

VELZIA

GROUP



CALLE DE
O'DONNELL 18.

DOSSIER DE INVERSIÓN HIGH YIELD INVESTMENT SL

VELZIA

GROUP

POR QUÉ NOSOTROS

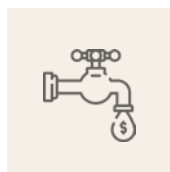
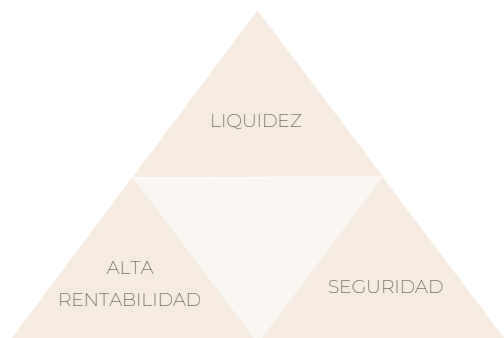
LA SOLIDEZ DE UN EQUIPO

Desde la creación de High Yield Investments sl hemos hecho más de 300 proyectos inmobiliarios de alto valor añadido. Contamos con un equipo propio de captadores de inmuebles, obras y operaciones, interiorismo y comercial, con lo que conseguimos minimizar los costes y el riesgo operativo, integrando una parte importante de la cadena de valor.



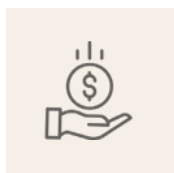


*“Velzia ofrece la inversión inmobiliaria con mejor trinomio
Rentabilidad, Riesgo, Liquidez del momento”*



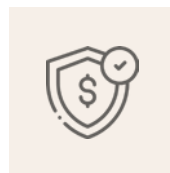
LIQUIDEZ

La rotación media de nuestros proyectos es de 4 meses, lo que proporciona liquidez al liberar capital de forma regular y a su vez nos brinda la capacidad de reinvertir en nuevos proyectos.



ALTA RENTABILIDAD

Gracias a la alta rotación de nuestros proyectos podemos alcanzar rentabilidades de dos dígitos anuales, lo que refleja la capacidad para generar rendimientos significativos en un período de tiempo relativamente corto.



SEGURIDAD

Posibilidad de diversificar hasta un mínimo de 10.000€ por proyecto, pudiendo así invertir en varios proyectos de forma simultánea, con rentabilidades similares, pero con la consecuente diversificación y reducción de riesgo.

LA INVERSIÓN

El proyecto consiste en la reforma integral de un piso de aproximadamente 235m², ubicado en la tercera planta de un edificio residencial sito en el barrio de Ibiza, distrito de Retiro (Madrid). Actualmente tiene 9 habitaciones y 3 baños. Tras la reforma contara con 3 habitaciones y 4 baños. La finca tiene ascensor y conserje. El precio medio por m² de esta tipología de pisos, en este barrio y en su estado actual es de 8228€/m². Nosotros lo compraremos por 5531,91€/m² y, una vez reformado, estimamos venderlo por 8468€/m².



235m²



Ibiza, Madrid



3 Dorm.



4 Baños



Ascensor



Conserje



Seguridad
24 hs.



Exterior

DURACIÓN
DEL PROYECTO

6 meses

FECHA ESTIMADA
DE INICIO

13-Oct-25

IMPORTE DISPONIBLE
PARA INVERTIR

1,4MM€

LA INVERSIÓN

DESGLOSE

Inversión	
Precio del inmueble	
Precio de compra del inmueble	1.300.000€
Broker para la compra	-
Notaría, ITP y registro de la propiedad	41.600€
Obra y decoración	
Licencias Proyecto de interiorismo (incluido en obra)	600€
Obra	330.000 €
Mobiliario, decoración y limpieza	32.450 €
Otros	-
Costes de mantenimiento del inmueble	
Gastos de mantenimiento del inmueble (Comunidad, luz, agua, alarma, seguro)	2.000 €
Subtotal inversión	1.706.650€
Desarrollo y ejecución de proyecto	6.1951 €
Inversión Total	1.768.601 €
Venta	
Precio estimado de venta	1.990.000 €
Comercialización (2%)	48.158 €
Plusvalía	10.000 €
Precio neto de venta	1.931.842 €
Beneficio estimado de proyecto	163.241 €

ALTA ROTACIÓN, ALTA LIQUIDEZ

El plazo total de ejecución estimado del proyecto es de sólo 6 meses.

COMPRA POR DEBAJO DEL VALOR DEL MERCADO

Este piso lo compraremos por 5531,91€/m² y la media de esta zona para esta tipología de piso es de 8228€/m².

FAQ's

¿CUÁNTO INVERTÍS VOSOTROS?

Nosotros invertimos un mínimo del 20% de la inversión total en este proyecto. Pero si por alguna razón no se llega a financiar el 80% restante con inversores asociados, contamos con el capital necesario e invertiremos la suma necesaria hasta cubrir el 100% del importe de la inversión.

¿CUÁL ES LA INVERSIÓN MÍNIMA?

