

**Reental**



## **MADRID 4 / MAD-4**

Oportunidad de inversión en Madrid, España.

[soporte@reental.co](mailto:soporte@reental.co)

# CONTENIDO

- 01** CIFRAS CLAVE
- 02** DATOS CIUDAD
- 03** UBICACIÓN
- 04** ANÁLISIS DE MERCADO
- 05** MODELO INVERSIÓN
- 06** RENDIMIENTOS REENTAL
- 07** ¿CÓMO PUEDO INVERTIR?
- 08** HOJA DE RUTA
- 09** ESTADO ACTUAL
- 10** ESTADO FINALIZADO
- 11** EQUIPO
- 12** ¿QUIÉN ES INVERIN?
- 13** AVISO LEGAL
- 14** MÁS INFORMACIÓN



## RESUMEN LUGAR

Madrid, capital de España

## TIPO DE PROYECTO

Préstamo en cuentas participativas

## TIPO DE EXPLOTACIÓN

Compra, reforma, venta.

## REFORMA ADOPTADA

Reforma Interior

## COLATERALIZABLE

Sí es colateralizable.



## CIFRAS CLAVE



TICKET DE PROYECTO:  
4.211 TOKENS



RENTABILIDAD TOTAL  
ESTIMADA:  
15,00% \*SR



RENTABILIDAD ESTIMADA  
ANUALIZADA:  
15,00% \*SR



DURACIÓN:  
12 MESES



FIN DE PROYECTO:  
FEBRERO 2027



RENDIMIENTO:  
PLUSVALÍA FINAL

# DATOS CIUDAD

Madrid, la vibrante capital de España, combina historia, modernidad y una oferta cultural inigualable. Reconocida por su imponente arquitectura y avenidas como el Paseo del Prado o la Gran Vía, Madrid es el epicentro político, y económico del país con sedes de grandes multinacionales entre sus calles. Su rica oferta cultural incluye museos de renombre internacional como el Museo del Prado, el Reina Sofía y el Thyssen-Bornemisza. Además, destaca por su variada gastronomía, con mercados como San Miguel y zonas icónicas como La Latina y Malasaña.

Su excelente red de transporte público, con una de las mejores redes de metro de Europa, facilita la movilidad y conecta eficientemente todos los puntos de la ciudad. El turismo es un pilar fundamental, atrayendo a millones de visitantes cada año gracias a su patrimonio histórico y su vibrante vida nocturna. Su oferta de servicios educativos y sanitarios de alta calidad, junto con áreas verdes como el Parque del Retiro y Madrid Río, hacen de la ciudad un lugar atractivo tanto para vivir como para invertir.

Población	Altitud	PIB per cápita	Perfil comprador /
3,416,771 hab. 6,779,888 metrop. (2024)	657 m.s.n.m.	50.216 € (2022)	Extranjero 65%, Vivienda habitual
Ubicación	Superficie	% Rehabilitación	Precio Medio m2
<u>40°25'01"N</u> <u>3°42'12"O</u>	604,45 km <sup>2</sup>	+ 80% (2023)	8.993 €/ m2 media



