



# Oportunidad de inversión

Proyecto Lumen

marzo 2026

# Resumen ejecutivo

- La oportunidad consiste en la adquisición de **unidades hoteleras de obra nueva dentro del complejo Kora Lumen** (Madrid), un proyecto diseñado específicamente para su explotación en régimen de estancias temporales y gestionado por un **operador especializado con amplia trayectoria en el sector**
- La inversión se realiza por unidad, pudiendo adquirirse una o varias de forma independiente. **Precio por unidad: 233.000 €**
- El modelo está concebido como un producto de inversión **100% pasiva**: el operador asume íntegramente la comercialización, gestión y explotación del activo, permitiendo al inversor percibir rentas netas sin dedicación operativa ni gestión directa. Se trata de un activo de uso hotelero, no residencial tradicional
- La estructura ofrece una **rentabilidad neta objetivo en torno al 7% anual**, nivel claramente superior al mercado en Madrid para una inversión “comprar para alquilar” en términos netos. Además, incorpora una **renta mínima garantizada** del 4% neto anual, aportando estabilidad y protección adicional al retorno. Históricamente, el operador ha superado en sus complejos las previsiones de rentabilidad contempladas en los business plans iniciales.
- Kora Lumen contará con **325 unidades y cerca de 3.000 m<sup>2</sup> de zonas comunes** (piscina y solárium, gimnasio, coworking, restauración y espacios sociales), elementos que refuerzan la competitividad y capacidad de ocupación del complejo
- El activo se ubica en el distrito tecnológico MadBit, junto a IFEMA, el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y el Estadio Metropolitano, con excelente conectividad y acceso al centro en 15–20 minutos
- Desde el punto de vista regulatorio, el proyecto se encuadra en el ámbito hotelero, no sujeto a la LAU residencial, lo que aporta mayor estabilidad y seguridad normativa al inversor



# Complejo Kora Lumen



*Complejo diseñado para optimizar la demanda, la experiencia del huésped y la generación de ingresos.*

- **325 unidades alojativas** gestionadas como complejo hotelero único
- **~3.000 m<sup>2</sup> de zonas comunes** diseñadas para reforzar la experiencia y la ocupación
- **Arquitectura contemporánea** y espacios optimizados para estancias temporales
- **Zonas comunes y amenities** diferenciales. Proyecto concebido como “oasis urbano” en el distrito MadBit.
- **Alta calidad constructiva y enfoque sostenible** (Certificación BREEAM, calificación energética A, paneles fotovoltaicos, entre otros)



# Modelo de ingresos



*Modelo de inversión sencillo, 100% pasivo y orientado a generar ingresos recurrentes con alta rentabilidad*

# Unidad seleccionada



**Precio\***  
**233.000 €**

SUP. CONSTRUIDA / BUILT SURFACE

**32,03M<sup>2</sup>**

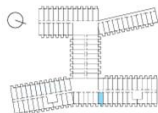
APARTAMENTO / APARTMENT

INTERIOR / INTERIOR    TERRAZA / TERRACE  
**29,05M<sup>2</sup>    2,98M<sup>2</sup>**

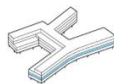
ZONAS COMUNES / COMMON AREAS

**8,13M<sup>2</sup>**

UBICACIÓN  
EN PLANTA  
FLOOR  
LOCATION



UBICACIÓN  
EN ALTURA  
HIGH  
LOCATION



**KATEGORA**

GRAN VÍA 2 - 8TH - 48001 BILBAO, SPAIN | +34 944 945 378  
INFO@KATEGORA.COM | KATEGORA.COM

- MOBILIARIO DE DISEÑO
- DUCHAS CON GRIFERIAS SOSTENIBLES
- FRIGORIFICO
- HORNO-MICROONDAS
- ROPA BLANCA
- MENAJE

- CERRADURA ELECTRÓNICA
- TV
- CONEXIÓN WIFI
- CAJA FUERTE
- ILUMINACIÓN
- MATERIALES ORGÁNICOS



*Propiedades totalmente amuebladas*

\* IVA no incluido. El IVA soportado en la compra es recuperable al destinarse el activo a una actividad económica sujeta a IVA

# Rentabilidad neta por encima de mercado (7% Neto vs ~4% Mercado)

## Kora Lumen



Rentabilidad Neta  
Estimada  
7%

- Rentabilidad neta (7%) muy superior al mercado
- Modelo 100% pasivo para el inversor
- 4% rentabilidad mínima garantizada

## Rentabilidad zona\*



Alquiler Medio	1.172 €
Precio Medio	334.525 €
<b>Rentabilidad Neta**</b>	<b>3,4%</b>

