

01

ACTIVO EN EXPLOTACIÓN TURÍSTICA · MADRID

Activo Turístico en Madrid

7 estudios turísticos en explotación · licencia de casa de huéspedes en vigor · arrendados en bloque a un operador turístico consolidado con renta fija mensual. Cuatro Caminos, Madrid.

Inversión 100 % pasiva

Licencia turística vigente

Renta fija mensual

PRECIO DE VENTA

1.400.000 €

RENTA NETA ANUAL

84.656 €

RENTABILIDAD NETA*

5,7 %

* Rentabilidad neta anual sobre la inversión total, tras gastos a cargo de la propiedad. Importes sin IVA. Cifras estimadas sujetas a verificación en due diligence. Identidad del operador y dirección exacta del activo se facilitan tras la firma de acuerdo de confidencialidad.

Activo turístico estabilizado con renta fija

Inmueble en explotación como casa de huéspedes, arrendado íntegramente a un operador turístico consolidado que asume gestión, comercialización, mantenimiento y riesgo de ocupación. El inversor percibe renta desde el primer día, sin fase de puesta en marcha ni periodo de carencia.

TESIS DE INVERSIÓN

- 1

Activo ya estabilizado. En explotación desde noviembre de 2024 con pagos puntuales acreditados: no hay riesgo de arranque ni carencia de rentas.
- 2

Inversión 100 % pasiva. El operador asume explotación, mantenimiento, suministros y riesgo de ocupación; la propiedad solo soporta IBI, seguro y comunidad.
- 3

Licencia turística en vigor. La casa de huéspedes ya está concedida. Obtener una nueva licencia en Madrid es hoy extraordinariamente complejo: valor regulatorio difícilmente replicable.
- 4

Contrato largo y con garantías. Vigencia hasta noviembre de 2033, obligado cumplimiento hasta noviembre de 2027 y 4 mensualidades cubiertas entre fianza y garantía adicional. Actualización IPC al alza desde 2028, con tope del 5 %.
- 5

Entrada por debajo de mercado. 5.311 €/m² frente a los 6.035 €/m² de media de los comparables de la zona: un descuento aproximado del 12 %.

MERCADO Y UBICACIÓN

Cuatro Caminos

Madrid

Eje financiero en transformación, con alta concentración de sedes corporativas y proximidad a AZCA. Entorno del Bernabéu, Castellana y Nuevos Ministerios.

Conectividad

Metro L1 • L2 • L6

Metro a menos de 3 minutos a pie, acceso directo a Bravo Murillo y M-30, y centro de Madrid en menos de 10 minutos.

Recorrido de la zona

+60 % desde 2022

Fuerte regeneración urbana y revalorización sostenida del precio de compra. La rentabilidad neta residencial media de la zona se sitúa en torno al 3,3 %, frente al 5,7 % de este activo.

7.563 €

RENTA MENSUAL

7

ESTUDIOS TURÍSTICOS

2033

CONTRATO VIGENTE HASTA

100 %

INVERSIÓN PASIVA

Estructura de la inversión

COSTES DE ADQUISICIÓN

Precio de compra	1.400.000 €
AJD (1,5 %)	21.000 €
Notaría + Registro + Otros	1.500 €
Honorarios Urbanitae	59.290 €
Inversión total	1.481.790 €

Importes sin IVA. El activo no requiere reforma ni acondicionamiento: se encuentra íntegramente rehabilitado, amueblado y equipado.

RENTABILIDAD ANUAL

Renta bruta anual	90.756 €
Comunidad	-1.200 €
Seguro	-500 €
IBI	-2.400 €
Otros	-2.000 €
Renta neta anual	84.656 €

RENTABILIDAD NETA S/ INVERSIÓN TOTAL	5,7 %
--------------------------------------	-------

Cifras estimadas sobre la explotación actual, sujetas a verificación en due diligence. No constituyen oferta vinculante ni recomendación de inversión.

GARANTÍAS
DE COBRO

Cuatro mensualidades de renta cubiertas. Fianza legal equivalente a 2 mensualidades **14.700 €** más garantía adicional (depósito o aval bancario) por otras 2 mensualidades. Obligado cumplimiento en vigor hasta **noviembre de 2027** y actualización de renta conforme al IPC, solo al alza y con tope del 5 %, desde 2028.

REF.	UNIDAD	UBICACIÓN	USO	M² ÚTILES	RENTA ANUAL IMPUTADA*
E1	Estudio 1	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	28,64	17.099 €
E2	Estudio 2	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	24,42	14.580 €
E3	Estudio 3	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	19,79	11.815 €
E4	Estudio 4	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	20,14	12.024 €
E5	Estudio 5	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	20,32	12.131 €
E6	Estudio 6	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	19,64	11.725 €
E7	Estudio 7	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	19,06	11.382 €
—	Total activo	7 estudios · única referencia catastral	Contrato único en bloque	152,01	90.756 €

* El conjunto se arrienda bajo un único contrato de arrendamiento con el operador. La renta se imputa por unidad en proporción a la superficie útil, a efectos meramente informativos. Superficies útiles según plano; superficie bruta equivalente aproximada de 39 m² por unidad.

EL OPERADOR

Operador turístico consolidado

Operador hotelero digital especializado en apartamentos equipados en ubicaciones prime de Madrid. Modelo rent-to-rent: abona renta fija al propietario y asume gestión, comercialización, mantenimiento y riesgo de ocupación. Distribución multicanal en Airbnb, Booking y estancia corporativa de media y larga duración. Identidad y cuentas del operador se facilitan tras la firma de NDA.

+5

AÑOS DE TRAYECTORIA

+170

UNIDADES GESTIONADAS

45

UBICACIONES EN MADRID

PASOS A SEGUIR

01 · RESERVA

Reserva del activo

Firma de NDA, acceso a documentación completa y bloqueo de la operación.

02 · ARRAS

Contrato de arras

7-10 días desde la reserva. 10 % del precio + 50 % de honorarios.

03 · ESCRITURA

Firma y cierre

60-90 días desde arras. 90 % restante + 50 % de honorarios.