Reental

MADRID 7 | MAD-7

Oportunidad de inversión inmobiliaria en
Madrid, España con rentabilidad
estimada del 13.5% anual* y 9.0% total*.

soporte@reental.co

*Retorno estimado tras aplicar la bonificación de comisiones al estatus de inversor SuperReentel.
TIR estimada SuperReentel 14.0%

Reental

CONTENIDO

01. PUNTOS CLAVE

02. ACTIVO

03. UBICACIÓN Y MERCADO

04. ESTRATEGIA Y ANALISIS

05. FINALIZACIÓN

06. MODELO INVERSIÓN

07. RENDIMIENTOS Y ESCENARIOS

08. HOJA DE RUTA

09. ¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

10. EQUIPO & AVISO LEGAL

11. MÁS INFORMACIÓN

Reental

MADRID 7 | MAD-7

Compra · Reforma · Venta

PUNTOS CLAVE

TICKET DE PROYECTO:
1,228,000 €

RENDIMIENTO
Final

RENTABILIDAD ANUAL ESTIMADA SIMPLE:
13,5% SR*

RENTABILIDAD TOTAL ESTIMADA:
9.0% SR*

DURACIÓN:
8 MESES

TIR
14.0% SR*

Lugar
Madrid, España

Reforma adoptada
Interior

Tipo de proyecto
Préstamo Participativo

Tipo de explotación
Flipping

Colateralizable
Si es colateralizable

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

ACTIVO

El activo consiste en la adquisición, reforma integral y venta de una vivienda exterior ubicada en la Calle de Alcalá 207, 28028 Madrid, en el entorno de Fuente del Berro, Distrito de Salamanca, uno de los mercados residenciales más consolidados y demandados de la capital.

El proyecto se sitúa en un entorno con fuerte demanda de vivienda reformada de calidad, impulsada por la escasez de producto renovado dentro de un parque edificado maduro, con inmuebles construidos mayoritariamente a mediados del siglo XX, y por el atractivo estructural de esta zona para compradores finales.

ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

El activo se compone actualmente de una vivienda exterior de 160 m^2 construidos (138 m^2 útiles), situada en la 4ª planta de un edificio de 1950, con ascensor, balcón y trastero. La distribución actual responde a la tipología tradicional propia de la edificación de la época, pendiente de una reforma integral que la adapte a los estándares actuales.

La vivienda no dispone de plaza de garaje. La parcela tiene uso residencial con varios inmuebles en régimen de división horizontal en el mismo edificio.