- Rentabilidad neta media en la zona (residencial) en torno al 3,4%
- Gestión activa por parte del propietario
- Sin garantía de ocupación ni de renta

- ✓ Rentabilidad neta objetivo ~7% anual, muy por encima de la media de mercado en la zona (~3,4%)
- ✓ 4% mínimo garantizado, diferencial frente a la compra tradicional para alquilar, donde no existe renta asegurada
- ✓ Producto de obra nueva, con oferta prácticamente inexistente en Madrid bajo un modelo de alquiler con estas rentabilidades
- ✓ Modelo dinámico de alquiler temporal gestionado de forma conjunta, que permite actualizar precios y beneficiarse del crecimiento sostenido del mercado

\* Los datos de mercado (fuente Idealista y Fotocasa) utilizados para el análisis de precios y alquileres proceden de viviendas de segunda mano, principalmente estudios y unidades de 0-1 dormitorio con buenos acabados, aunque con estándares inferiores a los de una promoción de obra nueva. \*\* El cálculo de rentabilidad se obtiene multiplicando el alquiler mensual por 12 y dividiéndolo entre la inversión total, que incluye el precio de compra, el ITP (6%) y un 5% adicional del precio de compra destinado al acondicionamiento de la propiedad (escenario conservador).

# Obra Nueva a precio de Segunda Mano

## Obra Nueva

Estado	m <sup>2*</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>	Dormitorios	Ext / Int	Planta	Tipo
Publicado	56 m <sup>2</sup>	395.000 €	7.054 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	5ª	Piso
Publicado	56 m <sup>2</sup>	399.000 €	7.125 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	5ª	Piso



Zonas comunes: jardín, piscina y gimnasio



500 metros de distancia de nuestra promoción

## Segunda Mano

Estado	m <sup>2**</sup>	Precio	€/m <sup>2</sup>	Dormitorios	Ext / Int	Planta	Tipo
Publicado	50 m <sup>2</sup>	230.000 €	4.600 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	1ª	Piso
Publicado	80 m <sup>2</sup>	269.000 €	3.371 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	2ª	Loft
Publicado	59 m <sup>2</sup>	287.000 €	4.881 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	3ª	Loft
Publicado	40 m <sup>2</sup>	289.900 €	7.248 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	4ª	Loft
Publicado	56 m <sup>2</sup>	310.000 €	5.536 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	5ª	Loft
Publicado	78 m <sup>2</sup>	324.000 €	4.154 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	1ª	Loft
Publicado	57 m <sup>2</sup>	345.000 €	6.053 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	2ª	Piso
Publicado	60 m <sup>2</sup>	348.000 €	5.849 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	2ª	Loft
Publicado	49 m <sup>2</sup>	349.950 €	7.142 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	2ª	Loft
Publicado	50 m <sup>2</sup>	350.000 €	6.944 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	2ª	Loft
Publicado	74 m <sup>2</sup>	370.000 €	5.034 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	1ª	Loft
Publicado	78 m <sup>2</sup>	375.500 €	4.790 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	1ª	Loft
Publicado	84 m <sup>2</sup>	415.000 €	4.940 €/m <sup>2</sup>	1 D	Exterior	3ª	Loft
Publicado	57 m <sup>2</sup>	420.000 €	7.368 €/m <sup>2</sup>	0 D	Exterior	2ª	Loft
<b>Media</b>	<b>62 m<sup>2</sup></b>	<b>334.525 €</b>	<b>5.565 €/m<sup>2</sup></b>				

Fuente Idealista

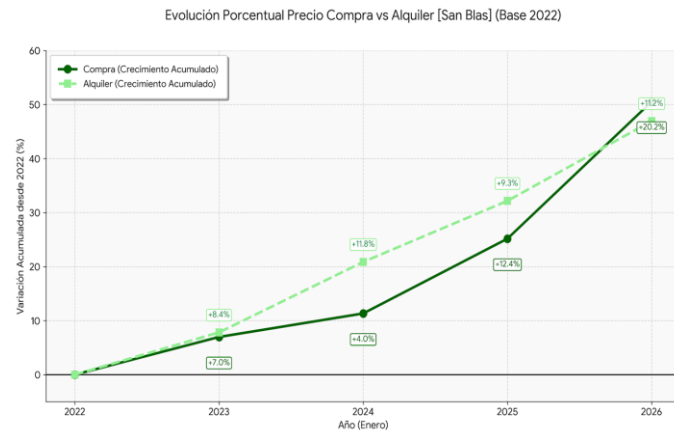
- El único comparable real de obra nueva (propiedad residencial) en la zona cotiza en torno a 7.000 €/m<sup>2</sup>
- Nuestra propuesta de inversión se posiciona, por tanto, con un descuento estimado **del ~17% frente a obra nueva comparable**, además con un producto con mayor dotación de servicios y diferenciación

