

AVANTI WAY
REAL ESTATE DONE RIGHT

propfolio
management



Juan Daniel Protasowicki
Realtor

Cell USA: +1 305 2997473

Cell Arg: +5493517668176

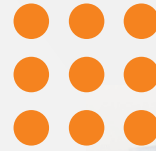


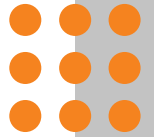
INVERSIONES EN BIENES RAICES

Oportunidades de negocios en la Florida

¿Por qué real estate?

- Ingreso mensual proveniente de la renta
- Deducciones y ahorros en impuestos
- Diversificación
- Apreciación de la propiedad con el paso del tiempo
- Una propiedad es un activo tangible
- Permite capacidad de apalancamiento

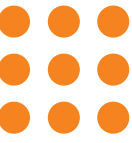




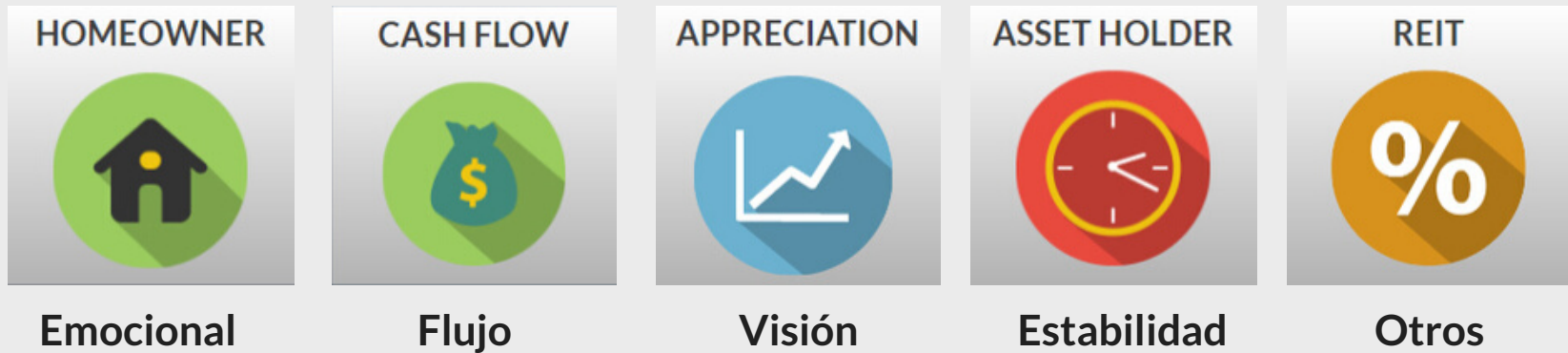
Comparación entre activos

	 REAL ESTATE	 STOCKS	 BONDS	 CASH/SAVINGS
HIGH CASH RETURN	✓	—	—	✗
EQUITY BUILDUP	✓	✓	✗	✗
LEVERAGE	✓	—	✗	✗
HARD ASSET	✓	✗	✗	✗
TAX ADVANTAGE	✓	✗	—	✗

La inversión en real estate ofrece ventajas en retorno de efectivo, construcción de capital, apalancamiento, fortaleza, e impuestos.

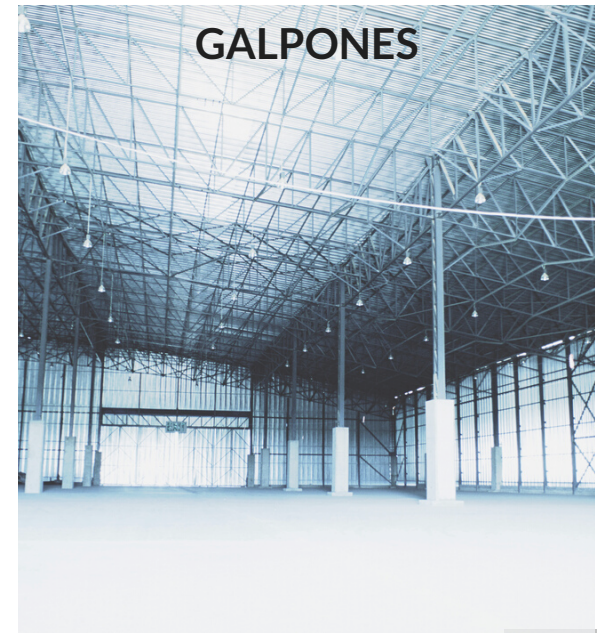


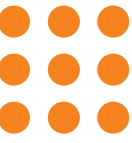
Tipos de Inversionistas



Tipos de Propiedades

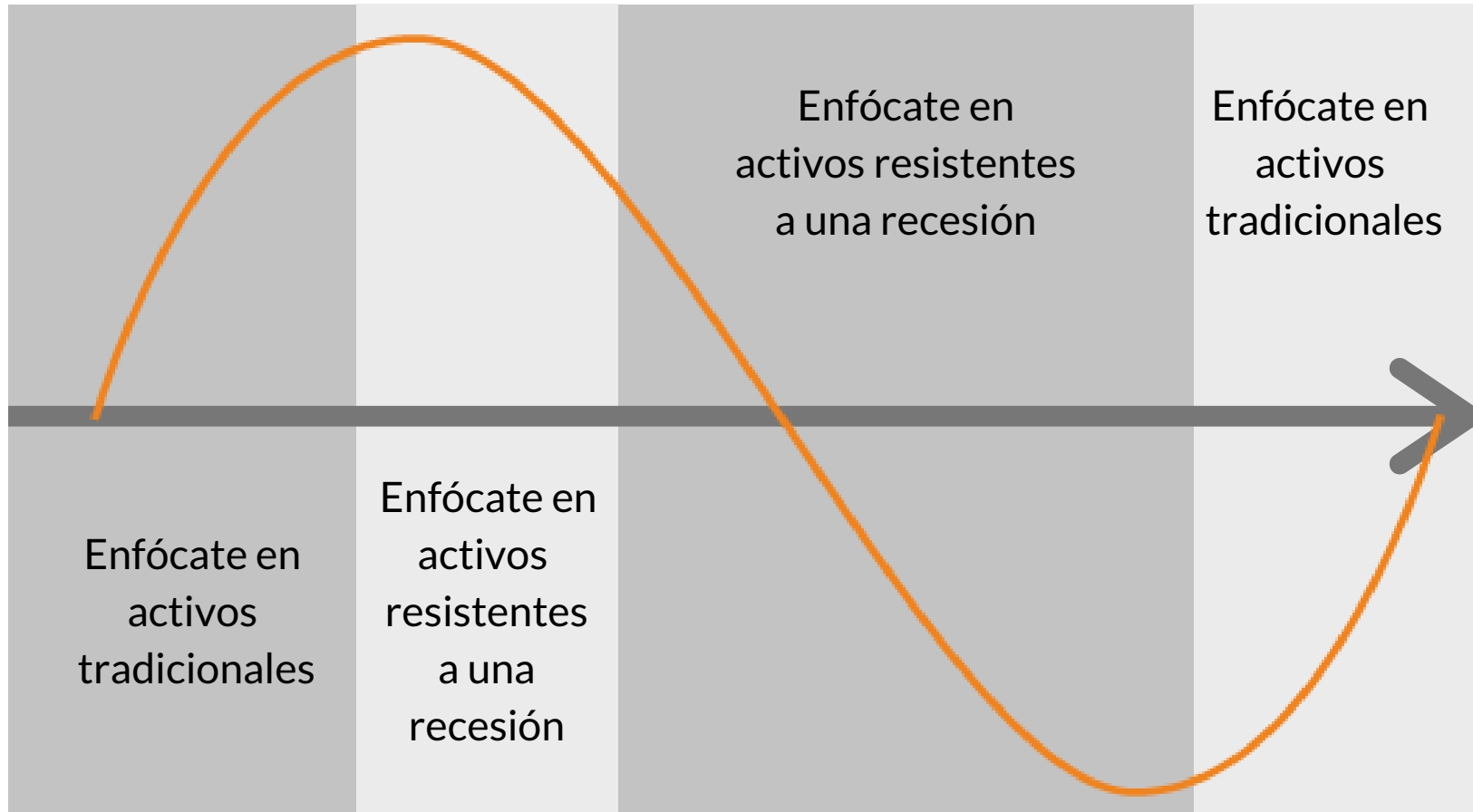
Aunque existen inversiones en diferentes tipos de activos, estaremos compartiendo la tesis de donde se debe invertir en momentos como este.