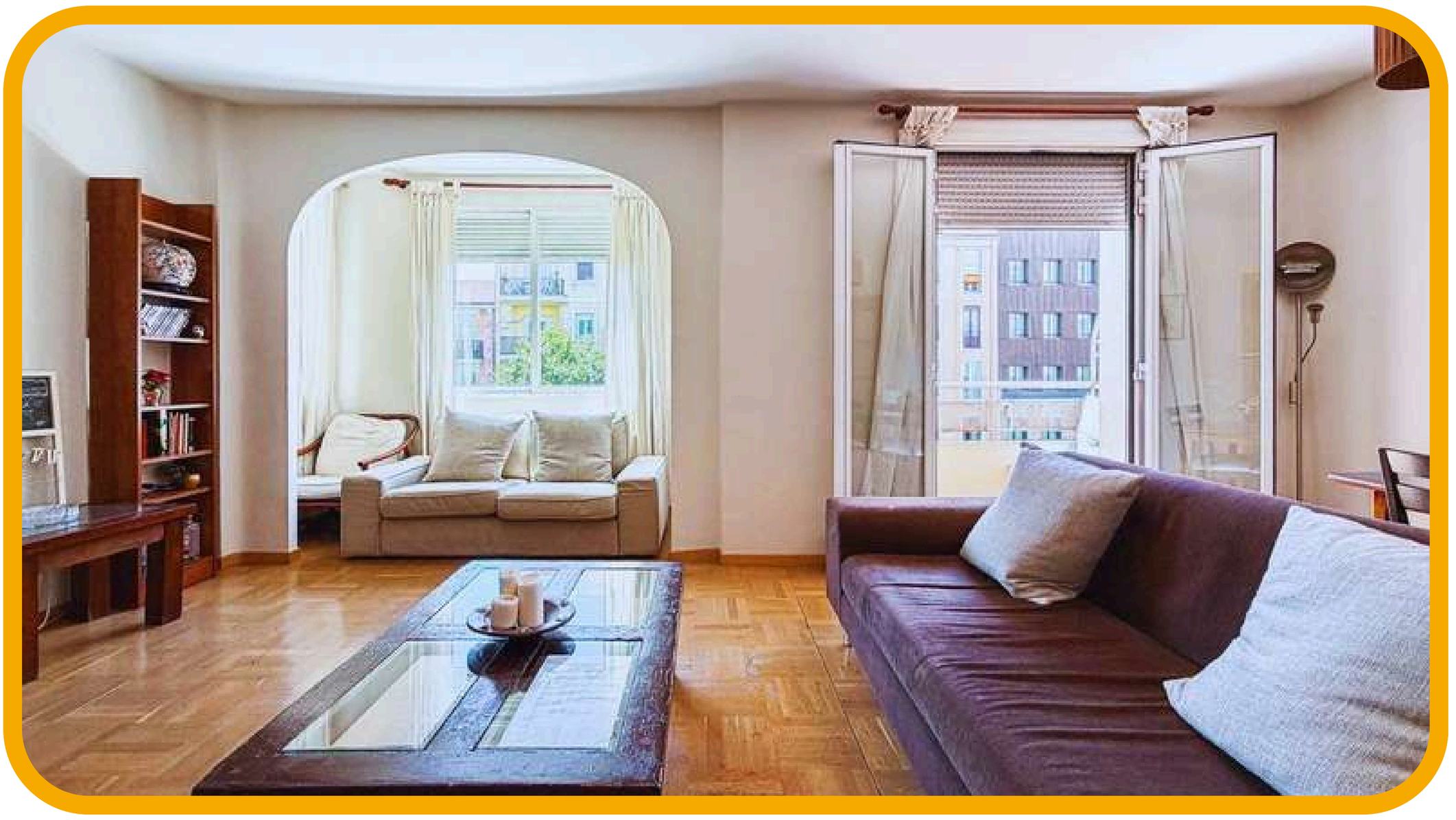
ACTIVO

ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN

La estrategia de creación de valor se basa en una reforma integral llave en mano de la vivienda, reconfigurando su distribución actual en 3 habitaciones y 3 baños, con acabados y calidades de primer nivel acordes al entorno del Distrito de Salamanca, orientados a maximizar el atractivo comercial del activo de cara a su comercialización.

El plan de intervención contempla, entre otras actuaciones:

- Reconfiguración completa de la distribución interior en 3 habitaciones y 3 baños, con mejor aprovechamiento de la superficie útil.
- Renovación integral de instalaciones y acabados, con calidades de primer nivel acordes al entorno.
- Conservación y puesta en valor del balcón y del trastero existentes.
- Ejecución llave en mano por empresa constructora subcontratada y validada.
- Supervisión del equipo y de un arquitecto independiente durante la obra.