- El precio de nuestra propuesta de inversión se sitúa en **niveles similares a vivienda de segunda mano** en la zona, pese a tratarse de un activo de obra nueva
- A igualdad de €/m<sup>2</sup>, el producto ofrece calidades y amenities claramente superiores (piscina, gimnasio, coworking, restauración, etc.), inexistentes en los comparables analizados

**Activo de obra nueva con amenities premium a niveles de precio propios de vivienda de segunda mano, con descuento adicional frente a obra nueva comparable**

\* m<sup>2</sup> brutos \*\* Dado que varios de los comparables corresponden a lofts con altillos, se han ajustado los metros cuadrados totales ponderando la superficie del altillo como un porcentaje sobre el total, con el objetivo de obtener una comparativa alineada con los criterios habituales de valoración utilizados por agencias de tasación.

# Localización



- ✓ **Distrito tecnológico en expansión** - Ubicado en MadBit, uno de los principales polos empresariales y tecnológicos de Madrid, con alta concentración de oficinas, compañías internacionales y actividad corporativa consolidada
- ✓ **Nodo estratégico de demanda** - En el entorno inmediato de IFEMA, el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y el Estadio Metropolitano, generando flujo constante de demanda corporativa, eventos y estancias temporales
- ✓ **Conectividad privilegiada** - Acceso directo a M-30 y M-40, excelente conexión con el centro de Madrid (15–20 minutos) y proximidad a transporte público (Metro Suanzes – L5), reforzando la liquidez del activo
- ✓ **Área con crecimiento sostenido** - El distrito ha mostrado evolución positiva tanto en precios de alquiler como en compraventa en los últimos años, reflejo de su consolidación como nuevo eje económico de la capital.

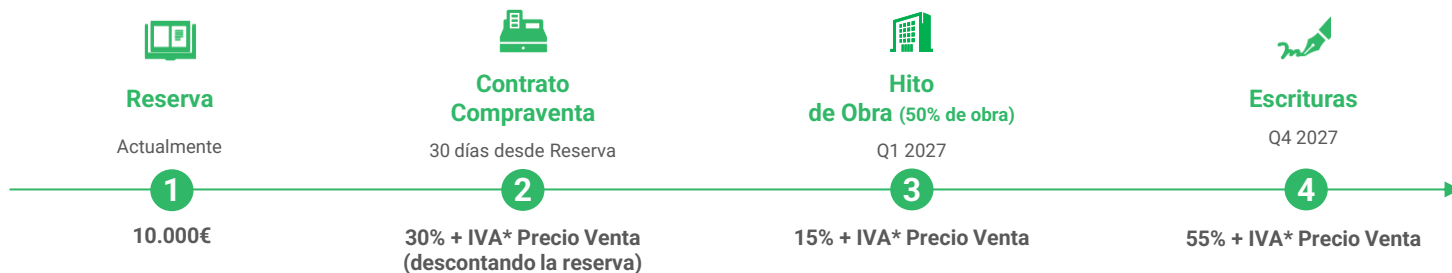
# Resumen financiero de la inversión (alquiler + venta en 5 años)

	Inversión Inicial	Flujos de caja**					Rentabilidad	
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Venta	TIR
<b>Sin Financiación</b>	281.930€	58.716€	12.582€	15.378€	17.242€	20.659€	<b>318.518€</b>	<b>10,0%</b>
<b>Con Financiación*</b>	281.930€	49.394€	3.260	6.056€	7.920€	11.338€	<b>248.804€</b>	<b>14,0%</b>

La estrategia combina compra, alquiler y venta para maximizar la TIR. No obstante, **incluso sin vender, se trata de una inversión patrimonial ideal que genera rentas mensuales muy por encima de la media del mercado** en una zona con gran demanda de alquiler

\* Ejercicio elaborado bajo un escenario de financiación estándar en España para esta tipología de inversión, considerando un 50% de apalancamiento con hipoteca a 15 años y un tipo de interés fijo del 2,5%. Los resultados se basan en este supuesto y podrían variar en función de las condiciones reales de financiación.\*\* Incremento anual de rentas derivado de una renta fija del 4% desde la puesta en explotación del activo, con 6 meses de carencia y una renta variable adicional vinculada a los resultados de explotación del complejo, liquidada anualmente en febrero; la revalorización del activo se ha estimado sobre la hipótesis de la evolución del mercado sobre este tipo de producto. \*\*\*Asimismo, se asume la recuperación íntegra del IVA soportado durante el primer año.

