintes motivos:

- Terceiro menor valor de Juros sobre o Residual atribuído às parcelas mensais.
- Segundo maior Lucro anual
- BreakEven em 1 ano e 8 meses.
- Seu Return on Investment é de 57%

Nós não recomendamos o restante dos imóveis por questões de:

- Lucro anual abaixo de \$17,000
- Return on Investment abaixo de 50%
- BreakEven acima de 2 anos
- Valores de Juros altos para o residual

Extra

Na escolha de plataformas para anúncio de propriedades, recomendamos **Airbnb e Homeaway** pois suas taxas são baixa em comparação às demais e os dados indicam que são os mais procurados para reservas.

Não indicamos Google Search e Agências particulares pois possuem a maior taxa de juros.

Referências

- Base de dados “Histórico de ocupação” fornecido pelo cliente
[Base de dados](#)
- [Tripadvisor](#)
- [Google maps](#)