UBICACIÓN Y MERCADO

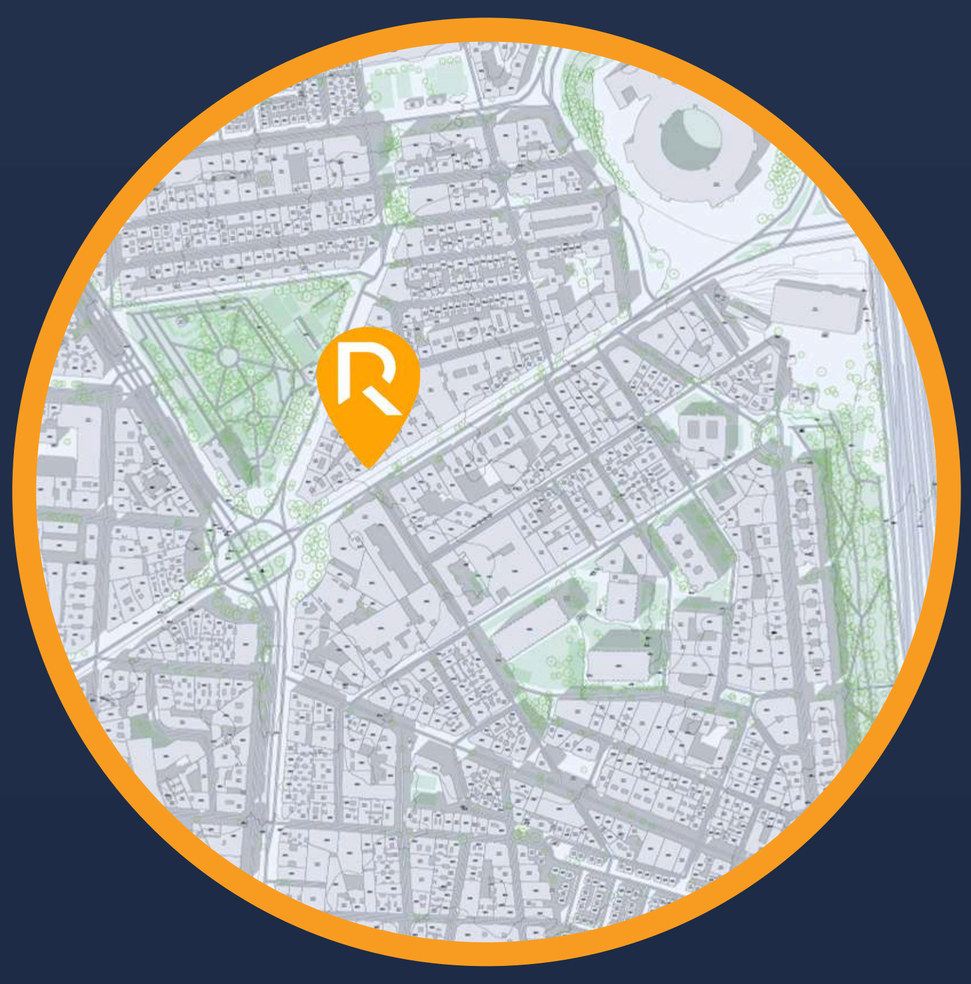
UBICACIÓN

El activo se ubica en la Calle de Alcalá 207, 28028 Madrid, dentro del Distrito de Salamanca, uno de los mercados residenciales más consolidados y líquidos de la capital. Concretamente, la vivienda se sitúa en el entorno de Fuente del Berro, en el tramo oriental del eje de Alcalá: un barrio con edificación tradicional de mediados del siglo XX (edificio de 1950), comercio de proximidad y zonas verdes de referencia como el Parque del mismo nombre.

La propiedad cuenta con excelente conectividad: metro y autobuses sobre el propio eje de Alcalá, con tres estaciones de la Línea 5 (El Carmen, Ventas y Quintana) a escasa distancia, acceso inmediato a la M-30 y a la A-2, y conexión directa con el centro de Madrid a través de la propia Calle de Alcalá.

Cuenta con una ubicación privilegiada con acceso a:

- Metro El Carmen · Ventas · Quintana (Línea 5)
- WiZink Center
- Parque de la Fuente del Berro
- Eje comercial y de servicios de la Calle de Alcalá
- Plaza de Toros de Las Ventas



40°25′1″ N, 3°42′12″ W

ENTORNO INMEDIATO

El activo se ubica en un entorno residencial consolidado del Distrito de Salamanca, sobre el propio eje de la Calle de Alcalá, con amplia oferta de comercio y buena dotación de servicios. Para el ocio y las actividades al aire libre, el Parque de la Fuente del Berro ofrece una zona verde de referencia a escasos minutos, mientras que el entorno de Ventas aporta oferta cultural, deportiva y de ocio de primer nivel. La cercanía a tres estaciones de metro de la Línea 5 sitúa el activo a corta distancia tanto del centro histórico de Madrid como de los ejes de oficinas y comercio prime de la Milla de Oro como Serrano, Velázquez o Goya.

