

سرمایه‌گذاری ملکی • ماریبا، اسپانیا

در خانه‌های ماریبا سرمایه‌گذاری کنید، با تیمی که آن‌ها را می‌سازد.

نحوه کار Ayvan، دو روش سرمایه‌گذاری، آنچه دریافت می‌کنید، هزینه‌ها و ریسک‌ها، به زبان روشن و در یک جا.

سهم‌های ۵,۰۰۰ یورو/دلار

مشارکت ۵۰/۵۰ در سود

درآمد ثابت ۱۲٪ سالانه

Ayvan در یک صفحه.

Ayvan خانه‌هایی با ارزش پنهان در ماربیا پیدا می‌کند، با تیم خودش بازسازی می‌کند و می‌فروشد. سرمایه‌گذاران سرمایه را تأمین می‌کنند و روش دریافت بازده را انتخاب می‌کنند: درآمد ثابت ۱۲٪ در سال یا سهم ۵۰/۵۰ از سود خالص.

۰	۷۰۰,۰۰۰ یورو/دلار	۱۰۰,۰۰۰ یورو/دلار	۵,۰۰۰ یورو/دلار
کارمزد اضافه از سوی Ayvan	برای تأمین یک پروژه کامل به‌تنهایی	حداقل: ۲۰ سهم	قیمت هر سهم، به یورو یا دلار

روش ۲

مشارکت در سود ۵۰/۵۰

پس از فروش خانه، ۵۰٪ سود خالص سهام خود را دریافت می‌کنید. سقفی ندارد و ممکن است کمتر هم باشد.

روش ۱

درآمد ثابت ۱۲٪ در سال

پرداخت سالانه ثابت ۱۲٪ روی سرمایه شما که در قرارداد تعیین می‌شود. اصل سرمایه در پایان دوره انتخابی شما بازپرداخت می‌شود.

فهرست

۴	۲	چرا ماربیا	۳	۱	ما که هستیم
۶	۴	دو روش سرمایه‌گذاری	۵	۳	چگونه ارزش می‌سازیم
۸	۶	مثال‌های عددی	۷	۵	سهام و سرمایه‌گذاری گروهی
۱۰	۸	اسناد، کارمزدها و هزینه‌ها	۹	۷	سرمایه‌گذاری شما، قدم به قدم
۱۲	۱۰	نکات حقوقی و مالیاتی	۱۱	۹	ریسک‌ها، بی‌پرده
			۱۳	۱۱	پرسش‌ها

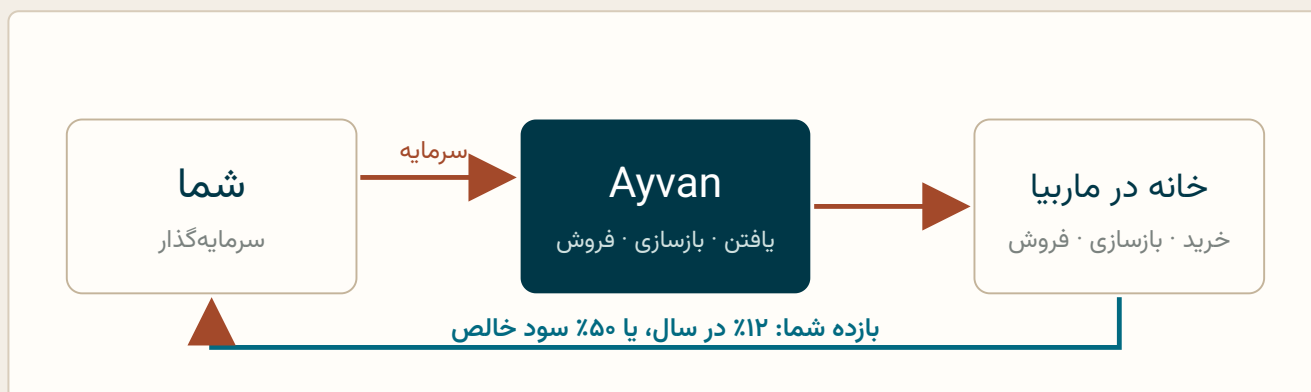
“من فقط وقتی سود می‌کنم که پروژه سود کند. همین، منافع من را دقیقاً کنار منافع شما نگه می‌دارد.”

