

LaundroMed

Memorándum de Inversión

Plataforma de Consolidación de Lavanderías Autoservicio en Mallorca

Plataforma: Lenis & Lenis Holding S.L.

Negocio de Referencia: Instamatic Palma de Mallorca S.L.

Plataforma Objetivo: 30 unidades de lavandería autoservicio en Mallorca

Necesidad Total de Capital de la Plataforma: aprox. €3.000.000

Capital Fundador y Ancla: aprox. €1.000.000

Capital de Inversores de Renta: aprox. €2.000.000

Suscripción Mínima: €100.000

Estado: Borrador para discusión con inversores

Aviso Importante

El presente Memorándum de Inversión ha sido preparado únicamente con fines informativos y de discusión. No constituye un folleto, una oferta pública, una promoción financiera, una recomendación de inversión ni un compromiso vinculante de aceptar ninguna inversión.

Cualquier inversión en LaundroMed estará sujeta a documentación legal definitiva, cualificación del inversor, comprobaciones KYC / origen de fondos, asesoramiento legal y fiscal español, y aprobación por parte de la Sociedad.

La información financiera, las hipótesis de adquisición, las rentabilidades objetivo y las proyecciones contenidas en este documento son únicamente indicativas. No se garantiza ninguna rentabilidad. Cualquier rentabilidad prioritaria anual para los inversores será pagadera únicamente con cargo a beneficios disponibles y flujo de caja, sujeta a la legislación española, fiscalidad, reservas, necesidades de reinversión y documentación legal definitiva.

1. Resumen Ejecutivo

LaundroMed se está desarrollando como una plataforma de consolidación con sede en Mallorca para lavanderías autoservicio.

La plataforma operará bajo Lenis & Lenis Holding S.L., utilizando Instamatic Palma de Mallorca S.L. como negocio de referencia y prueba operativa del concepto.

Mallorca cuenta con un mercado de lavanderías autoservicio fragmentado, con muchos negocios propiedad de pequeños operadores locales y gestionados por ellos mismos. LaundroMed pretende adquirir lavanderías seleccionadas, profesionalizar sus operaciones, estandarizar la marca y la gestión, y construir una cartera generadora de caja en toda la isla.

La plataforma objetivo consiste en aproximadamente 30 unidades de lavandería autoservicio en Mallorca, adquiridas a un precio medio ponderado estimado de aproximadamente €100.000 por unidad.

Por tanto, la necesidad total de capital de la plataforma es de aproximadamente €3.000.000, prevista de la siguiente manera:

Fuente de Capital	Importe	Función
Capital Fundador y Ancla	€1.000.000	Control de la plataforma, aportación del negocio existente, conocimiento operativo y potencial de revalorización a largo plazo
Capital de Inversores de Renta	€2.000.000	Capital de expansión con prioridad económica de renta anual
Capital Total de la Plataforma	€3.000.000	Plataforma de 30 unidades de lavandería autoservicio en Mallorca

Se espera que el Capital de Inversores de Renta reciba una rentabilidad prioritaria anual objetivo del 15%–18%, pagadera con cargo a beneficios disponibles y flujo de caja, sujeta a la legislación española, reservas, necesidades de reinversión y documentación legal definitiva.

Se espera que el Capital Fundador y Ancla mantenga el control estratégico y operativo de la plataforma y participe en al menos el 50% del potencial de beneficio residual después de atender la rentabilidad prioritaria de los Inversores de Renta.

2. Aspectos Destacados de la Inversión

Referencia operativa probada

Instamatic Palma de Mallorca S.L. proporciona un punto de referencia operativo real para la plataforma. El negocio ha demostrado ingresos estables, necesidades limitadas de personal y una rentabilidad atractiva a nivel de establecimiento.

Mercado local fragmentado

El mercado de lavanderías autoservicio en Mallorca sigue estando fragmentado, con muchas lavanderías autoservicio propiedad de pequeños operadores locales. Esto crea una oportunidad para consolidar unidades seleccionadas bajo una plataforma profesional.

