



RURAL-SPA

Apartamentos turísticos

**ALQUILER Y RENTABILIDAD
GARANTIZADOS MEDIANTE AVAL**



Dossier Informativo solo para Inversores

***Rentabilidad nominal anual. No vendemos productos financieros.**

Dossier informativo para inversores
Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



ÍNDICE

1. DATOS DE LA EMPRESA
2. NUESTRAS GARANTIAS
3. NUESTRO CONCEPTO DE INVERSION Y SU PORQUÉ
4. EJEMPLOS DE INVERSIÓN
5. UBICACIÓN DE LA INVERSIÓN
6. LOS CONTRATOS

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero

Documento no contractual



DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA EMPRESA

EMPRESA Y DOMICILIO SOCIAL

- DENOMINACIÓN SOCIAL: **PROFORTE DESARROLLO S.L.**
- DOMICILIO: C/ La Iglesia 6, 44156 Aguilar del Alfambra
- CIF: B 978 50 630
- DOMICILIO DE LA ACTIVIDAD. Aguilar del Alfambra. Teruel
- TEL: 689 30 38 85
- E-MAIL: info@ruralspa.es
- PERSONA CONTACTO: Francisco Ortega

- FECHA DE CREACIÓN Y FINALIDAD.
-La empresa se crea a principios de 2.007 , con la finalidad de desarrollar un ambicioso proyecto urbanístico en un pequeño pueblo de la provincia de Teruel. Construyendo un complejo de apartamentos rurales de calidad para todos los públicos y bolsillos;
-El residencial cuenta con un magnifico SPA y CLUB SOCIAL.

Dossier informativo para inversores

**Esto no es un producto financiero
Documento no contractual**



NUESTRAS GARANTIAS Y AVALES

Hoy en día más que nunca lo más importante de una **inversión** es que sea **segura** para una alta rentabilidad.

Nuestra empresa como no podría ser de otra forma y para no hacerle perder su tiempo, le informa de que todas las **cantidades** entregadas a cuenta de la vivienda están **avaladas** bancariamente.

Pero aun vamos más lejos, y le **garantizamos** mediante avales su beneficio futuro. Tanto el importe de 5 años de **alquiler** como el importe de la **plusvalía** que le aseguramos se revalorizará su inversión

Debido a lo excepcional de este producto, condiciones y rentabilidades, disponemos de solo 4 unidades

**CADA CENTIMO
INVERTIDO ESTA
AVALADO
BANCARIAMENTE**

**SU RENTABILIDAD
TAMBIEN ESTA
AVALADA**

Dossier informativo para inversores

**Esto no es un producto financiero
Documento no contractual**



NUESTRO CONCEPTO DE NEGOCIO

7 AÑOS SIN INCERTIDUMBRES Y CON UNA ALTA RENTABILIDAD, HASTA UN 9,17% ANUAL COMO MÍNIMO GARANTIZADA

ANTE UN PANORAMA PARA INVERTIR COMPLICADO TENEMOS LA MEJOR SOLUCIÓN SIN RIESGOS NI COMPETENCIA

¿COMO INVERTIR?

Usted compra un apartamento en nuestro complejo RURAL-SPA AGUILAR DE ALFAMBRA, y a la entrega de llaves en aprox 2 años usted elige lo que desea hacer con el apartamento.

3 opciones:

1. Gana un **17%** como mínimo vendiendo a un tercero.
2. Gane hasta un **9,17%** anual durante **7** años. Le garantizamos un alquiler con aval durante 5 años y le recomparamos su inversión con una revalorización garantizada.
3. Ahorra hasta **10.000€** en tu compra y disfrute su apartamento

A continuación le detallamos las opciones

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual

¡UN CONCEPTO ÚNICO!

BAJA INVERSIÓN

SEGURIDAD

ALTA RENTABILIDAD

AVALADO

ALQUILER ASEGURADO

PACTO RECOMPRA

HASTA 9,17% DE BENEFICIO

UNIDADES LIMITADAS

PRODUCTO ANTI CRISIS



1. VENDER A UN TERCERO

Gana un 17% anual a lo invertido durante los 2 años de la construcción; para ello deberá vender a un tercero el apartamento por el mismo precio que nos lo compro a nosotros. Obviamente si lo pude vender por un precio mayor, su rentabilidad será mayor.

Esto que puede parecer difícil no lo es tanto puesto que el precio medio es 96.000€ (precio actual de tasación), y esta cifra es pagable por la mayoría de las personas. Nuestra opción es que mantenga el precio de reventa en 96.000€ , no como anteriormente que usted para sacarle una plusvalía debía subir el precio y como todo subía era fácil; ahora todo ha cambiado, probablemente en dos años la vivienda suba de precio, pues esta promoción nace en precios infravalorados, todo lo contrario al mercado en general que está sobrevalorado, y lo lógico es que se ajuste a la baja. Nuestras viviendas se ajustarán sí, pero al alza.

