AYVAN
PROPERTY INVESTMENT

راهنمای سرمایه‌گذار · اکتبر ۲۰۲۶



سرمایه‌گذاری ملکی · ماربیا، اسپانیا

# جایی که نور به سنگ می‌رسد، ارزش ساخته می‌شود.

نحوهٔ کار Ayvan، مرحله‌ای که در آن است، و دو مدل سرمایه‌گذاری آن به‌صورت جداگانه، همراه با ریسک‌ها و پرسش‌هایی که پیش از تعهد باید بپرسید.

مدل الف · بازده ثابت قراردادی ۱۲٪

مدل ب · ۵۰/۵۰ سود خالص پروژه

# Ayvan در یک صفحه.

Ayvan کسب‌وکاری در حوزهٔ سرمایه‌گذاری ملکی با تمرکز بر ماربیا و کوستا دل سول است. خانه‌هایی با ارزش نهفته پیدا می‌کند، بازسازی آن‌ها را برنامه‌ریزی می‌کند، بر عملیات اجرایی که شریک اجرایی محلی‌اش انجام می‌دهد نظارت دارد و خانهٔ بازسازی‌شده را دوباره به بازار عرضه می‌کند. سرمایه‌گذاران می‌توانند از طریق دو مدل جداگانه مشارکت کنند.

**۱۲٪**
مدل الف: بازده ثابت قراردادی سالانه

**۱۰۰,۰۰۰** یورو/دلار
مدل الف: حداقل پیشنهادی (۲۰ واحد)

**۵۰/۵۰**
مدل ب: تقسیم سود خالص تعریف‌شدهٔ پروژه

**نخستین**
پروژه، در حال اجرا در ماربیا

**مرحلهٔ فعلی**

Ayvan در مراحل آغازین فعالیت خود است. نخستین پروژهٔ آن در ماربیا در حال اجراست. عملیات ساخت را شریک اجرایی ما انجام می‌دهد، یعنی Property Flippers S.L.، شرکتی مستقل در مالاگا، و پروژه‌های پیشین آن متعلق به همان شرکت است، نه Ayvan. هویت و مشخصات طرف قرارداد پیش از امضای هر قراردادی به‌صورت مکتوب ارائه می‌شود.

عدد ۱۲٪ و عدد ۵۰٪ دو چیز متفاوت را اندازه می‌گیرند: اولی نرخی سالانه روی سرمایهٔ تأمین‌شده برای Ayvan است و دومی سهمی از سود خالص یک پروژه. این دو را نمی‌توان مستقیم مقایسه کرد و هیچ‌کدام خودبه‌خود امن‌تر یا بهتر نیست.

## فهرست


۱ معرفی و مرحلهٔ فعلی ۲
۲ ما که هستیم و همکاری با شریک اجرایی ۳
۳ چرا ماربیا ۴
۴ یک پروژه چگونه پیش می‌رود ۵
۵ مدل الف · بازده ثابت قراردادی ۶
۶ مدل ب · مشارکت در سود خالص ۷
۷ دو مدل در کنار هم ۸
۸ ملاحظات قراردادی ۹
۹ یک محاسبهٔ توضیحی ۱۰
۱۰ ریسک‌ها و سرمایه‌گذاری از خارج ۱۱
۱۱ پیش از سرمایه‌گذاری ۱۲
۱۲ پرسش‌ها ۱۳
۱۳ اطلاعات مهم و تماس ۱۴

# تیمی اصلی و کوچک، و اجرای محلی که جدا از Ayvan است.



## کوین بابایی

بنیان‌گذار و مدیر پروژه

تحلیل، سرمایه‌گذاران و گزارش‌دهی.



## بهروز رجبی‌فر

ساخت‌وساز و مهندسی

۱۲ سال در مهندسی عمران و مدیریت ساخت. بررسی فنی، بودجه و کیفیت ساخت.

### شریک اجرایی ما

شریک اجرایی ما Property Flippers S.L. است، شرکتی مستقل در مالاگا. این شرکت متعلق به Ayvan نیست و بخشی از تیم Ayvan هم نیست. عملیات ساخت و بازسازی پروژه‌های Ayvan را انجام می‌دهد؛ Ayvan پروژه را تعریف می‌کند، ارتباط با سرمایه‌گذار را مدیریت می‌کند و بر بودجه، کیفیت و زمان‌بندی نظارت دارد. نقش‌ها، مسئولیت‌ها و هزینه‌ها پیش از شروع کار در قراردادی کتبی مشخص می‌شوند.

### Ayvan

- یافتن و تحلیل پروژه‌ها
- توضیح مدل‌ها و تهیهٔ اسناد
- نظارت بر بودجه، کیفیت و زمان‌بندی
- گزارش‌دهی و تسویهٔ حساب‌ها

### شریک اجرایی

- Property Flippers S.L.، مالاگا (مستقل)
- اجرای عملیات ساخت
- مدیریت کارگاه، پیمانکاران جزء و مصالح
- کار بر اساس قرارداد کتبی

### متخصصان مستقل

- معمار، هر جا لازم باشد
- وکیل خودتان
- سردفتر اسپانیایی برای خرید و فروش
- مشاوران املاک برای فروش

### نام ما

ایوان در معماری ایرانی، فضای طاق‌داری است که خانه را به سوی نور باز می‌کند. این همان چیزی است که می‌خواهیم با هر خانه انجام دهیم: بازش کنیم، نور را به آن برگردانیم و اجازه دهیم دوباره دیده شود.

