

Огляд інвестиційної пропозиції

Metroventa

Як заробляти на європейській нерухомості до 17% річних,
вкладаючи від 810€



З чим стикається інвестор, коли планує інвестувати в нерухомість за кордоном?



Великі суми для інвестицій

Потрібно мати "на руках" суму щонайменше на перший внесок



Довгий період дослідження ринку

Потрібно витратити багато часу на те, щоб вивчити ринок нерухомості та розібратись у деталях і нюансах



Оплата та оподаткування

Потрібно вивчати варіанти, як офіційно оплатити об'єкт, дослідити систему оподаткування та постійно за цим слідкувати



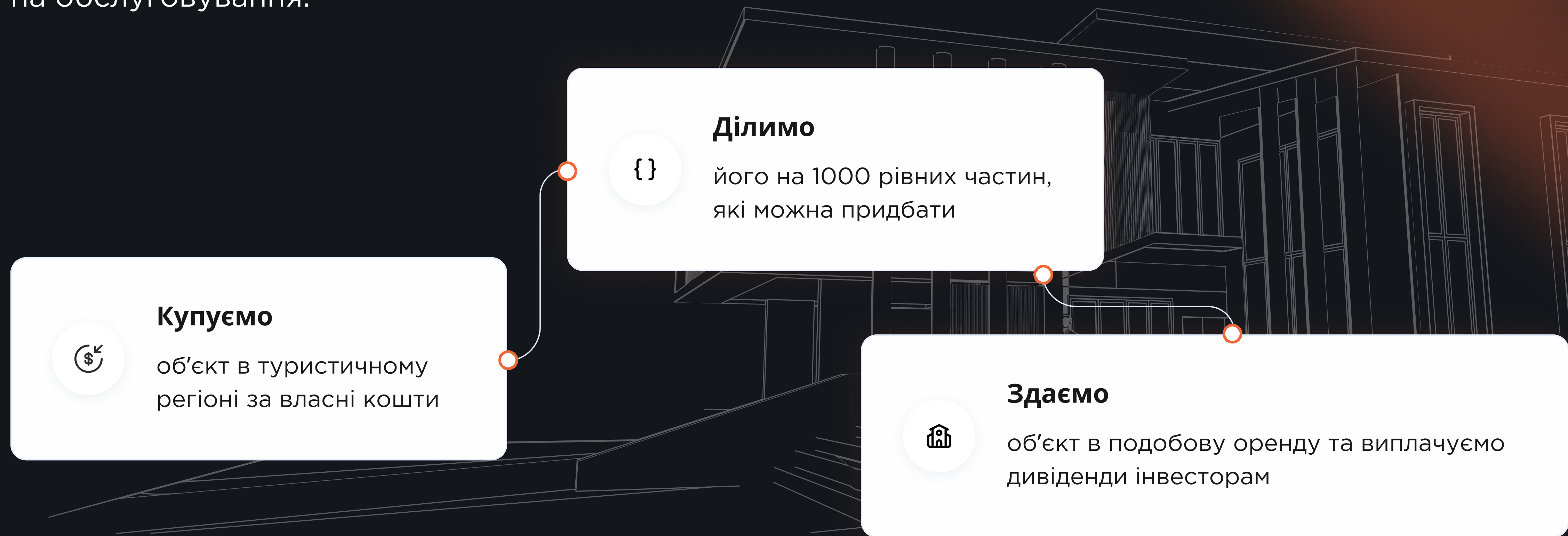
Контроль об'єкта після покупки

Важко займатись керуванням об'єкта та контролювати його, коли він в іншій країні

Як це працює?

Metroventa — це платформа

для доступного інвестування в **іспанську нерухомість**, яка дає можливість без зайвих турбот інвестувати **від 810 € та щомісячно отримувати до 17.1%** річних у євро без додаткових витрат на обслуговування.



Окупність інвестицій

Зазвичай середня дохідність по Тенеріфе:

17,1% річних — це орієнтовний дохід, який ви зможете отримати разом з нами

Загальний прибуток складається з **рентного та спекулятивного доходу**

Рентний дохід — 7,9%

Вартість здачі квадратного метра в оренду – 12,5 євро/м² на місяць або 150 євро/м² на рік.

Спекулятивний дохід — 9,2%

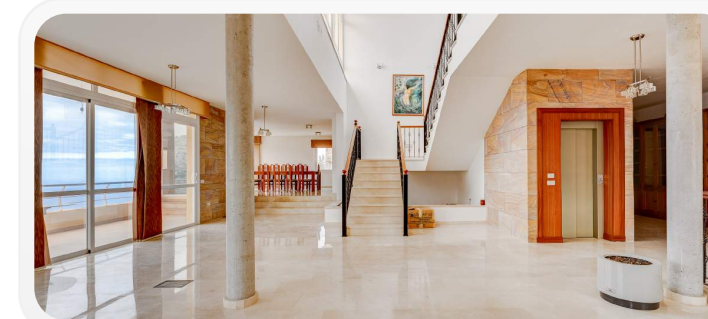
Прогнозоване зростання вартості житла становить у середньому 9,2% на рік.

Ми не можемо давати 100% гарантії, але можемо прогнозувати відповідно до даних аналітики, які можна отримати на сайті www.idealista.com

Villa Carmen



Villa Dictador



1 частка (810€)

5 часток (4050€)

10 часток (8100€)

1 рік

Сума доходу **€140**
Рентний дохід €65.91

Сума доходу **€702**
Рентний дохід €329

Сума доходу **€1404**
Рентний дохід €659.14

5 років

Сума доходу **€702**
Рентний дохід €329

Сума доходу **€3511**
Рентний дохід €1647.87

Сума доходу **€7022**
Рентний дохід €3295.7

10 років

Сума доходу **€1404**
Рентний дохід €659

Сума доходу **€7022**
Рентний дохід €3295.7

Сума доходу **€14043**
Рентний дохід €6591.4

1 частка (2430€)

5 часток (12 150€)

10 часток (24300€)

1 рік

Сума доходу **€399**
Рентний дохід €175.77

Сума доходу **€1996**
Рентний дохід €878.85

Сума доходу **€3993**
Рентний дохід €1757.7

5 років

Сума доходу **€1996**
Рентний дохід €878.85

Сума доходу **€9983**
Рентний дохід €4394.25

Сума доходу **€19966**
Рентний дохід €8788.5

10 років

Сума доходу **€3993**
Рентний дохід €1757.7

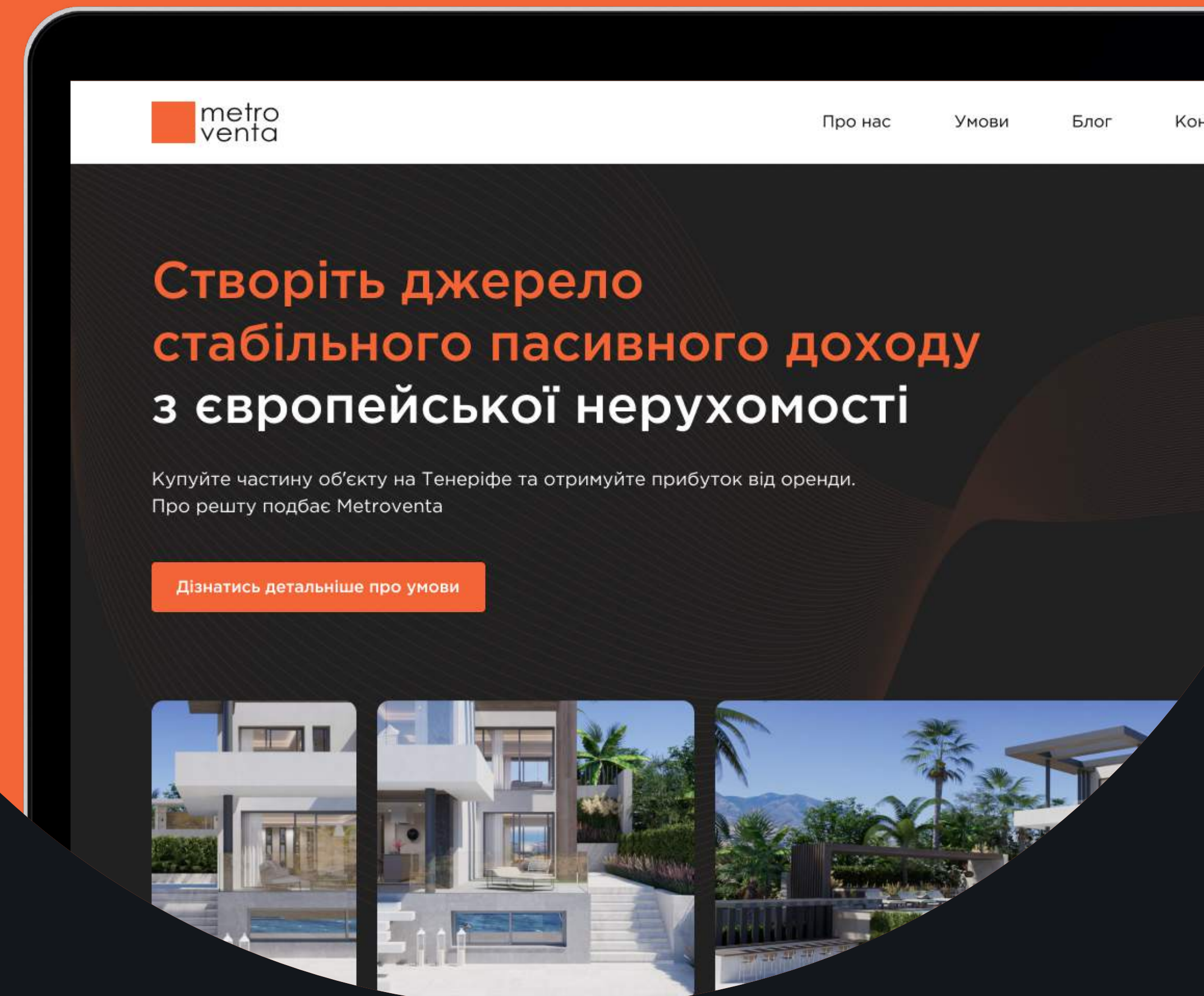
Сума доходу **€19966**
Рентний дохід €8788.5

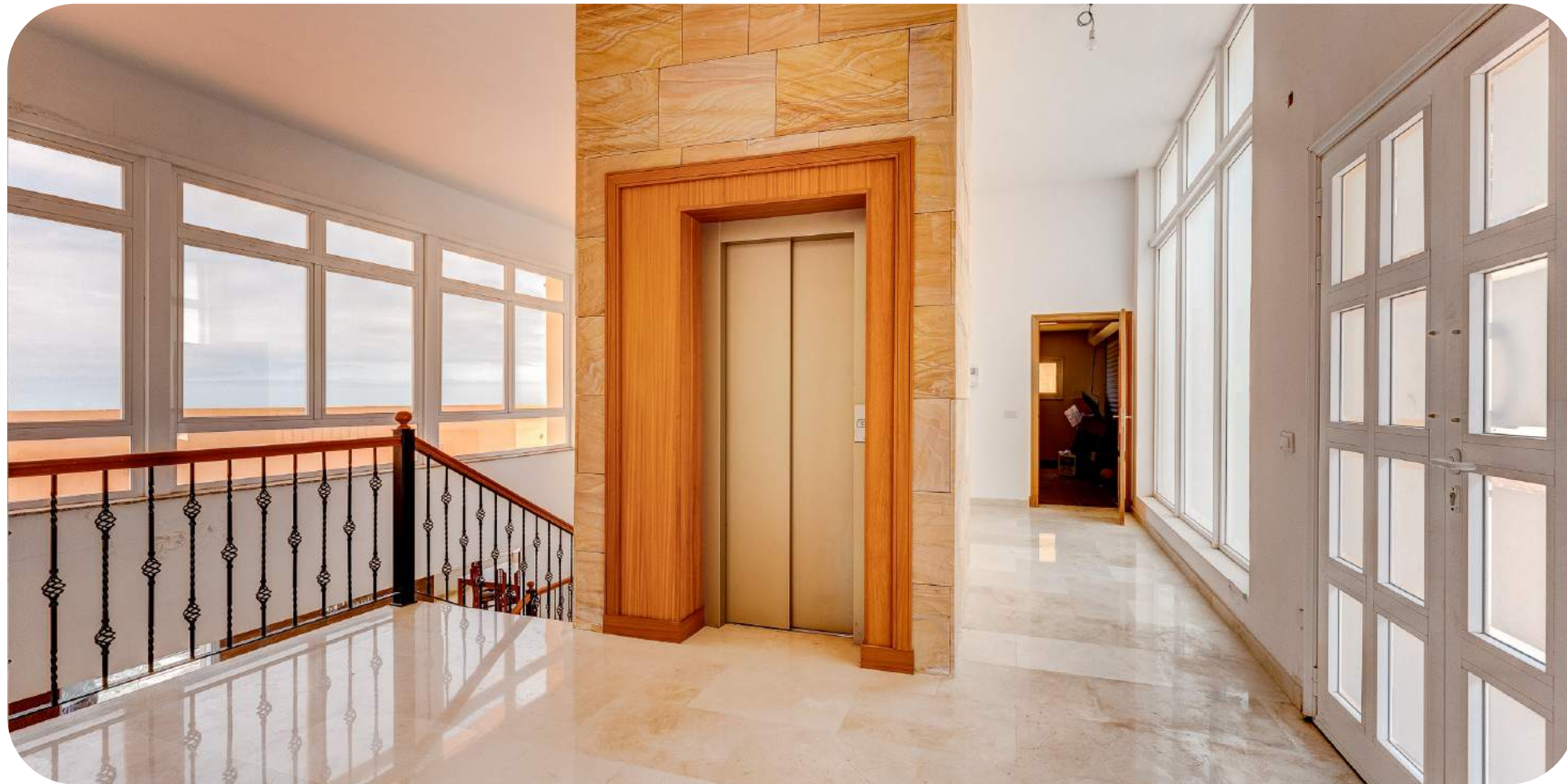
Сума доходу **€39933**
Рентний дохід €17577

