



BAYONA

R E A L T Y

FORO DE INVERSIÓN EN PROPIEDAD
RAIZ EN ATLANTA

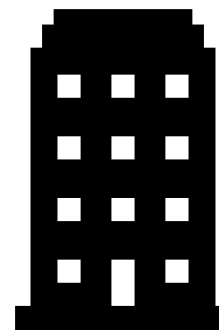
Acerca de Nosotros

- Bayona Realty es parte de un grupo de empresas del sector alimentos y de bienes raíces.
- Tenemos 15 años de experiencia en el mercado de Atlanta.
- Bayona Realty mantiene sus propias inversiones, pero ahora también ofrece una plataforma para que otros inversionistas puedan participar en el negocio de bienes raíces en Atlanta.

Portafolio de Inversiones

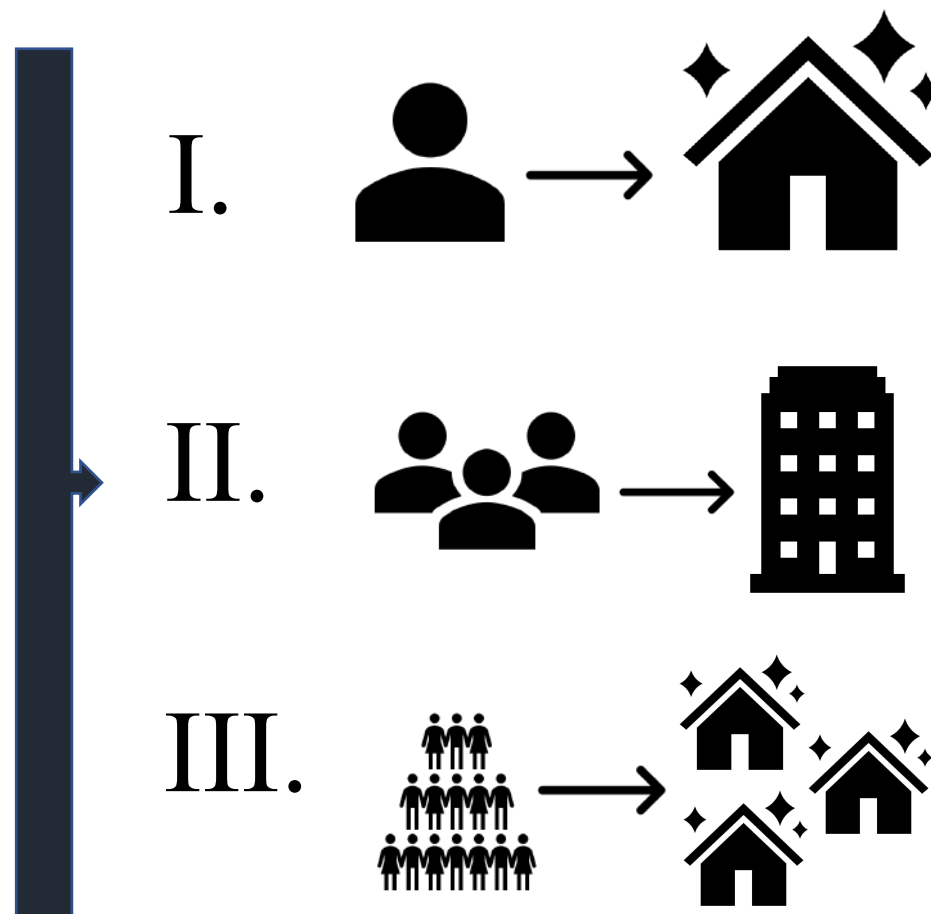


Flips - Single Family
(compra-rehab-venta)