No obstante y siendo conservador vamos a pensar que no se revalorizará nada en los próximos dos años, vendiéndolo por lo mismo que compro, nosotros le descontaremos hasta 10.000€ de su precio inicial de compra que a una inversión media de 28.800€ en dos años nos da una **rentabilidad anual superior al 17%**.

La fiscalidad derivada de esta opción, es responsabilidad de cada contrayente.

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero

Documento no contractual



2. ALQUILER GARANTIZADO Y PACTO DE RECOMPRA LA GRAN SOLUCIÓN, PARA SU TRANQUILIDAD

Si llegada la entrega de llaves, no ha podido vender su vivienda, no pasa nada pues ponemos en marcha la opción del alquiler garantizado mediante aval y el acuerdo de pacto de recompra, con lo que obtiene una rentabilidad segura a su inversión.

A la firma del inmueble, firma un contrato de alquiler por el que percibe 400€ más iva durante 5 años, y recibe un **aval bancario** por las 60 mensualidades (netas de iva), con lo que a un tipo de interés medio del 4% tendría la cuota de hipoteca cubierta. En cualquier momento usted puede vender su apartamento, en cuanto pueda vender al precio que usted considere interesante en cuanto a revalorización a su inversión. Incluso nosotros desde el primer día de alquiler le ponemos el apartamento a la venta al precio que usted nos indique. Estamos tan seguros de que su inversión no va a perder valor, sino todo lo contrario, que le **garantizamos** una **revalorización** anual del 1% durante los años que dura su inversión. (Desde el momento de la firma de la reserva, comenzamos a revalorizar su inversión, por lo que si tardamos 2 años entre firmar la reserva y entregar las llaves, y posteriormente le alquilamos durante 5 años el apartamento; nosotros le garantizamos durante 7 años esa revalorización).

Hasta un
9,17%
garantizado
de
rentabilidad
anual a su
inversión
durante 7
años

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



A la firma del inmueble, también firmamos un **pacto de recompra**, por el que nos comprometemos a comprarle su apartamento al vencimiento de los 5 años de contrato de alquiler, con una **plusvalía** en base a una revalorización del 1% anual. Por esta **plusvalía** recibe un **aval bancario**, con lo que su rentabilidad queda 100% asegurada.

¿Como conseguimos que obtenga hasta un 9,17% de rentabilidad anual?

Esta rentabilidad la obtiene sobre el dinero realmente invertido ,(lo que da de reserva + contrato + cuotas hasta la entrega de llaves), no del dinero apalancado (hipoteca) , y no sobre el valor de la vivienda.

Esta rentabilidad es una suma de todo lo que le ofrecemos, por un lado el alquiler que le pagamos , que le permite pagar los intereses y amortizar capital del préstamo hipotecario, y por otra la plusvalía que le garantizamos. Y todo ello para inversores empresa o autónomos, puesto que la fiscalidad vigente permite compensar parte del iva pagado. Nota: la rentabilidad para particulares es algo inferior por no poder compensar iva.

Muy importante: Esta rentabilidad es parte variable y parte fija, que convierte toda ella en variable, en función del euribor u otra referencia del crédito hipotecario. Obviamente si usted no se subroga en el hipotecario, porqué paga toda la inversión, o contrata una cobertura de tipo, obtendrá una rentabilidad fija.

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



La parte variable viene vía alquiler, depende de cuanto amortice del préstamo hipotecario . Pues depende del tipo de interés del mismo.(Euribor+diferencial) . En nuestro supuesto hemos valorado un euribor medio al 3% durante todo el periodo, aunque actualmente este en un 1,90% y un diferencial del 1%, aunque este sea negociable. Si el euribor esta por debajo del 3%, sacara más dinero a su inversión y si esta por encima menos.

Si quiere una rentabilidad fija podríamos estudiarle la contratación de una cobertura de tipos de interés (cris) a su hipoteca.

La parte fija viene por la revalorización garantizada del 1% que le asegura una plusvalía que no deja de ser una rentabilidad fija a su inversión, a demás sabe que esa cantidad esta avalada bancariamente.

No obstante estimamos, luego no lo podemos garantizar, que el inmueble se revalorizará un 3 % de media anual en los próximos 7 años. Con lo que podría obtener hasta un 16% de rentabilidad anual a su inversión real.