Сума доходу = рентний дохід + спекулятивний дохід

Metroventa дає МОЖЛИВОСТІ:

- Інвестувати в **якісні ліквідні об'єкти** нерухомості
- Вибирати з попередньо **перевірених** об'єктів
- Інвестувати з **маленькими чеками**, але високою дохідністю
- Прозорої та **захищеної** європейської юрисдикції
- **Стабільний** дохід, завдяки постійному туристичному потоку





metro
venta

Villa Dictador

7 кімнат

1000+ м2

3 поверхи

Сауна

Гараж

4 тераси

Спортзал

Кінотеатр

Ігрова кімната

Ліфт

Бібліотека

BBQ-зона

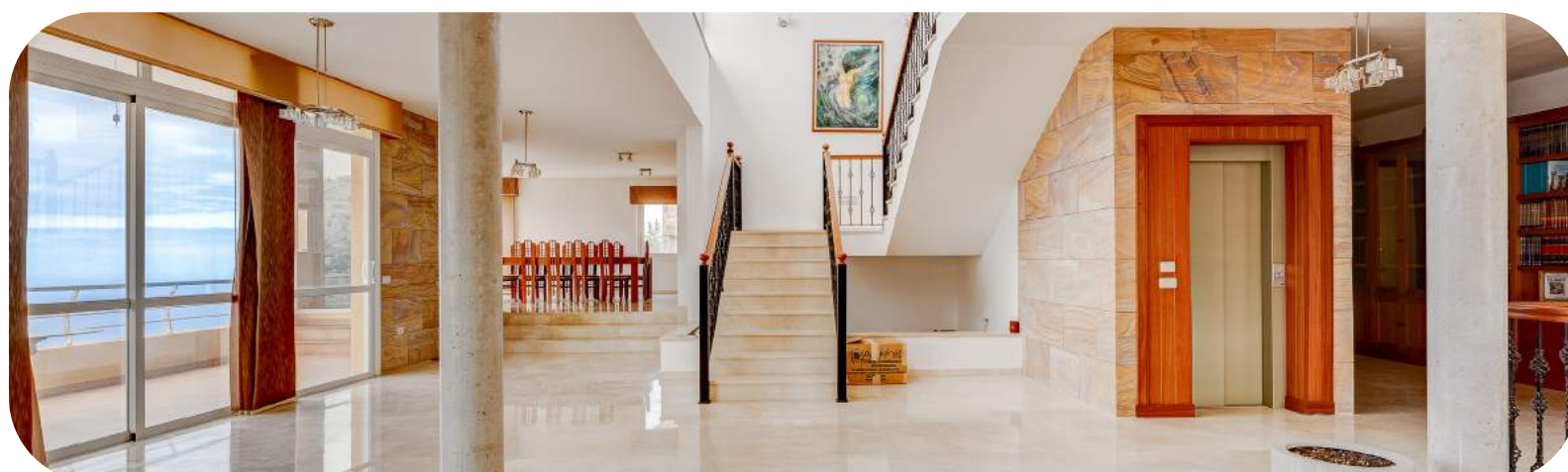
Urbanización La Baranda, calle Aceviño, 6, 38360, El Sauzal, Santa Cruz de Tenerife



Про проєкт

Розкішна 7-кімнатна вілла з довершеним дизайном і терасою з краєвидом на океан. Це саме та картинка, яку більшість уявляє, коли чує фразу «вілла на березі океану», адже вона ідеальна!

Величезна площа 1000 м2, 5 поверхів з ліфтом та 4 тераси роблять цю віллу неймовірно зручною для здачі в оренду, адже цей простір може використовувати як одна компанія, так і декілька груп людей одночасно. Вілла має власну бібліотеку, кінотеатр, ігрову кімнату, камін, SPA та навіть власний спортзал, що переносить проживання гостей на найвищій рівень.



Ціна за одну частку

2430 €



metro
venta

Villa Carmen

4 кімнат

293 м2

3 поверхи

Сауна

Гостьовий будинок

Басейн

Гараж

Тераса

Urbanizacion los Naranjos, 89, 38360, El Sauzal, Santa Cruz de Tenerife



Про проєкт

Сучасна і світла 4-кімнатна вілла з відкритою концепцією дизайну – ідеальна для проживання як великих сімей та груп, так і туристів-одинаків.

Територія навколо вілли облаштована спеціально для комфортного відпочинку: гараж, басейн, сауна, обідня зона, тераса з видом на океан. Завдяки великій площі саду та прекрасному краєвиду гість відчуватиме себе у райському куточку.

Вілла зарезервована сайтом www.airbnb.com з 1 листопада 2023 року до 30 листопада 2024 року



Ціна за одну частку

810 €



Чек-лист при купівлі нерухомості

Нараховує понад 1000
пунктів для перевірки



Розташування

Стан будинку

Ринкова
оцінка

Дохідність
інвестицій

Перевірка
документів

Правила та регулятиви

Керування
орендою

Страховання

Оцінка
попиту

Зручності та особливості

Hola desde Tenerife!

За що **європейці люблять Тенеріфе**, та чим він привабливий для інвестицій в нерухомість?

- **NASA** визнало клімат Тенеріфе **найкращим у світі**. Гольфстрім сприяє клімату «вічної весни»
- Канари – це вільна економічна зона. Тому **ціни тут дуже доступні**, порівняно з континентальною Європою
- На острові облаштовано більше **1000 піших маршрутів**
- Канарські острови приймають біля **12 000 000 туристів** на рік
- Це офіційна карнавальна столиця



Пляжний відпочинок

Унікальні чорні вулканічні пляжі, які приваблюють туристів з усього світу



Екскурсійний відпочинок

Національний парк «Тейде» з однойменним вулканом заввишки 3700 м та безліччю інших цікавинок – третій у світі за величиною



Активний відпочинок

Серфери та кайтсерфери обожають пляжі Тенеріфе



Немає сезонності

Оскільки на острові тепло протягом всього року



Tenerife, Spain
Sand Beach



Тенеріфе



Що це означає для нас?



Попит на нерухомість



Велика ліквідність



Велика завантаженість



Незалежність від економічних криз

За статистикою

70% людей, які приїжджають на Тенеріфе, шукають від 3 до 5 спалень.

Цінова категорія – 350-550 € за добу

Шаленим попитом користуються великі будинки для проведення свят і вечірок.

Саме для таких клієнтів буде пропонуватися Villa Dictador. Цінова категорія — від 100 євро за добу.



0€ витрат на обслуговування

У вартість керування входить:

Дрібний ремонт

Організація поселення/виселення

Прибирання об'єкту

Комунальні послуги

*Всі будинки застраховано

Як формується дохідність інвестора, та скільки він отримує?

Рентний дохід розраховується після вирахування податку на додану вартість – IGIC 7%

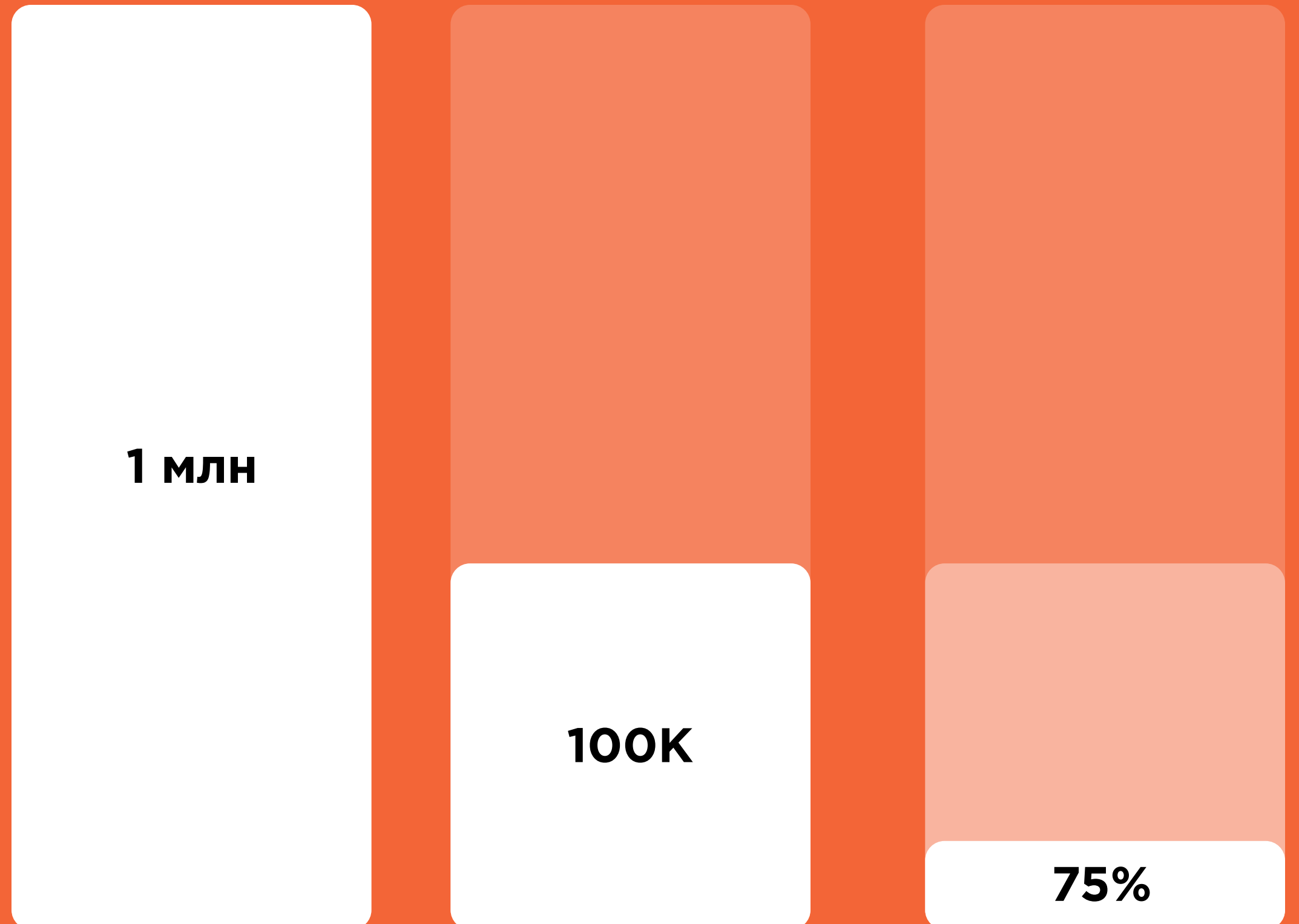
5% від доходу залишається у Фонді Покриття – акумулювання резервних коштів для поточного ремонту у разі потреби.

20% від доходу сплачується керуючій компанії за керування та обслуговування будинку, його підготовку для здачі в оренду тощо.

Таким чином, у вигляді дивідендів розподіляється 75% від доходу, після сплати податку на додану вартість.

