

Una operación real y sin dolores de cabeza desde 5000€

Ubicación: Zaragoza

Tipología: CRV inmobiliaria

Plazo estimado: ~8 meses ·

Retorno objetivo inversor: 11,7% (8 meses)

Cierre: 28- Febrero-2026

Posibles inversiones alternativas "seguras"

- Letras del Tesoro 12 meses: ~2,05%
- Depósitos a 12 meses: típicamente ~2,6%–3,0% TAE (según rankings actualizados).
- Bono español 10 años: alrededor de ~3,2%.
- Compra para alquilar (rentabilidad bruta): en torno a ~5,9%–7,0% según distintas fuentes/índices.
- Bolsa (expectativa a 10 años, "moderada"): Vanguard estima ~3,9%–5,9% anualizado (referencia de mercado, no garantía).



Tesis de la operación

- Compra de un piso con descuento / necesidad de reforma.
- Reforma enfocada a "producto vendible": distribución, cocina/baños, acabados y eficiencia.
- Venta tras reforma con plazo objetivo ~8 meses.
- Retorno objetivo inversor: 11,7% en 8 meses (pago al cierre/venta).
- Importe mínimo por inversor: 5.000€

~8

Plazo estimado

De compra a venta (meses)

11,7%

Retorno objetivo

En el periodo (8 meses)

~188K€

Inversión necesaria

Total del proyecto



Ubicación y características (piso)

Piso ubicado en Zaragoza barrio de las Delicias

- Excelentes vistas al parque Delicias
- 84m2 distribuidos en:
3 dormitorios, salón, cocina y baño
- 4 planta con ascensor
- Baja comunidad 48€/mes
- Zona tranquila



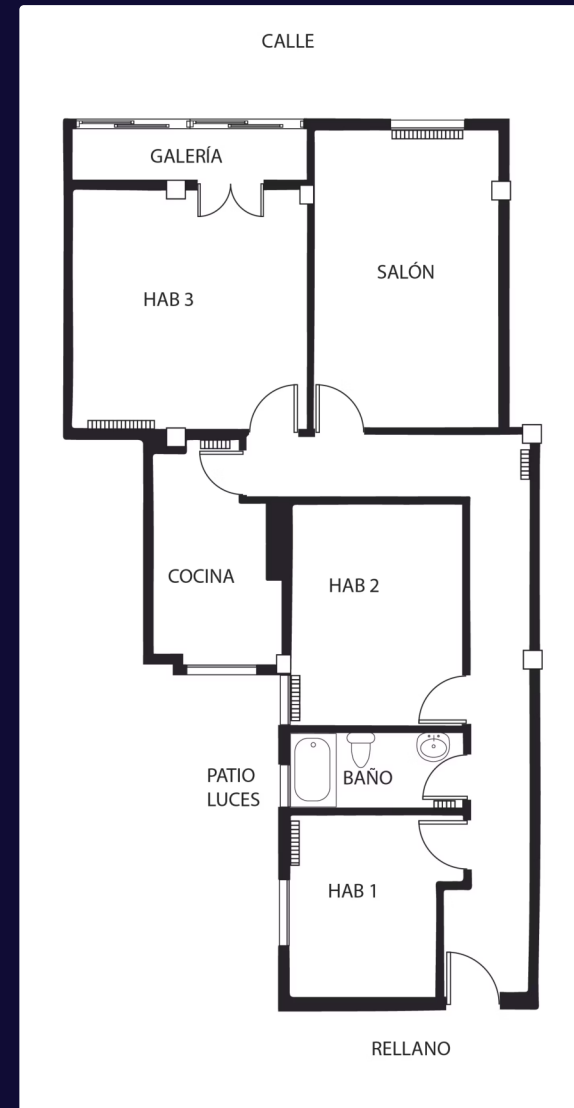
El activo

(piso en estado actual)