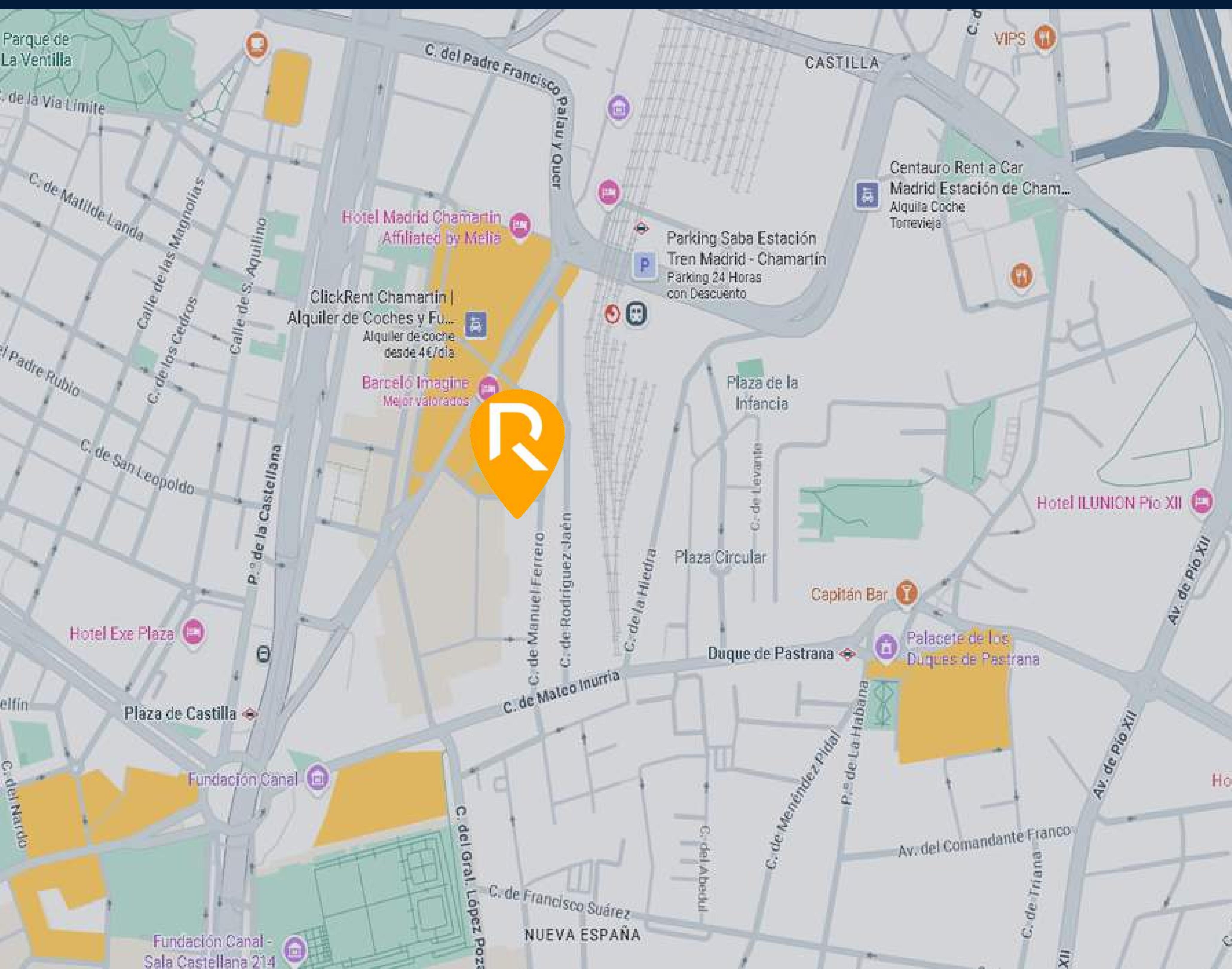
# UBICACIÓN

Ubicado en el prestigioso distrito de Chamartín, en Madrid, Esteban Terrados 8 representa una oportunidad única para quienes buscan combinar exclusividad, conectividad y alto potencial de inversión. Rodeado de zonas residenciales consolidadas, centros empresariales y servicios de primer nivel, este enclave urbano destaca por su equilibrio entre tranquilidad residencial y dinamismo económico.

A pocos minutos del Paseo de la Castellana y perfectamente comunicado mediante transporte público —metro, cercanías y varias líneas de autobuses—, ofrece una accesibilidad excepcional tanto para residentes como para profesionales. La zona cuenta con parques urbanos, colegios internacionales, restaurantes de alta cocina y una oferta comercial variada, lo que convierte a esta dirección en una de las más codiciadas del norte de la capital.

Invertir en Esteban Terrados es asegurar un activo sólido en una de las zonas más estables, con alta demanda y mayor proyección de Madrid.

## MAPA



# ANÁLISIS DE MERCADO



## Crecimiento de la demanda en Madrid

Las peticiones de trasteros en Madrid han mostrado una tendencia claramente alcista en los últimos años, pasando de un índice base de 100 en 2023 a 112 en 2024 y 120 en 2025, acompañada de ocupaciones medias en el entorno del 82–85 % en los centros urbanos mejor ubicados. Con un crecimiento de capacidad nacional de +46 % entre 2022- 2024.

Para 2026 se prevé un nuevo avance hasta niveles de índice 128, con ocupaciones estimadas en el rango del 85–86 %, impulsado por factores estructurales como la reducción de la superficie residencial por vivienda, el auge del comercio electrónico y la consolidación de operadores especializados. Esto refuerza la tesis de que la demanda de espacio de almacenamiento en Madrid seguirá creciendo de forma sostenida en el corto y medio plazo.

2023 - 2026\*



## Dinamismo del mercado de trasteros

El mercado muestra un comportamiento sólido, impulsado por una demanda constante de espacio adicional en un entorno residencial consolidado y de alta presión inmobiliaria. Los precios de venta de trasteros bien ubicados se sitúan en torno a 2.000–3.000 €/m<sup>2</sup>, frente a una vivienda residencial que ronda los 4.800 €/m<sup>2</sup>, lo que refuerza el valor añadido de disponer de metros auxiliares en zonas prime.

El producto más demandado son las unidades de 2 a 6 m<sup>2</sup>, que combinan accesibilidad, funcionalidad y alta liquidez. Operativamente, los activos bien gestionados alcanzan ocupaciones del 85–90 %, con episodios de plena ocupación, evidenciando la resiliencia del segmento y su capacidad para generar ingresos recurrentes.



