



COMPLEJO TERMAL & RESIDENCIAL

— LOS BAÑÓS DE MULA —

Precio a consultar





ÍNDICE



1 Executive Investment Overview	3
2 El Activo Diferencial: Recurso Termal	4
3 Ubicación Estratégica	6
4 Situación Urbanística	8
5 Aprovechamiento Urbanístico	9
6 Masterplan Conceptual	10
7 Desarrollo por Fases	11
8 Patrimonio Inmobiliario Existente	12
9 Modalidades de Inversión	13
10 Análisis Financiero Preliminar	14
11 Escenarios de Rentabilidad	15
12 Estructura de Transacción	16
13 Conclusión Estratégica	17





EXECUTIVE INVESTMENT OVERVIEW



380.493 m²
Superficie total



54% controlados
Participación
manantial de lujo



73.177 m²
Aprovechamiento



Segura y flexible
Precio
a consultar

TERMAL RESORT & RESIDENTIAL CONCEPT



TERMAL RESORT & RESIDENTIAL CONCEPT

MODALIDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES

A Adquisición
Completa

Opción de compra
del 100% de la
sociedad del proyecto

B Joint Venture
por Fases

Désarróllo integral
del complejo en
partnerchip con socio
capitalista

C Proyecto
Urbamistico

Adquisición de
aprovechamiento
urbanistico sin incluir
inmuebles existentes

D Inmuebles
Individuales

Compra de las
propiedades
existentes de forma
individual, conjunta
o global



EL ACTIVO DIFERENCIAL: RECURSO TERMAL



Manantial de lujo
Disfruta del principal
manantial de lujo de
la Región de Murcia



42°C constante
Con un caudal de 250-
300 litros por segundo y
42°C constantes (9,7
millones L/día)