Приклад: ми купили дім за 1 000 000 євро

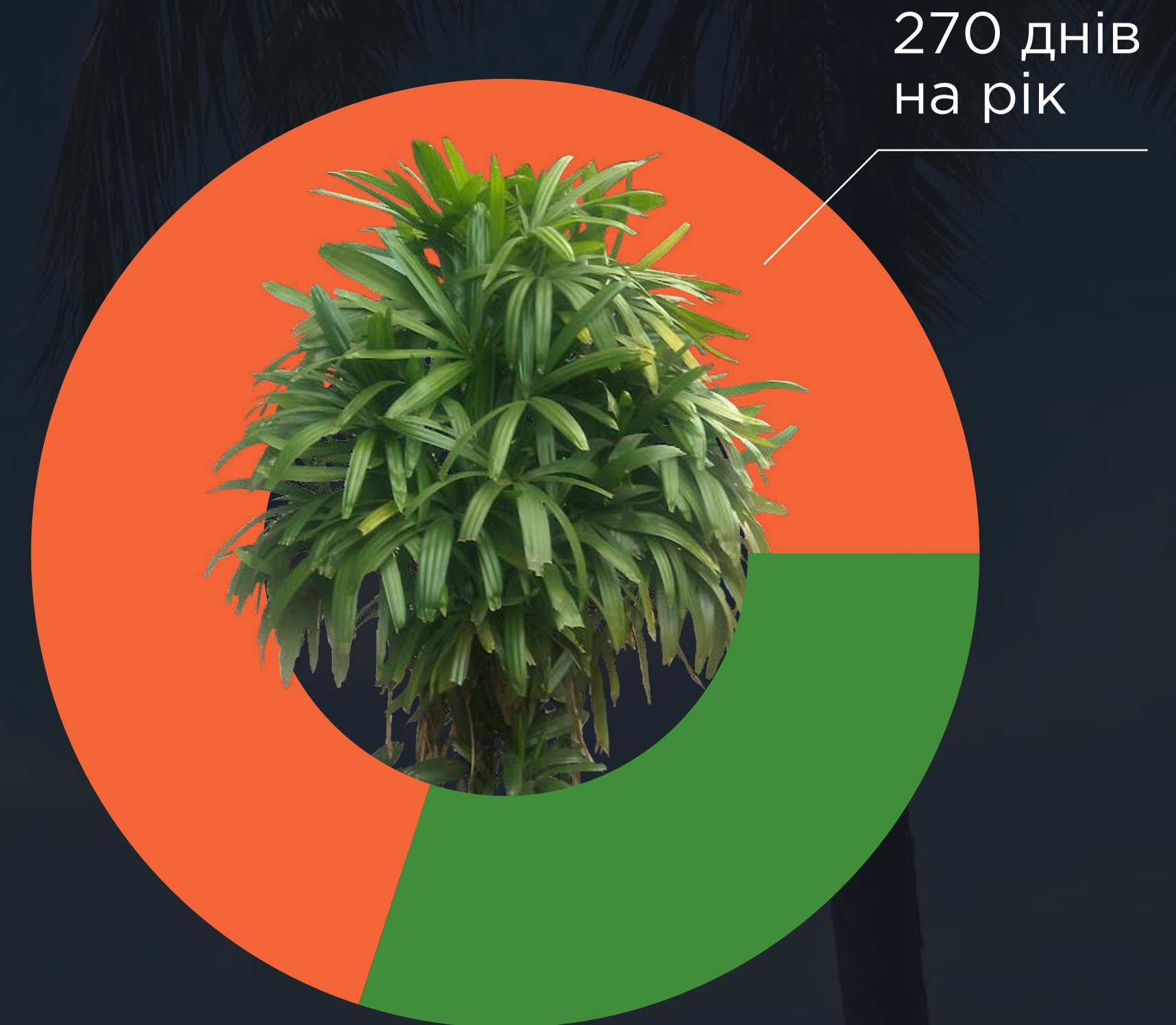
Цей дім за рік приніс 100 000 євро, з яких ми, як керуюча компанія, утримуємо 25%, а інші 75% розподіляються між інвесторами



**Якщо будинок
приносить
не 100, а 150 тис.**

Як рахуємо?

Весь дохід розподіляється пропорційно
до куплених частин



Для своєї формули ми взяли 70% заповненості —
270 днів на рік нерухомість завантажена.

Виплата інвесторам відбувається за простою формулою:

**100 тис. - 25%
= 75 000 €**

75 000 євро
розподіляємо між
інвесторами

Інвестори
отримують свої кошти

пропорційно до своїх
частин, якими
володіють

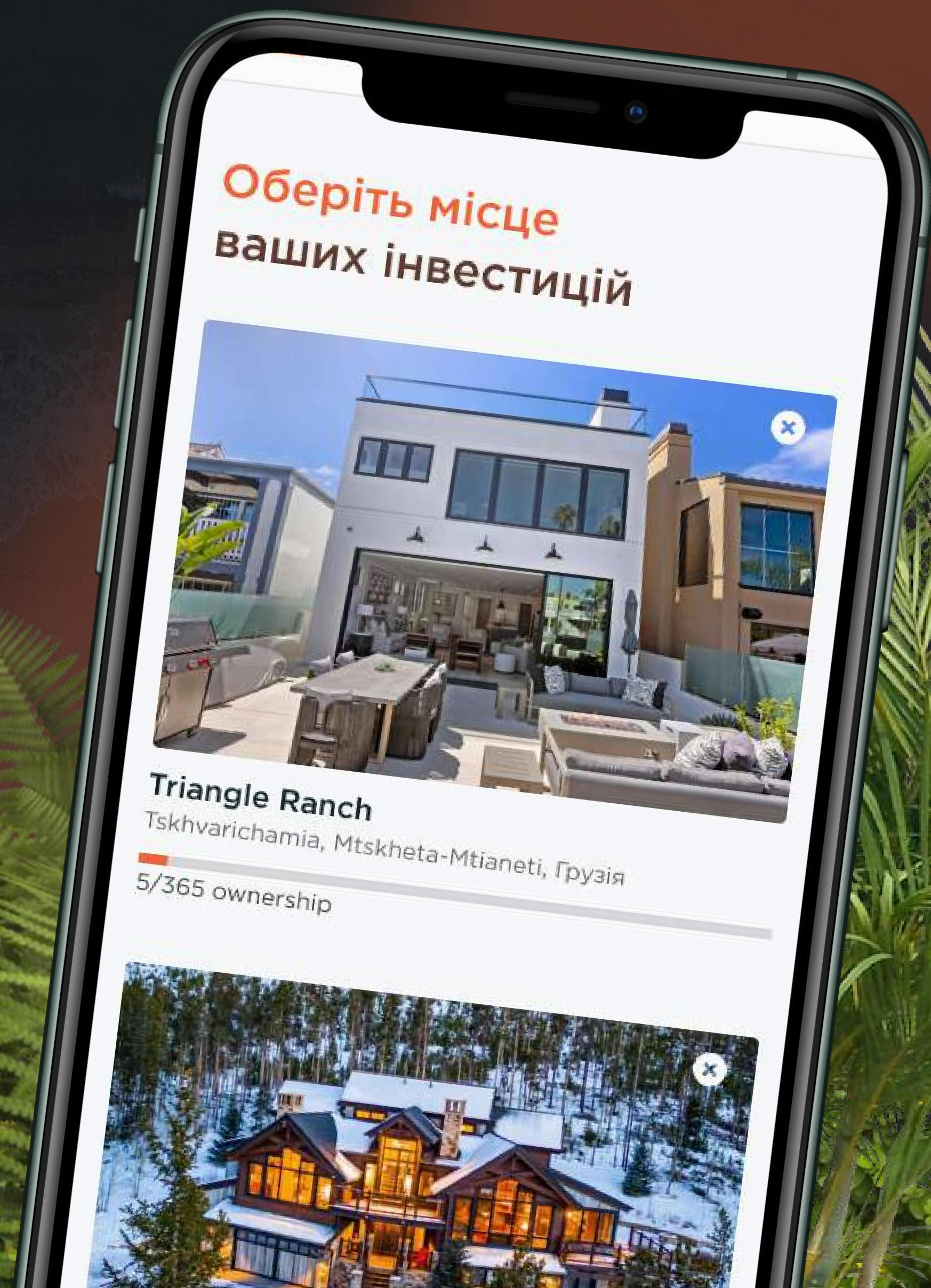
Інвестор
сам сплачує податки

у країні, де він
є резидентом

Якщо інвестор хоче вийти з інвестиційного проєкту —

він може продати свої частини через відділ продажів.

Ми беремо зобов'язання продати акції пріоритетно інвесторам.





Владислав Поздняков

Співзасновник Metroventa

Один з наймасштабніших забудовників на Тенеріфе та в Іспанії

Забудовник комплексу Siam Gardens – це 24 елітні вілли, більшість з яких вже продані. Будівництво завершується восени 2023 року



Тарас Крочак

Відповідає за перевірку об'єктів та документообіг

Найбільші наші проєкти:

- Журнал Доктора Комаровського
- Освітня платформа Маргулана Сейсембая
- Академія Дмитра Гордона

Більше 160 000 активних користувачів на всіх платформах



Михайло Лукань

Співзасновник Metroventa

Sreda.AI – Owner & CEO продукту, який використовує штучний інтелект, аби покращити ефективність роботи співробітників

Співзасновник продукту Komarovskiy Plus – екосистеми продуктів Доктора Комаровського





**Створіть власне джерело пасивного
прибутку на острові вічної весни!**

www.metroventa.com

FAQ

НАЙПОШИРЕНІШІ
ПИТАННЯ
ІНВЕСТОРА

РОЗДІЛИ

📄 Про компанію

03-08 ст.

📄 Модель інвестування

09-25 ст.

📄 Юридичне оформлення

26-38 ст.

📄 Додаткові запитання

39-44 ст.

ЧОМУ КОМПАНІЯ ПРАЦЮЄ САМЕ НА РИНКУ О. ТЕНЕРІФЕ?

Досвід власника компанії дає компетенцію на цьому ринку нерухомості. Комфортний клімат на протязом всього року, велика завантаженість туристами (близько 4 млн на рік дають гарну ліквідність на здачі в оренду нерухомості).

[Детальніше про Тенеріфе](#)



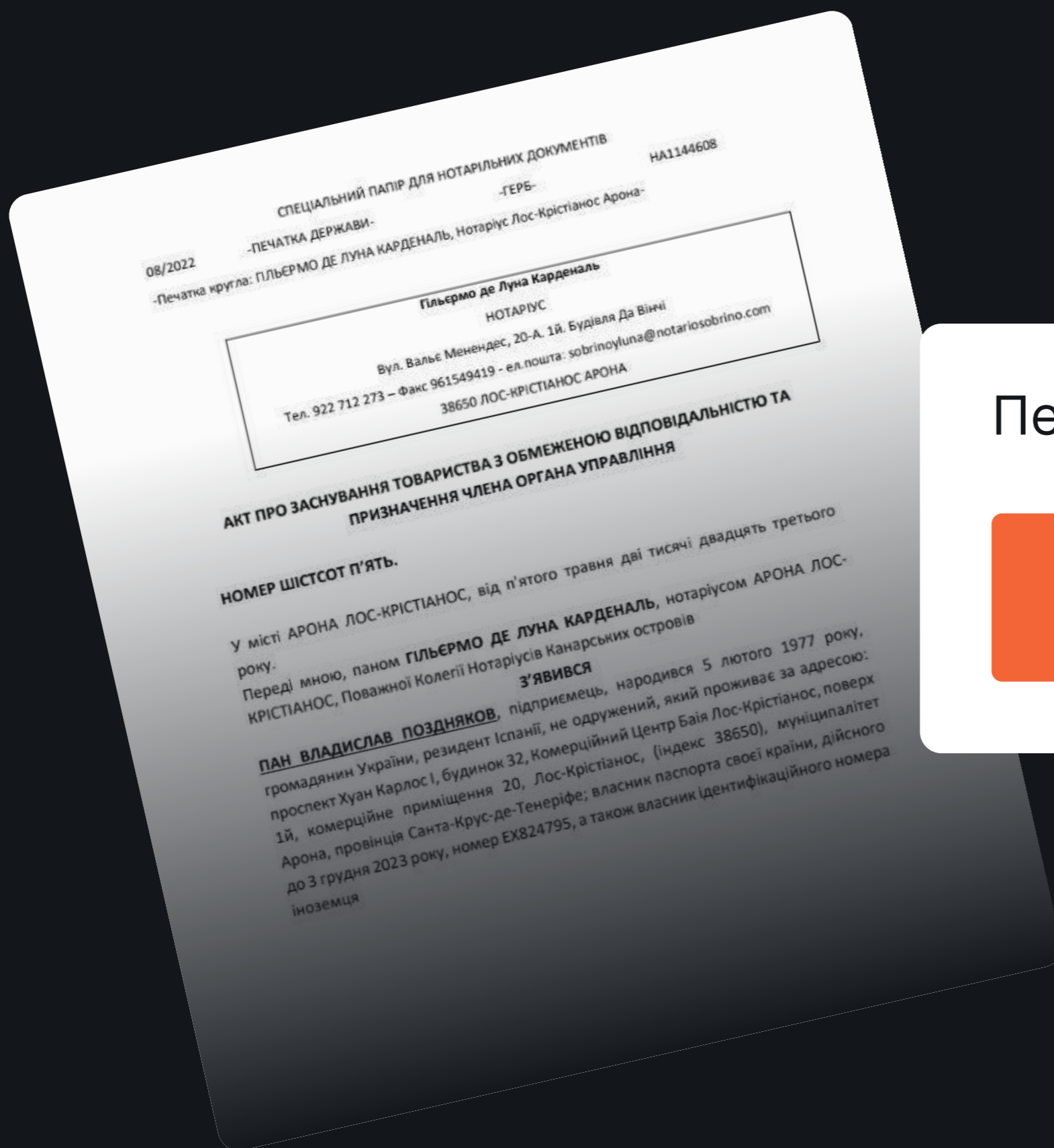
ДЕ ЗАРЕЄСТРОВАНА КОМПАНІЯ ТА ЯК ДАВНО НА РИНКУ?

Компанія зареєстрована в Іспанії на о. Тенеріфе з травня 2023 року.
Активно залучаємо інвестиції з жовтня 2023 року.

Документи про реєстрацію компанії

[Детальніше](#)

Оригінал іспанською



Переклад реєстрації на українську:

[Детальніше](#)

ЯК ПЕРЕВІРИТИ, ЩО КОМПАНІЯ ДІЙСНО ЗАРЕЄСТРОВАНА?

Реєстрацію можна перевірити по NIF компанії (B13748405) через базу даних комерційної та фінансової інформації для компаній INFORMA (NIF можна знайти в документі про реєстрацію компанії).

Сервіс INFORMA





ЯКА ЮРИДИЧНА НАЗВА КОМПАНІЇ ТА ФОРМА ВЛАСНОСТІ?

