

ELLI MAN

REPORT

2T 2014

VENTAS EN MIAMI BEACH E ISLAS BARRERA

Estudio trimestral de las ventas en Miami Beach e Islas Barrera

DE CONDOMINIOS Y UNIFAMILIARES

DASHBOARD

interanuales

PRECIOS

Mediana de los precios de venta

5.4%

RITMO DE VENTAS

Tasa de absorción

2.9 meses

VENTAS

Ventas cerradas

15.1%

INVENTARIO

Total de Inventario

34.3%

TIEMPO DE MERCADEO

Días en el Mercado

8 días

NEGOCIABILIDAD

Descuento de Listado

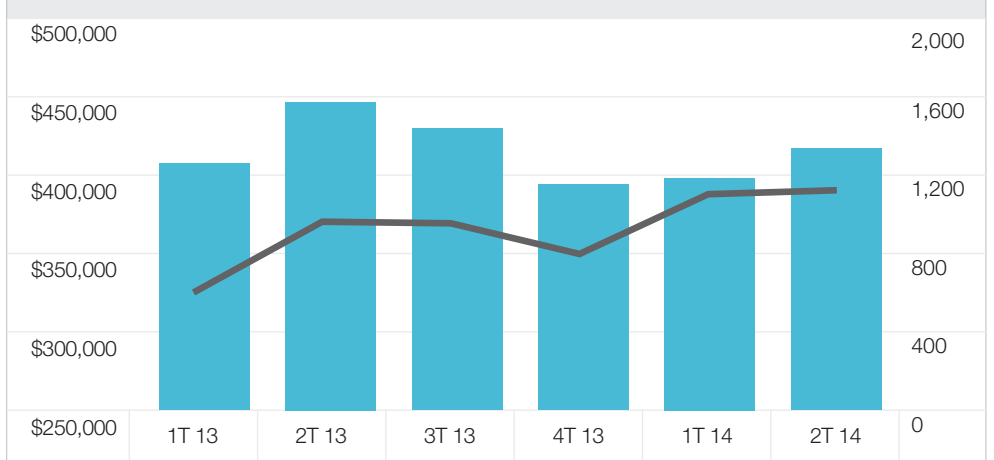
0.4%

- Indicadores de precio fueron más elevados que en años anteriores
- Precios en alza han traído más inventario de reventa al mercado
- Tiempo promedio de mercadeo continúa en declive

The Douglas Elliman Report series is recognized as the industry standard for providing the state of the residential real estate market. The report includes an extensive suite of tools to help readers objectively identify and measure market trends, provide historical context to current information and provide comprehensive analysis of the results.

Miami Beach e Islas Barrera	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$950,832	10.0%	\$864,263	8.7%	\$874,579
Precio promedio por pie cuadrado	\$622	8.7%	\$572	9.7%	\$567
Mediana de los precios de venta	\$390,000	0.6%	\$387,500	5.4%	\$370,000
Número de Ventas (Concretadas)	1,334	12.7%	1,184	-15.1%	1,572
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	52	2.0%	51	-13.3%	60
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.9%		6.7%		7.5%
Inventario de Listado (activo)	3,681	0.1%	3,677	34.3%	2,740
Tasa de Absorción (meses)	8.3	-10.8%	9.3	59.6%	5.2
Este año hasta la fecha	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$910,126	N/A	N/A	15.5%	\$787,834
Precio promedio por pie cuadrado	\$598	N/A	N/A	12.0%	\$534
Mediana de los precios de venta	\$390,000	N/A	N/A	11.4%	\$350,000
Número de ventas (cerradas)	2,518	N/A	N/A	-11.0%	2,830

