



# BTRG

Vehículo de inversión  
inmobiliaria Build To Rent  
Granular

# 1. NOTA IMPORTANTE

Este documento ha sido preparado por Best Flat y no puede ser copiado, publicado o distribuido a terceros, ni total ni parcialmente, ni ser usado para cualquier otro propósito sin el consentimiento de Best Flat .

El documento está destinado al uso exclusivo de la persona y/o institución al cual está dirigido. Se prohíbe su circulación y reproducción total o parcialmente.

Este documento puede contener información sobre magnitudes proyectadas y estimaciones de precios de transacciones o valores de activos o negocios obtenidos a partir de la información pública y de métodos de cálculo aproximativos. En ningún caso Best Flat asume responsabilidad alguna acerca de la exactitud de las declaraciones y estimaciones contenidas en este documento. Los calendarios, valoraciones y previsiones en general contenido en este documento

son meramente estimativos, basados en nuestra experiencia en procesos similares, y pueden sufrir variaciones.

Hemos preparado este documento con el propósito de que sirva de guía o apoyo en las conversaciones que se mantengan y por lo tanto no está completa sin la información verbal facilitada en dichas conversaciones. Best Flat no da ninguna garantía y se exime expresamente de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la información contenida u omitida expresa o tácitamente en este documento o de cualquier otra información oral o escrita que les transmitamos en relación con los temas tratados en el mismo.

El contenido de este documento no es ni debe considerarse una recomendación o pronunciamiento de Best Flat en sentido alguna sobre la decisión que Ustedes puedan adoptar.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Best Flat crea un proyecto dedicado a la adquisición, reforma, alquiler y posterior venta de viviendas de 1 a 6 dormitorios en zonas de alta demanda .

### 2.1. EL PROYECTO

- Debido a la escasez de producto residencial de calidad destinado al alquiler en los barrios **alta demanda** de Madrid, Best Flat genera un proyecto para la adquisición de viviendas con potencial de **revalorización** a través de una reforma y la transformación en producto Build To Rent.
- Best Flat gestiona y coinvierte modelo de inversión, de valor añadido. Best Flat se encargará de la **gestión integral del proyecto**: gestión del modelo económico , gestión de la tesorería, conseguir las oportunidades de inversión,
- búsqueda y estructuración de deuda, cierre de la transacción, proyecto técnico y licencias, licitación y supervisión de la obra, gestión arrendaticia y desinversión de los activos.

DURACIÓN  
9 MESES

ZONAS  
ALTA  
DEMANDA

COMPRA DE VIVIENDAS

↓  
REFORMA

↓  
ALQUILER

↓  
VENTA

↓  
REINVERSIÓN

### 3. ESTRATEGIA DE LA INVERSIÓN

- Best Flat comprará viviendas en los siguientes parámetros:
  - **Zonas:** distrito Salamanca y entorno, Centro, Justicia (Malasaña/Alonso Martinez), Chamberí, Latina, Aravaca, Pozuelo, Moraleja y Conde Orgaz.
  - **Tamaño:** 1 - 6 dormitorios superficie media entre 80 y 300 m2
  - **Precio entrada / compra:** de 300 -800 mil euros
- Gracias a la extensa experiencia, desde **Best Flat** levantamos oportunidades, estructuramos su adquisición de manera eficiente y gestionamos el proyecto hasta su definitiva desinversión.
- En todos los casos que sea posible, con el objetivo de minimizar riesgos y acortar plazos, se realizarán transformaciones que no requieran cambio de uso, simplemente mediante una declaración responsable de obra menor.
- Best Flat supervisará las obras de cada proyecto.
- Las compras se apalancarán aproximadamente entre un 50% y un 70% como máximo de relación préstamo/precio y Best Flat se encargará de la búsqueda de dicha deuda.
- Las ventas se realizarán, o bien directamente a través de Best Flat o mediante su plataforma de venta para intermediarios inmobiliarios.
- El plazo total estimado de cada proyecto será de entre 8-9 meses que abarca desde la compra, reforma, alquiler, venta y reinversión.