Компанія

CANARIAS STREAM INVEST, SL

ЯК ПЕРЕВІРИТИ, ЩО БУДИНКИ У ВЛАСНОСТІ КОМПАНІЇ?

Перевірка нерухомості за кадастровим номером
(попередньо увімкніть VPN):

Кадастровий номер:

23802028598F87AD

Сайт:

WWW.REGISTRADORES.COM



СКІЛЬКИ ІНВЕТОРІВ В КОМПАНІЇ?

Станом на квітень 2024 року

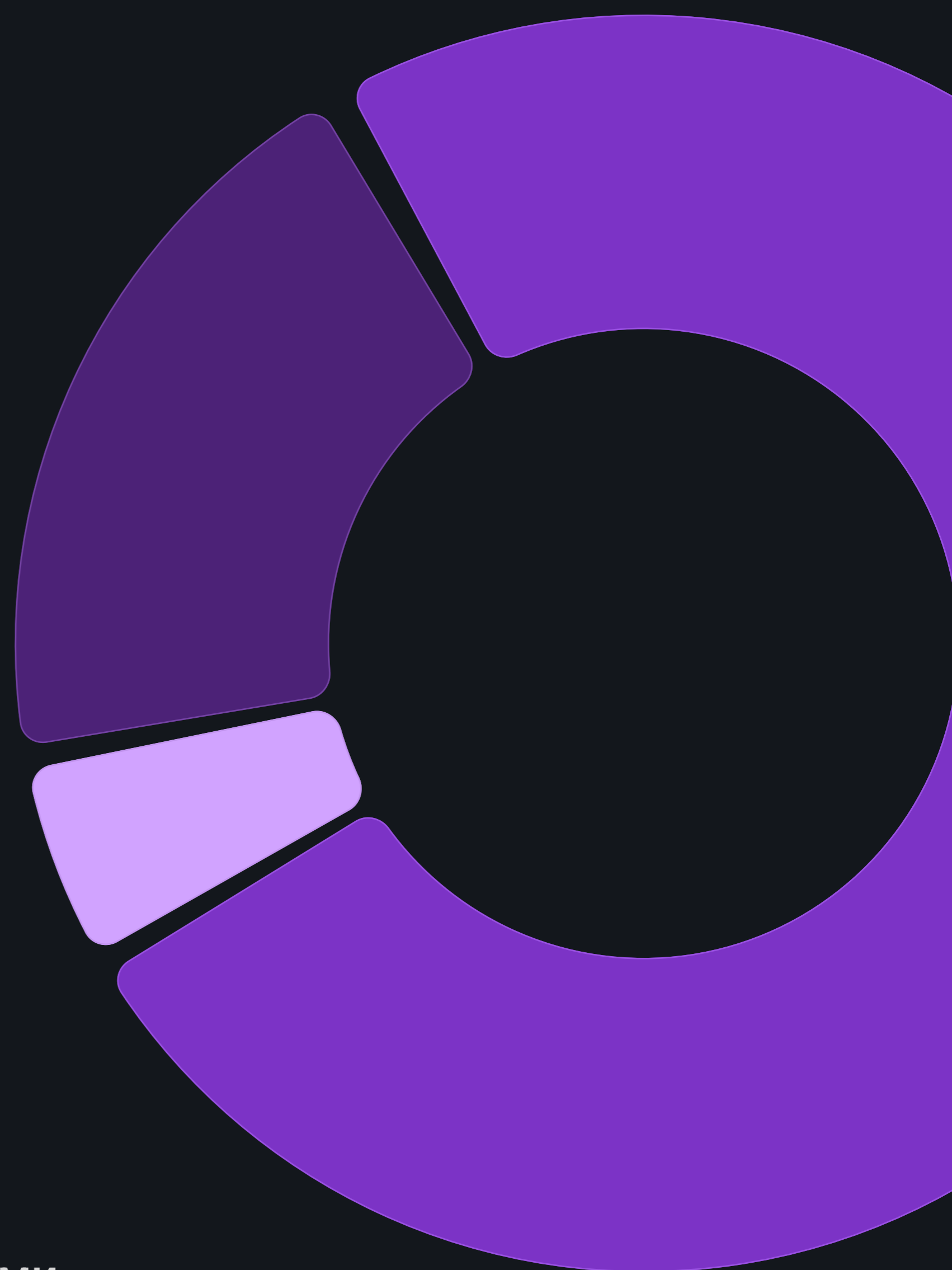
БІЛЬШЕ 150 ІНВЕТОРІВ

ЯКА МОДЕЛЬ РОБОТИ КОМПАНІЇ ТА ІНВЕСТУВАННЯ?

Шукаємо недооцінені вілли вторинного ринку, аналізуємо їхній стан, локацію, перевіряємо прозорість документів та купуємо за власний рахунок, ділимо на 1000 частин з можливістю інвестиції від 1 до 50 частин в один об'єкт. Робимо ремонт, комплектуємо меблями і здаємо в оренду.

Дохід з оренди будинку після видатків Booking, Airbnb та 7% податку з обороту розподіляється у співвідношенні:

- 20% компанії
- 5% фонд амортизації
- 75% розподіляється між інвесторами пропорційно на 1000 частин об'єкту



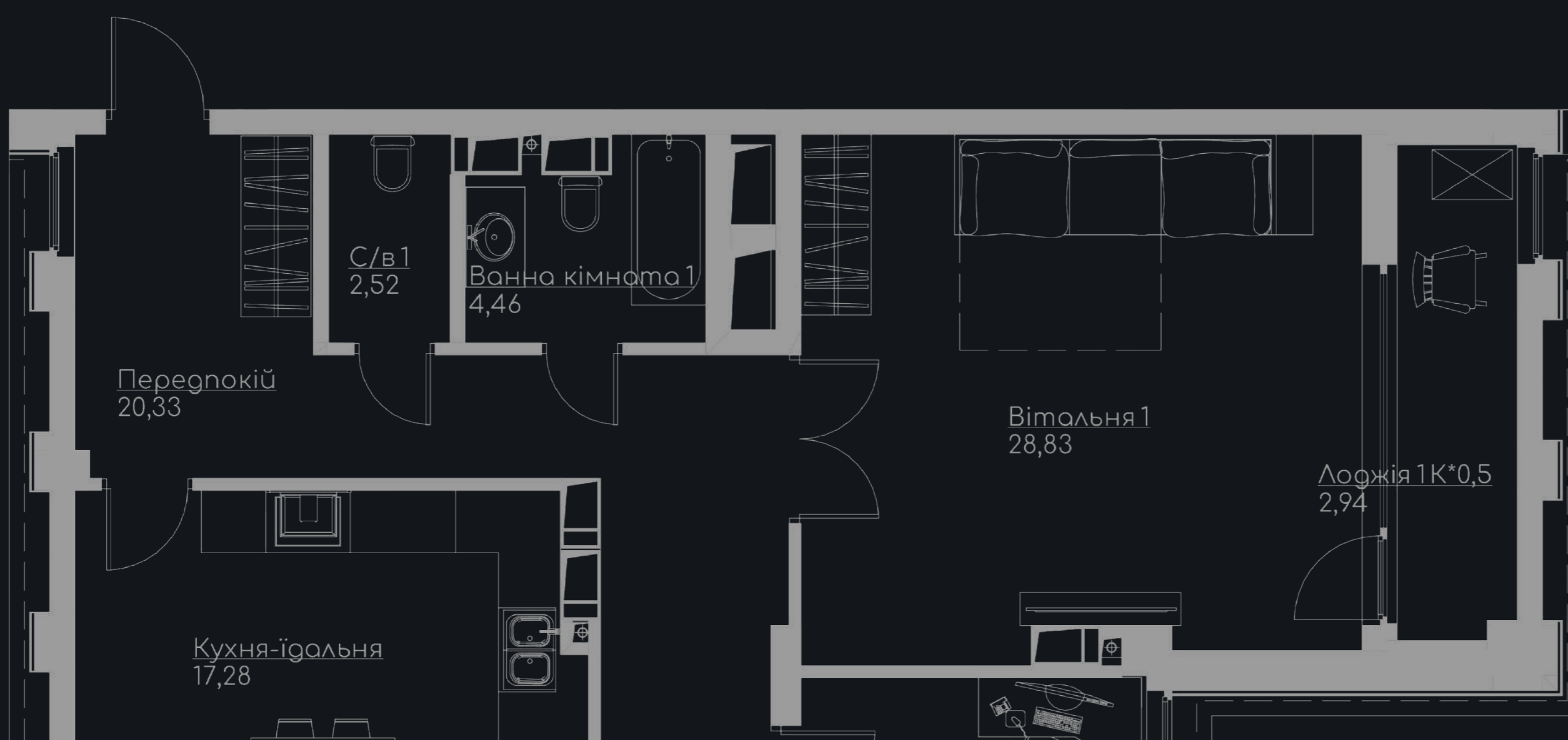
В ЧОМУ ІНТЕРЕС КОМПАНІЇ? ПРОСТІШЕ Ж САМОСТІЙНО ЗДАВАТИ І МАТИ 100% ПРИБУТКУ.

Компанія Metroventa заробляє на кількості будинків, які здані в оренду.

За 3 млн євро ми купили 2 об'єкти. Якщо ми поділимо їх і залучимо кошти через інвесторів, то на виручені гроші купимо ще будинки, і повторимо так багато разів, та будемо мати в управлінні 10 будинків протягом 2024 року.

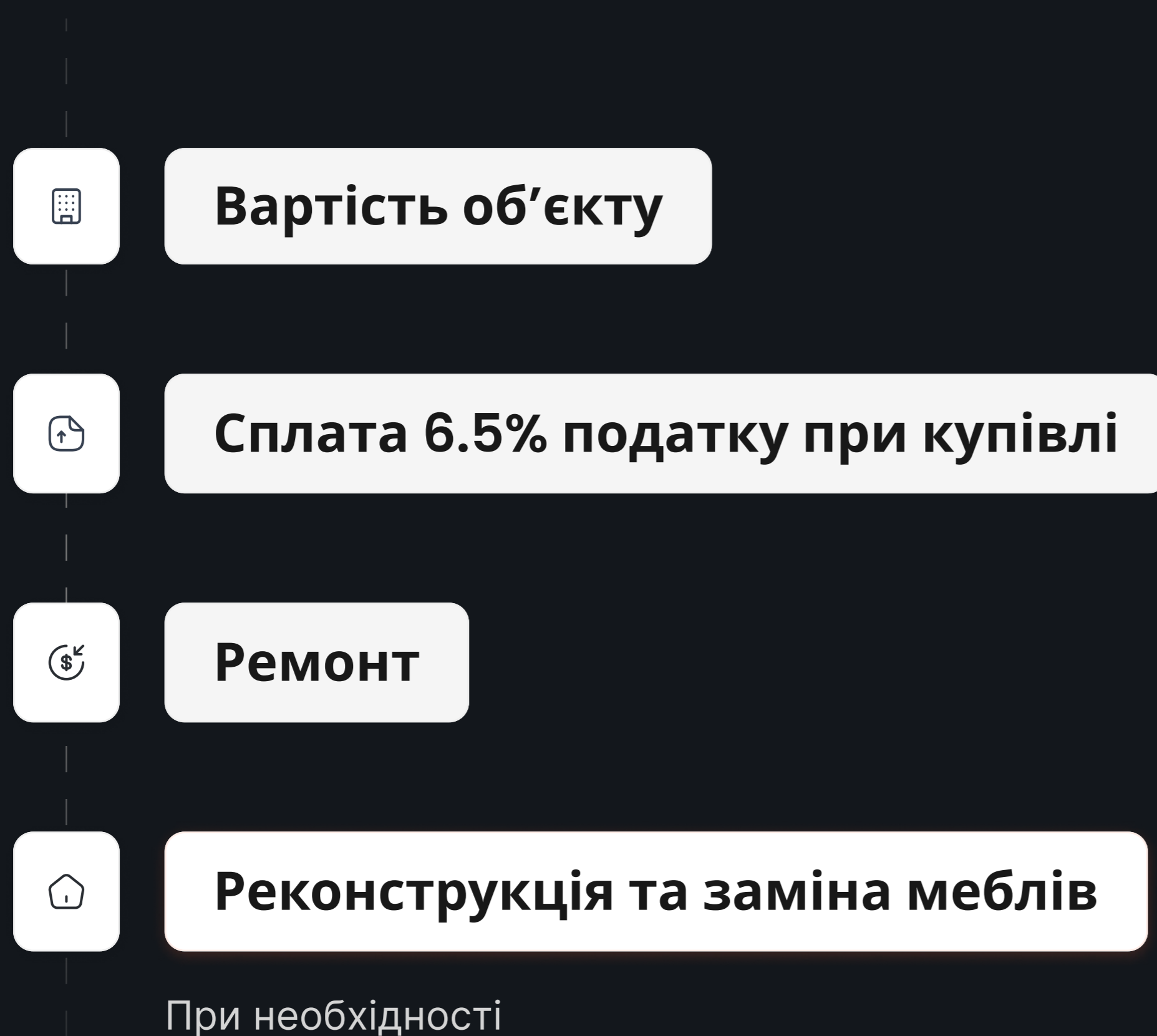
Наша компанія ще керує цими будинками (здає їх в оренду) та заробляє 20% від доходу кожного будинку, що на 10 будинках і більше – це вже великі гроші.

