

oneway

FUNDAMENTAL

By GRUPO DEVELOPER



oneway

FUNDAMENTAL

By GRUPO DEVELOPER



¿SABÍAS QUE PODÉS
SER DUEÑO DE UNA
HABITACIÓN DE HOTEL
EN USA Y **RECIBIR UNA
RENTA EN DÓLARES?**



¿QUÉ ES UN CONDO-HOTEL?

Es un nuevo concepto de inversión inmobiliaria que supone la compra de habitaciones de hotel y lograr una rentabilidad mayor a la que genera una propiedad para vivienda permanente. El "condo hotel" (de condominio) es una fórmula de alojamiento en la que **se combinan el alojamiento en una propiedad y en un establecimiento**. El inversor particular es dueño de la habitación pero esta es gestionada por el hotel.

Esta nueva tendencia, convierte al turista extranjero en un inversor interesado en **adquirir una habitación de hotel con una renta neta del 8% anual promedio** y la posibilidad de ocupar la habitación durante un período en el año.

En la fórmula del 'condo hotel', ya muy popular en Estados Unidos, la empresa operadora sigue siendo el hotel. El propietario adquiere una habitación del complejo hotelero en régimen de condominio y el **hotel asume la gestión de las reservas y los gastos de mantenimiento**. Los beneficios están compartidos según los acuerdos entre las partes.

¿QUÉ NECESITO PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD EN USA?

Antes que nada, uno tiene que definir si lo quiere hacer a título personal o a través de una LLC (Limited Liability Company). La creación de la sociedad da muchísimas ventajas tanto fiscales, jurídicas e impositivas, pensando en un futuro para herederos, etc, que hacen que nuestra recomendación siempre sea formar una sociedad/empresa en USA, tener una cuenta bancaria allí, y generar un historial de actividad en el país.

La compra a título personal trae los pasos más simples, en el sentido de que, siempre en concordancia con su asesor contable y fiscal, se giran los fondos directamente, y de manera rápida ya estará completada la operación para que usted sea dueño de las propiedades.



¿CÓMO HAGO PARA CREAR UNA LLC Y QUE COSTO TIENE?

Nosotros podemos ayudarte y asistirte en absolutamente todo el proceso, para que sea simple y sin moverte de tu casa. Para esto necesitas enviarnos 3 opciones de posibles nombres que te gustarían. Pedimos 3 opciones por si la 1er opción no está disponible o está ocupada, seguimos por la 2da y así sucesivamente. La idea es crear una compañía que tenga un nombre que te guste y te represente.

Creación de la LLC y gestión del Tax ID (Numero de identificación tributaria): Hay que saber qué personas van a componer la compañía, cuantos más socios mejor posibilidad impositiva de absorber costos fiscales. En este sentido, muchas personas arman compañías donde la familia es quien compone la empresa: parejas e hijos. También se puede gestionar un mánager que sea quien aparezca en los records públicos. Esto tendría un costo extra a determinar según cada caso. Sin Manager, el costo por única vez es de **\$660.-**



Opcional: Preparación del Operating Agreement **\$690.-** Si hay más de un socio (hay que saber quienes son los socios y que porcentaje tendría cada uno) que son “desconocidos”, a veces es recomendable esta opción.

¿QUÉ ES EL OPERATING AGREEMENT?

Es un Acuerdo Societario que describe el porcentaje participativo y las responsabilidades de cada miembro de la Compañía. Este acuerdo permite establecer las relaciones financieras y de trabajo entre los dueños de la compañía entre sí, (“miembros”) y entre los miembros y los managers.

INFORMACIÓN IMPORTANTE ACERCA DE LAS LLC

Las LLC, tienen un costo de mantenimiento anual, que está basado en el costo en sí de renovación propia de la LLC (se paga al estado americano), y por otro lado hay un costo anual de la declaración de impuestos, que deberá ser redactada por un contador para mayor tranquilidad de todos.

