

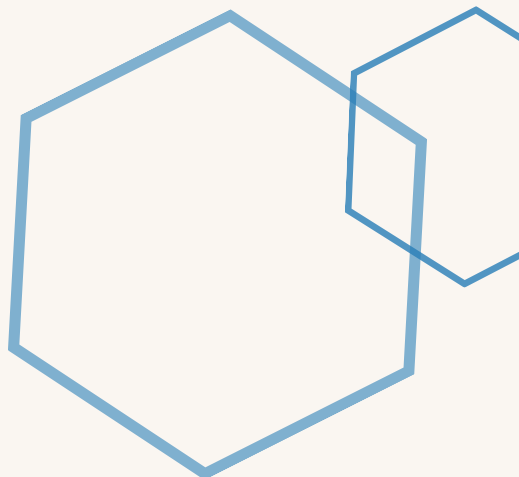
REAL ESTATE INVESTMENT NETWORKING ASSOCIATES



*Quiénes somos..*




**En nuestro viaje como pareja y padres, siempre nos ha apasionado las inversiones y hemos encontrado en el sector inmobiliario un vehículo para hacer crecer nuestro capital, ahora queremos compartir con ustedes nuestra experiencia personal al estar invirtiendo en EU bajo la guía de nuestro coach en inversiones Saúl Serna y su equipo de trabajo.**



# Nuestra historia

**Siempre tuvimos la inquietud de invertir fuera del país en una moneda fuerte, pero teníamos el temor de no hacerlo bien, perder nuestro capital cómo lo habíamos oído de amigos que ya les había sucedido. En nuestra búsqueda asistimos a múltiples conferencias, buscamos muchas páginas de realtors, fondos de inversión nacionales y extranjeros, pero nos quedaba la sensación que iban solamente tras una comisión**





En esta búsqueda encontramos a Saúl en la red, nos inscribimos en su curso de 12 semanas de coaching para inversionistas internacionales.

*¿Qué nos gustó?*

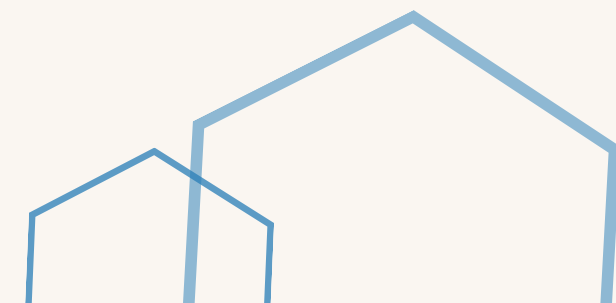
Nos encantó que el programa es 100% formativo, primero como Ser humano y aprendiendo cómo hacer uno mismo el proceso de la inversión,



*¿y luego qué?*

Quisimos profundizar más y tomamos un programa de coaching VIP con Saúl Serna porque nuestro interés era personalizar nuestro plan de inversión familiar en EU a corto, mediano y largo plazo.