Також ми створюємо маркетплейс для перепродажу часток та будемо заробляти на комісії до 1%.



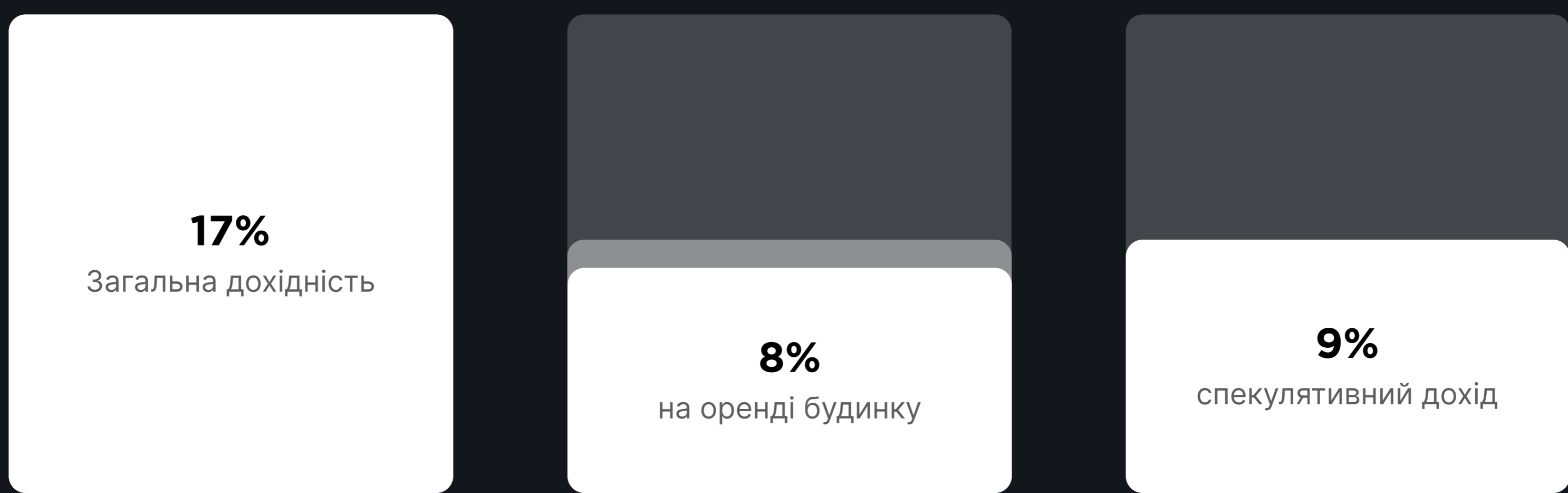
ЯК ФОРМУЄТЬСЯ ВАРТІСТЬ БУДИНКУ?

Вартість будинку складається з вартості, за яку ми його придбали, сплатили податок 6.5% при купівлі, зробили ремонт, якщо потрібно – мінімальну реконструкцію та заміну меблів.



ЯКА ЗАГАЛЬНА ДОХІДНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЇ?

Загальна дохідність, яку прогнозуємо 17% річних.



РОЗРАХУНОК ДОХІДНОСТІ

в залежності від суми інвестиції, вартості частки будинку та вартості здачі в оренду:

[Детальніше](#)

ЗВІДКИ 8% ВІД ОРЕНДИ? ЧИ ВОНИ ГАРАНТОВАНІ? Є МІНІМАЛЬНИЙ ГАРАНТОВАНИЙ ВІДСОТОК?

8% річних від оренди — орієнтовний орендний дохід, який приходить на рахунок протягом року.

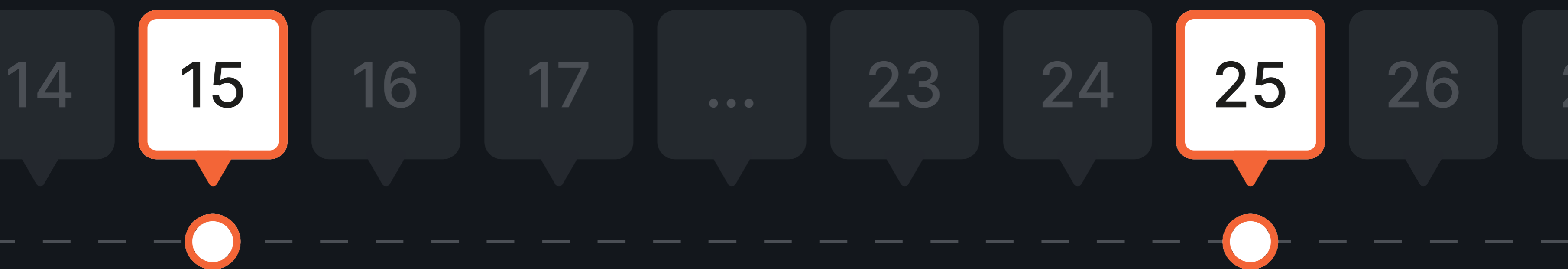
Для фінансової моделі заклали 70% завантаження на рік, при більшій завантаженості буде більший дохід. Ми не гарантуємо 8%, дохід залежить від завантаженості об'єкту.

Тенеріфе відрізняється великим попитом на оренду житла, тому велика кількість туристів, обмежена площа острова для нових забудов та податкові преференції для бізнесу дають високу ліквідність на здачі в оренду житла та постійне підвищення вартості оренди.

ЯК ЧАСТО НАРАХОВУЮТЬСЯ ДИВІДЕНДИ?

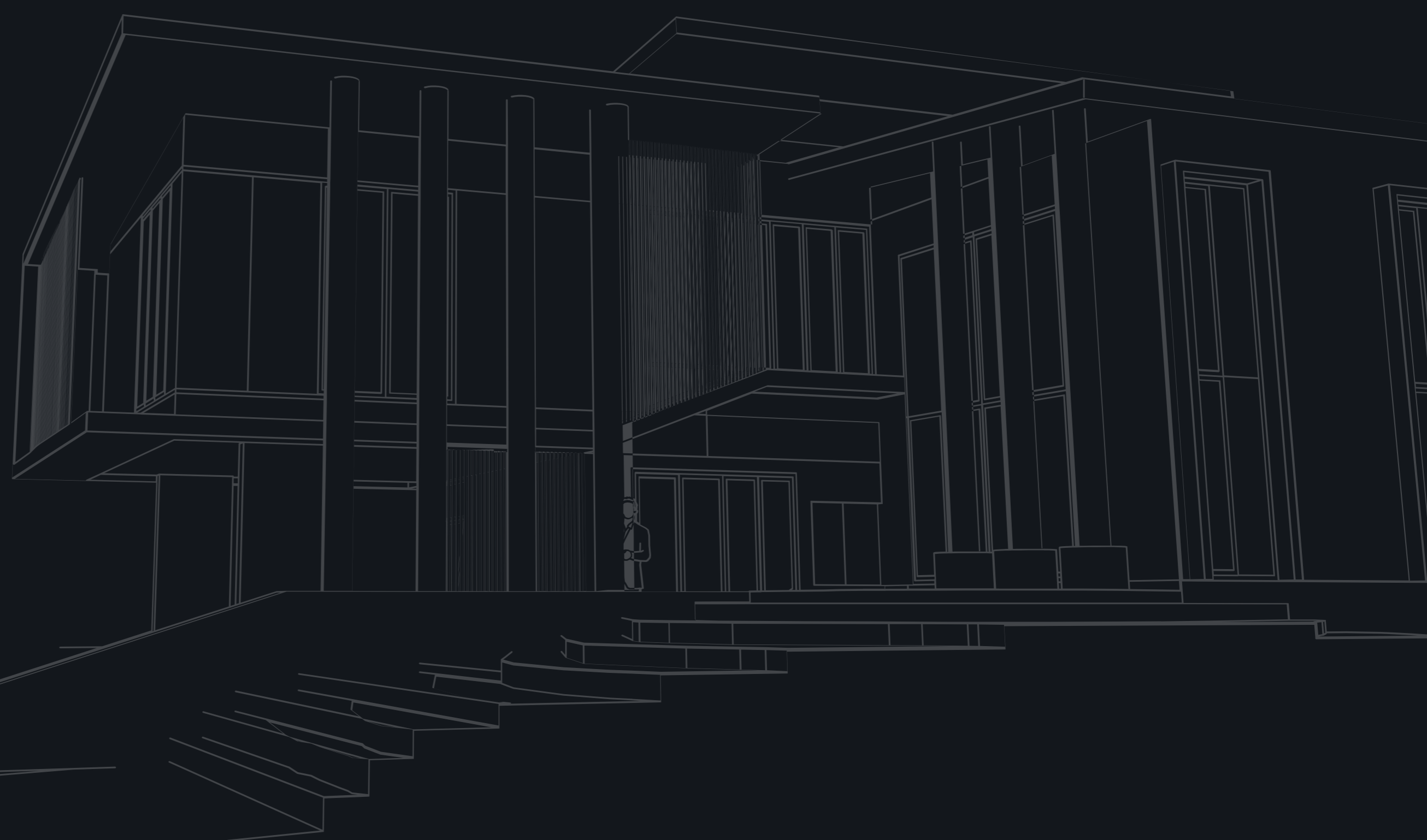
Калькуляція дивідендів – щомісяця 15-го числа поточного місяця за минулий, а нарахування на рахунок від суми накопичення 50 євро – до 25-го числа поточного місяця за минулий.

Також можливо до року накопичувати дивіденди.



ЧИ МОЖНА РЕІНВЕСТУВАТИ НАКОПИЧЕНІ ДИВІДЕНДИ?

Наразі такої можливості немає, компанія за договором зобов'язана виплачувати дивіденди на рахунок інвестору.



КОЛИ МОЖНА ОТРИМАТИ ПЕРШІ ДИВІДЕНДИ ПРИ ІНВЕСТИЦІЇ В ПРАЦЮЮЧИЙ БУДИНОК?

При інвестиції до 15-го числа включно за весь поточний місяць отримуєте дивіденди в наступному місяці.

При сплати після 15-го дивіденди за поточний місяць не нараховуються, в такому разі перші дивіденди інвестор отримує через один календарний місяць.



КОЛИ МОЖНА ОТРИМАТИ ПЕРШІ ДИВІДЕНДИ ПРИ ІНВЕСТИЦІЇ В БУДИНОК, ЯКИЙ НА СТАДІЇ РЕНОВАЦІЇ?

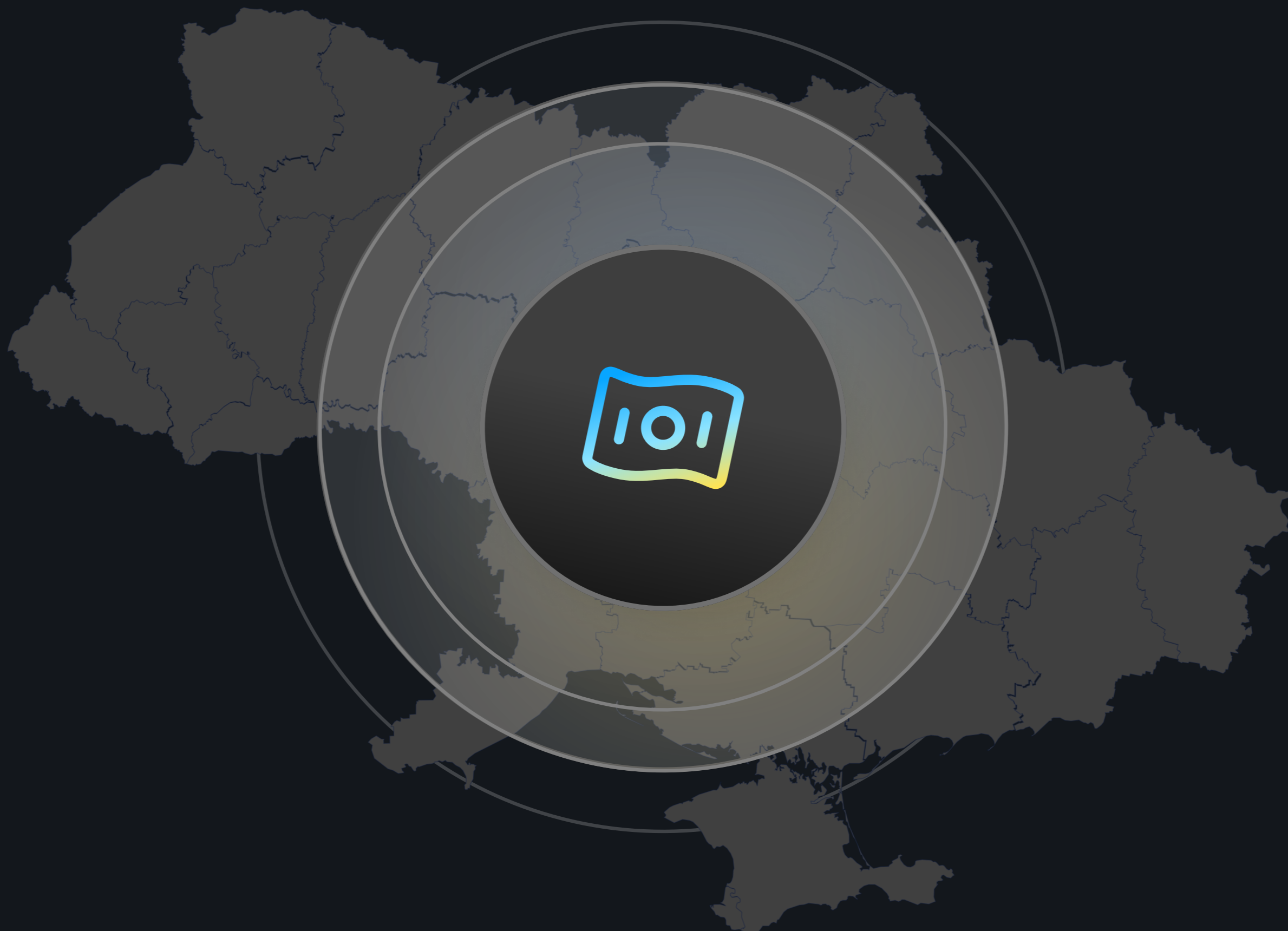
Інвестиція в будинок, в якому проходить реновація, відбувається з дисконтом в залежності від суми інвестиції, 1% такого дисконту компенсує простій за 1.5 місяці.