Ubicación  
**Alta  
demanda**

Precio unit.  
**300 – 800K€**

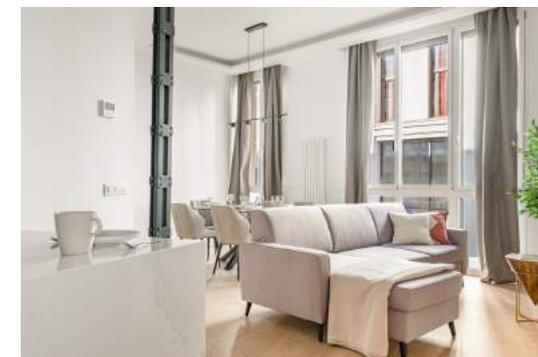
Conversión a  
**alquiler**

Rotación  
**9**  
meses

# 4. ANTECEDENTES

## 4.1. EL EQUIPO GESTOR

- El Proyecto será gestionado por **Best Flat**.
- **Best Flat** es una Plataforma de gestión de Vivienda residencial en alquiler que cubre toda la cadena de valor, desde la adquisición, la reforma y gestión de alquileres en rotación intensiva. Acumula una **experiencia de más de 400 viviendas transformadas en Madrid Centro desde 2017 y gestiona en la actualidad más de 200 viviendas en alquiler.**
- El equipo gestor acumula 300 millones invertidos en activos inmobiliarios entre ellos **más de 200 millones invertidos en valor de activos residenciales.**



# 4. ANTECEDENTES

## 4.1. EXPERIENCIA EN INVERSIÓN SIMILAR

Entre los años 2017 y 2022 se realizaron más de 400 inversiones de características similares.



Las adquisiciones fueron de viviendas a reformar, de 1 a 6 dormitorios en general, superficie media de 108 m<sup>2</sup> con un precio medio de compra de 536k€.

El tiempo de transformación/obra del piso es de 3 a 4 meses, siendo el coste medio de las obras de aproximadamente 1.500€/m<sup>2</sup> incluyendo el mobiliario.



Una vez terminadas las obras, los inmuebles pasan a régimen de alquiler con una rotación media total de 8,5 meses.

Todas las inversiones generaron rendimientos entorno al 12% al 16% por operación.



# 4. ANTECEDENTES

Las inversiones realizadas entre 2017/2022 superan las 400 viviendas, sumando un total de más de 200MM de volumen de compra.  
Muestreo de inversiones realizadas entre 2017/2022.