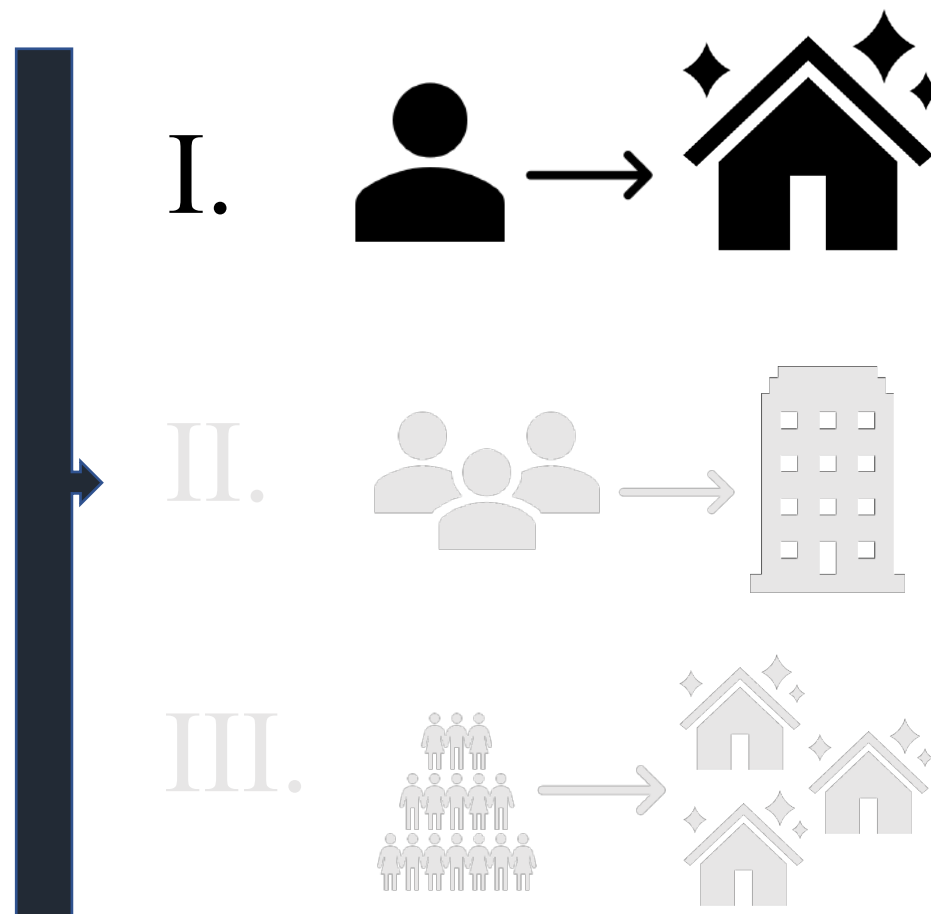


Renta Multifamiliares
(compra-rehab-renta)

Oportunidades de Inversión



Oportunidades de Inversión





BAYONA

REALTY

ATLANTA, GEORGIA

¿Por que invertir en Atlanta?

- Atlanta ocupa el tercer lugar en la lista de ciudades con la mayoría de las compañías Forbes 500
- Los precios de las viviendas son menos costosos que el promedio nacional (Q1 2021: \$379,900 vs \$403,600) ¹
- Los precios de las viviendas se han más que duplicado desde el 2011 (75%) y un ² 15.8% comparando Marzo 2021 vs 2020.

¹ [Average Sales Price of Houses Sold for the United States \(ASPUS\) | FRED | St. Louis Fed \(stlouisfed.org\)](#)

² Tomado de realtorstate.com

¿Por que invertir en Atlanta?

- Se espera que la tendencia de valorización continúe para los próximos años
- El mercado inmobiliario de Atlanta se beneficia de una economía grande y robusta debido a la alta demanda de empleos y crecimiento en la población.
- El inventario de casas a mayo del 2021 para suplir la demanda es de 1.1 meses

