

Oportunidad de Inversión **Barcelona**

Finca de Can Vinyes

Julio 2016

DETOX RETREAT & WELLNESS RESORT



ÍNDICE:

1. Resumen Ejecutivo
2. Entorno y Comunicaciones
3. El Activo
4. Fotos
5. Contacto

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento tiene por objeto presentar una operación de inversión exclusiva para el desarrollo de un *Resort Detox* en la Costa de Barcelona dentro del municipio de Gavà, en Barcelona.

a. Oportunidad única de invertir en el primer resort hotelero en Barcelona especializado en el *detox* como un negocio en auge y de fuerte desarrollo según la Organización Mundial del Turismo (WTO).

b. Probablemente una de las mayores fincas situadas en las cercanías de Barcelona y al mismo tiempo con participación dentro del Parque Natural del Garraf.

c. Desarrollo de un producto específico y de gran futuro en una zona protegida y única de la Costa Mediterránea para la explotación de un negocio enfocado al bienestar.

d. Fincas de superficie total 200ha, a escasa distancia al mar, se encuentra integrada dentro del parque natural situado en la parte montañosa del Municipio de Gavà y comprende un espacio mayoritariamente forestal orientado al mar y que predomina sobre la Costa de Barcelona.

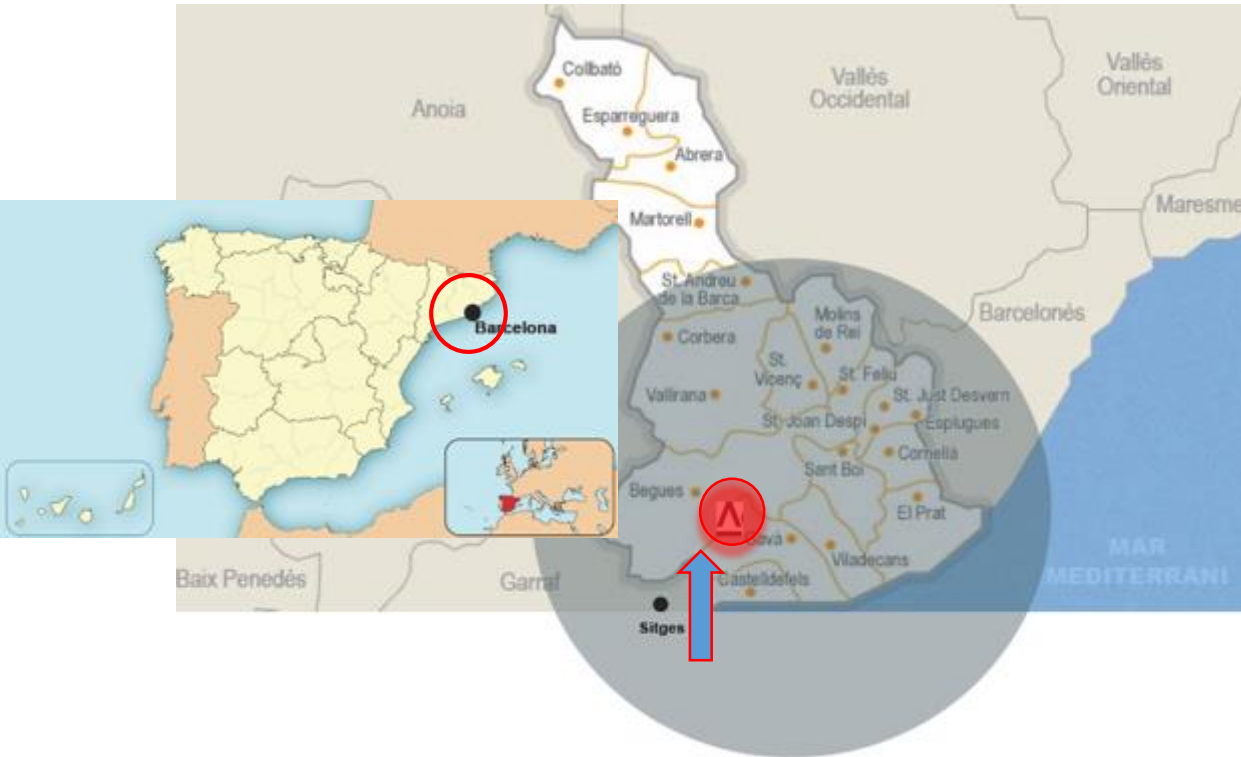
e. Voluntad firme del Ayuntamiento para lanzar un proyecto consistente en un complejo hotelero y varias villas asociadas que dinamizará el entorno y creará más de 400 puestos de trabajo fijos y de calidad. El proyecto dispone así mismo de *Beach Club* asociado que se ubica en primera línea de mar.