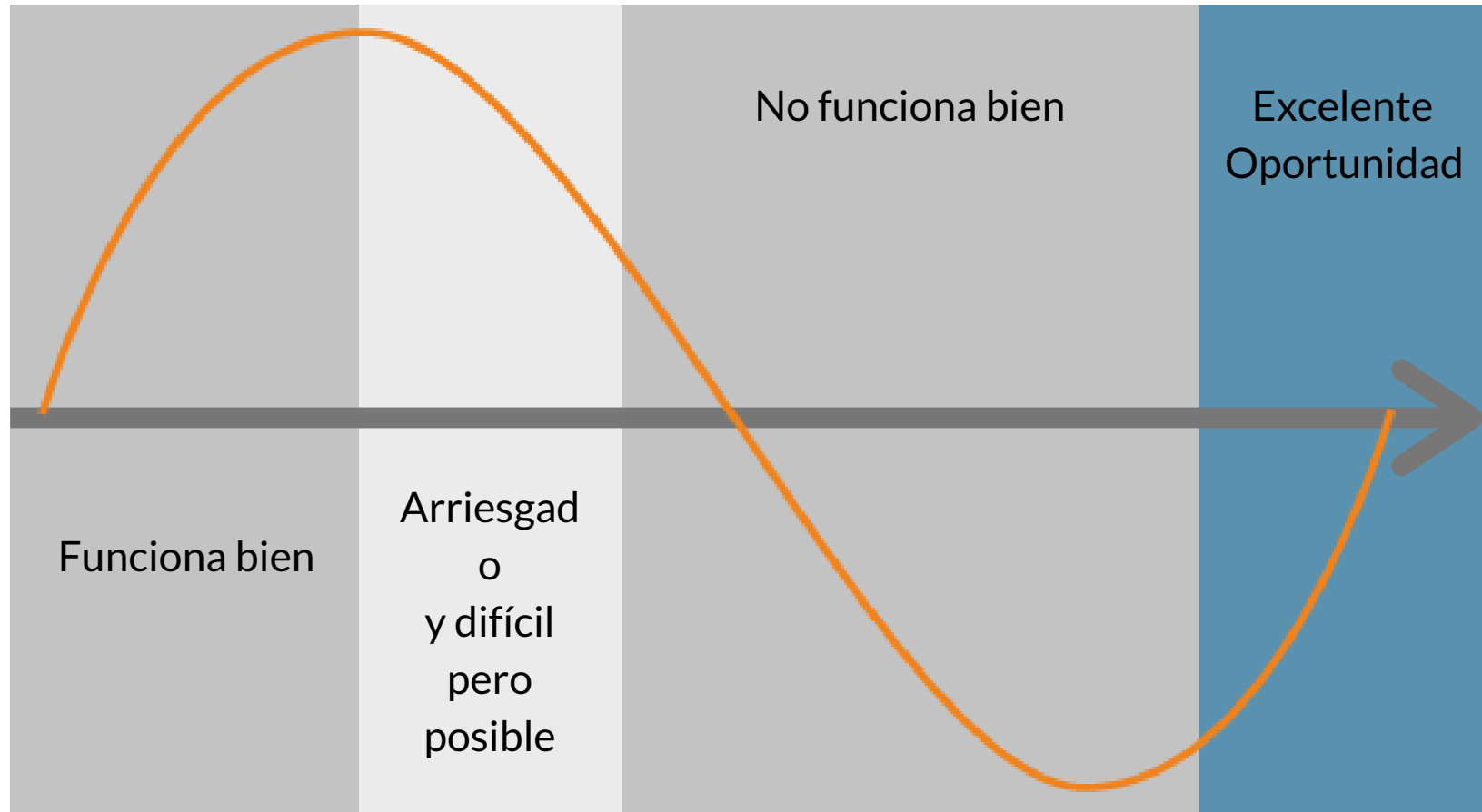
Comportamientos por Activo

Inversiones Comerciales

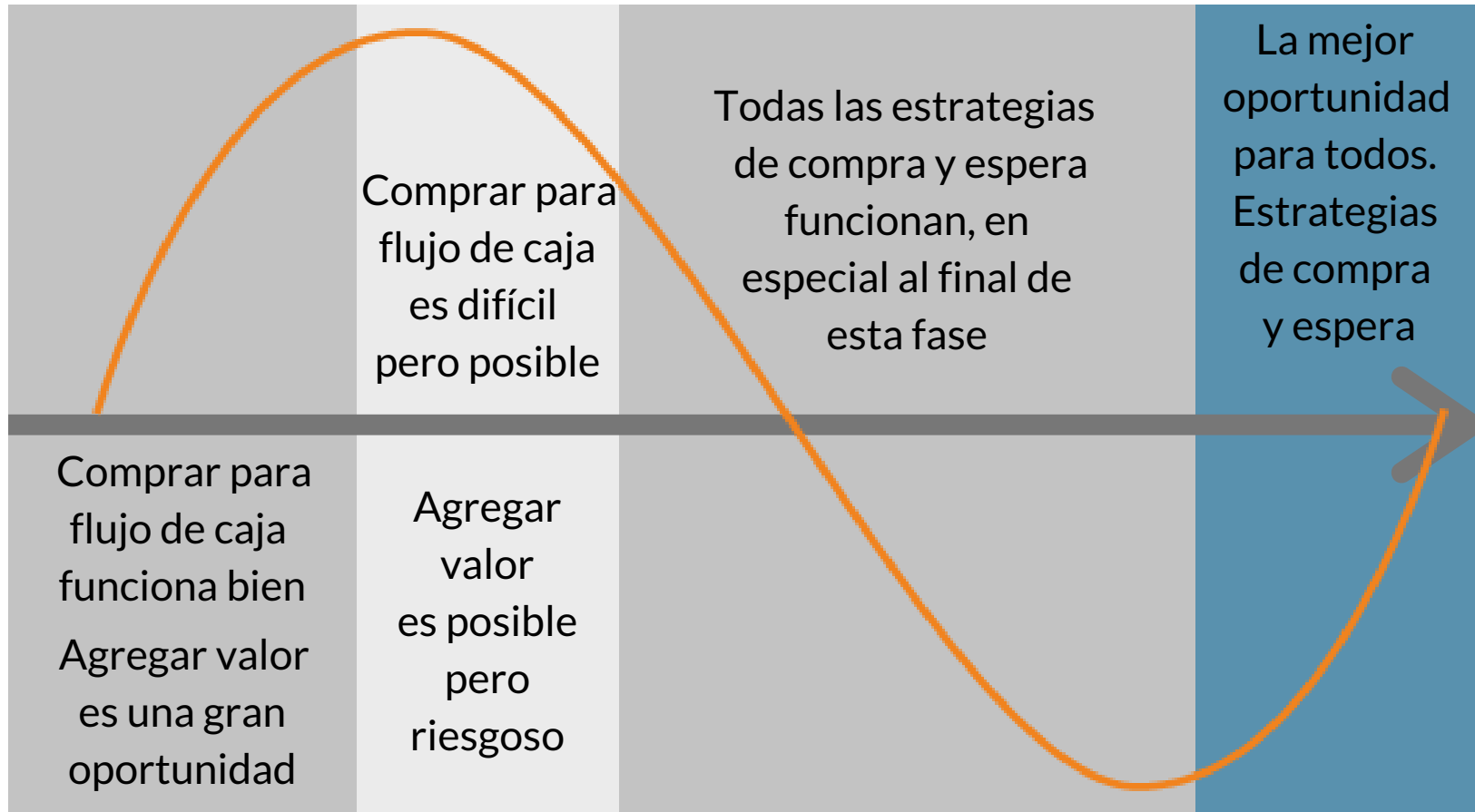


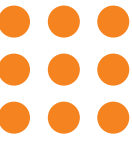


Remodelar para revender

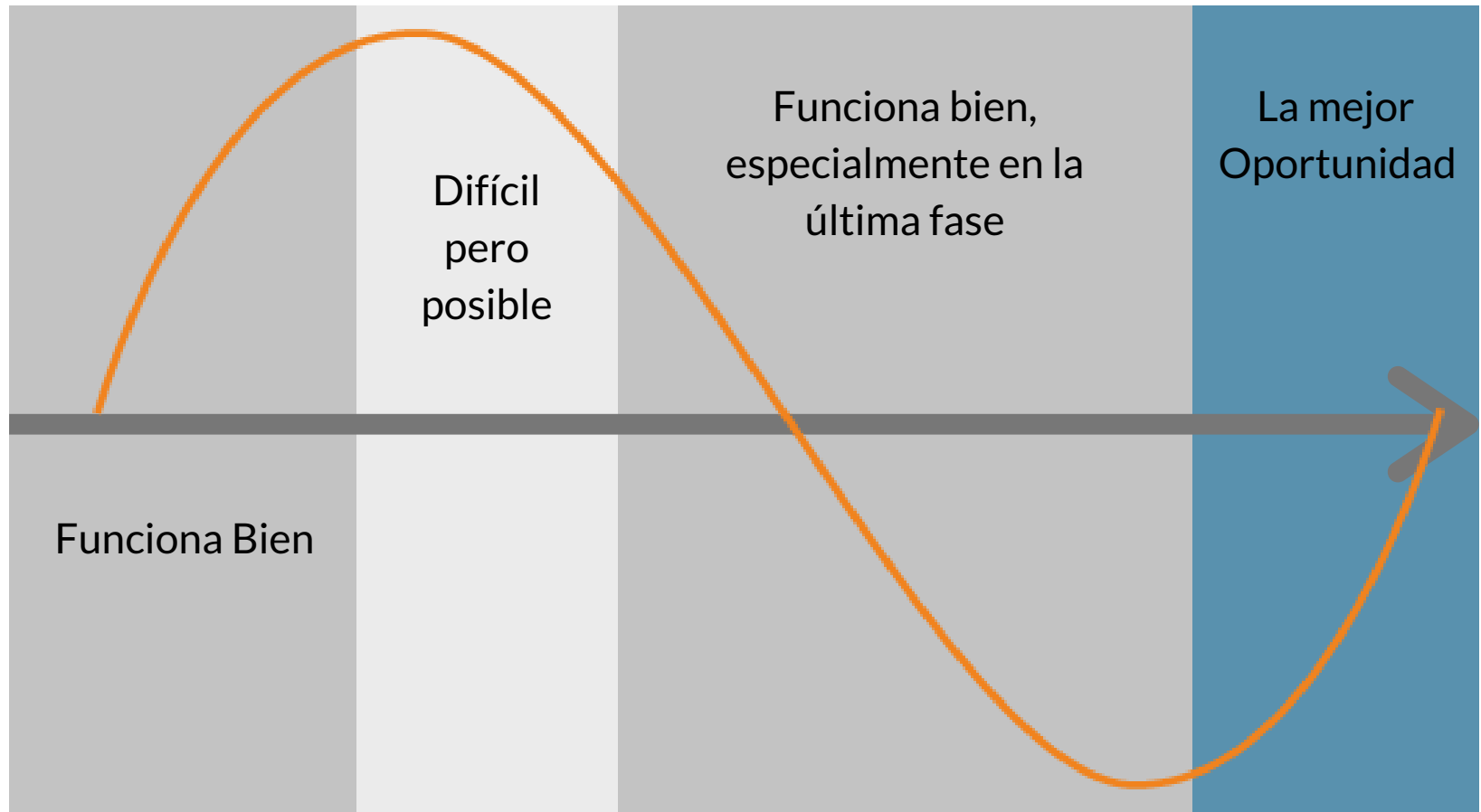


Inversiones Propiedades Multi-Familiares



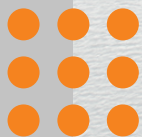