# بازاری عمیق و بین‌المللی.

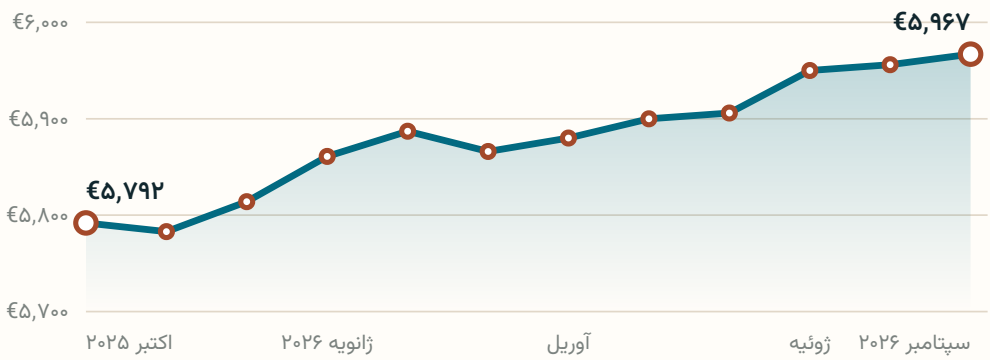
**€۵,۹۶۷ /m²**
**میانگین قیمت پیشنهادی**
idealista, سپتامبر ۲۰۲۶

**+۳٫۲٪**
**تغییر قیمت پیشنهادی در یک سال**
idealista, سپتامبر ۲۰۲۶

**€۳,۷۶۴ /m²**
**میانگین ارزش کارشناسی خانه‌های آماده**
Tinsa, سه‌ماههٔ سوم ۲۰۲۶

**۲۶٫۸ م**
**مسافر فرودگاه مالاگا در ۲۰۲۵، ۷٫۴٪ رشد**
Aena, ژانویهٔ ۲۰۲۶

## میانگین قیمت پیشنهادی، ماربیا (یورو در هر متر مربع)




قیمت‌های پیشنهادی ماهانهٔ idealista، اکتبر ۲۰۲۵ تا سپتامبر ۲۰۲۶ (تغییر روش از ژوئیهٔ ۲۰۲۶). قیمت پیشنهادی خواستهٔ فروشنده است نه آن‌چه خریدار می‌پردازد؛ ارزش کارشناسی پایین‌تر است. قیمت‌های گذشته آینده را پیش‌بینی نمی‌کنند.

## قیمت به تفکیک منطقه، سپتامبر ۲۰۲۶

| | | |
|---|---|---|
| مایل طلایی | €۸,۳۳۱ | +۲٫۱٪ |
| نوئوا آندالوسیا | €۶,۲۱۴ | +۳٫۵٪ |
| ریو رئال – لوس مونتروس | €۵,۶۱۰ | -۴٫۱٪ |
| لاس چاپاس | €۵,۴۴۶ | +۵٫۶٪ |
| شهر قدیم | €۵,۱۵۴ | +۴٫۱٪ |
| الویریا – کابوپینو | €۴,۶۷۶ | +۳٫۲٪ |
| سان پدرو | €۴,۶۴۹ | +۵٫۱٪ |

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

# یافتن، تحلیل، طراحی، اجرا، فروش.

### ۱
### یافتن
AYVAN

شناسایی و یافتن خانه‌هایی در ماربیا که ارزششان به‌خاطر قدمت، نقشه یا وضعیت ساختمان نهفته مانده است.

### ۲
### تحلیل
AYVAN

ارزیابی اقتصاد خرید، ریسک‌ها، دامنهٔ کار و امکان‌پذیری: قیمت، هزینه‌ها، فروش‌های مشابه و بازهٔ واقع‌بینانهٔ فروش.

### ۳
### طراحی
AYVAN · معمار مستقل

تدوین ایدهٔ پروژه و برنامهٔ بازسازی، همراه با معمار مستقل هر جا که مجوزها آن را لازم بدانند.

### ۴
### اجرا
شریک اجرایی · نظارت AYVAN

شریک اجرایی عملیات ساخت را بر اساس قرارداد کتبی انجام می‌دهد؛ Ayvan بر هزینه، کیفیت و زمان‌بندی نظارت دارد و به سرمایه‌گذاران گزارش می‌دهد.

### ۵
### فروش
AYVAN · مشاوران املاک

آماده‌سازی و انجام فروش طبق برنامهٔ پروژه، و سپس تسویهٔ حساب‌ها مطابق قرارداد.

## هر کار متعلق به کیست

AYVAN · پروژهٔ فعلی

### نخستین پروژه، ماربیا
در حال اجرا

نخستین پروژهٔ Ayvan در ماربیا در حال اجراست. مشخصات ملک، بودجه و زمان‌بندی در جلسهٔ مشاوره با سرمایه‌گذاران احتمالی در میان گذاشته می‌شود.