# Estructura de pagos de la inversión



*Modelo de pagos escalonado que permite invertir de forma progresiva sin descapitalización inmediata y con posibilidad de financiación en escritura*

\* El IVA soportado en la compra es recuperable al destinarse el activo a una actividad económica sujeta a IVA

# Operador



**Personas**  
People  
**+130**



**Países**  
Countries  
**3**



**Complejos en cartera**  
Resorts in portfolio  
**20**



**Unidades en cartera**  
Units under management  
**3.000**



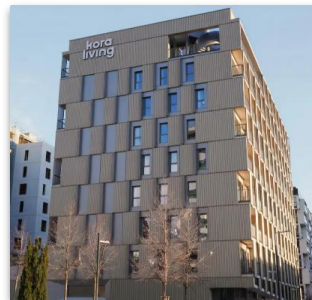
**Años de experiencia**  
Years of experience  
**19**

- Kategoria es un promotor especializado en el desarrollo y gestión de activos de alojamiento flexible y hotelero, con un modelo integrado que abarca promoción, inversión y que opera los complejos a través de su empresa hotelera, Kora Living, que es la encargada de gestionar todos los complejos del grupo bajo los mismos estándares de calidad y marca.
- Cuenta con amplia experiencia en la gestión de complejos en distintas ciudades, operando bajo un modelo replicable basado en escala, optimización de ocupación y pricing dinámico, con enfoque en ubicaciones urbanas y corporativas de alta demanda
- Es además operador en uno de nuestros proyectos de Flex Living (Oceanika), habiendo superado nuestros procesos internos de análisis y validación, lo que refuerza su solvencia operativa y nuestra confianza en su capacidad de gestión

**Kora Green City - Vitoria**  
180 Apartamentos



**KORA KILIKI - Pamplona**  
167 Apartamentos



**Kora Nivaria Beach - Tenerife**  
122 Apartamentos



**KORA LLUNA- Valencia**  
428 Apartamentos



# Detalles de la inversión

<b>Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El inversor adquiere el 100% de la propiedad de su unidad, con plena capacidad de transmisión futura, respetando el régimen de explotación hotelera vigente</li></ul>
<b>Operador</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La gestión integral del complejo corresponde a una filial de Kategora Investments, S.L., encargada de la explotación, comercialización, mantenimiento y administración. La matriz actúa como garante del contrato</li></ul>
<b>Rentabilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La rentabilidad total estimada estabilizada de la inversión es del 7% anual sobre el precio de adquisición, combinando estabilidad y potencial de crecimiento.<ul style="list-style-type: none"><li>• De esta rentabilidad, un 4% anual corresponde a renta fija, abonada trimestralmente y con garantía equivalente a seis meses, lo que aporta visibilidad y seguridad en los ingresos</li><li>• El porcentaje adicional hasta el objetivo estimado proviene de la participación en los beneficios reales de la explotación del complejo. Esta renta variable se liquida anualmente, tras el cierre del ejercicio y la correspondiente auditoría, y se distribuye según el coeficiente asignado a cada unidad</li><li>• El reparto de la renta variable se determina exclusivamente en función del importe invertido por cada propietario. En términos porcentuales, todas las unidades tienen la misma rentabilidad, sin que el nivel de ocupación o el desempeño individual de cada apartamento influya en el resultado. La distribución se realiza de forma estrictamente proporcional a la inversión efectuada.</li></ul></li></ul>
<b>Carencia inicial</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Durante los primeros 6 meses desde la escrituración no se distribuyen rentas, destinando los ingresos de ese periodo al lanzamiento y optimización operativa del complejo</li></ul>
<b>Gastos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Todos los gastos de explotación, gestión, comercialización, mantenimiento y suministros corren a cargo del operador. El propietario únicamente asume el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)</li></ul>
<b>Honorarios de gestión</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El operador percibe un 5% sobre ingresos y, en caso de superar el 4% de rentabilidad, un 20% adicional sobre el exceso de resultado, conforme a contrato</li></ul>
<b>Disponibilidad del propietario</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El propietario podrá disfrutar de su unidad una semana al año (6 noches) en temporada media o baja, conforme a disponibilidad y normativa interna</li></ul>
<b>Venta futura</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El inversor podrá vender su unidad en cualquier momento sin restricciones contractuales, pudiendo contar con el asesoramiento comercial de Kategora y Urbanitae si lo desea</li></ul>
<b>Duración del contrato</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Contrato de explotación hotelera con duración inicial de 10 años, prorrogable por otros 10 años adicionales mediante procedimiento de licitación entre operadores</li></ul>
<b>Programa de fidelización</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• El inversor podrá adherirse al programa Kora Rewards, que otorga ventajas, descuentos y acceso preferente a futuras promociones del grupo</li></ul>