CRECIMIENTO Y ATRACTIVO

Madrid continúa consolidándose como uno de los mercados residenciales más sólidos de España, impulsado por la llegada de población de alto poder adquisitivo y el atractivo internacional de la capital.

El submercado se beneficia especialmente de la escasez de suelo disponible y de la limitada oferta de vivienda reformada en un entorno consolidado y bien conectado del Distrito de Salamanca, favoreciendo la apreciación de activos residenciales de calidad.

Datos clave del mercado

- Mercado residencial de alta gama con fuerte demanda.
- Liquidez en operaciones luxury single-family
- Comparables recientes en el entorno con ventas entre ≈8k -10k €/m^2

Reental

ESTRATEGIA & ANALISIS

Submercado residencial en la zona

La demanda en La Guindalera se mantiene activa y los inmuebles bien posicionados en precio registran plazos de venta competitivos. El aumento de bajadas de precio frente a subidas en los últimos 90 días (17 frente a 2) responde a un ajuste de expectativas de los vendedores, no a una caída real de la demanda.

El resumen de todos los comparables analizados en la zona (en los que se muestran cinco de ellos) muestran precios entre 1.150.000 € y 1.729.000 € cómo máximos y mínimos, con una media de 1.526.467 € (9.533 €/m^2) y un tiempo medio en el mercado de 172 días.

COMPARABLES DE MERCADO	SUPERFICIE APROX.	AÑO CONSTR.	FECHA DE VENTA	PRECIO VENTA	€/M²
Alcalá, 207 (ACTIVO)	138 m^2	1950	Nueva construcción	Objetivo ≈9.515 €	Objetivo ≈9.515 €
Montesa, 12	161 m^2	1944	Septiembre 2025	1.700.000 €	10.559 €
Montesa, 43	168 m^2	1964	Noviembre 2025	1.718.000 €	10.226 €
Alcalá, 182	171 m^2	1947	Marzo 2026	1.680.000 €	9.825 €
Alcalá, 178	134 m^2	1947	Octubre 2025	1.275.000 €	9.515 €
Entorno Montesa	161 m^2	—	Septiembre 2025	1.650.000 €	10.248 €

Perfil del comprador

El producto final está orientado a un comprador de perfil medio-alto, tanto nacional como internacional, que busca una vivienda de tamaño medio-grande (entre 124 y 178 m^2 en los comparables), en línea con los 138 m^2 útiles del activo, totalmente reformada y lista para habitar, en un entorno consolidado y bien conectado del Distrito de Salamanca. Se trata en su mayoría de familias y profesionales que valoran el diseño, la calidad de los acabados y la proximidad a colegios, zonas verdes y oferta gastronómica y comercial de nivel en el eje de Alcalá, priorizando la ubicación prime frente al ahorro en precio.

Es, además, un comprador que prioriza la seguridad de adquirir un producto llave en mano con reforma integral certificada y supervisada, frente al riesgo de acometer personalmente una reforma en un edificio de mediados del siglo XX.

*fuentes INE (Instituto Nacional de Estadística),Idealista, Engel& Völker, Fotocasa, CASAFARI

FINALIZACIÓN

Una vez ejecutada la reforma integral, el activo se consolidará como una vivienda con salón comedor, cocina y tres habitaciones, una in-suite y tres baños enfocados en unas terminaciones de alta gama, plenamente alineada con los estándares de calidad que demanda el comprador final de la zona.

La transformación supondrá una puesta al día integral de una vivienda de 1950 con distribución tradicional, evolucionando hacia un producto de diseño contemporáneo y cálido.