Información tomada de atlantarealtors.com

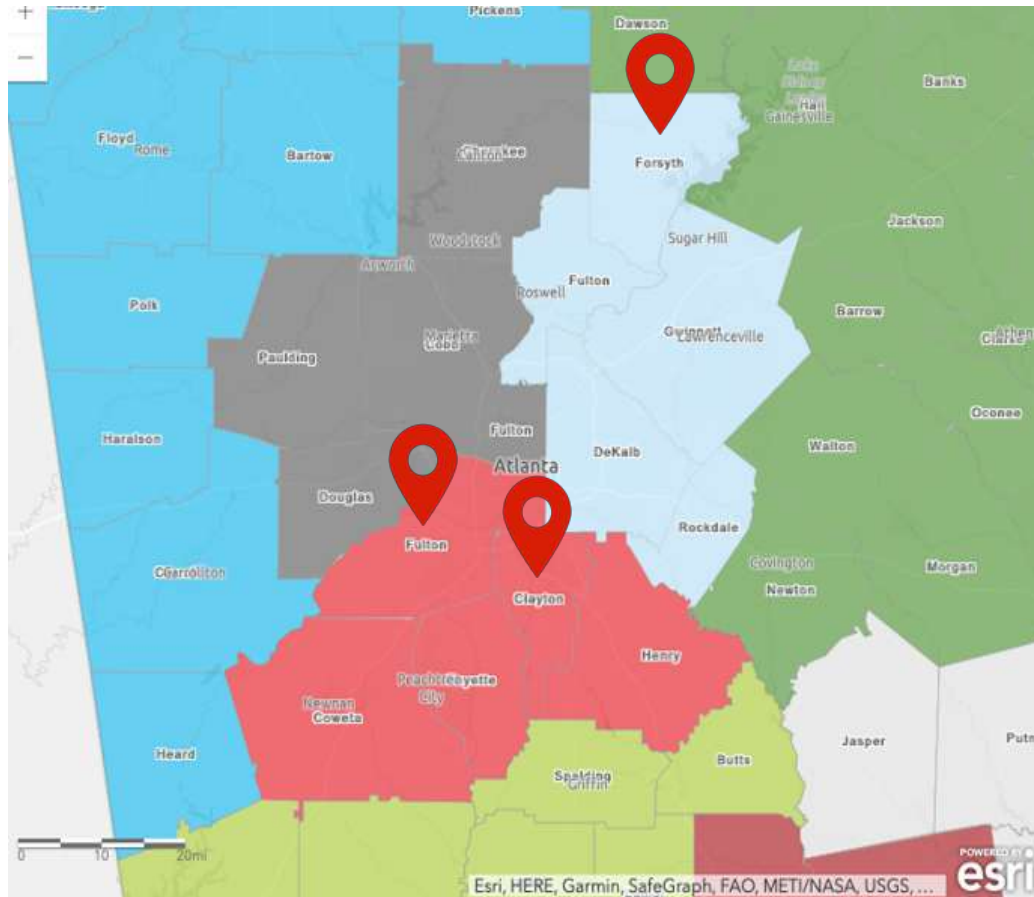
¿Por que invertir en Atlanta?

Precio de Venta - Precio de Lista proporcion: 100%



La oferta del mes, durante un período de 12 meses disminuyó a 1,1 meses, lo que significa que los vendedores todavía no pueden satisfacer la demanda de los compradores.

Ubicación de las propiedades



2508 Oldknow Dr NW, Atlanta, GA 30318



- Pies cuadrados: 1,224 (113.7 m²)
- Habitaciones: 4
- Baños: 2
- Tipo de propiedad: Duplex
- Precio de venta: \$250,000
- Inversión: \$210,000
- Gastos Venta: \$23,976
- Management Fee 20%: \$3,205
- Utilidad Proyecto: \$12,819
- ROI=6.10% Anualizado=12.2%



8331 Attica Ct, Jonesboro, GA 30238

- Pies cuadrados: 1,201 (111.6 m2)
- Habitaciones: 5
- Baños: 3
- Tipo de propiedad: Single Family
- Precio de venta: \$169,900
- Inversión: \$137,500
- Gastos Venta: \$21,753
- Management Fee 20%: \$2,129
- Utilidad Proyecto: \$8,518
- ROI=6.19% Anualizado=12.38%

Click to add text



132 Cecelia Circle, Jonesboro, GA 30236



- Pies cuadrados: 1,428 (132.7 m²)
- Habitaciones: 4
- Baños: 2
- Tipo de propiedad: Single Family Click to add text
- Precio de venta: \$205,000
- Inversión: \$173,234
- Gastos Venta: \$15,250
- Management Fee 20%: \$3,303
- Utilidad Proyecto: \$13,213
- ROI=7.63% Anualizado=15.26%



