



I-80 INDUSTRIAL

Altoona, IA • EUA

Single Deal • Private Equity • Industrial Core
JSB Ativore • Omega





HIGHLIGHTS

Aquisição de dois galpões logísticos Classe A 100% sob medida ("Build-to-Suit") para a JT Logistics, empresa de logística terceirizada que está entre as companhias privadas que mais crescem nos EUA pelo quarto ano consecutivo, segundo a Inc.5000.

Compra oportunística viabilizada por nossa rede de contatos e celeridade na negociação. A taxa de capitalização ("cap rate") de entrada em 7,7% é acima dos 6,5% observados em transação similar de outro galpão adjacente locado à JT Logistics.

Um dos galpões (259.535 sq. ft. ou 24 mil m²) atende exclusivamente à divisão de ciência agrícola da Bayer (S&P/Fitch: BBB), que investiu US\$ 5,5 milhões de capital próprio na climatização do imóvel, tornando-o o único na região apto a atender 13 de suas instalações de produção de sementes.

Contratos com a JT Logistics assinados em 2024 no modelo triple net (NNN)⁵, com prazo de 15 anos e reajuste anual de 3% sobre o valor do aluguel.

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Valor do Projeto	US\$ 81,1 milhões
Equity Disponível	US\$ 24,5 milhões
Investimento Mínimo	US\$ 100.000,00
Liquidez	Veículo fechado com restrição de liquidez
Período de Captação	Até novembro de 2025
Alavancagem	Sem alavancagem a nível do veículo, somente a nível do ativo
Distribuições	Trimestrais, a partir do 1º Trimestre de 2026
Prazo Estimado de Saída	5 anos (saída estimada no 4º Trimestre de 2030)
Honorários	A JSB Ativore é remunerada somente a nível do projeto.

PROJEÇÕES DE RENTABILIDADE

14% – 16% a.a. Taxa Interna de Retorno (TIR) ¹ Taxa Bruta de Impostos EUA	12% – 14% a.a. Taxa Interna de Retorno(TIR) ¹	7% – 9% a.a. Dividendos Médios ² Líquido de Impostos EUA (3)	1,6x – 1,8x Múltiplo de Capital ⁴
---	--	--	--

Os valores informados são líquidos de honorários e custos da estrutura

MATERIAL PRELIMINAR PARA FINS DE SOUNDING. INFORMAÇÕES SUJEITAS A ALTERAÇÃO.

NOTA: 1. Projeções de rentabilidade são estimadas e podem não se materializar. 2. Dividendos são médios e podem variar de ano para ano ou não se materializar. 3. Veículo desenhado para otimização de impostos para investidores não residentes nos EUA (estratégia Leveraged Blockers). 4. O prazo estimado pode se estender, dependendo do cenário de mercado. 5. O locatário é responsável pelo pagamento do aluguel, impostos, seguro e despesas de manutenção do imóvel.

Altoona, Iowa





Aquisição Off-market: Transação oportunística viabilizada pela agilidade na negociação, permitindo adquirir o portfólio a preço descontado. O valor por pé quadrado foi de US\$ 108, abaixo da média de comparáveis recentes e dos US\$ 115 pagos recentemente em outro ativo adjacente locado à JT Logistics.

Localização Estratégica: Próximo a Des Moines, capital de Iowa, os ativos têm acesso direto às rodovias I-80 e I-35, que cruzam o país de leste a oeste e de norte a sul, atingindo 80% da população dos EUA em 12 horas. Não há novos projetos em construção na região, mesmo após uma onda de entregas recentes, refletindo uma oferta mais restrita na região diante do aumento de custos de construção.

Financiamento: US\$ 50,3 milhões com taxa fixa de 5,95% a.a. e pagamento apenas de juros durante todo o prazo. A estrutura gera alavancagem positiva, forte cobertura de dívida e elevado caixa desde o seu início do projeto. O prazo de 7 anos, dois anos além da estimativa de saída, oferece flexibilidade para realizar a venda no cenário mais favorável.