Actualmente la inversión mínima es de 50.000 euros, pero esta inversión se podrá diversificar en distintos proyectos. A diferencia de otras alternativas de inversión, con nosotros puedes invertir en varios proyectos a la vez, con rentabilidades similares, pero con la consecuente diversificación y reducción de riesgo.

¿CÓMO SE INSTRUMENTALIZA LA INVERSIÓN?

Como se suele hacer en este tipo de proyectos, por agilidad y seguridad, las inversiones se realizan mediante un préstamo participativo. Este se recoge en un contrato privado, que puede ser elevado a público en cualquier momento, bajo la petición de cualquiera de las partes.

¿CUÁLES SON NUESTROS HONORARIOS?

Nuestros honorarios son 100% "a éxito" y se calculan de la siguiente manera:

- Si la inversión retorna una rentabilidad igual o inferior al 12% anual, nosotros no cobramos honorario alguno.
- A partir del 12% de rentabilidad anual, el 50% del diferencial es para el inversor y nosotros cobramos un success fee del 50% del beneficio que esté por encima del 12% anual.

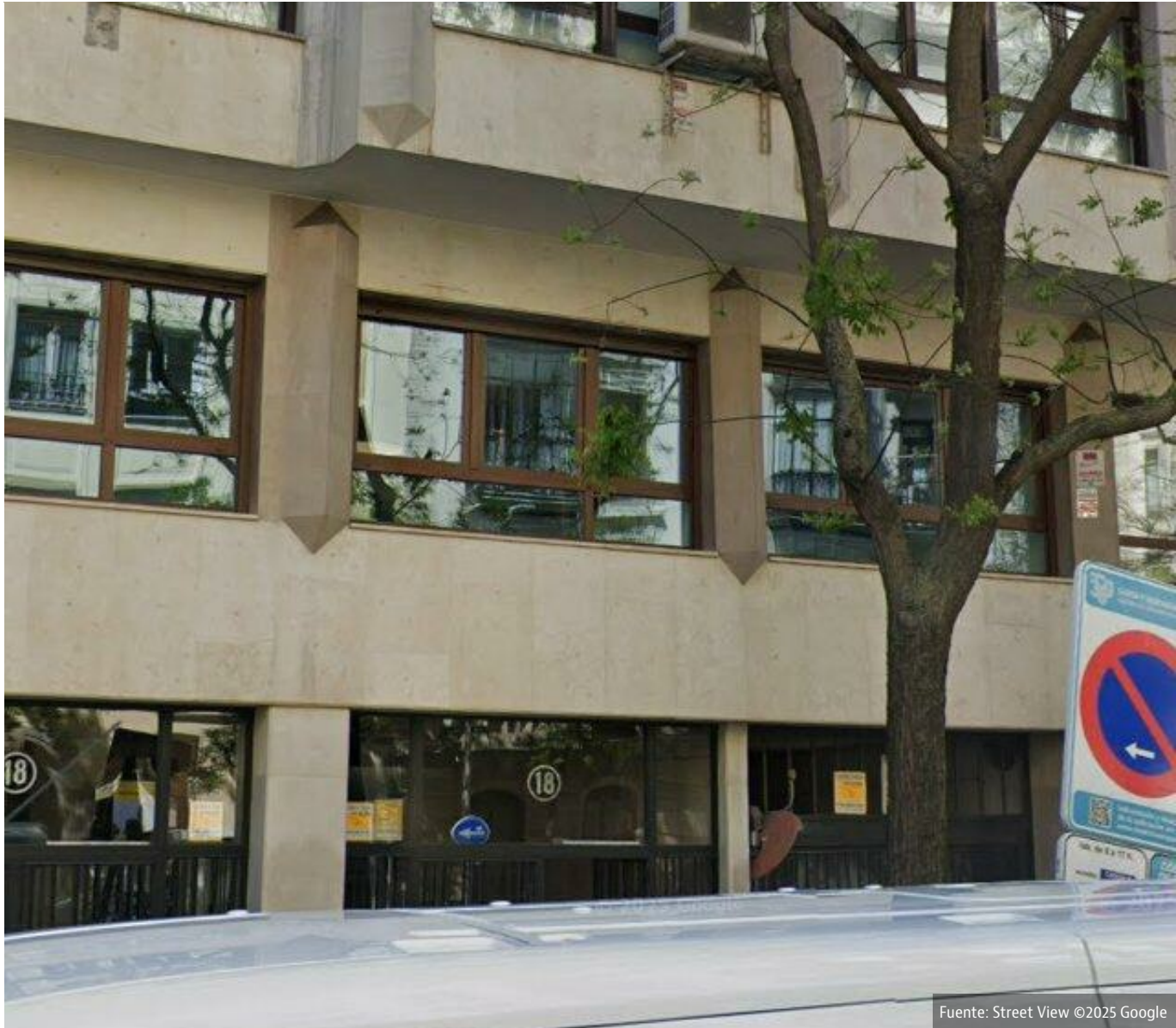


Estimación de precio de inmueble

Piso

Cl Odonnell 18, 1 03 G, Madrid

Estimación realizada a día 01/10/2025



Fuente: Street View ©2025 Google

Velzia Homes

☎ 617020780

✉ investorrelations@velzia.com

📍 Avenida de Manoteras 24, Madrid

VELZIA
HOMES

Inmueble

Datos del Inmueble

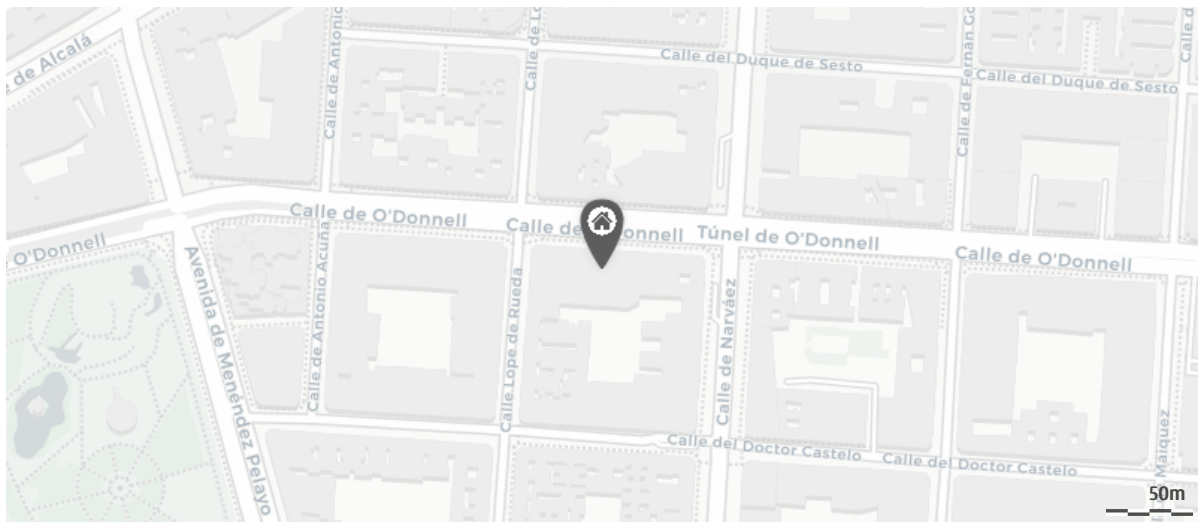
Dirección	Cl Odonnell 18, 1 03 G, Madrid
Superficie valoración	235 m²
Tipología	Piso

Descripción

Se valora una superficie de **235 m²**.

Situación

Situación de la finca correspondiente al inmueble.



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB



Fuente: Map data ©2025 Google

Compra-venta

El precio estimado de cierre del inmueble para la realización de operaciones de **compra-venta** es de **2.240.205** EUR. Esta estimación no incluye el precio de anejos al inmueble como garajes y trasteros.

