



TOTALLIA
CAPITAL
FUND

Real Estate. Investments

Cómo armar una cartera ganadora

Por el equipo de Research de Totallia

Estimado inversor,

Uno de los grandes objetivos que perseguimos cuando lanzamos Totallia, algunos años atrás, fue replicar la estrategia de inversión que implementan las personas más ricas del mundo.

Todos, sin excepción, desde el mismo Lionel Messi, Cristiano Ronaldo o hasta Warren Buffett o Bill Gates implementan la misma estrategia: La de armar una cartera diversificada de activos inmobiliarios.

Estos grandes inversores buscan dos tipos de diversificación:

1. **Por activo Inmobiliario:** Con esto me refiero a los diferentes segmentos del Real Estate como el Residencial, Oficinas, Centros Comerciales, Industrias o préstamos.
2. **Por país:** para no depender de la suerte de una sola locación y compensar los riesgos macroeconómicos de cada una.

Eso es lo que buscamos armar con el Fondo de inversión de Totallia. Por ello hoy quiero compartir con todos los lectores de este *newsletter* semanal la cartera actual del Fondo.

Vamos con el primer gráfico del detalle por inversión:



TOTALLIA CAPITAL FUND

Real Estate. Investments

Fecha Inversión	Nombre	Monto	% Cartera	Tipo Inversión	País	Venta Estimada	Dividendo anual	Dividendo anual	TIR Esperada
jun-13	Planter's Crossing	\$ 1,756,000	23%	Residencial	Estados Unidos	2018	8%	\$135,200	15%
feb-14	Hotel Esplendor Asunción	\$ 1,699,500	22%	Hotel	Paraguay	2022	5%	\$84,975	15%
jul-14	Esplendor Tamarindo	\$ 1,791,763	23%	Hotel	Costa Rica	2022	4%	\$71,671	15%
nov-15	Baseline Debt Free Fund	\$ 545,848	7%	Centro Comercial	Estados Unidos	2020	6.5%	\$35,480	14%
sept-15	Broadmark Real Estate Lending	\$ 500,000	6%	Préstamos	Estados Unidos	2017	12%	\$60,000	12%
nov-15	East Pine Orlando Denholtz	\$ 250,000	3%	Oficina	Estados Unidos	2020	8%	\$20,000	17%
sept-17	Baseline High Yield Fund	\$ 250,000	3%	Centro Comercial	Estados Unidos	2022	8%	\$20,000	11%
sept-17	Legacy Opportunity Fund	\$ 250,000	3%	Préstamos	Estados Unidos	2019	12%	\$30,000	13%
sept-17	Moguel eReit	\$ 250,000	3%	Oficina	Estados Unidos	2020	8%	\$20,000	10%
sept-17	Mountain Vista	\$ 250,000	3%	Industrial	Estados Unidos	2021	8%	\$20,000	20%
oct-17	Oakland Airport Plaza	\$ 200,000	3%	Oficinas	Estados Unidos	2021	10%	\$20,000	15%
Total		\$ 7,743,111	100%					\$517,326	7%

En la cuarta columna se puede ver el peso de cada inversión sobre la cartera total del Fondo. En la columna de "Dividendo Anual" mostramos el retorno anual que nos paga cada inversión, lo que da un ingreso anual superior a los U\$500.000 o el 7% del capital invertido. La última columna, la TIR, se refiere a la apreciación en el precio que esperamos obtener al momento de la venta de la propiedad.

Este año esperamos vender la primera propiedad que compramos en el año 2013, el complejo de 105 departamentos ubicado en la ciudad de Tallahassee, en Florida, Estados Unidos.

En el gráfico a continuación puede ver la diversificación por tipo de activo:

Cartera por tipo de activo - Julio		
Hotel	\$ 3,491,263	45%
Residencia	\$ 1,756,000	23%
Centro Comercial	\$ 795,848	10%
Préstamos	\$ 750,000	10%
Oficina	\$ 700,000	9%
Industrial	\$ 250,000	3%
Total	\$ 7,743,111	100%

El gran objetivo del próximo año es reducir la participación del sector hotelero, que por el momento sigue alto para el Fondo, e incrementar sectores como el industrial y el de oficinas.

Y en el siguiente gráfico puede ver la división por país:

Cartera por país - Julio		
Estados Unidos	\$ 4,251,848	55%
Costa Rica	\$ 1,791,763	23%
Paraguay	\$ 1,699,500	22%
Total	\$ 7,743,111	100%

En este sentido, el principal objetivo del Fondo es incorporar inversiones en Europa para poder seguir diversificando su riesgo global.

A través de Totallia tiene la posibilidad de ser inversor del Fondo y acceder a esta cartera diversificada o también puede optar por armar la suya propia, realizando inversiones individuales. Las dos opciones están abiertas, cada inversor elige.

Atte.

El Equipo de Totallia