Flujo de caja respaldado por activos

El modelo se basa en ubicaciones físicas de lavandería, lavadoras y secadoras industriales, demanda de clientes y flujo de caja operativo local.

Modelo de gestión escalable

Un enfoque de cartera permite centralizar limpieza, mantenimiento, compras, marca, control de pagos e información a inversores.

Propuesta de inversión orientada a renta

Se espera que el Capital de Inversores de Renta reciba una rentabilidad prioritaria anual objetivo antes de que el Capital Fundador y Ancla reciba distribuciones residuales.

Fuerte alineación del Fundador y del Inversor Ancla

Se espera que el Capital Fundador y Ancla aporte aproximadamente €1.000.000 en conjunto, mediante efectivo y aportaciones en especie, incluyendo el valor del negocio existente, el desarrollo de la plataforma, el conocimiento operativo y la ejecución de adquisiciones.

3. Negocio de Referencia — Instamatic Palma de Mallorca S.L.

El negocio de referencia de la plataforma es Instamatic Palma de Mallorca S.L., una operación existente de lavandería autoservicio en Palma de Mallorca.

Instamatic Palma de Mallorca proporciona experiencia operativa práctica en:

- selección de maquinaria y gestión de proveedores;
- negociación de arrendamientos y relación con propietarios;
- comportamiento del cliente local;
- precios;
- mezcla de pagos con tarjeta y efectivo;
- necesidades de limpieza y personal;
- requisitos de seguro;
- gestión de mantenimiento y averías;
- control de costes de suministros;
- rentabilidad a nivel de establecimiento.

La referencia operativa actual es aproximadamente la siguiente:

Métrica	Referencia Aproximada
Ingresos anuales	€52.000
EBITDA / beneficio operativo a nivel de establecimiento	€25.000
Margen EBITDA	48%

El negocio de referencia no se presenta como garantía de rendimiento futuro. Se utiliza como referencia práctica para evaluar futuras adquisiciones.

Los futuros establecimientos pueden rendir mejor o peor dependiendo de la ubicación, alquiler, mezcla de maquinaria, términos del arrendamiento, suministros, competencia, estacionalidad, calidad de gestión y precio de adquisición.

4. Oportunidad de Mercado

Mallorca es una ubicación atractiva para una plataforma de consolidación de lavanderías autoservicio debido a la combinación de densidad residencial, presión turística y propiedad fragmentada.

Los principales motores de demanda incluyen:

- elevada vida en apartamentos en Palma y zonas urbanas cercanas;
- demanda turística y de alojamiento estacional;
- viviendas más pequeñas con instalaciones limitadas de lavandería;
- trabajadores, estudiantes y residentes del sector servicios;
- demanda de lavandería para mascotas en determinadas ubicaciones;
- preferencia creciente por servicios autoservicio con pago mediante tarjeta;
- limitada consolidación profesional entre los operadores existentes.

El mercado actual parece estar dominado por operadores independientes y pequeños grupos locales. LaundroMed pretende centrarse en ubicaciones seleccionadas donde el alquiler, la zona de captación, la seguridad del arrendamiento, el estado de la maquinaria y la rentabilidad normalizada justifiquen la adquisición.

La Sociedad será selectiva. No todas las lavanderías autoservicio son adecuadas para adquisición.

5. Estrategia de Adquisición y Operación

La plataforma objetivo consiste en aproximadamente 30 unidades de lavandería autoservicio en Mallorca.

El precio medio ponderado de adquisición esperado es de aproximadamente €100.000 por unidad, incluyendo coste de adquisición, coste de transferencia, mejoras seleccionadas, depósitos de arrendamiento, rebranding, capital circulante y costes de transacción relacionados.