MEDIANA DEL PRECIO DE VENTA MIAMI BEACH/BARRIER ISLANDS NÚMERO DE VENTAS



La región de Miami Beach e Islas Barrera se caracterizó por un auge en los precios de las viviendas, un aumento en el inventario a partir de las bajas de hace un año así como un declive en las ventas de propiedades en liquidación. El inventario de listados exhibió un incremento súbito de un 34.3% a 3,681 después de "tocar fondo" el año pasado. El aumento de los precios en el mercado de la vivienda ha atraído a los vendedores. La mediana de los precios de venta aumentó un 5.4% a \$390,000 a partir del mismo período el año pasado. El precio promedio de ventas y el precio promedio por pie cuadrado siguieron el mismo patrón, subiendo un 8.7% y un 9.7%, respectivamente. Como resultado, la actividad de ventas cayó un 15.1% a 1,334 elevando la tasa de

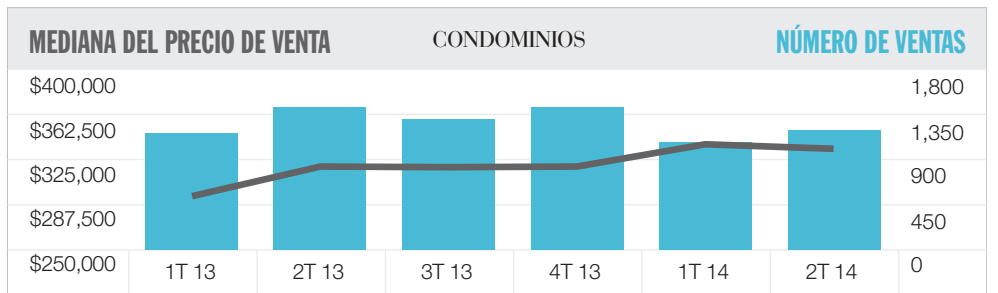
absorción, el número de meses para vender todo el inventario de listados al actual ritmo de ventas, a 9.3 meses. El mercado de condominios de lujo, que representa el 10% superior de todas las ventas, comenzó en \$1,600,000 en el segundo trimestre. La mediana de los precios de venta se incrementó un 10.1% a \$2,500,000 de lo que fue en el mismo trimestre del año pasado, sobrepasando así el mercado general. La mediana de los precios de venta en el mercado de unifamiliares de lujo registró un umbral de entrada de \$5,750,000 y aumentó un 5.1% a \$8,935,000 a partir del mismo período el año pasado. El inventario de los condominios y unifamiliares de lujo aumentó un 12.9% y un 47.5%, respectivamente, en comparación con el mismo período el año pasado.

CONDOMINIOS

- Indicadores de precio estuvieron por encima de los años anteriores, precios de propiedades en liquidación aumentaron más rápidamente
- Volumen de ventas cayó al incrementarse el inventario por encima de las bajas del año anterior
- Negociabilidad y tiempos de mercadeo declinaron

Proporción de condominios en el mercado	Participación en ventas	Mediana de los precios de venta
Monoambiente	11.6%	\$154,000
1 dormitorio	37.2%	\$235,250
2 dormitorios	38.9%	\$505,000
3 dormitorios	10.2%	\$1,450,000
4 dormitorios	1.5%	\$3,450,000
5 dormitorios	0.5%	\$3,862,500

Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$725,911	9.5%	\$663,082	10.0%	\$659,865
Precio promedio por pie cuadrado	\$601	8.7%	\$553	9.9%	\$547
Mediana de los precios de venta	\$335,000	-1.1%	\$338,800	4.7%	\$320,000
No en liquidación	\$385,000	0.0%	\$385,000	1.3%	\$380,000
En liquidación	\$191,100	5.0%	\$182,000	12.4%	\$170,000
Número de ventas (cerradas)	1,176	11.6%	1,054	-16.3%	1,405
No en liquidación	1,019	13.0%	902	-14.7%	1,195
En liquidación	157	3.3%	152	-25.2%	210
Días en el mercado (desde la última fecha de listado)	52	4.0%	50	-13.3%	60
Descuento de listado (desde el último precio de listado)	6.9%		6.2%		7.2%
Inventario de listados (activos)	3,234	-0.2%	3,241	34.4%	2,406
Tasa de absorción (meses)	8.3	-9.8%	9.2	62.7%	5.1

