

M

Mirador

DE TORRECÁRDENAS



INMOVERSIA

Pon tu DINERO a trabajar por ti

INVERSIÓN INMOBILIARIA
REAL, SEGURA Y ACCESIBLE
DESDE SOLO 500 €

INMOVERSIA

¿POR QUÉ ESTÁS AQUÍ HOY?

¿Sientes que tu dinero no está dando lo que debería?

¿Has dudado muchas veces... y no hiciste nada?

Hoy puede ser el día en que empieces a cambiar eso.





INMOVERSIA

**MI HISTORIA (EL DOLOR
QUE ME CAMBIÓ)**

QUERÍA PONER MI DINERO A TRABAJAR POR MI..

¿DÓNDE INVERTIR?

BANCOS NO..

CRIPTO Y BOLSA NO..

INMUEBLES

INMUEBLES...

¿POR DONDE EMPIEZO?

Subastas

Comprar, reformar y vender

Participar en PLATAFORMAS DE
CROWDFUNDING INMOBILIARIO

¿POR QUÉ INMOVERSIA?

Trato directo con el promotor.

No intermediarios. La rentabilidad TODA para el inversor.

No RIESGOS por deudas anteriores.

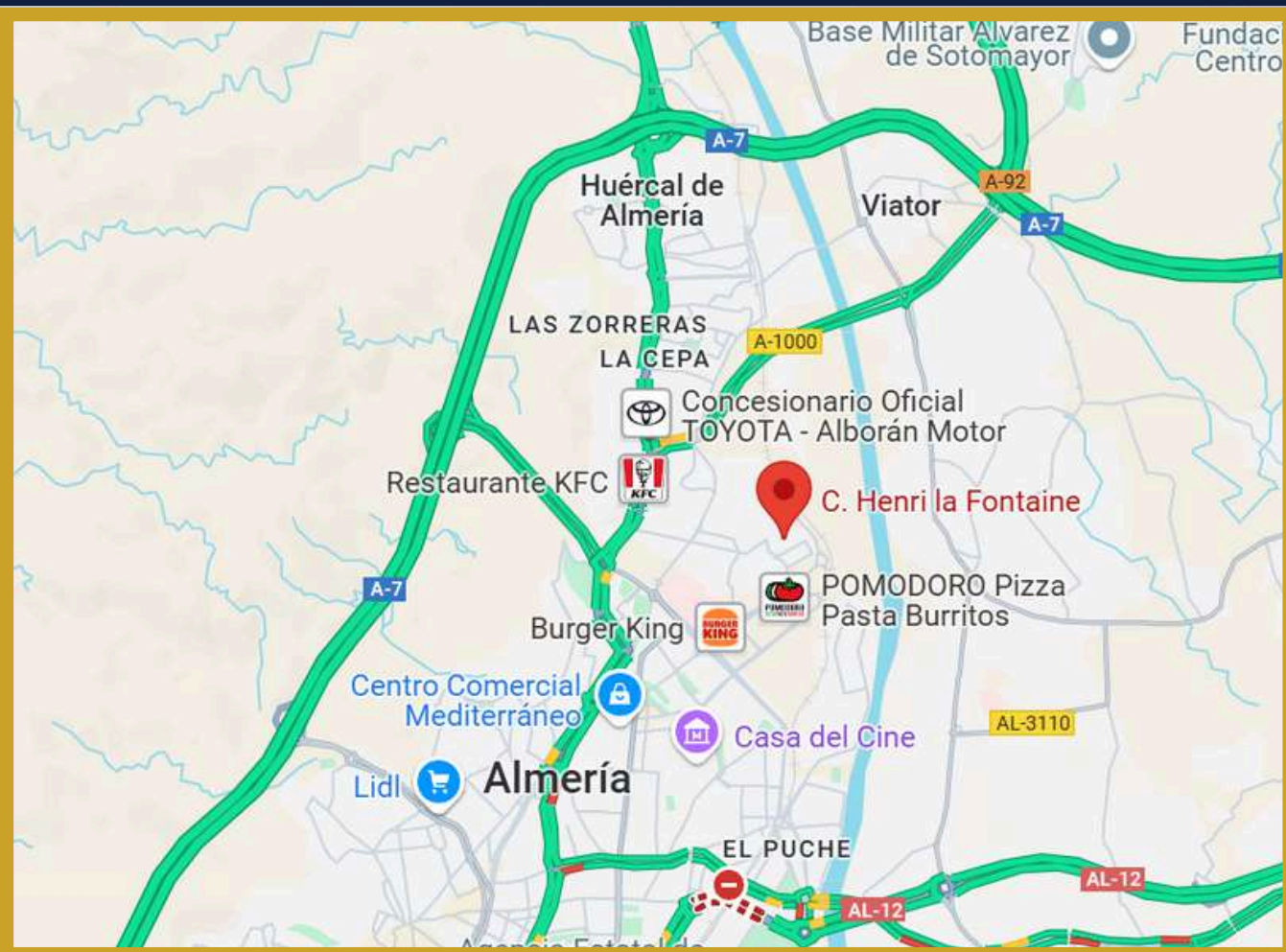
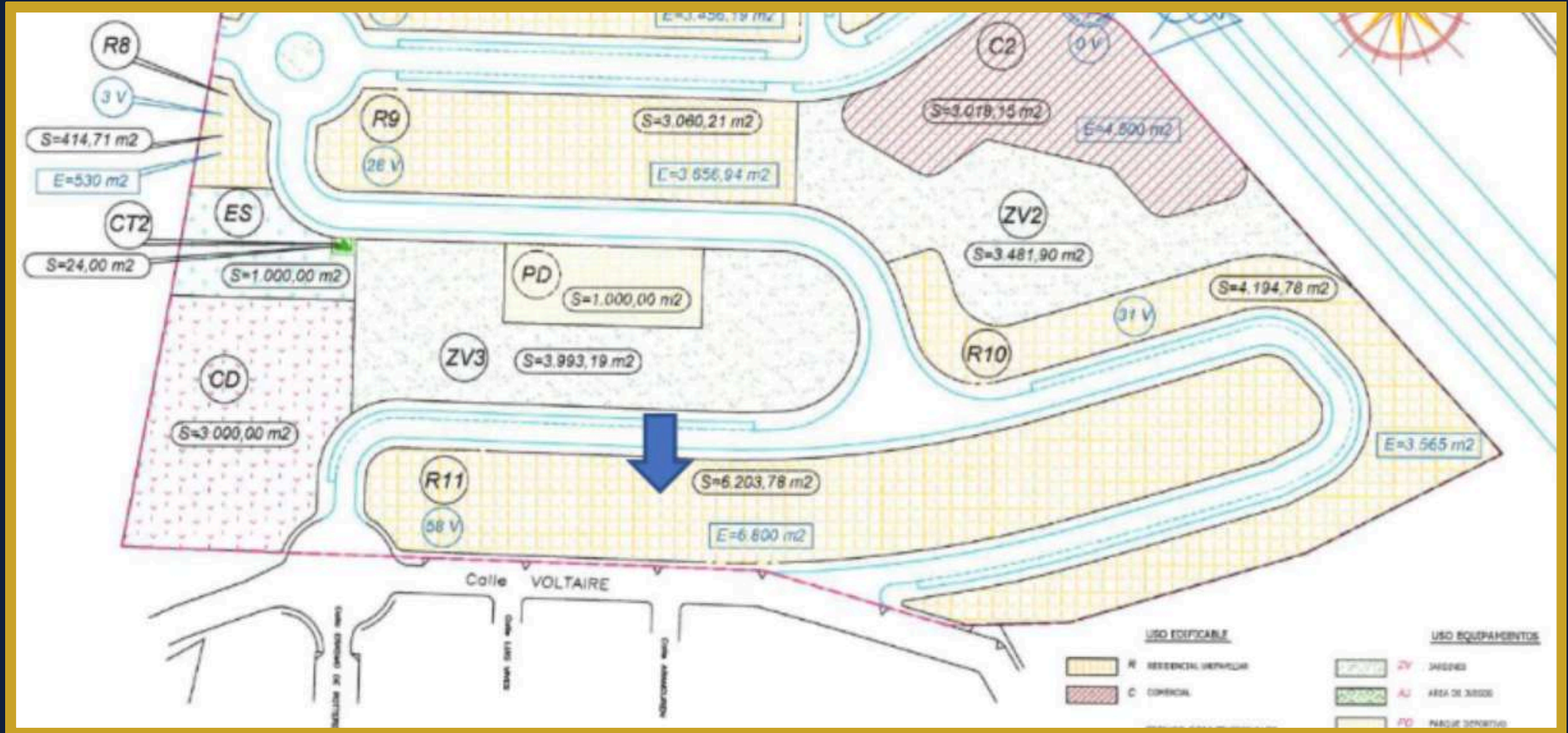
No RIESGOS por prestamos.

Invertimos nuestro dinero primero. Invitamos después.

Analizamos personalmente la situación LEGAL Y URBANISTICA.