AYVAN · فرصت بعدی

### هنوز باز نیست
در حال بررسی

پروژهٔ بعدی در حال بررسی است و هنوز برای سرمایه‌گذاری باز نیست: ملک، اعداد و شرایط آن فقط زمانی ارائه می‌شود که آماده باشد، و تنها در جلسهٔ مشاوره.

شریک اجرایی · پروژه‌های تکمیل‌شده

### Property Flippers S.L.
کار خود شریک اجرایی

شریک اجرایی ما پروژه‌های تکمیل‌شدهٔ خود را در کوستا دل سول دارد. این پروژه‌ها در صفحهٔ شریک اجرایی نمایش داده شده‌اند و به‌روشنی به‌عنوان کار همان شرکت، نه Ayvan، مشخص شده‌اند.

نمونه‌های توضیحی

### اعداد فرضی
توضیحی

یادداشت نمونه، گزارش ماهانهٔ نمونه و محاسبه‌های این وب‌سایت با اعداد فرضی نشان می‌دهند مدل‌ها چگونه کار می‌کنند. این‌ها پروژه‌های Ayvan یا پیش‌بینی نیستند.

**ارزش از کجا می‌آید**

- خرید پایین‌تر از قیمت فروش خانه‌های بازسازی‌شدهٔ مشابه
- نقشه‌ای باز به سوی نور و تراس
- نازک‌کاری هم‌تراز با سطح قیمت منطقه

**ارزش کجا از دست می‌رود**

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

# بازده ثابت قراردادی ۱۲٪ در سال.

شما بر اساس قراردادی کتبی سرمایه‌ای در اختیار Ayvan می‌گذارید. Ayvan این سرمایه را در پروژه‌های ملکی و فعالیت‌های خود به کار می‌گیرد و قرارداد، بازده ثابتی معادل ۱۲٪ در سال روی همان سرمایه تعیین می‌کند. این بازده را قرارداد تعیین می‌کند و از سود خالص هیچ پروژهٔ مشخصی محاسبه نمی‌شود.

| | |
|---|---|
| نحوهٔ تعیین بازده | به‌موجب قرارداد ثابت است: ۱۲٪ در سال روی سرمایهٔ تأمین‌شده |
| وابسته به سود یک پروژه؟ | خیر. به سود خالص هیچ پروژهٔ مشخصی وابسته نیست |
| مالکیت ملک | ملکی به نام شما نیست. حقوق شما از قرارداد با Ayvan ناشی می‌شود |
| حداقل پیشنهادی | ۱۰۰,۰۰۰ یورو (۲۰ واحد ۵,۰۰۰ یورویی)، پیشنهادی و منوط به تأیید در قرارداد |
| ارز | یورو. سایر ارزها پیش از تأمین سرمایه به یورو تبدیل می‌شوند |
| ریسک اصلی | ریسک طرف قرارداد: پرداخت به انجام تعهدات Ayvan بستگی دارد |
| در قرارداد تعیین می‌شود | مدت، زمان پرداخت‌ها، بازپرداخت اصل سرمایه، هرگونه وثیقه و آن‌چه در صورت عدم پرداخت رخ می‌دهد |

**واحد مشارکت: نه سهام بورسی، نه سهم شرکت**
در مدل الف، واحد مشارکت فقط روشی برای اندازه‌گیری سرمایه‌ای است که تأمین می‌کنید: هر واحد برابر ۵,۰۰۰ یورو است (پیشنهادی و منوط به تأیید در قرارداد). واحد مشارکت سهمی از شرکت Ayvan یا هیچ شرکت دیگری نیست، سهام یا اوراق بهادار نیست و در هیچ بورس یا بازار سهامی عرضه و معامله نمی‌شود. قابل فروش به دیگران هم نیست.

## روش کار

۱ **مشاوره و اطلاعات**
مدل، ریسک‌ها و پیش‌نویس قرارداد را توضیح می‌دهیم.

۲ **احراز هویت**
هویت و منشأ وجوه طبق قانون بررسی می‌شود.

۳ **قرارداد**
قرارداد را، ترجیحاً با وکیل خودتان، بررسی و امضا می‌کنید.

۴ **سرمایه**
مبلغ توافق‌شده را از طریق مجاری بانکی رسمی منتقل می‌کنید.

۵ **بازده**
Ayvan ۱۲٪ سالانه را طبق زمان‌بندی قرارداد پرداخت می‌کند.

## به زبان عدد

۲۰۰,۰۰۰ یورو × ۱۲٪ = ۲۴,۰۰۰ یورو برای هر سال کامل، پیش از مالیات. مبالغ به یوروست؛ دلار با نرخ بانک و با هزینهٔ خود سرمایه‌گذار تبدیل می‌شود.

زمان پرداخت، مدت و بازپرداخت اصل سرمایه در قرارداد تعیین می‌شود.

**ریسک اصلی** بازده قراردادی به معنای تضمین نیست. پرداخت به قرارداد نهایی، ساختار حقوقی و توان Ayvan در انجام تعهداتش بستگی دارد و اصل سرمایهٔ شما نیز در معرض ریسک است.