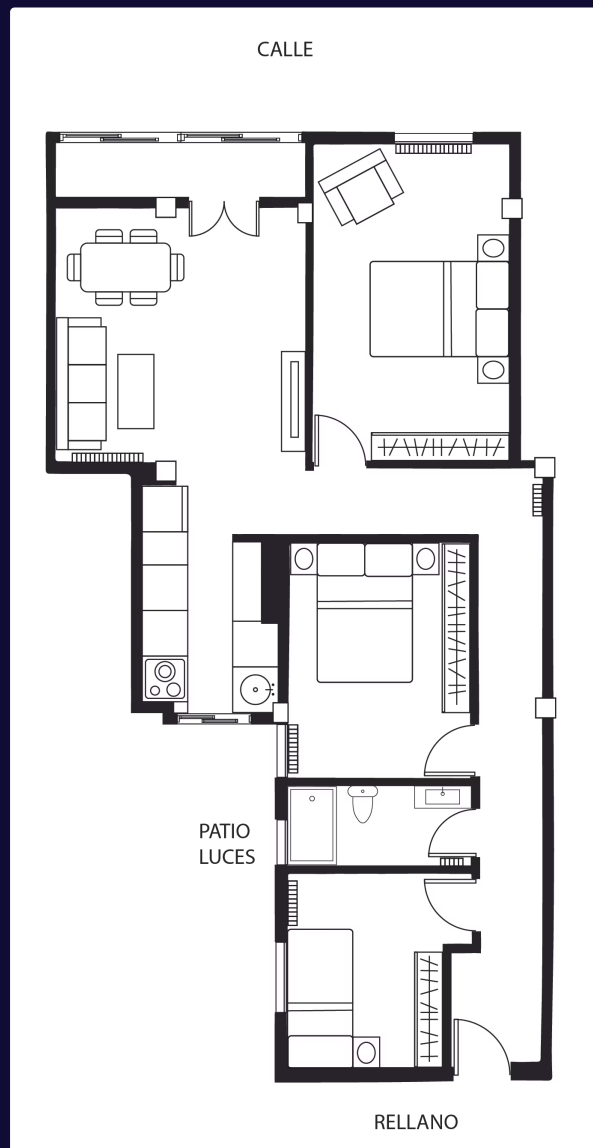


Alcance de obra

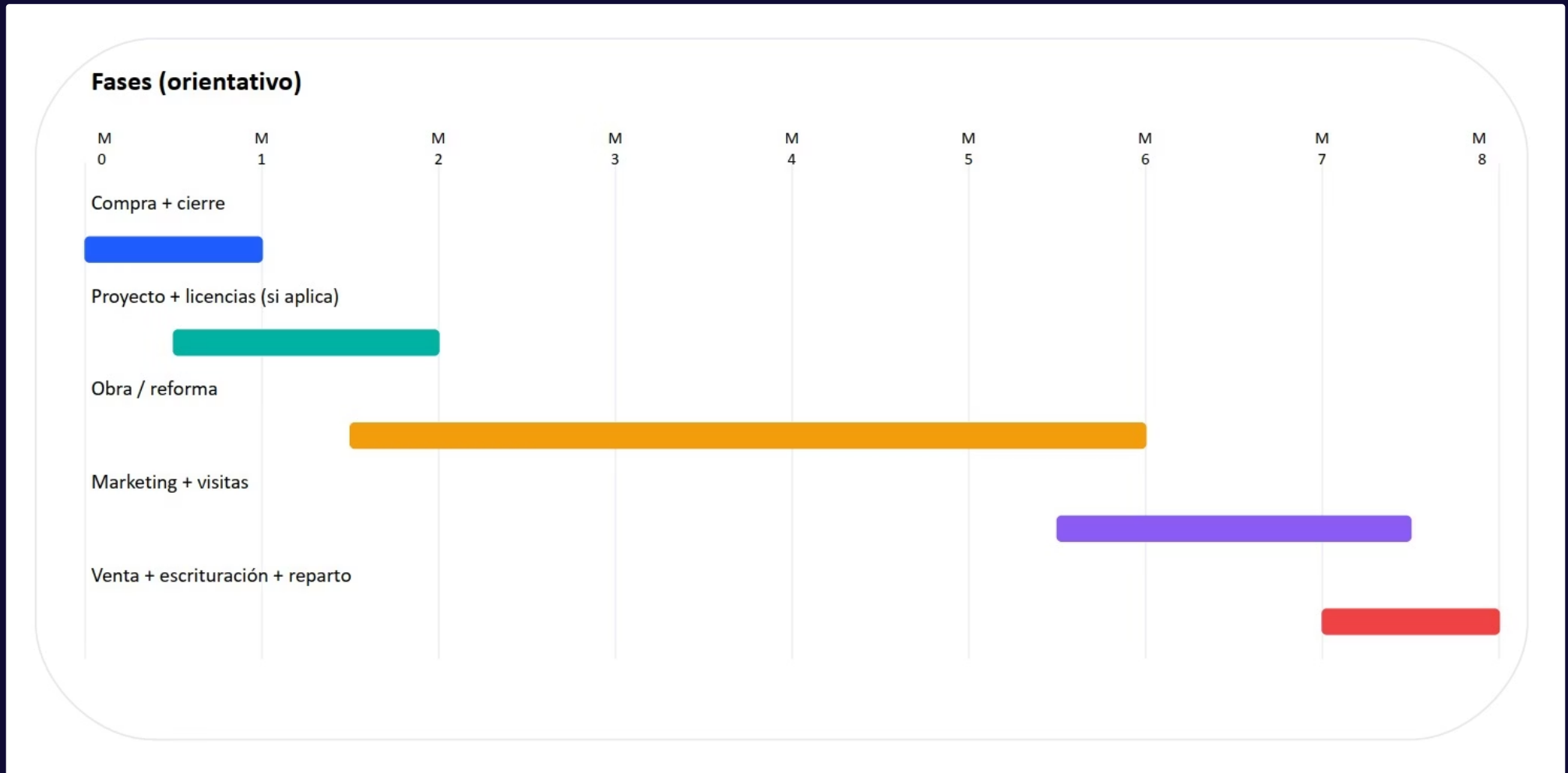
- Demoliciones y redistribución
- Unión zona cocina salón comedor
- Instalaciones: renovación electricidad
- Cocina y baños totalmente equipados
- Carpintería, suelos, pintura y alisado, iluminación
- "home staging" Completo