**COMPRA DE SOLAR APTO PARA
PROMOCIÓN DE 24 ADOSADOS**









ESCENARIOS DE RENTABILIDAD

INMOVERSIA

Pon tu DINERO a trabajar por ti

Pregunta a **CHATGPT**:

¿Por CUANTO puedo vender un SOLAR para 24 duplex de 300.000 euros de venta cada uno? Dame precio máximo y mínimo

Respuesta:

- **Valor de mercado mínimo razonable: 1.150.000 € aprox.**
- **Valor de mercado máximo razonable: 2.100.000 € aprox.**

(Apuntante esos precios)

INMOVERSIA

Pon tu DINERO a trabajar por ti

Contrato de ARRAS:

220.000 € + IVA

Inversión Proyecto	€
Compra terreno	220.000 €
Comisión inmobiliaria por compra	
Impuestos (ITP/AJD)	2.640 €
Otros gastos adquisic (notaría, registro...)	5.500 €
A. COMPRA DE TERRENO	228.140 €
B. ESTUDIOS TÉCNICOS PREVIOS	6.000 €
C. PROYECTOS Y DIRECCIONES OBRA	
D. LICENCIAS, TASAS E IMPUESTOS	
E. CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS	
F. URBANIZACIÓN EXTERIOR	2.400 €
Obra y gastos de adecuación	8.400 €
G. MARKETING Y VENTAS	50.800 €
H. GASTOS GENERALES	105.712 €
Costes Operativos	167.312 €
Costes (antes de intereses e impuestos)	390.052 €
Costes Financieros (intereses a Fondo de Partícipes)	41.190 €
Costes (antes de Impuestos)	431.242 €

Respuesta:

- Valor de mercado mínimo razonable: 1.150.000 € aprox.
- Valor de mercado máximo razonable: 2.100.000 € aprox.

(Apuntante esos precios)

Inversión Proyecto	Trim 0	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4	TOTAL
TOTAL Ventas				69.600 €	626.400 €	696.000 €
IVA Repercutido				6.960 €	62.640 €	69.600 €
Fondos Propios	50.000 €	10.000 €	35.000 €		-95.000 €	
Fondo Partícipes		320.000 €			-320.000 €	
F. Partícipes VENTANA 1		320.000 €			-320.000 €	
Flujo Entrada €	50.000 €	330.000 €	35.000 €	76.560 €	274.040 €	765.600 €
A. COMPRA DE TERRENO	3.000 €	222.500 €	2.640 €			228.140 €
Compra terreno	3.000 €	217.000 €				220.000 €
Comisión inmobiliaria por compra						
Impuestos (ITP/AJD)			2.640 €			2.640 €
Otros gastos adquisic (notaría, registro...)		5.500 €				5.500 €
B. ESTUDIOS TÉCNICOS PREVIOS	1.500 €	4.500 €				6.000 €
Estudio Geotécnico		4.500 €				4.500 €
Levantamiento Topográfico	1.500 €					1.500 €
F. URBANIZACIÓN EXTERIOR		2.400 €				2.400 €
Limpieza y desbroce		2.400 €				2.400 €

F. URBANIZACIÓN EXTERIOR		2.400 €				2.400 €
Limpieza y desbroce		2.400 €				2.400 €
G. MARKETING Y VENTAS	10.500 €	5.500 €		3.480 €	31.320 €	50.800 €
Marketing captación inversores (1)	8.000 €	4.000 €				12.000 €
Publicidad física	2.500 €	1.500 €				4.000 €
Honorarios ventas				3.480 €	31.320 €	34.800 €
H. GASTOS GENERALES	27.530 €	38.520 €	27.660 €	1.626 €	10.256 €	105.592 €
Gestión/Administración	25.500 €	25.500 €	25.600 €			76.600 €
Imprevistos (5% total)	2.030 €	13.020 €	2.060 €	860 €	2.600 €	20.570 €
I. INTERESES			12.930 €	12.930 €	12.930 €	38.790 €
Gastos Financieros VENTANA 1			12.930 €	12.930 €	12.930 €	38.790 €
TOTAL Costes	42.530 €	273.420 €	36.765 €	11.571 €	48.041 €	412.327 €
<u>IVA Soportado</u>	3.576 €	52.063 €	433 €	911 €	7.123 €	64.107 €
Flujo salida €	46.106 €	325.483 €	37.198 €	12.482 €	55.164 €	476.433 €
CASH-FLOW	3.894 €	8.410 €	6.213 €	70.291 €	289.167 €	289.167 €