**16%
ESTIMADO DE
RENTABILIDAD
ANUAL
DURANTE 7
AÑOS**

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



3. QUEDARSELO PARA SU DISFRUTE

Si se lo queda para su uso, recibirá un **descuento** en el precio de compra a la hora de firmar la escritura, ese descuento va desde los 6.000€ **hasta** los **10.000€** dependiendo del apartamento. Esta opción no es la más lógica para un inversor, exceptuando aquel que compra varias unidades y una de ellas se la queda para si mismo.

Aunque pensamos que hay compradores indecisos, a mitad camino entre comprador final e inversor, que una vez terminada la promoción y a la vista de sus calidades, del Spa, entorno, etc, se decidirán a quedárselo y disfrutarlo. **Por esto reciben un descuento.** Si aun así, de momento no quieren disfrutarlo siempre mantendrán una inversión garantizada muy rentable.

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS

- El precio de partida. Que permite una revalorización a poco que se desarrolle la zona muy superior a la que garantizamos.(Algo en lo que estamos trabajando).

Nota:

Muy importante es que el precio sea **pagable** o no; No ya hoy, como inversor sino dentro de 2, 3 o 7 años, como particular, que es cuando queremos vender para sacar una plusvalía. Los precios a los que usted vendería dentro de siete años , son incluso precios pagable a fecha de hoy.

-**Sin riesgos.** Todas las ventajas para evitar riesgos a su inversión, **alquiler garantizado, plusvalía asegurada.**

-El estar posicionados en una **ubicación** con **excelente** proyección. Un pueblo vacacional para todos los públicos. Un pueblo en su inicio, donde **compra** con **precios infravalorados** con todo el recorrido al alza, que zonas desarrolladas no tienen. (esas zonas sobrevaloradas tenderán a ajustarse a la baja y la recuperación será lenta).

-**Permitir volver a invertir en el sector inmobiliario, con seguridad y perspectivas de altos beneficios como antes.**

**SIN
COMPETENCIA**

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



EJEMPLOS PRACTICOS DE INVERSIÓN

Tomaremos como base un apartamento tipo



-**Apartamento duplex**, con techos de madera vistos, abuhardillados, de 2 habitaciones, salón, baño completo, cocina equipada.

-Orientación Sur. Edificación en cumplimiento del nuevo código técnico de la edificación.

-73m² aprox. construidos y aprox. 50,53 m² útiles.

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



VARIABLES DEL CALCULO

➤ PRECIO DE COMPRA :

96.000€+ IVA

➤ INVERSION : 30 % DEL PRECIO DE COMPRA. PAGADERO ENTRE RESERVA, CONTRATO Y 18 MESES DE DURACIÓN DE LA OBRA. **6.000 €+IVA** (reserva)

9.000 €+IVA (al contrato)

13.800 +IVA (en 18 meses)

TOTAL: 28.800€+ 8 % IVA = 31.104,00€

➤ FINANCIACIÓN : HIPOTECA 70% VALOR VIVIENDA + IVA

67.000€+ 8 % IVA = 72.360,00€

➤ HIPOTECA CALCULADA A 25 AÑOS AL 4 % DE TIPO DE INTERES MEDIO DURANTE LOS 7 AÑOS

➤ PERIODO ESTIMADO. 7AÑOS (2 AÑOS ENTRE RESERVA Y ENTREGA DE LLAVES + 5 AÑOS DE ALQUILER).

➤ IVA 8 % A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 2010

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



➤ **RENTA POR ALQUILER MENSUAL** : (ACTUALIZACION DEL ALQUILER 2.5% ANUAL)

400 € + IVA = 464,00 €

SE ENTREGA AVAL POR 60 MENSUALIDAD (sin IVA)

= 24.000 €

➤ **CUOTA DE HIPOTECA**, DEL IMPORTE FINANCIADO TOTAL (INCLUIDO EL IVA):

= 379,51€

DE ESTA CANTIDAD USTED PAGA INTERESES AL 4% Y AMORTIZA CAPITAL, QUEDANDO TOTALMENTE CUBIERTA POR EL ALQUILER QUE LE PAGAMOS.

➤ **PRECIO DE RECOMPRA** DEL INMUEBLE CON UNA REVALORIZACIÓN DEL 1% TRANSCURRIDOS LOS 7 AÑOS.

102.924,99 +IVA

SE ENTREGA AVAL POR LA PLUSVALIA. MENSUALIDAD (sin IVA)

= 6.924,99 €

En nuestro supuesto de estimado de revalorización del 3% anual, debería poder vender el apartamento transcurridos 7 años en :

114.629,02€

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



EJEMPLOS PARA EMPRESAS O AUTONOMOS

EJEMPLO 1

INVERSOR EMPRESA, CON 1% REVALORIZACIÓN GARANTIZADA MEDIANTE AVAL DURANTE 7 AÑOS.

