

Adquisición de un edificio de oficinas para su conversión en residencial de lujo

Case Study: Regeneración urbana: **Barcelona headquarters.**

Regeneración urbana



Adquisición de un edificio de oficinas para realizar una reforma y reposicionamiento a nuevas oficinas y apartamentos residenciales de lujo en una ubicación prime

Eran las oficinas centrales de Barclays Bank en Barcelona

Gestión de licencias muy compleja debido a estar colindante con la Casa Batlló, famoso edificio modernista del arquitecto Gaudí, y en enclave ferroviario de Barcelona

El edificio se vendió al inicio de la construcción.

Origination	✓
Underwriting	✓
Debt Negotiation	✓
Equity Investor	✓
Asset Manager	✓
Pre-Development	✓

Descripción del activo

- Edificio de oficinas de 5.619 m2 distribuidos en 8 plantas más sótano
- Localizado en la famosa zona comercial de Paseo de Gracia
- Colindante al famoso edificio modernista Casa Batlló
- Ubicación en el subsuelo de un centro ferroviario clave en Barcelona

Justificación de la inversión

- Oportunidad de reposicionar el activo a un uso mixto con residencial de lujo en ubicación prime de la ciudad
- Alta demanda para producto residencial en localización prime en Paseo de Gracia con oferta muy limitada de producto de buena calidad

Creación de valor

- Negociación con Ayuntamiento que quería reducir la edificabilidad y altura para que no coincidiera con la de la Casa Batlló y presentación de varios proyectos de renovación para evitar los intentos municipales de reducir edificabilidad como condicionante de la obtención de licencia
- Soluciones constructivas alternativas y negociación con Renfe y Metro debido al hub ferroviario en el subsuelo
- Proyecto Básico y Ejecutivo de reforma. Contratación de construcción

Estrategia de salida

- Rehabilitación completa de fachada y de las plantas residenciales
- Arrendamiento residencial y de tiendas
- La atractiva dinámica de mercado permitió a BCP la venta del edificio en bloque al promotor americano Hines, que terminó la construcción y venta retail.