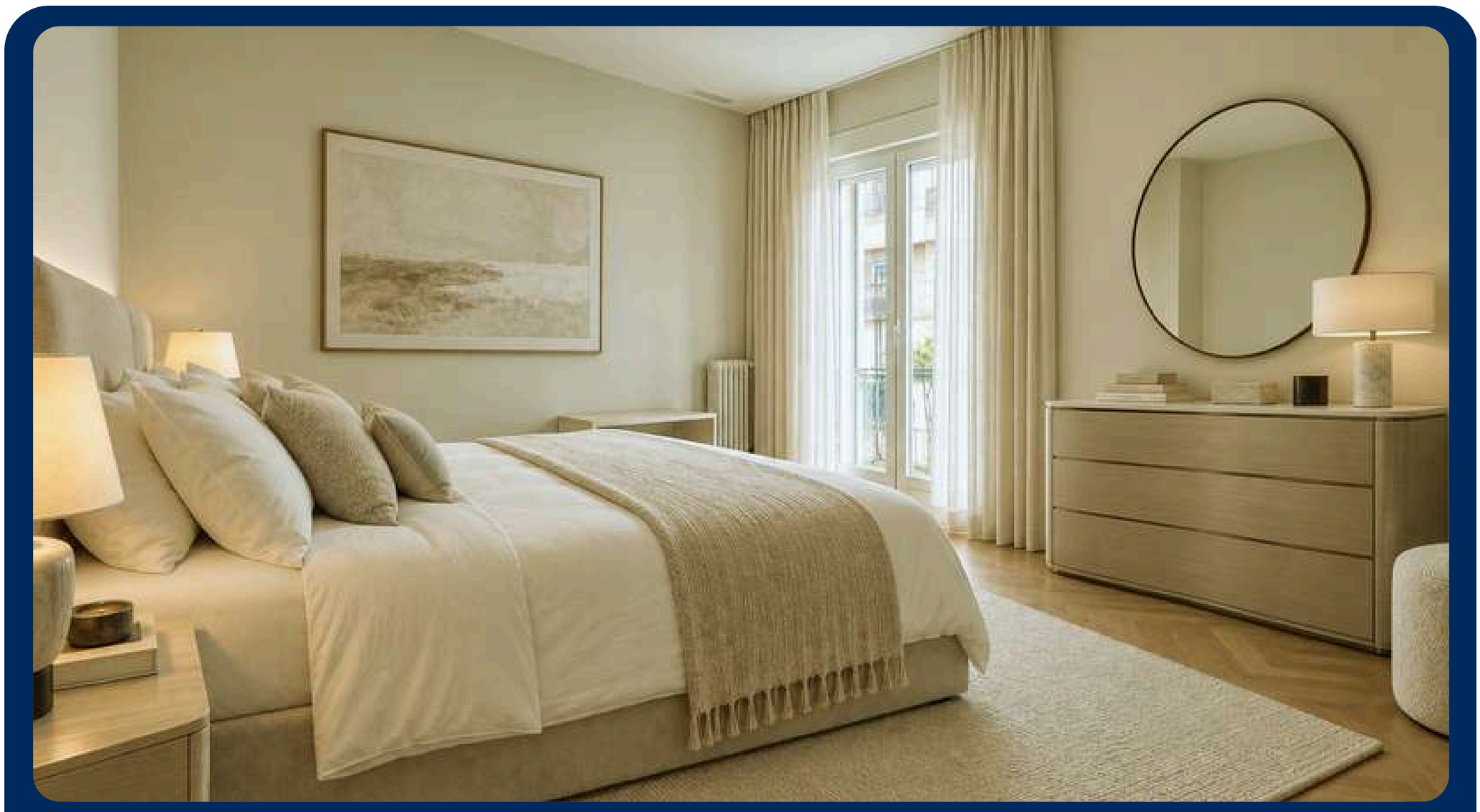
RENDER REPRESENTATIVO (La imagen final podrá variar)

La vivienda seguirá conservando su carácter exterior, el balcón y el trastero existentes, y optimizando el aprovechamiento de sus 138 m^2 útiles mediante una distribución más eficiente.