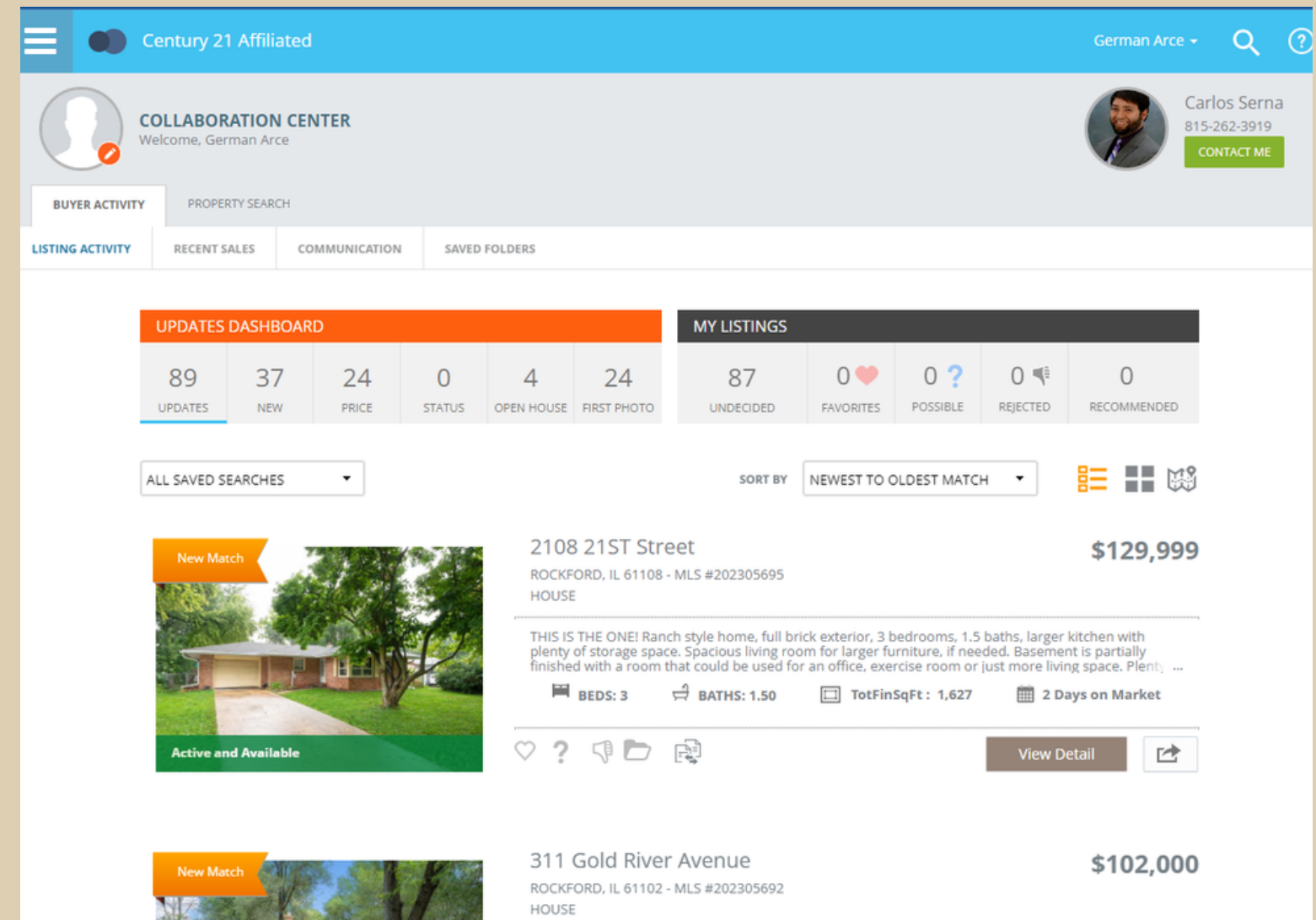
Nuestro objetivo ahora es :  
“Ganar en dólares y gastar en pesos”.





# Nuestro Proceso

1. Preparación personal y financiera.
2. Búsqueda de la oportunidad.



# Nuestro Proceso

3. Evaluación de la rentabilidad de la propiedad y asesoramiento.

4. La oferta, se hace a través del realtor.

5. Inspección de la propiedad.

DIRECCION DE LA PROPIEDAD	
ESTILO DE PROPIEDAD	
<b>RENTA MENSUAL</b>	<b>\$ 1,500.00</b>
PRECIO DE MERCADO	\$ 81,900.00
PRECIO DE COMPRA	\$ 76,900.00
% CUOTA INICIAL	100%
COSTOS DE COMPRA	\$ 1,538.00
TOTAL DE FINANCIACION	\$ -
CAPITAL INVERTIDO	\$ 78,438.00
TOTAL DE INVERSION	\$ 78,438.00



