TEASER DE INVERSIÓN / OPORTUNIDAD CIEGA (CONFIDENCIAL)

PROYECTO: Operación "Sella"
SECTOR: Turismo / Alojamiento Vacacional de Alta Demanda
UBICACIÓN: Oriente de Asturias (Zona de Cangas de Onís / Picos de Europa)
TIPO DE ACTIVO: Negocio en funcionamiento (Llave en mano)

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA OPORTUNIDAD

Se presenta una **magnífica oportunidad de inversión** para la adquisición de un complejo turístico consolidado, plenamente operativo y con un excelente posicionamiento en el mercado. El activo destaca por su alta ocupación demostrable, su rentabilidad contrastada y un elevado potencial de crecimiento.
Se trata de un producto ideal tanto para inversores patrimonialistas que buscan rentabilidad por dividendo como para operadores hoteleros/turísticos que deseen expandir su porfolio en uno de los destinos de naturaleza más punteros del norte de España.

2. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

- **Infraestructura Hotelera / Apartamentos:** 14 apartamentos turísticos completamente equipados, con capacidades que oscilan entre 2 y 6 plazas, adaptados para turismo familiar, grupos y amantes del turismo activo.
- **Superficie y Entorno:** Finca privada de aproximadamente **15.000 m²**, dotada de un entorno natural excepcional que garantiza absoluta privacidad y tranquilidad.
- **Instalaciones y Confort:**
  - Ascensor.
  - Lavandería industrial/completamente equipada.
  - Zona de aparcamiento privado dentro de la propia finca.
  - Punto de recarga para vehículos eléctricos.
- **Eficiencia Energética y Sostenibilidad:** El complejo cuenta con una instalación operativa de **placas solares**, optimizando considerablemente los costes energéticos de explotación.

3. UBICACIÓN ESTRATÉGICA

El complejo se sitúa en un enclave neurálgico del turismo nacional, estratégicamente ubicado a escasos minutos de los principales atractivos de la región:

- En las inmediaciones del emblemático Puente Romano y del centro neurálgico comercial de la zona.
- A muy corta distancia del Parque Nacional de los Picos de Europa, el Santuario y los Lagos de Covadonga.
- Excelente conexión con las principales arterias de comunicación y puntos de salida de turismo activo (como el descenso internacional del río Sella) y a menos de 30 minutos de la costa cantábrica y sus playas.

4. PERFIL FINANCIERO Y OPERATIVO

- **Estado actual:** Activo en pleno rendimiento, con cartera de clientes fidelizada, excelentes valoraciones en plataformas digitales y alta ocupación demostrable.
- **Precio de Transmisión del Inmueble y Negocio: 1.200.000 €**.
- **Ventajas competitivas (Key Value Drivers):**
  - Baja curva de arranque: Negocio listo para continuar facturando desde el primer día sin necesidad de inversiones Capex iniciales relevantes.
  - Diversificación de demanda (turismo familiar, de aventura, cultural y de naturaleza).
  - Margen de optimización mediante la digitalización y la potenciación de canales de venta directa (desintermediación).

5. PROCESO DE DESINVERSIÓN / ADQUISICIÓN

La propiedad gestiona la operación bajo estrictas normas de confidencialidad.

1. **Firma de NDA:** Los inversores interesados deberán suscribir un Acuerdo de Confidencialidad (NDA).
2. **Acceso al Cuaderno de Venta (Information Memorandum):** Tras la validación del perfil del inversor, se facilitará el dossier financiero detallado, datos de ocupación y cuentas de explotación (P&L).
3. **Fase de Ofertas:** Presentación de ofertas vinculantes o no vinculantes según calendario de la propiedad.

Nota: Para más información y recepción del modelo de NDA, contactar con el agente gestor de la operación.