Renovación de la LLC: **\$ 290.-**

Declaración jurada (tax return) : **\$ 880.- (incluye contador)**

Si es necesario, te pondremos en contacto directo con el Contador y él se encarga de todo. Hay que tener en cuenta que no importa el número de integrantes en la sociedad, siempre será el mismo valor.

Todo esto es realizado por TIBER SERVICES LLC, bajo estrictas normas de calidad y procedimiento según la legislación vigente, de manera tal de llevarles tranquilidad e información confiable a todos nuestros inversores.



¿NECESITO UNA LLC SI O SI PARA REALIZAR UNA OPERACIÓN?

NO. Podés comprar a tu nombre HOY y a futuro, cuando se haga el closing, se designa a la persona física o jurídica que quieres poner. Es decir, hoy mismo no necesitas hacer la LLC, ¡por lo cual no debería ser un impedimento para avanzar!

¿CÓMO HAGO PARA CREAR UNA CUENTA BANCARIA EN USA?

Nosotros tenemos un acuerdo empresarial con el OCEAN BANK. Un banco que tiene gran trato hacia los latinoamericanos. En nuestro acuerdo tenemos la posibilidad de abrir las cuentas bancarias sin necesidad de presencia "física" de las personas que quieran invertir con nosotros. Lo positivo, además que tiene este banco, es que trabaja con muchos latinoamericanos y te atienden en español. Sin embargo, esto no es una condición. Si ya posees una cuenta, o prefieres abrirte una por tu cuenta en otro banco, ¡está muy bien! La condición es que el titular de la cuenta bancaria sea el titular de la compra de las unidades hoteleras.



¿QUÉ COSTOS TIENE TENER UNA CUENTA Y OPERAR EN USA?

La apertura de la cuenta con nuestra ayuda tiene un costo de **\$100.-**El mantenimiento mensual, si se mantiene un pequeño balance en la cuenta, es cero. La estructura impositiva es muy simple, con lo cual no hay costos o cultos, ni débitos, percepciones, ni nada de eso.

ESTOY DECIDIDO A COMPRAR, ¿DÓNDE DEBO REALIZAR LA TRANSFERENCIA?

Debes ponerte en contacto con tu asesor comercial para los detalles y así indicarte los pasos a seguir para realizar tu compra.

¿TENGO ALGÚN TIPO DE DOCUMENTO FIRMADO QUE RESPALDE LA OPERACIÓN?

Se firma el Purchase Agreement que es un documento que sería el equivalente a un boleto de compraventa. Se firma a través de una firma digital. Todo el proceso es auditado de manera digital. ¡Nuevamente, es muy simple!



¿QUÉ ES UN CONTRATO FARBAR?

Un contrato FARBAR es un contrato que fue aprobado por la Florida Association of Realtors (FAR) y por la Florida Bar Association (BAR). ¡Este es el tipo de documentación que utilizamos!

¿CUÁNTAS UNIDADES HAY A LAVENTA?

Fundamental cuenta con 204 unidades, de las cuales quedan las últimas disponibles dado que nuestra amplia red de comercializadores cierra operaciones permanentemente! ¡No demores tu reserva!

¿DÓNDE ESTÁN UBICADOS LOS COMPLEJOS?

Nuestros dos hoteles están ubicados sobre la US-192, llamada Irló Bronson Memorial Hwy. En Kissimmee para ser exactos. A 300 metros aproximadamente de distancia uno del otro. La zona, está a escasos 10 minutos de la entrada principal de Walt Disney World, lo cual genera un flujo de pasajeros impresionante todo el año. Acceso cómodo, y hoteles de categoría moderada, con mucho diseño y una atención al cliente de excelencia, tal como lo muestra nuestras calificaciones de TripAdvisor y Travelmyth.



¿PUEDO FINANCIAR LA OPERACIÓN EN CUALQUIER PROYECTO?

Si. Haciendo una entrega del 50% aproximadamente, se puede hacer una financiación hasta 6 meses sin interés, personalizada ofrecida directamente por nosotros a tasa CERO.