کوین بابایی، بنیان‌گذار



یک تیم، از خرید تا فروش.

Ayvan یک شرکت سرمایه‌گذاری ملکی در ماربیا است. ما واسطه پروژه‌های دیگران نیستیم: خانه را انتخاب می‌کنیم، با تیم خودمان طراحی و بازسازی می‌کنیم و می‌فروشیم. این‌گونه هزینه، کیفیت و زمان زیر یک سقف می‌ماند.



بهروز رجبی‌فر

ساخت‌وساز و مهندسی

۱۲ سال در مهندسی عمران و مدیریت ساخت.



ساسان رضازاده

مدیر پروژه‌ها در اسپانیا

بیش از ۲۰ سال در بازار ملک اسپانیا. یافتن ملک، بازسازی و فروش.



کاوین بابایی

بنیان‌گذار و مدیر پروژه

تحلیل، جهت‌دهی طراحی، سرمایه‌گذاران و گزارش‌دهی.

نام ما

ایوان در معماری ایرانی، فضای طاق‌داری است که خانه را به سوی نور باز می‌کند. این همان کاری است که با هر خانه انجام می‌دهیم: باز می‌کنیم، نور را به آن برمی‌گردانیم و اجازه می‌دهیم دوباره دیده شود.

بازاری عمیق و بین‌المللی.