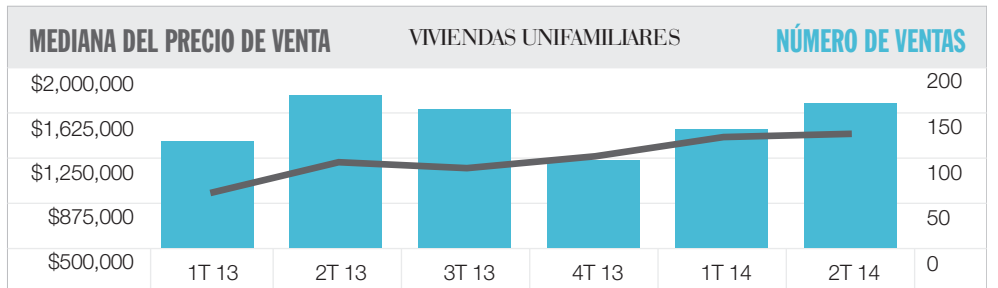


UNIFAMILIARES

- Precios por lo general más elevados, precios de propiedades no en liquidación en alza
- Inventario aumentó después de "tocar fondo" el año pasado
- Con más oferta y menos ventas, el ritmo del mercado se ha relajado

Proporción de cooperativas en el mercado	Participación en ventas	Mediana de los precios de venta
Monoambiente	11.6%	\$154,000
1 dormitorio	37.2%	\$235,250
2 dormitorios	38.9%	\$505,000
3 dormitorios	10.2%	\$1,450,000
4 dormitorios	1.5%	\$3,450,000
5 dormitorios	0.5%	\$3,862,500

Viviendas Unifamiliares	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$2,624,928	5.2%	\$2,495,374	-2.1%	\$2,681,004
Precio promedio por pie cuadrado	\$778	7.6%	\$723	6.1%	\$733
Mediana de los precios de venta	\$1,490,000	1.9%	\$1,462,500	19.2%	\$1,250,000
No en liquidación	\$1,582,500	3.8%	\$1,525,000	16%	\$1,363,770
En liquidación	\$437,000	-41.1%	\$742,500	-13.0%	\$502,500
Número de ventas (cerradas)	158	21.5%	130	-5.4%	167
No en liquidación	146	25.9%	116	-3.3%	151
En liquidación	12	-14.3%	14	-25.0%	16
Días en el mercado (desde la última fecha de listado)	56	0.0%	56	-3.4%	58
Descuento de listado (desde el último precio de listado)	15.5%		10.6%		9.8%
Inventario de listados (activos)	447	2.5%	436	33.8%	334
Tasa de absorción (meses)	8.5	-15.8%	10.1	41.7%	6.0



CONDOMINIOS DE LUJO

- Indicadores de precio aumentaron, sobrepasando el mercado general
- Inventario de listados se incrementó mientras que el tiempo de mercadeo declinó

Lujo - Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$3,354,589	18.2%	\$2,839,121	12.8%	\$2,972,932
Precio promedio por pie cuadrado	\$1,264	7.3%	\$1,178	14.2%	\$1,107
Mediana de los precios de venta	\$2,500,000	7.8%	\$2,320,000	10.1%	\$2,270,000
Número de Ventas (Concretadas)	118	12.4%	105	-16.3%	141
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	45	-18.2%	55	-16.7%	54
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	8.1%		6.9%		8.9%
Inventario de Listado (activo)	533	0.8%	529	12.9%	472
Tasa de Absorción (meses)	13.6	20.9%	15.1	79.4%	10.0
Umbral de entrada	\$1,600,000	8.5%	\$1,475,000	10.3%	\$1,450,000

Nota: Esta subcategoría representa el análisis del diez por ciento superior de todas las ventas. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

UNIFAMILIARES DE LUJO

- Indicadores de precio estuvieron mixtos, la mediana de precios de venta aumentó en comparación con el mismo período el año pasado
- Inventario de listados creció al mismo tiempo que la negociabilidad se incrementó