El proyecto de interiorismo toma como referencia un lenguaje contemporáneo cálido, coherente con el posicionamiento prime del Distrito de Salamanca.
El suelo se resuelve en madera clara, tanto en la zona de día como en los dormitorios, combinado con falsos techos perimetrales de iluminación indirecta y lámparas colgantes de líneas contemporáneas. El mobiliario, tapizado en tonos crudo/beige, aporta piezas de líneas curvas sobre alfombras de fibra natural, mientras que elementos arquitectónicos de carácter, como los vanos en arco, dan identidad al espacio sin renunciar a su amplitud visual. La carpintería exterior se viste con cortinas de suelo a techo que maximizan la entrada de luz natural. En los dormitorios, los cabeceros tapizados, el mobiliario en madera clara y los espejos resuelven de forma decorativa la zona de vestir. Por último, el balcón existente se aprovecha como zona de estar exterior, con mobiliario de fibra y madera y vegetación mediterránea.

FINALIZACIÓN

En conjunto, el proyecto dará lugar a una vivienda reformada llave en mano, de diseño contemporáneo y calidades de primer nivel, orientada a un comprador final que busca producto renovado dentro de uno de los distritos residenciales más consolidados y demandados de Madrid.



RENDER REPRESENTATIVO (La imagen final podrá variar)

Reental

ESCENARIO 2

MODELO INVERSIÓN

INVERSIÓN EN MADRID 7

ESCENARIO ESPERADO	**IMPORTES -** Euros (€)
COSTE TOTAL PROYECTO	1,309,840 €
LANZAMIENTO REENTAL	1,228,000 €
Aportación al proyecto	1,178,857 €
Recaudación de lanzamiento	49,119 €

BENEFICIOS DEL INVERSOR	**SUPERREENTEL****	**REENTELPRO****	**REENTEL**
RENDIMIENTO ANUAL ESTIMADO SIMPLE*	**13.5%*****	**11.5%*****	**9.5%**
Rendimiento medio mensual anual estimado	-	-	-
Bonificación comisión estatus	-	-	
RENDIMIENTO TOTAL ESTIMADO	**9%*****	**7.7%*****	**6.3%**
Rendimiento final	**9%*****	**7.7%*****	**6.3%**
Bonificación comisión estatus	2.7%	1.4%	
TIR (Tasa Interna de Retorno)	**14.0%*****	**11.9%*****	**9.8%**

PLAZO DE LA INVERSIÓN	8**** meses
Tokens a emitir	12.280

MODELO INVERSIÓN: La serie RNT-MAD-7 tiene una inversión directa en los resultados de la sociedad vehículo propietaria del activo.
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 condiciones de mercado.
**Los inversores con estatus SuperReentel y ReentelPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Reental.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 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.

Reental

ESCENARIOS

COSTES DEL PROYECTO

Adquisición del inmueble	964,972 €	Capex	234,440 €
Costes y otros gastos	110,419 €	Recaudación de lanzamiento	49,119 €

COSTE TOTAL DEL PROYECTO **1,309,840 €**

EVOLUCIÓN POR ESCENARIO

RESUMEN DE RENTABILIDADES ESTIMADAS POR ESCENARIO

Las rentabilidades descritas a continuación representan estimaciones basadas en distintos escenarios financieros y operativos del proyecto.

ESCENARIO PLAZO · DESCRIPCIÓN	SUPERREENTEL* SIMPLE ESTIMADO	REENTELPRO* SIMPLE ESTIMADO	REENTEL SIMPLE ESTIMADO
DESFAVORABLE 11 MESES Menor plusvalía, mayores costes y extensión del plazo hasta 18 meses.	5.6% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 5.1% TOTAL ESTIMADO · 11 MESES 5.7% TASA INTERNA DE RETORNO	5.6% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 5.1% TOTAL ESTIMADO · 11 MESES 5.7% TASA INTERNA DE RETORNO	5.6% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 5.1% TOTAL ESTIMADO · 11 MESES 5.7% TASA INTERNA DE RETORNO
ESPERADO* 8 MESES Ejecución en línea con el plan base del proyecto.	13.5% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 9.0% TOTAL ESTIMADO · 8 MESES 14.0% TASA INTERNA DE RETORNO	11.5% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 7.7% TOTAL ESTIMADO · 8 MESES 11.9% TASA INTERNA DE RETORNO	9.5% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 6.3% TOTAL ESTIMADO · 8 MESES 9.8% TASA INTERNA DE RETORNO
ÓPTIMO* 8 MESES Mejores condiciones de venta, optimización de costes y ejecución eficiente.	19.0% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 13.0% TOTAL ESTIMADO · 8 MESES 20.0% TASA INTERNA DE RETORNO	16.0% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 11.0% TOTAL ESTIMADO · 8 MESES 16.8% TASA INTERNA DE RETORNO	14.0% ANUAL SIMPLE ESTIMADO 9.0% TOTAL ESTIMADO · 8 MESES 14.6% TASA INTERNA DE RETORNO