# ملک شما، تقسیم ۵۰/۵۰ سود خالص.

شما ملکی در اسپانیا را به نام خودتان می‌خرید و هزینهٔ خرید و هزینه‌های پروژه را از حساب خودتان می‌پردازید. Ayvan پروژه را همراه با شریک اجرایی خود مدیریت می‌کند. پس از فروش، سود خالص پروژه طبق تعریف قرارداد، ۵۰/۵۰ میان شما و Ayvan تقسیم می‌شود.

| | |
|---|---|
| نحوهٔ تعیین بازده | بر اساس نتیجهٔ پروژه: ۵۰٪ از سود خالص تعریف‌شده، نه ۵۰٪ از سرمایهٔ شما |
| وابسته به سود یک پروژه؟ | بله، مستقیماً. اگر سود خالصی نباشد، چیزی برای تقسیم وجود ندارد |
| مالکیت ملک | به نام شما خریده می‌شود. Ayvan مالک هیچ بخشی از آن نیست؛ ۵۰٪ Ayvan سهمی قراردادی از سود خالص است |
| آن‌چه می‌پردازید | قیمت خرید و همهٔ هزینه‌های پروژه، از حساب خودتان |
| سرمایهٔ شما | در ملکی است که مالک آن هستید و جداگانه بازپرداخت نمی‌شود. هنگام فروش، ابتدا هزینه‌های پروژه از محل فروش پوشش داده می‌شود؛ آن‌چه به شما برمی‌گردد به قیمت فروش بستگی دارد |
| ریسک اصلی | بازار، هزینه‌ها، تأخیر و قیمت نهایی فروش که می‌توانند سود را کاهش دهند |
| در قرارداد تعیین می‌شود | تعریف سود خالص، هزینه‌ها، زیان و افزایش هزینه، نحوهٔ تصمیم‌گیری، راهبرد فروش و نحوهٔ پرداخت سود |

## روش کار

۱ **مشاوره و یادداشت پروژه**
یک ملک مشخص، بودجهٔ کامل و ریسک‌هایش را بررسی می‌کنید.

۲ **قرارداد**
شما و Ayvan قرارداد تقسیم سود را امضا می‌کنید.

۳ **خرید به نام شما**
ملک را نزد سردفتر اسپانیایی و با وکیل خودتان می‌خرید و از حساب خودتان پرداخت می‌کنید.

۴ **اجرا و گزارش**
شریک اجرایی کار را انجام می‌دهد؛ Ayvan نظارت می‌کند و هر ماه گزارش می‌دهد.

۵ **فروش و تسویه**
پس از فروش، سود خالص طبق قرارداد محاسبه و ۵۰/۵۰ تقسیم می‌شود.

**سود خالص**

سود خالص یعنی قیمت فروش منهای همهٔ هزینه‌های پروژه: قیمت خرید، مالیات خرید و هزینه‌های دفترخانه، بازسازی و ساخت، حق‌الزحمهٔ متخصصان، هزینه‌های نگهداری، هزینه‌های فروش و هر هزینهٔ دیگری که قرارداد فهرست کند. فقط باقی‌مانده تقسیم می‌شود و تعریف دقیق آن را فقط قرارداد مشخص می‌کند.

**ریسک اصلی** سود تضمین‌شده نیست. Ayvan فقط پروژه‌ای را آغاز می‌کند که برنامهٔ آن سود خالصی دست‌کم ۱۲٪ روی کل هزینهٔ پروژه را هدف بگیرد؛ نتیجهٔ واقعی به قیمت نهایی فروش و هزینه‌ها بستگی دارد و ممکن است با برنامه متفاوت باشد.

# مقایسهٔ دو مدل.

هیچ‌کدام از دو مدل خودبه‌خود امن‌تر، سودآورتر یا مناسب‌تر نیست. این به شرایط شما و قرارداد نهایی بستگی دارد.

| | مدل الف · بازده ثابت قراردادی | مدل ب · مشارکت در سود خالص |
|---|---|---|
| ساختار اقتصادی | سرمایه‌ای که بر اساس قرارداد با بازده ثابت در اختیار Ayvan قرار می‌گیرد | پروژهٔ ملکی متعلق به خود شما، همراه با قرارداد تقسیم سود |
| نحوهٔ محاسبهٔ بازده | ۱۲٪ در سال روی سرمایهٔ تأمین‌شده | ۵۰٪ از سود خالص پروژه، طبق تعریف قرارداد |
| وابسته به سود خالص یک پروژه | خیر | بله |
| بازده ثابت قراردادی | بله: ۱۲٪ در سال، منوط به قرارداد نهایی | خیر |
| مالکیت ملک | ملکی به نام شما نیست | ملک به نام شماست؛ Ayvan سهمی از مالکیت ندارد |
| ریسک‌های اصلی | ریسک طرف قرارداد و ساختار حقوقی؛ اصل سرمایه در معرض ریسک | ریسک بازار، هزینه، تأخیر و قیمت فروش که می‌توانند سود را کاهش دهند |
| شرایطی که باید تأیید شود | طرف قرارداد، مدت، زمان‌بندی پرداخت، بازپرداخت اصل سرمایه، هرگونه وثیقه، راهکارهای قصور | تعریف سود خالص، نحوهٔ رسیدگی به هزینه و زیان، حق تصمیم‌گیری، زمان‌بندی، خروج، تقسیم سود |
| تناسب | سرمایه‌گذارانی که مبلغ سالانهٔ مشخص را ترجیح می‌دهند و ریسک طرف قرارداد را می‌پذیرند | سرمایه‌گذارانی که می‌توانند ملکی را بخرند و نگه دارند و نتیجهٔ متغیر را می‌پذیرند |
| پیش از اقدام بررسی کنید | پیش‌نویس قرارداد، هویت طرف قرارداد، منبع پرداخت‌ها و هرگونه وثیقه | سند مالکیت ملک، بودجهٔ کامل، حدود کار شریک اجرایی و پیش‌نویس قرارداد |