Compra y Venta de Propiedades Uni-Familiares

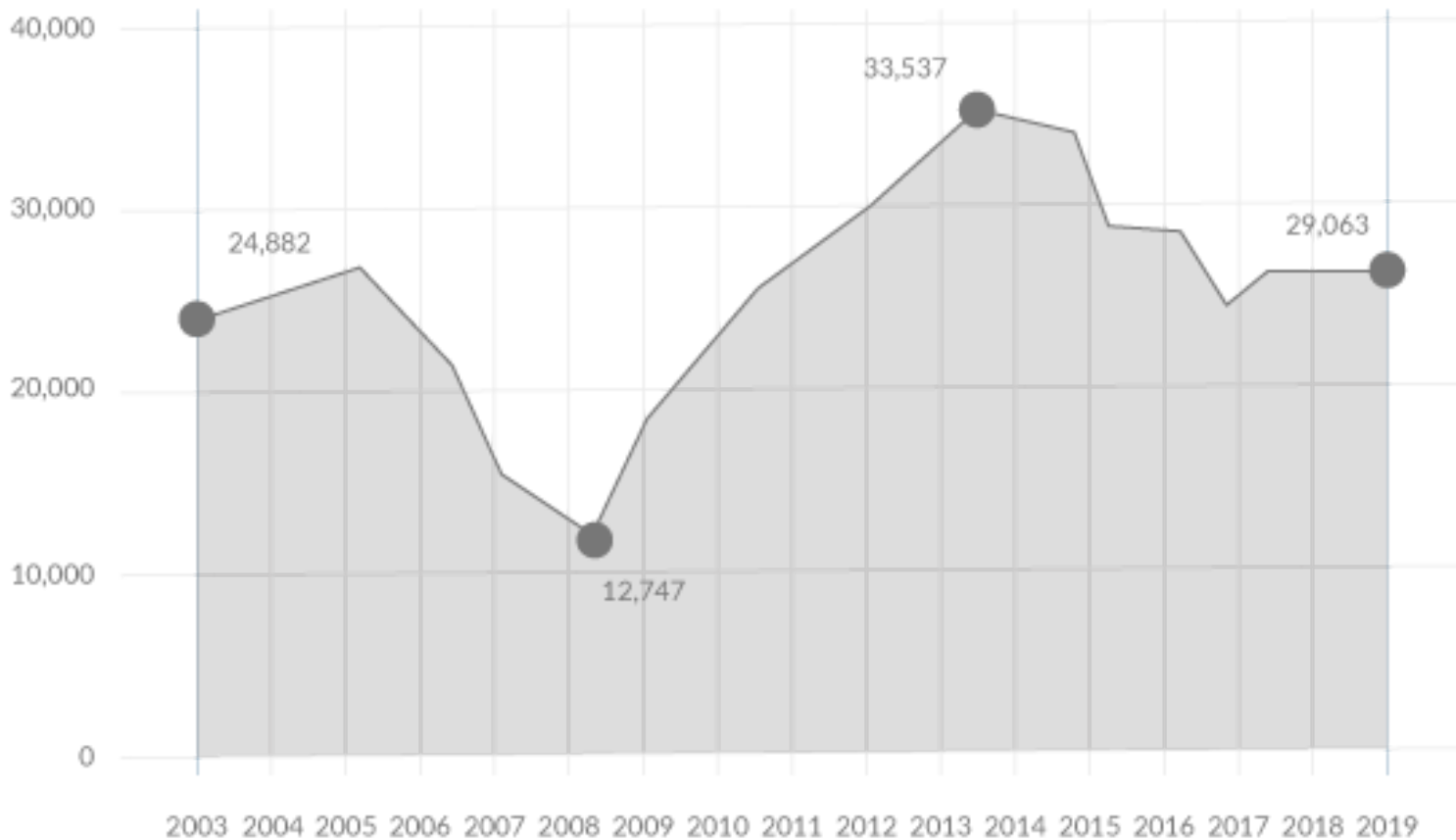




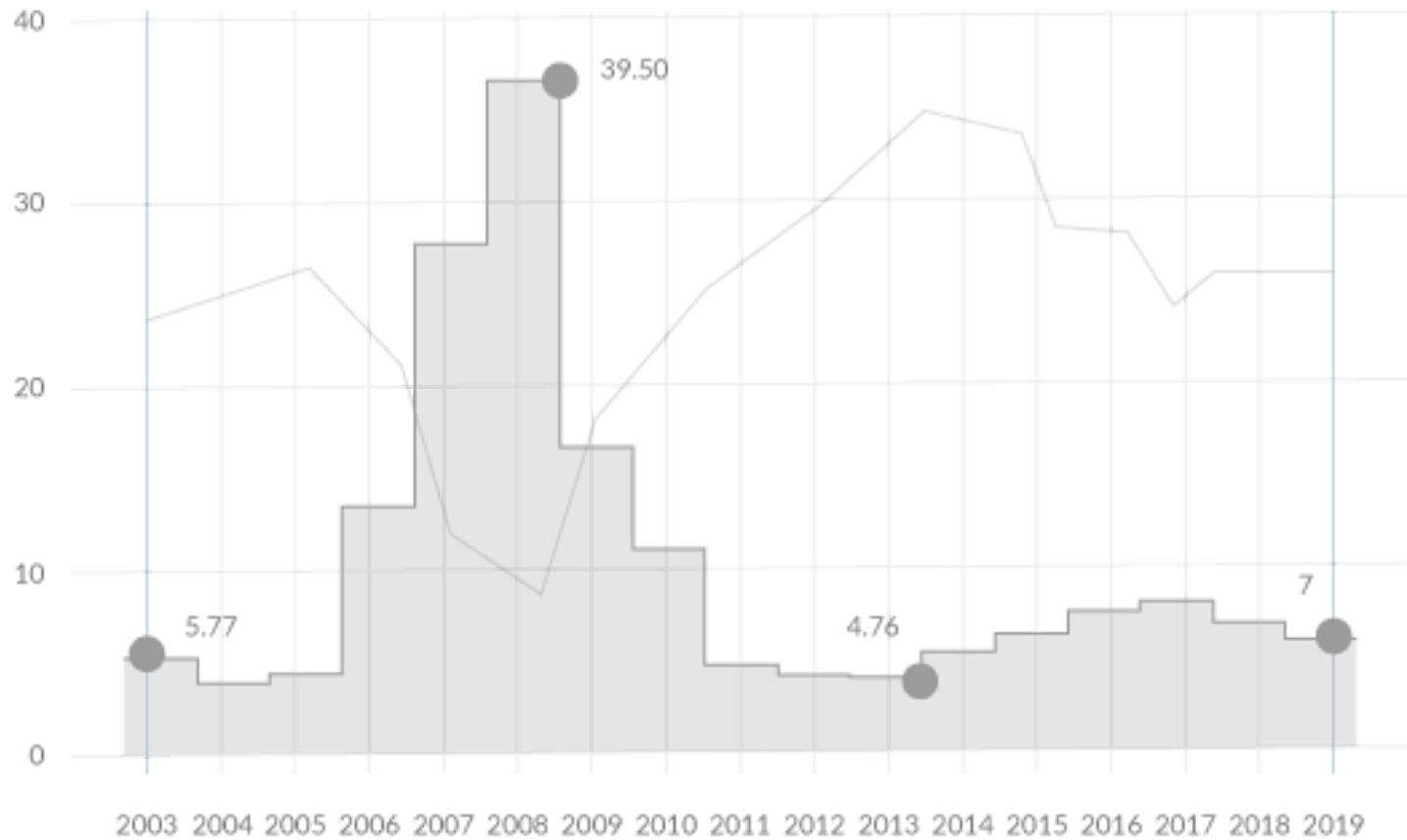
Tendencias del Mercado



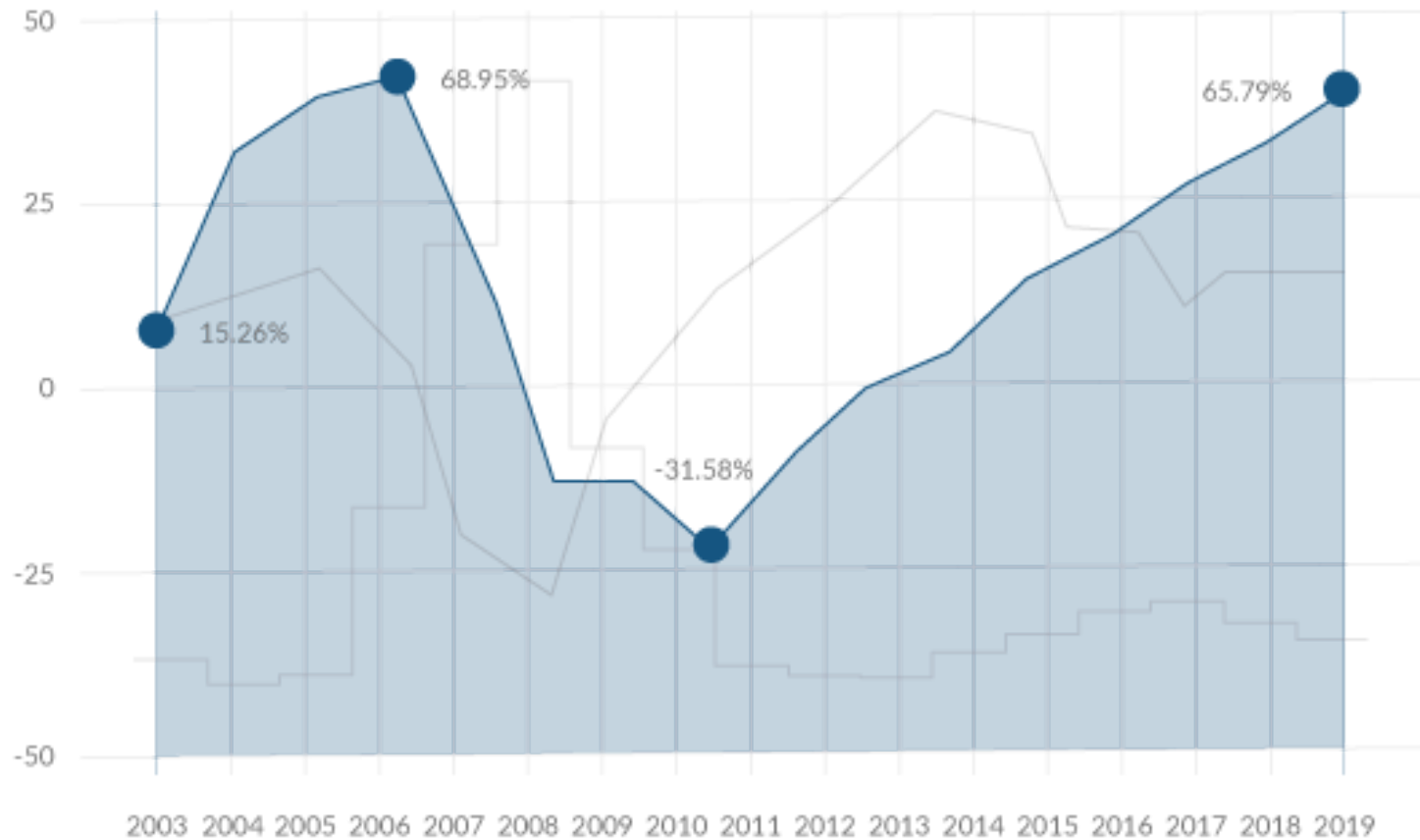
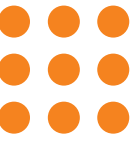
Numero de Transacciones



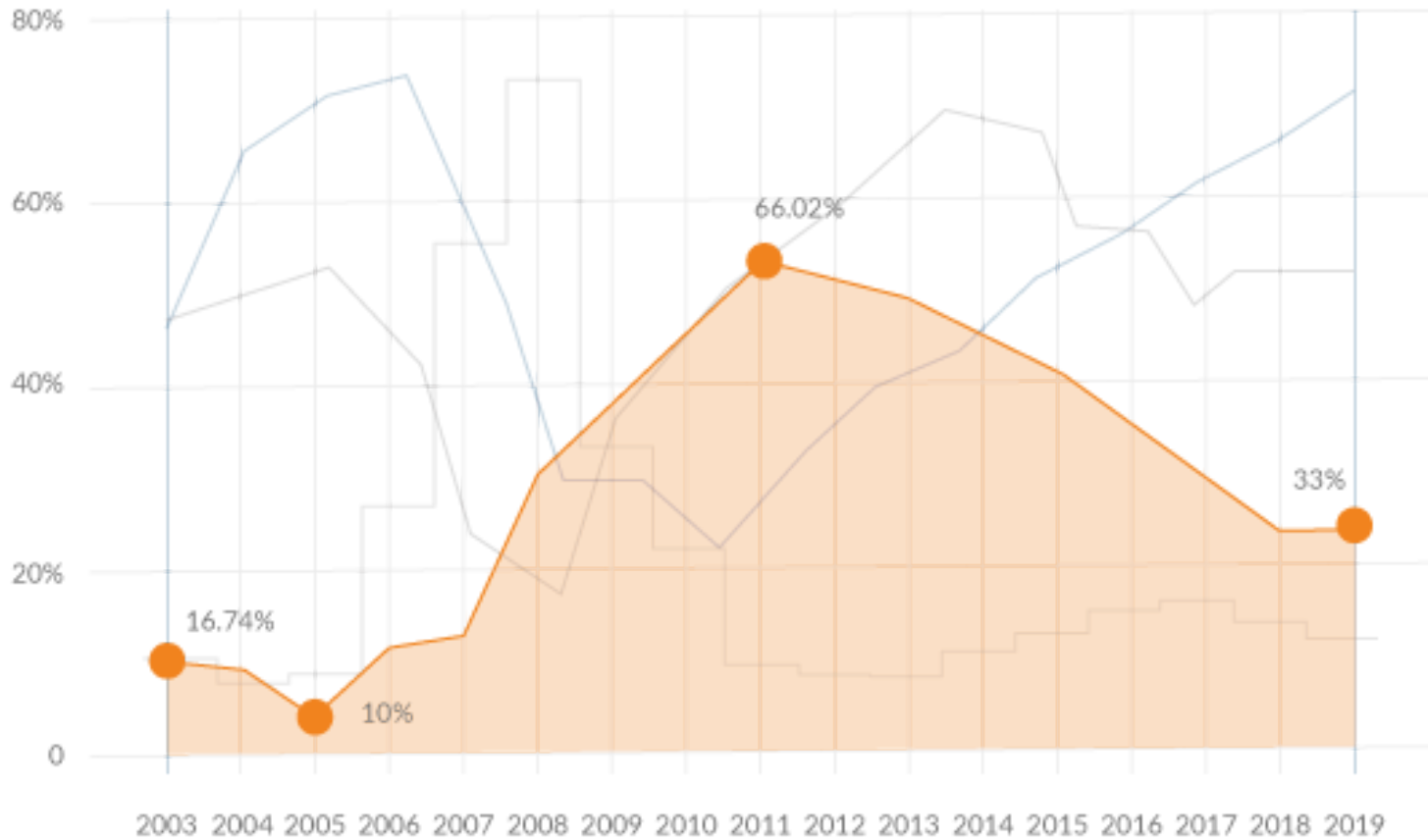
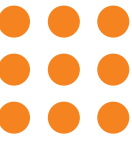
Meses de Inventario