f. En base al interés mostrado por 6 grupos explotadores especializados en el negocio del *Detox*, ADEQUA ha establecido en base a un estudio de viabilidad inicial, que la renta neta anual estimada o EBITDA del complejo se situaría en: 10.193.000€.(excluida explotación villas).

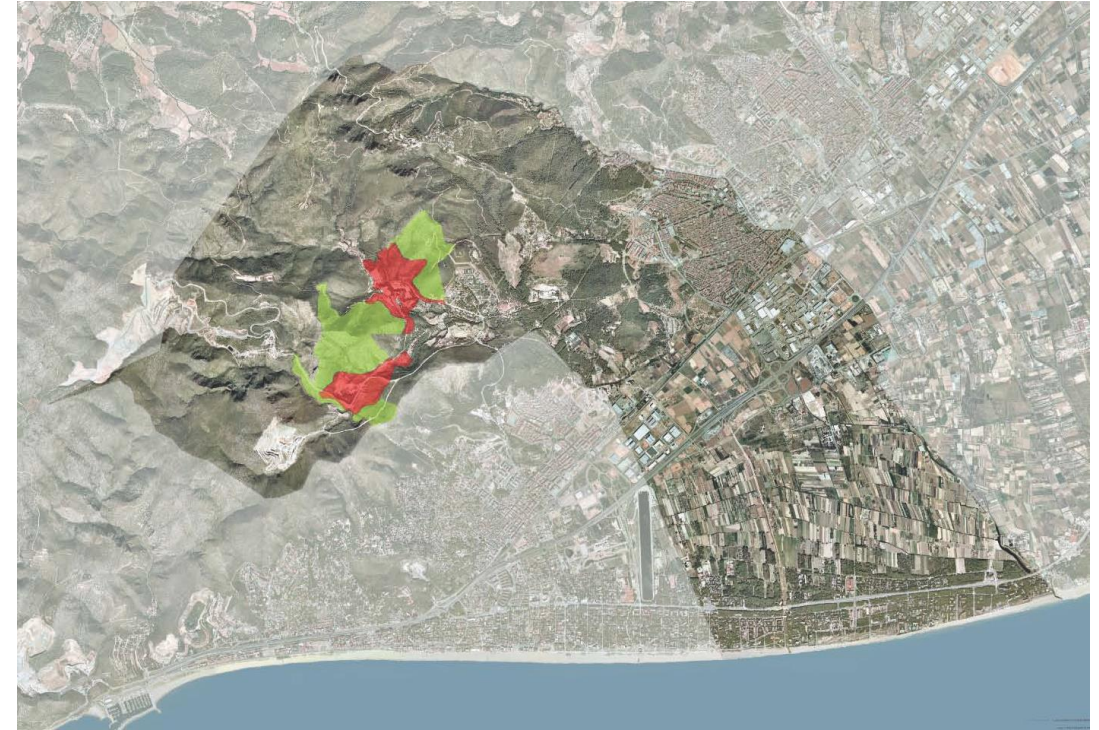


2. ENTORNO Y COMUNICACIONES

Finca ubicada en la zona superior de la urbanización de La Sentiu integrada dentro del Parque Natural del Garraf, perteneciente al municipio de Gavà, al suroeste de Barcelona.



