



SANROAL
CAPITAL



El contenido de este documento es estrictamente confidencial y está destinado únicamente a las personas o entidades a las que se les haya otorgado acceso autorizado.

Cualquier divulgación, distribución, reproducción o uso no autorizado de esta información está prohibido.



O1 *¿Qué somos?*

01 ¿Qué somos?



Sanroal Capital es una firma especializada en inversión inmobiliaria de alto rendimiento con sede en Madrid. Nos enfocamos en operaciones de "flipping inmobiliario", identificando activos con alto potencial de revalorización en zonas prime como Salamanca, Justicia, Chamberí y Retiro.

Operamos bajo una estrategia value-add, basada en la adquisición de inmuebles por debajo de mercado y su reposicionamiento mediante reforma e interiorismo, con el objetivo de maximizar su valor en plazos cortos.

Contamos con un equipo multidisciplinar formado por arquitectos, abogados, economistas y gestores de obra, lo que nos permite ejecutar de forma directa todo el ciclo de la inversión: desde la identificación de la oportunidad hasta su venta final.

A través de una red consolidada de contactos, accedemos a oportunidades fuera de mercado y gestionamos cada operación con un enfoque riguroso en el análisis, control de costes y tiempos de ejecución.



RESULTADOS

+ 16,02%

TIR Neta

30M€

Capital total invertido

5,4 meses

Duración media por proyecto



O2 ¿Qué hacemos?



02 ¿Qué hacemos?

Timeline





Seguridad

Invertimos exclusivamente en zonas prime de Madrid con alta demanda, liquidez y resiliencia en ciclos de mercado.

Rentabilidad

Objetivo de TIR neta superior al 15%, mediante operaciones de valor añadido y optimización en cada fase del proyecto.

Duración

Proyectos de corto plazo, con una duración media de entre 5 y 9 meses, permitiendo una rotación ágil del capital.

Modelo probado

Historial de operaciones basadas en un modelo claro: identificar, transformar y vender activos con valor añadido.

Transparencia y compromiso

Comunicación constante con el inversor, acceso a información del proyecto y seguimiento completo de la operación.

Zonas prime



1. Distrito Salamanca

Recoletos
Goya
Fuente del Berro
Guindalera
Lista
Castellana

2. Distrito Retiro

Pacífico
Adelfas
Estrella
Ibiza
Jerónimos
Niño Jesús

3. Distrito Centro

Palacio
Embajadores
Cortes
Cortes -Jerónimos
Justicia
Universidad
Sol
Sol Palacio
Sol Cortes

4. Distrito Chamberí

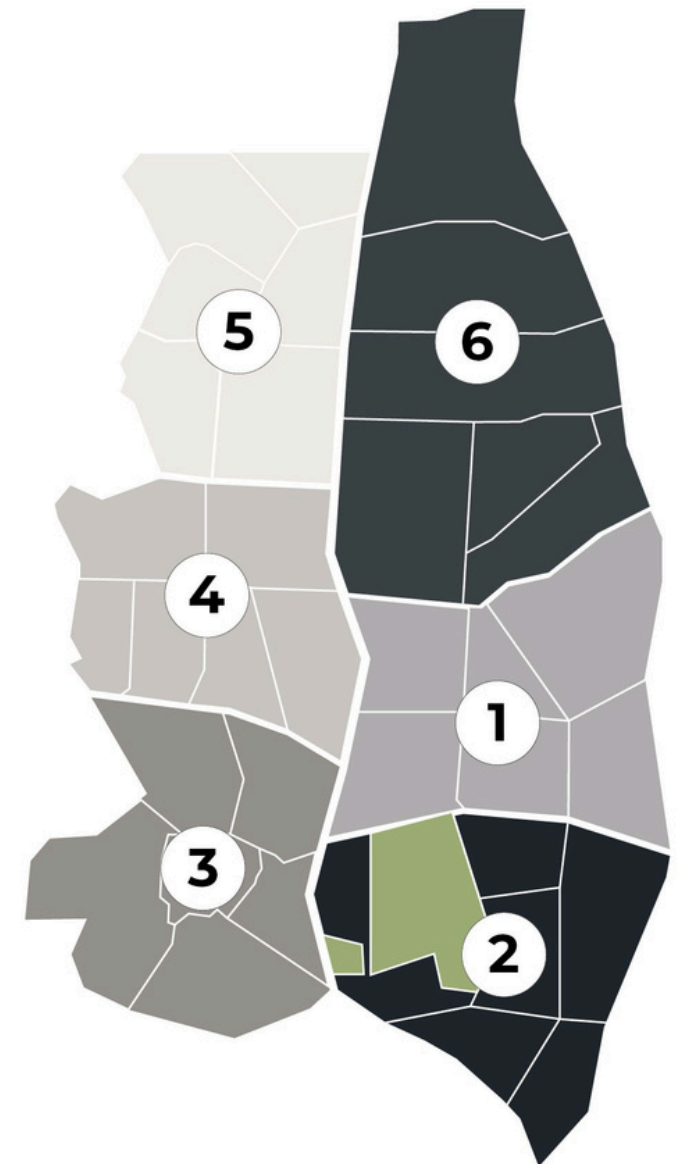
Gaztambide
Arapiles
Trafalgar
Almagro
Ríos Rosas
Vallehermoso

5. Distrito Tetuán

Bellas Vistas
Cuatro Caminos
Castillejos
Almenara
Valdeacederas
Berruguete

6. Distrito Chamartín

Prosperidad
Cuidad Jardín
El Viso
Bernabeu
Nueva España
Castilla





Estrato 1 (Reforma estándar)

- **Foseado en techo**
Solución sencilla de iluminación indirecta que aporta limpieza visual y mejora la iluminación del espacio.
- **Acabados neutros y luminosos**
Uso de tonos claros en paredes y suelos para maximizar la luz natural
- **Suelos laminados estándar**
Materiales resistentes y de fácil mantenimiento, con estética contemporánea.
- **Soluciones funcionales**
Intervenciones prácticas orientadas a mejorar el uso diario sin grandes modificaciones estructurales.



Estrato 2 (Reforma lujo)

- **Iluminación integrada y diseño de techos**
Combinación de foseados y puntos de luz empotrados para crear ambientes más sofisticados.
- **Carpintería interior mejorada**
Puertas lacadas, armarios optimizados y detalles en madera que aportan calidez
- **Materiales de mayor calidad**
Suelos de madera o porcelánicos de gran formato y acabados más duraderos.
- **Distribución más abierta y funcional**
Espacios más conectados que mejoran la percepción de amplitud.



Estrato 3 (Reforma ultra-lujo)

- **Molduras clásicas y detalles clásicos**
Incorporación de cornisas, panelados y elementos decorativos que aportan elegancia y carácter.
- **Carpintería a medida**
Soluciones personalizadas que elevan el nivel de acabado y coherencia estética.
- **Materiales nobles**
Maderas naturales, piedras seleccionadas y textiles de calidad superior.
- **Diseño integral y cuidada ambientación**
Proyecto global con especial atención a iluminación, decoración y armonía de los espacios.

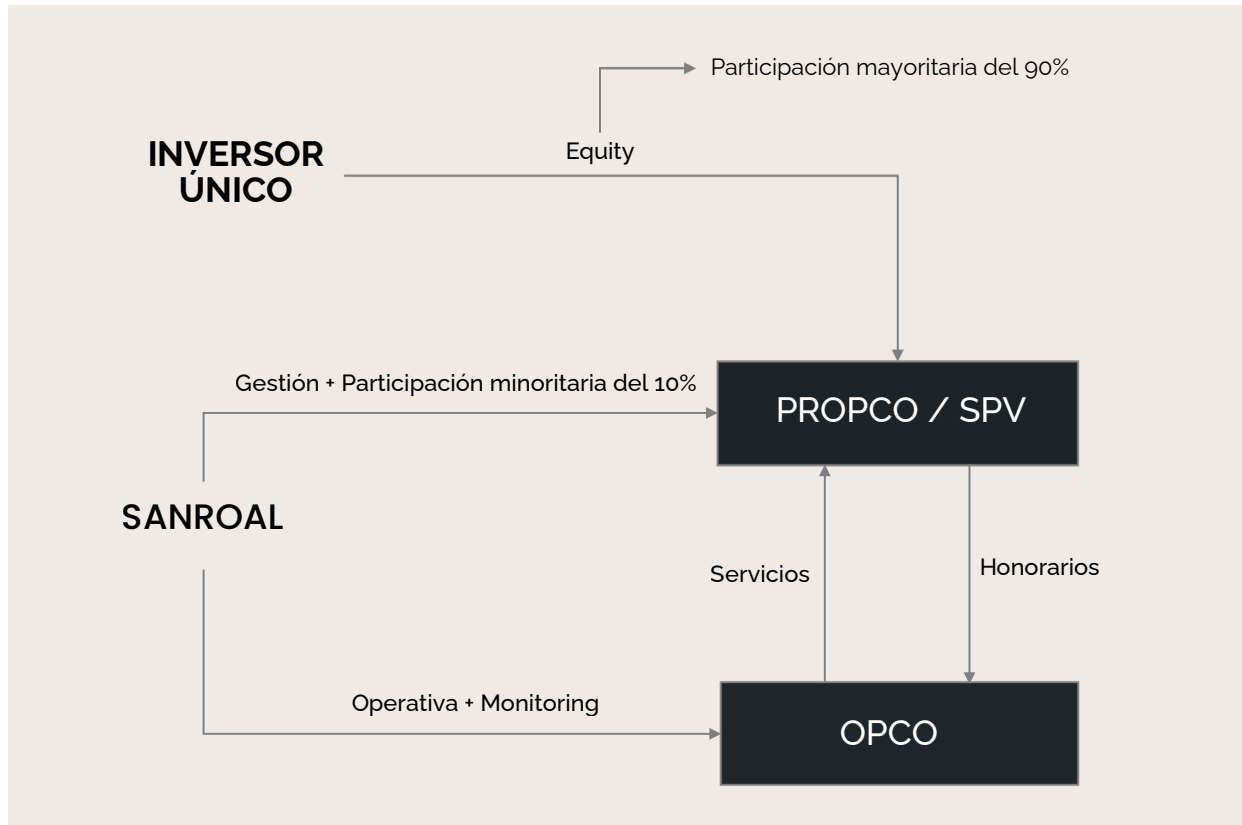




03 *Estructura jurídica*

03 Estructura jurídica

Inversor único



Inversor/es

- Aportación de equity
- Aprobación de operaciones

PROPCO y OPCO

Cada operación se estructura mediante una sociedad vehículo (SPV), donde el inversor mantiene una participación mayoritaria (90%) y Sanroal una participación minoritaria (10%), alineando intereses en el éxito de la operación.

La SPV es la titular del activo, garantizando al inversor seguridad jurídica sobre la inversión.

Sanroal actúa como operador integral del proyecto, encargándose de la identificación, adquisición, reforma y posterior comercialización del activo.

FEES

Management fee 2% sobre el Total Investment de la operación.

Success fees	TIR	FEE
	10%	40%

Primer 10% de TIR, íntegro para el inversor. El excedente se repartirá 60%-40%



04 *Equipo*

04 Equipo

Equipo directivo



José Sánchez

Co-fundador

Ingeniero Aeroespacial; experiencia en consultoría. Plan financiero, control de obra y reporting al inversor. Impacto en operación: disciplina financiera, control de riesgos y transparencia .



Jorge Rodríguez

Co-fundador

Amplia experiencia en fix&flip, liderando análisis, negociación y cierre de operaciones residenciales. +70M€ gestionados en este segmento. Especializado en underwriting, estructuración de operaciones y optimización de retornos ajustados a riesgo.



Alejandro Álvarez

Co-fundador

+70M€ de experiencia liderando la captación de oportunidades off-market a través de red de contactos. Especializado en generación de dealflow, posicionamiento y comercialización de operaciones value-add.

04 Equipo

Equipo directivo



José Manuel Luna

Director Dpto Obras

+40 años de experiencia en gestión y ejecución de obras residenciales. Especialista en planificación, control de costes, plazos y optimización operativa, liderando equipos de gran escala.



Jennifer Samaniego

Officer Manager

Experiencia en contabilidad y control de costes, con especial foco en la gestión y supervisión de proveedores. Lidera la administración de la empresa y da soporte en control presupuestario.



Juanvi Pellitero

Director de Marketing

Responsable de la identidad de marca de la empresa. Definición y desarrollo de la estrategia de marketing, posicionamiento y comunicación, asegurando coherencia en todos los canales.

04 Equipo

Equipo directivo



Matteo Campomagni

Acquisitions Manager

Responsable de generar oportunidades de inversión y ampliar la red de colaboradores. Identificación de activos, desarrollo de relaciones estratégicas y fortalecimiento del dealflow.



Claudia Rey

Marketing Executive

Responsable de la ejecución de acciones de marketing y de asegurar que la identidad de marca esté presente en todas las acciones.



Sofía Serna

Administración

Da soporte a la admistración de la empresa con su experiencia en contabilidad y control de costes, con especial foco en la gestión y supervisión de proveedores.



RocaJunyent

Departamento Legal

Despacho legal de referencia a nivel nacional. Proporciona soporte en el departamento legal, asegurando que todas las operaciones se estructuren con plenas garantías y sin riesgos.



05 *Proyectos*



C/General Arrando, 14

Total Inversión: (Compra, reforma, interiorismo, financiación...): 978.763€

Precio Neto de Venta: 1.182.667,63€

Beneficio Neto Inversor (BN): 196.748,49€

Duración: 6 meses

TIR Neta: 34,9%



C/Alberto Bosch, 10

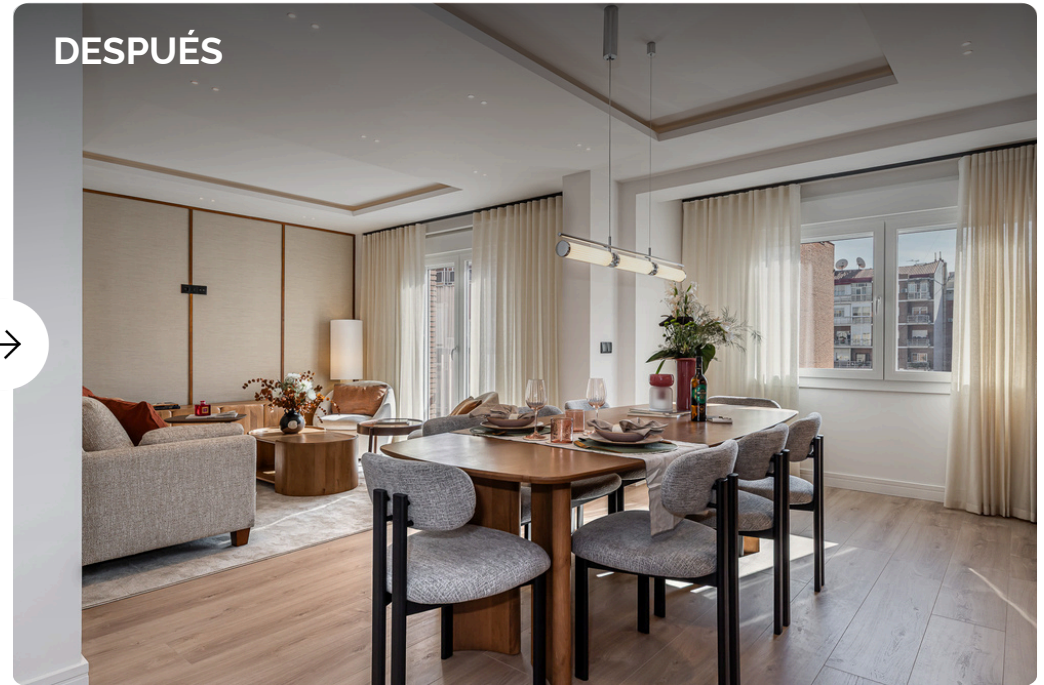
Total Inversión: (Compra, reforma, interiorismo, financiación...): 1.982.565,00€

Precio Neto de Venta: 2.157.418,00€

Beneficio Neto Inversor (BN): 139.019,74€

Duración: 7 meses

TIR Neta: 12,77%



C/Cristóbal Bordiú, 3

Total Inversión: (Compra, reforma, interiorismo, financiación...): 951.446,00€

Precio Neto de Venta: 1.034.542,50€

Beneficio Neto Inversor (BN): 68.446,09€

Duración: 7 meses

TIR Neta: 16,57%



C/Fernando el Católico, 15

Total Inversión: Compra, reforma, interiorismo, financiación...): 1.376.478,00€

Precio Neto de Venta: 1.435.529,12€

Beneficio Neto Inversor (BN): 111.005,54€

Duración: 6 meses

TIR Neta: 31,10%



C/Santa Engracia, 56

Total Inversión: Compra, reforma, interiorismo, financiación...): 1.358.294€

Precio Neto de Venta: 1.475.058€

Beneficio Neto Inversor (BN): 85.547,78€

Duración: 6 meses

TIR Neta: 24,51%



C/Montesa, 8

Total Inversión: (Compra, reforma, interiorismo, financiación...): 1.073.072 €

Precio Neto de Venta: 1.169.032,00 €

Beneficio Neto Inversor (BN): 70.088,98 €

Duración: 6 meses

TIR Neta: 24,86%



06 *Galería de Proyectos Terminados*







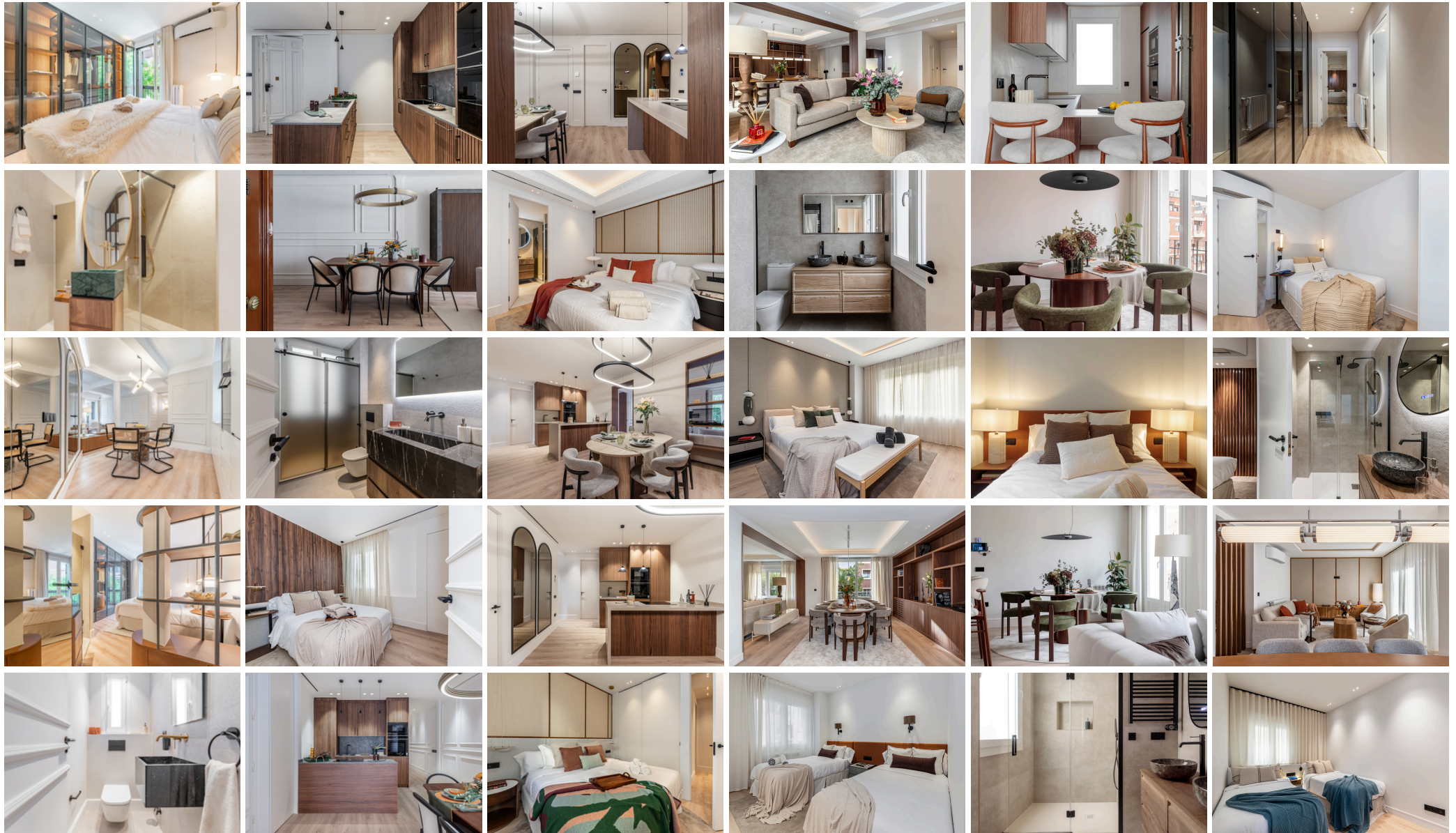




06 Galería de Proyectos Terminados



06 Galería de Proyectos Terminados





SANROAL

CAPITAL

Calle de la Anunciación 4, local 3, Retiro, Madrid

adm@sanroal.es

+34 661 08 70 63

www.sanroal.es

