ARES RESIDENCIAL

Torrejón Suites

Cuatro apartamentos turísticos operativos en Torrejón de Ardoz



Modelo de gestión consolidado

Venta en rentabilidad

DOSSIER DE VENTA · OCTUBRE 2026

Cuatro unidades listas para continuar en explotación

Dos portales próximos concentran un conjunto recién reformado, totalmente amueblado y actualmente operativo.

4
apartamentos turísticos

257 m²
superficie comercializada*

2 uds.
con 2 dormitorios · 2 baños

2 uds.
con 3 dormitorios · 2 baños



BAJO 6 · PAMPLONA 5



BAJO 7 · PAMPLONA 5



BAJO 8 · SEVILLA 1



BAJO 9 · SEVILLA 1

El conjunto de las 4 viviendas se transmite libre de cargas y siendo posible mantener la gestión operativa actual

Bajos 6 y 7: la tipología de tres dormitorios

Bajo 6

Calle Pamplona, 5

3 dormitorios · 2 baños · 68 m²*

N.º VUT: VT-14613 · licencia en vigor

Bajo 7

Calle Pamplona, 5

3 dormitorios · 2 baños · 69 m²*

N.º VUT: VT-14614 · licencia en vigor

Ideal para familias y grupos de trabajadores desplazados



BAJO 6 · SALÓN



BAJO 6 · DORMITORIO



BAJO 7 · COCINA Y SALÓN



BAJO 7 · DORMITORIO

Bajos 8 y 9: dos dormitorios y dos baños

Bajo 8

Calle Sevilla, 1

2 dormitorios · 2 baños · 60 m²*

N.º VUT: VT-14615 · licencia en vigor

Bajo 9

Calle Sevilla, 1

2 dormitorios · 2 baños · 60 m²*

N.º VUT: VT-14616 · licencia en vigor

Ideales para parejas y alojamientos corporativos



BAJO 8 · COCINA Y SALÓN



BAJO 8 · DORMITORIO



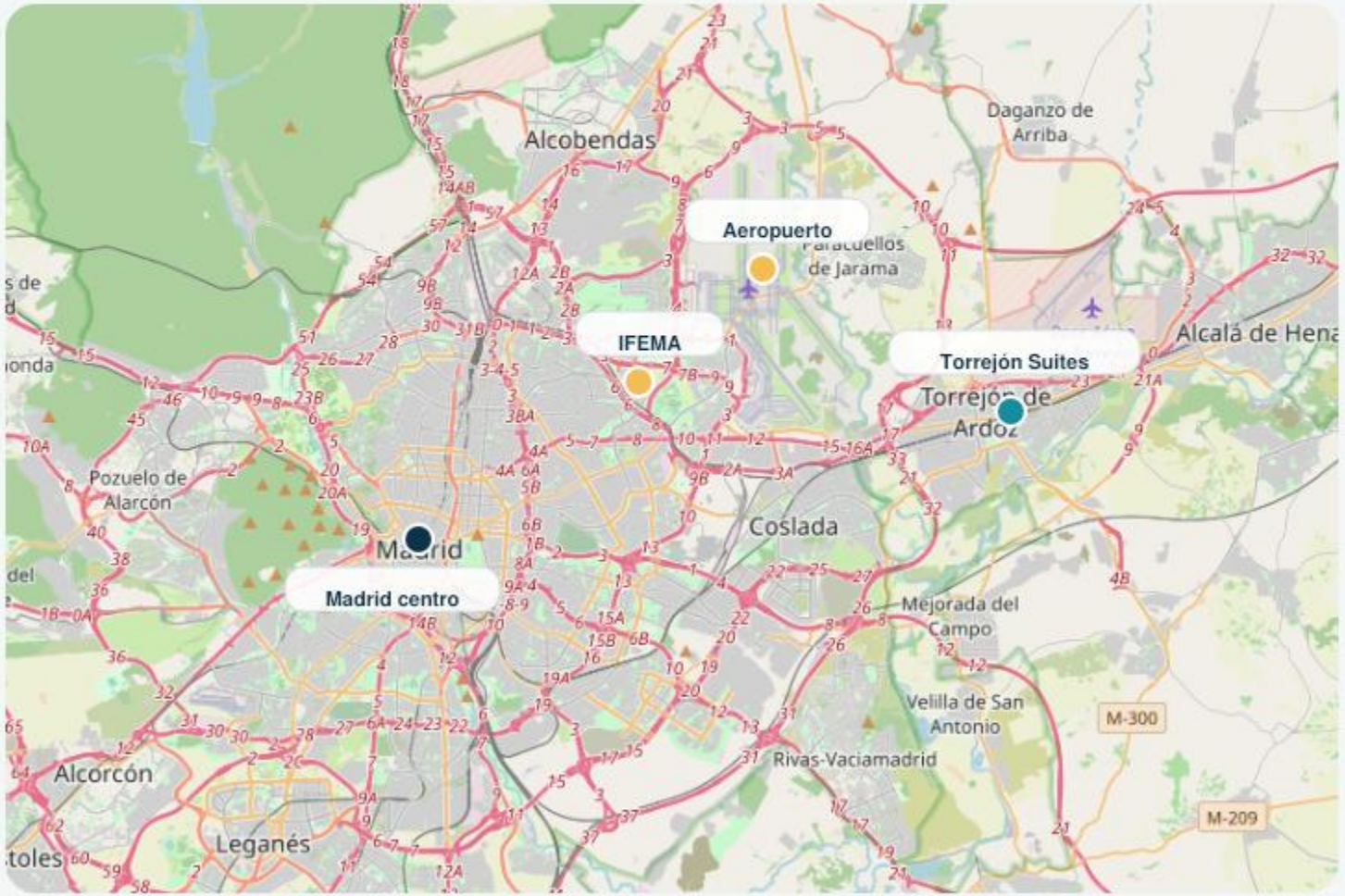
BAJO 9 · COMEDOR Y SALÓN



BAJO 9 · DORMITORIO

Conectividad estratégica con Madrid y el Corredor del Henares

Cercanías y A-2 sitúan el conjunto en un nodo atractivo para demanda turística y profesional.