En el escenario desfavorable, la menor plusvalía generada y el incremento del plazo hasta 11 meses reducen significativamente el exceso de rentabilidad disponible, pudiendo eliminar completamente el carry y los beneficios diferenciales entre categorías.

En los escenarios esperado y óptimo, el exceso de rentabilidad generado por el proyecto podrá distribuirse entre los distintos participantes de la estructura conforme al esquema waterfall aplicable, incluyendo sponsor local, Reental America LLC e Inversores.

Las diferencias de rentabilidad entre estatus responden exclusivamente a la estructura interna de carry, fees y asignación de resultados aplicable dentro del ecosistema Reental, siendo idéntica la exposición económica subyacente al proyecto inmobiliario para todos los Inversores.

Las rentabilidades descritas son estimaciones no garantizadas, calculadas como rentabilidad anual simple estimada sobre el capital invertido y sujetas a la ejecución efectiva del proyecto, evolución del mercado y aplicación final del esquema waterfall de distribución de resultados.

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

RENDIMIENTOS

ESTIMADOS	SUPER**	PRO**	REENTEL
RENDIMIENTO TOTAL ESTIMADO	9.0%*	7.7%*	6.3%*
RENDIMIENTO ANUAL ESTIMADO SIMPLE	13.5%*	11.5%*	9.5%*
TIR	14.0%***	11.9%***	9.8%***
FECHA LANZAMIENTO:	28/09/2026****	29/09/2026****	30/09/2026****

FECHA FINALIZACIÓN*:
JUNIO 2027**

RENDIMIENTO:
RENDIMIENTO FINAL

REINVERSIÓN:
Se permite la reinversión de los rendimientos una vez abierto el proyecto en la plataforma de Reental.

*Rendimiento estimado del proyecto anualizado y final con costes excluyendo los impuestos. Cada inversor tributará conforme a las normas del país de residencia. Estimación para Escenario Esperado.La estimación de Escenarios se ha basado en la variación de precio y/o fecha de venta final.
**Los inversores con estatus SuperReentel y ReentelPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Reental.co y de ahí su mejora de rentabilidad.
TIR (Tasa Interna de Retorno) estimada, calculada 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.*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.

Reental

HOJA DE RUTA

ESCENARIO ESPERADO

ESCENARIO 2

1.

SEPTIEMBBRE 2026**

Lanzamiento en plataforma.

LANZAMIENTO

2.

OCTUBRE 2026

15 dias tras cierre de financiación se inicia la cuenta del proyecto.

INICIO CUENTA DE PROYECTO

3.

OCT-NOV 2026

Cierre financiación
(sino se cierra anteriormente)

CIERRE FINANCIACIÓN

4.

PRIMER TRIMESTRE

Seguimiento del proyecto, se comunicará hitos o actuaciones relevantes.

SEGUIMIENTO

5.

8 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.”