Uso dos Galpões: Os dois galpões são locados para JT Logistics, sendo o galpão 2402 (259.535 sq.ft. ou 24 mil m²) utilizado exclusivamente pela Bayer, enquanto o galpão 2301 (459.000 sq.ft. ou 42,5 mil m²) atende os serviços da JT Logistics com outras empresas, em sua maioria de e-commerce, com 87% da sua capacidade em uso atualmente.

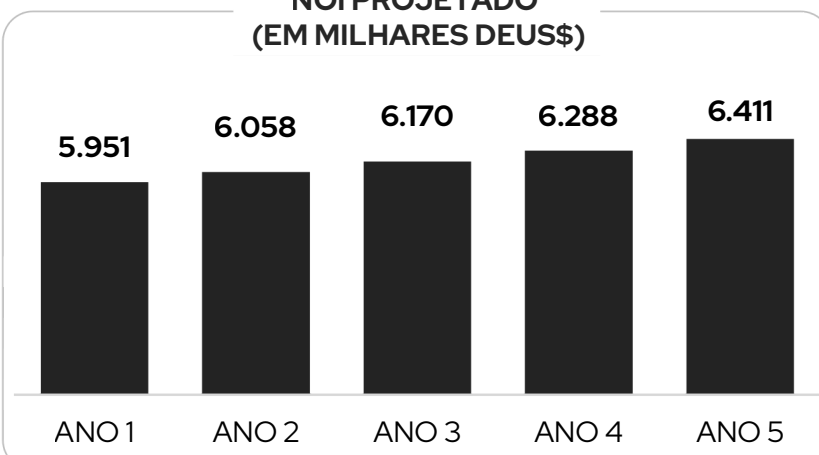
Plano de Negócios: O aluguel atual de ambos os contratos em US\$7,88/sq.ft. por ano (US\$ 7,08/m² mensal) está em linha com os comparáveis de mercado na região. O contrato com a Bayer vence em 2031, um ano após o prazo estimado para venda, e o plano de negócios considera sua renovação. Caso a extensão não ocorra, a JT Logistics é legalmente responsável pagamentos integrais até 2039.

Estratégia de Saída: Considera taxa de capitalização ("cap rate") de 6,5%, representando uma premissa conservadora frente à média atual de 6,2% do mercado. O valor de saída projetado é de US\$ 150/sq. ft., em linha com o custo de reposição atual ajustado a taxa de 3% a.a..

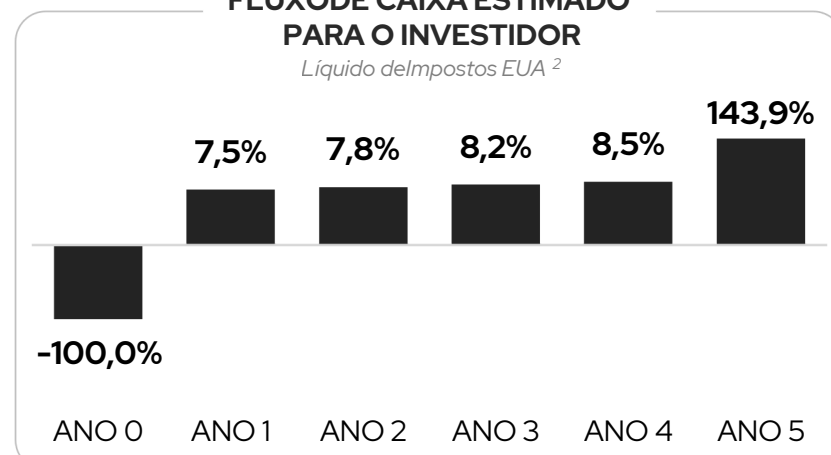


INFORMAÇÕES DO PROJETO

NOI PROJETADO¹
(EM MILHARES DE US\$)



FLUXO DE CAIXA ESTIMADO PARA O INVESTIDOR
Líquido de impostos EUA²



DADOS DA PROPRIEDADE

Classe de ativo	Industrial
Cidade	Altoona, IA
Ano de construção	2024
Número de Inquilinos	2 (JT Logistics/Bayer)
Área locável total	718.535 sq. ft. (66.568 m²)