۱۵۳

ملیت ساکن در ماریا
Status Homes, 2024

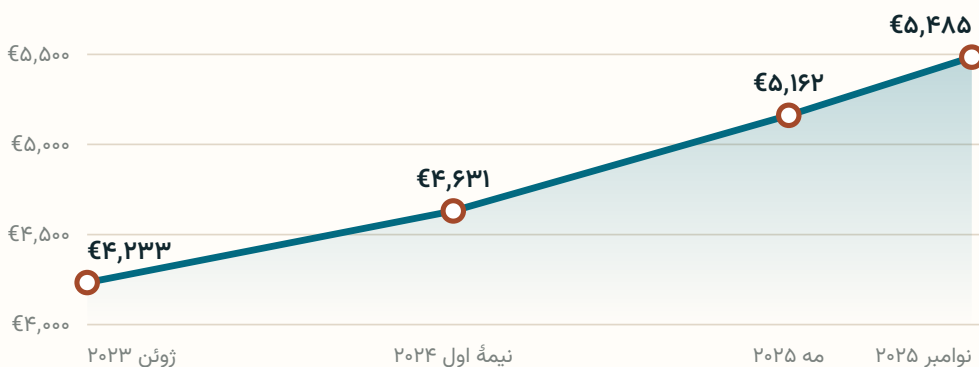
۲۴٫۹ م

مسافر فرودگاه مالاگا، در فاصله
حدود ۴۵ دقیقه
Aena, 2024

۹٫۵٪+

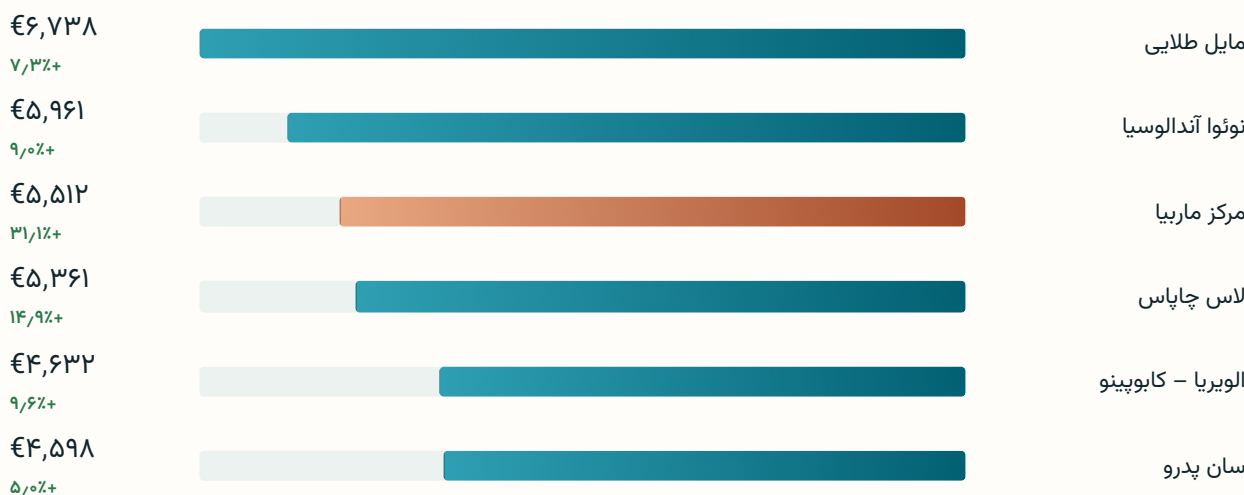
رشد قیمت پیشنهادی در یک سال
۲۰۲۵، idealistam²/ €۵,۴۸۵میانگین قیمت پیشنهادی، بالاترین
رکورد
۲۰۲۵، idealista

میانگین قیمت پیشنهادی، ماریا (یورو در هر متر مربع)



حدود ۳۰٪ رشد در دو سال و نیم. قیمت پیشنهادی خواسته فروشنده است نه قیمت پرداختی خریدار؛ ما آن را با فروش‌های واقعی مقایسه می‌کنیم. منابع: idealista به نقل از idealista (۲۰۲۵)، Spanish Property Insight (۲۰۲۳-۲۰۲۴).

قیمت به تفکیک محله، نوامبر ۲۰۲۵

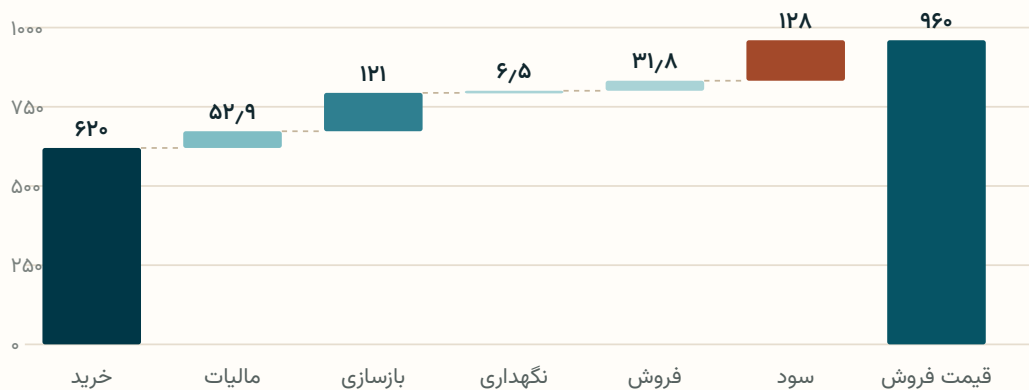


میانگین قیمت پیشنهادی هر متر مربع و تغییر سالانه. منبع: idealista.

زیر ظرفیت بخر. خوب بازسازی کن. به خریداری بفروش که خانه آماده می‌خواهد.

۵	۴	۳	۲	۱
فروش	ساخت	طراحی	تحلیل	یافتن
چیدمان، بازاریابی و فروش؛ بازده پرداخت می‌شود.	تیم خودمان: هزینه، کیفیت و زمان در یک جا.	طراحی دوباره برای نور، تراس و زندگی امروزی.	اندازه‌گیری، برآورد هزینه و مقایسه با فروش‌های واقعی.	خانه‌هایی که قدمت، نقشه یا بی‌توجهی ارزششان را پایین نگه داشته.

قیمت فروش چگونه شکل می‌گیرد (هزار یورو)



نمونه توضیحی بر پایه یک پروژه فرضی آپارتمان دوخوابه: خرید ۶۲۰، مالیات و هزینه‌ها ۵۲٫۹، بازسازی و ذخیره ۱۲۱، نگهداری ۶٫۵، هزینه فروش ۳۱٫۸، فروش ۹۶۰. پروژه واقعی یا پیش‌بینی نیست.