ESTIMADOS	
<b>Income</b>	<b>18,000</b>
Rent	18,000
Other Income	0
<b>Expense</b>	<b>8,097</b>
Appliances	0
Maintenance	2,000
Management Fees	1,800
Insurance	1,000
Real Estate Taxes	1,297
Utility Electricity	
Utility Gas	
Utility Wastewater	1,000
Utility Water	1,000
<b>NOI</b>	

Net Operating Income (NOI)	
Total Annual Operating Income	18,000
Total Annual Operating Expense	8,097
<b>Annual Net Operating</b>	<b>9,903</b>

Capitalization Rate and Valuation	
Desired Capitalization Rate	10%
Property Valuation (Offer Price)	99,030
Actual Purchase Price	76,900
Actual Capitalization Rate	12.88%

Loan Information	
Down Payment (%)	100%
Down Payment	76,900
Loan Amount	0
Acquisition Costs and Loan Fees	1,538
Length of Mortgage (years)	20
Annual Interest Rate	6%
Rehab Cost Approx	0
Initial Investment	78,438
Monthly Mortgage Payment (PI)	0
Annual Interest	0
Annual Principal	0
<b>Total Annual Debt</b>	<b>0</b>

NOI	9,903
ADS	0
Debt Coverage Ratio:	

Cash Flow and ROI	
Total Monthly Cash Flow (before)	\$25
Total Annual Cash Flow (before)	9,903
Cash on Cash Return (ROI)	12.63%



Home Inspection Report

Prepared exclusively for  
Gerima Investments LLC



PROPERTY INSPECTED:  
820 Royal Avenue  
Rockford, IL 61101

Date of Inspection: 11/03/2022

Inspection No. 371423-3694

**INSPECTED BY:**

Pepper Rogers LLC  
122 N 1st St Suite D  
DeKalb, IL 60115  
[team.rogers@pillartopost.com](mailto:team.rogers@pillartopost.com)  
(815) 517-0025

**INSPECTOR:**

Matthew Rogers  
Lic.#: 450012169  
[matthew.rogers@pillartopost.com](mailto:matthew.rogers@pillartopost.com)  
(815) 762-4431

Each office is independently owned and operated

# Nuestro Proceso

6. Análisis de la inspección y negociación de la propiedad. Con la guía del realtor y Saúl.

7. Cierre y compra de la propiedad. Con la asesoría de Saúl, y se programa con tiempo el envío del dinero desde Colombia.

### 3.2 Foundation Surface

☉ Concrete

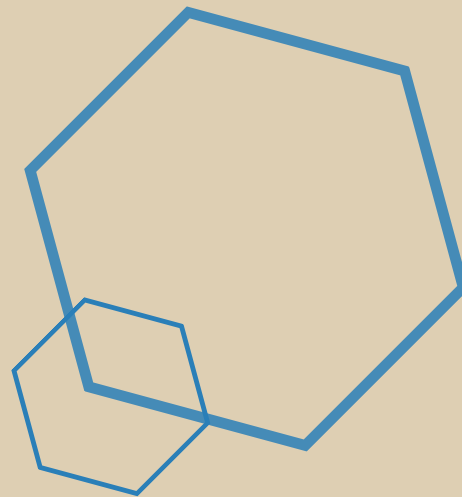
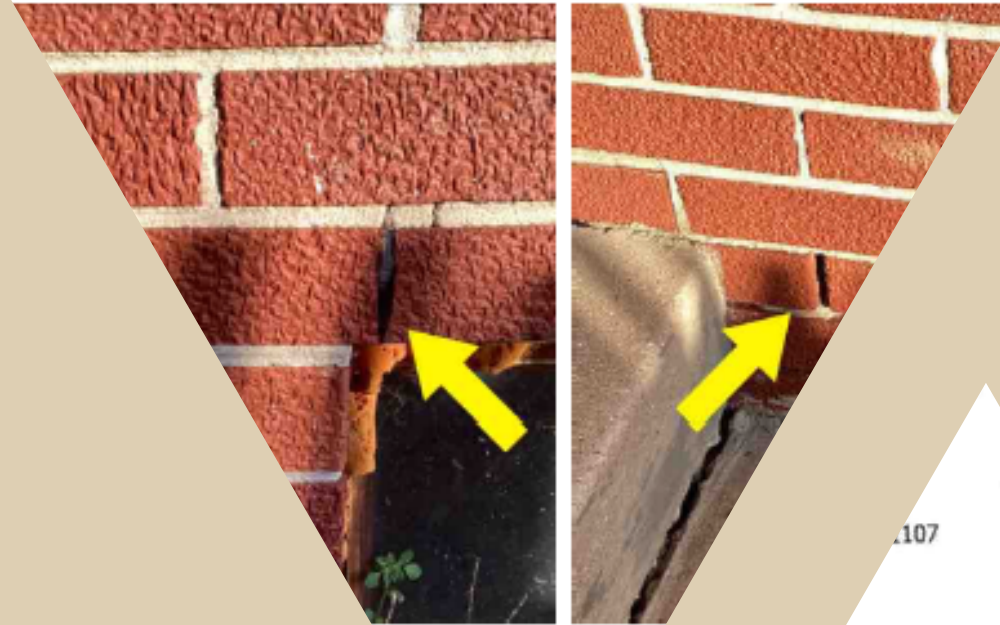
3.2.1 The foundation surfaces were inspected and no significant deficiencies were observed.

