

PIRINEOS 1 | PIR-1



Oportunidad de inversión inmobiliaria en
Benasque, Pirineo Aragonés. España
con rentabilidad estimada del 15% anual simple* y 15% total*.

soporte@reental.co

*Retorno estimado tras aplicar la bonificación de comisiones al estatus de inversor SuperReental.
TIR estimada SuperReental 15%

CONTENIDO

01. PUNTOS CLAVE

02. ACTIVO

03. UBICACIÓN Y MERCADO

04. ESTRATEGIA Y ANALISIS

05. FINALIZACIÓN

06. MODELO INVERSIÓN

07. RENDIMIENTOS

08. HOJA DE RUTA

09. ¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

10. EQUIPO & AVISO LEGAL

11. MÁS INFORMACIÓN

PIRINEOS 1 | PIR-1

Préstamo · Reforma

PUNTOS CLAVE

TICKET DE PROYECTO:

1,500,000 €

RENTABILIDAD ANUAL
ESTIMADA SIMPLE:

15% SR*

DURACIÓN:

12 MESES

POSIBLE PRÓRROGA DE 6 MESES
(NO AUTOMÁTICA)

RENDIMIENTO

Final

RENTABILIDAD TOTAL
ESTIMADA:

15% SR*

TIR

15% SR*



Lugar

**Benasque, Huesca.
Pirineo Aragonés. España**



Reforma adoptada

Reforma



Tipo de proyecto

Préstamo mercantil



Tipo de explotación

**Compra, reforma y
venta**



Colateralizable

Si es colateralizable

*Los inversores con estatus SuperReental y ReentalPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Rental.co y de ahí su mejora de rentabilidad.

ACTIVO

El activo consiste en la adquisición y puesta en valor de Casa Anglada, una vivienda palaciega del siglo XVI ubicada en el casco histórico de Benasque, en pleno corazón del Valle de Benasque (Pirineo aragonés), uno de los enclaves de montaña más exclusivos y con mayor proyección turístico-residencial del norte de España.

El proyecto se sitúa en un entorno con escasez estructural de producto singular y de alto valor patrimonial, impulsada por la creciente demanda de segunda residencia premium en el Pirineo aragonés, tanto por parte de compradores nacionales como de inversores internacionales atraídos por el binomio esquí (Cerler) - montaña y naturaleza en verano.



Nuevo proyecto de reposicionamiento sobre un activo de carácter histórico y arquitectónico único, con detalles ya restaurados, lo que reduce el riesgo de ejecución frente a un proyecto de rehabilitación integral desde cero.



ACTIVO



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

El activo se compone actualmente de una casa señorial construida originalmente en el siglo XVI, con una superficie total de 879 m² distribuidos en tres plantas de aproximadamente 300 m² cada una. La vivienda conserva su arquitectura original de piedra y madera, con arcos trabajados, suelos históricos en piedra y una estructura que recuerda a las antiguas casas fortificadas del Pirineo — una dimensión y un carácter arquitectónico excepcionalmente superiores a la media del submercado residencial de Benasque.

La propiedad cuenta con un amplio recibidor en planta baja, un patio interior y una zona exterior de jardín, además de vistas directas al Valle de Benasque y a los picos de los Pirineos. Su ubicación en el casco del pueblo le aporta accesibilidad y vida de proximidad (comercios, restauración, servicios), a pocos kilómetros de la estación de esquí de Cerler.



