KIRI
Asset Management

Hellín 54

Conversión de edificio industrial
a Flex Living · Madrid

Presentación para inversores
Noviembre 2026



Resumen ejecutivo

KIRI Asset Management

Oportunidad	• Conversión de un edificio industrial de 3.400 m² aprox. en Av. de Hellín 54 (San Blas-Canillejas, Madrid) a flex living. • Uso cualificado residencial con uso alternativo hospedaje en edificio exclusivo, que permite desarrollar cualquier producto flex living (turístico, media estancia, coliving). • 82 apartamentos de ≈22 m² útiles con cocina, baño y balcón o terraza. • Ubicación contigua al metro de San Blas (línea 7), con acceso directo a Avenida de América y al Estadio Metropolitano. • Proyecto básico presentado para la licencia de 82 apartamentos turísticos, habiéndose recibido ya el Certificado de Conformidad de la ECU.
Operador	Dobo Homes, seleccionado en un proceso competitivo entre operadores de flex living y turísticos. Arrendamiento a 15 años (10 de obligado cumplimiento) con renta variable y mínimo garantizado.
Financiación	• Oferta de financiación obtenida de €8,5M: €4,25M para la compra y €4,25M para la obra (costes directos). • Tipo de interés: Euríbor + 150 pbs. • 15 años de amortización con 30 meses de carencia. • Loan to Cost <60% sobre la inversión total.
Estructura	SPV de nueva creación participada por Urbanitae (80%) y Kiri AM (20%) como sponsor co-inversor.

EL PROYECTO

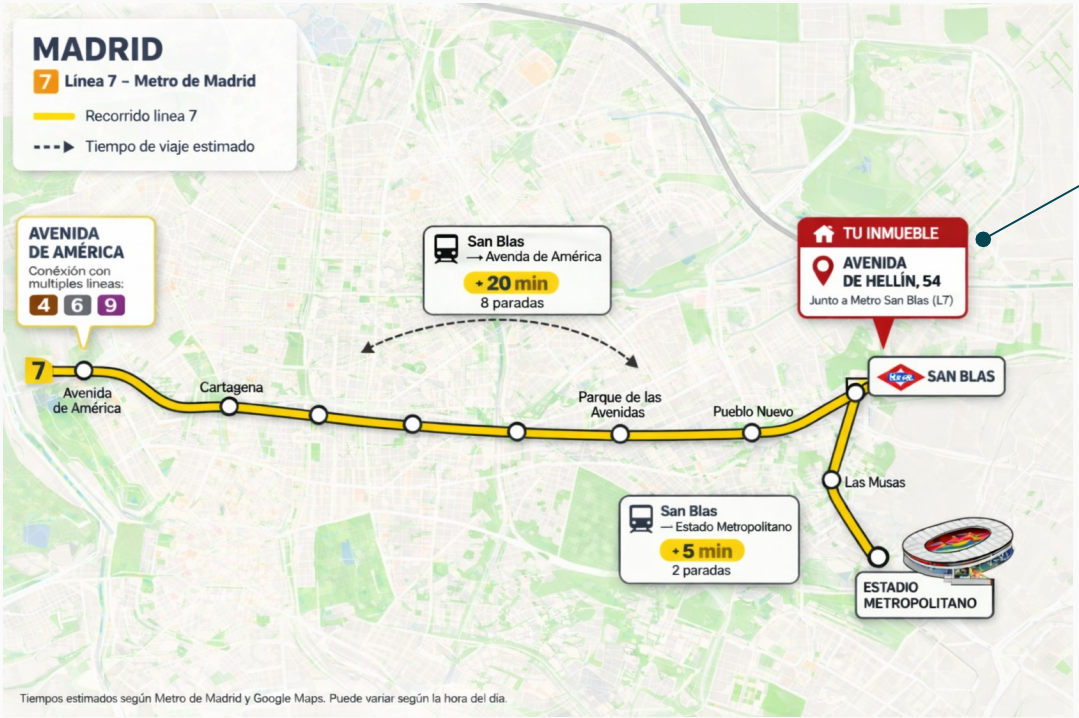
Hellín 54

82 apartamentos flex living · Madrid



Render de la propuesta arquitectónica. Imagen orientativa.

Ubicación y conectividad





El inmueble se ubica contiguo al **metro** de **San Blas** (línea 7). Su conectividad es excelente y los **tiempos de conexión** permiten un acceso en poco tiempo a uno de los nexos de comunicación más importantes de Madrid (Avenida de América) así como un inigualable acceso al mayor recinto, en estos momentos, de eventos de Madrid (Estadio Metropolitano) con capacidad de 60.000–65.000 personas.

