ALTERNATIVA DE
INVERSIÓN

EN PROPIEDADES TRIPLE NET "NNN" EN EE.UU.

MIAMI
REALTY
NETWORK

Mobil

DRIVE THRU
CAVA
EXIT ONLY

CVS/pharmacy

¿POR QUÉ?

- Flujo de caja a largo plazo constante
- Inversión correcta con resultados inmediatos, efectiva, segura, sólida y garantizada
- Respuestas a las necesidades de los inversionistas en propiedades en EE.UU.
- Autonomía. El comprador es el único dueño
- Mínima responsabilidad del dueño
- Financiación hasta un 70% activo preferido por los bancos

PROPIEDAD NNN
RENTA LIBRE DE:

- IMPUESTOS DE PROPIEDAD
- SEGURO
- INQUILINO REEMBOLSA O PAGA DIRECTAMENTE
- MANTENIMIENTO DE AREAS COMUNES "CAM"

ASESORÍA EN COMPRA
DE PROPIEDADES NNN

- Selección de criterios de inversión
- Búsqueda de propiedades
- Apoyo en la selección y contratación de:
  - Banco - evaluación y negociación de alternativas de financiamiento
  - Contador – Determinación de la estructura fiscal apropiada
  - Abogado especialista en Bienes Raíces

- Análisis cualitativo y cuantitativo de las diferentes opciones
- Análisis financiero de rentabilidad de la inversión bajo distintos escenarios de tasa, endeudamiento, y parámetros de salida de la inversión
- Coordinación y ejecución de visita a las propiedades
- Administración de la propiedad post-cierre

FASE 1/

PLANEACIÓN

- Planeación del negocio
- Recomendaciones en la estructura de sociedades
- Proyecciones financieras con los diferentes escenarios
- Presentar opciones de financiación y negociar las condiciones con los bancos
- Recomendaciones para la selección de firma de abogados especializada en estos negocios, con cobertura nacional, negociación de honorarios y revisión de los costos de títulos y legales
- Acompañamiento en todo el proceso desde la planeación hasta el cierre de la propiedad

FASE 2/

INVERSIÓN

- Búsqueda y selección de propiedades de acuerdo a los criterios definidos en la planeación de las inversiones y las recomendaciones basadas en nuestra experiencia
- Creación del perfil del comprador, acompañado de las pruebas de fondos y carta del banco, para generar confianza con las contingencias y lograr la mejor negociación posible para el comprador
- Presentación de ofertas y negociación del precio y condiciones del contrato en coordinación con los abogados
- Visita de las propiedades

- Coordinación de todo el proceso, con bancos, comprador, vendedor y abogados
- Vigilancia del cumplimiento del cronograma
- Selección y contratación de estudios para las inspecciones, encuestas, y estudio ambiental
- Coordinación de avaluó y compra de seguros de acuerdo a las coberturas y requisitos de los inquilinos y los bancos
- Revisión de los gastos reembolsables y organización para futura administración de la propiedad, con opción de ser el contacto directo para los inquilinos
- Acompañamiento durante el proceso de varios meses con el riesgo de las contingencias hasta que se cierre la propiedad