ارزش کجا از دست می‌رود

- بازسازی بیش از حد برای منطقه
- تغییر برنامه در میانه کار
- زمان: هر ماه اضافه هزینه دارد

ارزش از کجا می‌آید

- نقشه باز به سوی نور و تراس
- تأسیسات نو که خریدار نگرانیش نیست
- نازک‌کاری هم‌تراز با سطح قیمت منطقه

درآمد ثابت، یا سهمی از سود.

هر دو روش سرمایه‌ شما را در خانه‌هایی در ماربیا به کار می‌گیرند که می‌خریم، بازسازی می‌کنیم و می‌فروشیم. تفاوت در نحوه محاسبه بازده و زمان پرداخت آن است.

۵۰/۵۰

مشارکت در سود

سهمی کامل در نتیجه پروژه، پس از فروش.

۱۲%

درآمد ثابت

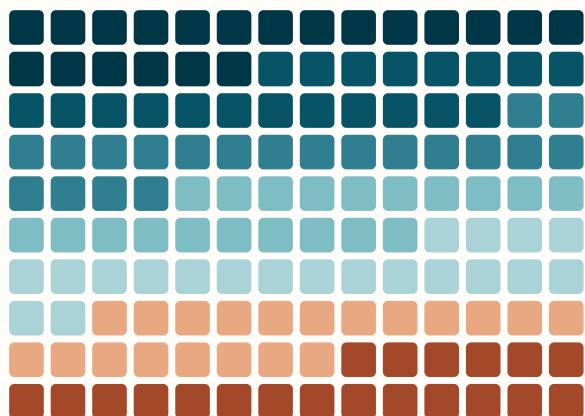
درآمدی منظم و قابل پیش‌بینی روی سرمایه شما، هر سال.

درآمد ثابت ۱۲%	مشارکت در سود ۵۰/۵۰
بازده	۱۲٪ سرمایه شما، هر سال
پرداخت	۵۰٪ سود خالص سهام شما
اصل سرمایه	سالی یک‌بار، برای هر سال کامل
وابسته به فروش؟	پس از فروش و تسویه نهایی
ریسک اصلی	در پایان دوره انتخابی بازپرداخت می‌شود
مناسب برای	از محل فروش بازگردانده می‌شود
	بله. سقفی ندارد و ممکن است کمتر باشد
	توان Ayvan در اجرای تعهدات قرارداد
	بازار و نتیجه پروژه
	سرمایه‌گذارانی که درآمد منظم و قابل پیش‌بینی می‌خواهند
	سرمایه‌گذارانی که سهمی از نتیجه کامل می‌خواهند

هر روش از طریق قرارداد کتبی جداگانه‌ای ارائه می‌شود که وکلای ما تنظیم می‌کنند. قرارداد نرخ یا سهم سود، مدت، حمایت از سرمایه شما و آنچه در هر سناریو رخ می‌دهد را مشخص می‌کند و همیشه بر این راهنما مقدم است.

هر پروژه به سهام‌های ۵,۰۰۰ یورو/دلار تقسیم می‌شود.

یک پروژه ۷۰۰,۰۰۰ یورو/دلار ۱۴۰ سهم



سرمایه‌گذار A سرمایه‌گذار B سرمایه‌گذار C

سرمایه‌گذار D سرمایه‌گذار E سرمایه‌گذار F

سرمایه‌گذار G

هر مربع یک سهم ۵,۰۰۰ یورو/دلار است. هفت سرمایه‌گذار با ۲۰ سهم برای هر نفر، یک پروژه کامل را تأمین می‌کنند. صرفاً برای توضیح.

سهم واحد اندازه‌گیری ماست: ۵,۰۰۰ یورو یا دلار از سرمایه سرمایه‌گذاری شده. سهام شرکت یا اوراق بهادار قابل معامله نیست؛ اندازه بخش شما از یک پروژه را در قرارداد شخصی‌تان نشان می‌دهد. بازده شما بر اساس سهامی که دارید و روشی که انتخاب می‌کنید محاسبه می‌شود.

