
PROPUESTA DE INVERSIÓN

OFICINAS SINGULARES DE DISEÑO

CARRER PERÚ - POBLENOU 22@



EL ACTIVO

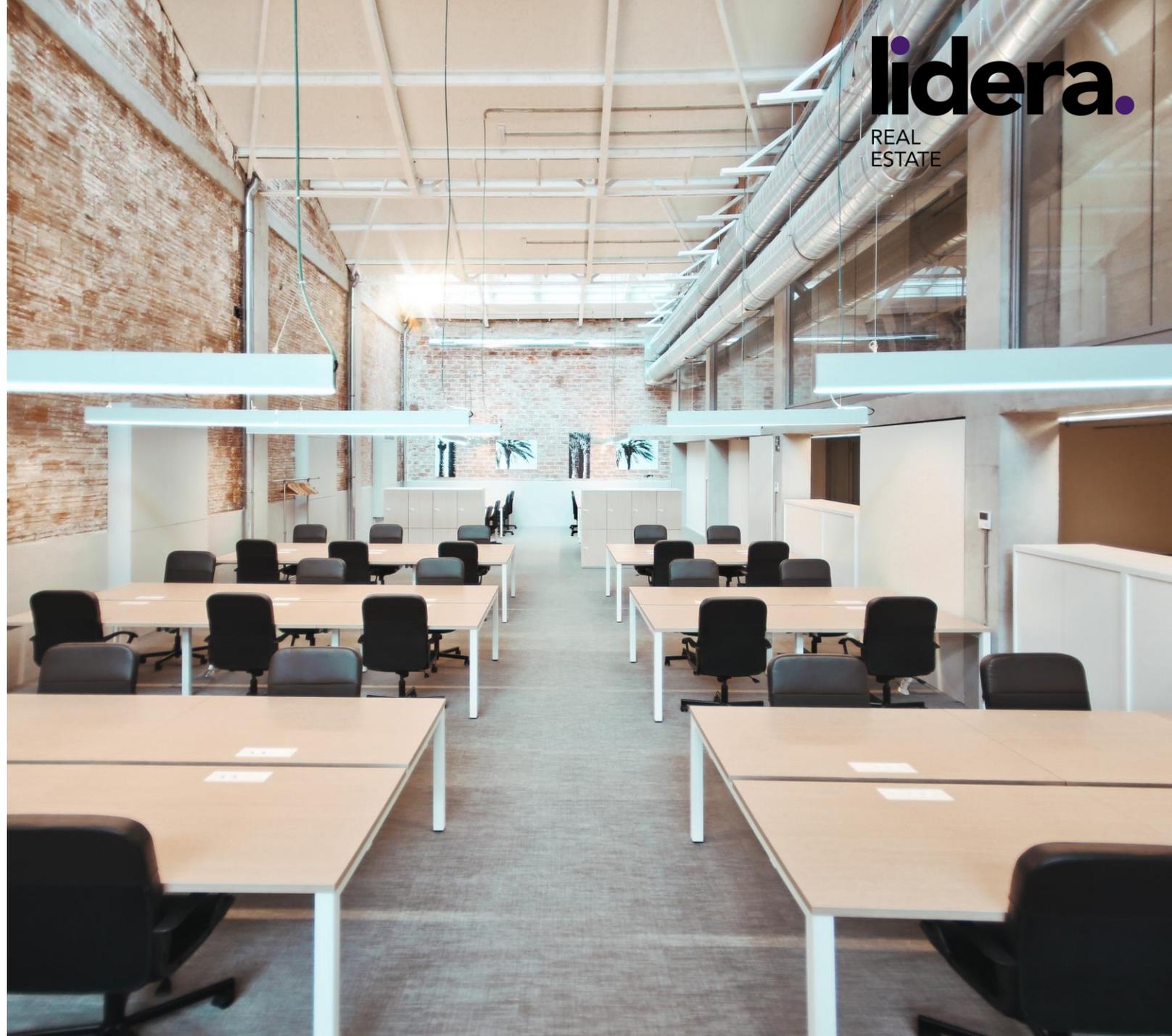
Presentamos una oportunidad única de inversión en un edificio de oficinas exclusivo, ubicado en el 22@ del Poblenou, el polo tecnológico y de innovación más cotizado de Barcelona.