SUNNY ISLES

- Indicadores de precio estuvieron mixtos al mismo tiempo que declinaron las ventas
- Tiempos de mercadeo se desaceleraron al mismo tiempo que aumentó la negociabilidad

BAL HARBOUR

- Indicadores de precio aumentaron al mismo tiempo que declinaron las ventas
- Tiempos de mercadeo se estabilizaron al mismo tiempo la negociabilidad se inclinó a la baja

BAY HARBOR

- Indicadores de precio se incrementaron y disminuyeron los tiempos de mercadeo
- Ventas subieron pronunciadamente al mismo tiempo que aumentó ligeramente la negociabilidad

SURFSIDE

- Indicadores de precio de condominios estuvieron mixtos al mismo tiempo que aumentaron las ventas
- Cayeron ligeramente tiempos de mercadeo y la negociabilidad
- Indicadores de precio de unifamiliares estuvieron por encima del año anterior
- Tiempos de mercadeo aumentaron al mismo tiempo que las ventas subieron ligeramente

NORTH BAY VILLAGE

- Todos los indicadores de precio estuvieron por encima de los niveles del trimestre del año anterior
- Ventas declinaron al mismo tiempo que aumentó la negociabilidad

Unifamiliares De Lujo	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$10,873,134	4.0%	\$10,454,231	-12.5%	\$12,428,191
Precio promedio por pie cuadrado	\$1,406	-4.0%	\$1,464	-1.5%	\$1,427
Mediana de los precios de venta	\$8,935,000	27.6%	\$7,000,000	5.1%	\$8,500,000
Número de Ventas (Concretadas)	16	23.1%	13	-5.9%	17
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	42	27.3%	33	-45.5%	77
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	26.3%		13.0%		9.4%
Inventario de Listado (activo)	118	26.9%	93	47.5%	80
Tasa de Absorción (meses)	22.1	38.7%	21.5	96.2%	14.1
Umbral de entrada	\$5,750,000	10.6%	\$5,200,000	-11.0%	\$6,460,000

Nota: Esta subcategoría representa el análisis del diez por ciento superior de todas las ventas. Los datos también aparecen en los demás mercados presentados.

Sunny Isles Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$699,061	4.7%	\$667,621	15.1%	\$607,120
Precio promedio por pie cuadrado	\$522	8.8%	\$480	16.0%	\$450
Mediana de los precios de venta	\$305,000	-12.9%	\$350,000	-1.6%	\$310,000
Número de Ventas (Concretadas)	231	6.5%	217	-27.1%	317
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	47	-2.1%	48	-25.4%	63
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.5%		7.1%		7.0%

Bal Harbour Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$2,039,000	32.6%	\$1,537,700	70.8%	\$1,193,493
Precio promedio por pie cuadrado	\$990	23.1%	\$804	44.1%	\$687
Mediana de los precios de venta	\$675,000	-19.4%	\$837,500	19.4%	\$565,500
Número de Ventas (Concretadas)	41	2.5%	40	-41.4%	70
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	55	25.0%	44	3.8%	53
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.2%		8.7%		8.4%

Bay Harbor Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$381,623	2.6%	\$371,916	50.8%	\$253,087
Precio promedio por pie cuadrado	\$267	5.5%	\$253	24.2%	\$215
Mediana de los precios de venta	\$249,500	-10.9%	\$280,000	34.9%	\$185,000
Número de Ventas (Concretadas)	44	18.9%	37	91.3%	23
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	51	13.3%	45	-39.3%	84
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	3.4%		4.2%		2.8%

Surfside Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$684,608	41.5%	\$483,776	51.4%	\$452,167
Precio promedio por pie cuadrado	\$523	39.5%	\$375	62.4%	\$322
Mediana de los precios de venta	\$387,500	6.6%	\$363,500	-15.3%	\$457,500
Número de Ventas (Concretadas)	20	-33.3%	30	25.0%	16
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	40	-18.4%	49	-9.1%	44
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.6%		5.1%		6.4%