یک سهم ۵,۰۰۰ یورو/دلار

حداقل برای هر نفر ۲۰ سهم ۱۰۰,۰۰۰ یورو/دلار

یک پروژه کامل، به‌تنهایی از ۷۰۰,۰۰۰ یورو/دلار

مثال: ۷ نفر $\times$ ۲۰ سهم ۱۴۰ سهم ۷۰۰,۰۰۰ یورو/دلار

سرمایه‌گذاری گروهی

✓ دوستان، خانواده یا همکاران گرد هم می‌آیند؛ هر

نفر دست‌کم ۲۰ سهم می‌خرد

✓ یک پروژه کامل را با هم تأمین کنید یا بخشی از آن

را

✓ هر عضو قرارداد خودش را امضا می‌کند و روش

خودش را انتخاب می‌کند

✓ بازده مستقیماً و به نسبت سهام به هر عضو

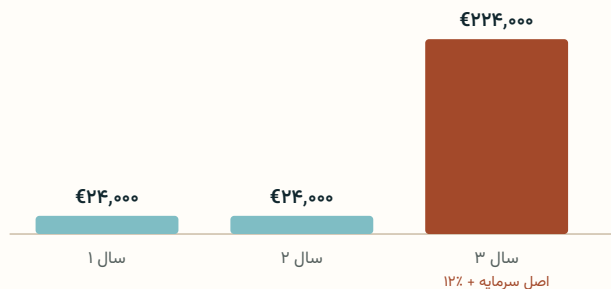
پرداخت می‌شود

سرمایه شما فقط هزینه پروژه و مخارج آن را پوشش می‌دهد. خانه‌ها بازسازی و فروخته می‌شوند و در طول پروژه قابل سکونت نیستند. اگر به اسپانیا نقل مکان کنید، هزینه‌های زندگی شما جدا از سرمایه‌گذاری‌تان است.

۴۰ سهم (۲۰۰,۰۰۰ یورو/دلار) چه بازدهی می‌تواند داشته باشد.

درآمد ثابت ۱۲٪ سالانه - دوره ۳ ساله

€۲۴,۰۰۰	پرداخت سالانه
€۷۲,۰۰۰	کل سود، ۳ سال
€۲۰۰,۰۰۰	اصل سرمایه در پایان
€۲۷۲,۰۰۰	کل دریافتی



۲۰۰,۰۰۰ یورو/دلار $\times 12\% = 24,000$ یورو/دلار برای هر سال کامل. این نرخ به عملکرد پروژه بستگی ندارد.

مشارکت در سود ۵۰/۵۰

سهام شما سهم خود از سود خالص پروژه را به دست می‌آورد که ۵۰/۵۰ تقسیم می‌شود. اگر سود خالص پروژه ۲۰٪ سرمایه باشد، ۲۰۰,۰۰۰ یورو/دلار مبلغ ۴۰,۰۰۰ یورو/دلار سود می‌کند: ۲۰,۰۰۰ یورو/دلار برای شما و ۲۰,۰۰۰ یورو/دلار برای Ayvan.

سود خالص پروژه	سود ۲۰۰,۰۰۰ یورو/دلار	سهم ۵۰٪ شما	بازده سرمایه شما
۱۰٪	€۲۰,۰۰۰	€۱۰,۰۰۰	۵,۰٪
۱۵٪	€۳۰,۰۰۰	€۱۵,۰۰۰	۷,۵٪
۲۰٪	€۴۰,۰۰۰	€۲۰,۰۰۰	۱۰,۰٪
۲۵٪	€۵۰,۰۰۰	€۲۵,۰۰۰	۱۲,۵٪
۳۰٪	€۶۰,۰۰۰	€۳۰,۰۰۰	۱۵,۰٪

بازده سرمایه برای کل دوره پروژه، پیش از مالیات و پس از فروش. پروژه ممکن است سود کمتری داشته باشد یا سودی نداشته باشد؛ نحوه رسیدگی به هرگونه کسری در قرارداد شما مشخص می‌شود.