Piso	Fecha de compra	Fecha de venta	Meses tenencia	Equity	Precio Compra	Precio Venta	m²	Coste Reforma	Coste reforma €/m²	Renta	Bº neto con alquiler después de impuestos (€)	Bº neto con Alquiler %
Hartzenbusch 3	ago.-19	jul.-20	11	249.356 €	410.000 €	600.000 €	85	89.456 €	1.052 €	1.650 €	48.005 €	19,3%
Hartzenbusch 7	feb.-19	may.-19	3	212.962 €	345.000 €	525.000 €	60	78.412 €	1.306 €	1.600 €	46.756 €	22,0%
Divino Pastor 18	sep.-19	may.-20	9	201.756 €	350.000 €	495.000 €	70	65.256 €	932 €	1.650 €	36.108 €	17,9%
Peñuelas 18	ene.-18	jun.-18	6	157.998 €	268.000 €	380.000 €	98	53.478 €	545 €	1.500 €	23.163 €	14,7%
Palma 26	ago.-18	abr.-19	8	199.855 €	309.000 €	470.000 €	68	79.345 €	1.166 €	1.600 €	38.193 €	19,1%
Velarde 5	ago.-18	jul.-19	11	206.056 €	340.000 €	501.000 €	92	73.456 €	798 €	2.200 €	47.003 €	22,8%
Don Ramon de la Cruz 99	mar.-18	sep.-18	6	226.667 €	390.000 €	545.000 €	65	74.567 €	1.147 €	1.650 €	29.601 €	13,1%
Sagasta 12	oct.-18	jun.-19	8	342.194 €	550.000 €	840.000 €	107	127.694 €	1.193 €	2.400 €	81.037 €	23,7%
Ciudad Real 18	oct.-17	mar.-18	5	76.626 €	103.000 €	175.000 €	32	36.456 €	1.139 €	1.100 €	17.653 €	23,0%
Fuencarral 15	dic.-17	dic.-18	12	451.845 €	650.000 €	1.080.000 €	193	198.345 €	1.027 €	3.500 €	133.863 €	29,6%
Cádiz 1	may.-18	dic.-18	7	230.150 €	350.000 €	540.000 €	86	93.650 €	1.088 €	1.650 €	44.393 €	19,3%
Ortega y Gasset 45	nov.-17	jun.-18	7	305.873 €	482.000 €	750.000 €	96	117.893 €	1.228 €	2.200 €	75.395 €	24,6%
Lavapiés	ago.-18	ene.-19	5	147.821 €	335.000 €	435.000 €	125	17.171 €	137 €	2.400 €	39.660 €	26,8%
Alcalá 123	oct.-18	mar.-19	6	180.238 €	360.000 €	470.000 €	75	39.838 €	531 €	1.800 €	26.940 €	14,9%
Fuente del Berro 13	ene.-19	jul.-19	6	197.287 €	325.000 €	500.000 €	60	70.537 €	1.175 €	1.650 €	53.323 €	27,0%
Lope de rueda 21	abr.-19	dic.-19	8	221.312 €	348.000 €	551.000 €	74	85.592 €	1.156 €	2.200 €	64.097 €	29,0%
Farmacia 6	may.-19	ene.-20	7	128.756 €	270.000 €	352.000 €	55	23.456 €	426 €	1.900 €	27.337 €	21,2%
Minas 22	may.-18	nov.-19	17	312.245 €	470.000 €	700.000 €	144	128.945 €	895 €	3.500 €	63.507 €	20,3%
General Pardiñas 103	ene.-20	mar.-21	12	249.320 €	375.000 €	605.125 €	93	103.070 €	1.108 €	1.650 €	71.084 €	28,5%
Monteleón 52	jul.-19	mar.-21	17	212.223 €	365.000 €	532.510 €	62	69.873 €	1.126 €	1.600 €	56.901 €	26,8%
Jorge Juan 92, 2º	mar.-21	mar.-21	1	209.980 €	300.000 €	508.305 €	66	92.980 €	1.408 €	0,00 €	59.494 €	28,3%
Hermosilla 115	jul.-20	mar.-21	7	236.098 €	365.000 €	585.761 €	76	93.748 €	1.233 €	1.800 €	67.323 €	28,5%
Churruca 14	ene.-20	mar.-21	12	202.139 €	317.135 €	508.305 €	70	78.456 €	1.120 €	1.500 €	65.475 €	32,4%
Jorge Juan 92, 3º	jul.-19	may.-20	10	207.197 €	335.000 €	500.000 €	66	76.547 €	1.159 €	2.500 €	47.550 €	22,9%
Corredera de San P 5	dic.-19	dic.-20	12	211.217 €	335.000 €	485.000 €	94	80.567 €	857 €	1.950 €	32.894 €	15,6%
<b>PROMEDIO</b>			<b>8,5</b>	<b>223.087 €</b>	<b>361.885 €</b>	<b>545.360 €</b>	<b>84,5</b>	<b>81.952 €</b>	<b>999 €</b>	<b>1.886 €</b>		<b>23,3%</b>

**500k€**

Equity medio por piso

**536k€**

Precio medio compra

**1.500€/m²**

Precio medio por reforma y mobiliario

**Del 12% al 16%**

Por operación Beneficio neto medio

# 4. ANTECEDENTES

## 4.2. MUESTREO INVERSIONES REALIZADAS 2017/2022



- Hartzenbusch 3
- Hartzenbusch 7
- Divino Pastor 18
- Peñuelas 18
- Palma 26
- Velarde 5
- Don Ramon de la Cruz 99
- Sagasta 12
- Ciudad Real 18
- Fuencarral 15
- Cádiz 1
- Ortega y Gasset 45
- Lavapiés
- Alcalá 123
- Fuente del Berro 13
- Lope de rueda 21
- Farmacia 6
- Minas 22
- General Pardiñas 103
- Monteleón 52
- Jorge Juan 92, 2º
- Hermosilla 115
- Churruca 14
- Jorge Juan 92, 3º
- Corredera de San P 5



# 5. ZONAS OBJETIVO



## 6. RÉGIMEN DE ALQUILER

**BEST FLAT MADRID** realiza la explotación de los inmuebles mediante tres modalidades de alquiler, que le permiten poder adaptar los arrendamientos según el momento en el que se encuentre el mercado, consiguiendo de forma óptima siempre el mejor resultado:

Alquiler Residencial tradicional

Alquiler de Vivienda No Habitual (Intensivo)

Alquiler Turístico (Superintensivo)

### 6.1. ALQUILER RESIDENCIAL TRADICIONAL

Alquiler con contratos de 5 años dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Al tratarse de viviendas totalmente reformadas, ubicadas en zonas de alta demanda y con una estética atractiva, hacen que resulten más llamativas para su alquiler.