La zona de Gavà pertenece a la comarca del Baix Llobregat situada dentro del Area Metropolitana de Barcelona y es la 3ª más poblada después de Barcelona. Su situación estratégica en las cercanías de Barcelona, el Aeropuerto a escasos Kilometros y la riqueza turística de la zona hacen que esta comarca tenga un atractivo especial.



La finca está compuesta por varias parcelas, algunas de las cuales pertenecientes a la Propiedad forman parte del Parque Natural del Garraf y el resto son fincas urbanizables (en rojo) que dan derechos edificatorios en función de los convenios establecidos.

La totalidad de la finca se encuentra sombreada en colores verde y rojo en la ortofoto superior, apreciándose la gran importancia y escala del proyecto de resort a desarrollar dentro de los límites del municipio de Gavà (sombreado).

2. ENTORNO Y COMUNICACIONES

La imagen adjunta muestra el emplazamiento privilegiado de la finca al suroeste de Barcelona dentro del AMB, Área Metropolitana de Barcelona.



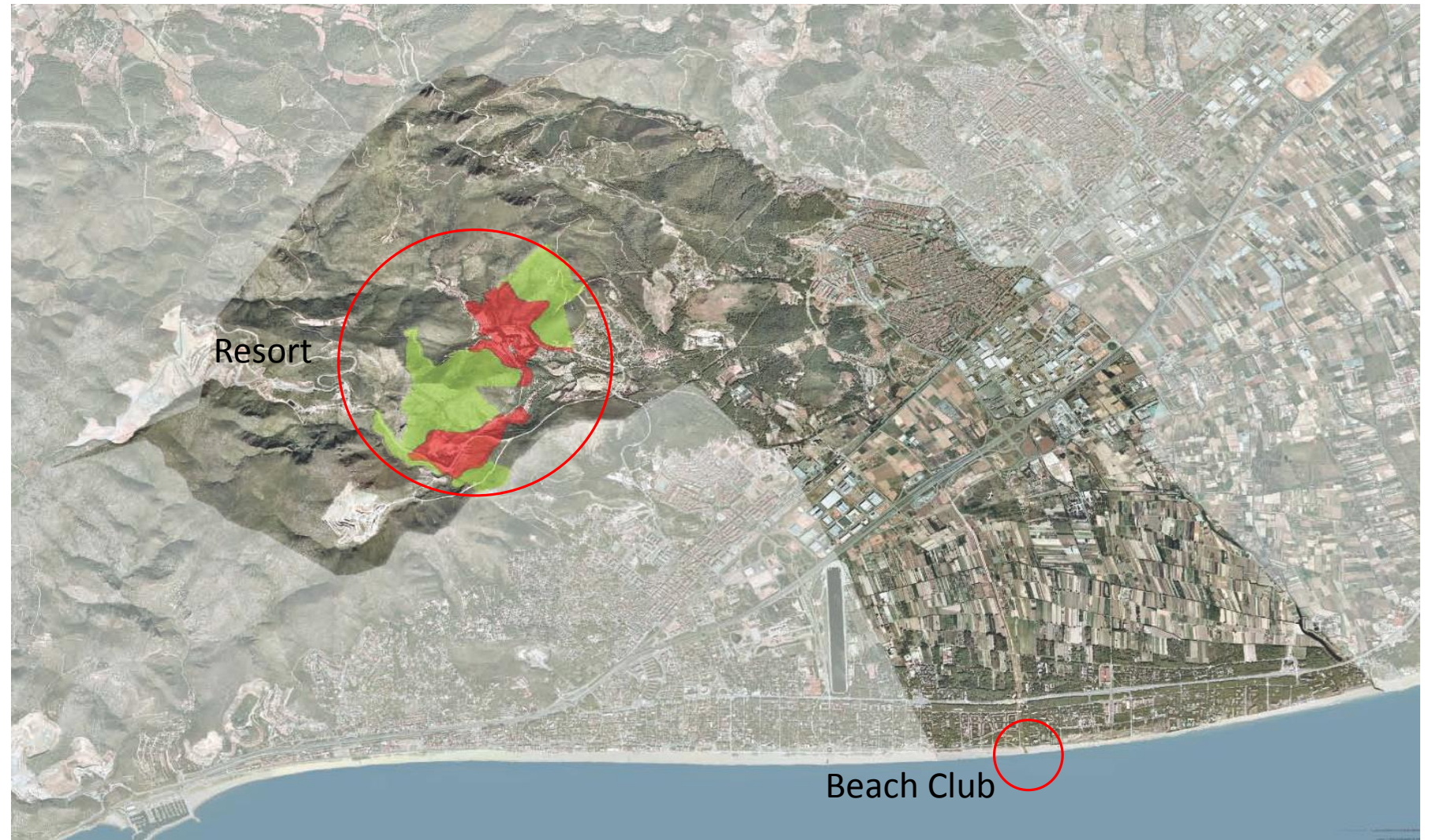
2. ENTORNO Y COMUNICACIONES

The International Architecture Award 2014. Category "Landscape Architecture"