### 3.3 Wall Surface

☉ Brick veneer

3.3.1 There are no weeping holes that were observed in the wall surface. Recommend installing to provide drainage support for the wall structure. **(Throughout Exterior)**

3.3.2 Mortar is worn/damaged in areas. This should be repaired by a qualified masonry/contractor to prevent water intrusion and minimize ongoing wear. **(Throughout Exterior)**



Description	
<b>Financial</b>	
Sale Price of Property	\$ 76,000.00
Deposit	
<b>Prorations/Adjustments</b>	
2022 County Taxes 01/01/22 to 11/29/22	
<b>Loan Charges to CASH</b>	
<b>Other Loan Charges</b>	
<b>Impounds</b>	
<b>Title Charges &amp; Escrow / Settlement Charges</b>	
\$ 500.00	Title - Owner's Title Insurance (optional) to Title Underwriters Agency Coverage: \$ 76,900.00 Premium: \$ 500.00
	Title - Closing Fee (Buyer) to Title Underwriters \$ 200.00



8. Búsqueda de inquilinos y administración de las propiedades. Se hace por medio de IHI (Investor Helping Investor) y de la plataforma Building.

investorshelpinginvestors.managebuilding.com/Manager/app/ownerportal/owner-ledger

DIAN El secreto de la eter... DIAN - MUISCA - A... www.uned.es/salud... OpenEnglish 50 PELÍCULAS PAR... Visual Dictionary O... Guitar - Definition f... Todos los marcadores

IHI Investors Helping Investors

Rental owner ledger Send funds

Statement

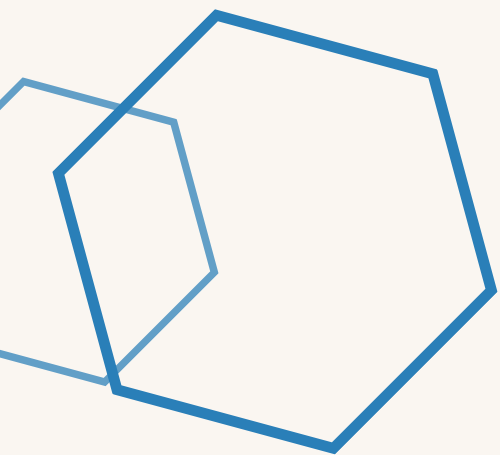
DATE	PROPERTY	NO.	MEMO	AMOUNT
<b>Owner Draw</b>				
9/10/2023	820-822 Royal Avenue	EFT	Owner Draw	(\$3,142.91)
1/25/2023	819-821 Royal Avenue	EFT	Owner Draw	(\$1.00)
<b>Owner Draw Total</b>				<b>(\$3,143.91)</b>
<b>Owner Contribution</b>				
9/14/2023	819-821 Royal Avenue	EFT	Owner contribution: Arreglo escalera y ladrillos sueltos 819	\$1,950.00
9/10/2023	819-821 Royal Avenue	EFT	Owner Contribution	\$848.23
12/14/2022	819-821 Royal Avenue	Electronic payment	CHIPS CREDIT VIA: WELLS FARGO BANK, TRN:	\$6,600.00