FILOSOFÍA DE LA
INVERSIÓN

Construcción reciente: 2000+

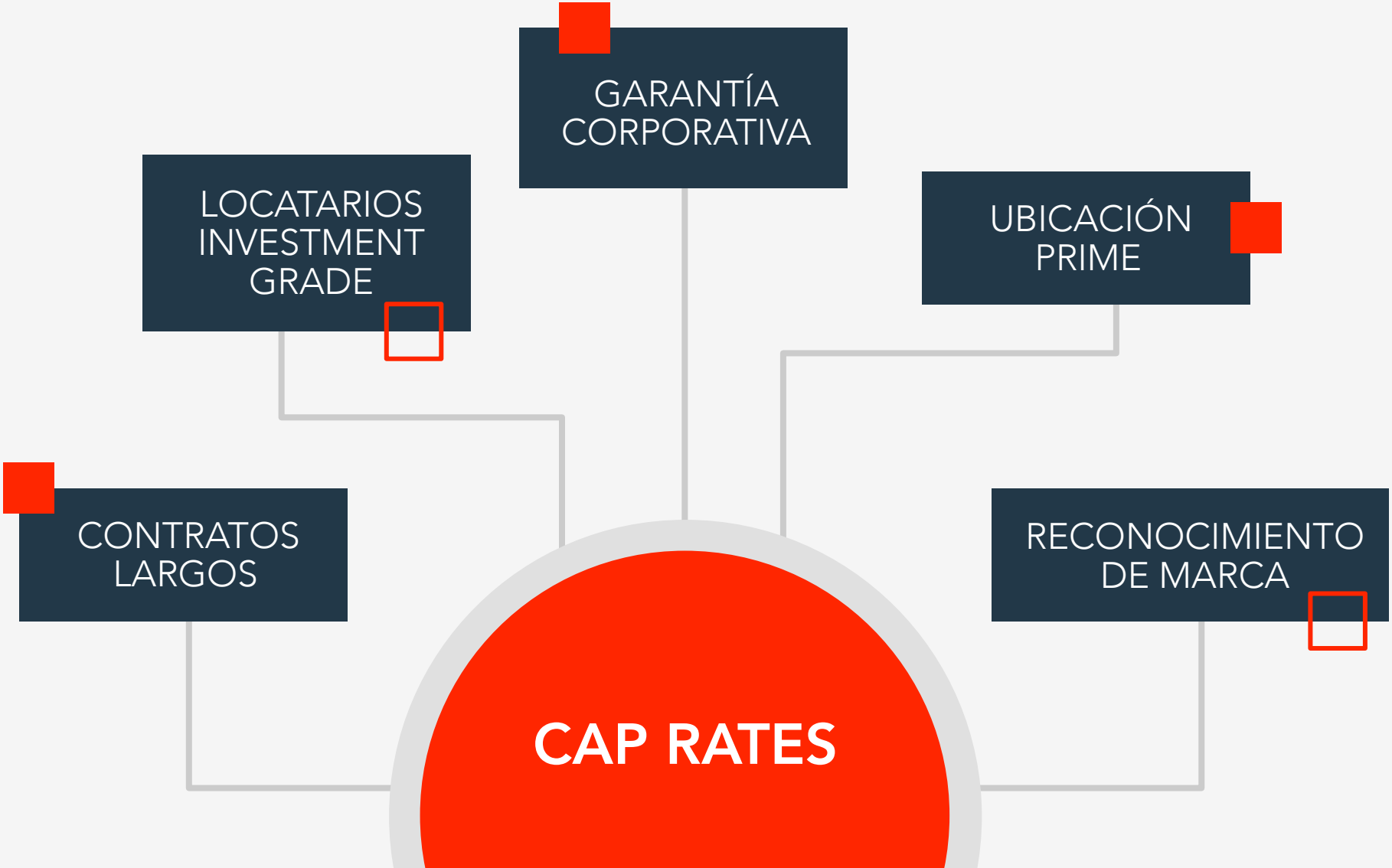
Contratos Largos: 8+ años, hasta 15-20 años