UBICACIÓN Y MERCADO

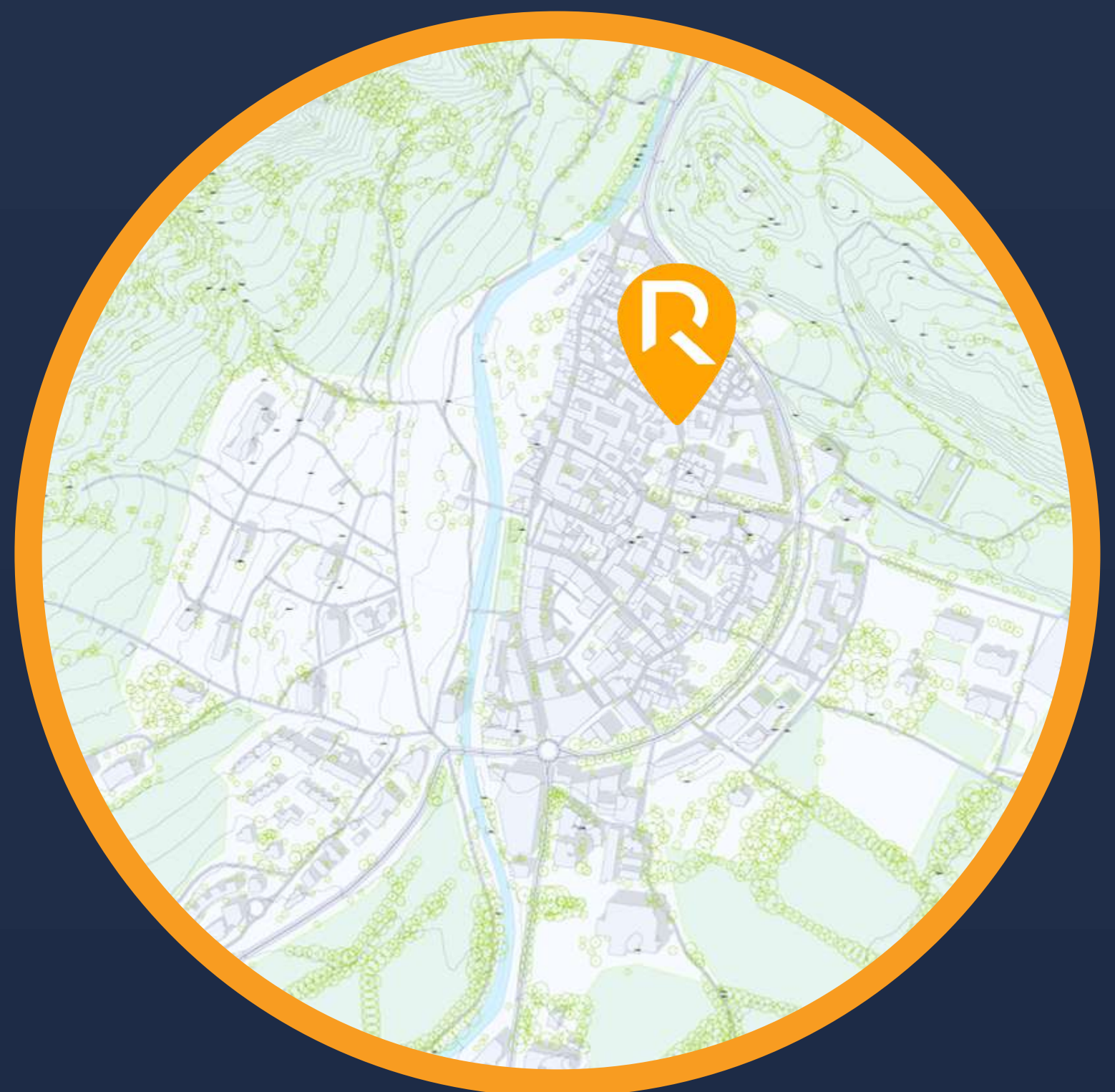
El activo se ubica en C/ Director Ferraz, 22440 Benasque (Huesca), en pleno casco urbano consolidado del municipio, capital del Valle de Benasque y uno de los destinos de montaña más reconocidos y con mayor proyección del Pirineo aragonés. Su localización se sitúa en una de las vías residenciales y comerciales consolidadas del núcleo, con alojamientos, comercios y servicios de proximidad, a pie de la Plaza Mayor y del casco histórico.

Benasque cuenta con acceso directo por la N-260 y la A-139, que conectan el valle con Barbastro, Huesca y Zaragoza, y con la Ruta Internacional hacia Francia a través del Túnel de Vielha (Val d'Aran). Desde la propiedad se puede acceder en pocos minutos a la estación de esquí de Cerler y al Parque Natural Posets-Maladeta.