همه اعداد برای توضیح نحوه کار روش‌ها هستند و پیش‌بینی یا پیشنهاد نیستند.

هشت قدم، هر کدام با یک سند و یک تصمیم.

هرگز پیش از دیدن اعداد از شما تعهد خواسته نمی‌شود.

شروع

۱

جلسه مشاوره

درباره اهداف، سرمایه و بازه زمانی شما گفت‌وگو می‌کنیم، به فارسی یا انگلیسی، و روش‌ها و ریسک‌هایشان را توضیح می‌دهیم.

پذیرش

۲

احراز هویت

هویت شما و منشأ وجوه را طبق قانون مبارزه با پول‌شویی اسپانیا بررسی می‌کنیم.

تحلیل

۳

یادداشت سرمایه‌گذاری

یادداشت پروژه را دریافت می‌کنید: ملک، فروش‌های مشابه، برنامه، بودجه کامل، زمان‌بندی و ریسک‌ها.

تصمیم

۴

تصمیم شما

روش و تعداد سهام خود را انتخاب می‌کنید. بدون تأیید کتبی شما چیزی امضا نمی‌شود.

امضا

۵

قرارداد و تأمین

قرارداد را امضا می‌کنید، در صورت تمایل پس از بررسی وکیل خودتان، و مبلغ توافق‌شده را منتقل می‌کنید.

اجرا

۶

خرید و بازسازی

خانه در دفترخانه اسپانیا خریده و توسط تیم خودمان بازسازی می‌شود.

نتیجه

۸

فروش و پرداخت

درآمد ثابت طبق توافق سالانه پرداخت می‌شود. در مشارکت، خانه فروخته و سود خالص ۵۰/۵۰ تقسیم می‌شود.

هر ماه

۷

گزارش ماهانه

عکس، پیشرفت هر بخش، هزینه در برابر بودجه و قدم‌های بعدی.

با شما

هر تصمیم مهم

ماهانه

گزارش مکتوب با عکس

۳۰'

تماس، دوشنبه تا جمعه، ۱۰ تا ۱۵
(به وقت ماریا)

فا ۰ EN

مشاوره به فارسی یا انگلیسی

همه چیز مکتوب. بدون کارمزد اضافه.

۱

یادداشت سرمایه‌گذاری

پیش از تصمیم: ملک، نمونه‌های مقایسه‌ای، برنامه، بودجه، سناریوها، ریسک‌ها.

۲

قرارداد

مبلغ شما، روش شما، سهم ۵۰٪ ما در صورت شمول، مدت و همه سناریوها.

۳

گزارش ماهانه

پیشرفت هر بخش، هزینه در برابر بودجه، عکس و تصمیم‌های لازم.

۴

تسویه حساب نهایی

پس از فروش: همه هزینه‌ها، سود خالص و نحوه تقسیم آن.

آن چه Ayvan دریافت می‌کند

- ✓ بدون کارمزد مدیریت
- ✓ بدون کمیسیون خرید یا فروش
- ✓ بدون هزینه ماهانه
- ✓ مشارکت در سود: درآمد ما ۵۰٪ سود خالص، پس از فروش است

آن چه شما پرداخت می‌کنید

- ✓ هزینه‌های بانکی و تبدیل ارز برای انتقال سرمایه
- ✓ مشاوره حقوقی یا مالیاتی خودتان، در صورت تمایل
- ✓ مالیات بر درآمد یا سود در کشور محل اقامت شما
- ✓ همه هزینه‌های پروژه در بودجه پروژه است و پیش از محاسبه سود از قیمت فروش کسر می‌شود

آن چه شامل نمی‌شود

سرمایه‌گذاری شما فقط هزینه پروژه و مخارج آن را پوشش می‌دهد. هزینه‌های زندگی، سفر یا اقامت در اسپانیا شامل آن نمی‌شود و خانه‌ها در طول پروژه قابل سکونت نیستند.

چه چیزهایی می‌تواند نتیجه را تغییر دهد.