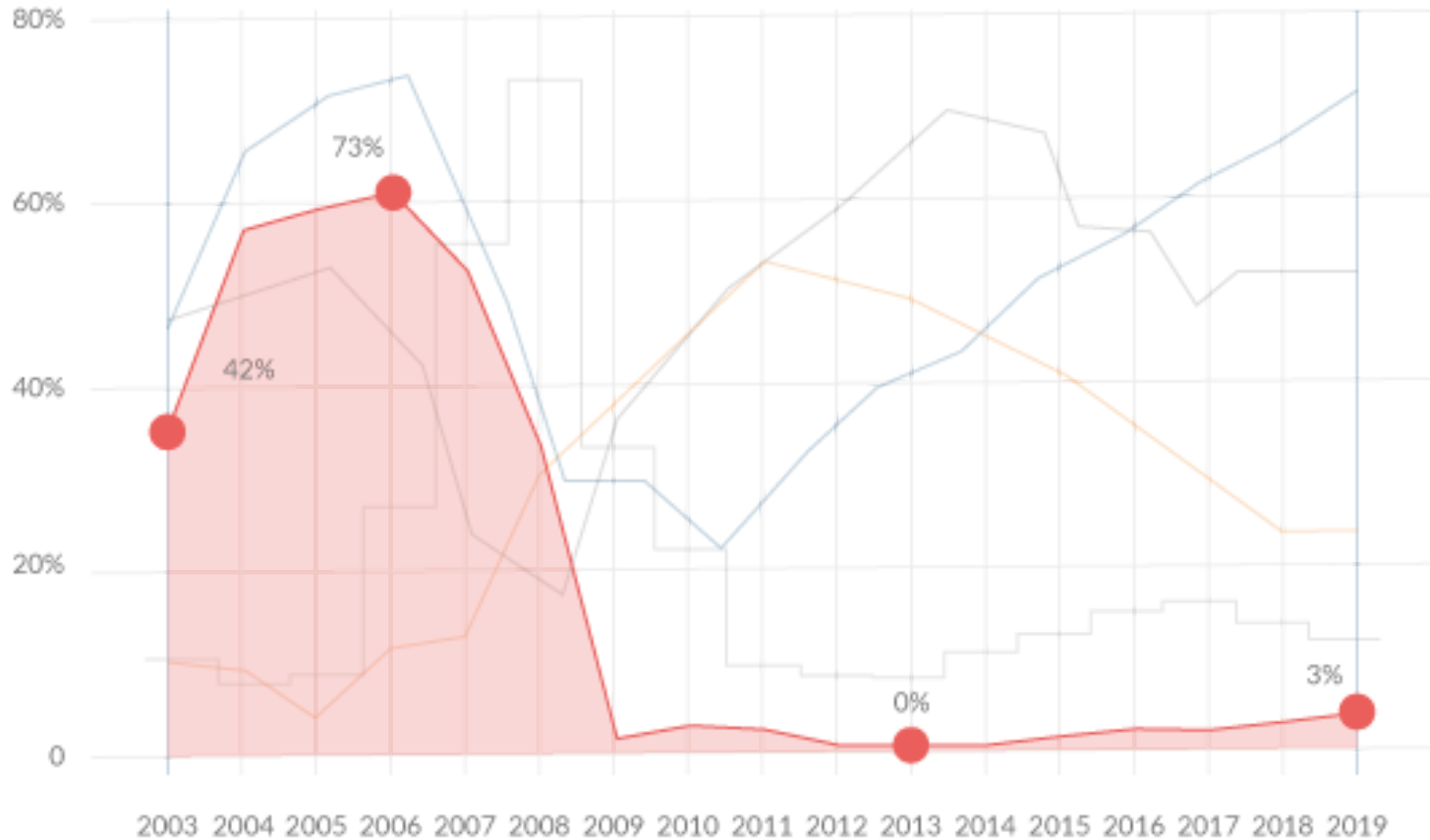
% de Crecimiento en Valor / Precios



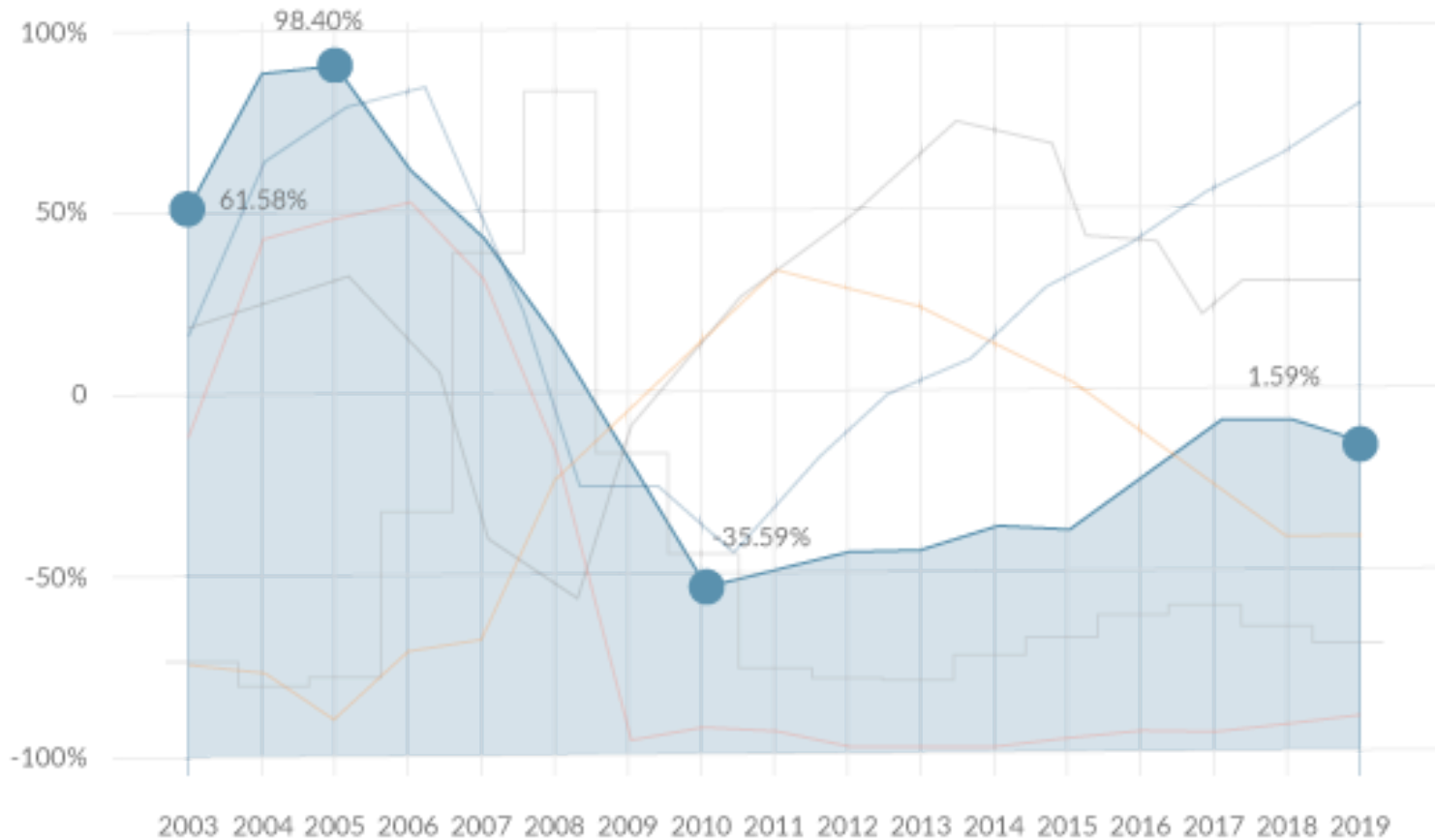
% de Compras en Cash (Sin Financiamiento)



% de Prestamos Riesgosos (Sub-Prime)



Costo de Comprar vs. Alquilar





Lujo vs Inversión

El dinero en el mundo inmobiliario se hace normalmente en los productos de la clase media donde la demanda es alta y el flujo de caja tiende a ser estable. El mercado de lujo es un mercado más especulativo y excelente para vivir o disfrutar, pero no necesariamente para invertir y sacarle retorno.



Oportunidad de inversión

Bajo un contexto de difícil financiamiento, el portafolio ideal está enfocado en múltiples condominios residenciales ubicados en zonas de clase media donde en estos momentos es más económico para alguien comprar que alquilar

Alta demanda estable de renta
Bajo costo de mantenimiento
Condominios con variables predecibles
Poca nueva construcción
Apreciación predecible y fundamentada
Menos impacto de la subida de intereses