QUIERO INVERTIR EN ONEWAY, ¿QUÉ GASTOS DEBO ASUMIR ADEMÁS DEL COSTO DE LA PROPIEDAD?

El costo extra que debes tener en cuenta a la hora de tomar la decisión, es el del closing o escritura. Este costo varía sensiblemente dependiendo de la cantidad de unidades que compres. Aproximadamente hablamos de **\$2,000.-** para una habitación, y unos **\$200.-** extra por cada habitación extra que adquieras. Es decir: Si compras una habitación será **\$2,000.-** el costo, si compras 5 habitaciones, el closing será de **\$3,000.-** Por eso alentamos a nuestros inversores a que sean multipropietarios de unidades OneWay. Este costo, tendrás que tenerlo en cuenta a partir de los 30 días hasta 180 días máximo de la compra. Dependiendo si uno ya tiene conformada su sociedad.

¿CON CUÁNTO DINERO DEBO CONTAR PARA INVERTIR?

La reserva puede realizarse con un mínimo de 30%, y la diferencia en el closing. Lo interesante de reservar cuanto antes es aprovechar las promociones vigentes que tengamos en el momento que hayamos contactado, por otro lado, bloquear la unidad, y en paralelo, estar listos para en el closing poder pagar el balance y comenzar a disfrutar de la renta que generará tu inversión.



¿A PARTIR DE CUANDO EMPIEZO A RECIBIR EL % DE RETORNO?

La apertura del hotel está programada para Octubre del 2020, con lo cual a partir de ese momento nuestra empresa de management comenzará a registrar todas las operaciones del hotel de manera de generar a todos los inversores un informe trimestral, con el balance de la operación.

En ese momento, dependiendo de la cantidad de habitaciones que seas propietario, recibirás el % que te corresponda.

¿CUÁLES SON LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN? ¿SALEN DEL % DE MI RENTABILIDAD?

En OneWay Fundamental se cobra un managementfee del 4,5%, que se incluye en las expensas en la distribución de costos y beneficios en el momento de la renta pool. El comprador recibe su % de manera neta. Con lo cual, el 8% anual objetivo de ROI es neto de estos costos también.

¿CUÁNTO TIEMPO PUEDO USAR LOS SERVICIOS SIENDO INVERSOR?

En OneWay, los dueños pueden usar 4 semanas al año sin que se altere su rentabilidad, 2 semanas en temporada baja/media y 2 semanas en temporada alta.



¿PUEDO USAR LAS INSTALACIONES DE CUALQUIER PROYECTO, O SOLO DONDE SOY INVERSOR?

Las semanas de uso son intercambiables con cualquier locación de OneWay .

¿QUE GASTOS TRIBUTARIOS TENGO EN MI % DE RETORNO?

Dependiendo la estructura de la compra, un contador certificado podrá asesor para determinar cual es el costo a pagar, si es que lo hay.

QUIERO VENDER MI HABITACION, ¿QUÉ HAGO?

Tienes la libertad de vender tus propiedades en el momento que quieras, hay muchísimos realtors, o incluso páginas web que se dedican a eso. De todas formas, si después de 24 meses de haber comprado quiere que nosotros nos encarguemos, tiene el compromiso de recompra por parte nuestra de alguna o todas sus unidades. Los términos y condiciones las puede conversar con su asesor comercial.

¿QUÉ PORCENTAJE DE OCUPACION TENDRÁ ONEWAY FUNDAMENTAL?

Porcentaje de Ocupación esperado mínimo en Fundamental: arriba del 70%.
Porcentaje de Ocupación deseado en Fundamental: por sobre el 85%.



¿QUÉ PASA SI EL HOTEL NO TIENE RENTABILIDAD?

