

## Bar, Hôtel restaurant 5\* d'environ 164 chambres avec piscine et spa, Barcelone

Annonce C1338417 postée le 29/décembre/2025

### Description de l'activité

---

A vendre un hôtel 5\* lifestyle neuf - opérateur international.

Un hôtel stabilisé en plein cœur de Barcelone.

Chiffres clés :

- Prix : 130 M€ HT.
- Cap rate : 4,6% - 5,0%.
- Chambres : 164 (standards et suites).
- Surface : 8 000 m2.

Exploitables :

- Construction : 2021 (neuf, normes actuelles).
- EBITDA : ~7,2 m€ (marge 40%).
- Opérateur.
- Belle localisation, 08010 Barcelona, 100 m du passeig de gràcia, 400 m de plaça catalunya, 500 m des monuments Gaudí, 20 min de l'aéroport El Prat, métro Urquinaona, à 2 min (I1/I4) Walkability.
- Score : 98/100.

Caractéristiques principales :

- Hébergement premium de 140-150 chambres standards (28-35 m2), 14-24 suites (45-70 m2), design lifestyle.
- Équipements haut de gamme (smart TV, domotique, literie premium).

Restauration et bars :

- Restaurant gastronomique (120 couverts).
- Sky bar rooftop panoramique 360° (80 places).
- Lobby bar lounge room service 24/7.

Bien-être et loisirs :

- SPA de 200 m2 (sauna, hammam, cabines soins).
- Salle fitness de 150 m2 technogym.
- Piscine rooftop chauffée 25 m.
- Solarium vip 100 m2 vue 360°.

Événements et business :

- 3 salles modulables (200 m2, 150 personnes).
- Business center équipé WI-FI fibre 1 gb/s.
- Services conciergerie corporate.
- Services parking privé de 40 places.
- Conciergerie 24h/24.
- Service de valet.

Performances et exploitation :

Exploitation stabilisée :

Ouverture 2021 :

- CA annuel : ~18 M€.
- REVPAR : 300 € (ADR 400 €, taux occupation 75%).
- Mix clientèle : 60% leisure / 40% business.
- Opérateur de renommée mondiale - groupe leader : 380+ hôtels, 40 pays management contract longue durée, systèmes de réservation et marketing internationaux.

Données financières :

- Investissement - prix d'acquisition : 130 000 000 € HT.
- Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur : 3% (3 900 000 €).
- Total investissement : 133 900 000 €.

Rendements :

- Prix par chambre : 793 000 € NOI : ~6 M€.
- Rendement net : 4,6% - 5,0%.
- Financement LTV envisageable : 50% - 60% banques européennes actives sur segment

Documentation complète en data room.

Points forts - investissement :

- Localisation premium : Meilleur quartier de Barcelone.
- Demande structurelle pérenne accessibilité maximale.

Actif neuf et efficient :

- Construction 2021 - CAPEX limités. Normes énergétiques actuelles (classe b). Design contemporain primé.
  - Management professionnel : Opérateur international reconnu expertise yield.
  - Management distribution mondiale.
  - Taille optimale : 164 chambres - sweet. Spot économique, flexibilité opérationnelle, charges maîtrisées.
  - Marché porteur de Barcelone : Top 5 destinations européennes 12 m + touristes internationaux / an.
- Croissance durable post-covid.

Informations juridiques :

- Licence exploitation 5\* en vigueur.
- Certificat énergétique classe b (estimé).
- Conformité totale réglementaire.
- Statut juridique à clarifier en due diligence.

Conditions :

- Prix : 130 000 000 € HT.
- Les honoraires : 3% à la charge de l'acquéreur.
- Disponibilité : Immédiate.

Le commerce possède : **un parking, une piscine, un spa / sauna**

Confort : **5 étoiles**

Nombre de chambres : **164**

Nombre de places en salle : **200**

**Surface commerciale** : 8 000 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 8 500 m<sup>2</sup>

## **Informations sur la cession**

---

Prix de cession : **133 900 000 € FAI**

## **Localisation**

---

Localisation : **Barcelone, Espagne**

Indication sur la localisation : **ville de ( plus de 100 000 habitants )**

## **Photos**

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**