عدد ۱۲٪ و عدد ۵۰٪ دو چیز متفاوت را اندازه می‌گیرند: اولی نرخی سالانه روی سرمایهٔ تأمین‌شده برای Ayvan است و دومی سهمی از سود خالص یک پروژه. این دو را نمی‌توان مستقیم مقایسه کرد و هیچ‌کدام خودبه‌خود امن‌تر یا بهتر نیست.

# آن‌چه قراردادها باید مشخص کنند.

این نکات هنوز تعیین نشده‌اند. قرارداد نهایی باید پیش از تعهد شما به هر یک پاسخ دهد؛ پاسخ‌ها در این‌جا فرض گرفته نشده‌اند.

## قرارداد مدل الف

- طرف قرارداد و مشخصات آن
- مبلغ و تعداد واحدها
- مدت قرارداد
- زمان‌های پرداخت ۱۲٪
- نحوه و زمان بازپرداخت اصل سرمایه
- هرگونه وثیقه یا ضمانت، در صورت ارائه
- آن‌چه در صورت عدم پرداخت رخ می‌دهد
- امکان خروج زودهنگام، در صورت وجود
- گزارش‌دهی و حق دسترسی به اطلاعات
- قانون حاکم و حل اختلاف

## قرارداد مدل ب

- قیمت خرید و مالیات و هزینه‌های خرید
- هزینه‌های بازسازی و ساخت
- حق‌الزحمهٔ متخصصان و هرگونه کارمزد مدیریت پروژه
- هزینهٔ تأمین مالی، در صورت وجود
- بیمه، قبوض و هزینه‌های نگهداری
- ذخیرهٔ پیش‌بینی‌نشده
- هزینه‌های فروش و مالیات‌های مربوط
- نحوهٔ رسیدگی به زیان و افزایش هزینه
- هرگونه سرمایهٔ اضافه‌ای که ممکن است لازم شود
- تعریف دقیق و زمان محاسبهٔ سود خالص
- نحوهٔ پرداخت سود
- حق تصمیم‌گیری هر طرف، از جمله دربارهٔ فروش
- مدت پروژه و خروج
- گزارش‌دهی و دسترسی به حساب‌ها
- حل اختلاف

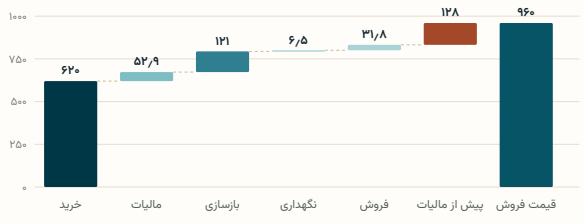
### وضعیت هر دو مدل

هر دو مدل با مشاورهٔ حقوقی در حال نهایی شدن‌اند. پیش از ارائهٔ هر مدل یا پذیرش هرگونه وجه، یک وکیل واجد صلاحیت اسپانیایی باید ساختار را تأیید کند، از جمله این‌که آیا مشمول مقررات خدمات مالی، وام‌دهی، سرمایه‌گذاری جمعی یا عرضهٔ عمومی می‌شود یا نه. این راهنما ساختار مورد نظر را توضیح می‌دهد؛ فقط قرارداد امضاشده شرایط الزام‌آور را تعیین می‌کند.

همهٔ سرمایه‌گذاران اسناد، حقوق، ساختار مالکیت، بازده یا زمان‌بندی پرداخت یکسانی دریافت نمی‌کنند. اطلاعات تفصیلی متناسب با ساختار واقعی و مرحلهٔ گفت‌وگو ارائه می‌شود.

# نتیجهٔ مدل ب چگونه شکل می‌گیرد و تا چه حد حساس است.

| | |
|---|---|
| قیمت خرید | ۶۲۰٬۰۰۰ یورو |
| مالیات و هزینه‌های معامله | ۵۲٬۹۰۰ یورو |
| بازسازی و ذخیرهٔ پیش‌بینی‌نشده | ۱۲۱٬۰۰۰ یورو |
| هزینه‌های نگهداری | ۶٬۵۰۰ یورو |
| هزینه‌های فروش | ۳۱٬۸۰۰ یورو |
| **جمع هزینه‌های فهرست‌شده** | **۸۳۲٬۲۰۰ یورو** |
| قیمت فروش فرضی | ۹۶۰٬۰۰۰ یورو |
| **تفاوت پیش از مالیات و هزینه‌های فهرست‌نشده** | **۱۲۷٬۸۰۰ یورو** |




به هزار یورو.