Este edificio singular, antigua fábrica eléctrica rehabilitada íntegramente, conserva elementos industriales originales fusionados con un diseño contemporáneo de vanguardia.

El inmueble presenta una ocupación cercana al 100%, con diversos formatos de arrendamiento que garantizan tanto estabilidad de ingresos como versatilidad en su gestión patrimonial.

Arquitecto: Juan Trías de Bes

Fecha de inauguración: Febrero 2021



DISTRIBUCIÓN

El edificio presenta una configuración versátil y funcional. Destaca su amplia planta baja con un atractivo patio interior que aporta luz natural, complementada por un altillo dedicado a office, comedor y zonas de descanso.

Las plantas superiores ofrecen espacios diáfanos y modulables, y una espléndida terraza con vistas panorámicas.

Terraza	340 m ²
Planta 4	375 m ²
Planta 3	340 m ²
Planta 2	340 m ²
Planta 1	340 m ²
Pl. Altillo – Zonas Comunes	200 m ²
Pl. Baja – Oficinas y Zonas Comunes	735 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL	2.670 m²



CARACTERÍSTICAS

Espacios diáfanos con gran flexibilidad modular

Luz natural y techos altos

Certificado energético A+

Sistema de seguridad avanzado

Climatización inteligente

Instalaciones realizadas

Salas de reuniones privadas

Servicio de recepción y paquetería 24/7

Amueblado con mesas electrificadas

Patio exterior privado

Terraza con vistas panorámicas

Baños privados

Office privado

3 Phone Booths para llamadas



VENTAJAS COMPETITIVAS

- **Superficies óptimas por planta (menos de 350 m²), posicionadas en el segmento de menor competencia, frente al predominio de grandes plantas diáfanas (+500 m²) en la zona.**
- **Formato plug & work (totalmente equipado y listo para ocupar) altamente demandado en el distrito de 22@ de Barcelona.**
- **Espacios exteriores privativos para uso exclusivo de los inquilinos, un diferencial estratégico muy valorado por las empresas actuales.**
- **Proyecto reciente (2021) diseñado con estándares premium de confort, eficiencia energética, calidad constructiva, instalaciones y acabados.**
- **Diseño singular que fusiona la esencia industrial del Poblenou (techos altos, instalaciones vistas, vigas y paredes de obra vista) con estética minimalista contemporánea, en el que se maximiza la luminosidad natural en todo el edificio.**

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Superficie bruta alquilable (SBA) (sin terrazas): 2.330 m²