Análisis de rentabilidad	Objetivo		
	-10,00 %		10,00 %
	PESIMISTA	CONSERVADOR	OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	9	6
Aportación de Fondos	415.000 €	415.000 €	415.000 €
Gestora	95.000 €	95.000 €	95.000 €
Fondo de Participación	320.000 €	320.000 €	320.000 €
Beneficio de la promoción			
TOTAL Ventas	626.400 €	696.000 €	765.600 €
Costes (antes de intereses e impuestos)	428.925 €	389.932 €	350.938 €
Margen de la promoción (antes de int. e impstos)	197.475 €	306.068 €	414.662 €
Costes Financieros (intereses al Fondo de Participación)	51.710 €	38.780 €	40.719 €
Beneficio Bruto Gestora (antes de impuestos)	145.765 €	267.288 €	373.943 €
Impuesto Sociedades	36.441 €	66.822 €	93.486 €
Beneficio Neto Gestora	109.324 €	200.466 €	280.457 €
Reparto de Beneficios:			
Beneficio Neto para el Fondo de Partícipes	51.712 €	38.780 €	38.780 €
Beneficio Neto Gestora	109.324 €	200.466 €	280.457 €
Beneficio Fondo Inversores	51.710 €	38.780 €	40.719 €
Rentabilidad BASICO	51.710 €	38.780 €	19.390 €
Bonus Extra por Tiempo			19.390 €
Bonus Extra por Éxito			1.939 €
Inversor BASICO			
Rentabilidad anualizada inversor (TAE)	16,16 %	16,16 %	25,45 %

Inversor	Cantidad	Rentabilidad	T.A.E.	R.O.I. (9 meses)
BASICO	Hasta 4500 €		16,16 %	12,12 %
PRO	Entre 5.000 y 9.500 €	= <u>BASICO</u> + Extra 1 %	17,16 %	12,87 %
PREMIUM	Entre 10.000 y 19.500 €	= <u>BASICO</u> + Extra 2 %	18,16 %	13,62 %
ELITE	20.000 € o más	= <u>BASICO</u> + Extra 4 %	20,16 %	15,12 %

SIMULACION

Inversión	10.000 €	
Plazo Estimado (meses)	9	
Cierre (meses)	6	PVP
Incremento valor venta	40,00 %	974.400 €
Rentabilidad <u>BASICO</u>	16,16 %	808 €
<u>Rentbd Extra PRO</u>		
<u>Rentbd Extra PREMIUM</u>	2,00 %	100 €
<u>Rentbd Extra ELITE</u>		
Bonus <u>BASICO</u> x Tiempo		404 €
Bonus <u>PRO</u> x Tiempo		
Bonus <u>PREMIUM</u> x Tiempo		50 €
Bonus <u>ELITE</u> x Tiempo		
Bonus <u>PRO</u> x Extra Éxito		323 €
Bonus <u>PRO</u> x Extra Éxito		
Bonus <u>PREMIUM</u> x Extra Éxito		40 €
Bonus <u>ELITE</u> x Extra Éxito		
Rentabilidad TOTAL (TAE)	34,50 %	1.725 €

Análisis de rentabilidad	Objetivo		
Cantidad Total del Fondo Participación	Inversor	Inversor BASICO	Inversor BASICO
Cantidad invertida por inversor	500 €	500 €	500 €
% participación del inversor en el Fondo	0,156 %	0,156 %	0,156 %
	-10,00 %		10,00 %
	PESIMISTA	CONSERVADOR	OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	9	6
Costes Financieros (intereses al Fondo de Participación)	51.710 €	38.780 €	40.719 €
BENEFICIO PARA EL INVERSOR			
Rentabilidad Inversor BASICO	80,80 €	60,59 €	40,41 €
Rentabilidad Extra por categoría inversor			
Bonus Extra por Tiempo			20,19 €
Bonus Extra por Éxito			4,04 €
TOTAL A PERCIBIR	81 €	60,59 €	64,63 €
Rentabilidad anualizada inversor (TAE)	16,16 %	16,16 %	24,24 %
Rentabilidad total inversor (ROI)	16,16 %	12,12 %	12,12 %
Rentabilidad FINAL Inversor (TAE)	16,16 %	16,16 %	25,85 %
Rentabilidad FINAL Inversor (ROI)	16,16 %	12,12 %	12,93 %