Bº EN EL PERIODO: 19.232,44 €

RENTABILIDAD TOTAL : 64,21 %

RENTABILIDAD ANUAL: 9,17 %

SI SE REVALORIZA COMO ESTIMAMOS UN 3% ANUAL, EN NUESTRO EJEMPLO TENDRIAMOS:

EJEMPLO 2

INVERSOR EMPRESA, CON 3% REVALORIZACIÓN ESTIMADOS MEDIO DURANTE 7 AÑOS. (NO GARANTIZADO).

Bº EN EL PERIODO: 34375,33 €

RENTABILIDAD TOTAL : 114,77 %

RENTABILIDAD ANUAL: 16,40 %

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



EJEMPLOS PARA PARTICULARES

EJEMPLO 3

INVERSOR PARTICULAR, CON 1% REVALORIZACIÓN GARANTIZADA MEDIANTE AVAL DURANTE 7 AÑOS.

Bº EN EL PERIODO: 14.887,83€

RENTABILIDAD TOTAL : 47,86%

RENTABILIDAD ANUAL: 6,84%

SI SE REVALORIZA COMO ESTIMAMOS UN 3% ANUAL, EN NUESTRO EJEMPLO TENDRIAMOS:

EJEMPLO 4

INVERSOR PARTICULAR, CON 3% REVALORIZACIÓN ESTIMADOS MEDIO DURANTE 7 AÑOS. (NO GARANTIZADO).

Bº EN EL PERIODO: 30.030,73€

RENTABILIDAD TOTAL : 96,55%

RENTABILIDAD ANUAL: 13,79%

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



UBICACIÓN DE SU INVERSIÓN

AGUILAR DEL ALFAMBRA, TERUEL, ESPAÑA

SU PUNTOS FUERTES

- Bonito pueblo, Con sabor de antaño, piedra y edificios con encanto. El pueblo tiene río, hoces, pinares etc.
- Bien comunicado a menos de 50 km de Teruel, a menos de 40 km de Valdelinares (Ski).
- El pueblo se encuentra bien situado a corta distancia de innumerables puntos de interés turístico.
- A 14km futuro Golf Escriche (en obras), a 14km parque geológico de Aliaga, a 14km de dinopolis de Galve.
- Pueblo tranquilo ideal para descansar y desconectar.

FACTORES REVALORIZADORES

- PUEBLO VIRGEN. Parte de precios infravalorados. Propios de municipios poco desarrollados y con hasta la fecha escaso interés urbanístico.
- Adjudicada la obra de la carretera que lleva a Valdelinares, por Alcalá. La distancia a las pistas de Ski se reducirá a escasos 15 - 20 minutos.

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



FACTORES REVALORIZADORES

- Próxima inauguración de edificio multiservicios, restaurante, ultramarinos y alojamiento.
- Proyectadas innumerables actuaciones de rehabilitación de viviendas y obras nuevas.
- En construcción SPA-CLUB SOCIAL de nuestra promoción, recuperando una casa palacio del siglo XVI
- Asfaltado de la calle mayor y adyacentes. Enterrado de luz, reforma de saneamientos. Repoblación de árboles. Señalización de rutas.
- Proyecto de parque natural del chopo cabecero, pues contamos con unas de las cuencas más importantes de Europa.

Y EN DEFINITIVA, SU ENORME POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN VENDRÁ, DE ENTRE OTRAS MUCHAS MANERAS, DE NUESTRO ESFUERZO EN CONVERTIR NUESTRO MUNICIPIO EN UN PUEBLO TURÍSTICO, REFERENTE EN LA PROVINCIA EN OCIO RURAL, LO QUE NOS FACILITARÁ ALQUILAR LOS APARTAMENTOS Y A SU VEZ REVALORIZARÁ ENORMEMENTE SU INVERSIÓN.

Dossier informativo para inversores

Esto no es un producto financiero
Documento no contractual



LOS CONTRATOS

Y ya por ultimo informarle que desde la reserva, usted tiene acceso y se incorporan como anexos, los contratos que ira firmando a lo largo de su inversión.

Es decir : Contrato de reserva y su aval.

Contrato de compra-venta y formato de Aval.

Contrato de Alquiler y formato de Aval.

Pacto de recompra, valor del mismo, y formato de Aval.

**PARA QUE EN TODO MOMENTO ESTE INFORMADO Y SE SIENTA
TOTALMENTE SEGURO DE SU INVERSIÓN.**

**PARA CUALQUIER ACLARACIÓN NO DUDE EN
CONTACTARNOS, BIEN A LA PERSONA QUE LE DIO
ESTE DOSSIER O EN**

info@compraconopcionaalquiler.com

info@ruralspa.es

Dossier informativo para inversores

**Esto no es un producto financiero
Documento no contractual**