ЧОМУ НЕ ВЗЯТИ КРЕДИТ ПІД 4% НА ПОКУПКУ ВІЛЛИ, ЩОБ НЕ ПЛАТИТИ ІНВЕСТОРАМ 8%?

Це може спрацювати на кількох будинках, мета компанії – лише за 2024 рік мати у власності та управлінні 10 будинків і надалі купувати об'єкти, йдучи до мети – 100+ будинків.

На таку кількість об'єктів жоден банк не дасть кредит.



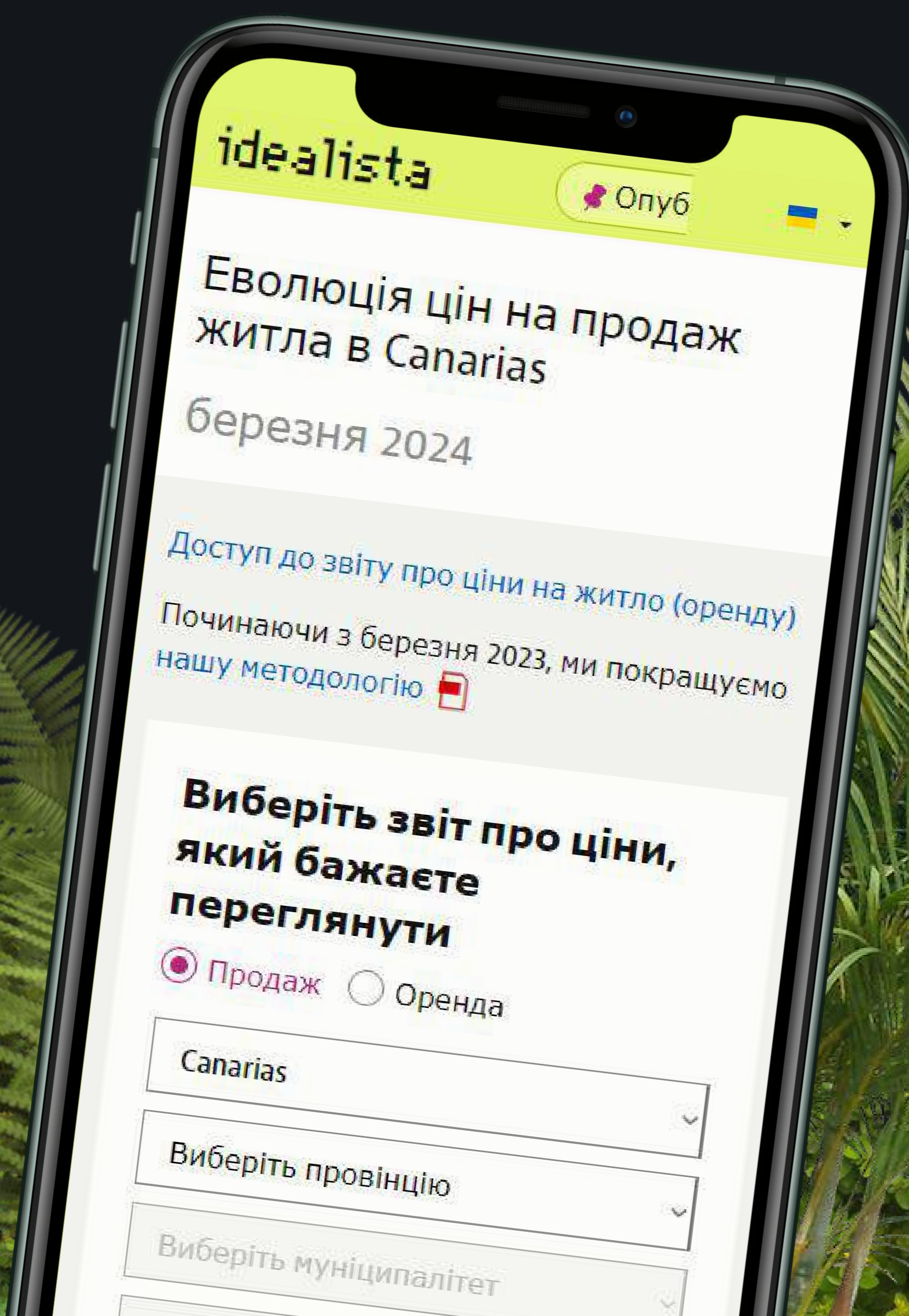
ЗВІДКИ КАПІТАЛІЗАЦІЯ 9%?

9% річних – спекулятивний дохід від здорожчання об'єкта. Компанія Metroventa аналізувала ринок протягом останніх 10 років, і є тенденція до зростання вартості в середньому на 9% в рік.

Щороку буде переоцінка будинку та зафіксована нова його вартість.

Ресурс для аналізу ринку:

WWW.IDEALISTA.COM



ВІД ЧОГО ЗАЛЕЖИТЬ СПЕКУЛЯТИВНИЙ ДОХІД ТА ЩО НА НЬОГО ВПЛИВАТИМЕ?

На вартість будинку напряду впливатиме попит на оренду, орендна дохідність. При завантаженості 70+ % об'єкти генеруватимуть дохідність більше 8%.

Така завантаженість для о.Тенеріфе є середньою.

Tenerife, Spain
Sand Beach



ЯК ЗМІНИТЬСЯ ДОХІДНІСТЬ ВІД ОРЕНДИ ПІСЛЯ ПЕРЕОЦІНКИ ОБ'ЄКТА?

При підвищенні вартості оренди та після переоцінки об'єкта інвестори, які інвестували за першою ціною, отримуватимуть більше 8% від тієї ж суми інвестиції, а інвестори, які інвестуватимуть за новою вартістю, отримуватимуть 8%.

Таким чином, незалежно від вартості частки, дохідність буде однаковою для кожної з тисячі часток. Вигода інвестора – якомога раніше придбати частку та отримувати з часом збільшений рентний дохід.

	A	B	C	D	E	F
1		7,00%	20,00%	5,00%	75%	1000
2	Дохід від оренди	Податок	На утримання	Амортизаційні внески	Сума доходу на розподілення	Сума доходу на 1 частку
3	7740	541,8	1439,64	359,91	5398,65	5,40
4	8500	595	1581	395,25	5928,75	5,93
5	9500	665	1767	441,75	6626,25	6,63
6						
7						
8						
9	Довгострокова оренда					
10	Будинок	Дохід в місяць	Інвесторам 90%			
11	Кармен	6000	5400			
12						
13						
14						
15						
16						
17	Нові інвестори					
18						
19	оренда	оренда на рік	Дохідність	Капіталізація віли		
20	5,40	64,78	8,00%	810		
21	5,93	71,15	8,00%	889		
22	6,63	79,52	8,00%	994		
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						

Існуючі інвестори			
оренда	оренда на рік	Дохідність	Вклад
5,40	64,78	8,00%	810
5,93	71,15	8,78%	810
6,63	79,52	9,82%	810

Нові інвестори			
оренда	оренда на рік	Дохідність	Капіталізація віли
5,40	64,78	8,00%	810
5,93	71,15	8,00%	889
6,63	79,52	8,00%	994

[Детальніше](#)

ЯК ОТРИМАТИ 9% СПЕКУЛЯТИВНОГО ДОХОДУ?

Спекулятивний дохід можна отримати через продаж (передоручення) часток іншому інвестору. Це можна зробити через маркетплейс, який ми реалізуємо, або відділ продажів.

Villa Dictador

Продаж часток

Передоручення



Villa Carmen

Продаж часток

Передоручення



ЯКА КОМІСІЯ ЗА ПЕРЕПРОДАЖ?
КОМІСІЯ ВІД ВСІЄЇ СУМИ
ПРОДАЖУ ЧИ ТІЛЬКИ ВІД
СПЕКУЛЯТИВНОГО ДОХОДУ?

Комісія за перепродаж до 1% від всієї суми (тіло + спекулятивний дохід).

ЯКЩО МОЮ ЧАСТКУ НІХТО НЕ КУПУЄ, ЩО В ТАКОМУ ВИПАДКУ РОБИТИ?

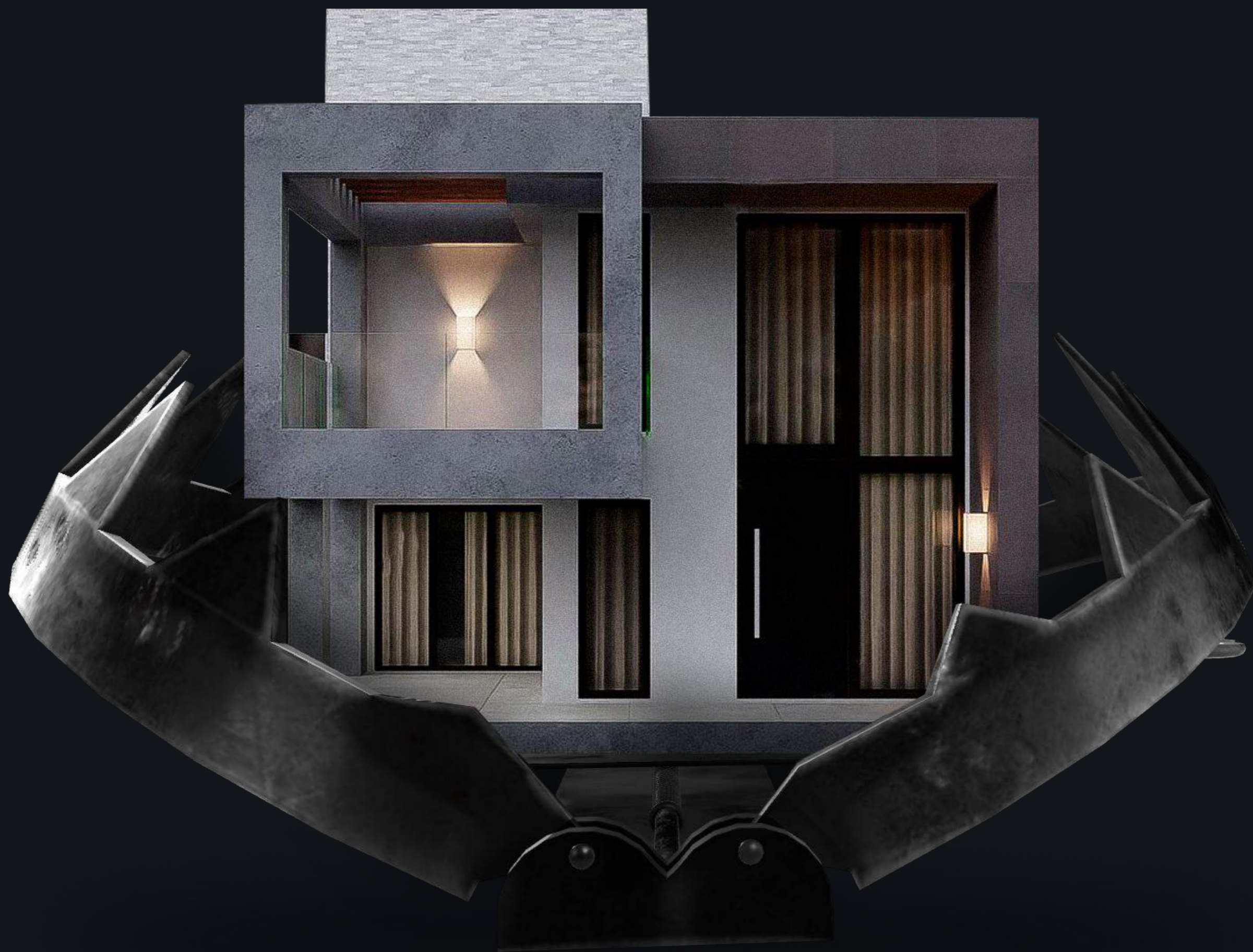
В такому разі компанія викупить частку за тіло інвестиції.



ЧИ Є РИЗИКИ НЕ ОТРИМАТИ ДОХІД?