En el caso de GreenPoint Hotel Kissimmee, es un hotel nuevo, que abrió el 17 de noviembre del 2017 con 76 unidades funcionando. En diciembre pasamos a tener 92 para alquilar, en enero 104, en febrero 107, en marzo 135 y en abril 155. Hoy en día tiene un promedio del 85% de ocupación, y ésta siempre fue creciente. Por ejemplo, en enero empezó con un 49,41%, en febrero 59,5%, y en marzo ya estábamos en el 83,97%. Prevemos que Fundamental va a tener una ocupación similar a la de Kissimmee. La renta pasa a ser pool, y depende, como dije anteriormente, principalmente del nivel de ocupación, y la renta es variable. El hotel sí va a tener rentabilidad; Fundamental está a media milla de GreenPoint Hotel Kissimmee, donde la ocupación siempre fue creciente, y a los 3 meses de su apertura ya se pagaba beneficios. 72 millones de personas viajaron a Orlando en 2017, convirtiéndose en el primer destino dentro de los EEUU de pasar los 70 millones, lo cual representa un crecimiento anual del 5%. Es un área en crecimiento, y nuestra cercanía a los parques y propuesta de valor mantendrán los niveles de ocupación altos.

Por otro lado, está la posibilidad de que algunos propietarios se decidan por alquilar de manera independiente sus unidades, será por AirBnb o cualquier otra plataforma. En ese caso, si bien no dependen de nuestro desempeño en "ventas", tienen en sí una tarea difícil que es la de promocionar y atender a los huéspedes en cuanto a sus pedidos, consultas y demás.

NO HAY OCUPACIÓN Y EL NEGOCIO NO ES RENTABLE, ¿QUÉHAGO?

Es muy difícil responder esta pregunta cuando en Greenpoint Kissimmee tenemos muy buena ocupación y con muy buenas proyecciones para adelante en el mismo mercado. La ocupación media en el área es según los últimos informes de mercado del orden del 68% y nosotros en GP



Kissimmee estamos muy por arriba de ese % gracias al excelente equipo de gerenciamiento detrás de las operaciones diarias, todos en conjunto saben que el objetivo es estar en un promedio por sobre el 85% de ocupación.

¿CÓMO SE PRESENTA LA INFORMACIÓN DE GANANCIAS A LOS INVERSORES?

Por contrato, en Fundamental, OneWay solo puede cobrar 4,5% de management fee, a partir de que inicia el funcionamiento del hotel. Todos los inversores reciben P&L vía email (Profit&Losses) certificados por un estudio contable externo trimestralmente con todos los ingresos, gastos, y resultado que produce el hotel. Esta información está disponible para ser auditada en cualquier momento, y somos muy profesionales en cuanto a esta presentación, dado que es lo que determina el beneficio a cada inversor.

¿HAY UN COMPARATIVO DE PRECIOS CON OTROS PROYECTOS SIMILARES?

En USA no hay comparable a OneWay, por su perfil y tipología. Sí hay otros tipos de condo hotel, como es el caso de las torres Trump, pero manejan otros valores, otra estética, y otros fees. El management fee en el caso de OneWay Fundamental es del 4,5%. Otras cadenas de condo hotel suelen cobrar hasta un 10% de management fees. No hay condohotels que conozcamos en nuestra área de influencia con tickets inferiores a los **\$100,000.-** (precio de venta de la propiedad), además de que OneWay es innovador y distinto a cualquier otro.



¿QUIÉN ADMINISTRA MIS BIENES? ¿SE PUEDE ELEGIR OTRO ADMINISTRADOR?

El management del hotel lo hace una empresa del grupo que se llama GREENPOINT HOTEL MANAGEMENT, siempre nos pueden despedir y elegir a otra empresa. Al igual que un consorcio de un edificio, somos los administradores, que de tanto en tanto, los copropietarios pueden cambiar. Por eso decimos que nuestro negocio no es vender unidades hoteleras, sino administrar a futuro de manera correcta. ¡Nuestro éxito está basado en el éxito de nuestros inversores, y eso significa asegurarles calidad y grandes retornos sobre su inversión!

¿QUE PLATAFORMAS SE USARÁN PARA COMERCIALIZAR LAS NOCHES HOTELERAS?