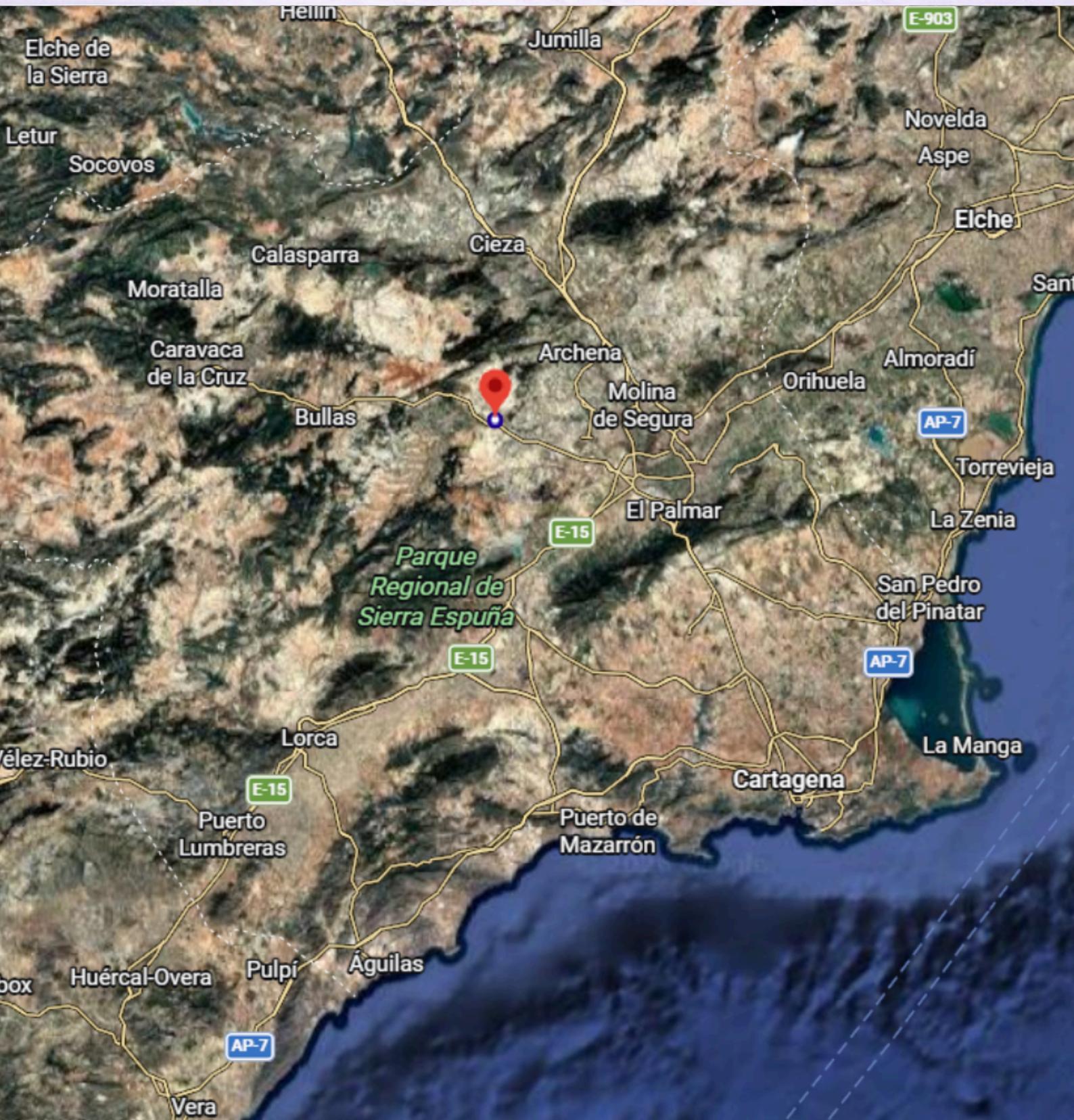


Propiedades beneficiosas
Agua mineral-medicinal
con propiedades terapéuticas
reconocidas

El Complejo Los Baños de Mula aprovecha el flujo constante de las aguas termales, brotando a 42°C y con un caudal de 9,7 millones de litros al día (250-300 L/s), que surgen ricas en minerales y propiedades terapéuticas únicas en la región.



UBICACIÓN ESTRATÉGICA





SITUACIÓN URBANÍSTICA



- ✓ Plan especial aprobado
- ✓ Mayoría en manantial mineromedicinal
- ✓ Permite distintas modalidades de inversión:
 - ✓ Adquisición total del activo
 - ✓ Compra independiente de parcelas y hotel
 - ✓ Participación en sociedad propietaria del manantial



APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

PARCELA TOTAL

- Superficie: **> 380.000 m²**
- Clasificación: Suelo Urbanizable
Plan Especial Aprobado ☒
- Usos Permitidos:
 - Residencial
 - Turístico / Hotelero
 - Comercial
 - Termal y Wellness

EDIFICABILIDAD ESTIMADA

> 73.000 m²
de techo edificable aprobada

Uso Residencial	40%
Uso Turístico / Hotelero	35%
Uso Comercial	15%
Uso Termal y Servicios ...	10%

DISTRIBUCIÓN POR USOS

Residencial

Viviendas
Unifamiliares y
Multifamiliares

Turístico / Hotelero

• Hotel Termal •
• Apartamentos
Turísticos •
• Spa & Wellness •

Comercial

Retail, Restauración
Servicios
• Zonas de Ocio •

Termal

→ Centro Termal •
• Salud y Bienestar
Aguas
Mineromedicinales

POTENCIAL DE DESARROLLO

- ✓ Planificación por fases
- ✓ Alta rentabilidad
- ✓ Diversificación de ingresos
- ✓ Entorno natural y termal único
- ✓ Demanda nacional e internacional

Proyecto Flexible

- Desarrollo integral o parcial
- Adaptable a operadores turísticos o residenciales
- Posibilidad de SOCIMI / Joint Venture



MASTERPLAN CONCEPTUAL

El proyecto contempla el desarrollo integral de un complejo termal y residencial de carácter singular, aprovechando las características naturales del entorno y el potencial del recurso hidrotermal existente en la zona.

El planteamiento urbanístico permite la ejecución por fases, pudiendo desarrollarse el conjunto completo o bien actuaciones independientes dentro del ámbito del planeamiento, lo que facilita diferentes estrategias de inversión.

El masterplan prevé la implantación de:

- Zona termal y wellness vinculada al recurso de aguas
- Complejo hotelero o resort de salud
- Parcelas residenciales y alojamiento turístico
- Espacios verdes y áreas naturales protegidas
- Equipamientos complementarios y servicios
- Infraestructura viaria interior y accesos existentes

La ordenación propuesta permite compatibilizar el uso turístico, residencial y sanitario, posicionando el proyecto como un desarrollo de alto valor estratégico dentro de la Región de Murcia.

El planteamiento admite distintas fórmulas de explotación:

- Desarrollo completo del complejo
- Desarrollo por fases
- Venta por unidades independientes
- Joint venture con operador turístico / sanitario



DESARROLLO POR FASES

ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto contempla el desarrollo integral de un complejo termal y residencial de carácter singular, aprovechando las características naturales del entorno y el potencial del recurso hidrotermal existente en la zona.

El planteamiento urbanístico permite la ejecución por fases, pudiendo desarrollarse el conjunto completo o bien actuaciones independientes dentro del ámbito del planeamiento, lo que facilita diferentes estrategias de inversión.