"Vall d'en Joan" en el Parque Natural del Garraf, Barcelona" / PRIMER PREMIO

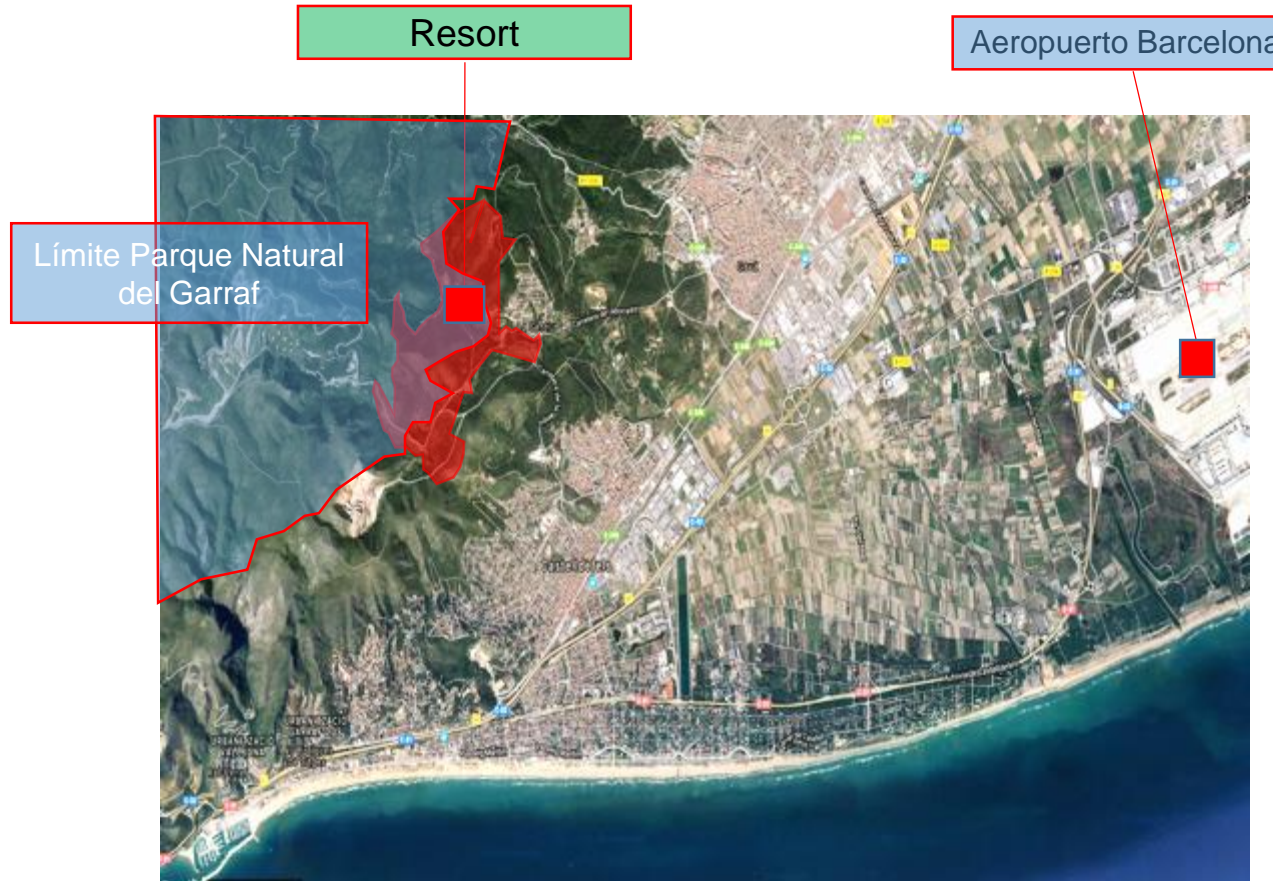


2. ENTORNO Y COMUNICACIONES



El proyecto está compuesto por dos actuaciones, una pata correspondiente al Resort situada en la finca de Can Vinyes en el interior de Gavà y la otra corresponde a un terreno ubicado en primera línea de mar para la ejecución del Beach Club asociado al resort.

3. EL ACTIVO



El solar tiene una gran dimensión e incluye una parte importante del mismo integrado dentro del Parque Natural que debe ser protegido y otra parte correspondiente a suelo urbanizable objeto del presente proyecto.

El terreno se encuentra lógicamente muy bien ubicado respecto al Aeropuerto de Barcelona, a las playas y al centro de ciudad. Sin embargo permite permanecer aislado de la multitud, ubicado en la parte alta del Baix Llobregat.



La finca es el mayor suelo actualmente disponible en la zona y según el convenio previsto por ADEQUA, con uso definido para desarrollar la promoción de un eco-resort que comprende la ejecución de un *hotel de gran lujo con una clínica spa y wellness* conjuntamente con un número limitado de villas exclusivas asociadas.

La superficie registral de la finca es de 1.960.000 m².

La edificabilidad total permitida es de 125.000 m² (derechos teóricos Propiedad).

Calificación: Clave 21 (Urbanizable no programado). Ésta es una zona de desarrollo urbano opcional intensidad 3.

3. EL ACTIVO

Situación actual y entorno.

El Sector de Can Vinyes se encuentra en la vertiente marítima de la sierra del Garraf, en el entorno del torrente de La Font del Castell.

Existe únicamente el núcleo de La Sentiu, una urbanización de viviendas unifamiliares.