Utilizamos la central de reservas TRAVELCLICK, AIRBNB , BOOKING, ETC . que funcionan en 176 países, o sea prácticamente todo el mundo. Ahí están linkeadas las páginas de ventas de todo el planeta, las más conocidas y muchas desconocidas. Esto, sumado a nuestra gran reputación en TripAdvisor ,Travelmyth(entre otros) con certificado de excelencia, hacen que logremos los altos niveles de ocupación que tenemos.

¿CÓMO HAGO PARA COBRAR MI RENTA?

Trimestralmente, junto con el informe de management, se informará el monto que le corresponde a cada inversor, y a continuación se deposita ese monto en la cuenta bancaria informada. Esta modalidad es para la opción de pool de renta. Si el inversor prefiere manejar directo con cada pasajero, será un arreglo particular entre partes.



¿PUEDO ALQUILAR DE FORMA PARTICULAR MI HABITACIÓN?

Sí, es una gran ventaja y novedad que incorporamos en OneWay. La posibilidad de manejar los alquileres de manera independiente es un pedido de algunos de nuestros inversores que prefieren gestionar de manera personal y directa el alquiler de las habitaciones. En general lo hacen por plataformas on line. El precio del alquiler lo determina cada inversor, mientras que, para mantener un orden y una imagen correcta del hotel, tanto el check in / checkout, el servicio de concierge y la limpieza, lo siguen haciendo personal de GreenPointHotelsManagement.

Tiene muy bajos costos mensuales para esta operación:

HOA (expensas) **\$300.-** mensuales

PropertyTax 1,8% del valor de la unidad (anual)

Costo de limpieza **\$40.-** (por cada checkout, independientemente de la cantidad de noches que haya pasado), se realiza cuando el pasajero se retira.

Resort Fee: **\$15.-** por día de uso de áreas comunes, incluye check in / out y concierge 24 hs. Lo paga el pasajero, en el momento del check in.



PUNTOS PARA TENER ENCUENTA:

- Cada unidad tiene su título de propiedad, o sea una escritura.
- Se recomienda que se compre a través de una sociedad en USA.
- El costo de la misma es de **\$660.-** por única vez y nosotros nos ocupamos de resolverlo en
- Por una cuestión de exposición fiscal, también ofrecemos el servicio de ser managers de tu sociedad, como frontis. Por \$200 anuales
- El manager como frontis sólo tiene limitaciones para gerenciamiento de la propiedad.
- La reforma del hotel de Fundamenal se termina en Octubre y un mes después se inaugura.
- La administración puede ser en pool (ser parte del management de OneWay) o Individual (AirBnb o cualquier otra plataforma, todo a cargo del inversor).
- Pisos rígidos, no alfombra.
- Habitaciones completamente equipadas.
- Artefactos de primera calidad.
- Arte incorporado a las unidades.

¿QUÉ SIGUE?

El próximo paso es ponerte en contacto con tu asesor comercial y pasar a ser parte del selecto grupo de inversores de Grupo Developer, que disfrutan de sus inversiones gracias a ir de la mano de una compañía sólida y con experiencia que los guiará en cada paso. Llevamos 10 años trabajando para cientos de personas, ayudándolas con sus inversiones, sus hogares, sus propiedades. Con muchos de ellos, gracias a estar cerca durante años, desarrollamos relaciones sólidas basadas en confianza y profesionalismo.

¡Esperamos que pronto des ese paso, y nos permitas ayudarte a hacer realidad tu sueño americano! Contá con nosotros,

El Equipo de Grupo Developer

oneway
FUNDAMENTAL
By GRUPO DEVELOPER




oneway
FUNDAMENTAL
By GRUPO DEVELOPER



Developer
Hotels

Contáctate con uno de nuestros
Asesores comerciales para más información

Rawson 1075 (B7600FDU) Mar del Plata - Argentina
0810 222 9103 / +54 223 451 5222
grupodeveloper.com - info@grupodeveloper.com

 GRUPO DEVELOPER