La Sociedad podrá considerar:

- adquisición de negocios existentes de lavandería autoservicio;
- adquisición de maquinaria y activos operativos;
- transferencias de arrendamiento o nuevos arrendamientos;
- desarrollo selectivo de nuevos establecimientos cuando la adquisición no resulte atractiva;
- adquisiciones complementarias de operadores que se jubilan o carecen de capital suficiente;
- agrupaciones en zonas de alta densidad de captación.

Cada adquisición será revisada conforme a una lista práctica de due diligence que cubrirá:

Área	Puntos Clave de Revisión
Ubicación	Zona de captación, visibilidad, densidad, mezcla turística/residencial
Arrendamiento	Alquiler, plazo, transferibilidad, derechos de renovación, riesgo del propietario
Maquinaria	Antigüedad, marca, estado, historial de mantenimiento, coste de sustitución
Ingresos	Datos de tarjeta/efectivo, estacionalidad, precios, patrones de uso
Costes	Alquiler, suministros, limpieza, detergente, reparaciones, seguro
Competencia	Lavanderías cercanas, precios, valoraciones, solapamiento de zonas de captación
Rentabilidad	EBITDA normalizado a nivel de establecimiento
Capex	Reparaciones, sustituciones o rebranding inmediatos
Payback	Rentabilidad esperada sobre efectivo invertido y periodo de recuperación de la adquisición

Se espera que el modelo de plataforma mejore el rendimiento mediante limpieza centralizada, compras a proveedores, control de pagos, disciplina de mantenimiento, marca y gestión a nivel de cartera.

La Sociedad no desplegará capital simplemente para alcanzar un objetivo de número de unidades. La disciplina en las adquisiciones es fundamental para la estrategia.

6. Modelo Financiero y Uso de Fondos

El modelo financiero se basa en la adquisición y consolidación de aproximadamente 30 unidades de lavandería autoservicio en Mallorca.

El modelo asume que cada unidad adquirida tiene un perfil de rentabilidad ampliamente comparable al de Instamatic Palma de Mallorca S.L.

Métrica	Hipótesis por Unidad	Objetivo Plataforma 30 Unidades
Ingresos anuales	aprox. €52.000	aprox. €1.560.000
Margen EBITDA	aprox. 48%	aprox. 48%
EBITDA anual	aprox. €25.000	aprox. €750.000
Precio medio ponderado de adquisición	aprox. €100.000	aprox. €3.000.000

El objetivo es construir una plataforma capaz de generar aproximadamente €750.000 de EBITDA anual una vez que la cartera de 30 unidades haya sido adquirida, integrada y estabilizada.

La necesidad total de capital de la plataforma es de aproximadamente €3.000.000.

Uso indicativo de fondos:

Uso de Fondos	Importe Indicativo
Adquisición de unidades de lavandería / activos empresariales	aprox. €2.400.000
Depósitos de arrendamiento, negociación con propietarios y costes de transferencia	aprox. €150.000
Mejoras de equipamiento, reparaciones y rebranding	aprox. €200.000
Costes legales, contables, due diligence y transacción	aprox. €75.000
Capital circulante y reserva operativa	aprox. €125.000
Contingencia	aprox. €50.000
Total	aprox. €3.000.000

El despliegue real dependerá de los términos de adquisición, el estado de la maquinaria, los requisitos de arrendamiento y las necesidades de integración.

La Sociedad procurará preservar un capital circulante adecuado y no comprometerá todos los fondos a adquisiciones sin mantener reservas para reparaciones, alquiler, suministros, seguros, impuestos y contingencias operativas.

7. Estructura de Capital y Economía del Inversor

La plataforma LaundroMed está diseñada en torno a un principio sencillo:

El Capital Fundador y Ancla controla la plataforma. El Capital de Inversores de Renta recibe ingresos prioritarios. El Capital Fundador y Ancla conserva el potencial de revalorización a largo plazo.

Plan de Capital

Fuente de Capital	Aportación	Función
Capital Fundador y Ancla	€1.000.000	Controla la plataforma y conserva el potencial de revalorización a largo plazo
Capital de Inversores de Renta	€2.000.000	Recibe prioridad económica de renta anual
Capital Total de la Plataforma	€3.000.000	Financia la plataforma de 30 unidades en Mallorca

Se espera que el Capital Fundador y Ancla incluya efectivo, valor de la plataforma existente, aportación del negocio de referencia, cartera de oportunidades de adquisición, aportación de gestión, conocimiento operativo y control estratégico.

El Capital de Inversores de Renta está destinado a proporcionar el capital de expansión necesario para adquirir y consolidar la cartera objetivo de lavanderías autoservicio.

Rentabilidad Prioritaria Anual para los Inversores de Renta

Se espera que el Capital de Inversores de Renta reciba una **rentabilidad prioritaria anual objetivo del 15%–18%** sobre el capital suscrito.

Esta rentabilidad no es un cupón garantizado. Está previsto que se pague con cargo a beneficios disponibles y flujo de caja, sujeta a la legislación española, fiscalidad, reservas, necesidades de reinversión y documentación legal definitiva.

Capital de Inversores de Renta	Rentabilidad Prioritaria 15%	Rentabilidad Prioritaria 18%
€2.000.000	€300.000 p.a.	€360.000 p.a.

Prioridad de Distribución

Se espera que los beneficios disponibles se apliquen en el siguiente orden:

Prioridad	Uso del Flujo de Caja Disponible
1	Costes operativos, alquiler, suministros, limpieza, mantenimiento, seguros y gestión central
2	Impuestos, reservas, capital circulante y necesidades de reinversión
3	Rentabilidad prioritaria anual al Capital de Inversores de Renta
4	Beneficios restantes para el Capital Fundador y Ancla

Sobre la base de un EBITDA objetivo de plataforma de aproximadamente **€750.000**, la rentabilidad prioritaria anual para los Inversores de Renta absorbería aproximadamente **€300.000–€360.000** al año, dejando aproximadamente **€390.000–€450.000** antes de impuestos, reservas y reinversión para el Capital Fundador y Ancla.

Se espera que el Capital Fundador y Ancla mantenga el control estratégico y operativo de la plataforma, incluyendo adquisiciones, selección de ubicaciones, financiación,

nombramientos de gestión, marca, admisión de inversores, estrategia de expansión, refinanciación y cualquier futura venta o salida.

El Capital de Inversores de Renta recibe prioridad económica de renta, pero no está destinado a controlar la gestión diaria ni la dirección estratégica.

La estructura legal definitiva podrá utilizar participaciones ordinarias, derechos económicos preferentes, préstamos de socios, préstamos participativos u otra estructura recomendada por asesores legales y fiscales españoles. El objetivo comercial sigue siendo sencillo:

Los Inversores de Renta reciben ingresos anuales prioritarios. Los Inversores Fundadores y Ancla conservan el control y el potencial de revalorización a largo plazo.

8. Gobierno, Información y Crecimiento

Se espera que la Sociedad opere bajo el control de los socios de Capital Fundador y Ancla.

El gobierno corporativo se mantendrá práctico y proporcionado al tamaño de la plataforma. No se espera que los Inversores de Renta participen en la gestión diaria.

La Sociedad espera proporcionar a los inversores información periódica, incluyendo:

- número de unidades en cartera;
- progreso de adquisiciones;
- resumen de ingresos;
- rendimiento a nivel de establecimiento;
- resumen de flujo de caja;
- principales costes;
- capex y reparaciones;
- cuestiones materiales de arrendamiento o legales;
- estado de la rentabilidad prioritaria;
- actualización de la cartera de oportunidades.

La frecuencia de información se espera que sea trimestral o semestral, sujeta a acuerdo definitivo.

El enfoque inicial es la plataforma de 30 unidades en Mallorca. Si la primera fase tiene éxito, la Sociedad podrá considerar una mayor cobertura de la isla y, posteriormente, una expansión selectiva hacia la España peninsular o el sur de Europa.

La expansión fuera de Mallorca solo se considerará si la plataforma de Mallorca es estable, generadora de caja y está operativamente controlada.

9. Principales Riesgos y Mitigantes

Los inversores deben considerar cuidadosamente los riesgos de invertir en LaundroMed.

Riesgo	Mitigante
Riesgo de adquisición	Disciplina de precios y ausencia de obligación de adquirir establecimientos inadecuados
Riesgo de rendimiento	Uso de Instamatic Son Cladera como referencia, pero revisión individual de cada establecimiento
Riesgo de arrendamiento	Due diligence del arrendamiento, revisión del propietario y comprobaciones de transferibilidad
Riesgo de costes de suministros	Seguimiento de los costes de energía y agua en toda la cartera
Riesgo de maquinaria	Inspección de equipos, planificación de mantenimiento y revisión de seguros
Riesgo de competencia	Revisión de zona de captación, comparación de precios y mapeo de competidores
Riesgo de personal / limpieza	Rutinas centralizadas de limpieza y supervisión
Riesgo de flujo de caja	Rentabilidad prioritaria pagadera únicamente con cargo a beneficios disponibles y flujo de caja
Riesgo legal / fiscal	Estructura definitiva sujeta a asesoramiento legal y fiscal español
Riesgo de iliquidez	La inversión puede no ser fácilmente transferible
Riesgo de ejecución	Despliegue por fases, gestión de cartera e información a inversores

La Sociedad no perseguirá crecimiento por el mero hecho de crecer. El despliegue de capital estará impulsado por la calidad del establecimiento, el flujo de caja y la disciplina de recuperación de la inversión.

10. Proceso para Inversores y Próximos Pasos

Se espera que los materiales públicos para inversores incluyan:

- Resumen Ejecutivo;
- Presentación para Inversores;
- Memorándum de Inversión;
- FAQ para Inversores.

La documentación legal y de due diligence adicional estará disponible para inversores aprobados mediante un proceso privado.

Se espera que el paquete privado legal y de due diligence sea proporcionado y pueda incluir:

- Contrato de Suscripción;
- breve Hoja de Términos de Inversión;
- Anexo de Reconocimiento de Riesgos;
- Formulario KYC / Inversor;
- Índice de Data Room;
- documentos societarios;
- información operativa de Instamatic Son Cladera;
- documentos de arrendamiento;
- listado de maquinaria;
- información de seguros;
- resumen de la cartera de oportunidades de adquisición;
- modelo financiero.

Los inversores interesados serán invitados a:

1. revisar los materiales públicos para inversores;
2. contactar con la Sociedad para una discusión adicional;
3. confirmar el interés de inversión y el importe de suscripción propuesto;
4. completar comprobaciones básicas de cualificación del inversor y KYC / origen de fondos;
5. recibir acceso al paquete privado legal y de due diligence;
6. revisar y firmar el Contrato de Suscripción;
7. transferir los fondos de suscripción de acuerdo con las instrucciones de pago acordadas.

La suscripción mínima esperada es de **€100.000**, salvo que la Sociedad acuerde otra cosa.

Contacto

LaundroMed

c/o Lenis & Lenis Holding S.L.
Mallorca, España

Datos de contacto a insertar.

Disclaimer

Este documento es un borrador preparado únicamente con fines de discusión. No constituye un folleto, una oferta pública, una promoción financiera ni una recomendación de inversión.

Ninguna persona debería suscribir o adquirir ningún interés en la Sociedad salvo sobre la base de documentación legal definitiva, tras obtener asesoramiento legal, fiscal y financiero independiente.

La Sociedad, sus accionistas, administradores, asesores y representantes no garantizan la consecución de ninguna previsión, rentabilidad objetivo, rentabilidad prioritaria, dividendo, salida o devolución de capital.

Todas las cifras son indicativas y están sujetas a verificación, due diligence, revisión legal y documentación definitiva.