2.240.205 €
9.533 €/m²

Mínimo estimado
2.007.933 €
8.544 €/m²

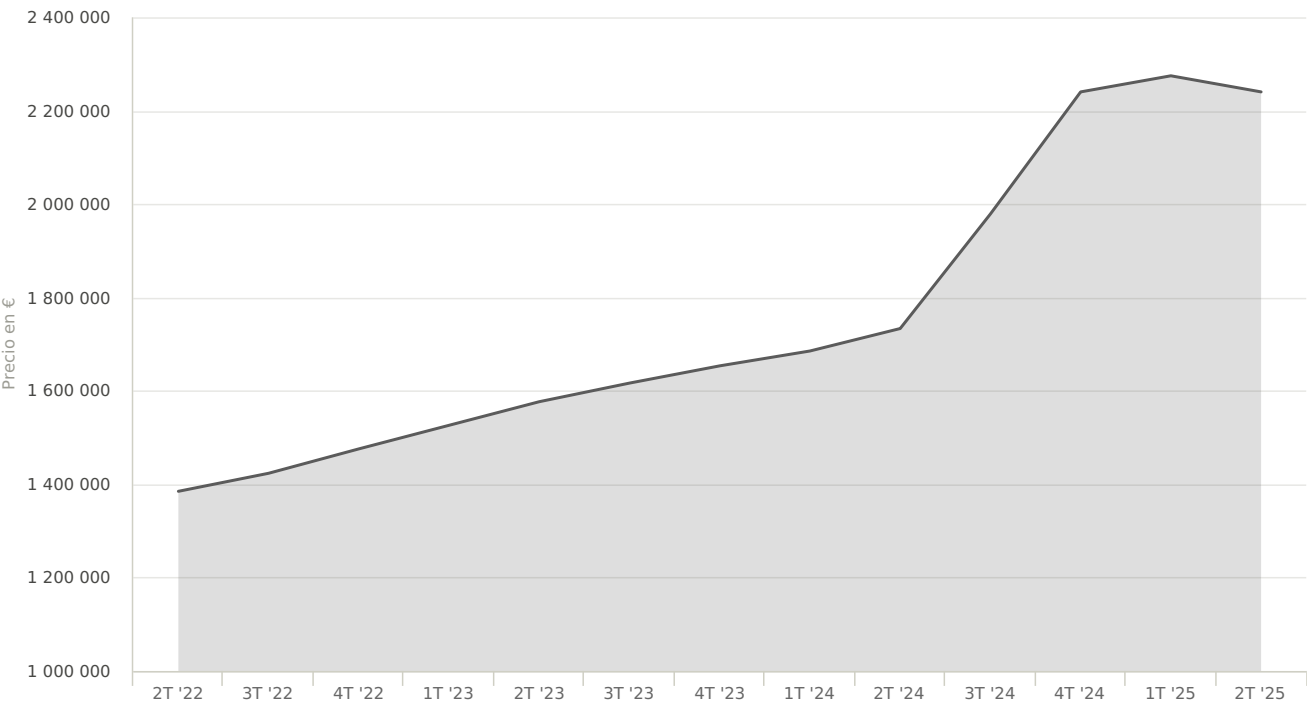
Máximo estimado
2.398.994 €
10.208 €/m²

Precio garaje y trastero

Los precios medios de la zona para garajes y trasteros se detallan a continuación.

Piso	€	€/m²
Máximo	2.398.994	10.208
Estimado	2.240.205	9.533
Mínimo	2.007.933	8.544
Garaje	39.200	
Trastero		3.683

Evolución del precio estimado

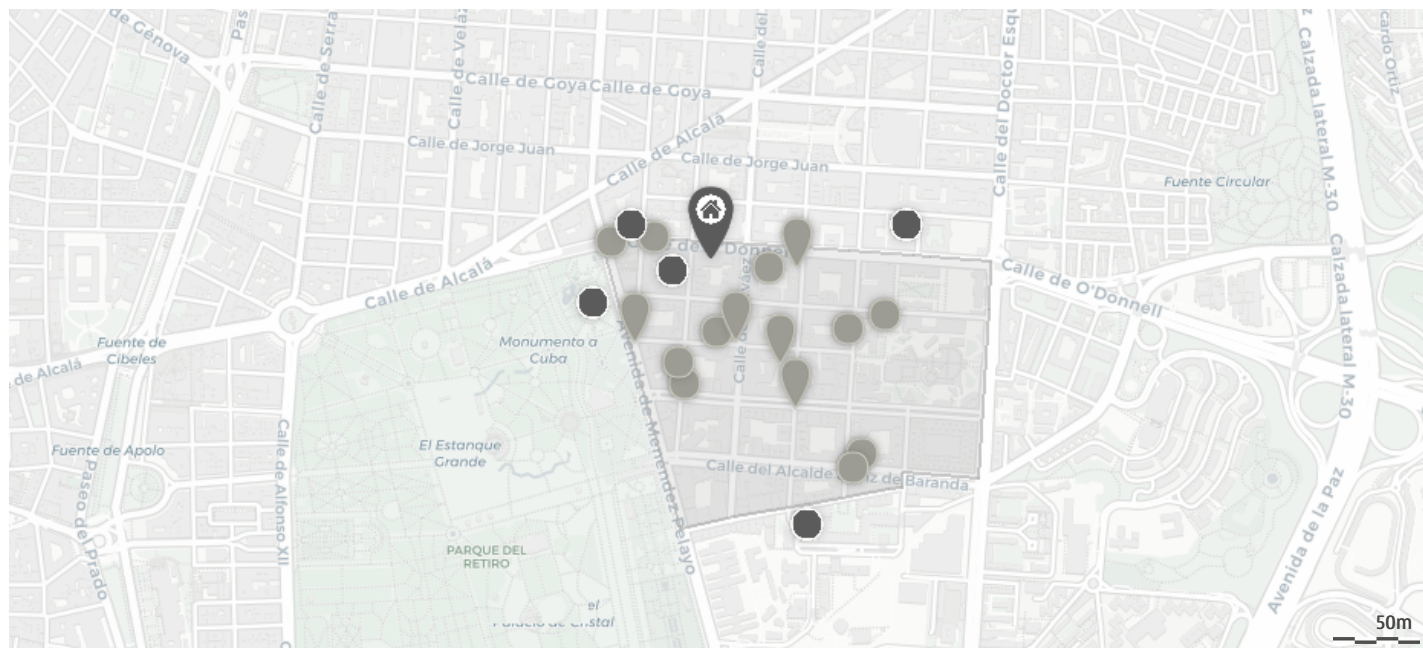


Testigos de compra-venta

Se detallan los inmuebles utilizados para el cálculo de la estimación de compra-venta.

	Precio	Unitario	Superficie	DEM	Distancia
	€	€/m²	m²	días	Km.
	2.000.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 4 baños.	10.000	200	203	0,2
	2.100.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 3 baños.	10.048	209	300	0,2
	2.150.000 € Piso de segunda mano con 4 habitaciones y 4 baños.	9.773	220	707	0,4
	1.690.000 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 3 baños.	10.060	168	33	0,5
	2.310.600 € Piso de segunda mano con 3 habitaciones y 4 baños.	11.162	207	218	0,8

Situación de los testigos empleados en la estimación del precio del inmueble.