صرفاً برای توضیح. این اعداد از مطالب کاری پیشین گرفته شده‌اند و پروژه، بودجه یا پیش‌بینی Ayvan نیستند. تفاوت نشان‌داده‌شده، قیمت فروش منهای هزینه‌های فهرست‌شده است و سود خالص نهایی نیست، چون مالیات بر سود، هزینهٔ تأمین مالی و هزینه‌های فهرست‌نشده در آن لحاظ نشده است. تقسیم مساوی فقط به‌عنوان یک محاسبهٔ ساده نشان داده شده، نه حق قراردادی یا پرداخت پیش‌بینی‌شده.

## حساسیت

| سناریو | فروش | هزینه‌ها | تفاوت | نصف، محاسبه |
|---|---|---|---|---|
| نمونهٔ پایه | ۹۶۰٬۰۰۰ یورو | ۸۳۲٬۲۰۰ یورو | ۱۲۷٬۸۰۰ یورو | ۶۳٬۹۰۰ یورو |
| قیمت فروش ۵٪ کمتر | ۹۱۲٬۰۰۰ یورو | ۸۳۲٬۲۰۰ یورو | ۷۹٬۸۰۰ یورو | ۳۹٬۹۰۰ یورو |
| قیمت فروش ۱۰٪ کمتر | ۸۶۴٬۰۰۰ یورو | ۸۳۲٬۲۰۰ یورو | ۳۱٬۸۰۰ یورو | ۱۵٬۹۰۰ یورو |
| بازسازی ۲۰٪ بیش از بودجه | ۹۶۰٬۰۰۰ یورو | ۸۵۶٬۴۰۰ یورو | ۱۰۳٬۶۰۰ یورو | ۵۱٬۸۰۰ یورو |
| شش ماه تأخیر (دو برابر شدن هزینهٔ نگهداری) | ۹۶۰٬۰۰۰ یورو | ۸۳۸٬۷۰۰ یورو | ۱۲۱٬۳۰۰ یورو | ۶۰٬۶۵۰ یورو |
| فروش ۱۰٪ کمتر و بازسازی ۲۰٪ بیشتر | ۸۶۴٬۰۰۰ یورو | ۸۵۶٬۴۰۰ یورو | ۷٬۶۰۰ یورو | ۳٬۸۰۰ یورو |

هر سطر یک فرض را تغییر می‌دهد و سایر هزینه‌های فهرست‌شده را ثابت نگه می‌دارد. تقسیم ۵۰/۵۰ به معنای ۵۰٪ سرمایه نیست: در سطر پایه، نیمی از تفاوت ۶۳٬۹۰۰ یوروست، یعنی حدود ۷٫۷٪ از ۸۳۲٬۲۰۰ یورو هزینهٔ فهرست‌شده.

# چه چیزهایی می‌تواند نتیجه را تغییر دهد.

سرمایه‌گذاری ملکی ممکن است ارزش خود را از دست بدهد. بازده قراردادی یا مورد انتظار، ریسک طرف قرارداد، ریسک حقوقی، عملیاتی، بازار یا نقدشوندگی را از بین نمی‌برد.

۱ **بازار و نقدشوندگی**
قیمت ملک ممکن است کاهش یابد و فروش خانه ممکن است بیش از برنامه طول بکشد.

۲ **هزینه‌ها و افزایش هزینه**
ساختمان‌های قدیمی ممکن است عیوب پنهان داشته باشند و هزینهٔ بازسازی از بودجه بیشتر شود.

۳ **تأخیر و مجوزها**
مجوزها، اجرا و فروش ممکن است بیشتر طول بکشد و هزینهٔ نگهداری را بالا ببرد.

۴ **طرف قرارداد**
در مدل الف، پرداخت‌ها به انجام تعهدات Ayvan بستگی دارد.

۵ **حقوقی و مقرراتی**
هر دو ساختار در حال بررسی حقوقی‌اند و شکل نهایی آن‌ها ممکن است تغییر کند.

۶ **ارز و انتقال وجه**
نرخ ارز و مقررات بانکی بین‌المللی می‌توانند بر مبلغ و زمان اثر بگذارند.

۷ **مالیات**
مالیات به محل اقامت شما و ساختار بستگی دارد؛ مشاورهٔ مستقل بگیرید.

۸ **تمرکز**
هر پروژه معمولاً یک ملک است و یک مشکل بر کل نتیجه اثر می‌گذارد.

**سرمایه‌گذاری از خارج از اسپانیا، از جمله از ایران**

از درخواست سرمایه‌گذاران خارج از اسپانیا استقبال می‌کنیم. این‌که هر فرد بتواند مشارکت کند و به چه شکلی، به محل اقامت، دسترسی بانکی و قوانینی که بر او حاکم است بستگی دارد. هر انتقال وجه باید از مجاری بانکی رسمی انجام شود و بررسی‌های هویت، منشأ وجوه و تحریم را بگذراند. ما هیچ راهی برای دور زدن این بررسی‌ها پیشنهاد نمی‌کنیم.

ممکن است ساکنان ایران نتوانند مستقیماً در اسپانیا ملک بخرند یا از مجاری بانکی معمول وجه منتقل کنند. Ayvan در حال بررسی یک ترتیب مشارکت قراردادی برای چنین مواردی است، اما این ترتیب هنوز در دسترس نیست: ابتدا باید وضعیت حقوقی، بانکی، مالیاتی و تحریمی آن توسط متخصصان واجد صلاحیت تأیید شود. در یک جلسهٔ مشاوره می‌توانیم وضعیت شما را بررسی کنیم.