**Rentabilidad en
Flujo de Caja**



**Apreciación atractiva a
mediano / largo plazo**



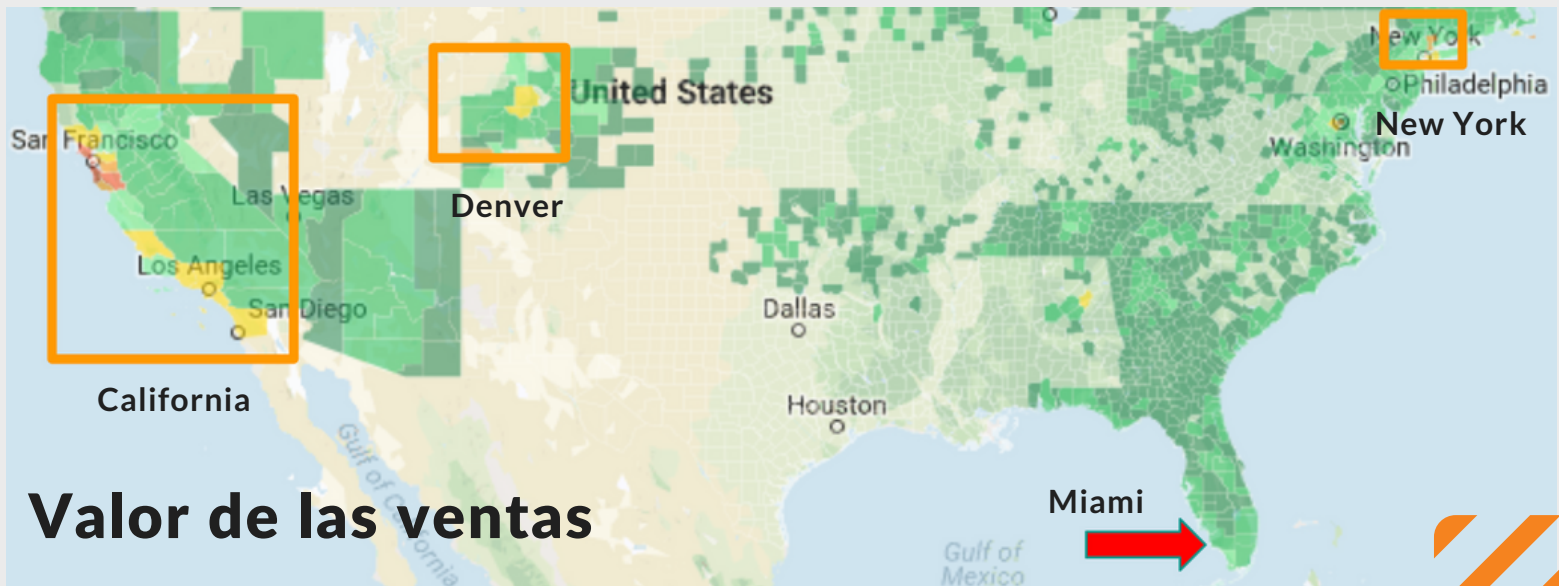
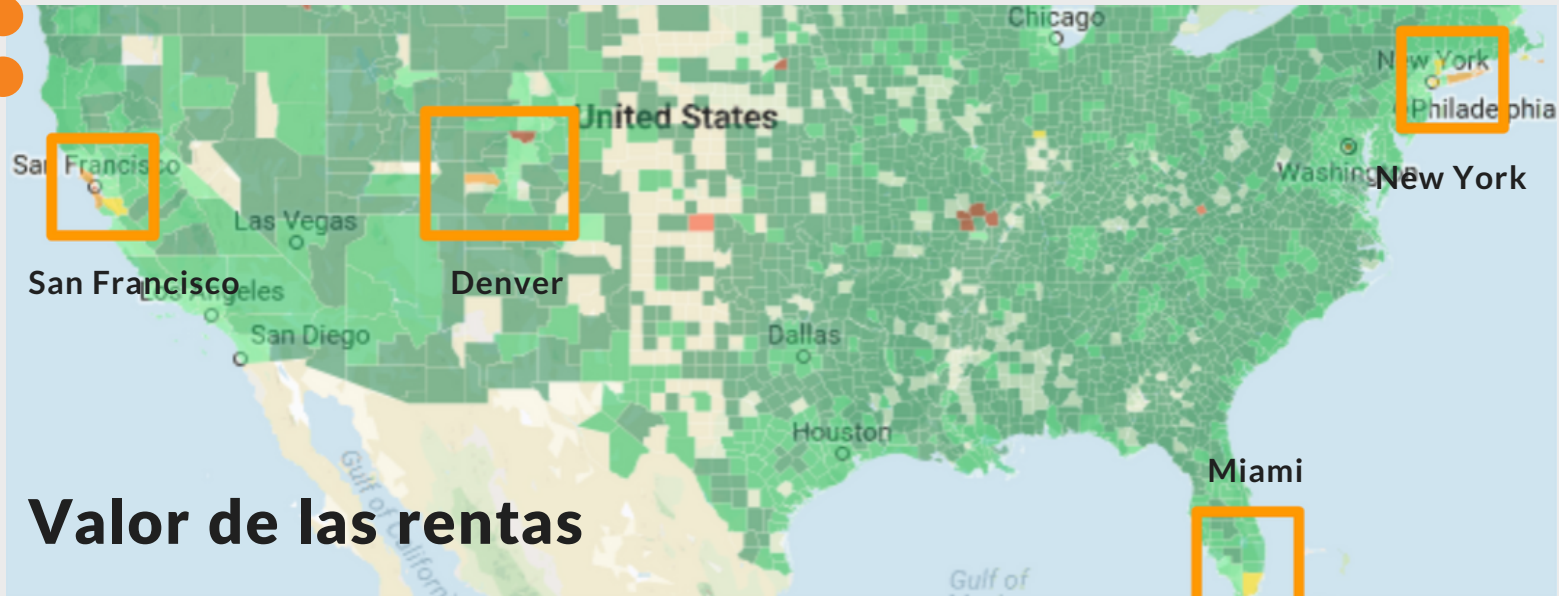


**RENTABILIDAD EN
FLUJO DE CAJA**

**APRECIACIÓN
ATRACTIVA**

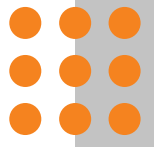
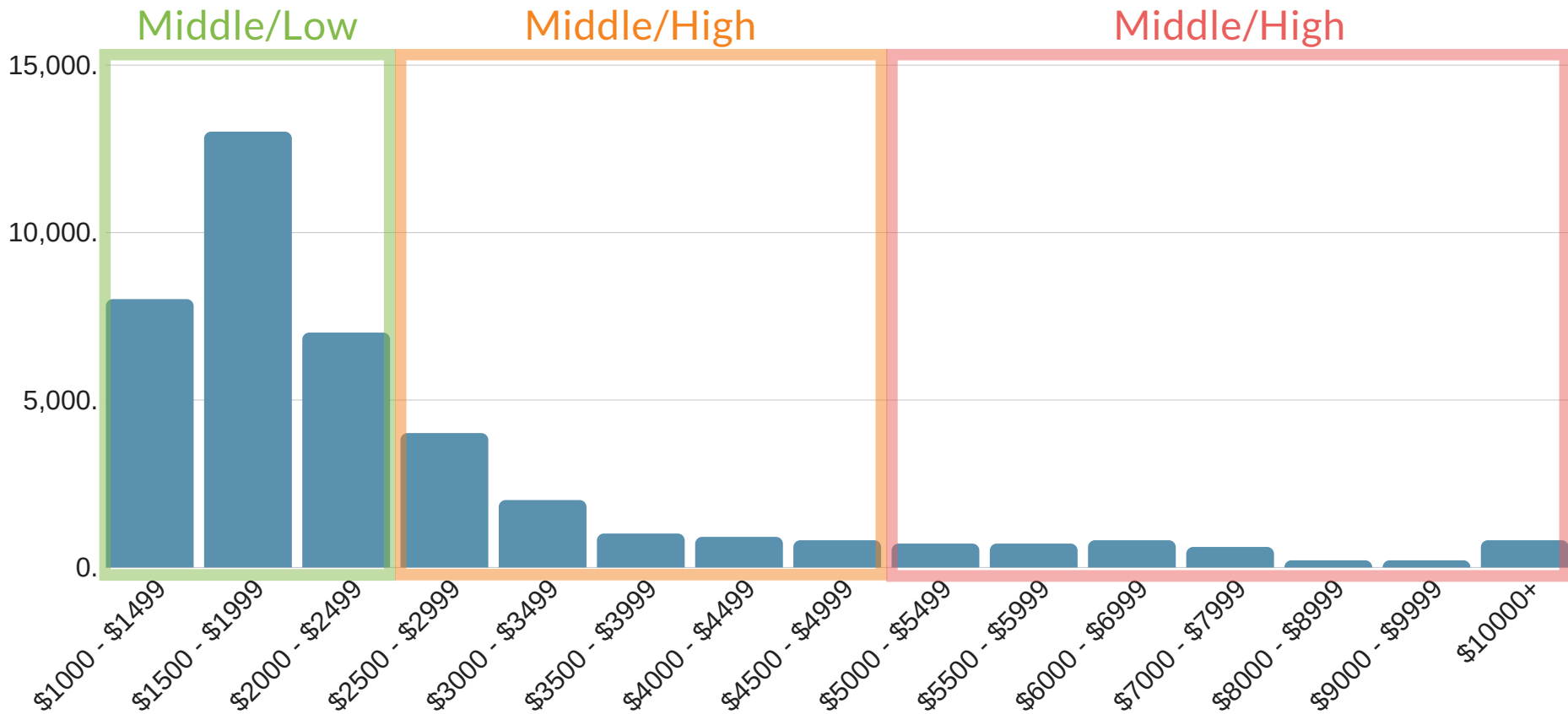
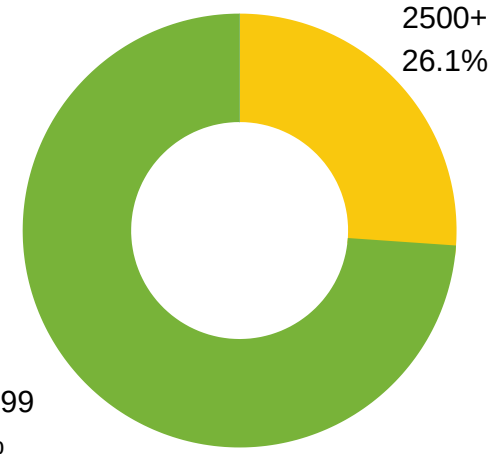
**MAXIMIZA EL
RETORNO TOTAL**

Ventas y Rentas en USA



Segmento de propiedades por demanda

Los alquileres de mayor demanda se ubican entre \$1000 a \$2,500 al mes

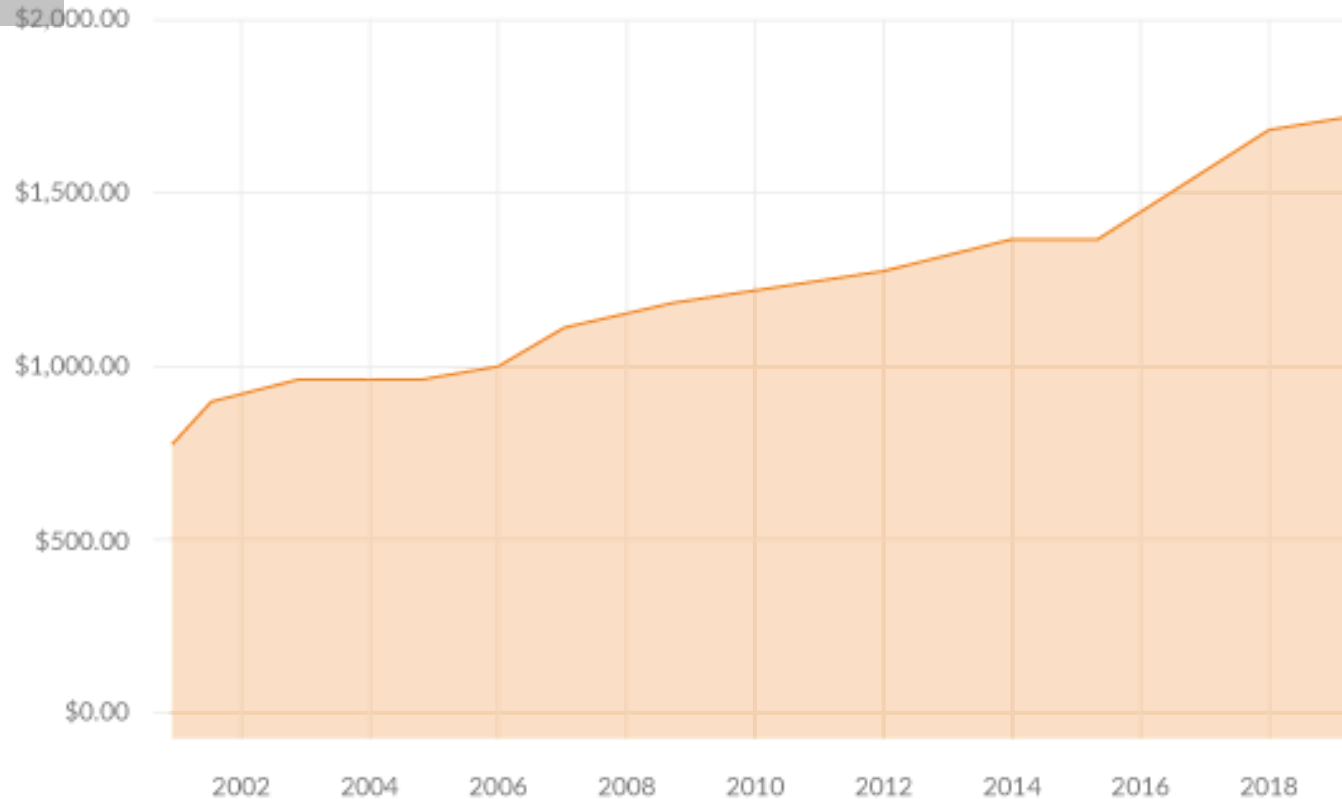


Segmento de propiedades

<u>CLASS</u>	<u>Income</u>	<u>RENTAL/ Mortgage</u>	<u>POPULATION %</u>	<u>OWNER RATE</u>	<u>RECOMMENDED USE</u>
HIGH	> \$500,000	> \$10,000	2%	81%	Primary/Second Home
MID/ HIGH	\$100,000 - \$499,000	\$2,600 - \$10,000	9%	81%	Primary /Second Home
MIDDLE	\$30,000 - \$99,999	\$1,250 - \$2,500	23%	60%	Investment
MID / LOW	\$15,000 - \$29,999	\$1,000 - \$1,250	22%	40%	Investment
LOW	\$1 - \$14,999	\$1 - \$1,000	44%	50%	Cash Flow

La clase media alquila entre esos montos y también compra inmuebles

Precio de Alquiler Sube



El Precio de alquiler ha subido desde el 2000 al 2019 = 125%

El Average cada 10 años fue mayor del 50% de crecimiento por década.