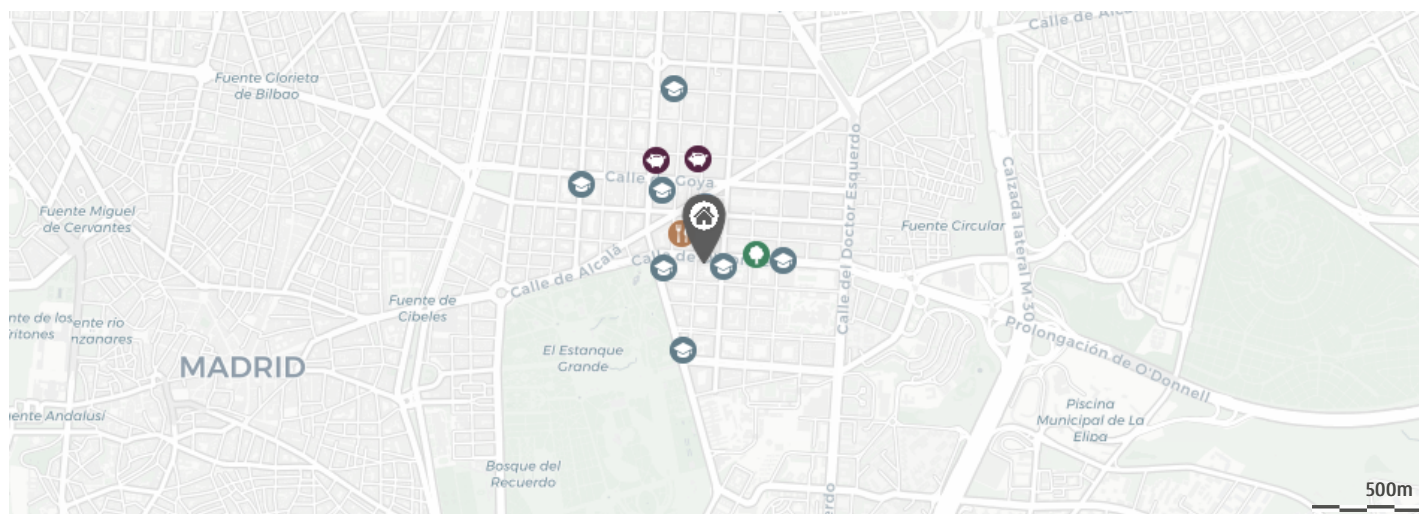


- Testigos utilizados en la valoración con dirección exacta
 Testigos utilizados en la valoración con dirección aproximada
 Inmueble en análisis

 Anuncios en la zona con dirección exacta
  Anuncios en la zona con dirección aproximada

Entorno

Puntos de interés



Colegios cercanos

Km.	Nombre
0,17	Kumon Escuela
0,26	Colegio De Educación Infantil Y P... Escuela/Instituto
0,32	Auto-Escuela Retiro Autoescuela
0,55	Centro Privado De Educación Inf... Escuela/Instituto
0,59	Autoescuela Retiro Autoescuela
0,60	Aula Hospitalaria Hospital Grego... Escuela/Instituto
0,61	Centro Privado De Educación Sec... Escuela/Instituto

Restaurantes

Km.	Nombre
0,08	Diwali Restaurante
0,09	La Raquetista Restaurante
0,11	La Castela Restaurante
0,12	Burger King Comida Rápida
0,13	Restaurante La Montería Restaurante
0,13	Beef Bar
0,14	La Tagliatella Restaurante

Aire libre

Km.	Nombre
0,44	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque
0,48	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque
0,50	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque
0,50	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque
0,53	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque
0,54	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque
0,56	Senda Botánica Hospital Gregori... Parque

Comercio

Km.	Nombre
0,03	Supercor Tienda Alimentación
0,07	Dia Supermercado
0,07	Mezcla Ropa
0,12	Zapatomoda Zapatería
0,12	Granier Panadería
0,13	Berno Papelería
0,13	Barrabes Tienda Deportes

Bancos y cajas

Km.	Nombre
0,11	Caixabank Banco
0,11	Banco Santander Banco
0,24	Banco Santander Banco
0,26	Bbva Banco
0,26	Bbva Atm
0,29	Caixabank Banco
0,30	Caixabank Banco

Transportes

Km.	Nombre
0,03	O'Donnell - Narváez Parada Autobús
0,04	O'Donnell-Narváez Parada Autobús
0,05	O'Donnell-Narváez Parada Autobús
0,05	O'Donnell - Narváez Parada Autobús
0,09	Narváez-O'Donnell Parada Autobús
0,10	Narváez-O'Donnell Parada Autobús
0,13	O'Donnell-Narváez Parada Autobús

Caracterización del ámbito

Situación de la zona



Fuente: © OpenStreetMap contributors, © CartoDB

Datos generales

Ibiza - Madrid

Tipología de la zona	Renta media familiar	Superficie	Población	Densidad
M M A+ Centro de la ciudad, zona residencial Alto nivel de riqueza, recursos laborales y comercialidad	54.480 €/año Estimación a Junio 2025	49 ha	21.726 hab	444 hab/ha