6429 Bimini Dr, Forest Park, GA 30297



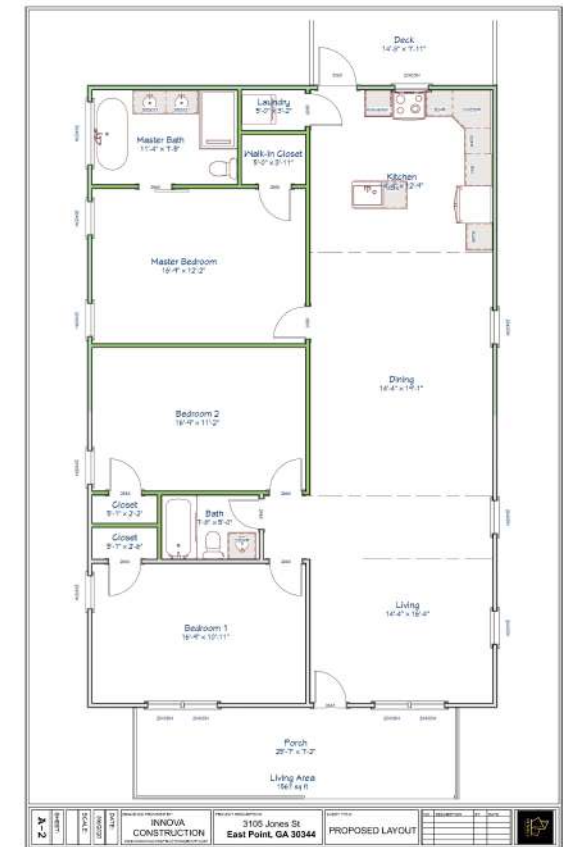
- Pies cuadrados: 1,650 (153.3 m²)
- Habitaciones: 4
- Baños: 2
- Tipo de propiedad: Single Family
- Precio de venta: \$170,000
- Inversión: \$126,720
- Gastos Venta: \$9,778
- Management Fee 20%: \$3,504
- Utilidad Proyecto: \$14,016
- ROI=8.14% Anualizado=16.28%



3105 Jones St, East Point, GA 30344



- Pies cuadrados: 928 (86.2 m²) / 1,567 (145.6m²)
- Habitaciones: 2 / 3
- Baños: 1 / 2
- Tipo de propiedad: Single Family
- Valor venta: \$259,000
- Inversion: \$224,500
- Gastos Venta: \$15,950
- Management Fee 20%: \$3,710
- Utilidad Proyecto: \$14,840
- ROI=6.61% Anualizado=13.22%



Oportunidad de inversión



- Los montos de inversión para este modelo van desde USD\$150,000 que incluyen el costo de la propiedad y la remodelación. Este dinero debe estar disponible en la cuenta del inversionista desde la compra de la propiedad.
- La rentabilidad esperada está entre el 6% y el 8% por cada propiedad y la duración del proyecto es en promedio seis meses, lo que equivale a rentabilidades anuales entre 12% y 16%.
- Bayona Realty se encarga de todo los procesos relacionados de consecución de las propiedades, inspecciones, remodelación y venta. Por esta labor se cobra un 20% de las utilidades, valor que se paga el mismo día del cierre de venta. Si el inversionista decide no vender la casa por alguna razón, se debe pagar el valor estimado al 20% de management fee.

Opciones para estructurar el negocio



- La primera opción es que a través de la compañía del inversionista se realice la compra de la casa.
 - Puede ser el modelo más recomendado para personas que buscan procesos migratorios.
 - Puede llegar a ser cargado con el withholding tax a la hora de la venta, pero esto debe ser previamente revisado para cada caso.
 - Para esto se sugiere que la empresa este constituida en el estado de Georgia.