هرگاه پولی از خارج منتقل شود، همهٔ هزینه‌های بانکی، تبدیل ارز و واسطه‌ها بر عهدهٔ سرمایه‌گذار است و جزو هزینه‌های پروژه نیست.

# چه چیزهایی را بررسی کنید و روند کار چگونه است.

## پرسش‌های بررسی پیش از سرمایه‌گذاری

این‌که کدام مربوط است به مدل و پروژه بستگی دارد. این‌ها پرسش‌هایی است که باید با اسناد پاسخ داده شود، نه مواردی که از پیش بررسی شده‌اند.

- طرف قرارداد کیست و آیا اختیار امضا دارد؟
- مالک ملک کیست و آیا سند آن بدون مشکل است؟
- قیمت خرید، مالیات‌ها و هزینه‌های معامله
- دامنهٔ بازسازی، برآورد هزینه و ذخیرهٔ پیش‌بینی‌نشده
- هویت، دامنهٔ کار و مسئولیت‌های شریک اجرایی
- مجوزها، بیمه و ضمانت‌ها، در موارد لازم
- زمان‌بندی، تأمین مالی و فرض‌های فروش
- نحوهٔ رسیدگی به زیان، افزایش هزینه و تأخیر
- تعریف سود خالص و نحوهٔ پرداخت آن
- تعهدات پرداخت، راهکارهای جبرانی و گزارش‌دهی
- وضعیت مالیاتی در کشور شما
- مقررات پرداخت بین‌المللی، تحریم‌ها و مبارزه با پول‌شویی

## روند مشاوره

۱ **درخواست**
درخواست می‌فرستید یا تماسی رزرو می‌کنید. در این مرحله مدرکی لازم نیست.

۲ **تماس مقدماتی**
دربارهٔ شرایط شما گفت‌وگو می‌کنیم و دو مدل و ریسک‌هایشان را به فارسی یا انگلیسی توضیح می‌دهیم.

۳ **اطلاعات**
در صورت علاقهٔ جدی، اطلاعات پروژه، مشخصات طرف قرارداد و پیش‌نویس قرارداد را در اختیارتان می‌گذاریم.

۴ **مشاورهٔ مستقل**
همه‌چیز را با وکیل و مشاور مالیاتی خودتان بررسی می‌کنید.

۵ **احراز هویت**
بررسی هویت، منشأ وجوه و تحریم، طبق الزامات قانونی.

۶ **تصمیم**
تنها در این مرحله تصمیم می‌گیرید. پیش از آن چیزی امضا یا پرداخت نمی‌شود.

## مالیات‌های اصلی ملک در اسپانیا (خرید در مدل ب)

| | |
|---|---|
| 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 فروشندهٔ غیرمقیم (فرم ۲۱۱) | ۳٪ قیمت |

صرفاً اطلاعات عمومی، تا اکتبر ۲۰۲۶؛ قوانین تغییر می‌کنند و مالیات شخصی شما به محل اقامتتان بستگی دارد. با وکیل اسپانیایی و مشاور مالیاتی خود مشورت کنید.

# پاسخ‌های روشن.

### تفاوت دو مدل چیست؟

در مدل الف سرمایه‌ای در اختیار Ayvan می‌گذارید و قرارداد بازده ثابت ۱۲٪ در سال تعیین می‌کند. در مدل ب ملکی را به نام خودتان می‌خرید و سود خالص پروژه را ۵۰/۵۰ با Ayvan تقسیم می‌کنید. این دو متفاوت کار می‌کنند و ریسک‌های متفاوتی دارند.

### آیا مدل ب بازده ثابت دارد؟

خیر. نتیجهٔ شما به قیمت فروش و هزینه‌های واقعی پروژه بستگی دارد. پروژه‌ها فقط زمانی آغاز می‌شوند که برنامهٔ آن‌ها دست‌کم ۱۲٪ سود خالص روی کل هزینه را هدف بگیرد، اما نتیجهٔ واقعی ممکن است با برنامه متفاوت باشد.

### اگر هزینه‌ها بالا برود یا پروژه تأخیر داشته باشد چه می‌شود؟

در مدل ب، افزایش هزینه و طولانی شدن دورهٔ نگهداری سود خالص را کاهش می‌دهد. قرارداد باید نحوهٔ رسیدگی به افزایش هزینه، تأخیر و هرگونه سرمایهٔ اضافه را مشخص کند.

### وضعیت پروژهٔ فعلی چیست؟

نخستین پروژهٔ Ayvan در ماربیا در حال اجراست. جزئیات آن در جلسهٔ مشاوره با سرمایه‌گذاران احتمالی در میان گذاشته می‌شود.

### آیا شرایط نهایی است؟

خیر. هر دو مدل با مشاورهٔ حقوقی در حال نهایی شدن‌اند. این وب‌سایت ساختار مورد نظر آن‌ها را توضیح می‌دهد؛ فقط قرارداد امضاشده شرایط الزام‌آور را تعیین می‌کند.