Pisos

Nº Dormitorios		-	1	2	3	4
Sup. media	m²	84	50	85	120	219
Precio compra-venta	€	-	375.000	795.000	1.190.000	1.925.000
Precio alquiler	€/mes	1.990	1.750	2.300	2.860	3.500
Unitario venta	€/m²	-	7.534	10.173	9.560	8.334
Unitario alquiler	€/mes/m²	33	33	30	25	22

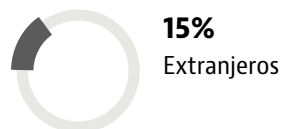
Unifamiliares

Nº Dormitorios		-	1	2	3	4
Sup. media	m²	-	-	-	-	-
Precio compra-venta	€	-	-	-	-	-
Precio alquiler	€/mes	-	-	-	-	-
Unitario venta	€/m²	-	-	-	-	-
Unitario alquiler	€/mes/m²	-	-	-	-	-

Datos socioeconómicos

Población extranjera

Población extranjera



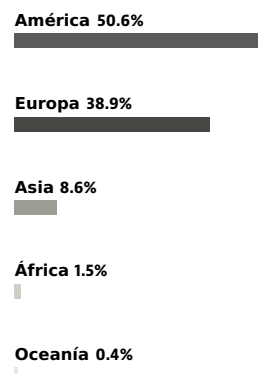
Población española



El **85%** de la población del ámbito es de nacionalidad **española**, mientras que el **15%** es de nacionalidad **extranjera**.

El **50,6%** de la población extranjera tiene como procedencia **América**.

Procedencia de la población extranjera



Lugar de nacimiento y residencia

Del **76,3%** de los nacidos en **España**, el **49,6%** ha nacido en la misma **comunidad autónoma** y el **49,6%** en la misma **provincia**.

Nacido en España 76.3%

Misma comunidad autónoma 49.6%

Misma provincia 49.6%

Mismo municipio 48.2%

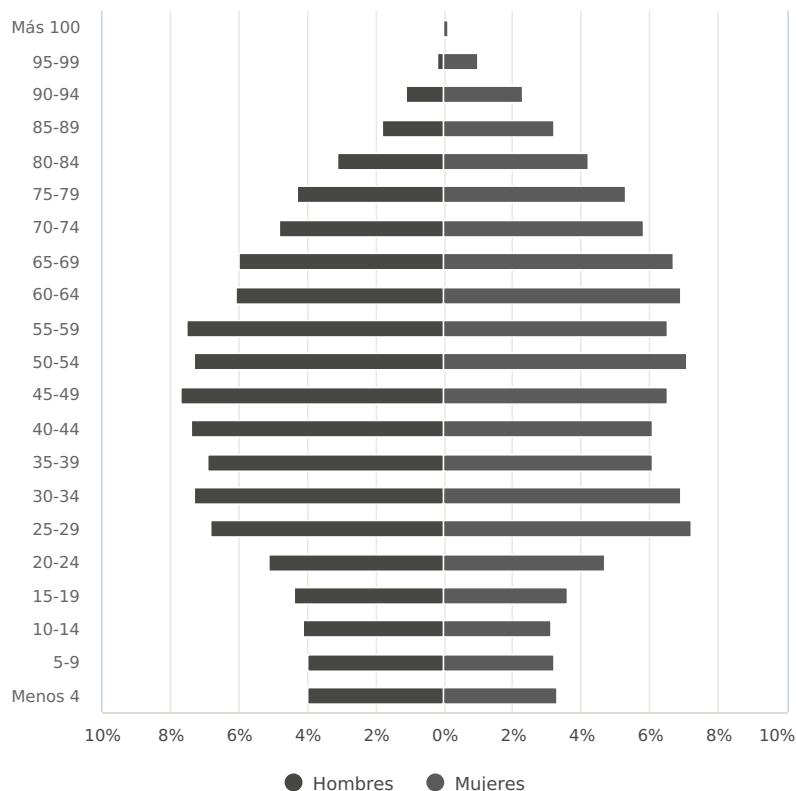
Diferente comunidad autónoma 26.7%

Nacido en el extranjero 23.7%

Diferente municipio misma provincia 1.3%

Misma comunidad autónoma diferente provincia 0.0%

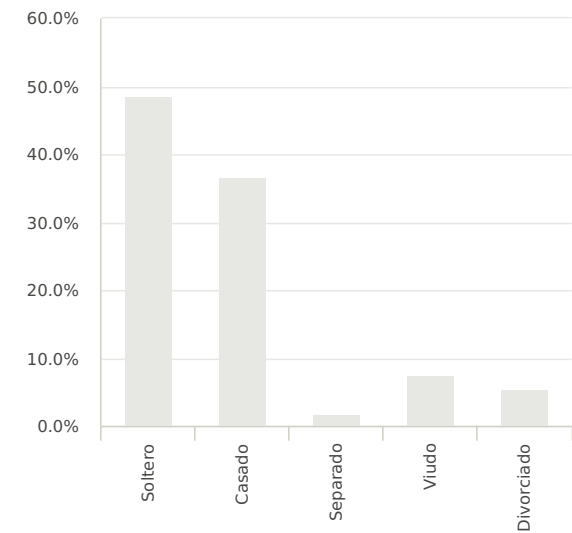
Pirámide de población



El grupo poblacional más numeroso en el ámbito de interés es el de **hombres** de **45-49** años.