هر سرمایه‌گذاری با ریسک همراه است. این‌ها مهم‌ترین ریسک‌ها و نحوه مدیریت آن‌ها هستند.

۱ بازار

قیمت فروش با بازار تغییر می‌کند. ما زیر ظرفیت می‌خریم تا پروژه پیش از شروع کار حاشیه اطمینان داشته باشد و هر یادداشت سناریوهای محتاط و نامطلوب را نشان می‌دهد.

۲ ساختمان

خانه‌های قدیمی ممکن است مشکلات پنهان داشته باشند. هر ساختمان پیش از خرید بازدید فنی می‌شود و هر بودجه ذخیره پیش‌بینی نشده دارد.

۳ زمان و نقدشوندگی

در طول اجرای پروژه امکان برداشت سرمایه وجود ندارد. سقوط بازار، جنگ یا بلایای طبیعی مانند سیل یا زلزله می‌توانند پروژه را طولانی‌تر کنند و از شما انتظار شکست‌ناپذیری داریم تا پروژه به سرانجام برسد.

۴ تعهدات Ayvan

۱۲٪ سالانه تعهد Ayvan و تیم آن است که در قرارداد شما نوشته می‌شود. در طول سال تیم ما سرمایه را در پروژه‌هایمان به کار می‌گیرد.

۵ ارز

پروژه‌ها به یورو اجرا می‌شوند. اگر به دلار سرمایه‌گذاری کنید، نرخ ارز در زمان انتقال و بازگشت بر نتیجه اثر دارد.

۶ قانون و مالیات

قوانین مالیاتی و مقررات ممکن است تغییر کنند. وکلای خود ما همه پروژه‌ها را دنبال می‌کنند؛ مشاوره مالیاتی خودتان را توصیه می‌کنیم.

سرمایه شما خود ملک را می‌خرد، بنابراین حتی در بدترین حالت در یک دارایی واقعی قرار دارد، نه روی کاغذ. ارزش ملک ممکن است کاهش یا افزایش یابد و نتیجه مشارکت در سود تضمین شده نیست. فقط پولی را سرمایه‌گذاری کنید که بتوانید برای تمام مدت پروژه کنار بگذارید.

قواعد روشن، به ترتیب درست.

قرارداد شما

- ✓ تنظیم شده توسط وکلای اسپانیایی ما
- ✓ مبلغ، روش و سهم ما را ثبت می‌کند
- ✓ مدت، پرداخت‌ها و همه سناریوها را مشخص می‌کند
- ✓ تابع قانون اسپانیا
- ✓ می‌توانید پیش از امضا آن را با وکیل خودتان بررسی کنید

سرمایه‌گذار شدن

- قانون مبارزه با پول‌شویی اسپانیا (قانون ۱۰/۲۰۱۰) ما را ملزم می‌کند پیش از قرارداد هر سرمایه‌گذار را بررسی کنیم. این بررسی‌ها از شما هم به اندازه ما محافظت می‌کند. این مدارک را می‌خواهیم:
- ✓ گذرنامه یا کارت ملی معتبر
- ✓ مدرک نشانی
- ✓ منشأ وجوه: صورت‌حساب بانکی، فروش دارایی، درآمد
- ✓ حساب بانکی به نام شما برای انتقال سرمایه
- ✓ شماره NIE اسپانیا، در صورت نیاز ساختار

مالیات‌های اصلی ملک در اسپانیا

مالیات انتقال (ITP)، خانه‌های دست‌دوم در اندلس	۷٪ قیمت
دفترخانه، ثبت، وکیل	حدود ۱ تا ۲٪ قیمت
مالیات غیرمقیم بر سود سرمایه	۱۹٪
کسر خریدار از فروشنده غیرمقیم (فرم ۲۱۱)	۳٪ قیمت
مالیات شهری plusvalía بر ارزش زمین	بر عهده فروشنده

این مالیات‌ها در داخل پروژه پرداخت و در بودجه آن لحاظ می‌شوند. مالیات شخصی شما بر درآمد یا سود به محل اقامتتان بستگی دارد. منابع: TaxDown (ITP اندلس)، Lucas Fox (سود سرمایه غیرمقیم). صرفاً اطلاعات عمومی است؛ قوانین تغییر می‌کنند، پس با وکیل اسپانیایی و مشاور مالیاتی خود مشورت کنید.