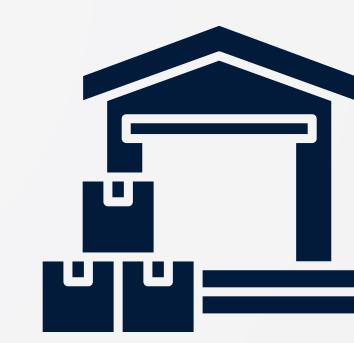
Precio de venta  
por m<sup>2</sup>

El mercado apunta a 2.000 – 3.000 €/m<sup>2</sup> para trasteros bien ubicados.



España 4º  
mercado europeo  
de self-storage

Unos 1,9 millones m<sup>2</sup> de espacio y un 11,6 % del total europeo



Ocupación  
operativa  
almacenaje.

Un 85 – 90 % de media a partir de estabilización de la ocupación.



# MODELO INVERSIÓN

## INVERSIÓN EN MADRID 4

ESCENARIO ESPERADO	IMPORTE
Coste total del proyecto	760,000.00 €
Lanzamiento Reental	421,100.00 €
Aportación al proyecto	400,000.00 €
Comisión de lanzamiento	21,100.00 €

### Beneficios del Inversor en MADRID 4

CONCEPTO	SUPERREENTEL	REENTELPRO	REENTEL
RENDIMIENTO TOTAL ANUALIZADO	15%	12%	10%
Rendimientos mensuales	NO	NO	NO
RENDIMIENTO TOTAL	15%	12%	10%
Plusvalía	SÍ	SÍ	SÍ
Rentabilidad total	63,135.00 €	50,532.00 €	42,110.00 €

### Plazo y Tokens en MADRID 4

CONCEPTO	IMPORTE
Plazo de la inversión*	12 meses*
Tokens a emitir	4,211.00

Divisa de la operación: Euros (€)

\*Plazo sujeto a cláusula de amortización anticipada prevista en el contrato de préstamo

# ESCENARIOS



	Esperado	Optimista	Conservador
COSTES DEL PROYECTO			
Costes del proyecto	760,000.00 €	760,000.00 €	760,000.00 €
Aporte promotor	400,000.00€	400,000.00€	400,000.00€
Comisión de Lanzamiento	21,100.00 €	21,100.00 €	21,100.00 €
Tasa interés Base anual	10 %	10 %	10 %
BENEFICIOS INVERSOR			
Rendimiento Total anualizado	15%SuperReental 12%ReentalPro 10%Reental	18,6%SuperReental 15,6%ReentalPro 13,6%Reental	12,4%SuperReental 9,8%ReentalPro 8,1%Reental
Rendimiento Total	15%SuperReental, 12%ReentalPro, 10%Reental	21,7%SuperReental 18,2%ReentalPro 15,8%Reental	14,5%SuperReental 11,5%ReentalPro 9,5%Reental
SuperReental	63,135.00 €	91,422.,10 €	61,080.70 €
ReentalPro	50,532.00 €	76,683.10 €	48,487.70 €
Reental	42,110.00 €	66,857.10 €	40,025.70 €
Fecha de Venta	Febrero 2027	Abril 2027	Abril 2027
Días de proyecto	360 días	420 días	420 días

\*LA ESTIMACIÓN DE ESCENARIOS SE HA BASADO EN LA VARIACIÓN DE PRECIO Y/O FECHA DE VENTA FINAL.

MODELO INVERSIÓN: La serie RNT-MAD-4 participa a través de cuentas en participación en la sociedad propietaria del activo.