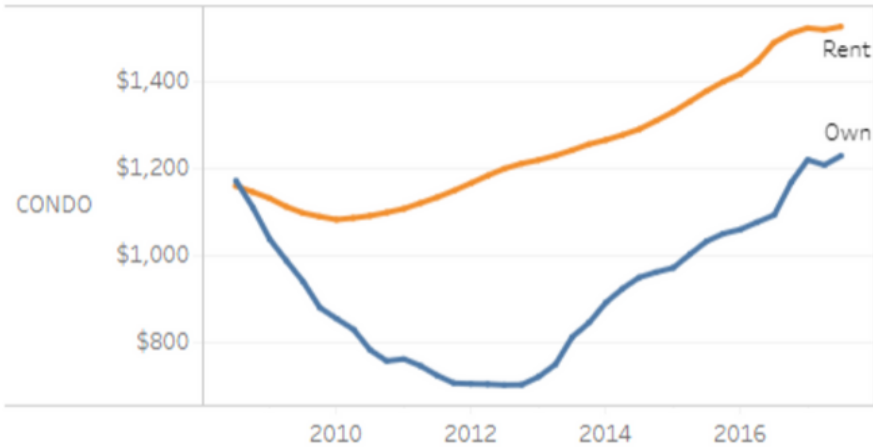


**RENTABILIDAD EN
FLUJO DE CAJA**

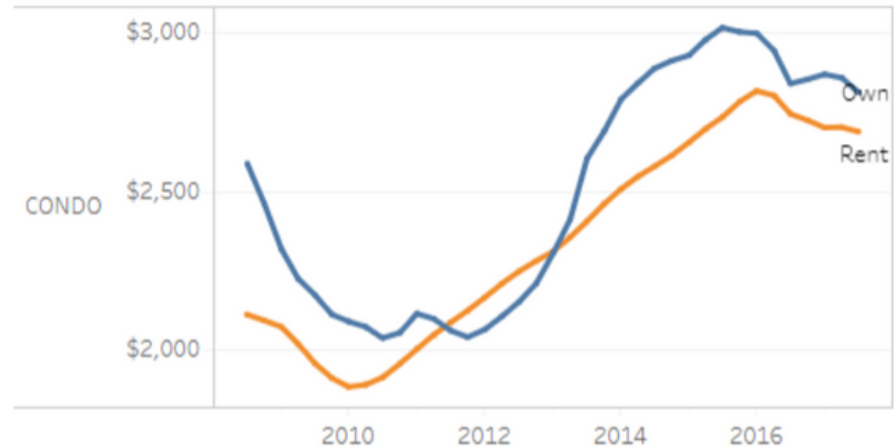
**APRECIACIÓN
ATRACTIVA**

**MAXIMIZA EL
RETORNO TOTAL**

MERCADOS ATRACTIVOS

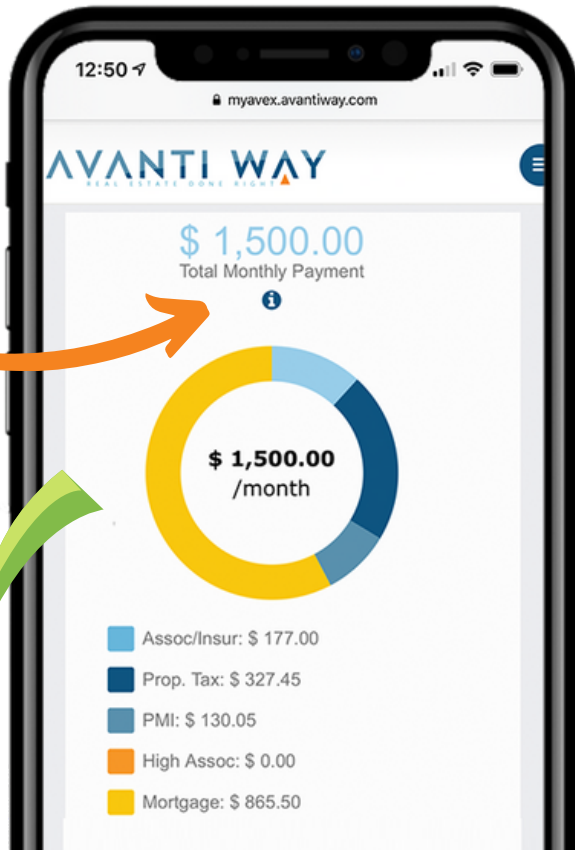


MERCADOS NO ATRACTIVOS



\$1800

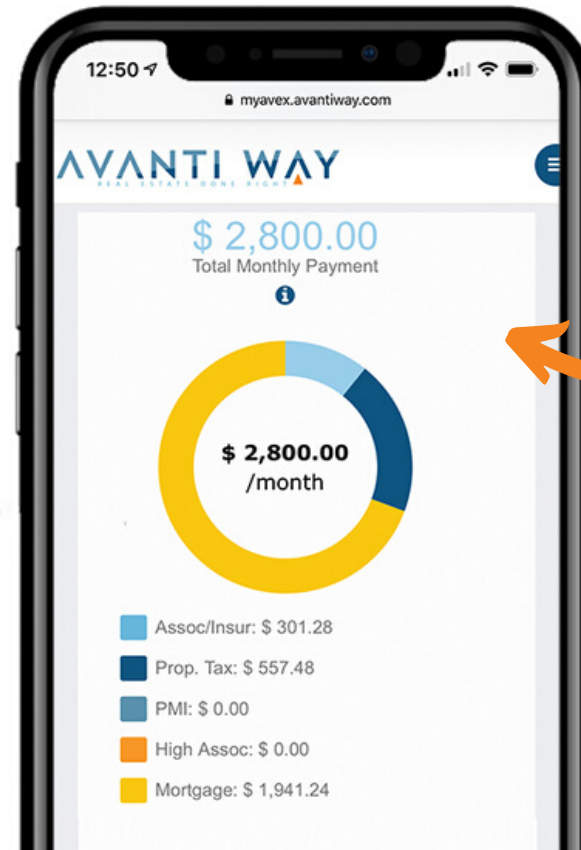
de pago mensual si renta vs **\$1500** si compra



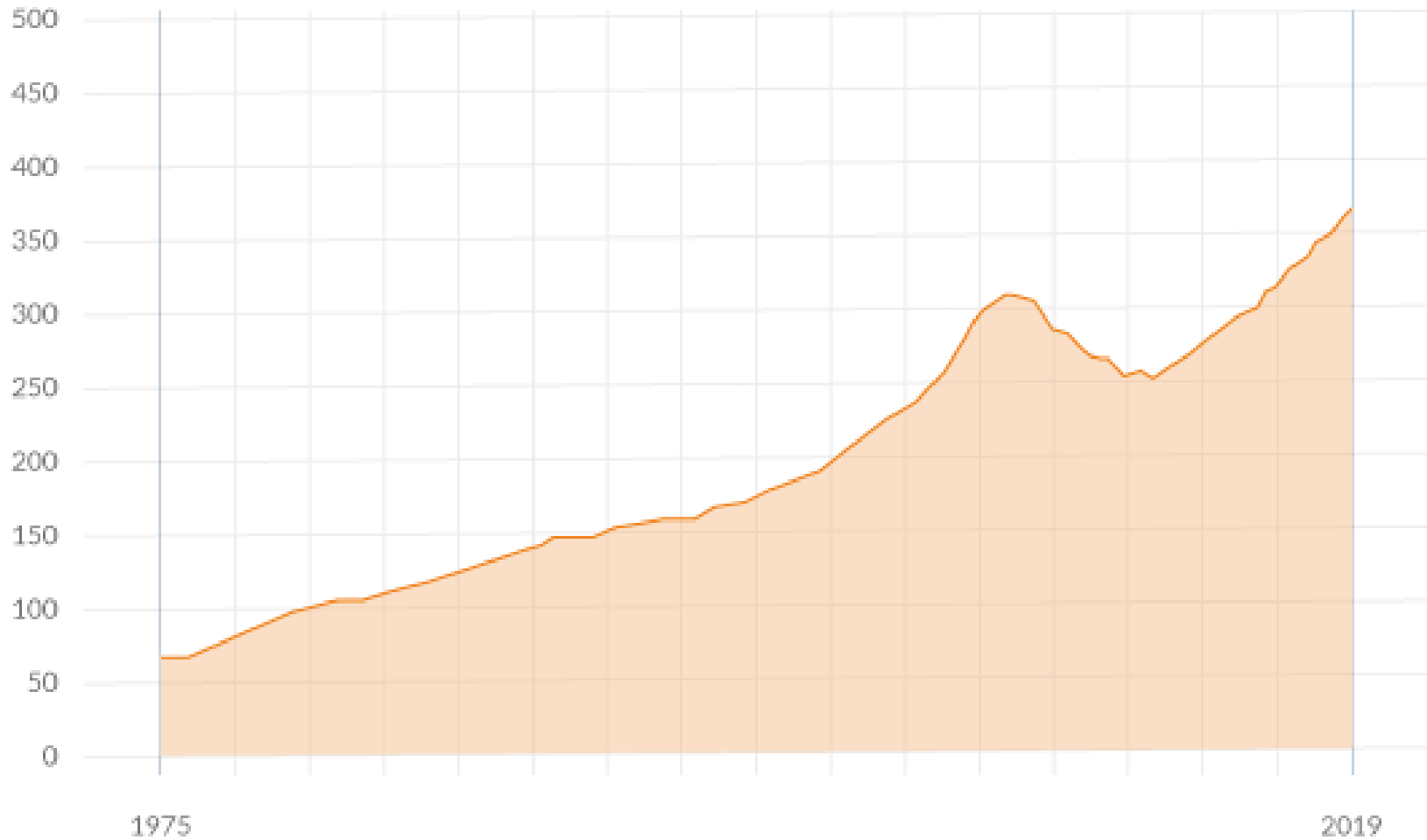
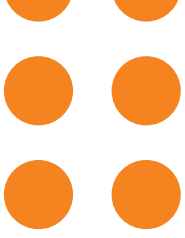
Esta es una oportunidad de inversión