Ésta siempre será la alternativa más conservadora de todas las modalidades, puesto que el ingreso esperado será más ajustado.

En base a lo descrito anteriormente, la dinámica de mercado es que siempre se querrán alquilar viviendas en las mejores zonas de Madrid, debido a la escasez de la oferta y a la mala calidad de la oferta existente.

Best Flat tiene contrato de colaboración con 511 inmobiliarias en Madrid, que distribuyen los productos en alquiler a cambio de una comisión de un mes de renta (8,3% de renta anual).

Para reforzar la comercialización se publican anuncios de alquiler en los principales portales inmobiliarios con el fin de aumentar la llegada al cliente final.

Una vez se realizan las visitas en el piso y hay un inquilino interesado, se procede a la firma del contrato de arrendamiento, que, para este caso de alquiler, se trata de un contrato con una duración de 5 años como se ha indicado anteriormente.

RESIDENCIAL

VIVIENDA  
NO HABITUAL

TURÍSTICO

# 6. REGIMEN DE ALQUILER

## 6.2. ALQUILER DE VIVIENDA NO HABITUAL (INTENSIVO)

Alquiler de contratos entre 6 meses y 1 año fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Para esta modalidad, Best Flat también utiliza su red de colaboradores, con 511 inmobiliarias en Madrid, que distribuyen los productos en alquiler a cambio de una comisión de un mes de renta.

Se publican anuncios de alquiler en los principales portales inmobiliarios con el fin de aumentar nuestra llegada al cliente final.

A todo lo anterior, se suma la sobre-demanda de alquiler de habitaciones que tiene en su vertiente de alquiler para estudiantes. Esta unidad de negocio se basa en alquiler de habitaciones por periodos de 6 meses a 1 año de duración, para estudiantes ERASMUS en inmuebles en zonas de alta demanda en Madrid.

Actualmente se dispone de acuerdos con universidades de origen, universidades de destino y asociaciones de ERASMUS, que provoca que los futuros inquilinos reserven sus habitaciones con anterioridad a llegar a Madrid. Hasta la fecha más de **20.000 estudiantes** se han alojado en los inmuebles de que dispone Bestflat Madrid.

Al tratarse de una modalidad de alquiler motivada por una justificación concreta, es decir, alquiler por motivos de trabajo, de estudio, etc., se amplía considerablemente la demanda, propiciando que las viviendas se alquilen rápidamente y a mayor importe que la modalidad anterior. (12,2% de renta anual)

En esta modalidad será obligación de Best Flat, una vez suscrito el contrato de arrendamiento:

- Entrega y recogida de llaves.
- Gestión de incidencias operativas.
- Gestión de limpieza del Inmueble.
- Verificación del cobro de la renta.
- Atención al cliente.



# 6. REGIMEN DE ALQUILER

## 6.3. ALQUILER TURÍSTICO (SUPER INTENSIVO)

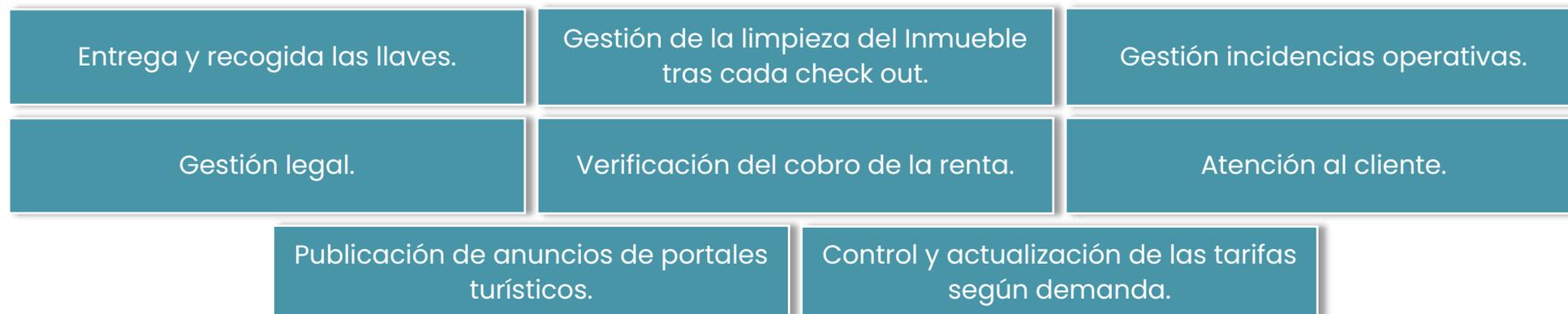
Best Flat Madrid a través de su propia plataforma de reservas, se integra tecnológicamente con los principales portales web turísticos del mundo (Airbnb, Booking.com, Spotahome, Homeaway, etc).