Cuenta con una ubicación privilegiada:

- Parque Natural Posets-Maladeta y macizo del Aneto
- Anciles – conjunto histórico declarado uno de los pueblos más bonitos de España
- Estación de esquí Aramón Cerler (≈6 km, 10 min en coche)
- Llanos del Hospital – esquí nórdico y centro termal (≈13 km, 15 min)

42°36'29"N 0°31'23"E



CRECIMIENTO Y ATRACTIVO

El Pirineo aragonés, y en particular el Valle de Benasque, se consolida como uno de los mercados de montaña más sólidos de España, impulsado por la doble temporada (esquí en invierno, montaña y naturaleza en verano) y por la llegada de compradores de alto poder adquisitivo procedentes de Cataluña, Madrid, País Vasco y, cada vez más, de compradores internacionales atraídos por la calidad medioambiental y la proximidad a Francia.

El submercado se beneficia de la escasez estructural de suelo edificable y de producto singular en el casco urbano, lo que favorece la apreciación de activos históricos o de gran superficie bien ubicados, como es nuestro caso.



Datos clave del mercado

- Mercado residencial de montaña de alta gama, con fuerte componente de segunda residencia nacional e internacional
- Hospital de Benasque y centro de salud local; Hospital de Barbastro (≈90 km)
- Aeropuerto de Lleida-Alguaire (≈132 km)



ANALISIS

SUBMERCADO RESIDENCIAL EN LA ZONA

El mercado residencial de Benasque se sitúa actualmente en torno a 3.000 €/m² de oferta. Hay muestra una evolución moderada durante 2024–2025 (2.878 €/m² en enero 2024 → 3.078 €/m² en enero 2025 → 2.984 €/m² en junio 2025), con un crecimiento interanual de apenas ~1%.

La tesis de inversión de Casa Anglada no se apoya, por tanto, en una hipótesis de apreciación general del mercado, sino en la combinación de adquisición por debajo de mercado, transformación en producto premium y escasez de oferta comparable.

COMPARABLE	PRECIO	SUPERFICIE	€/M²	LECTURA
Casa histórica rehabilitada, centro Benasque	440.400 €	200 m²	3.395 €/m²	Producto muy escaso: histórico + rehabilitado + patio + centro. Vivienda de menor tamaño, no extrapolable directamente
Casa histórica sin rehabilitar, centro Benasque	3.500.000 €	1.054 m²	3.321 €/m²	Producto patrimonial muy singular: histórico + BIC + torre defensiva + jardín + centro de Benasque. Gran superficie
Chalet Benasque/Anciles	1.200.000 €	358 m²	≈3.352 €/m²	Techo del residencial convencional de gran tamaño, sin componente patrimonial
Casa tradicional, Renanué (Valle de Benasque)	680.000 €	300 m²	≈2.267 €/m²	El carácter arquitectónico añade valor, pero la localización (30–40 min de Cerler) penaliza frente al centro de Benasque

BENCHMARK PIRINEO CATALÁN (BAGERGUE, VAL D'ARAN)

Para calibrar el techo de mercado en producto premium de montaña se ha tomado como referencia Bagergue, núcleo próximo a Baqueira:

PRODUCTO	PRECIO	SUPERFICIE	€/M²
Casa catalogada, bien cultural	550.000 €	162 m²	3.395 €/m²
Casa tradicional de piedra, equipada	690.000 €	200 m²	3.450 €/m²
Casa tradicional aranesa	780.000 €	192 m²	4.062 €/m²
Casa 4 dorm., licencia turística	850.000 €	180 m²	4.722 €/m²
Casa nueva A+, próxima a Baqueira	1.114.000 €	185 m²	6.022 €/m²
Casa pareada nueva, luxury	1.795.000 €	314 m²	5.717 €/m²

Estos comparables muestran que, en un pueblo pirenaico con arquitectura tradicional, proximidad a estación de esquí, escasez de producto y turismo de alto poder adquisitivo, el mercado puede aceptar 4.000–5.000 €/m² para producto residencial muy bueno, y el producto nuevo excepcional puede superar 5.500–6.000 €/m². Baqueira/Bagergue tiene un mercado significativamente superior al de Benasque y no se utiliza como comparable directo, sino como referencia de techo.