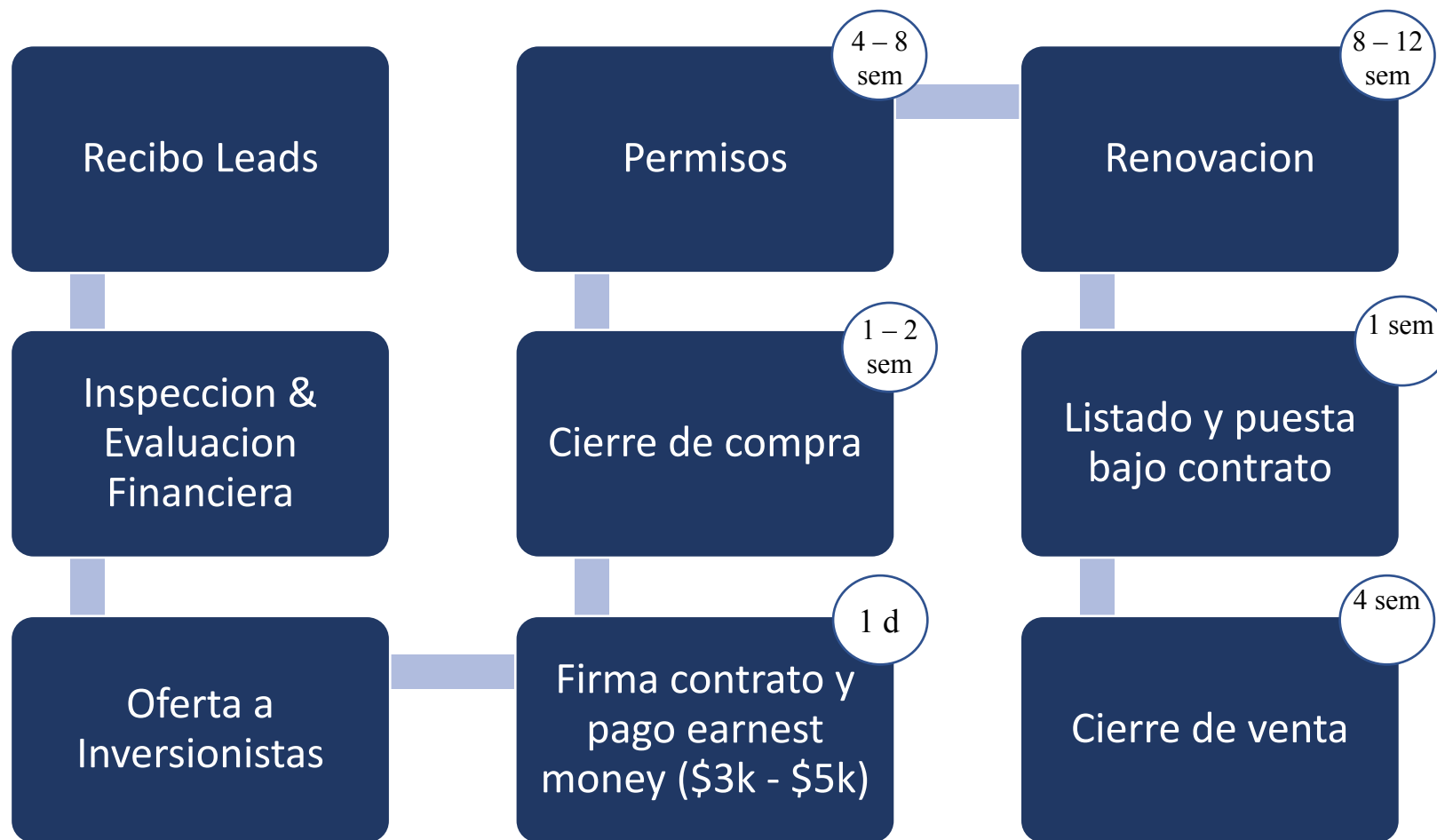
Opciones para estructurar el negocio

- La otra opción es que la empresa del inversionista actúe como un private lender y provea el dinero a Bayona Realty para la compra y posteriormente las reparaciones.
- En este caso la propiedad estaría a nombre de Bayona Realty pero hay un "Promissory Note" con un "Security Deed" sobre la propiedad que protege al inversionista.
- Se establece un interés del 2% en el "Promissory Note" y la diferencia frente al ROI final se compensa al momento de liquidar el proyecto cuando se hace el cierre de la venta. En ese momento el abogado paga primero al inversionista.
- El dinero para las reparaciones lo maneja el abogado bajo un "Escrow Agreement"