Plan de reforma



Cronograma de la operación (~8 meses)



❏ **Nota:** el cronograma depende de licencias, disponibilidad de equipo y velocidad de comercialización.

Objetivo: maximizar velocidad de ejecución sin sacrificar calidad

Desglose de la operación

Concepto	€
Compra (precio + impuestos)	135,800€ + 12875€
Reforma	30314€
Gastos operativos	9500€
Total inversión	188489€
Precio expectativa venta conservador	220000€
Beneficio bruto	31500€
Rentabilidad bruta	16,72%



Rentabilidad para el inversor

Dato base

11,7%

de retorno en ~8 meses

Equivalencia anualizada

Anualización simple: $11,7\% \times (12/8) \approx 17,6\%$

Anualización compuesta (TAE aprox.):

$(1 + 0,117)^{(12/8)} - 1 \approx 18,1\%$

Ejemplo rápido

Inversión 5.000€ → retorno 585€ en 8 meses (antes de impuestos)

Total devuelto: 5.585€ (si se cumple el objetivo)

Equivalente anualizado (compuesto)

≈18,1%

TAE aprox.

Ticket mínimo

5.000€

Por inversor



Importante: la rentabilidad objetivo no es garantía. Depende de ejecutar reforma, vender y cerrar en plazo.

Riesgos principales y mitigaciones

Riesgos

- Ejecución: retrasos de obra o sobrecostos.
- Licencias/administración.
- Mercado: venta más lenta o menor precio.
- Financiación/estructura: costes adicionales.
- Liquidez: salida al vencimiento depende de la venta.

Mitigaciones

- Presupuesto cerrado + hitos + penalizaciones.
- Colchón de imprevistos (5–10%).
- Plan comercial desde el mes 1 (producto, precio y canal).
- Validación comparables (ventas recientes) y tasación.
- Reportes periódicos y control de caja.



Pasos

01

Reserva de ticket (mín. 5.000€)

02

Firma de documentación (modelo préstamo participativo)

03

Aportación de fondos a la cuenta del vehículo / proyecto

04

Seguimiento: Reporte mensual con avances del proyecto

05

Salida: venta y distribución del capital + retorno

Aviso: inversión con riesgo. La rentabilidad objetivo no está garantizada y existe riesgo de pérdida parcial o total del capital. Este material es informativo y no constituye asesoramiento financiero.

Contactar con: Sydney Plou

sydneyplou@gmail.com

+34617189614