ANALISIS

POSICIONAMIENTO

Benasque no compite directamente contra Baqueira — la propuesta de valor es distinta: mientras Baqueira se apoya en esquí + lujo + exclusividad + ski-in/ski-out, Benasque ofrece pueblo histórico + naturaleza + montaña + gastronomía + esquí + verano. Para un proyecto como Casa Anglada, este segundo posicionamiento resulta especialmente atractivo: el producto no se comunica como "apartamentos de lujo en Benasque", sino como residencias privadas de montaña dentro de una casa histórica pirenaica.

DEMANDA

El mercado de Benasque presenta características muy favorables para este producto: segunda residencia, turismo de montaña con fuerte componente familiar, doble temporada (esquí en invierno, senderismo/ciclismo/naturaleza en verano), gastronomía, y escasez estructural de producto histórico. A nivel nacional, el mercado de vivienda se mantiene fuerte en 2026, si bien las compraventas han mostrado cierta moderación frente a los máximos de 2025 (-2,6% interanual en el primer semestre de 2026, aunque sigue siendo uno de los periodos más activos de la última década). Este contexto refuerza que el proyecto no debe basarse en una apreciación futura del mercado, sino en la propia transformación del activo.

COMPETENCIA

El inventario disponible en el Valle de Benasque es muy reducido: apenas unas decenas de casas y chalets frente a un mercado de apartamentos mucho mayor. Dentro del segmento realmente comparable a Casa Anglada — casa histórica + gran superficie + arquitectura singular + centro de Benasque + vistas — la competencia directa es prácticamente inexistente. Esto es positivo para el posicionamiento del producto, pero implica también que no existen aún suficientes transacciones que confirmen de forma sólida un precio de 5.000 €/m² en Benasque; este es el principal riesgo de mercado del proyecto.

CLIENTE OBJETIVO

El perfil comprador se concentra en cuatro grandes segmentos. Desde Madrid, familias de alto patrimonio que buscan una segunda residencia para Navidad, Semana Santa, verano, puentes y fines de semana de esquí. Desde Barcelona, un perfil especialmente relevante por su proximidad relativa al valle, que busca montaña, naturaleza, esquí y arquitectura tradicional. Un tercer perfil, procedente del País Vasco y Navarra, históricamente afín al Pirineo. Y por último, un perfil extranjero —Francia, Bélgica, Países Bajos, Reino Unido y otros mercados europeos— que valora especialmente la combinación de historia, naturaleza y lifestyle por encima del simple precio por metro cuadrado.

FINALIZACIÓN



IMAGEN REPRESENTATIVA FACHADA (TRAS FINALIZACIÓN PODRÍA VARIAR)

Una vez ejecutado el plan de reposicionamiento, Casa Anglada se consolidará como un conjunto residencial de 4 apartamentos diferenciados, manteniendo el carácter arquitectónico protegido de la vivienda palaciega del siglo XVI y adaptándolo a los estándares actuales de habitabilidad y confort del mercado residencial de montaña de Benasque.

La transformación contempla las siguientes actuaciones principales:

- División en 4 apartamentos independientes, distribuidos en las tres plantas del inmueble (planta baja, primera y segunda), aprovechando la tipología de casa patio con patio central característica del edificio.
- Aumento de la cubierta para ampliar los metros útiles del último nivel, ganando superficie habitable bajo la actual planta de ático/camarote.
- Ampliación de algunos huecos de ventana, mejorando la entrada de luz natural en las estancias interiores sin alterar la lectura histórica de las fachadas.
- Modernización integral del interior: instalaciones, distribución y acabados adaptados al estándar de vivienda de alta gama, conservando los elementos originales de valor (muros de piedra, dinteles, carpinterías de madera).