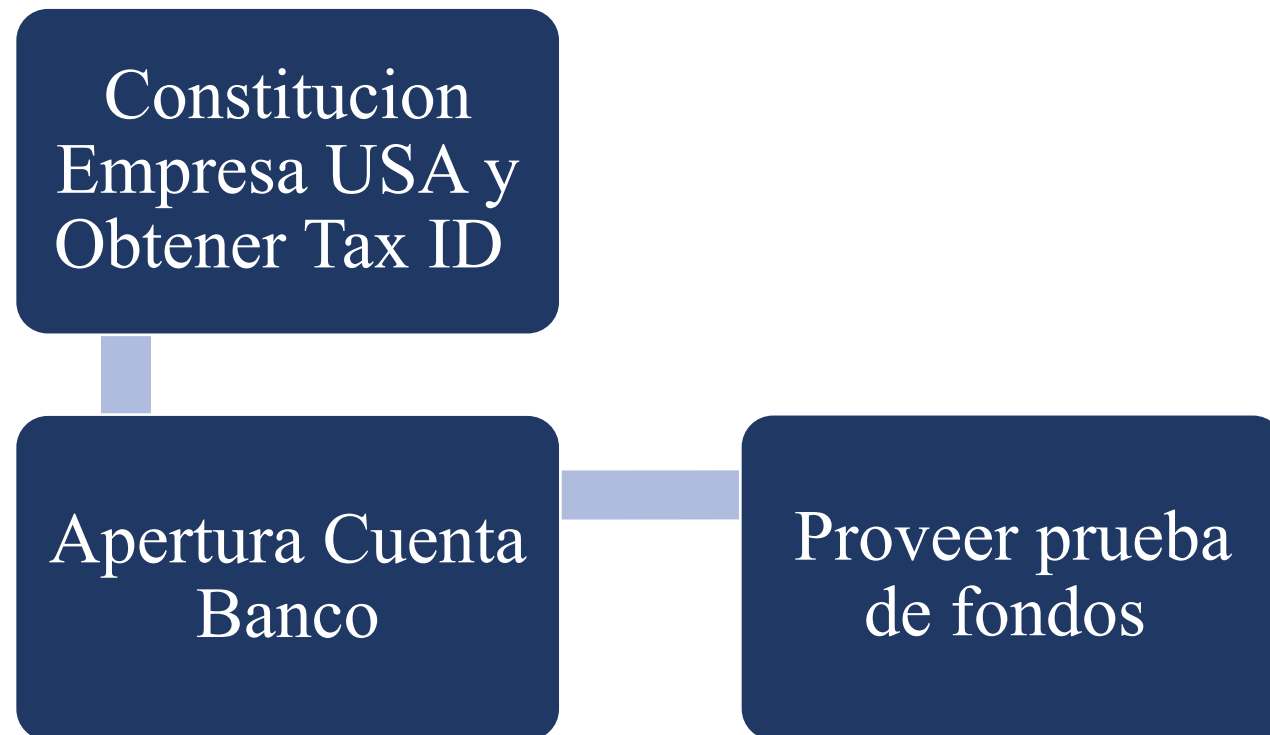
Seguridad de la inversión

- La inversión estará siempre protegida, ya que la casa será bien sea comprada por la compañía del inversionista o protegida bajo un "Security Deed" y cada día el respaldo va creciendo hasta el momento de la venta, resultado de las mejoras en renovación.
- El inversionista puede asignar un apoderado para firmar los traspasos o documentos requeridos tanto para compra como la venta del inmueble.
- Dependiendo el modelo, el dinero de las reparaciones se mantiene bien sea en la cuenta de banco del inversionista o en el "Escrow Account" manejado por el abogado y se desembolsa con base en el cumplimiento del avance de obra.

Descripción del Proceso de Inversión



¿Que se requiere antes de empezar?



Información de Contacto

Julio Bayona

Celular/Whatsapp: +1 (404) 580-2049

Email: julio.bayona@bayonarealty.com

www.bayonarealty.com

Bayona Realty Investments LLC

13010 Morris Rd, Bldg. 1, Ste. 600

Alpharetta, GA 30004