Planta Tipo

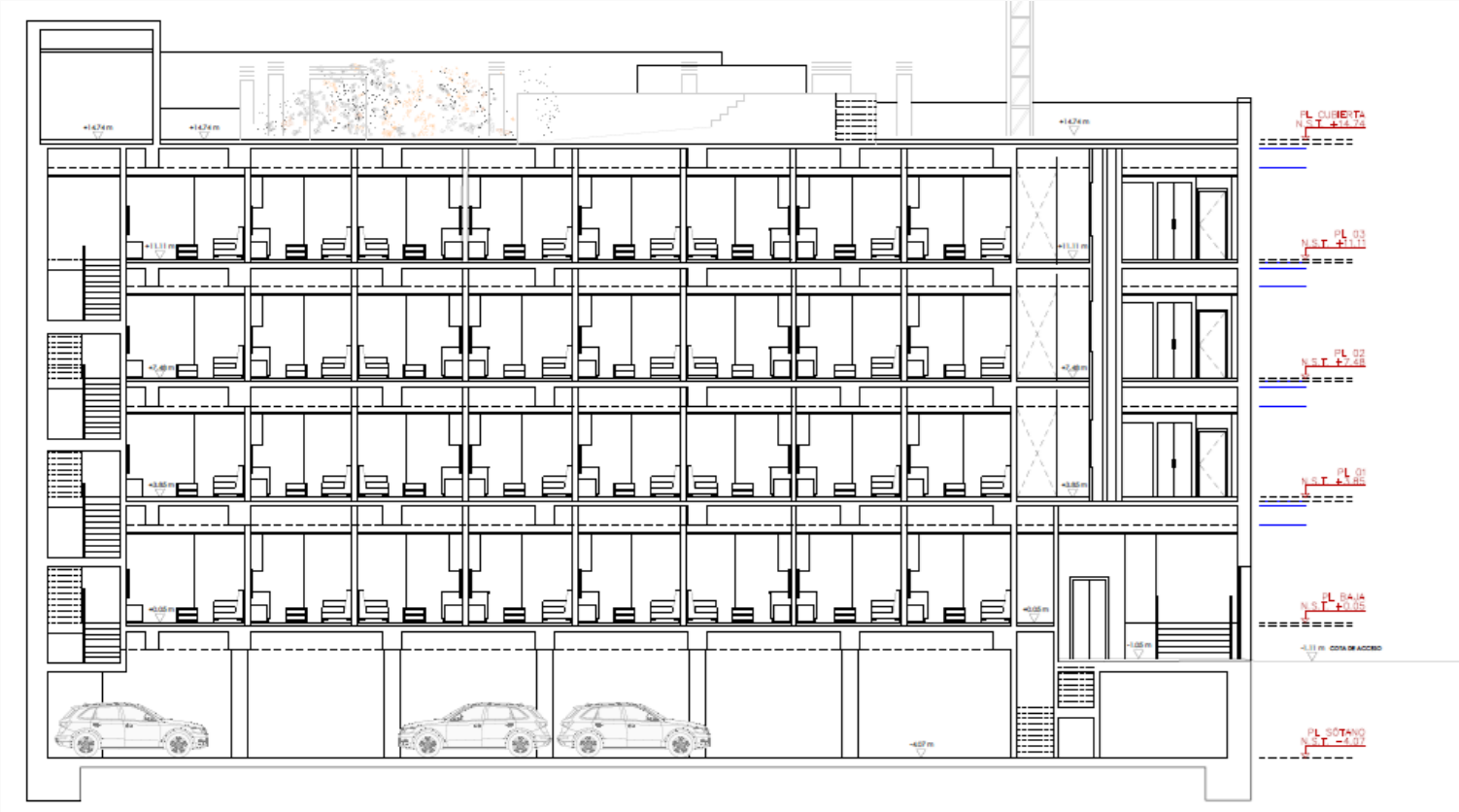
KIRI
Asset Management

Los apartamentos contarán con una superficie útil de aproximadamente **22m²** además de balcón o terraza, así como cocina y baño integrado:



Alzado

KIRI
Asset Management



Operador

El operador del edificio, DOBO Homes, es uno de los referentes de las estancias de corta y media duración en España, con una metodología de gestión basada en la tecnología, lo que permite una optimización de costes y mayor satisfacción del usuario.

MARKETING

- Integración global de OTAs
- Estrategias SEO & PPC, reduciendo comisiones (CPA <10%)
- CRM y programa de fidelización, con ingresos directos superiores al 30%

CORPORATE & MID STAY

- Segmento comercial con gestores de cuentas clave
- Colaboración con Tour Operadores
- Grupos de trabajo (escuelas, bodas, clubes deportivos)

REVENUE MANAGEMENT

- Optimización de precios
- Reequilibrio de estancias cortas y medias en temporada alta/baja
- Estrategias de overbooking basadas en análisis de datos

ANCILLARY

- Implementación de servicios complementarios (early check-in / late check-out)
- Servicios adicionales como aparcamiento, desayuno y productos útiles
- Colaboración con proveedores de ocio (museos, conciertos...)

Un operador rentable y en pleno crecimiento:

Activos operativos (julio 2026)

442	56	3
unidades	establecimientos	ciudades

Próximas aperturas

282	2027-2029	Más
unidades	apertura	en negociación

En 2026–2029 el foco de Dobo Homes es ejecutar aperturas, estandarizar la operación y mantener la eficiencia por unidad.