La propiedad está catalogada como Ficha ADO-3 dentro del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Benasque (PEPRI). Permite obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y rehabilitación, así como ampliación hasta los límites de aprovechamiento fijados en la zona — siempre sin alterar la estructura original ni los elementos morfológicos protegidos.

El resultado será un producto residencial único en el mercado de Benasque: cuatro viviendas de autor con identidad arquitectónica histórica, orientadas a compradores que buscan una segunda residencia de carácter en uno de los enclaves de montaña más exclusivos y demandados del Pirineo aragonés.



MODELO INVERSIÓN

INVERSIÓN EN PIRINEOS 1

ESCENARIO ESPERADO	IMPORTES - Euros (€)		
COSTE TOTAL PROYECTO	2,952,000 €		
LANZAMIENTO REENTAL	1,500,000 €		
Aportación al proyecto	1,500,000 €		
Recaudación de lanzamiento	60,000 €		

BENEFICIOS DEL INVERSOR	SUPERREENTEL **	REENTELPRO**	REENTEL
RENDIMIENTO ANUAL ESTIMADO SIMPLE*	15%**	12%**	11%
RENDIMIENTO TOTAL ESTIMADO	15%**	12%**	11%
TIR (Tasa Interna de Retorno)	15%**	12%**	11%
Bonificación comisión estatus	4%	1%	
PRORROGA DE 6 MESES***			
RENDIMIENTO ANUAL ESTIMADO SIMPLE*	17%***	14%***	13%*
RENDIMIENTO TOTAL ESTIMADO (18 MESES)	23.5%***	19%***	17.5%
Bonificación comisión estatus	6%	1.5%	
TIR (Tasa Interna de Retorno)	15.1%***	12,3%***	11.35%

PLAZO DE LA INVERSIÓN	12**** meses
Tokens a emitir	15.000

MODELO INVERSIÓN: La serie RNT-PIR-1 es un préstamo a la sociedad compradora y ejecutora del proyecto, con derecho de crédito via el Emisor.

RIESGOS: Posibles retrasos en la ejecución del proyecto o en los plazos previstos de comercialización y venta del activo.

*Retorno anual simple estimado, calculado sobre la base de las proyecciones financieras del proyecto y considerando el calendario previsto de flujos de caja. La rentabilidad no está garantizada y puede variar en función de la evolución real del proyecto, plazos de ejecución, costes, fiscalidad y mercado.

**Los inversores con estatus SuperReentel y ReentelPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Rental.co y de ahí su mejora de rentabilidad.

La estimación de Escenarios se ha basado en la variación de precio y/o fecha de venta final.

***Las condiciones de la prórroga se determinarán en función del progreso de la operación y se aplicarán en caso de que no se haya escriturado la venta del inmueble transcurridos los 12 meses.

****Las fechas indicadas son estimadas y comienzan a los 15 días desde la finalización de la financiación de la oferta. Plazo sujeto a cláusula de amortización anticipada prevista en el contrato.

RENDIMIENTOS

ESTIMADOS	SUPER**	PRO**	REENTEL
RENDIMIENTO TOTAL ESTIMADO	15%*	12%*	11%*
RENDIMIENTO ANUAL ESTIMADO SIMPLE	15%*	12%*	11%*
TIR	15%*	12%*	11%*
FECHA LANZAMIENTO:	20/08/2026**	21/08/2026**	22/08/2026**

FECHA FINALIZACIÓN*:
SEPTIEMBRE 2027**

RENDIMIENTO:
FINAL

REINVERSIÓN:

Se permite la reinversión de los rendimientos una vez abierto el proyecto en la plataforma de Rental.



*Rendimiento estimado del proyecto con costes excluyendo los impuestos. Cada inversor tributará conforme a las normas del país de residencia. Estimación para Escenario Esperado.
Plazo sujeto a cláusula de amortización anticipada prevista en el contrato.