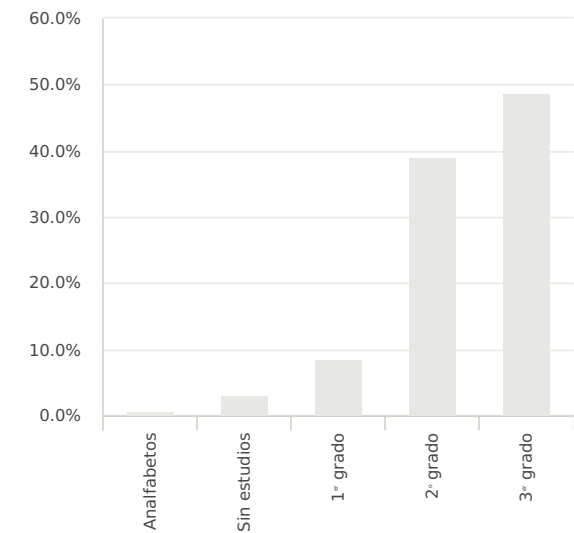
Estado civil

El estado civil del **49%** de la población es **soltero**. En el otro extremo, sólo el **2%** tiene como estado civil **separado**.



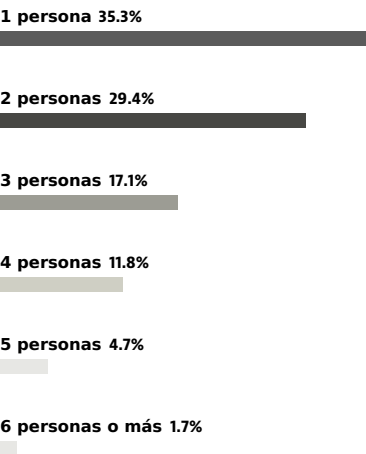
Nivel de estudios

El **49%** de la población cuenta con un nivel de estudios de **3º grado**.



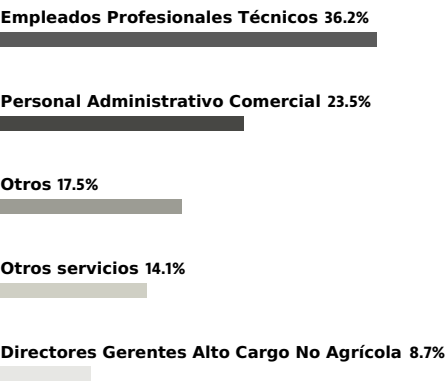
Composición de hogares

La composición de hogares mayoritaria está integrada por **1 persona**, con un **35,3%**.

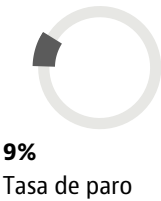


Ocupados por profesión

El **36,2%** de la población pertenece a **empleados profesionales técnicos**.