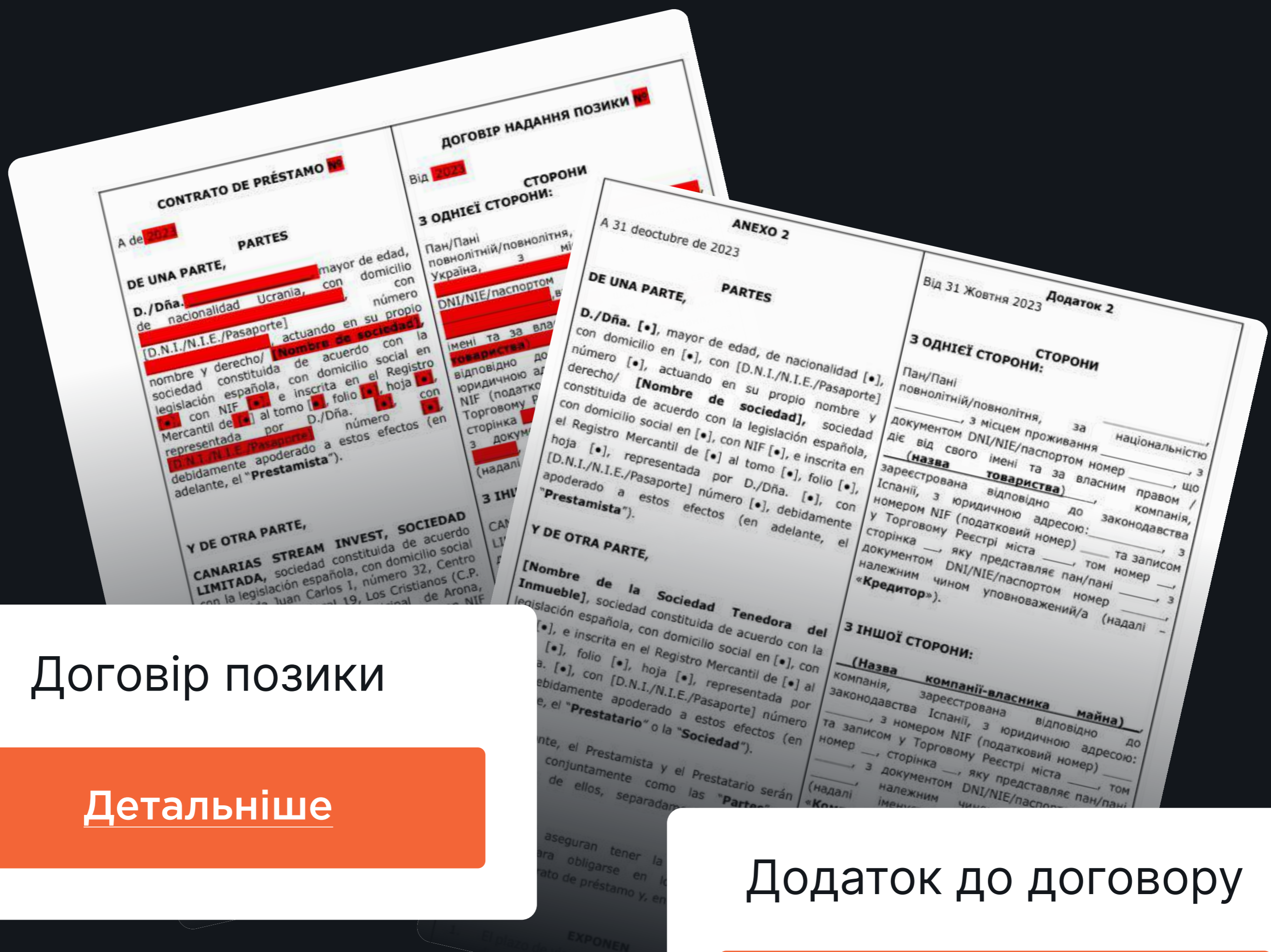
Є ризики, на які компанія вплинути не може: падіння ринку, економіки, зміни в законодавстві, природні катастрофи, епідемії, війна.

Компанія зі свого боку робить все можливе для того, щоб об'єкти були ліквідні: підбір будинку в недооціненій локації, якісна та продумана реновація, обслуговування та рекламування об'єктів для здачі їх в оренду.



ЯКЕ ЮРИДИЧНЕ ОФОРМЛЕННЯ НА ІНВЕСТИЦІЮ В ЧАСТКИ БУДИНКУ?

Компанія залучає кошти від інвесторів через договір позики, в якому інвестиція інвестора – це позика компанії, а обов'язок компанії – платити дивіденди від оренди будинку.



Договір позики

[Детальніше](#)

Додаток до договору

[Детальніше](#)

ЧИМ ДОГОВІР ПОЗИКИ КРАЩЕ, НІЖ СПІВВЛАСНІСТЬ?

Договір позики для інвестора є беззбитковим, адже у випадку непередбачуваних обставин компанія зобов'язана повернути тіло позики.

Співвласність пов'язана з придбанням частки нерухомості, потрібно сплатити податок на придбання. Плюс складність оформлення документів, складно продати частку, ризик падіння ринку та, відповідно, зниження вартості активу.

Договір
ПОЗИКИ

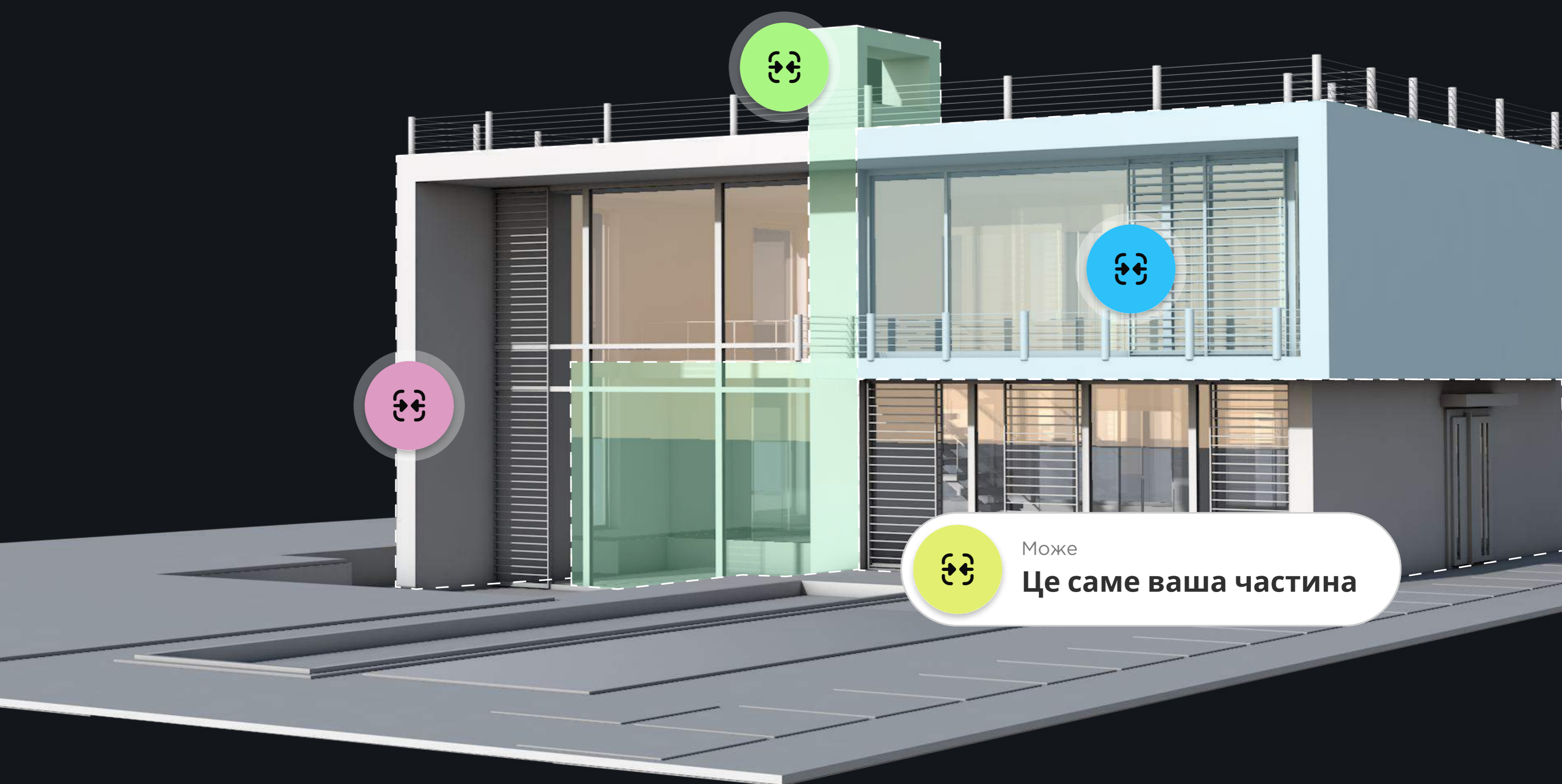
The diagram consists of two overlapping circles. The left circle is solid green and contains the text 'Договір ПОЗИКИ'. The right circle is white with a thin black outline and contains the text 'Спів-власність'.

Спів-
власність

ЯК ТРАКТУВАТИ ЧАСТКУ БУДИНКУ, ЧИМ ІНВЕСТОР ВОЛОДІЄ?

Кожен з будинків поділений на 1000 часток відносно його вартості. Такий поділ дозволяє спростити розрахунок доходу між інвесторами, використовуючи такі показники, як завантаженість, ціна оренди та ціна будинку.

Частинки – це не квадратні метри, не акції, не паї, фактично це інвестиція в 1/1000 вартості будинку з метою отримання пасивного доходу від його здачі в оренду, а також можна заробити на підвищенні вартості об'єкта.



ЧОМУ ПОДІЛИЛИ КОЖЕН БУДИНОК НА 1000 ЧАСТОК? ЧИ НЕ ПРОСТІШЕ ПОДІЛИТИ НА 10 ЧАСТИН І ЗАЛУЧИТИ ВЕЛИКИХ ІНВЕСТОРІВ?

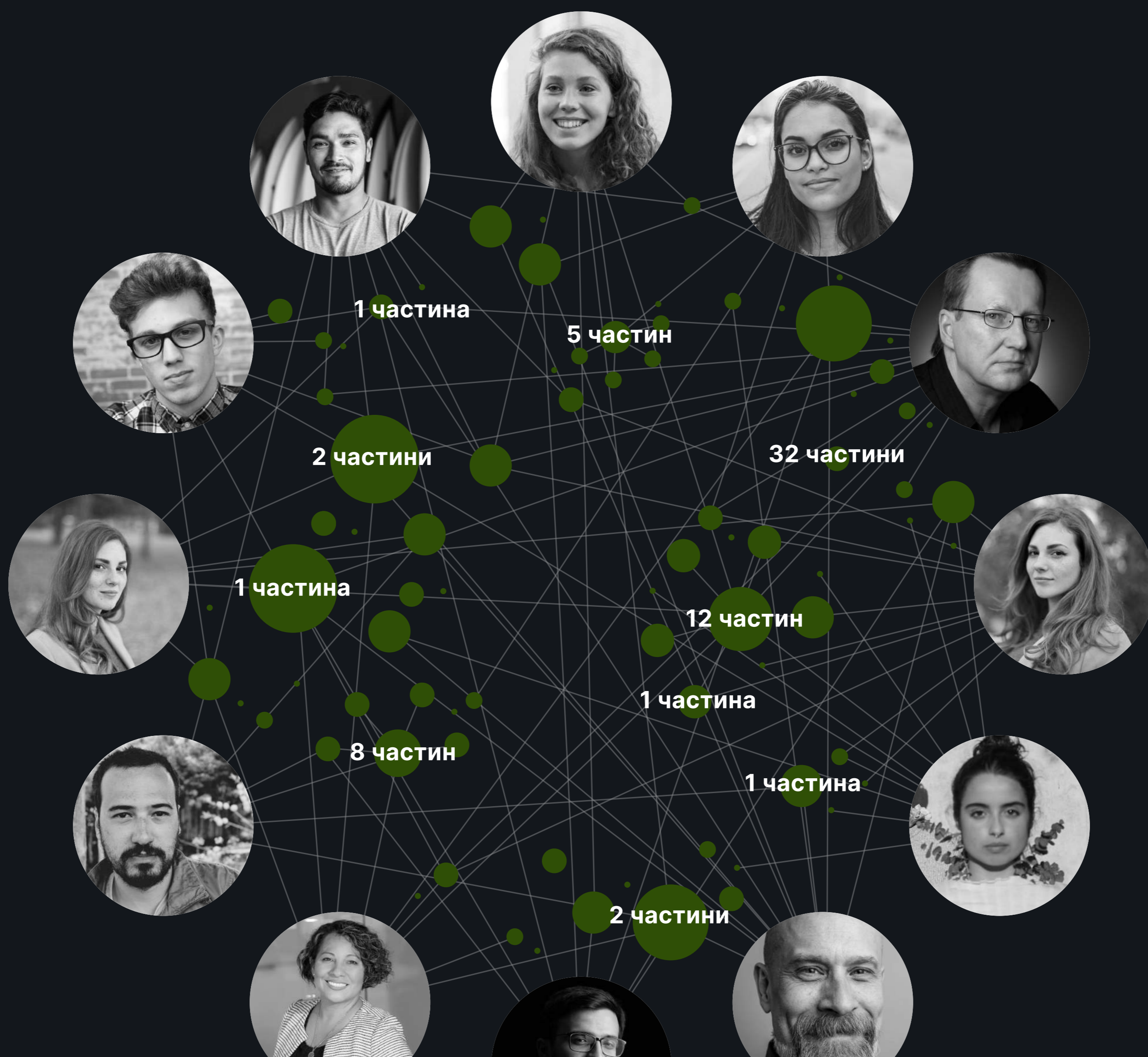
Поділ кожного будинку на 1000 часток дає можливість роздрібному та великому інвестору інвестувати від 1 до 50 частин об'єкта. Так ми отримуємо велику кількість інвесторів, що в подальшому при виході з компанії забезпечує швидкий вихід, адже набагато простіше продати (передоручити) частку в своєму великому ком'юніті інвесторів.