Fuente: Dobo Homes.

Propuesta del operador

El operador del edificio, Dobo Homes, ha planteado la siguiente propuesta de arrendamiento:

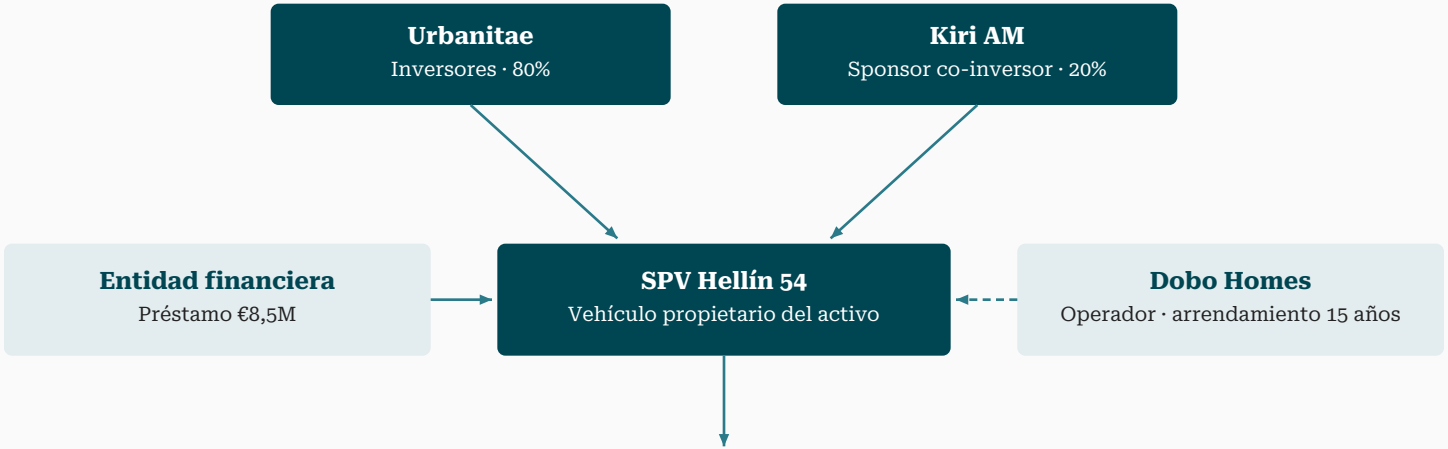
El activo	Hellín 54
Tipo de contrato	Contrato de arrendamiento LAU
Propietario	SPV Hellín 54
Operador	Dobo Homes
Duración	Duración fija de 15 años, con 10 años de obligado cumplimiento
Garantías	2 meses de fianza y 6 meses de aval bancario (en renta variable sobre mínimo garantizado)
Carencia	2 meses

Renta variable 74% GOP	**Año 1**	**Año 2**	**Año 3**	**Año 4**	**Año 5**
Renta total estimada (sin IVA)*	**1.282.500 €**	**1.361.000 €**	**1.388.220 €**	**1.415.984 €**	**1.444.304 €**
€ / unidad / año	16.678 €	17.012 €	17.352 €	17.700 €	18.053 €

* Renta variable del 74% del GOP con mínimo garantizado de 961.000 €/año. A partir del año 2 la renta se actualiza con el IPC vigente, con un máximo del 5% (simulación con IPC del 2%).

Estructura del vehículo

KIRI Asset Management





Av. de Hellín 54 · 82 apartamentos flex living

Kiri AM actúa además como gestor del vehículo y del desarrollo del proyecto.

KIRI
Asset Management

Contacto

Kiri Asset Management
Madrid
www.kiriam.es

DISCLAIMER

La información contenida en este documento se distribuye con fines informativos y se dirige únicamente al destinatario final de la misma. Esta información deberá entenderse como confidencial y, por tanto, no se transmitirá, reproducirá, copiará ni distribuirá de ninguna manera, ni total ni parcialmente. Todos los términos y condiciones mencionados en esta presentación son puramente indicativos y pueden modificarse, ampliarse o reemplazarse posteriormente. Esta presentación no constituye una oferta o solicitud de una oferta, ni tiene carácter contractual en relación con una posible transacción o transacciones, por lo que no dará lugar a ninguna obligación legal. Esta presentación está incompleta sin hacer referencia a, y debe ser vista únicamente en conjunto con, la información oral proporcionada por los gestores, asesores o empleados de Kiri Asset Management. La información presentada ha sido obtenida de distintas fuentes que consideramos fiables. Sin embargo, no podemos otorgar representación, garantía ni ningún compromiso explícito o implícito con respecto a dicha información ni aceptar responsabilidad por la exactitud, confiabilidad o integridad de la misma. En particular, no expresamos ninguna representación o garantía por las opiniones expresadas ni por el logro o razonabilidad de las estimaciones futuras contenidas en este documento. El presente documento no podrá ser utilizado, reproducido, distribuido ni publicado por ningún receptor del mismo, salvo que medie el consentimiento expreso de Kiri Asset Management.



KIRI

Asset Management