Surfside Viviendas Unifamiliares	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$760,567	-37.4%	\$1,214,769	16.9%	\$650,417
Precio promedio por pie cuadrado	\$366	-9.6%	\$405	24.1%	\$295
Mediana de los precios de venta	\$525,000	-13.2%	\$605,000	1.7%	\$516,000
Número de Ventas (Concretadas)	15	15.4%	13	25.0%	12
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	60	3.4%	58	39.5%	43
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	6.9%		12.1%		6.2%

North Bay Village Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$280,625	23.6%	\$226,994	5.0%	\$267,148
Precio promedio por pie cuadrado	\$247	18.2%	\$209	13.3%	\$218
Mediana de los precios de venta	\$245,000	28.3%	\$191,000	13.7%	\$215,500
Número de Ventas (Concretadas)	53	6.0%	50	-19.7%	66
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	60	1.7%	59	-9.1%	66
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.5%		6.5%		3.9%

ISLAS DE MIAMI BEACH

- Todos los indicadores de precio aumentaron con un gran incremento en la negociabilidad
- Ventas y tiempo de mercadeo cayeron ligeramente comparados con el trimestre del año anterior

Viviendas Unifamiliares De Islas De Miami Beach	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$6,715,391	20.3%	\$5,583,750	4.6%	\$6,418,408
Precio promedio por pie cuadrado	\$1,120	7.3%	\$1,044	0.4%	\$1,116
Mediana de los precios de venta	\$3,250,000	-18.2%	\$3,975,000	7.6%	\$3,020,000
Número de Ventas (Concretadas)	17	112.5%	8	-10.5%	19
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	54	-8.5%	59	-12.9%	62
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	35.9%		9.4%		13.1%

NORTH BEACH

- Todos los indicadores de precio de condominios se elevaron al mismo tiempo que aumentó la negociabilidad
- Días en el mercado y número de ventas declinaron ligeramente

North Beach Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$380,452	-4.1%	\$396,621	-5.6%	\$403,147
Precio promedio por pie cuadrado	\$393	-5.8%	\$417	-4.4%	\$411
Mediana de los precios de venta	\$238,000	-12.5%	\$272,000	1.3%	\$235,000
Número de Ventas (Concretadas)	119	15.5%	103	-24.2%	157
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	53	3.9%	51	-8.6%	58
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.2%		5.8%		5.4%

MID-BEACH

- Indicadores de precio de condominios estuvieron mixtos al mismo tiempo que aumentaron las ventas
- Negociabilidad aumentó y tiempos de mercadeo se estabilizaron

Mid-Beach Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$747,566	18.6%	\$630,395	27.6%	\$585,898
Precio promedio por pie cuadrado	\$600	7.1%	\$560	21.5%	\$494
Mediana de los precios de venta	\$425,000	3.7%	\$410,000	-2.3%	\$435,000
Número de Ventas (Concretadas)	117	23.2%	95	6.4%	110
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	54	14.9%	47	-1.8%	55
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.4%		6.0%		4.3%

SOUTH BEACH

- Ventas de condominios se incrementaron e indicadores de precio estuvieron mixtos
- Tiempos de mercadeo y negociabilidad aumentaron

South Beach Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$656,400	-3.9%	\$683,067	-3.5%	\$680,507
Precio promedio por pie cuadrado	\$746	1.6%	\$734	0.1%	\$745
Mediana de los precios de venta	\$314,750	1.6%	\$309,685	4.9%	\$300,000
Número de Ventas (Concretadas)	386	25.3%	308	4.3%	370
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	52	6.1%	49	4.0%	50
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	8.6%		5.7%		6.2%

KEY BISCAYNE

- Indicadores de precio de condominios registraron incrementos uniformes
- Ventas de condominios declinaron pronunciadamente al mismo tiempo que tiempos de mercadeo cayeron ligeramente
- Indicadores de precio de unifamiliares estuvieron mixtos
- Ventas de unifamiliares así como tiempos de mercadeo y negociabilidad disminuyeron

