

Missoni Baia

M&C Group



**Proteccion de su
Patrimonio:
Proteccion de
Capitales a traves de
Inversiones.**



Missoni



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

- **249 residencias que van desde 72 a 352 metros cuadrados**
- **57 pisos**
- **60 metros lineales de fachada frente a la bahía**

- **Diseño moderno y arquitectura minimalista para maximizar la luz natural**
- **Columnas exteriores escultóricas envueltas en aluminio, que enmarcan el edificio**



East Edgewater es un area de alta valorización, alto rendimiento, y alto desarrollo porque la zona esta todavía en proceso de maduración, por ende el espacio para la valorización es mayor.

Además, el precio de alquiler por pie cuadrado hoy por hoy es de \$3.25 a \$3.50. |

Imagínese en el tercer trimestre del 2021 cuando entreguemos y seamos el único edificio entregando en esta zona.

El mantenimiento es de \$0.72 x pie cuadrado. Se puede alquilar mínimo seis meses, o rentas anuales.

A partir de la entrega, el comprador tiene acceso por un año al exclusivo club de playa Grand Bay Beach Club en Key Biscayne.

Realmente MISSONIbaia es toda una joya!!

Proyeccion de Ingresos y Gastos sobre Unidad 1805

MODELO SW - LINEA 05 - 2 HAB. / 2 BAÑOS PISOS 8-36	MODELO SW - LINEA 05	PIES CUADRADOS	METROS CUADRADOS
INTERIOR		1,076	100
TERRAZA		250	23
AREA TOTAL		1,326	123

VALOR APARTAMENTO 2305 \$887,000.00

VALOR X PIE CUADRADO \$824.00

COSTOS APARTAMENTO:

Administración Mensual (incluye agua, cable básico) \$776.00

Impuesto Propiedad Anual aprox \$13,000.00

PROYECCION PERDIDAS Y GANANCIAS POR AÑO

INGRESO ALQUILER AÑO \$5,000/mensual - aprox \$60,000.00

IMPUESTO PROPIEDAD ANUAL APROX \$13,000.00

ADMINISTRACION MENSUAL X 12 Meses \$9,312.00

UTILIDAD PROYECTADA APROX 4.24% anual \$37,688.00

Devaluación del Peso ante el Dólar



25 Años de Apreciación del Sur de Florida

Análisis Macro* de Ventas Cerradas de los Últimos 25 Años en Condominios Residenciales Construidos desde 1993 al este de I-95

*Brickell, Biscayne Corridor, Downtown Miami, South Beach, Miami Beach, Surfside, Bal Harbour, Bay Harbor Islands, Sunny Isles Beach, Hallandale Beach, Hollywood Beach, Aventura, North Miami Beach, Coconut Grove, Key Biscayne y Fort Lauderdale!

● PRECIO PROMEDIO DE VENTAS CERRADAS



Fuente: MLS Miami, Integrated Realty Information Systems y los registros fiscales del condado de Miami Dade y del condado de Broward

METODOLOGÍA

La División interna de investigación de mercado de ISG completó un extenso análisis de 428 edificios de condominios residenciales que se han desarrollado en el Sur de Florida desde 1993 hasta 2017. El área geográfica de nuestro estudio incluyó los edificios de condominios residenciales al este de I-95, incluyendo las playas, desde Coconut Grove en el sur hasta Fort Lauderdale en el norte. El número total de departamentos de condominios residenciales en los 428 edificios en nuestro estudio tenía un total de 74,888 unidades.

Nuestra metodología se basaba en registrar el precio de ventas para cada venta en esos 428 edificios, el precio original y el de reventa, que fueron seleccionados de los registros del condado. El análisis de cada una de estas transacciones le permitió a ISG hacer un seguimiento de los cambios en los precios de venta en cada uno de estos edificios desde 1993 hasta 2017. Este ejercicio creó la base de datos que nos permitió determinar la apreciación real para todas las ventas cerradas en estos edificios durante los últimos 25 años. El gráfico de abajo resume nuestros hallazgos.

**Incremento
del 229%
desde 1993**

**Promedio:
9% por año**

Posibilidades de Desembolso para Inicial de 50%

10 % Separacion

15 Dias para periodo de
recesion sin Penalidad

10% 45 Dias

Aprobacion de Contrato

20% Oct 2020

Piso 40

10% Agosto 2021

Entrega Torre