\$2300

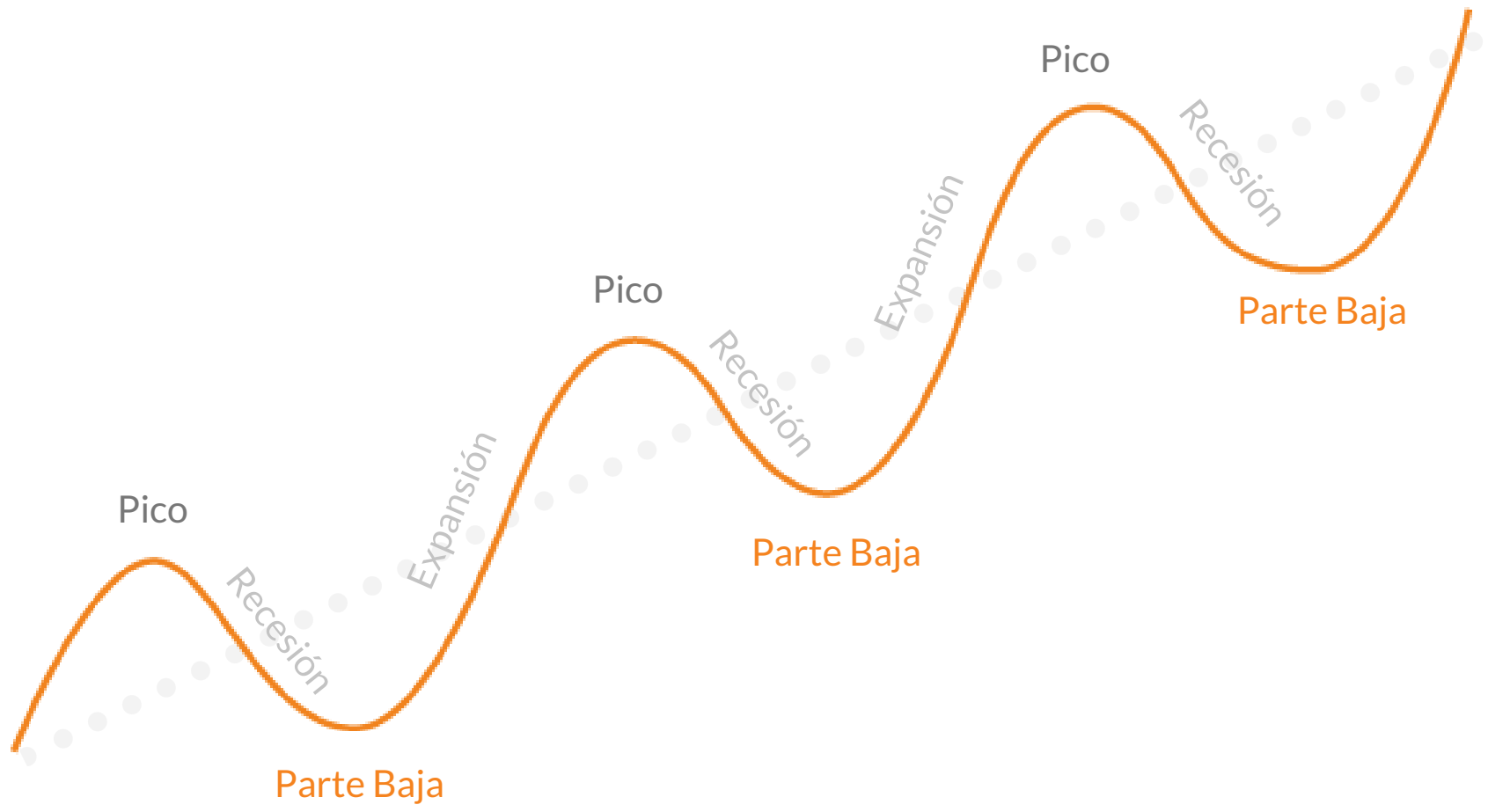
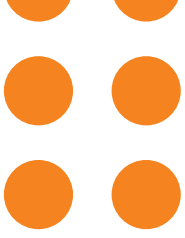
de pago mensual si renta vs **\$2800** si compra



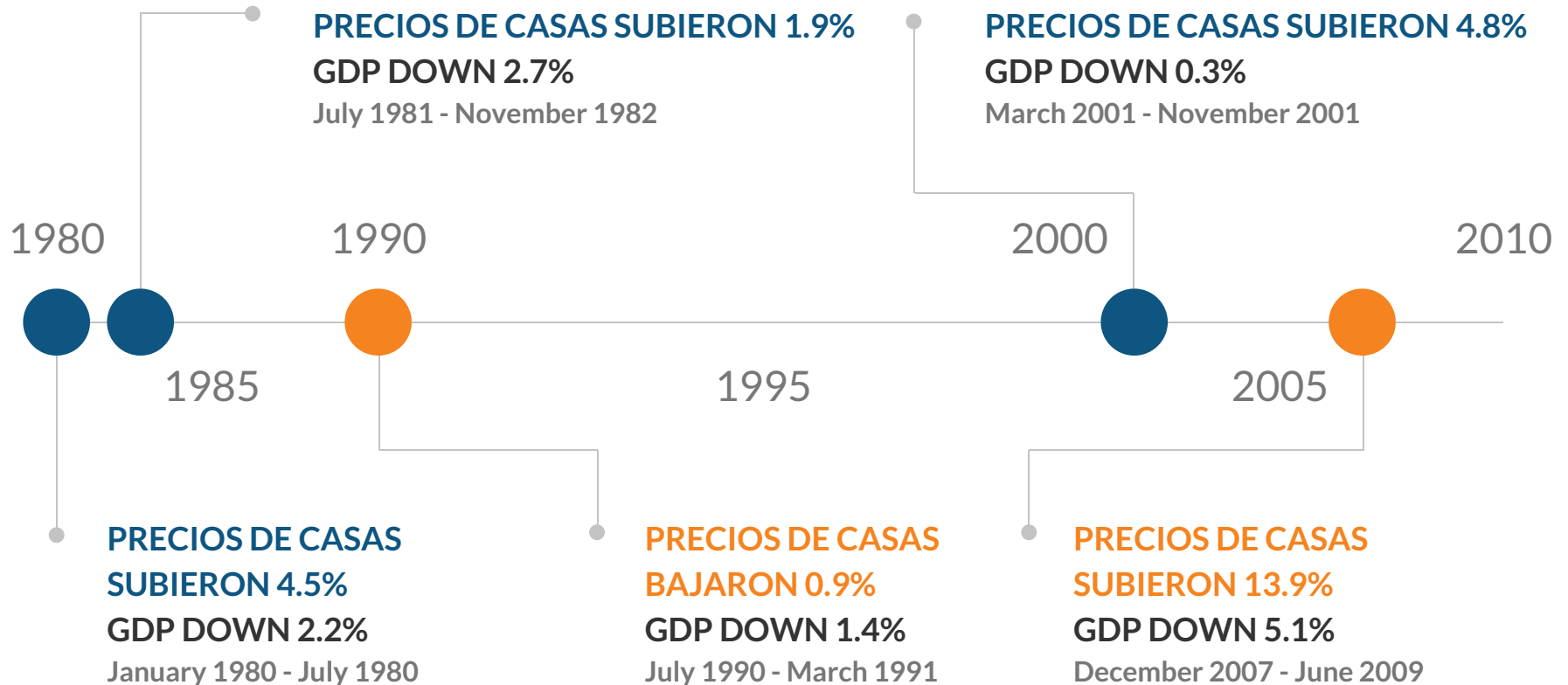
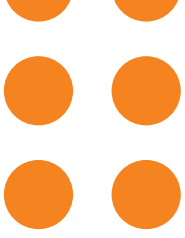
Apreciación de Propiedades a lo largo del tiempo



Apreciación de Propiedades a lo largo del tiempo



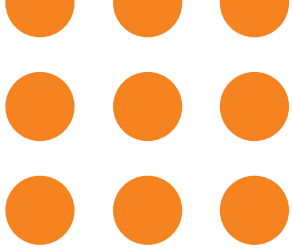
Apreciación de Propiedades a lo largo del tiempo



**RENTABILIDAD EN
FLUJO DE CAJA**

**APRECIACIÓN
ATRACTIVA**

**MAXIMIZA EL
RETORNO TOTAL**



MULTI FAMILIARES

Desde Duplex hasta +100 Unidades



Efecto apalancamiento

A través del apalancamiento positivo, el inversionista podrá comprar un activo mucho más grande y aumentar el retorno potencial de su inversión en comparación de lo que podría adquirir si tuviera que pagar el 100% del precio de compra por adelantado.

El apalancamiento es una de las mejores formas de aumentar su patrimonio neto inmobiliario. Le ayudamos a crear un portafolio de activos mientras minimizamos su riesgo mediante la identificación de propiedades que proporcionan un flujo de caja positivo.



Análisis comparativo por monto de inversión



COMPRAS CASH

FINANCIAS DESPUES

\$150,000



Inversión total



\$50,000

\$9,200



Ingreso anual



\$3,550

5.91%



Cash on cash



6.48%

10.61%



ROI anual



22%

\$200,000



Precio de venta



\$200,000

* A los 5 años

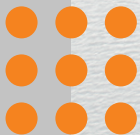


**EFFECTO
APALANCAMIENTO**

**RENTABILIDAD EN
FLUJO DE CAJA**

**APRECIACIÓN
ATRACTIVA**

**MAXIMIZA EL
RETORNO TOTAL**





Escogencia de Mercado

Como escoger el mercado?

- La DATA es clave
- Metricas:
 - Precio Propiedad a Renta Mensual
 - Ingreso a Impacto Pago de Renta
 - Costo de Dueno vs. Costo de Inquilino
 - Vacancy y Absorpcion de Inventario
- Factores Economicos del Mercado
- Demografica
- Comparaciones y Benchmarks
- Data global vs. Data local
- Procesos y Sistemas
- Expertos en el Area



¿Por qué Florida?

- Florida es una de los estados más favorables para comprar propiedades en los EE. UU.
- Comprar inmuebles en Florida resulta atractivo en muchas variables
- No existe impuesto estatal al individuo como en otros estados
- Tiene excelente clima sin invierno
- Está cerca del océano con playas
- Incluye dos de las ciudades de más rápido crecimiento en los USA: Miami y Orlando
- Es la capital de América Latina y un mercado de entrada clave para Europa y Asia





brightline

- Brightline es un sistema ferroviario de alta velocidad diesel-eléctrico en Florida, Estados Unidos
- Conectará Miami, Fort Lauderdale, West Palm Beach y Orlando
- Incluye dos de las ciudades de más rápido crecimiento en los Estados Unidos: Miami y Orlando

Impuestos

FLORIDA



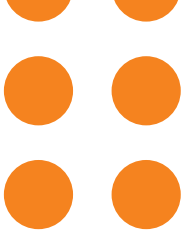
- Sin impuesto de sucesión o impuesto de sucesiones
- Impuesto a la propiedad es 1.06%
- Impuesto sobre la renta es 0%

