LA ESCUELA DE INVERSIÓN
CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES

INFORME DE INVERSIÓN

Oportunidad de Inversión
Yuncler 3, Calle Pilar 17 (Toledo)

DICIEMBRE 2020

JuanHaro.com
Dinero, Inversiones e Inmuebles

CARACTERÍSTICAS DE LA INVERSIÓN

Nos encontramos en Yuncler-Toledo ante la compra de un lote de viviendas a estrenar totalmente nuevas y con plaza de garaje. Están distribuidas en tres plantas además de una planta baja, desde 1 a 3 habitaciones y con superficies desde 50 a 75 metros cuadrados.

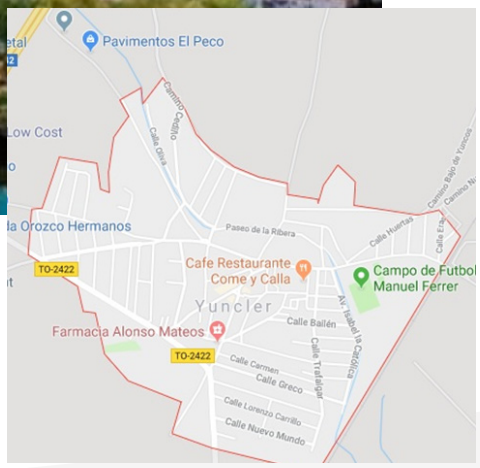
*Precio de compra en lote para nuestros socios: **Desde 50.000 €**

El socio puede adquirir más de un lote, lo cual afectará al precio de compra por unidad a su favor.

UBICACIÓN Y ZONA

Estamos situados en Yuncler, ciudad dormitorio de Toledo.

Ubicado apenas a quince minutos de Toledo, es un lugar muy tranquilo (es nuestra tercera promoción en la zona) que cuenta con una alta demanda tanto de compra de inmuebles como de alquiler.



Recuerda que si deseas más información o tienes cualquier clase de pregunta sobre nuestros productos, no dudes en contactar con nuestro departamento de inversiones.

RENTABILIDAD

Sin duda nos encontramos ante una operación que ofrece un abanico muy extenso de posibilidades. Recomendada a todo tipo de inversores que quieren aprovechar este dulce momento que atravesamos de inversión inmobiliaria, a quienes les interesa que su capital produzca beneficios.

El precio de compra propuesto para nuestros inversores y el precio de venta final dejan un margen bastante holgado en lo que a rentabilidad de compraventa se refiere.

Todos los inmuebles que ofrecemos a nuestros socios se encuentran por debajo del precio de mercado, con estudios y tasaciones oficiales que así lo avalan. Esto quiere decir que, desde el primer momento, esta compra supone **un incremento del patrimonio del socio.**

1) Compra del inmueble muy por debajo de precio de mercado: **rentabilidad en compra, lo que supone un Incremento del patrimonio del socio.**

2) Alquiler del inmueble: alquiler del inmueble durante un determinado tiempo, el cual producirá una rentabilidad pasiva. **Rentabilidad en alquiler. La media suele ser de un 5 % mientras que la de nuestros inmuebles supondría un 8 %.**

3) Posterior venta del inmueble: además de la obtención de una rentabilidad en alquiler de más de un 8 %, el inmueble cobrará aún más valor a la hora de su venta, teniendo en cuenta que:

- Se vende un activo que está produciendo “liquidez”.
- Se aprovecha la revalorización de mercado.
- A la rentabilidad pasiva de alquiler, se suma la rentabilidad de venta.

ESCENARIOS

Distinguimos 3 escenarios para estos lotes:

A) Escenario a 6 meses

Los activos están enfocados en este escenario para una venta rápida, en la que se obtendría un beneficio del 25 % al vender el propio lote teniendo en cuenta la compra en rentabilidad.

B) Escenario a 1 año

Escenario en el que, en un corto plazo de tiempo, nos aprovecharemos tanto de la rentabilidad generada en alquiler como de su venta. En términos de porcentajes, ya habríamos duplicado la anterior opción.

C) Escenario a 3 años

Este es, sin duda, el escenario que recomendamos puesto que no solamente aprovechamos la rentabilidad de alquiler y venta, sino que también contamos con la revalorización del mercado, siendo este el momento idóneo para hacerlo.

En este escenario que te mostramos, nos referimos a un 95 % de beneficio, recordando que podemos utilizar el apalancamiento en el banco para recuperar el capital invertido, lo que provoca que las rentas se paguen por sí solas.

(Si nuestro socio inversor desea, podemos encargarnos de realizar cualquier tipo de gestión: venta de los activos, gestión del alquiler, fiscalidad, reformas, financiación y más.)