32°C 1:12 p. m. 1/10/2023

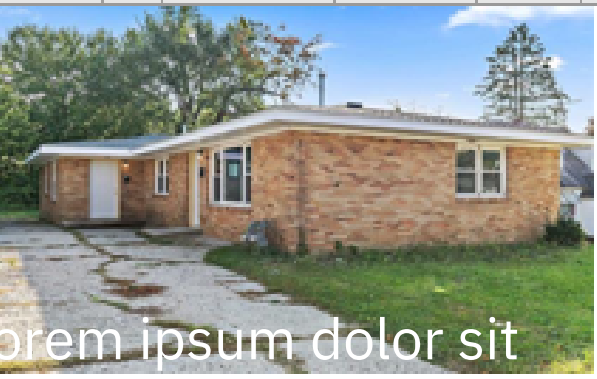


# Análisis inversión

## Análisis de la inversión 819-821 Royal



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
4	819-21 ROYAL										
5	DUPLEX										
6	RENTA MENSUAL	\$	1,500.00								
7											
8	PRECIO DE MERCADO	\$	89,000.00								
9	PRECIO DE COMPRA	\$	89,900.00								
10	% CUOTA INICIAL		100%								
11	COSTOS DE COMPRA	\$	395.00								
12	TOTAL DE FINANCIACION	\$	-								
13	CAPITAL INVERTIDO	\$	90,295.00								
14	TOTAL DE INVERSION	\$	90,295.00								
15											
16	<b>ESTIMADOS</b>										
17											
18	Income		18,000								
19	Rent		18,000								
20	Other Income		0								
21	Expense		5,822								
22	Appliances		0								
23	Maintenance		600								
24	Management Fees		1,800								
25	Insurance		836								
26	Real Estate Taxes		1,318								
27	Utility Electricity		0								
28	Utility Gas		0								
29	Utility Wastewater		275								
30	Utility Water		993								
31	NOI										
32											
33											
34	<b>Net Operating Income (NOI)</b>										
35	Total Annual Operating Income		18,000								
36	Total Annual Operating Expense		5,822								
37	<b>Annual Net Operating</b>		12,178								
38											
39	<b>Capitalization Rate and Valuation</b>										
40	Desired Capitalization Rate		9%								
41	Property Valuation (Offer Price)		135,307								
42	Actual Purchase Price		89,900								
43	Actual Capitalization Rate		13,55%								
44											
45	<b>Loan Information</b>										
46	Down Payment (%)		100%								
47	Down Payment		89,900								
48	Loan Amount		0								
49	Acquisition Costs and Loan		395								
50	Length of Mortgage (years)		20								
51	Annual Interest Rate		5%								
52	Rehab Cost Aprox		0								
53	Initial Investment		90,295								
54	Monthly Mortgage Payment (PI)		0								
55	Annual Interest		0								
56	Annual Principal		0								
57	<b>Total Annual Debt</b>		0								
58											
59	NOI		12,178								
60	ADS		0								
61	Debt Coverage Ratio:										
62											
63	<b>Cash Flow and ROI</b>										
64	Total Monthly Cash Flow		1,015								
65	Total Annual Cash Flow (before		12,178								
66	Cash on Cash Return (ROI)		13,49%								
67											

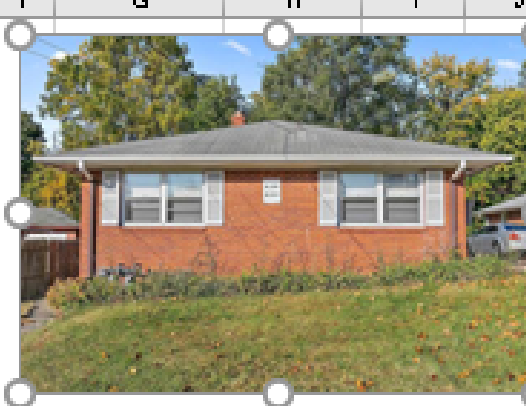


CONDICIONES	
EXTERIOR	
INTERIOR	sed e
TECHO	
CIMENTOS	
OCUPADOS	inpor
MERCADO	
COM	lore
VENTAS	
PROYECTO	aliqua
FINANCIACION	
CASH	
MTGE	
OWFIN	

# Análisis inversión

## Análisis de la inversión 820-822 Royal

<b>DIRECCION DE LA PROPIEDAD</b>	
820-22 ROYAL	
DUPLEX	
<b>RENTA MENSUAL</b>	\$ 1,500.00
PRECIO DE MERCADO	\$ 76,900.00
PRECIO DE COMPRA	\$ 76,900.00
% CUOTA INICIAL	100%
COSTOS DE COMPRA	\$ 270.00
TOTAL DE FINANCIACION	\$ -
CAPITAL INVERTIDO	\$ 77,170.00
TOTAL DE INVERSION	\$ 77,170.00



ESTIMADOS	
Income	18,000
Rent	18,000
Other Income	0
Expense	6,571
Appliances	0
Maintenance	600
Management Fees	1,800
Insurance	831
Real Estate Taxes	1,926
Utility Electricity	0
Utility Gas	0
Utility Wastewater	360
Utility Water	1,054
NOI	

CONDICION	
EXTERIOR	
INTERIOR	
TECHO	
CIMENTOS	
OCUPADO	
MERCADO	
DOM	
VENTAS	
PROMEDIO	
FINANCIACION	
CASH	
MTGE	
DWFIN	

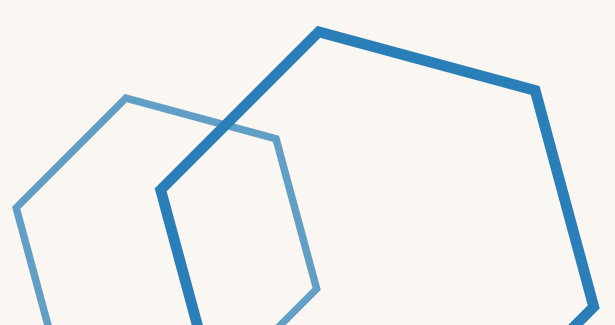
Net Operating Income (NOI)	
Total Annual Operating Income	18,000
Total Annual Operating	6,571
<b>Annual Net Operating</b>	<b>11,429</b>

Capitalization Rate and Valuation	
Desired Capitalization Rate	10%
Property Valuation (Offer)	114,293
Actual Purchase Price	76,900
Actual Capitalization Rate	14.86%

Loan Information	
Down Payment (%)	100%
Down Payment	76,900
Loan Amount	0
Acquisition Costs and Loan	270
Length of Mortgage (years)	20
Annual Interest Rate	5%
Rehab Cost Aprox	0
Initial Investment	77,170
Monthly Mortgage Payment	0
Annual Interest	0
Annual Principal	0
<b>Total Annual Debt</b>	<b>0</b>

NOI	11,429
ADS	0
Debt Coverage Ratio:	

Cash Flow and ROI	
Total Monthly Cash Flow	952
Total Annual Cash Flow	11,429
Cash on Cash Return (ROI)	14.81%