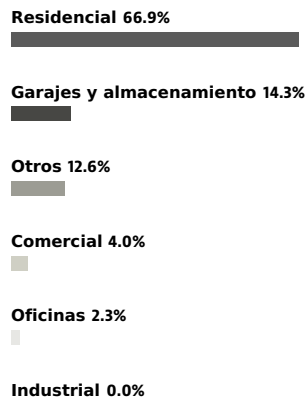


Tasa de paro

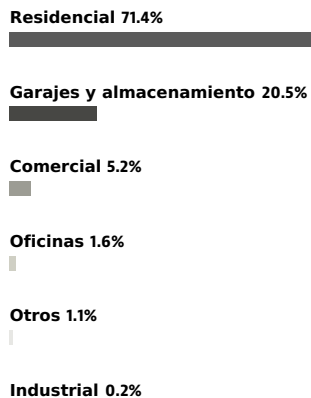


Inmuebles existentes

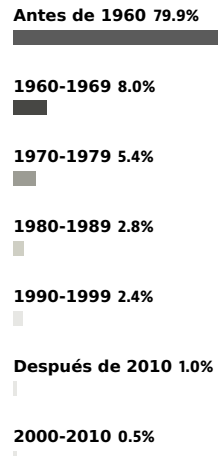
Usos por superficie



Usos por número de inmuebles



Inmuebles por año de construcción

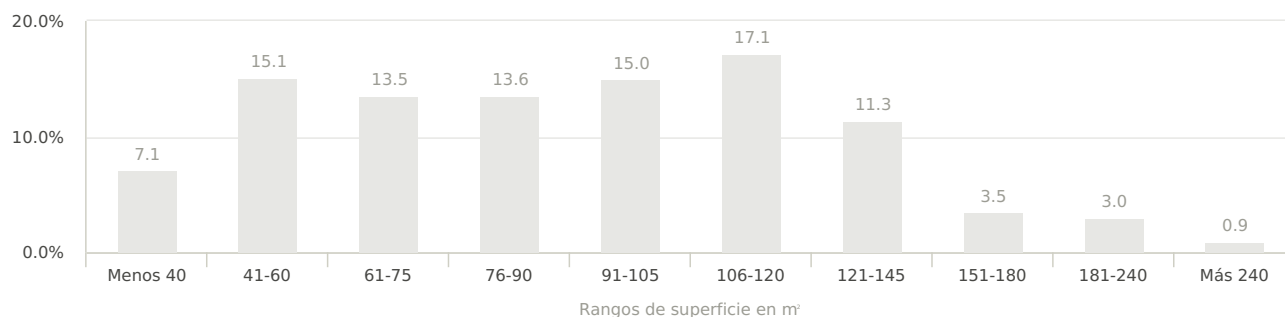


El número total de inmuebles en el ámbito es de **14.597** con una superficie total construida de **175 ha**. El **71,4%** de los inmuebles son de uso **residencial**, que supone un **66,9%** de la superficie construida total del ámbito.

El **79,9%** de las viviendas fueron construidas **antes de 1960**.

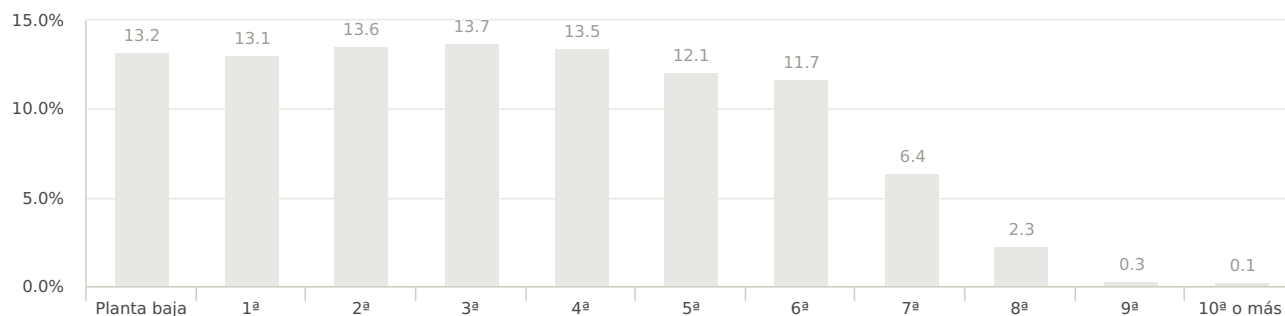
Inmuebles por rango de superficie

Las viviendas en el intervalo **106-120 m²** son las predominantes en el ámbito, constituyendo un **17,1%** del total.



Inmuebles por ubicación en planta

La planta que ocupan la mayoría de las viviendas es la **planta 3ª**, en la que se sitúan el **13,7%** de ellas.



Metodología

Este informe se ha realizado con la herramienta de estimación de precios automatizada desarrollada por idealista/data

Precios estimados

Precio máximo estimado (asking price) o "precio de oferta". Es el precio que pone el vendedor o el arrendador, es decir, al que espera vender o alquilar. Calculado a partir de inmuebles en oferta en idealista descontando plazas de garaje y trasteros.

Precio mínimo estimado (bid price) o "precio más bajo al que se podría encontrar en el mercado". Es el precio por el que los posibles compradores/arrendatarios empiezan a interesarse por el inmueble. Calculado aplicando al precio máximo los descuentos/contraofertas que ofrecen usuarios en idealista.

El precio estimado de cierre es el precio en el que comprador y vendedor o arrendatario y arrendador acordarían el cierre de la operación. Siempre está comprendido entre el precio mínimo y el precio máximo estimados. Para el cálculo de este valor aplicamos, al precio máximo calculado, el descuento medio estimado obtenido a partir de un algoritmo propio que se nutre de datos públicos y de Idealista.

Método aplicado

Aplicamos el método de comparación reconocido por la normativa internacional de valoración y la orden ECO/805/2003 (Art. 21). Para cada inmueble se seleccionan los inmuebles que según su criterio pueden ser comparables al inmueble a valorar, por su cercanía y características, de entre los inmuebles en oferta en la base de datos de idealista a fecha de elaboración del informe. Los comparables son debidamente homogeneizados según sus características para el cálculo de los precios estimados.

Advertencias

Los informes de estimación de precios tienen un carácter meramente orientativo y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como tasaciones oficiales. Este informe no tiene validez legal.

Asesores para la intermediación

Solicite ayuda para la intermediación en la compra-venta y/o alquiler de una vivienda. Le asesoraremos sobre el precio del bien inmueble para realizar la operación con garantías.

VELZIA
HOMES

Dirección
Correo Electrónico
Teléfono

Velzia Homes
Avenida de Manoteras 24, Madrid
investorrelations@velzia.com
617020780

VELZIA

GROUP



CONTACTO

+34 617 020 780

investorrelations@velzia.com