RIESGO: Apreciación menor de la estimada

## RENDIMIENTOS

### SuperReental\*\*



- ✓ Beneficio Total  
**15,00%\***
- ✓ Beneficio total anualizado  
**15,00%\***

FECHA LANZAMIENTO:  
**16 / 12 / 2025**

### ReentalPro\*\*



- ✓ Beneficio Total  
**12,00%\***
- ✓ Beneficio total anualizado  
**12,00%\***

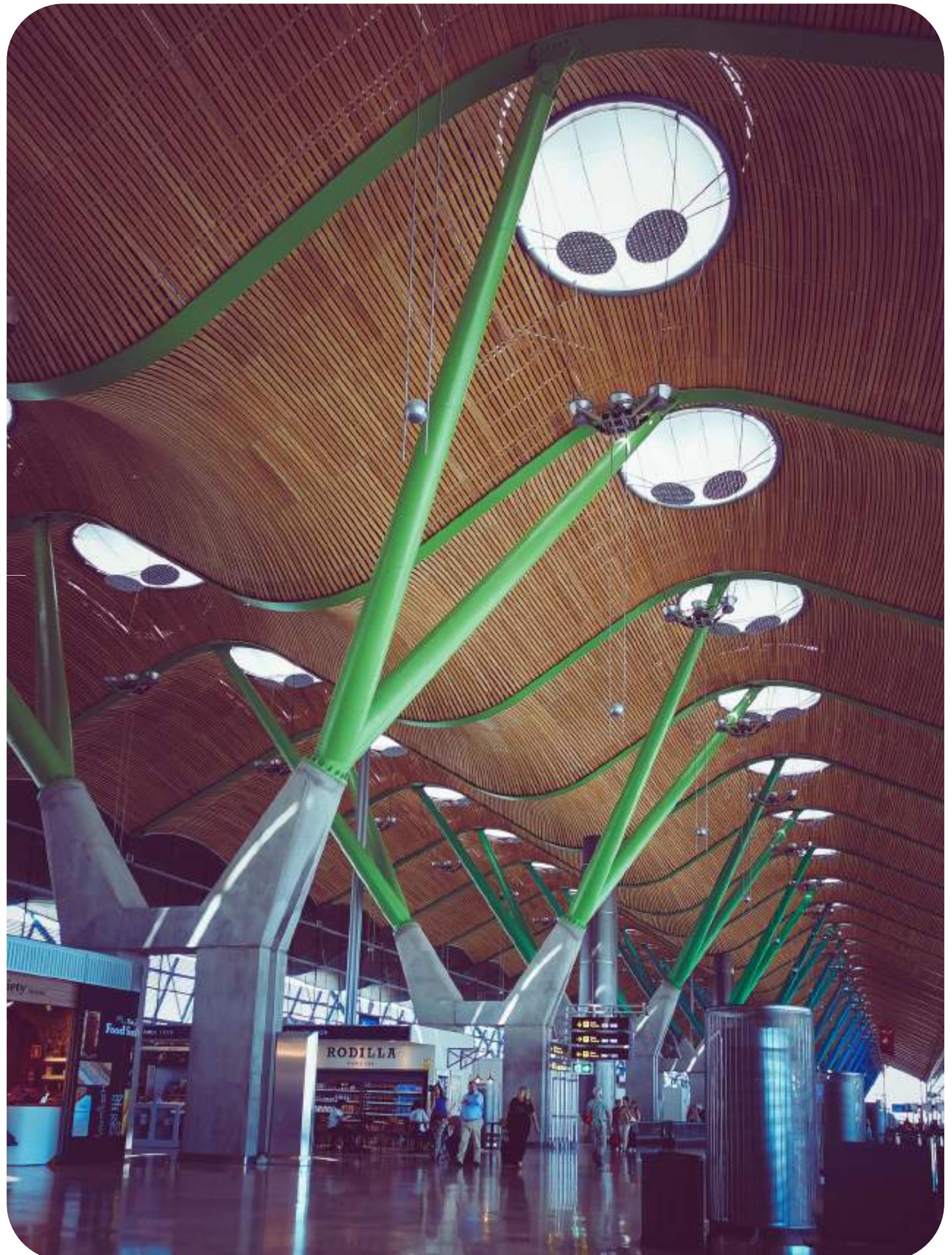
FECHA LANZAMIENTO:  
**17 / 12 / 2025**

### Reental\*



- ✓ Beneficio Total  
**10,00%\***
- ✓ Beneficio total anualizado  
**10,00%\***

FECHA LANZAMIENTO:  
**18 / 12 / 2025**



FECHA FINALIZACIÓN\*:  
**01 / 02 / 2027**

RENDIMIENTO:  
PLUSVALÍA FINAL DE PROYECTO



#### REINVERSIÓN:

SE PERMITE REINVERSIÓN DE LOS RENDIMIENTOS CUANDO EL PROYECTO SE ABRA A LOS USUARIOS EN LA PLATAFORMA

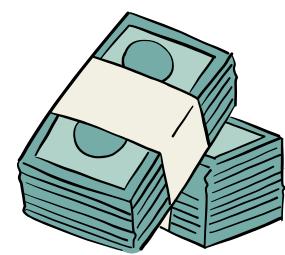
\*Rendimiento estimado del proyecto 10,00% anualizado y final con costes excluyendo los impuestos. Cada inversor tributará conforme a las normas del país de residencia. Estimación de Beneficio para Escenario Esperado

\*\*Los SuperReental y Wealth tienen fecha de preventa a través de Reental .

# ¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

En Reental tienes dos vías para invertir.

Elige la opción que mejor se adapte a ti y sigue los pasos detallados:



**Con FIAT**  
(transferencia bancaria)

1

Accede a tu cuenta  
Inicia sesión en la plataforma.



2

Selecciona “Invertir por transferencia”  
En el dashboard.

3

Elige inmueble, divisa, cantidad y wallet de destino



4

Realiza la transferencia bancaria  
Usa los datos facilitados.



5

Adjunta justificante  
Sube el comprobante para validación.