Todas las integraciones están dotadas de la más amplia información tanto visual como descriptiva de las viviendas, para poder facilitar la reserva de las viviendas.

Esta modalidad comporta la posibilidad de alquilar la vivienda por días, de forma tal que, conforme se van registrando reservas, se van bloqueando fechas.

Esta modalidad es la más rentable y a su vez la que genera mayor gestión, puesto que la rotación de los inquilinos es diaria.

En esta modalidad será obligación de Best Flat, una vez suscrito el contrato de arrendamiento:



# 7. BEST FLAT

Best Flat es una compañía fundada en 2017 y dedicada a la gestión de Vivienda residencial en alquiler que cubre toda la cadena de valor, desde la adquisición, la reforma y gestión de alquileres en rotación intensiva. Acumula una experiencia de **más de 400 unidades** transformadas en Madrid desde 2017 y gestiona en la actualidad más de **200 viviendas** en alquiler. Ofrecemos activos singulares en zonas de **alta demanda** en Madrid, en los que diseño y calidad son la base de nuestro producto.

Best Flat Madrid ofrece un Amplio rango de servicios.

Identificar, analizar y ejecutar la adquisición de las oportunidades de inversión inmobiliaria.

Gestión de la tesorería.

Búsqueda de deuda bancaria. y desinversión de los activos.

Reposicionamiento de los activos y programación y ejecución del CAPEX.

Gestión integral de los proyectos técnicos y licencias de la reforma.



Búsqueda de diferentes proveedores por oficios y supervisión de la obra.

Optimización de presupuestos de reforma.

Gestión arrendaticia de las viviendas adquiridas.

Coordinar los alquileres con todos los agentes del mercado.

Desinversión de los activos.