Inquilinos nacionales con “Investment Grade” alto

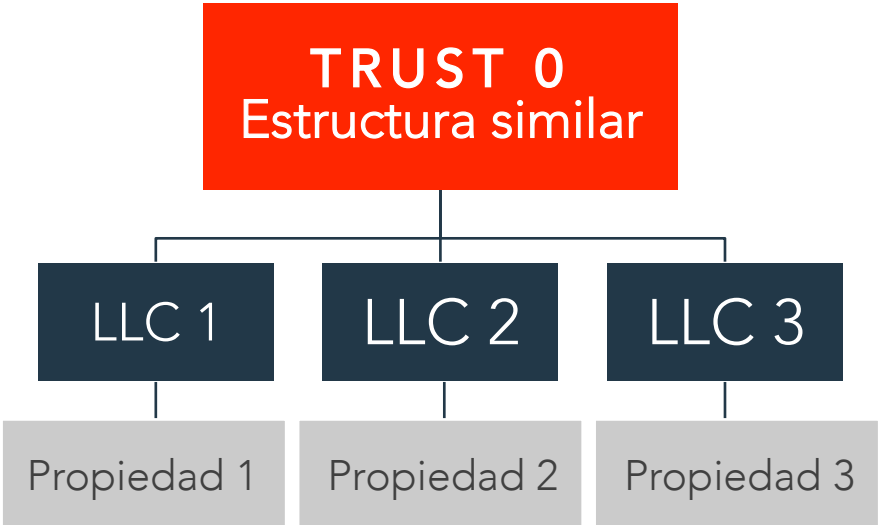
Garantía Corpotiva

Negocios “Amazon Resistant”

Ubicación Prime con alto tránsito, visibilidad y fácil acceso


GARANTÍA CORPORATIVA
LOCATARIOS INVESTMENT GRADE
UBICACIÓN PRIME
CONTRATOS LARGOS
RECONOCIMIENTO DE MARCA
CAP RATES

ESTRUCTURA FISCAL / SOCIETARIA
- EJEMPLO



- Estructura fiscal y societaria de acuerdo a la necesidad de cada inversionista
- Es conveniente formar un LLC por cada propiedad, en el estado del inmueble
- Se recomienda que la estructura sea consultada con especialista en el tema

COMPARACIÓN
RESIDENCIAL VS. COMERCIAL NNN

EJEMPLO: PROPIEDAD DE $2MM

		RESIDENCIAL	COMERCIAL NNN CAP 6%
PRECIO DE COMPRA		2,000,000	2,000,000
Ingreso por Alquiler	8,000	84,000	120,000
Menos Gastos Anuales:			
Property Tax	1.75%	35,000	0
Mantenimiento	2,500	30,000	0
RE Broker Rental Fee	10%	8,400	0
Imprevistos	5%	4,200	
Renta Neta		**6,400**	**120,000**

EJEMPLOS
DE PROPIEDADES

STARBUCKS & HEARTLAND DENTAL

Precio: $4,250,000
Retorno Libre Mensual: $21,052
Retorno Libre Anual: $252,625
CAP RATE: 6%
Financiado 70% | Retorno Sobre Inversión: 8.89%
Duración del Contrato: 20 Years

STARBUCKS

Precio: $5,500,000
Retorno Libre Mensual: $30,000
Retorno Libre Anual: $360,00
CAP RATE: 6.6%
Financiado 70% | Retorno Sobre Inversión: 8.5%

ARBY'S

Precio: $3,500,000
Retorno Libre Mensual: $15,166
Retorno Libre Anual: $182,000
CAP RATE: 5.2%
Financiado 70% | Retorno Sobre Inversión: 0
Duración del Contrato: 15 Years

STARBUCKS

Precio: $2,630,000
Retorno Libre Mensual: $12,500
Retorno Libre Anual: $150,000
CAP RATE: 5.7%
Financiado 70% | Retorno Sobre Inversión: 0
Duración del Contrato: 10 Years

EXXON

Precio: $3,150,000
Retorno Libre Mensual: $18,600
Retorno Libre Anual: $223,605
CAP RATE: 7.1%
Financiado 70% | Retorno Sobre Inversión: 12.3%
Duración del Contrato: 20 Years

WELLS FARGO

Precio: $3,000,000
Retorno Libre Mensual: $19,583
Retorno Libre Anual: $235,000
CAP RATE: 7.8%
Duración del Contrato: 2 Years

GASTOS ASOCIADOS
A LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD NNN

	COSTO
Corredor de Bienes Raíces	0%
Planeación y Asesoría Financiera – Opcional	0.5 – 1%
Abogados	$15-20 mil
Estructura de Trust	$2-3 mil
Administración – Post-cierre	2.5% de la renta
Contador Sociedad Anual	+/- 1,000
Costos de cierre sin banco – Sobre valor de compra	Aprox 1.5%
Costos de cierre con banco – Sobre valor de compra	Aprox 2.5%

MIAMI REALTY NETWORK

LA MANERA CORRECTA

DE HACER INVERSIONES INMOBILIARIAS