3. EL ACTIVO

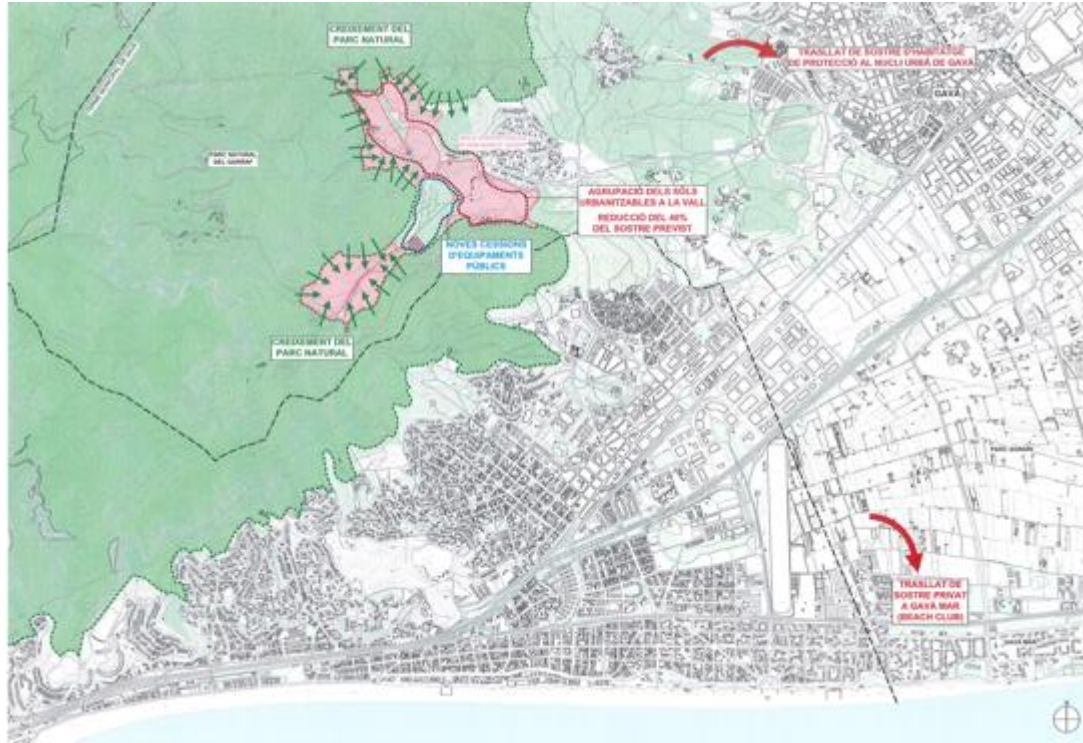
Esquema del estado actual y previsto:

Existen un total de 5 masías catalogadas por Patrimonio que deben preservarse y que funcionarían como centros de servicios del conjunto de Resort.

Alrededor de estas edificaciones existentes se establecerían nuevas edificaciones y ampliaciones que corresponderán al hotel y otros servicios que se integran y conectan entre sí formando el Resort.