# ¿CÓMO PUEDO INVERTIR?



Con Cripto  
(USDT, BTC, USDC)

## 1) A TRAVÉS DE TU WALLET

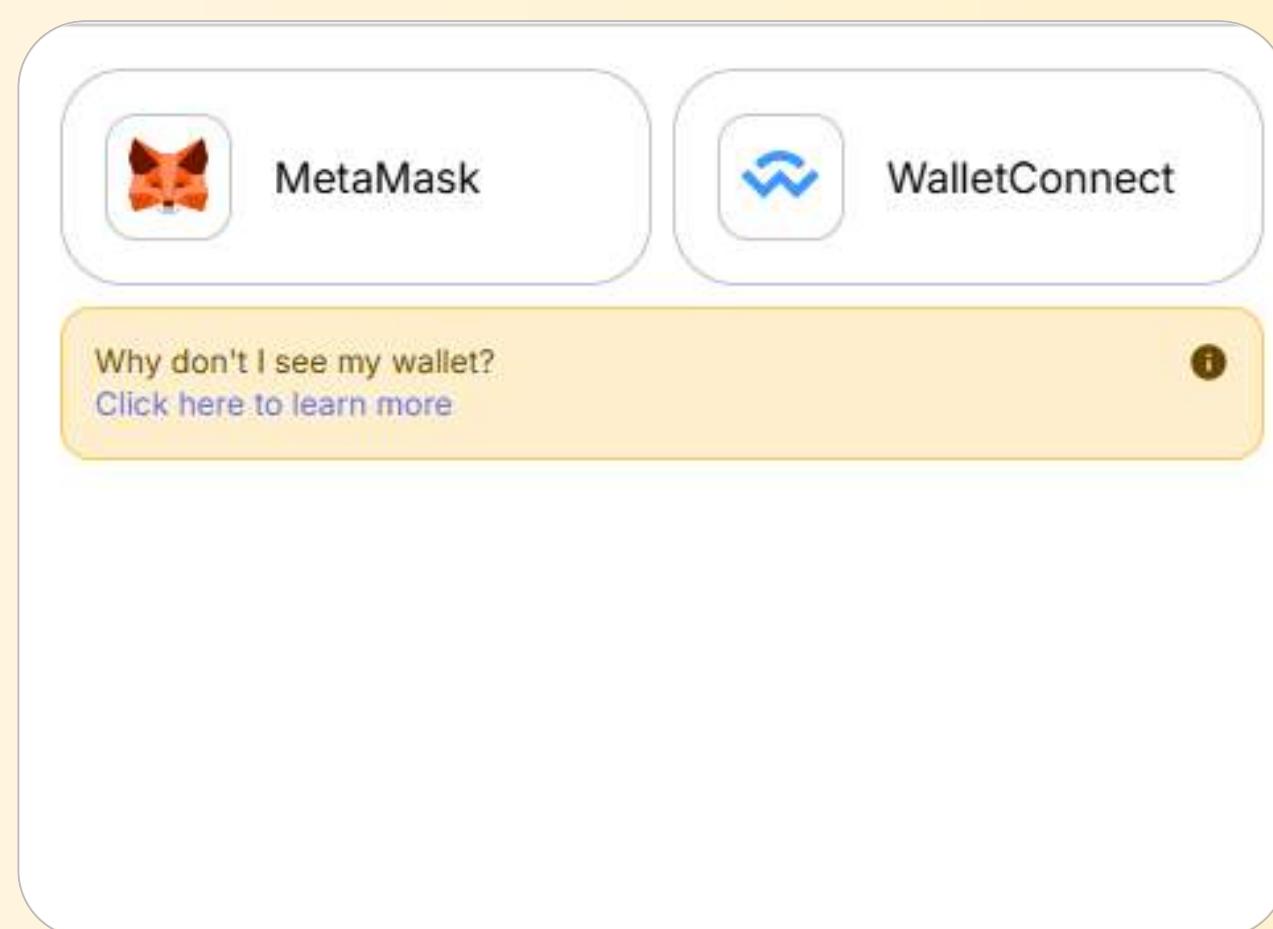
1

Conecta tu wallet  
MetaMask, Trust Wallet, etc.

2

Ve a “Inmuebles”  
Menú lateral izquierdo.