### مبالغ به چه ارزی است؟

همهٔ مبالغ به یوروست. خرید، ساخت و فروش پروژه‌ها در اسپانیا به یورو انجام می‌شود و قراردادها نیز قرار است به یورو باشند؛ این موضوع در هر قرارداد تأیید می‌شود. اگر دلار یا ارز دیگری دارید، بانک شما آن را در روز انتقال با نرخ خودش به یورو تبدیل می‌کند. هزینهٔ تبدیل و ریسک نرخ ارز با خود شماست. ۵,۰۰۰ دلار با ۵,۰۰۰ یورو برابر نیست.

### آیا ۱۲٪ بدون ریسک است؟

خیر. این یک بازده قراردادی است، نه تضمین. پرداخت آن به قرارداد نهایی، ساختار حقوقی و توان Ayvan در انجام تعهداتش بستگی دارد و اصل سرمایهٔ شما نیز در معرض ریسک است.

### آیا ۵۰/۵۰ یعنی ۵۰٪ سود روی پول من؟

خیر. شما ۵۰٪ از سود خالص پروژه را دریافت می‌کنید، نه ۵۰٪ از سرمایه‌تان. اگر پروژه‌ای با هزینهٔ ۸۳۲,۲۰۰ یورو به قیمت ۹۶۰,۰۰۰ یورو فروخته شود، تفاوت پیش از مالیات و هزینه‌های فهرست‌نشده ۱۲۷,۸۰۰ یورو است؛ نیمی از آن ۶۳,۹۰۰ یوروست، نه ۴۱۶,۱۰۰ یورو.

### در مدل ب، آیا اصل سرمایه همیشه برمی‌گردد؟

نه به‌طور خودکار. سرمایهٔ شما در ملکی است که مالک آن هستید و Ayvan آن را بازپرداخت نمی‌کند. هنگام فروش، ابتدا هزینه‌های پروژه از محل فروش پوشش داده می‌شود، پس آن‌چه به شما برمی‌گردد به قیمت فروش بستگی دارد. به همین دلیل Ayvan فقط پروژه‌ای را آغاز می‌کند که برنامهٔ آن دست‌کم ۱۲٪ سود خالص روی کل هزینه را هدف بگیرد.

### آیا واحد مشارکت سهم شرکت است؟

در مدل الف، واحد مشارکت فقط روشی برای اندازه‌گیری سرمایه‌ای است که تأمین می‌کنید: هر واحد برابر ۵,۰۰۰ یورو است (پیشنهادی و منوط به تأیید در قرارداد). واحد مشارکت سهمی از شرکت Ayvan یا هیچ شرکت دیگری نیست، سهام یا اوراق بهادار نیست و در هیچ بورس یا بازار سهامی عرضه و معامله نمی‌شود. قابل فروش به دیگران هم نیست.

### آیا سرمایه‌گذاری برای همه امکان‌پذیر است؟

خیر. مشارکت به بررسی هویت و منشأ وجوه، محل اقامت شما و قوانین حاکم بر شما و همچنین در دسترس بودن پروژه‌ای مناسب بستگی دارد.

AYVAN
PROPERTY INVESTMENT

# با یک گفت‌وگو شروع کنید، نه یک تعهد.

یک جلسهٔ مشاورهٔ مقدماتی و محرمانه درخواست کنید، به فارسی یا انگلیسی. درخواست شما هیچ تعهدی ایجاد نمی‌کند و به معنای واجد شرایط بودن برای سرمایه‌گذاری نیست.


وب‌سایت

ayvangroup.com

ایمیل

info@ayvangroup.com

تلفن و واتس‌اپ

+46 70 024 87 66

ساعات تماس

دوشنبه تا جمعه، ۱۰ تا ۱۵ (به وقت ماربیا)



**اطلاعات مهم.** این اطلاعات ساختار مورد نظر دو مدل سرمایه‌گذاری Ayvan را توضیح می‌دهد و پیشنهاد، درخواست سرمایه‌گذاری یا مشاورهٔ سرمایه‌گذاری، حقوقی یا مالیاتی نیست. شرایط نهایی، طرف قرارداد و امکان قانونی ارائهٔ هر مدل باید پس از بررسی حقوقی در قراردادی امضاشده تأیید شود. سرمایه‌گذاری ملکی با ریسک همراه است، از جمله از دست رفتن سرمایه. نخستین پروژهٔ Ayvan در حال اجراست؛ Ayvan سابقهٔ پروژهٔ تکمیل‌شدهٔ متعلق به خود ندارد و پروژه‌های پیشین شریک اجرایی، پروژه‌های Ayvan نیستند. مثال‌ها و محاسبات با اعداد فرضی تهیه شده‌اند و پیش‌بینی نیستند. اعداد بازار از منابع ذکرشده و در تاریخ‌های مشخص‌شده‌اند. هویت طرف قرارداد پیش از امضای هر قراردادی به‌صورت مکتوب ارائه می‌شود. اطلاعات تفصیلی متناسب با ساختار و مرحلهٔ گفت‌وگو ارائه می‌شود و همهٔ سرمایه‌گذاران اسناد، حقوق یا شرایط یکسانی دریافت نمی‌کنند. © 2026 Ayvan.