El proyecto puede desarrollarse en fases independientes, permitiendo múltiples estrategias de inversión.



PATRIMONIO INMOBILIARIO EXISTENTE

ACTIVOS INCLUIDOS EN EL PROYECTO



El ámbito del proyecto incluye diferentes activos inmobiliarios ya exxistentes, integrados dentro del sector urbanístico, lo que permite múltiples estrategias de inversión y desarrollo.

- **Viviendas existentes dentro del ámbito del proyecto**
- **Parcelas** incluidas en el sector urbanístico
- **Construcciones** registradas y legalizadas
- Posibilidad de adquisición global del complejo
- Posibilidad de compra por fases
- Posibilidad de adquisición de fincas independientes
- Posibilidad de compra de inmuebles individuales
- Posibilidad de compra de inmuebles individuales



*El proyecto permite una **gran flexibilidad de inversión**, pudiendo ejecutarse de forma completa o parcial según la estrategia del inversor.*



MODALIDADES DE INVERSIÓN

El proyecto ofrece distintas **modalidades de inversión**, permitiendo a los inversores elegir entre adquirir el complejo completo o participar en parte del mismo, ya sea por fases, fincas independientes o inmuebles individuales.



Cada inversor puede adaptar su inversión según sus objetivos y preferencias, beneficiándose de la *flexibilidad y diversidad* de opciones que ofrece el proyecto.



ANÁLISIS FINANCIERO PRELIMINAR

- ROI estimado (20 años): 196,83%
- Coste de construcción estimado: 73.177.760 €
- Coste operativo (20 años): 668.183.000 €
- Ingresos totales estimados (*según dossier*): 1.315.168.000 € *
- Beneficio neto estimado (*según dossier*): 647.807.240 € *

Principales fuentes de ingreso:

- Venta residencial
- Explotación hotelera
- Alquiler comercial
- Servicios termales / SPA

-
- ROI estimado (20 años): 196,83%
 - Coste de construcción estimado: 73.177.760 € €
-

Nota legal / financiera: valores preliminares, sujetos a revisión técnica, urbanística, comercial y financiera.



ESCENARIOS DE RENTABILIDAD

Diversas opciones para maximizar el retorno de la inversión.



ESCENARIO CONSERVADOR

Supone venta parcial de activos con explotación hotelera y comercial a largo plazo.

- Limited partnership *en gestión*
- Venta gradual de activos
- Alquiler comercial



ESCENARIO MIXTO

Combina venta y explotación de activos para un retorno balanceado.

- Venta parcial de activos
- Explotación hotelera
- Alquiler comercial



ESCENARIO AGRESIVO

Focalizado en la venta *rápida* de activos para un retorno inmediato.

- Venta de activos residenciales
- Venta e inversión comercial
- Posible venta del hotel

Los resultados pueden variar según la estrategia de inversión elegida y las condiciones del mercado.



CONCLUSIÓN ESTRATÉGICA

Plataforma de desarrollo termal y residencial con recurso mineromedicinal protegido y estructura flexible de inversión.

Regresivers cáters destarrollos éstatégicos y pùr-úmidas:

- Plan Especial aprobado
 - Ubicación en un enclave con gran atracción turística y riqueza patrimonial.
- Recurso termal mineromedicinal (54%)
 - Uso exclusivo y protegido del 54% del manantial.
- Aprovechamiento urbanístico relevante
 - Aprobación del planeamiento para crear residencial, hotel, spa y comercio.
- Modalidades de inversión flexibles (global / fases / activos)
 - Opción de compra global, desarrollo en fases, o inversión en fincas / inmuebles por separado.
- Ubicación estratégica en Región de Murcia
 - Acceso cercano a núcleos poblacionales, hospitales, termas históricas y vías principales.

Referencias preliminares sujetos a revisión técnica y financiera:

- Compra del proyecto completo
- Desarrollo por fases
- Adquisición de fincas / inmuebles por separado
- Posible JV / acuerdo estructurado

Documentación técnica, urbanística y económica ampliada disponible bajo solicitud. Contacto para presentación del proyecto y *revisión de estructura de inversión.*



CONCLUSIÓN ESTRATÉGICA

Información técnica, urbanística y económica ampliada
disponible bajo solicitud directa.



Escanee para acceder a la documentación ampliada.

Oportunidad estratégica con múltiples vías
de entrada y desarrollo.

🌐 afscasasyfincas.com

✉ af.servi@gmail.com

☎ 660 875 150

Oportunidad estratégica con múltiples vías de entrada y desarrollo.