Reental

¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

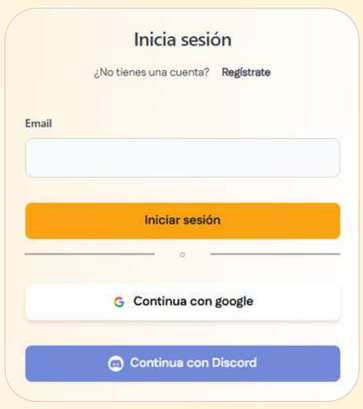
En Reental puedes invertir con la opción que mejor se adapte a ti.
Elige y sigue los pasos detallados:

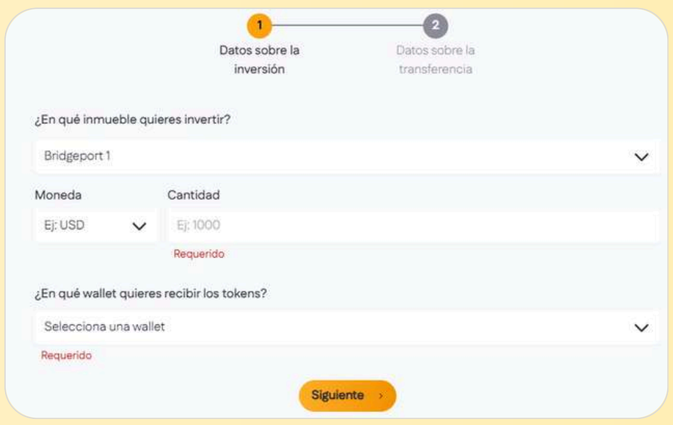
Con FIAT (transferencia bancaria)

1 Accede a tu cuenta e
Inicia sesión en la plataforma.

2 Selecciona en el dashboard “Invertir por transferencia”

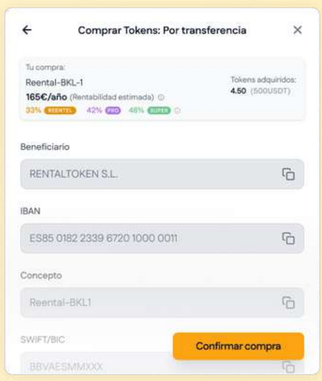
3 Elige inmueble, divisa, cantidad y wallet destino





4 Realiza la transferencia bancaria con los datos facilitados en €/$.

5 Adjunta justificante y Sube el comprobante para validación.



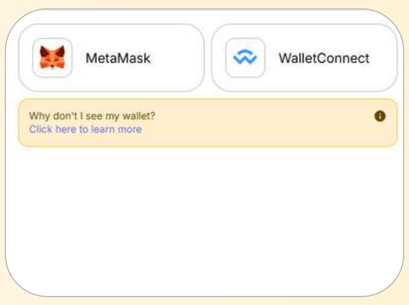
Con USDT

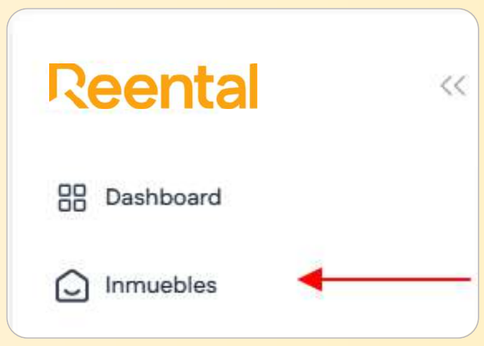
1 Conecta tu wallet
MetaMask, Trust Wallet, etc.

2 Ve a “Inmuebles”
Menú lateral izquierdo.

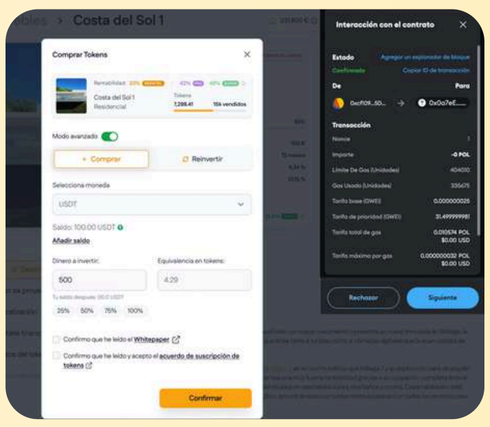
3 Busca el activo y Selecciona inmueble y haz clic en “Invertir”.

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.
soporte@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