Añadir wallet



Reental

Dashboard

Inmuebles

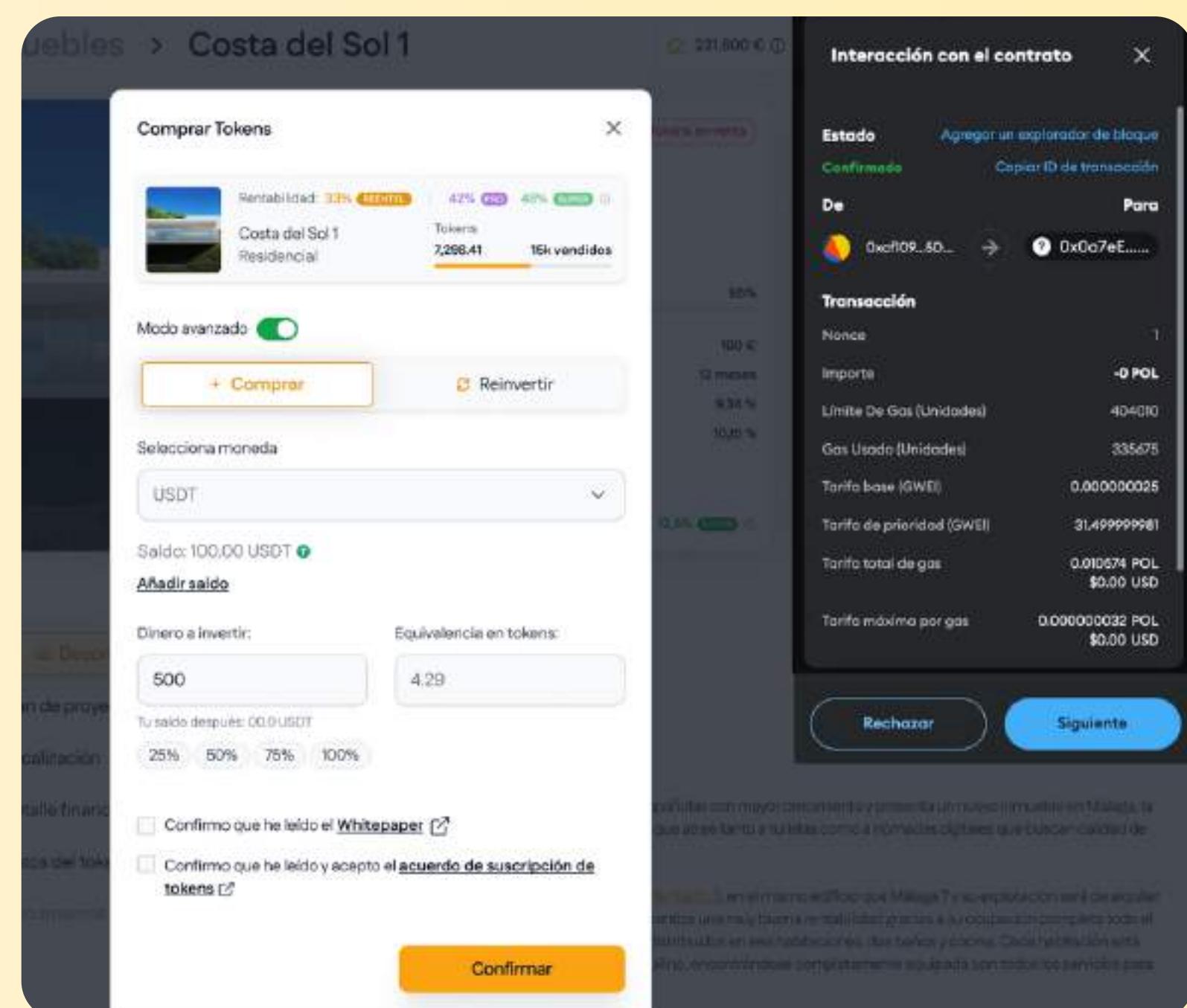
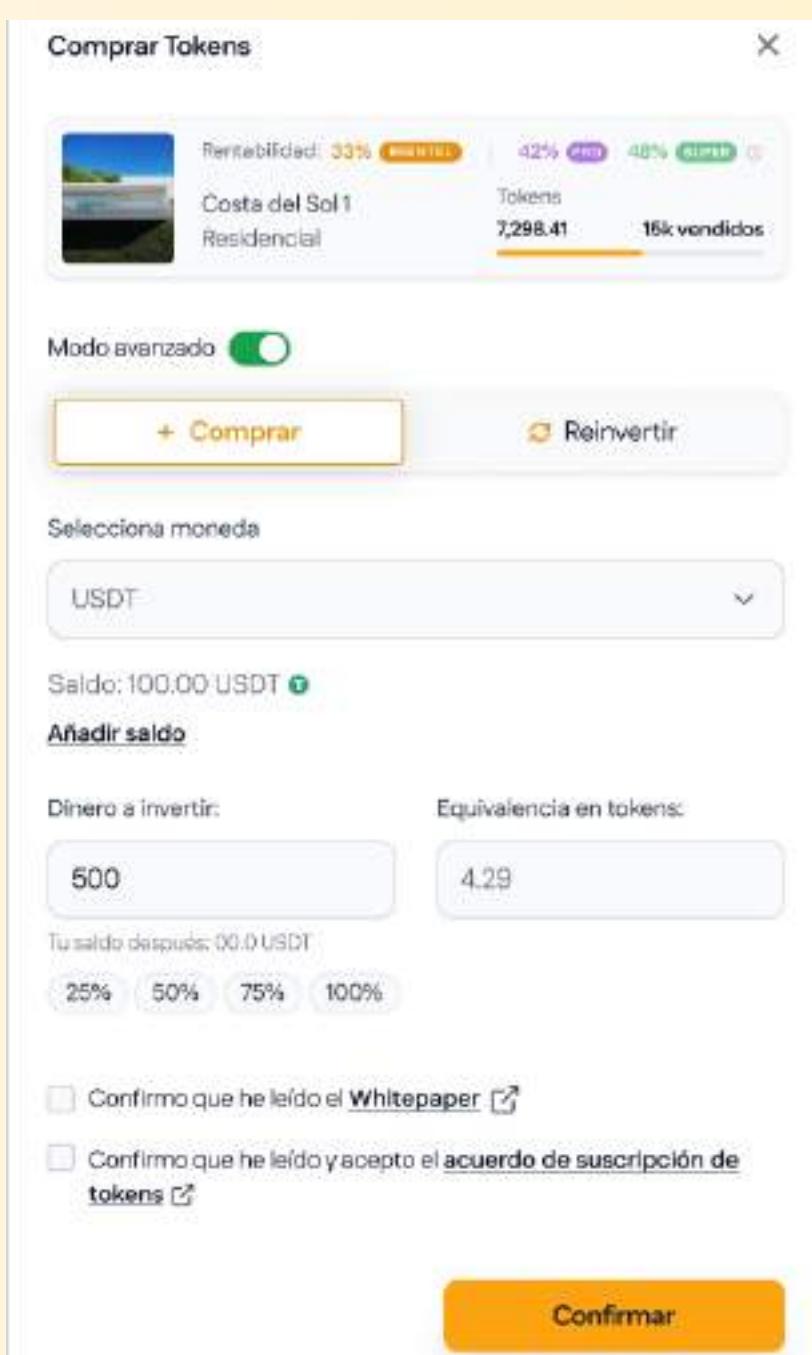