**Las fechas indicadas son estimadas y comienzan a los 15 días desde la finalización de la financiación de la oferta. Está incluido una posible prórroga de 6 meses adicionales con incremento final de 17% anualizado y 23,5 final para SR.

***Los inversores con estatus SuperReentel y ReentelPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Rental.co y de ahí su mejora de rentabilidad.

La estimación de Escenarios se ha basado en la variación de precio y/o fecha de venta final.

****Retorno anual estimado, calculado sobre la base de las proyecciones financieras del proyecto y considerando el calendario previsto de flujos de caja. La rentabilidad no está garantizada y puede variar en función de la evolución real del proyecto, plazos de ejecución, costes, fiscalidad y condiciones de mercado.

HOJA DE RUTA

ESCENARIO
ESPERADO

1. **AGOSTO 2026****
Lanzamiento en plataforma.
LANZAMIENTO
2. **15 DIAS TRAS CIERRE FINANCIACIÓN**
15 días para inicio de la cuenta del proyecto tras cierre de financiación completa.
INICIO CUENTA DE PROYECTO
3. **SEPTIEMBRE**
Se firma la compra del activo
COMPRA
4. **OCTUBRE**
Seguimiento del proyecto, se comunicará hitos o actuaciones relevantes.
SEGUIMIENTO
5. **12 MESES TRAS CUENTA DE PROYECTO****
Finalización de proyecto
CIERRE

**Las fechas indicadas son estimadas y comienzan a los 15 días desde la finalización de la financiación de la oferta.

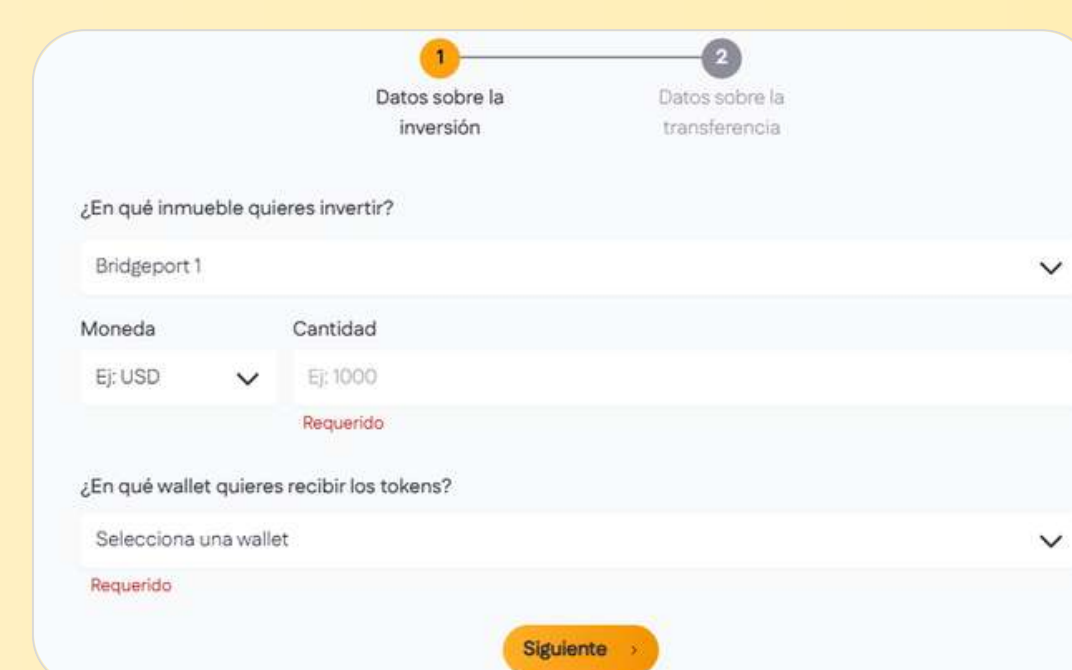
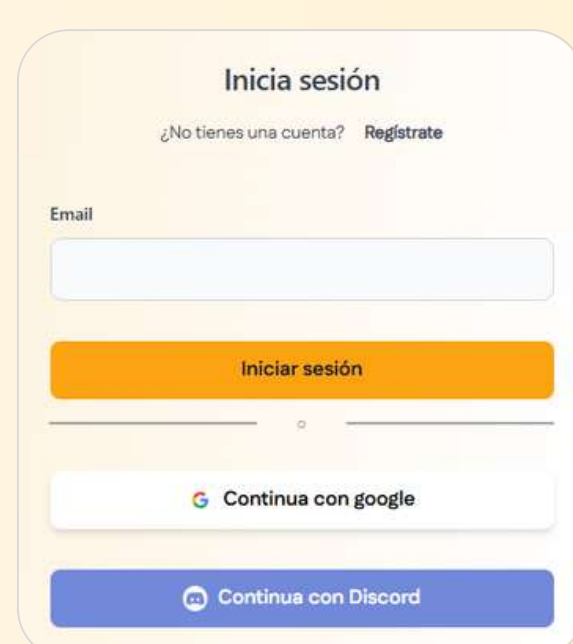
“Esta hoja de ruta tienen carácter meramente informativo y no constituyen una oferta ni recomendación de inversión. Las condiciones del producto financiero se encuentran recogidas en el documento de emisión o Whitepaper, al que deberá remitirse el inversor para obtener información completa y vinculante.”

¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

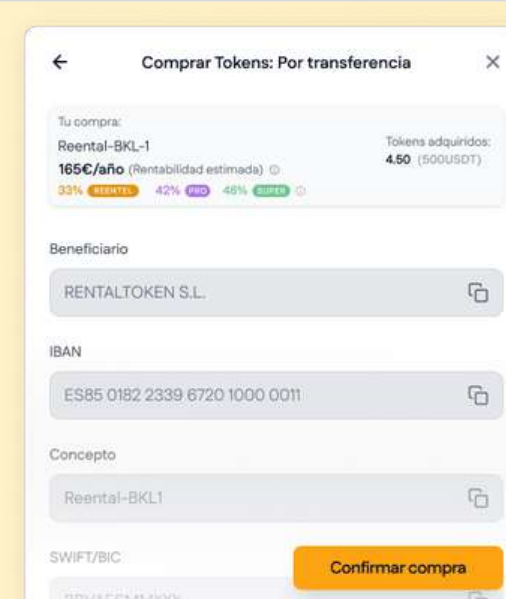
En Rental puedes invertir con la opción que mejor se adapte a ti.
Elige y sigue los pasos detallados:

Con FIAT (transferencia bancaria)

- 1 Accede a tu cuenta e Inicia sesión en la plataforma.
- 2 Selecciona en el dashboard “Invertir por transferencia”
- 3 Elige inmueble, divisa, cantidad y wallet destino



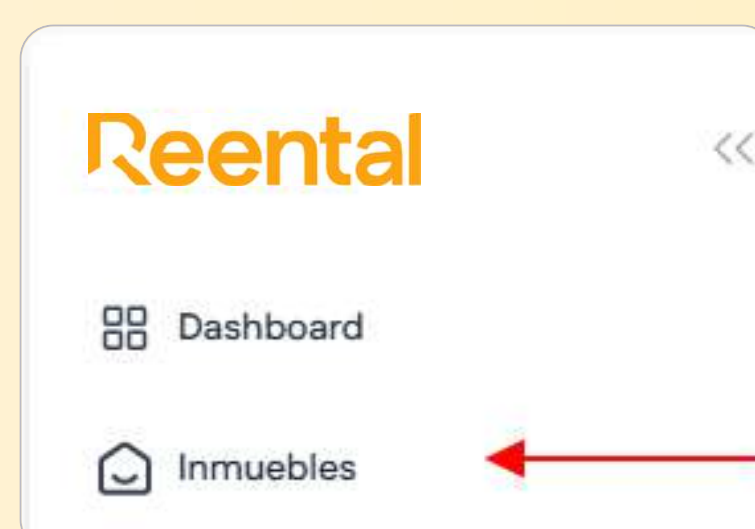
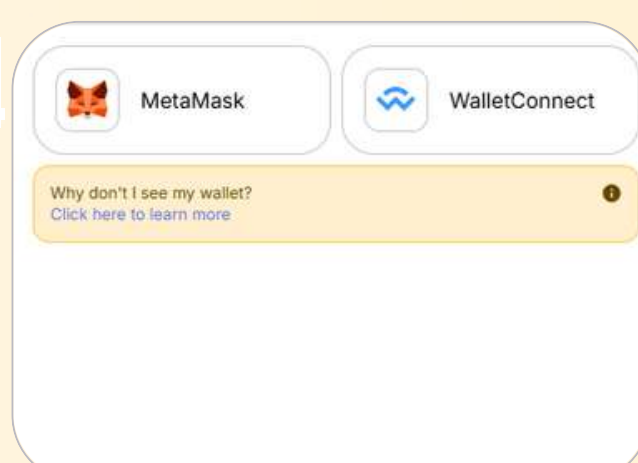
- 4 Realiza la transferencia bancaria con los datos facilitados en €/\$.
5 Adjunta justificante y Sube el comprobante para validación.