ЯК ВПЕВНИТИСЬ, ЩО КОМПАНІЯ ДІЛИТЬ КОЖЕН БУДИНОК НА 1000 ЧАСТИН, А НЕ БІЛЬШЕ?

Кількість частин прописана в договорі. Також, якщо кількість частин буде більше 1000, компанії не вистачить коштів платити дивіденди, залучені кошти від інвесторів реінвестуються в нові об'єкти.

Кількість частин підтвердить аудит, який буде проводитись щороку в кожному будинку, ми цілимось в одну із компаній «Великої четвірки».



ЧИ МОЖЕ КОМПАНІЯ ПРОДАТИ БУДИНОК?

Компанія може продати будинок у випадку його неліквідності, адже це не вигідно ані компанії, ані інвестору.

В такому випадку ми це обговорюємо з інвесторами, продаємо будинок. Якщо вдалося продати будинок за вищою ціною, то додаткову вартість розподіляємо між інвесторами на 1000 частин. При продажі будинку інвестор отримує суму, не меншу від інвестованої.



НА ЯКИЙ ТЕРМІН ДОГОВІР, ТА КОЛИ ЙОГО МОЖНА РОЗІРВАТИ?

Договір укладається на 10 років з можливістю вийти з нього, інвестуючи не менше одного року.



10 років

З можливістю вийти



1+ рік перебування в інвестиції

ЧОМУ НЕ МОЖНА ВИЙТИ З ІНВЕСТИЦІЇ РАНІШЕ ОДНОГО РОКУ?

Компанія обмежила вихід, адже об'єктивно можна побачити дохідність інвестиції в розрізі року, бо на о. Тенеріфе не впливає сезонність у погоді, але важлива сезонність у святах, коли вартість оренди житла піднімається практично вдвічі. Тому орієнтовна дохідність 8% річних від оренди розрахована саме в розрізі року.

Калькулятор дохідності

Property	Price per share	Number of shares	Investment term	Annual Income	Rental Income	ROI
Villa Carmen	€3240	4 shares	1 year	554.04€	255.96€	70%
Villa Dictador	€9720	4 shares	1 year	1662.12€	767.88€	70%

Ми самостійно обираємо найкращі об'єкти
які купуємо за власний капітал. Щоб кожен з наших партнерів був впевнений у надійності,
безпеці та перспективах зростання.

MacBook Pro

ІНВЕТОРУ ПОТРІБНО ПЛАТИТИ ПОДАТКИ НА ДОХІД ЧИ ЇХ СПЛАЧУЄ ВАША КОМПАНІЯ?

Компанія не є податковим агентом. Дохід інвестору від роботи компанії
приходить як пасивний дохід фізичних осіб і оподатковується згідно
законодавства країни, де ви є резидентом. Наприклад, в Україні це ПДФО
18% та воєнний збір 1,5%.

ПОСИЛАННЯ НА ЗАКОН

Оподаткування ПДФО пасивних доходів фізичної особи

[Детальніше](#)

Я РЕЗИДЕНТ УКРАЇНИ, ЯКЩО ОТРИМУВАТИ ДИВІДЕНДИ НА ЄВРОПЕЙСЬКИЙ РАХУНОК, ТО ТРЕБА ПЛАТИТИ ПОДАТКИ?

Отримання дивідендів на європейський рахунок з українським резиденством не звільняє від сплати податків. На сьогоднішній день у Європи з Україною немає обміну інформацією між податковими країнами та банками.

Я РЕЗИДЕНТ УКРАЇНИ, ЯКЩО ОТРИМУВАТИ ДИВІДЕНДИ НА ЄВРОПЕЙСЬКИЙ РАХУНОК, ДЕ ПЛАТИТИ ПОДАТКИ?

У більшості випадків оподаткування залежить від податкового законодавства країни, де інвестор є резидентом, в тій же країні повинна проводитись оплата податків, але кожен випадок індивідуальний.

Наприклад, інвестор може бути податковим резидентом України, а сім'я буде жити в Іспанії. В такому разі Іспанія може вимагати платити податки в країні, де знаходиться сім'я інвестора, адже сім'я - це найбільший центр життєвих інтересів (саме за центром життєвих інтересів визначається резидентство).



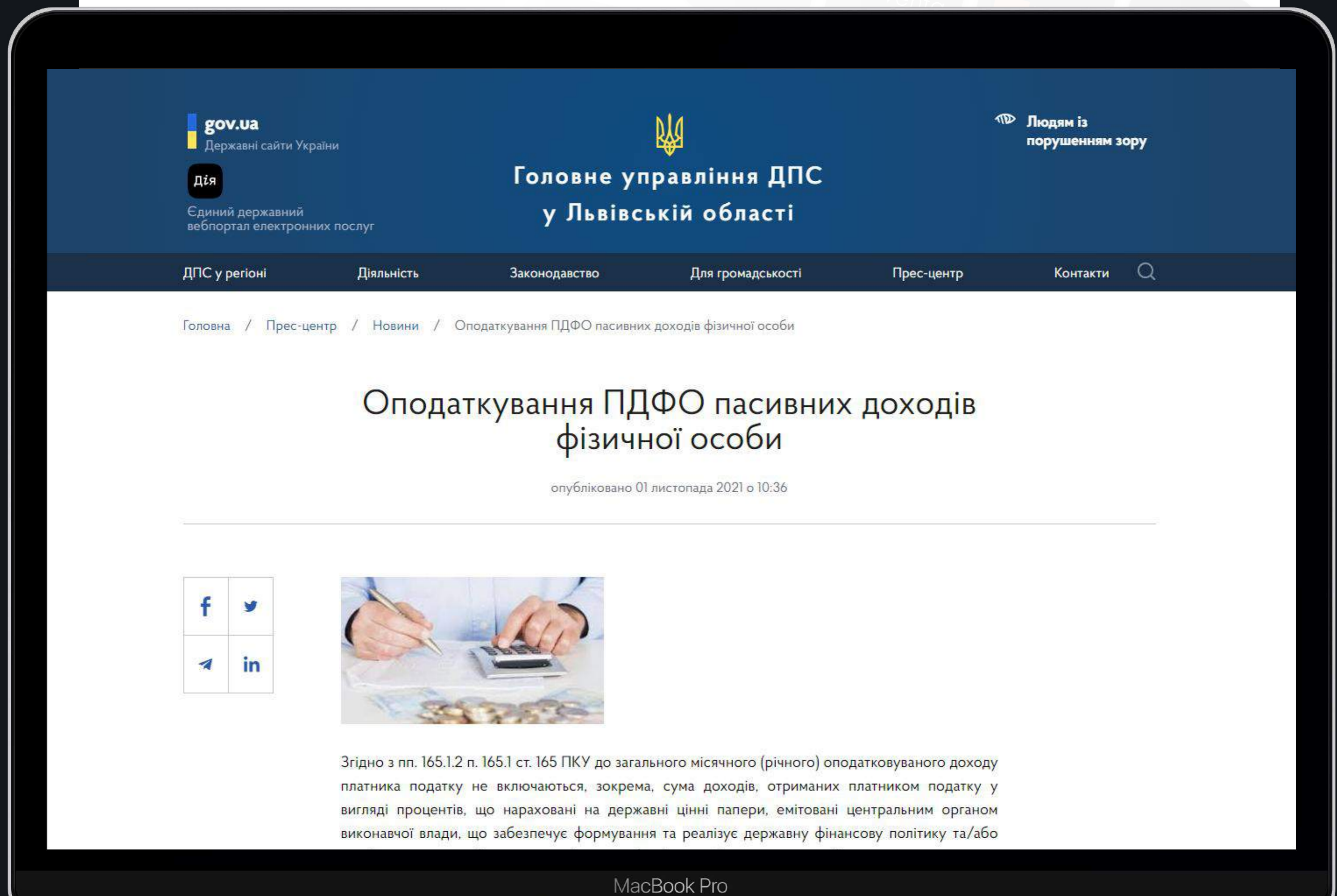
ПОДАТКИ ОБОВ'ЯЗКОВО ПЛАТИТИ, ЯКЩО СУМА ДИВІДЕНДІВ НЕВЕЛИКА?

Обов'язок оподаткування не залежить від суми доходу.

ПОСИЛАННЯ НА ЗАКОН

Оподаткування ПДФО пасивних доходів фізичної особи

[Детальніше](#)



ЧИ МОЖНА ОТРИМУВАТИ ДИВІДЕНДИ НА ФОП ТА СПЛАЧУВАТИ 5% ПОДАТКУ?

До доходу ФОП не включаються отримані такою фізичною особою пасивні доходи у вигляді дивідендів, роялті, страхові виплати та відшкодування, доходи у вигляді бюджетних грантів (пп. 1 п. 292.1 ПКУ). Тому відсотки ви можете отримувати лише як фізична особа на відповідний рахунок у банку, а не як ФОП. Контролери вважають, при спрощеній системі оподаткування заборонено надавати фінансову допомогу.

Тому висновок наступний: «ФОП – платники єдиного податку першої-третьої груп – не можуть надавати фінансову допомогу, оскільки такий вид діяльності не дає права застосовувати спрощену систему оподаткування. При цьому платники єдиного податку зобов'язані перейти на сплату інших податків і зборів, визначених ПКУ, у разі здійснення видів діяльності, які не дають права застосовувати спрощену систему оподаткування – з першого числа місяця, наступного за податковим (звітним) періодом, у якому здійснювалися такі види діяльності». Тому, щоб не втратити статус єдиноподатника, доцільно оформити договір на поворотну фінансову допомогу від фізособи.

Джерело

[Детальніше](#)

Джерело

[Детальніше](#)

ЩО ПОТРІБНО ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ІНВЕСТИЦІЇ? ОПИШІТЬ КРОКИ.

Для здійснення інвестиції потрібно зробити наступні кроки:



Прийняти рішення, скільки часток і в який будинок буде інвестиція



Заповнити гугл-форму з персональними даними



Надіслати фото документів: паспорт, ІПН, прописка



Надіслати реквізити рахунку

У форматі документу або скріну, на який бажаєте отримувати дивіденди (євровий або доларовий рахунок українського або європейського банку).



Договір готується 1-2 робочі дні

Після цього інвестор отримує на пошту запрошення в цифровий кабінет на платформі Metroventa, де підтверджує свій телефон, пошту та здійснює підпис через СМС-автентифікацію.



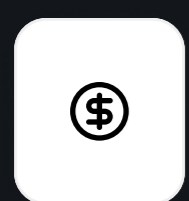
Після підписання можна зробити переказ коштів

Після підтвердження надходження коштів в цифровому кабінеті статус оплати оновлюється на «Успішний», а на пошту приходить лист про успішну оплату інвестиції.

[Гугл-форма](#)

ЯКІ НА СЬОГОДНІШНІЙ ДЕНЬ ІСНУЮТЬ СПОСОБИ ОПЛАТИ ІНВЕСТИЦІЇ?

Є наступні способи оплати:



Переказ з українського доларового або єврового рахунку (ліміт 100 000 грн на місяць пропорційно доларам та євро за курсом НБУ і не більше 30 000 грн на день)



Переказ з європейського доларового або єврового рахунку



Криптовалютою (без комісії), готівкою від 2.5 тис. доларів/євро, переказом в євро, доларах або гривнею в межах України через партнера компанії (комісія 2.5%), переказом гривнею в межах України через партнера компанії (курс конвертації в USDT)

ЯК ПЕРЕКАЗАТИ КОШТИ З УКРАЇНИ НА РАХУНОК КОМПАНІЇ, ЧИ НЕ ЗАБОРОНЕНІ SWIFT- ПЕРЕКАЗИ?

НБУ обмежив вивід коштів з України через SWIFT-переказ, доступними залишились P2P-перекази за номером картки.

ХТО ТАКИЙ ПАРТНЕР?

Партнер – це довірена особа власників компанії, який є експертом у сфері фінансів і консультує, яким чином переказати кошти через конвертацію в криптовалюту.

ЯКЕ ПІДТВЕРДЖЕННЯ НАДАЄ ПАРТНЕР ПІСЛЯ ОТРИМАННЯ КОШТІВ?

Послуги партнера – це не фінансова установа, як, наприклад, банк. Тому підтвердження фактично приходить після того, як компанія отримує на рахунок кошти від партнера після алгоритму конвертації.

З ЯКИХ ЄВРОПЕЙСЬКИХ БАНКІВ ТА ПЛАТІЖНИХ СИСТЕМ МОЖНА ОПЛАТИТИ?

Можна оплатити з будь-якого банку не підсанкційної країни, який підтримує SWIFT та SEPA-перекази, в тому числі з таких платіжних систем, як WISE, Revolut, Genome, Payoneer.

НАШІ КОНТАКТИ

Сайт компанії

<https://metroventa.com/>

Олександр, Head of Sales MetroVenta

 @o_kizil

 +380737517908