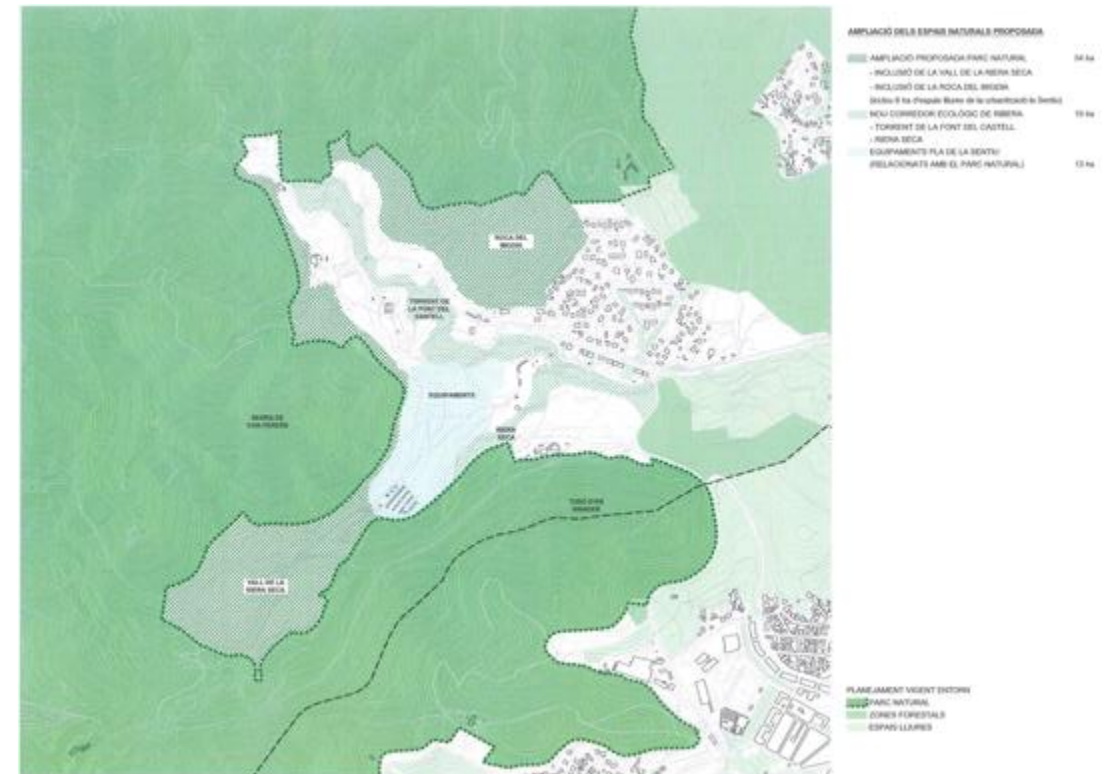


3. EL ACTIVO



La Propiedad dispone del 67% del Sector y dispone de la capacidad de iniciar la transformación del mismo. Según la propuesta de aprovechamiento analizada con el Ayuntamiento, el techo privado correspondiente a nuestra Propiedad es de 62.750 m². El proyecto dispone de un eje central de masías que discurre a lo largo de una riera y proporciona la parte correspondiente al hotel y los servicios asociados mediante varias edificaciones formando un recorrido. Paralelamente se proyectan 35 villas exclusivas con servicios hoteleros en la parte superior de la finca orientadas en la solana de la misma valle donde se ubica el resto del conjunto.

El programa arquitectónico que ADEQUA contempla es la creación de un Eco-resort formado por un complejo integrado por el hotel, la clínica *wellness & spa* y unas viviendas de tipología unifamiliar vinculadas. Tal y como se aprecia en el plano siguiente, el proyecto propone ampliar las zonas verdes y de Parque Natural quedando así mismo el resort totalmente aislado y rodeado por zonas protegidas.