# 8. PLATAFORMA DE GESTIÓN

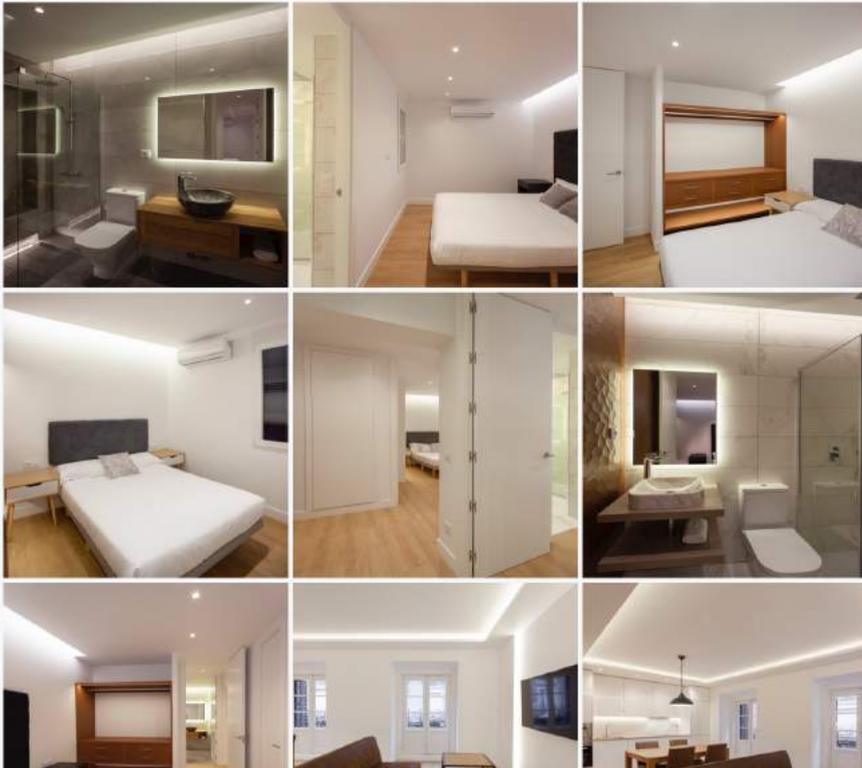


Luis Miguel Real Martinez ▾

INVERSIONES INVERSIONES FINALIZADAS

## FOTOS

21/10/2019 ▾



### C/ Monteleon 52, 1º B , Madrid

- 1º Planta Exterior
- Reformado
- 70 m² catastrales
- 63 m² construidos
- 58 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Ascensor
- Calefacción Gas Particular
- Aire acondicionado
- IBI: 345,65 €
- Comunidad: 48,74 €

Importe invertido: 10.000 €

Estado de las obras:

100%

Fecha inicio 23/06/2019

Fecha fin estimada 14/10/2019

Desembolso actual de la obra:

76.000 € de 76.000 €

Precio estimado del inmueble:

550.000 €

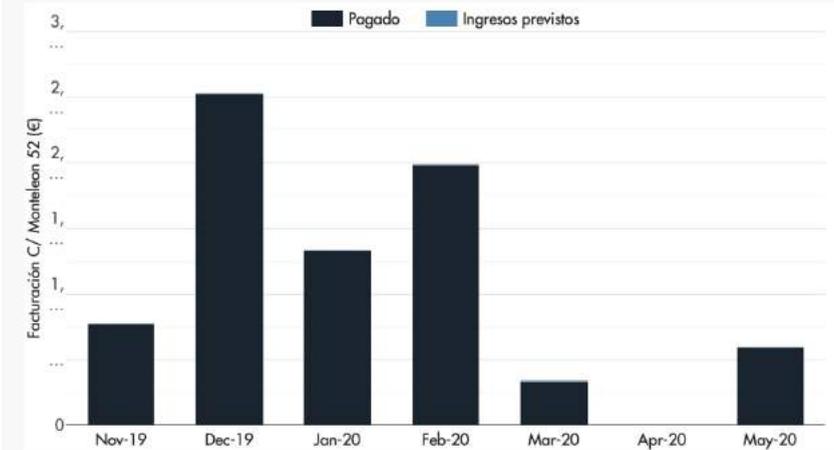


INVERSIONES INVERSIONES FINALIZADAS



Ver +

## FACTURACIÓN ALQUILER



Total ingresos cobrados: 7539.07 €

Total ingresos pendientes: 0 €

TOTAL INGRESOS: 7539.07 €



Privado y confidencial

# 8. PLATAFORMA DE GESTIÓN

**ZENHIA** Luis\_Miguel (administrador)

Inicio / Pisos

Crear Piso

Mostrando 1-17 de 17 elementos.

Estado	Nombre	Dirección	Piso	Puerta	City Name
Disponible	LUXURY FLAT CENTRO SILVA	C/ Silva 12	4	C	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT MALASAÑA FARMACIA	C/ Farmacia 6	2	2	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT CENTRO FUENCARRAL	C/ Fuencarral 15	3	D	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT MALASAÑA DIVINO	C/ Divino Pastor 18	1	Izquierda	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT SOL CADIZ	C/ Cadiz 1	3	Unica	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT CENTRO HORTALEZA	C/ Hortaleza 80	1	Ext	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT CENTRO POZAS	C/ Pozas 6	3	Izq	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT SALAMANCA JORGE JUAN	C/ Jorge Juan 92	3	Derecha	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT CHAMBERI MONTELEON	C/ Monteleon 52	1	Izquierda	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT CHAMBERI HARTZENBUSCH	C/ Hartzzenbusch 3	3	Derecha	Madrid
Disponible	PISO DE LUJO GRAN VIA LIBREROS	C/ Libreros 5	0	2	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT GRAN VIA TUDESCOS	C/ Tudescos 4	2	Derecha	Madrid
Disponible	LUXURY FLAT MALASAÑA SAN ILDEFONSO	C/ Corredora Alta de San Pablo 5	1	Derecha	Madrid

**ZENHIA** Luis\_Miguel (administrador)

Inicio / Reservas

Crear reserva Eliminar Cargar reservas desde Excel Descargar excel

Mostrando 1-20 de 428 elementos.

Desde	Hasta	Nº reserva	Ref. ext.	Tipo	Fuente	Piso	Nombre	Apellidos	Check-in	Check-out	Estado	Pago
		9F7F-568	---	Externa	---	C/ Hortaleza 80	Michael	Hugheo	28 de septiembre de 2019	3 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada
		BED9-388	---	Externa	---	C/ Fuencarral 15	Daniel	Barber	1 de octubre de 2019	4 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada
		B135-372	---	Externa	---	C/ Pozas 6	Katy	Kenslow	2 de octubre de 2019	6 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada
		5A8B-413	---	Externa	---	(no asignado)	Fernando	Gutierrez	2 de octubre de 2019	4 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada
		CE19-359	---	Externa	---	C/ Hortaleza 80	Dean	James	3 de octubre de 2019	5 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada
		0205-389	---	Externa	---	C/ Fuencarral 15	Emon	Majtabadi	4 de octubre de 2019	6 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada
		BASF-414	---	Externa	---	(no asignado)	Jenny	Melgar	4 de octubre de 2019	6 de octubre de 2019	Confirmada	Pagada

## 9. ALCANCE DE LAS OBRAS

Todas las viviendas objeto de compra a través de este vehículo de inversión serán viviendas que requieran reforma integral. Esto provoca que sean viviendas que podrán comprarse a mejor precio y a las que podremos aplicar nuestra capa de valor, la cual, generará un incremento del valor del activo, un aumento de su atractivo de cara al alquiler y su venta al cliente final.

### Calidades:

El coste medio de reforma es 1.500€/m<sup>2</sup> más IVA con el mobiliario incluido, lo que permite llegar a un estándar de calidad medio/alto.

Las viviendas se realizarán siguiendo los protocolos y estándares de nuestro sello de identidad, lo cual las hace características y muy atractivas para su posterior venta/alquiler. Los materiales utilizados son duraderos para poder soportar sin desperfectos el régimen de alquiler.



## 9. ALCANCE DE LAS OBRAS

### Permisos/Obras menores

Las reformas que se acometerán serán integrales equiparando cada piso a una **“obra nueva”**. Dichas actuaciones, tienen la consideración de obra menor, ya que ninguna de ellas altera la estructura original de la vivienda, no modifica los muros de carga y no contraviene con los intereses de las zonas comunes de la comunidad de propietarios. Esto favorece el plazo de finalización de las reformas y hace que la Comunidad de Propietarios no tenga potestad sobre las mismas.

### Proceso de licitación y contratación

Dada la dilatada experiencia que Bes Fflat Madrid tiene en este tipo de reformas, hace que el día que se adquiere la vivienda, se comience la reforma de la misma.

Previamente al inicio de la reforma, Best Flat Madrid licita los proyectos con un listado de proveedores preseleccionados.

La licitación de las obras se paquetizará por partidas independientes (carpintería, albañilería, etc) con lo que se reducen costes y mitiga riesgo de quiebra del constructor.

### Monitorización de la construcción

Se lleva a cabo un exhaustivo control del presupuesto mediante las certificaciones de obra semanales con los arquitectos internos del equipo. Esto permite que no existan desviaciones sobre los presupuestos que se establecen con carácter previo a cada reforma.

Los presupuestos de obra incluyen una previsión de cara a cualquier contingencia que pueda aparecer en la obra.

Los diferentes pagos se hacen por hitos de construcción, por lo que la obra no es recepcionada y los últimos pagos realizados hasta conseguir el producto terminado satisfactorio.

# 10. PROYECTOS ANTES Y DESPUÉS

## 11.1. María De Molina 3

ANTES



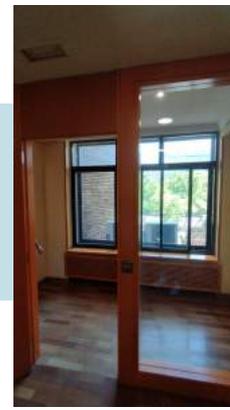
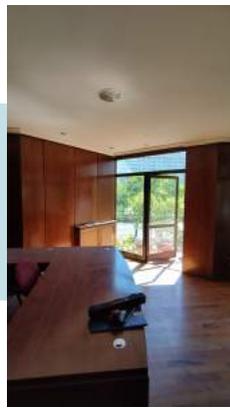
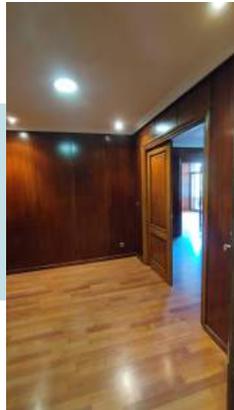
DESPUÉS