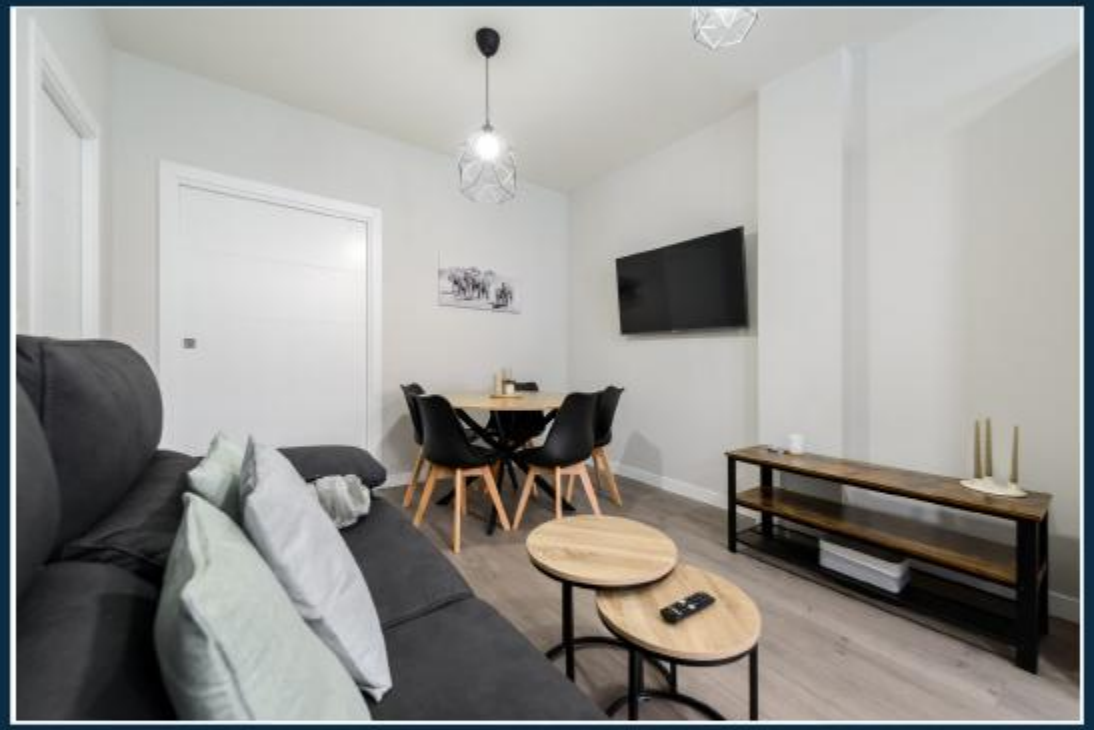
Un nodo de demanda dual

- **Cercanías Torrejón**
  Líneas C-2, C-7 y C-8 hacia la red de Madrid.
- **IFEMA + aeropuerto**
  Conectividad metropolitana por el eje este.
- **A-2 / Corredor del Henares**
  Acceso a polos empresariales, industriales y logísticos.

Turistas y profesionales

Desplazados · estancias recurrentes

Un producto equipado y conectado



Equipamiento operativo

- Cocina equipada, lavavajillas, frigorífico y lavadora.
- Wifi de alta velocidad, smart TV y climatización.
- Cerradura inteligente y check-in autónomo.
- Limpieza, lavandería, amenities y soporte operativo.

TOTALMENTE AMUEBLADOS

Listos para continuar en explotación

Demanda potencial

- Estancias profesionales
- Demanda familiar y turística

Gestión profesional con tecnología conectada

Hostaway y PriceLabs integran distribución, operación diaria y revenue management para apoyar las decisiones de precio y ocupación.

Hostaway

PMS + CHANNEL MANAGER

Operación centralizada

- Reservas, calendarios y disponibilidad en un único entorno.
- Sincronización bidireccional con las principales OTA.
- Mensajería y tareas operativas centralizadas.

PriceLabs

REVENUE MANAGEMENT

Pricing basado en datos

- Recomendaciones según demanda, oferta, estacionalidad y eventos.
- Reglas de estancia mínima y personalización por alojamiento.
- Ocupación, ADR y RevPAR para apoyar las decisiones.

PriceLabs envía tarifas y reglas de estancia a Hostaway; Hostaway las distribuye a los canales conectados.

Demanda y eventos → **PriceLabs optimiza tarifas** → **Hostaway centraliza la operación** → CANALES COMERCIALIZADOS: Booking.com, airbnb