Key Biscayne Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Average Sales Price	\$1,194,157	4.1%	\$1,146,713	7.9%	\$1,106,925
Average Price per Sq Ft	\$697	3.9%	\$671	10.6%	\$630
Median Sales Price	\$880,000	6.7%	\$825,000	8.6%	\$810,000
Number of Sales (Closed)	64	30.6%	49	-19.0%	79
Days on Market (From Last List Date)	52	6.1%	49	-11.9%	59
Listing Discount (From Last List Price)	5.4%		4.3%		4.9%

Key Biscayne Viviendas Unifamiliares	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$3,006,453	-10.7%	\$3,365,502	-5.2%	\$3,172,904
Precio promedio por pie cuadrado	\$1,022	11.2%	\$919	13.3%	\$902
Mediana de los precios de venta	\$2,100,000	-21.6%	\$2,680,000	-10.6%	\$2,350,000
Número de Ventas (Concretadas)	19	-17.4%	23	-26.9%	26
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	46	17.9%	39	-14.8%	54
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	7.1%		6.5%		8.6%

FISHER ISLAND

- Todos los indicadores de precio de condominios se elevaron en comparación con los niveles del año anterior
- Tiempos de mercadeo y negociabilidad disminuyeron pronunciadamente

Fisher Island Condominios	2 ^{do} trimestre de 2014	% Cambio (trimestre)	1 ^{er} trimestre de 2014	% Cambio (año)	2 ^{do} trimestre de 2013
Precio promedio de venta	\$4,150,000	63.7%	\$2,535,000	38.6%	\$2,995,000
Precio promedio por pie cuadrado	\$1,175	36.5%	\$861	23.6%	\$951
Mediana de los precios de venta	\$3,250,000	28.2%	\$2,535,000	25.0%	\$2,600,000
Número de Ventas (Concretadas)	11	450.0%	2	-26.7%	15
Días en el Mercado (Desde la Última Fecha de Listado)	37	-9.8%	41	-38.3%	60
Descuento de Listado (Desde el Último Precio de Listado)	5.2%		11.4%		17.7%

Douglas Elliman Real Estate
1111 Lincoln Road, Suite 805, Miami Beach, FL 33139
305.695.6300 / elliman.com

Miller Samuel Inc. Real Estate Appraisers & Consultants
21 West 38th Street, New York, NY 10018
212.768.8100 / millersamuel.com

©2014 Douglas Elliman LLC y Miller Samuel Inc. Todos los derechos reservados a nivel mundial. Para obtener más información o copias electrónicas de este informe, visite elliman.com/marketreports Envíe sus preguntas o comentarios por correo electrónico al autor del informe, Jonathan J. Miller a la siguiente dirección: jmiller@millersamuel.com. Metodología: <http://www.millersamuel.com/research-reports/methodology>

© 2014 DOUGLAS ELLIMAN REAL ESTATE. ALL MATERIAL PRESENTED HEREIN IS INTENDED FOR INFORMATION PURPOSES ONLY. WHILE THIS INFORMATION IS BELIEVED TO BE CORRECT, IT IS REPRESENTED SUBJECT TO ERRORS, OMISSIONS, CHANGES OR WITHDRAWAL WITHOUT NOTICE. ALL PROPERTY INFORMATION, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO SQUARE FOOTAGE, ROOM COUNT, NUMBER OF BEDROOMS AND THE SCHOOL DISTRICT IN PROPERTY LISTINGS ARE DEEMED RELIABLE, BUT SHOULD BE VERIFIED BY YOUR OWN ATTORNEY, ARCHITECT OR ZONING EXPERT. IF YOUR PROPERTY IS CURRENTLY LISTED WITH ANOTHER REAL ESTATE BROKER, PLEASE DISREGARD THIS OFFER. IT IS NOT OUR INTENTION TO SOLICIT THE OFFERINGS OF OTHER REAL ESTATE BROKERS. WE COOPERATE WITH THEM FULLY. ♻️ EQUAL HOUSING OPPORTUNITY.