3

Busca el activo  
Selecciona inmueble y  
haz clic en “Invertir”.

4

Confirma la operación  
Autoriza el pago desde tu wallet.



## 2) BTC / USDC



Contacta con un agente interno para guiarte en todo el proceso.  
[sopporte@reental.co](mailto:sopporte@reental.co)

# HOJA DE RUTA

ESCENARIO  
ESPERADO

1



1.

DICIEMBRE 2025

Se firma el contrato.

**FIRMA**

2.

ENERO 2026

Seguimiento de Reformas

**SEGUIMIENTO REFORMA**

3.

JUNIO 2026\*

Finalización de obra

**FINALIZACIÓN OBRA**

4.

FEBRERO 2027\*\*

Fin de contrato y venta de los inmuebles .

**VENTA Y CIERRE**



\*FECHAS ESTIMADAS, PUEDEN VARIAR SEGÚN CRONOGRAMA  
ESTIMADO PARA LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN.

\*\* TRAS FINALIZAR FINANCIACIÓN, 45 DÍAS PARA EL INICIO DE LA  
CUENTA DEL PROYECTO.

## ESTADO ACTUAL



Este local comercial ubicado en la c/ Esteban Terrados, en el consolidado distrito de Chamartín de Madrid, representa una excelente oportunidad de inversión con alto potencial de rentabilidad. Se trata de un espacio en dos niveles: planta baja de 123 m<sup>2</sup> y planta sótano conectada interiormente de 266 m<sup>2</sup>, ofreciendo una superficie total construida de 389 m<sup>2</sup>. Actualmente en buen estado de conservación, el inmueble destaca por su versatilidad y su idoneidad para reconversión.

El proyecto contempla la transformación integral del espacio para albergar entre 70 y 80 trasteros de alta demanda, orientados tanto a uso residencial como profesional, en una zona con elevada densidad urbana y escasa oferta de almacenamiento. Esta reconversión estratégica permitiría capitalizar la superficie disponible con una rentabilidad mayor.



El espacio cuenta con luz natural en zonas puntuales, acceso independiente desde la calle y buenas condiciones técnicas para el desarrollo de un proyecto eficiente y funcional. Situado en una calle tranquila pero bien conectada, y a escasos minutos de arterias principales como la Avenida de Pío XII o el Paseo de la Castellana, este activo se encuentra en una de las zonas con mayor capacidad de valorización de la capital.

# ESTADO REFORMADO

Tras la ejecución del proyecto de reconversión, el local en Esteban Terrados 8 se transformará en un moderno complejo de trasteros urbanos compuesto por 71 unidades independientes, distribuidas en planta baja y planta sótano.

Estas unidades estarán acondicionadas con materiales resistentes, ventilación, iluminación eficiente y accesos optimizados para facilitar el uso tanto diario como ocasional.

La distribución ha sido diseñada para maximizar la superficie útil y la comodidad del usuario, garantizando una alta funcionalidad y una gestión sencilla del espacio. Los accesos se realizarán a través de dos entradas diferenciadas, una por planta, con una circulación interior fluida y segura.