Superficie exterior (terrazas y patios): 340 m²

INDICADORES DE RENTABILIDAD

Renta bruta anual: 551.000 €

Gastos generales anuales + IBI: 97.200 €

Gastos de personal anuales: 42.000 €

Ocupación actual: 98%

Rentabilidad neta actual: 5,15%

Rentabilidad potencial: 5,40% - 5,50%

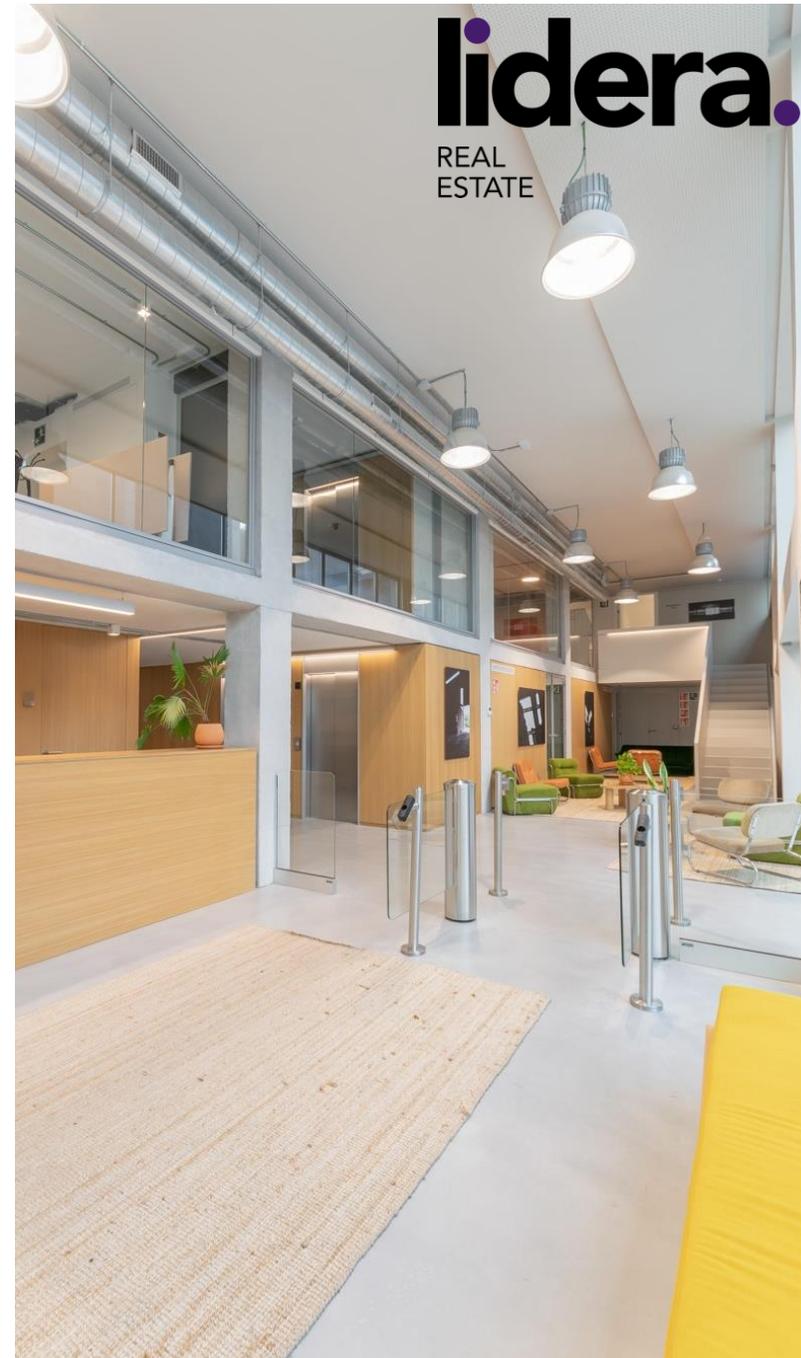
OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

PRECIO DE VENTA: 8.000.000 €



GALERÍA DE IMÁGENES





lidera.
REAL
ESTATE





lidera.

REAL
ESTATE

CONTACTO

Para más información:

Oscar Ojea

+34 615 123 509

oscar.ojea@lidera-re.com

liderarealestate.com



REAL
ESTATE



POLÍTICA DE PRIVACIDAD

El presente documento Confidencial ha sido elaborado por Lidera Real Estate S.L.

Con la aceptación del presente documento, el destinatario del mismo se compromete a no copiar, reproducir o distribuir a terceros el presente Documento Confidencial, ni en su totalidad ni en parte, en ningún momento, sin el previo consentimiento de Lidera Real Estate S.L, manifestado por escrito, así como a mantener permanentemente confidencial toda la información que en él está contenida y que no sea de dominio público y a utilizar este Documento Confidencial sólo para los fines que se indican a continuación.

El presente Documento Confidencial ha sido elaborado con el fin de proporcionar información general y financiera acerca del inmueble. Si bien la información contenida en este documento se considera que refleja la imagen fiel del Inmueble, Lidera Real Estate S.L., declina expresamente toda la responsabilidad por las manifestaciones, expresas o implícitas, contenidas en el presente Documento Confidencial, por las omisiones del mismo, o por cualesquiera otras comunicaciones orales o escritas hechas a cualquier parte interesada.

En la evaluación del inmueble, todos los destinatarios del presente Documento Confidencial deben basarse única y exclusivamente en su propio juicio, examen y análisis empresarial.

Nada de lo contenido en el presente Documento Confidencial es una promesa o previsión para el futuro.