Análisis de rentabilidad	Objetivo		
Cantidad Total del Fondo Participación	Inversor PRO	Inversor PRO	Inversor PRO
Cantidad invertida por inversor	5.000 €	5.000 €	5.000 €
% participación del inversor en el Fondo	1,563 %	1,563 %	1,563 %
	-10,00 %		10,00 %
	PESIMISTA	CONSERVADOR	OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	9	6
Costes Financieros (intereses al Fondo de Participación)	51.710 €	38.780 €	40.719 €
BENEFICIO PARA EL INVERSOR			
Rentabilidad Inversor BASICO	808 €	606 €	404 €
Rentabilidad Extra por categoría inversor	50 €	38 €	25 €
Bonus Extra por Tiempo			214 €
Bonus Extra por Éxito			43 €
TOTAL A PERCIBIR	857,97 €	643,44 €	686 €
Rentabilidad anualizada inversor (TAE)	17,16 %	17,16 %	25,74 %
Rentabilidad total inversor (ROI)	17,16 %	12,87 %	12,87 %
Rentabilidad FINAL Inversor (TAE)	17,16 %	17,16 %	27,45 %
Rentabilidad FINAL Inversor (ROI)	17,16 %	12,87 %	13,73 %

Análisis de rentabilidad	Objetivo		
Cantidad Total del Fondo Participación	Inversor PREMIUM	Inversor PREMIUM	Inversor PREMIUM
Cantidad invertida por inversor	10.000 €	10.000 €	10.000 €
% participación del inversor en el Fondo	3,125 %	3,125 %	3,125 %
	-10,00 %		10,00 %
	PESIMISTA	CONSERVADOR	OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	9	6
Costes Financieros (intereses al Fondo de Participación)	51.710 €	38.780 €	40.719 €
BENEFICIO PARA EL INVERSOR			
Rentabilidad Inversor BASICO	1.616 €	1.212 €	808 €
Rentabilidad Extra por categoría inversor	200 €	150 €	100 €
Bonus Extra por Tiempo			454 €
Bonus Extra por Éxito			91 €
TOTAL A PERCIBIR	1.816 €	1.361,88 €	1.453 €
Rentabilidad anualizada inversor (TAE)	18,16 %	18,16 %	27,24 %
Rentabilidad total inversor (ROI)	18,16 %	13,62 %	13,62 %
Rentabilidad FINAL Inversor (TAE)	18,16 %	18,16 %	29,05 %
Rentabilidad FINAL Inversor (ROI)	18,16 %	13,62 %	14,53 %

Análisis de rentabilidad	Objetivo		
Cantidad Total del Fondo Participación	Inversor ELITE	Inversor ELITE	Inversor ELITE
Cantidad invertida por inversor	20.000 €	20.000 €	20.000 €
% participación del inversor en el Fondo	6,250 %	6,250 %	6,250 %
	-10,00 %		10,00 %
	PESIMISTA	CONSERVADOR	OPTIMISTA
Plazo objetivo (en meses)	12	9	6
Costes Financieros (intereses al Fondo de Participación)	51.710 €	38.780 €	40.719 €
BENEFICIO PARA EL INVERSOR			
Rentabilidad Inversor BASICO	3.232 €	2.424 €	1.616 €
Rentabilidad Extra por <u>categoria</u> inversor	800 €	600 €	400 €
Bonus Extra por Tiempo			1.008 €
Bonus Extra por Éxito			202 €
TOTAL A PERCIBIR	4.032 €	3.023,75 €	3.225 €
Rentabilidad anualizada inversor (TAE)	20,16 %	20,16 %	30,24 %
Rentabilidad total inversor (ROI)	20,16 %	15,12 %	15,12 %
Rentabilidad FINAL Inversor (TAE)	20,16 %	20,16 %	32,25 %
Rentabilidad FINAL Inversor (ROI)	20,16 %	15,12 %	16,13 %



INVERSIÓN MÍNIMA / MÁXIMA LIBERTAD

Y si inviertes más de 3.000 €:

 Te invito personalmente (después de invertir):

-  1 noche de hotel en Almería GRATIS
-  Visitar al solar conmigo

30 días para arrepentimiento. Sin explicaciones

INMOVERSIA

¡LA INVERSIÓN YA ESTÁ ABIERTA!



INVERSIÓN

🕒 4 Días hasta el lanzamiento

Compra de Solar apto para promoción de 24 adosados | de 16,16% hasta 20,24% TAE + bonus por éxito

Recaudados: 0,00 €

0%

Objetivo: 320.000,00 €



PREGUNTAS FRECUENTES ACERCA DEL PROYECTO



GRACIAS POR ESTAR AQUÍ. ¡VAMOS ADELANTE!

Web

inmoversia.com

Email

at.cliente@inmoversia.com

Whatsapp

614 521 531

INMOVERSIA