INTERIOR REFORMADO

En una ciudad como Madrid, donde la densidad de población, el encarecimiento del metro cuadrado reducen drásticamente los espacios de almacenaje disponibles, los trasteros urbanos se han convertido en una necesidad básica para familias, autónomos y profesionales.



PLANTA BAJA

Ya sea para guardar archivos, bicicletas, stock comercial, objetos estacionales o pertenencias personales, este tipo de soluciones responde a una demanda real y en constante crecimiento.

Además, su modelo de explotación mediante alquiler mensual garantiza una rentabilidad sostenida y baja rotación, lo que convierte esta inversión en una excelente fuente de ingresos pasivos para el comprador inversionista. el sector.

La escasa oferta de trasteros en zonas céntricas y residenciales como Chamartín, unida al diseño eficiente del proyecto, asegura una alta tasa de ocupación desde su comercialización inicial. Se ofrecerá un producto inmobiliario muy alineado con las nuevas tendencias de consumo urbano: espacios funcionales, de fácil acceso, seguros y con alta rentabilidad, ideales tanto para inversores particulares como para operadores profesionales del sector.

## EQUIPO DE TRABAJO

**Eric Sánchez**



CEO

Jefe Ejecutivo

**Lorena Moreno**



LEGAL & COMPLIANCE

Departamento legal

**Adrián Paloma**



CFO & CAO

Departamento de  
Finanzas

**Andrés Sánchez**



ARQUITECTO

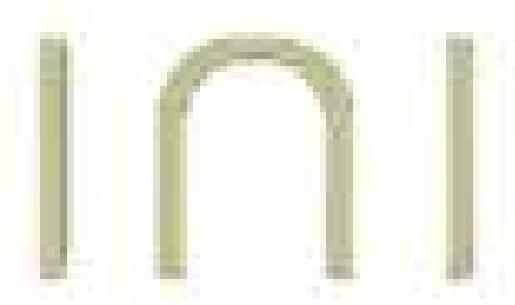
Departamento Arquitectura  
e Inmobiliario



# ¿QUIÉN ES INVERIN?

**INVERIN**  
INVERSIONES INMOBILIARIAS

Su actividad abarca desde la adquisición de inmuebles hasta la reforma, legalización y comercialización final, con especial atención a productos residenciales de alta demanda y potencial turístico. Con un enfoque flexible, sin dependencia de financiación bancaria y con una estructura ágil, Inverin detecta y ejecuta oportunidades con altos márgenes de retorno para sus socios e inversores.



## INVERIN

Inverin Consultora de Gestión S.L. es una firma con sede en Madrid especializada en la inversión, asesoramiento y gestión integral de proyectos inmobiliarios en España. Fundada en 2023, la compañía se centra en la promoción y transformación de activos urbanos, combinando visión estratégica, análisis financiero y experiencia operativa para maximizar la rentabilidad de cada desarrollo.



Esta segunda colaboración con Inverin, tras MAD-3 representa la continuidad de participar en proyectos urbanos cuidadosamente seleccionados, con una gestión profesional orientada a resultados sólidos y seguros.

# AVISO LEGAL

## Uso Exclusivo para Inversores Profesionales

Este dossier tiene fines meramente informativos y se dirige exclusivamente a inversores profesionales. No constituye una oferta, recomendación o asesoramiento de inversión, ni debe ser considerado como base para tomar decisiones sin consultar previamente con asesores financieros cualificados.

## Limitación de Responsabilidad

La información contenida ha sido elaborada con el mayor rigor posible, pero Reental no garantiza la exactitud, integridad o actualidad de los datos presentados. Tampoco se hace responsable de pérdidas o daños derivados del uso de este documento.

## Riesgos de Inversión

Toda inversión conlleva riesgos. Los rendimientos pasados no garantizan resultados futuros. El valor de la inversión puede fluctuar, y existe la posibilidad de no recuperar el capital invertido. Las condiciones fiscales pueden variar en función de la legislación aplicable y la situación personal del inversor.

## Derechos de Autor y Uso Confidencial

El contenido de este documento está protegido por derechos de autor. Su reproducción, distribución o difusión queda prohibida sin autorización expresa y por escrito de Reental.

## Confidencialidad del Contenido

Este material se facilita con carácter confidencial y no debe compartirse con terceros, salvo con los asesores legales o financieros del receptor.

## Contenido comercial

El presente dossier contiene información resumida sólo a efectos comerciales. Para conocer toda la información del proyecto el inversor debe consultar detalladamente el contenido del White Paper al que podrá acceder en [www.Reental.co](http://www.Reental.co)

# ¿TIENES ALGUNA DUDA?

Más información aquí



o contáctanos en:

**soporte@reental.co**

A large, illuminated digital screen is mounted on a modern building facade. The screen displays a grayscale image of a multi-story apartment building with balconies. Below the image, white text reads: "La forma fácil de invertir en inmuebles." At the bottom of the screen, the Reental logo is visible.

La forma fácil  
de invertir en  
inmuebles.

Reental