stripe — Cobros directos automatizados

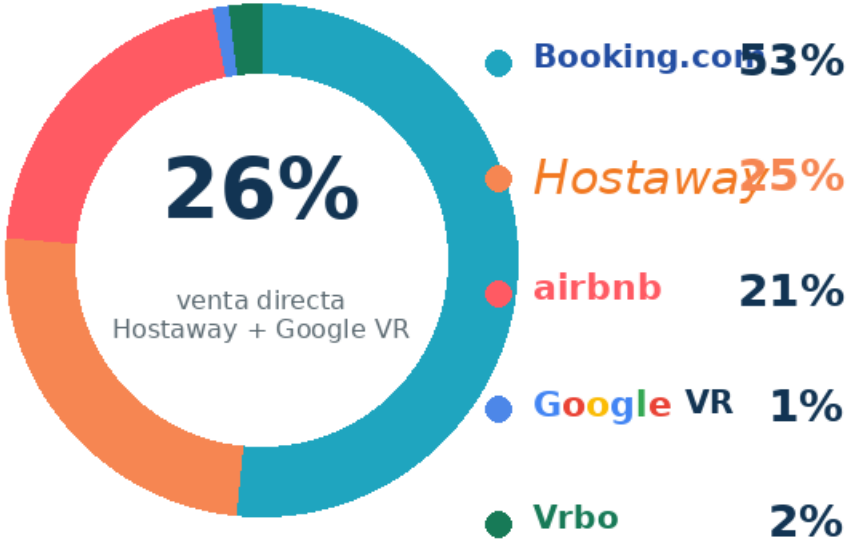
CANALES DE VENTA

La venta directa ya supera una cuarta parte de la facturación

Mix comercial según el reparto de ingresos por canal aportado en Hostaway.

Reparto de ingresos por canal

Porcentajes redondeados del mix comercial aportado.



Booking.com	53%
Hostaway	25%
airbnb	21%
Google VR	1%
Vrbo	2%

La venta directa ya representa aproximadamente 1 de cada 4 euros facturados.

Impacto comercial

La capacidad demostrada de captar reservas propias reduce comisiones OTA y mejora de forma sustancial la rentabilidad neta del activo.

Booking.com	Canal líder por volumen	53%
Hostaway	Reservas propias automatizadas	25%
airbnb	Canal complementario relevante	21%
Google VR	Captación directa adicional	1%
Vrbo	Canal conectado complementario	2%

Conclusión: el mayor peso de las reservas directas refuerza el margen neto y demuestra una comercialización más eficiente del activo.

PROYECCIÓN 2027

Proyección 2027 y bases del crecimiento

Se proyecta un crecimiento del 15 % sobre el cierre estimado de 2026.

2027 proyectado
192.636 €
+15 % vs. 2026 · ADR 206,25 €

Resultado neto 2027
148.330 €
estimación neta con costes 2027

Rentabilidad neta
10,99 %
sobre precio 1,35 M€

Escenario planteado

Base 2026 estimada	**167.510 €**
Crecimiento aplicado	**+15 %**
Ingresos 2027	**192.636 €**
Rentabilidad bruta	**14,27 %**
Rentabilidad neta	**10,99 %**
ADR	**206,25 €**

Bases que sustentan la proyección 2027

- Consolidación e incremento de clientes profesionales que se alojan con regularidad.
- Próxima ampliación del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y mayor tracción del área este de Madrid.
- Consolidación y crecimiento de la demanda vinculada a ferias y congresos en IFEMA.
- Impacto del GP de Fórmula 1, del incremento de conciertos y festivales y de la tendencia positiva ya acreditada entre 2025 y 2026.

CUADRO COMPARATIVO

Comparativa 2025-2027

Importes, gastos, rentabilidades y ADR sobre un precio del conjunto de 1.350.000 €.

Métrica	2025 real	2026 estimado	2027 proyectado
Ingresos brutos	145.660,54 €	167.509,62 €	192.636,06 €
Costes OTA (2026 11% / 2027 10%)	− 18.766,17 €	− 18.426,06 €	− 19.263,61 €
Coste de operador (7%)	− 24.563,55 €	− 11.725,67 €	− 13.484,52 €
Otros gastos (6%)	− 9.793,61 €	− 10.050,58 €	− 11.558,16 €
Ingresos netos	**92.537,21 €**	**127.307,31 €**	**148.329,77 €**
Rentabilidad bruta	**10,79 %**	**12,41 %**	**14,27 %**
Rentabilidad neta	**6,85 %**	**9,43 %**	**10,99 %**
ADR	143,23 €	179,35 €	206,25 €

Datos actualizados en octubre de 2026

Ingresos brutos reales 2026
127.249 €

Reservas futuras totales hasta 31/12/2027
49.109 €

Reservas futuras hasta 31/12/2026 40.010 €

Torrejón Suites

4 apartamentos turísticos

Precio del conjunto

1.350.000 €

ARES RESIDENCIAL

+34 666 133 911

info@aresresidencial.es

aresresidencial.es