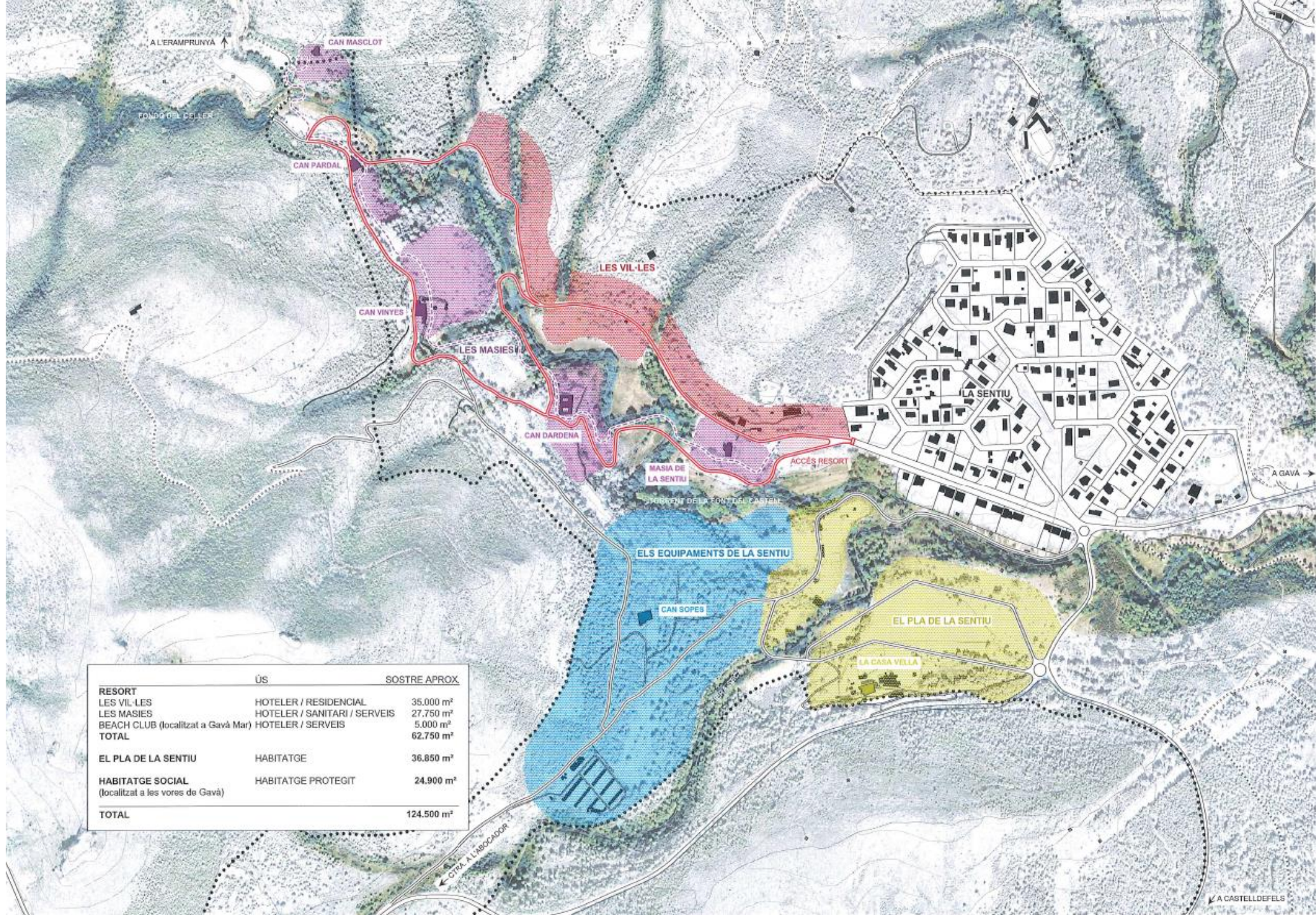


3. EL ACTIVO

Programa de Ordenación Sector:

Plan Parcial de Can Vinyes incluye el aprovechamiento de la Propiedad principal correspondiente al resort cerrado y el aprovechamiento de los propietarios minoritarios en el Pla de la Sentiu.

Se destinan así mismo 24.500 m² a vivienda de social correspondiente al aprovechamiento público derivado de las cesiones del Plan Parcial.



	ÚS	SOSTRE APROX.
RESORT		
LES VIL·LES	HOTELER / RESIDENCIAL	35.000 m ²
LES MASIES	HOTELER / SANITARI / SERVEIS	27.750 m ²
BEACH CLUB (localitzat a Gavà Mar)	HOTELER / SERVEIS	5.000 m ²
TOTAL		62.750 m²
EL PLA DE LA SENTIU	HABITATGE	36.850 m ²
HABITATGE SOCIAL (localitzat a les vores de Gavà)	HABITATGE PROTEGIT	24.900 m ²
TOTAL		124.500 m²

3. ELACTIVO

Esquema del Resort y usos:

Aprovechamiento privado correspondiente a la Propiedad con los usos: hotelero, servicios sanitarios, residencial.

El proyecto se desarrollará manteniendo las edificaciones actuales (masías) que se ampliarán alrededor y a lo largo de las mismas con los servicios del Resort. Las residencias (villas) asociadas se disponen en la solana de la montaña.





4. FOTOS

















5. CONTACTO

Para mayor detalle o información sobre esta inversión, por favor contacte con un miembro de nuestro equipo.

T: +34 932405525

msanz@adequare.es
jsingla@adequare.es
psingla@adequare.es

Mario Sanz, Portfolio Manager & Partner
Josep Singla, Client Relations & Partner
Pepe Singla, Investment Director & Partner



Santissima Trinitat del Mont, 10
08017, Barcelona
www.adequare.es