DADOS DO PROJETO

Estratégia	Core
CAPEX projetado	\$ 0
Crescimento projetado de aluguel	3% a.a.
Ocupação	na aquisição(3) 100%
Aluguel na aquisição(3)	\$7,88/sq.ft. anual (\$7,08/m² mensal)

DADOS DA AQUISIÇÃO

Valor de aquisição	\$77,5 M (\$108/sq.ft.)
Taxa de Capitalização (Cap Rate) de entrada (Ano 1) ⁴	7,7%

DADOS DA ESTRUTURA DE CAPITAL

Equity	\$30,7 M
Financiamento	\$50.4 M
Valor total do projeto	\$81,1 M
Loan-to-Purchase Price/Loan-to-Cost	65,0% / 62,1%
Taxa de juros (Tipo/Valor)	Fixa / 5,95%
Prazo do financiamento <i>interest-only</i>	7 anos 7 anos

HONORÁRIOS DO PROJETO⁽⁵⁾

Taxa de gestão JSB Ativore	1,5% a.a. sobre capital investido
Taxa de performance JSB Ativore	35% sobre TIR de 8% a.a.

DADOS DA VENDA

Data estimada de venda	4º tri/2030 (5 anos)
NOI estimado de saída ¹	6,5%
Taxa de Capitalização (Cap Rate) de saída	6,5%
Valor estimado de venda	\$102,1 M

NOTA: 1. NOI ("Net Operating Income" ou Resultado Operacional Líquido) é o resultado líquido da propriedade antes do pagamento do serviço da dívida. 2. Veículo desenhado para otimização de impostos para investidores não residentes nos EUA (estratégia Leveraged Blockers). Os valores apresentados são líquidos de honorários e custos da estrutura. 3. Dados de Junho de 2025. 4. Considera o resultado operacional (NOI) projetado para o ano 1 do projeto. 5. Os honorários apresentados não representam a totalidade dos custos do investimento.

MATERIAL PRELIMINAR PARA FINS DE SOUNDING. INFORMAÇÕES SUJEITAS A ALTERAÇÃO.

GALERIA DE FOTOS



Vista Aérea – Galpão 2301



Vista Aérea – Galpão 2402



Visão Interna – Galpão 2301



Visão Interna – Galpão 2402



Visão Externa – Galpão 2301



Visão Externa – Galpão 2402

LOCALIZAÇÃO



Joint venture entre a JSB Capital Group e a Ativore Asset, dedicada à originação, estruturação e gestão ativa de investimentos imobiliários exclusivos nos Estados Unidos, estruturados para investidores internacionais via fundos de Private Equity.

+\$10B

Ativos Investidos

+230

Investimentos realizados nos **últimos 10 anos**

31

Estados Americanos

28,4%

TIR Média Bruta de **77 investimentos encerrados**


JSB | CAPITAL GROUP

A JSB Capital Group é uma empresa de investimentos imobiliários sediada nos Estados Unidos. Sua equipe reúne décadas de experiência coletiva, e relacionamentos consolidados construídos de longa data para desenvolver e gerir investimentos imobiliários em uma ampla gama de classes de ativos imobiliários no país.

ativore
asset

A Ativore Asset é uma gestora especializada em Private Equity Imobiliário nos Estados Unidos. A Ativore atua desde 2012 no mercado imobiliário americano combinando uma ampla rede de parceiros nos EUA, um criterioso processo de seleção de ativos e estratégias de investimento adaptadas a diferentes cenários econômicos para gerar um histórico excepcional de rentabilidades em dólar para seus clientes.

Contact Us

 Fale conosco agora e comece a construir seu futuro nos EUA com segurança, estratégia e agilidade.



Com a Achieve America, você tem um parceiro confiável em cada etapa da jornada internacional.



[+1 \(346\) 318-5532](tel:+13463185532)



[+55 \(51\) 98422-3553](tel:+5551984223553)



info@achieve-america.com.br



www.achieve-america.com.br

ativore
asset