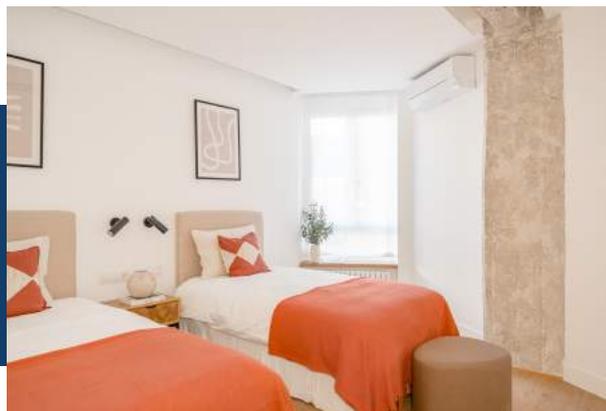
# 10. PROYECTOS ANTES Y DESPUÉS

## 11.2. Castellana 123

ANTES



DESPUÉS



# 11. ESTRUCTURA DE LA INVERSIÓN



RENTABILIDAD OBJETIVO  
**Entre 12% y el 16% por operación (NETO DE IMPUESTO DE SOCIEDADES Y GASTOS)**

- **Estructura de aportación dineraria** El inversor invierte en Best Flat a través de préstamos participativos, para la compra, reforma, mientras se realiza la venta.

- **Ticket mínimo**  
No hay ticket mínimo

- **Duración Periodo de Inversión:**  
9 meses

# 12. CONDICIONES ECONÓMICAS

## 11.1. Derechos economicos

Bestflat 30%

• Inversor 70%

\*El reparto del derecho económico sobre el beneficio global de la operación.

Ya que el equipo gestor coinvierte en el proyecto, hace que sus intereses estén estrechamente unidos a los del inversor, provocando que siempre se busque la mayor rentabilidad en cada una de las operaciones planteadas.



# 7. BIOS EQUIPO GESTOR



**Marc Sarnito**  
Socio Fundador



**Luis Miguel Real**  
Socio Fundador



Marc Sarnito trabajó como operador de bolsa para Banco Santander y BBVA, antes de fundar su primera compañía en 2012 junto a Luis Miguel.

Luis Miguel Real comenzó en el sector de las agencias de viaje y lideró el departamento de grupos de estudiantes para el mayor tour operador de viajes español.

Ambos fundaron Bestflat Madrid en 2017 y desarrollan de forma activa la actividad de compraventa de activos inmobiliarios en zonas de alta demanda de Madrid, acumulando a sus espaldas más de 400 compras de viviendas con un volumen de compra superior a los 80MM.

Entre 2012 y 2017 Marc creó junto a Luis Miguel diferentes compañías que desarrollaban su actividad en diversos sectores, siendo de especial mención (**Nextband** dedicada al Outdoor Mobile Marketing, **Cabify**, **Cab Car Madrid** explotación de VTC y **Mix Entradas** consolidador de ocio a nivel mundial) las cuales fueron vendidas por varios millones de euros en 2016, 2017 y 2019 respectivamente.

También desarrollan desde 2014 la gestión de residencias de estudiantes para clientes ERASMUS a través de otra de sus compañías, teniendo a sus espaldas más de 20.000 estudiantes alojados en sus residencias.

La principal función actual de Marc es la localización y gestión de los activos inmobiliarios que compran y Luis Miguel mantiene la relación con entidades bancarias y el cierre de las operaciones en compra y venta con Bestflat Madrid.



**Marc Sarnito**  
[ms@bestflat.es](mailto:ms@bestflat.es)  
Móvil: 608 933 588

**Luis Miguel Real**  
[lm.real@bestflat.es](mailto:lm.real@bestflat.es)  
Móvil: 673 253 692

Calle Marqués de Lema, bajo  
2º 28003 Madrid

**GRACIAS**