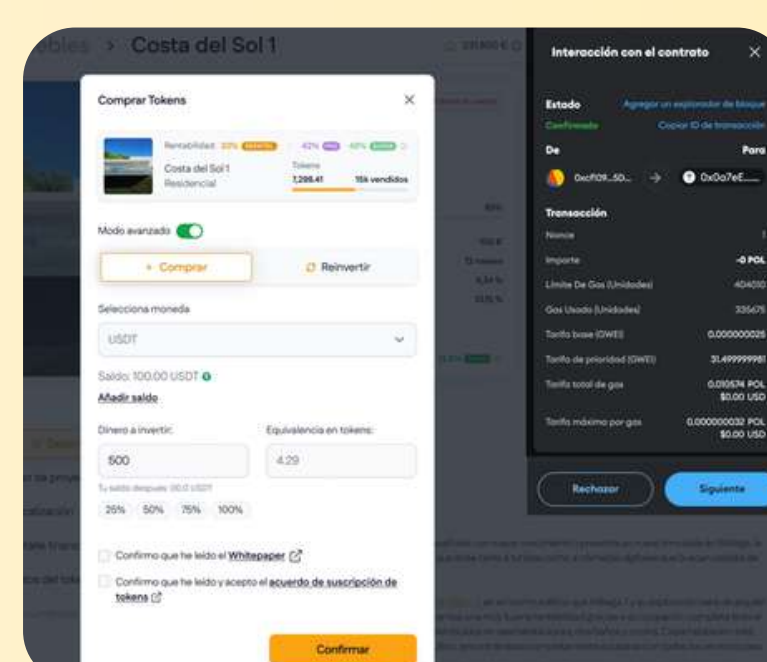
Con USDT / USDC

- 1 Conecta tu wallet MetaMask, Trust Wallet, etc.
- 2 Ve a “Inmuebles” Menú lateral izquierdo.
- 3 Busca el activo y Selecciona inmueble y haz clic en “Invertir”.

Añadir wallet



- 4 Confirma la operación y Autoriza el pago desde tu wallet.



Con Cripto mediante BTC



Contacta con un agente interno para guiarte en todo el proceso.
suporte@reental.co

EQUIPO

Eric Sánchez



CEO

Jefe Ejecutivo

Adrián Paloma



CFO & CAO

Departamento de
Finanzas

Andrés Sánchez



ARQUITECTO

Arquitectura y
gestión Inmobiliaria

Lorena Moreno



COMPLIANCE

Departamento Legal

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 producto financiero el inversor debe consultar detalladamente el contenido del documento de emisión o Whitepaper al que podrá acceder en www.Reental.co

Reental

¿TIENES ALGUNA DUDA?

Más información aquí



o contáctanos en:

soporte@reental.co

La forma fácil
de invertir en
inmuebles.

Reental



reental.co