پاسخ‌های روشن.

حداقل سرمایه‌گذاری چقدر است؟

۲۰ سهم ۵,۰۰۰ یورو/دلار، یعنی ۱۰۰,۰۰۰ یورو یا دلار. برای تأمین یک پروژه کامل به‌تنهایی، از ۷۰۰,۰۰۰ یورو/دلار.

کدام روش را انتخاب کنم؟

اگر مبلغی ثابت و قابل پیش‌بینی در هر سال می‌خواهید، درآمد ثابت. اگر سهمی از نتیجه کامل می‌خواهید و می‌پذیرید که ممکن است بیشتر یا کمتر باشد، مشارکت در سود.

آیا ۱۲٪ به قیمت فروش بستگی دارد؟

خیر. تعهد Ayvan است که در قرارداد شما نوشته می‌شود و برای هر سال کامل از دوره پرداخت می‌شود.

آیا می‌توانم سرمایه‌ام را زودتر برداشت کنم؟

خیر. سرمایه برای خرید و بازسازی ملک به کار می‌رود، بنابراین پس از فروش و تسویه نهایی، یا در پایان دوره درآمد ثابت، بازمی‌گردد.

آیا می‌توانم در ملک زندگی کنم؟

خیر. خانه‌ها بازسازی و فروخته می‌شوند. هزینه‌های زندگی شما در اسپانیا جدا از سرمایه‌گذاری است.

آیا می‌توانم با دیگران سرمایه‌گذاری کنم؟

بله. هر عضو دست‌کم ۲۰ سهم می‌خرد و قرارداد خودش را امضا می‌کند. با هم می‌توانید یک پروژه کامل را تأمین کنید.

آیا می‌توانم به دلار سرمایه‌گذاری کنم؟

بله. هر سهم ۵,۰۰۰ یورو یا دلار است. پروژه‌ها به یورو اجرا می‌شوند و نرخ ارز بر نتیجه اثر دارد.

چگونه سرمایه‌گذاری‌ام را دنبال کنم؟

از طریق گزارش‌های ماهانه مکتوب با عکس و هزینه در برابر بودجه، و تسویه حساب نهایی پس از فروش.

آیا می‌توانیم فارسی صحبت کنیم؟

بله. همه جلسات به فارسی یا انگلیسی ارائه می‌شوند.

با یک گفت‌وگو شروع کنید، نه یک تعهد.

یک تماس ۳۰ دقیقه‌ای رزرو کنید تا روش‌ها و یادداشت یک پروژه را خط به خط، به فارسی یا انگلیسی، با هم مرور کنیم.

ایمیل

info@ayvangroup.com

تلفن

+46 70 024 87 66

ساعات تماس

دوشنبه تا جمعه، ۱۰ تا ۱۵

واتس‌آپ

+46 70 024 87 66

پروژه‌ها

ماربیا، مالاگا، اسپانیا

اطلاعات مهم. این راهنما نحوه کار Ayvan را توضیح می‌دهد و صرفاً جنبه اطلاع‌رسانی دارد. پیشنهاد فروش، دعوت به خرید یا توصیه به سرمایه‌گذاری نیست و مشاوره حقوقی، مالیاتی یا مالی محسوب نمی‌شود. سرمایه‌گذاری فقط از طریق قرارداد کتبی جداگانه و پس از بررسی هویت و منشأ وجوه انجام می‌شود و قرارداد بر این راهنما مقدم است. مثال‌ها و محاسبات جنبه توضیحی دارند و پیش‌بینی نیستند. سرمایه‌گذاری ملکی با ریسک همراه است: ارزش‌ها، هزینه‌ها و زمان‌بندی ممکن است تغییر کنند و بازده مشارکت در سود تضمین‌شده نیست. اعداد بازار از منابع ذکرشده و در تاریخ‌های مشخص‌شده است. © ۲۰۲۶ Ayvan Group.