NUEVA YORK

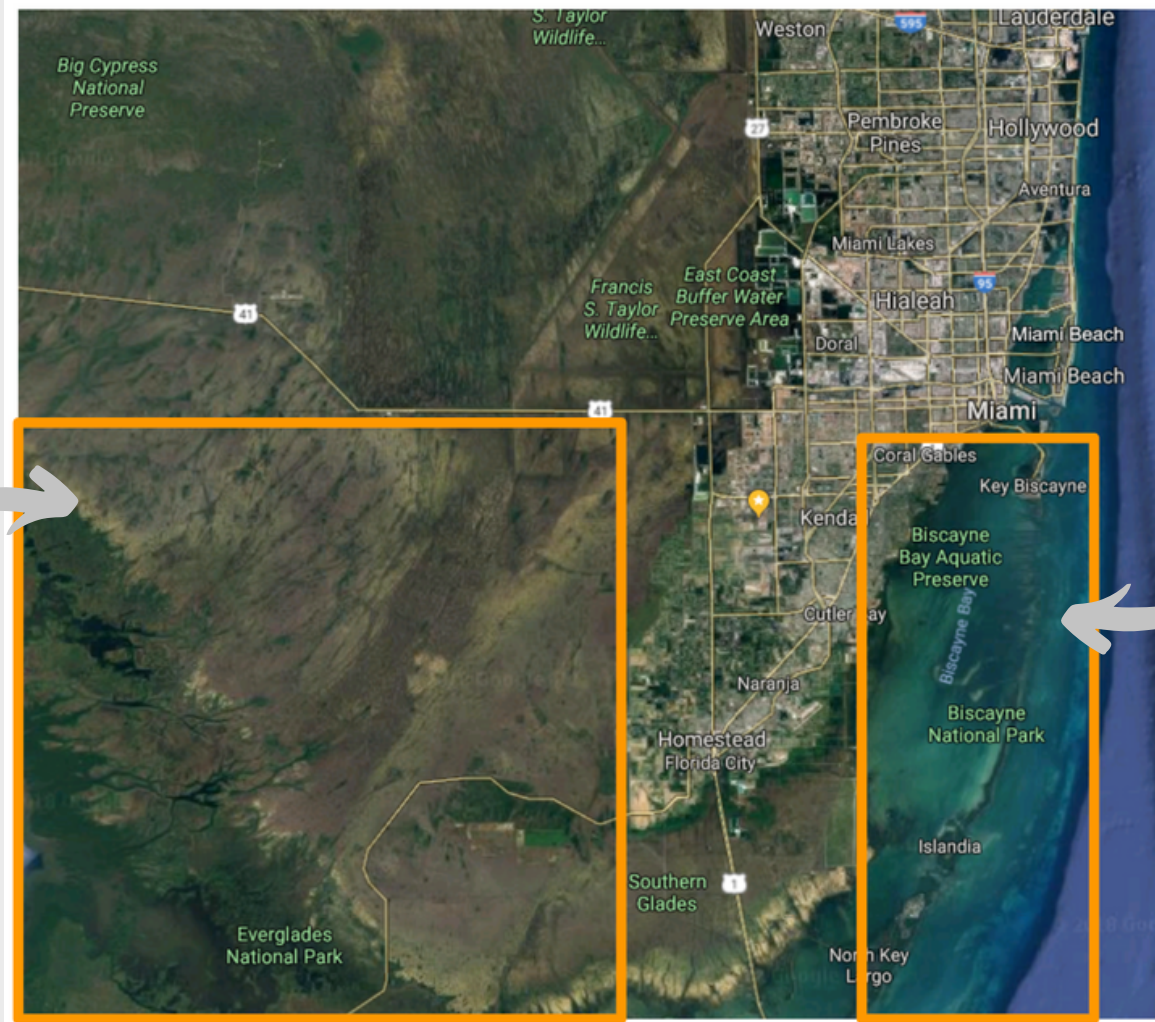
- Tasa impositiva del patrimonio del 3.06-16%
- Impuesto a la propiedad es 1.64%
- Impuesto sobre la renta es 6.4-8.82%



Poca disponibilidad de tierras para construir



Everglades
National Park



Biscayne
National Park



PORQUE INVERTIR AHORA?

- Vendedores desesperados
- Bancos limitando acceso a capital
- Costo bajo de remodelacion
- Menos competencia
- Mejor retorno que otras alternativas
- Posicionamiento para incremento de CAP RATE
- Momento de adquirir el conocimiento y equipo



LA EXPERIENCIA

propfolio
management



Oportunidad vs. Estrategia



Oportunidad: *La Competencia*

- Una sola venta
- Basado en producto
- Limitado
- Motivado por Comisión
- No anexado al resultado
- Visión corto plazo
- Lo que inversionistas quieren

Estrategia: *Nuestro Enfoque*

- Servicio constante
- Basado en ejecución
- Ilimitado
- Motivado por Relación
- Anexado al resultado
- Visión largo plazo
- Lo que inversionistas necesitan

“Nos convertimos en su administrador de activos inmobiliarios para hacer crecer el portafolio y maximizar su retorno en el tiempo”

¿Quiénes somos?



PROPOSICIÓN DE VALOR

- Asesoría
- Transparencia
- Tecnología
- Eficiencia
- Confianza

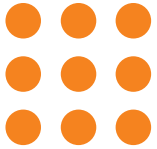
NUESTROS SERVICIOS

- Renta
- Mantenimiento
- Pagos
- Contabilidad
- Reparaciones

SERVICIO INTEGRADO

- Compra y alquiler
- Administración
- Estructuras
- Impuestos

Ecosistema con Servicio Integrado



CORRETAJE INMIBILARIO

Compra, venta y renta de inmuebles residenciales o comerciales incluyendo negocios.

ADMINISTRADOR DE INMUEBLES

Creación y manejo de portafolios de inversión incluyendo colección de alquileres, gestiones de pagos, contabilidad, y estrategia.

OFICINAS LEGALES Y DE TÍTULO

Servicio de abogados inmobiliarios incluyendo revisión de título de compra, revisión de contratos e intercambios de 1031.

PRÉSTAMOS Y FINANCIAMIENTO

Opciones de financiamiento para propiedades residenciales, comerciales, o de inversión.

*Through an affiliate company relationship

PROTECCIÓN ACTIVOS Y PATRIMONIO

Estructuras corporativas, trusts, fundaciones, y coordinación de estrategia de sucesión.

*Through an affiliate company relationship

SEGURO DE PROPIEDADES

Viviendas, inquilinos, pertenencias, y daños contra terceros., para propiedades residenciales o comerciales.

*Through an affiliate company relationship

SERVICIOS DE INMIGRACIÓN

Visas relacionadas con inversiones inmobiliarias como EB5 entre otras.

*Through an affiliate company relationship

ESTRUCTURAS FISCALES E IMPOSITIVAS

Asesoría bilateral entre países para eficiencia impositiva al mantener y vender inmuebles a través de las declaraciones.

*Through an affiliate company relationship

Nuestra trayectoria



+40K

transacciones

+2.5B

volumen de ventas



+1000MM

activos bajo gestión

+650

activos gestionados



<5%

tasa de vacancia

<1%

tasa de desalojo

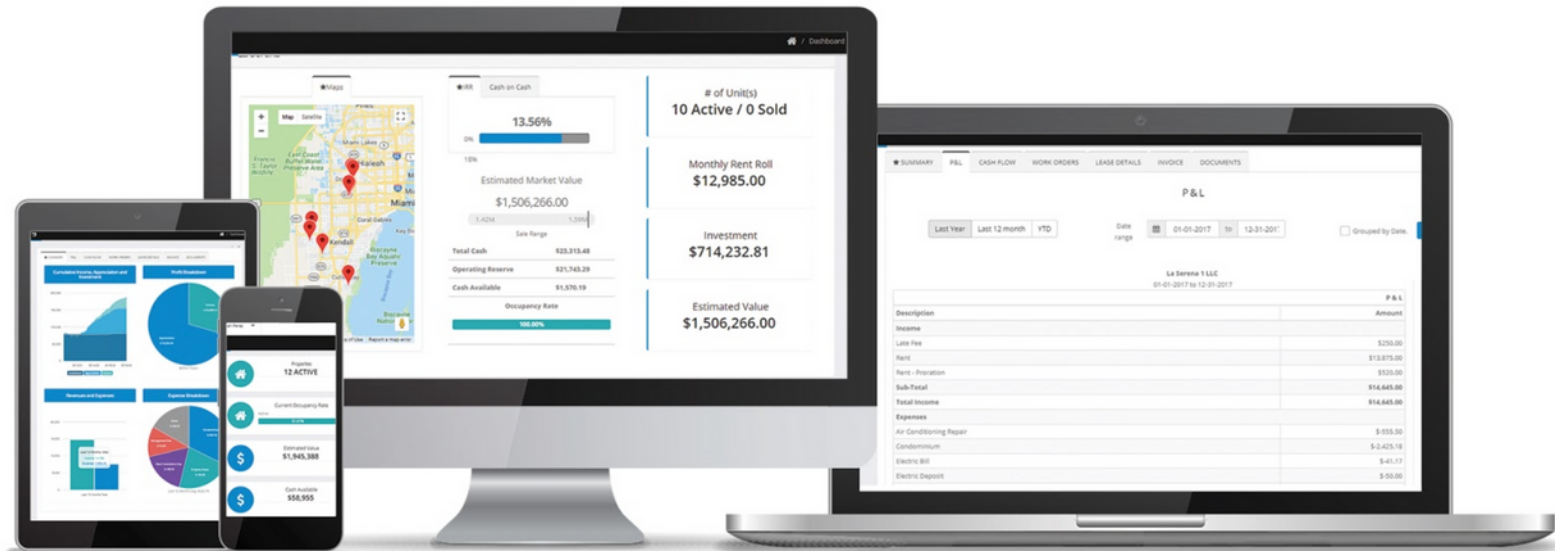


Propiedades administradas actualmente





Data disponible vía acceso web y desde el móvil en tiempo real



Transparencia de lo que está pasando en la propiedad y sus rendimientos financieros

- Pagos y status de inquilinos.
- Pagos a contratistas y facturas | fotos de trabajos.
- Estado de órdenes de trabajo.
- Valor de mercado y métricas de retorno.
- Datos de transacciones y reportes financieros.

Rendimiento de Activos

Nuestra plataforma patentada nos brinda la capacidad de analizar todas las métricas financieras como IRR, Cash on Cash, ROE y otros análisis financieros claves que a su vez nos permiten consultar instantáneamente o tomar decisiones que protegen la rentabilidad neta más alta de cualquier inversión inmobiliaria.

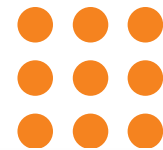
Gestión Transparente

Proporcionamos a nuestros inversores un libro mayor a pedido para comprender todos los ingresos y gastos con documentación de respaldo accesible. Entregamos informes de mantenimiento. Brindamos a los inversores un mayor nivel de confianza para comprender a fondo sus activos inmobiliarios.

Ejemplos de activos de inversión



Nuestros reconocimientos



Las 50 compañías con el más rápido crecimiento de acuerdo al South Florida Business Journal

Presentado en: South Florida Business Journal

2013



2014

Premios Up&Comer en Bienes Raíces Residenciales

Miembros del jurado en la Conferencia Inman Conectar Bienes Raíces en Nueva York

Presentado en: Noticias Inman Agent Caffeine Revista Lifestyle

Las 10 compañías con el más rápido crecimiento de acuerdo al South Florida Business Journal

Miembros de jurado en la Conferencia de Bienes Raíces Inman de San Francisco

Presentado en: La exposición de Bienes Raíces de Miami

2015



2016

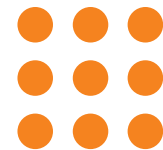
Exitosos y Líderes en Bienes Raíces de acuerdo a la Cámara de Comercio de Miami

Premio de Innovación de Inman Nominado por Agencia de Corredores Nacional Más Innovadora por Noticias Inman

Entre las 3 compañías con mayor crecimiento de acuerdo al South Florida Business Journal

Panelistas en la Conferencia de bienes raíces de Miami Connect on the Road

Nuestros reconocimientos



Representando a los Agentes Inmobiliarios de Florida en el Congreso de los 50 mejores corredores de Florida

Líderes de poder del Sur de Florida de acuerdo al South Florida Business Journal

Presentado en:
Revista Florida Realtors
Hispanopost
Noticias Inman
Revista Lifestyle

2017



2018

**Junta de Gobernadores Residenciales
Asociación de Realtors de Miami**
La Asociación de Realtors más grande de Estados Unidos

Miembros:
Enrique Teran (2018 - 2019 - 2020)
Julio Guzman (2019 - 2020)
Ines Hegedus-Garcia (2014 - presente)

Presidente:
Ines Hegedus-Garcia 2019

Avanti Way Realty se expande en Miami-Dade

Avanti Way adquiere oficina en Homestead y contrata un nuevo director

Presentado en:
The Real Deal

2019



2020

Ayuda a tus agentes a ser Emprendedores

Asociación Nacional de Realtors

Presentado en:
Realtor Magazine

AVANTI WAY
REAL ESTATE DONE RIGHT



@avantiway

avantiway.com

propfolio
management

www.propfoliom.com

Juan Daniel Protasowicki

Realtor

Cell USA: +1 305 2997473

Cell Arg: +5493517668176

Email: daniel@powerwinner.com