# Análisis inversión

Comparables de las inversiones compra propiedades 819-821 y 820-822 Royal Avenue, Rockford, Illinois



ID	Address	Type	PRECIO DE COMPRA	CAPITAL INVERTIDO	Ingreso Annual	GRI	NOI	Column2	OCCU
ROYAL	819-21 ROYAL	DUPLEX	\$ 89.900,00	\$ 99.613,00	\$ 18.000,00	18,07%	\$ 12.177,59	13,5%	RENTADA
ROYAL	820-22 ROYAL	DUPLEX	\$ 76.900,00	\$ 80.792,90	\$ 18.000,00	22,28%	\$ 11.429,32	14,9%	RENTADA
<b>Total</b>			<b>\$ 166.800,00</b>	<b>\$ 180.405,90</b>	<b>\$ 36.000,00</b>	<b>20,0%</b>	<b>\$ 23.606,91</b>	<b>14%</b>	
	<b>VALOR DE MERCADO</b>			<b>10%</b>					
VALOR SEPT 2023	819-21 ROYAL	DUPLEX	\$ 135.306,59						
	820-22 ROYAL	DUPLEX	\$ 114.293,20						
			<b>\$ 249.599,79</b>						
	<b>CAPITALIZACION 10 MESES</b>								
	819-21 ROYAL	DUPLEX		51%					
	820-22 ROYAL	DUPLEX		49%					
				<b>50%</b>					



# BEEHIVE INVESTMENT GROUP



Le invitamos a participar en grandes inversiones con montos pequeños.

Nuestra conciencia colectiva de colaboración e inversiones colectiva transparente, le ayuda a cada miembro a invertir montos pequeños en grandes proyectos.

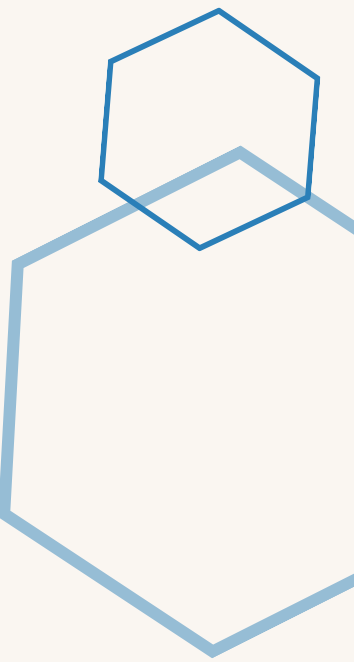
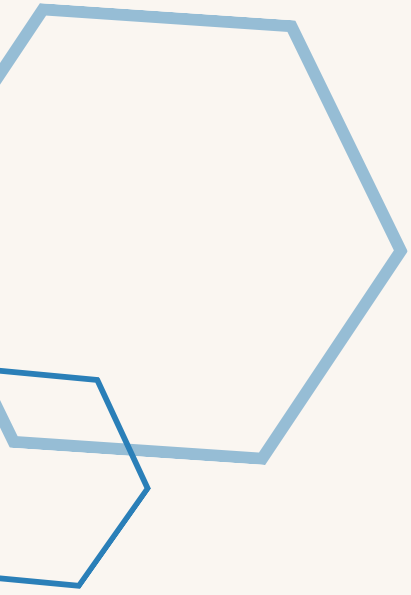
Este es un grupo de inversionistas seleccionados que colaboran y participan directamente con Business For Life y el coach Saul Serna en la adquisición, remodelación, renta y venta de inmuebles en Estados Unidos.

Estas inversiones son cuidadosamente seleccionadas y evaluadas para garantizar el mejor rendimiento posible en la inversión.



Buscamos propiedades que generen el máximo rendimiento y mínimo riesgo, compramos, administramos, rentamos y vendemos y cada miembro del GRUPO recibe un retorno de acuerdo con su participación.

No necesita una fortuna para  
empezar a invertir... Pero si  
necesita empezar a invertir  
para crear una fortuna.





*Gracias*