Venta en 6 MESES	IMPORTES	4 Inmuebles	8 Inmuebles	12 Inmuebles	16 Inmuebles
Total importe inmuebles	60.000 €	228.000 €	424.000 €	624.000 €	832.000 €
Importe Venta Estimado	69.300 €	277.200 €	554.400 €	831.600 €	1.108.800 €
Beneficio Euros	**9.300 €**	**49.200 €**	**130.400 €**	**207.600 €**	**276.800 €**
B° Porcentaje	**15,50 %**	**21,58 %**	**30,75 %**	**33,27 %**	**33,27 %**
IMPORTES VENTA Socio	60.000 €	57.000 €	53.000 €	52.000 €	52.000 €

Venta en 1 AÑO	IMPORTES	4 Inmuebles	8 Inmuebles	12 Inmuebles	16 Inmuebles
Total importe inmuebles	60.000 €	228.000 €	424.000 €	624.000 €	832.000 €
Importe de Venta	76.700 €	306.800 €	613.600 €	920.400 €	1.227.200 €
Bº 1 Alquiler anual	5.400 €	21.600 €	43.200 €	64.800 €	86.400 €
Ingresos venta + alquiler	82.100 €	328.400 €	656.800 €	985.200 €	1.313.600 €
Beneficio Euros	**22.100 €**	100.400 €	232.800 €	361.200 €	481.600 €
Bº Porcentaje	**36,83 %**	44,04 %	54,91 %	57,88 %	57,88 %
IMPORTES VENTA Socio	60.000 €	57.000 €	53.000 €	52.000 €	52.000 €

Venta en 3 AÑOS	IMPORTES	4 Inmuebles	8 Inmuebles	12 Inmuebles	16 Inmuebles
Total importe inmuebles	60.000 €	228.000 €	424.000 €	624.000 €	832.000 €
Importe de Venta	86.100 €	344.400 €	688.800 €	1.033.200 €	1.377.600 €
Bº 1 Alquiler 3 AÑOS	16.200 €	64.800 €	129.600 €	194.400 €	259.200 €
Ingresos venta + alquiler	102.300 €	409.200 €	818.400 €	1.227.600 €	1.636.800 €
Beneficio Euros	**42.300 €**	181.200 €	394.400 €	603.600 €	804.800 €
Bº Porcentaje	**70,50 %**	79,47 %	93,02 %	96,73 %	96,73 %
IMPORTES VENTA Socio	60.000 €	57.000 €	53.000 €	52.000 €	52.000 €

Valor tasación Oficial	**76.000 €**
Importe de compra	**60.000 €**

Alquiler	**450 €**
Anual	**5.400 €**
% Rentab	**9,82 %**

Hipoteca 230.000 €	**800 €**

Ingresos alquiler. 450€x4= 1.800€

1.800 € - 770€ = 1.000€ mes cash-flow

Opinión del Club de Inversores en Inmuebles

Estamos ante una inversión recomendada para **todo tipo de inversores**, para aquellos que estén interesados en una compraventa y beneficio rápido y para los que quieran maximizar su beneficio, tal y como expusimos en el ejemplo anterior.

Debido al COVID-19 las ciudades dormitorio y alejadas del bullicio están cobrando mucha importancia, por lo que se ha producido una alta demanda.

Los precios de alquiler no varían mucho con respecto a lo estandarizado en Toledo.

Sin embargo, el cambio se puede apreciar en el precio de compra, dado que hoy se adquirirían 2,5 inmuebles por el precio de un solo inmueble de hace poco tiempo atrás.

Lo que tratamos siempre de recomendar desde el Club de Inversores en Inmuebles es aprovechar todos y cada uno de los momentos del mercado y ahora es un momento idóneo de compra y adquisición a muy buenos precios.

Es el momento de apalancarse en alquileres (con sus propios seguros) e incluso en hipotecas y en bancos, todo lo cual será pagado por ese mismo alquiler, además de aportar un remanente de beneficio.

En efecto y como resumen, la esencia de la inversión radica en **el precio de adquisición y en el precio final de venta**, teniendo siempre presente y por delante, que estamos trabajando juntos: vosotros y nosotros, quienes formamos el Club de Inversores en Inmuebles.

En definitiva, cualquier escenario escogido será positivo para ti como socio según tus preferencias. También podremos ayudarte y encargarnos nosotros de tu inversión, si así lo deseas desde el principio hasta el final del proceso.

Todos nuestros inmuebles se entregan alquilados y con seguro de impago de alquiler

JuanHaro.com
Dinero, Inversiones e Inmuebles

La Escuela de Inversión
Departamento de Inversiones e Inmuebles

Email: club@laescueladeinversion.com

www.clubdeinversoreseninmuebles.com

Paseo de la Castellana, 95 | Planta.28 28046 Madrid
Telef. 91 838 78 79 – 91 549 85 08

www.laescueladeinversion.com

LA ESCUELA DE INVERSIÓN
CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES