

DUNESLAND

MOROCCO

DESERT HOTEL & WELLNESS RETREAT

Dunesland representa una oportunidad de inversión única en un destino en rápido crecimiento que aún permanece en gran parte inexplorado por el turismo masivo.



BIENVENIDO A DUNESLAND

Bienvenido a Dunesland, un hotel de lujo en el desierto y retiro de bienestar ubicado en M'Hamid, al sur de Marruecos, en la puerta de entrada al desierto del Sahara.

Este exclusivo proyecto combina hospitalidad boutique, villas privadas con piscina, experiencias de bienestar y una auténtica vida en el desierto, en una de las regiones más intactas y naturales del norte de África.

Dunesland es un complejo del desierto cuidadosamente diseñado compuesto por:

- 14 habitaciones boutique de hotel
- 12 villas independientes, cada una con mini piscina privada

El proyecto ha sido concebido para ofrecer privacidad, tranquilidad y experiencias premium, respetando al mismo tiempo el entorno natural del desierto.



***"Designed by the
desert."***



EXCLUSIVITY SHAPED BY NATURE

EL PROYECTO

Dunesland es un proyecto de hospitalidad en el desierto único en su tipo, diseñado para existir en armonía con las dunas en lugar de dominarlas. Situado profundamente dentro del paisaje del Sahara de M'Hamid, el complejo reúne habitaciones de hotel boutique y villas privadas con piscina para crear una experiencia definida por exclusividad, silencio y conexión con la naturaleza. Cada elemento del proyecto ha sido cuidadosamente planificado para preservar el entorno natural circundante mientras ofrece un nivel de confort y privacidad que rara vez se encuentra en destinos del desierto.



LA INVERSIÓN

Una oportunidad rara en un destino intacto

Dunesland representa una oportunidad de inversión única en uno de los últimos destinos desérticos intactos con una creciente demanda internacional. La escasez de alojamientos de alta calidad en el Sahara, combinada con un desarrollo controlado y bajos costes operativos, posiciona el proyecto para un fuerte valor a largo plazo y retornos atractivos.

UBICACIÓN

Uno de los últimos desiertos intactos de África

Ubicado en M'Hamid El Ghizlane, Dunesland se encuentra en la entrada de las dunas de Erg Chigaga, uno de los sistemas de dunas más grandes e impresionantes de Marruecos. La región es conocida internacionalmente por su silencio, sus vastos paisajes abiertos, la cultura nómada y algunos de los cielos nocturnos más claros de la Tierra.





QUÉ HAY DENTRO DE DUNESLAND

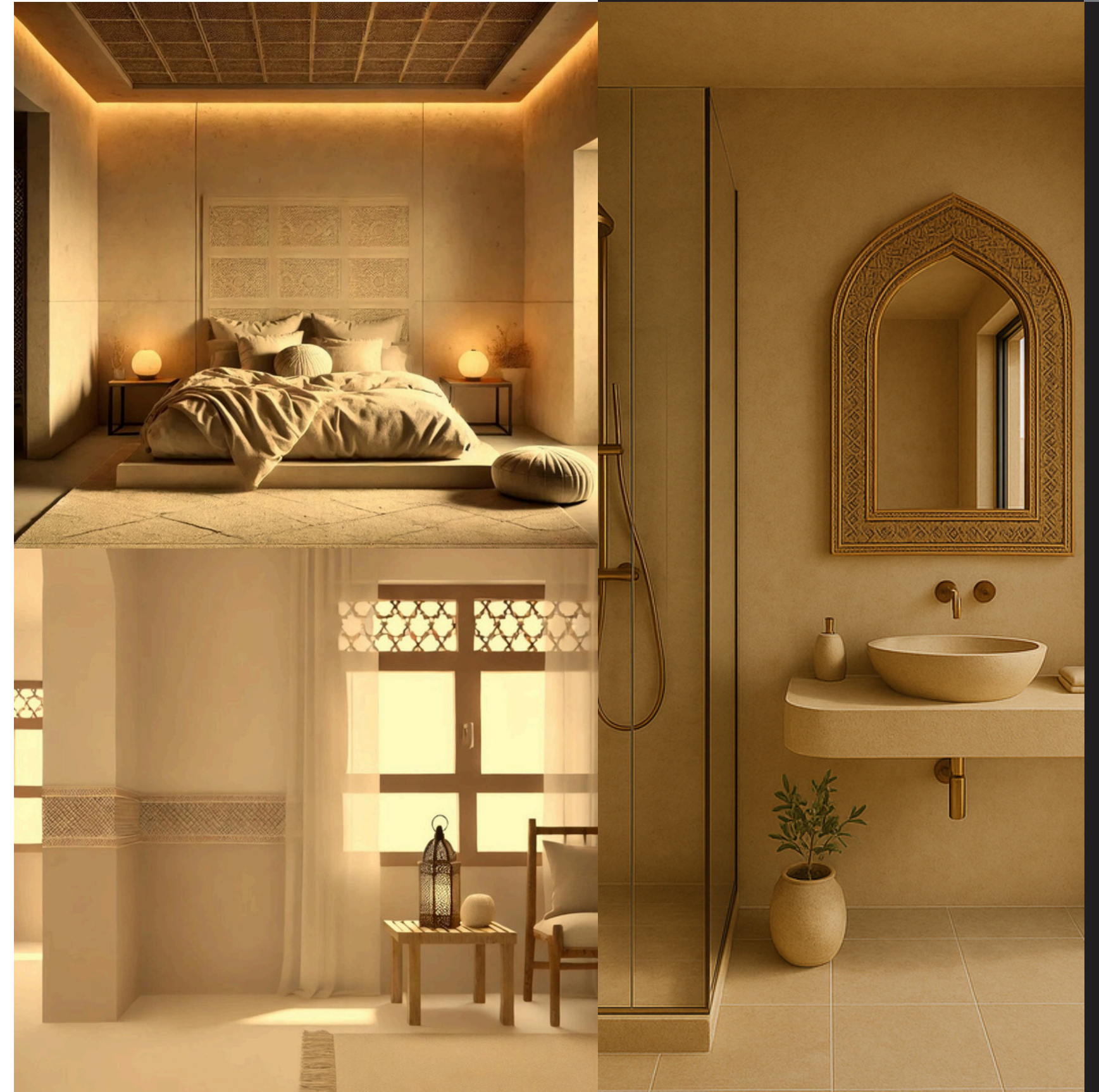
El proyecto consiste en un concepto de hospitalidad cuidadosamente equilibrado que combina:

- 14 habitaciones de hotel boutique de aproximadamente 17 m²
- 12 villas independientes, cada una con una mini piscina privada
- Áreas de bienestar y yoga integradas en las dunas
- Restaurante, áreas comunes y espacios para observación de estrellas

UNA MIRADA A LA INVERSIÓN

El modelo de alojamiento mixto permite que Dunesland combine una ocupación estable proveniente de las habitaciones de hotel con tarifas nocturnas más altas provenientes de las villas privadas con piscina.

Esta diversificación refuerza la estabilidad de los ingresos mientras aumenta la rentabilidad global.



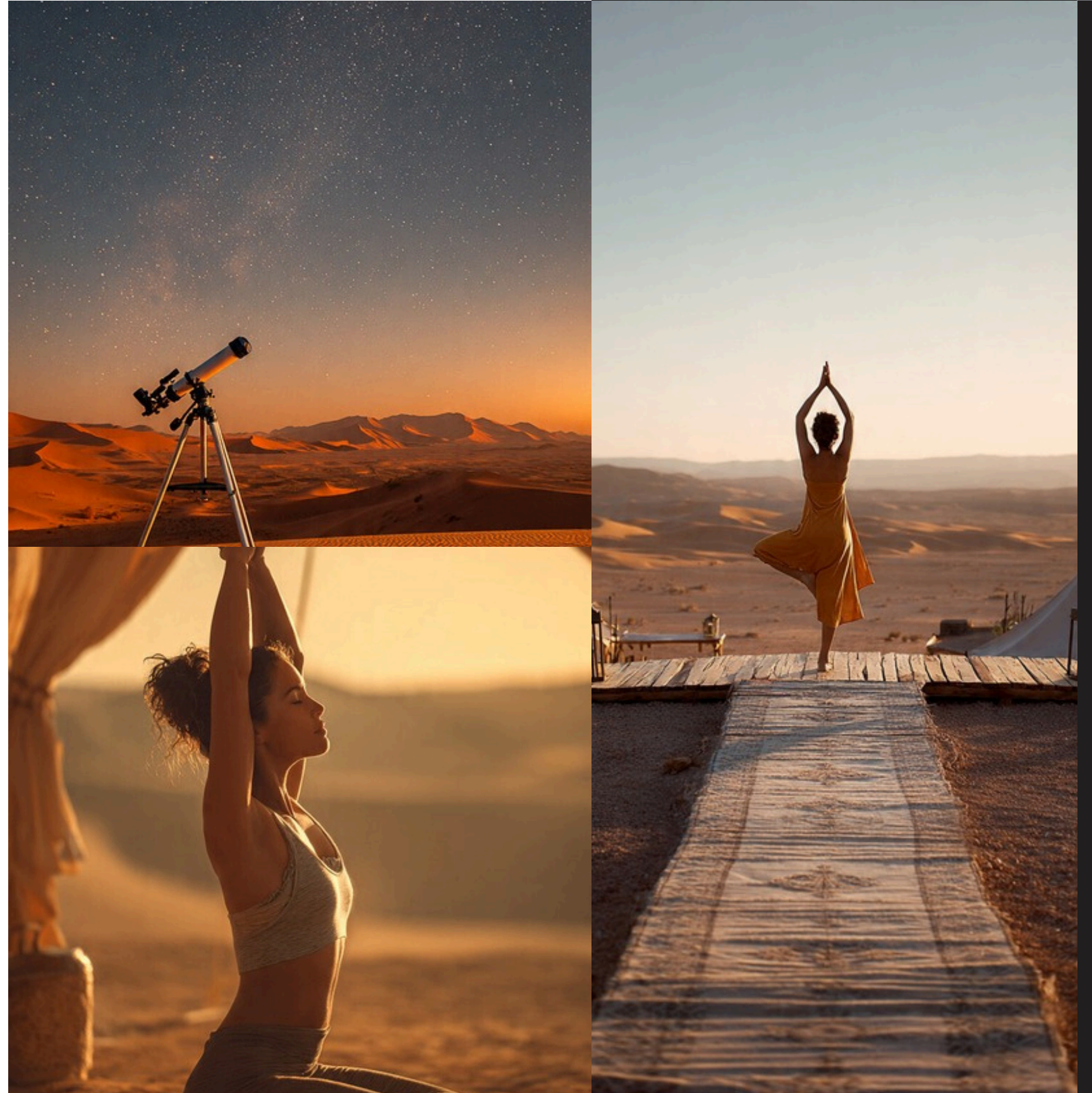


EXCLUSIVIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Dunesland es uno de los pocos hoteles en el mundo completamente implementado dentro de dunas del desierto. El proyecto preserva el ecosistema natural, coexistiendo con la fauna local del desierto y ofreciendo a los huéspedes acceso a experiencias únicas como yoga en las dunas y observación de estrellas de clase mundial, todo sin salir del resort.

¿HAY TEMPORADA BAJA?

El desierto no tiene una temporada baja. Cada periodo del año ofrece una experiencia diferente, desde el pico de viajes europeos durante otoño e invierno hasta retiros de bienestar, residencias artísticas y eventos privados durante primavera y verano.



CRECIMIENTO EN MARRUECOS

Rendimiento y crecimiento del turismo en Marruecos

El sector turístico de Marruecos ha experimentado un fuerte crecimiento desde 2023. Después de recibir aproximadamente 14,4 millones de visitantes internacionales en 2023, el país estableció un nuevo récord en 2024 con 17,4 millones de turistas, un aumento del 20 % interanual. Las pernoctaciones superaron los 28,7 millones, y los ingresos turísticos alcanzaron los 112 mil millones de dirhams marroquíes.

En 2025, Marruecos continúa su impulso, registrando alrededor de 18 millones de visitantes hasta noviembre, con proyecciones que sugieren que el total puede superar los 19 millones de visitantes para finales de año, lo que representa un crecimiento sustancial y confianza a largo plazo en el destino.



Ministerio de Turismo de Marruecos y Observatorio

ENTRADA DE CAPITAL Y EFICIENCIA DE INVERSIÓN

Dunesland ofrece un punto de entrada de capital excepcionalmente bajo para un activo de hospitalidad de lujo completamente gestionado.

Dunesland ofrece un punto de entrada de capital excepcionalmente bajo para un activo de hospitalidad de lujo completamente gestionado:
Habitaciones de hotel: 38.000 € por unidad

Villas privadas con mini piscina: 50.000 € por unidad

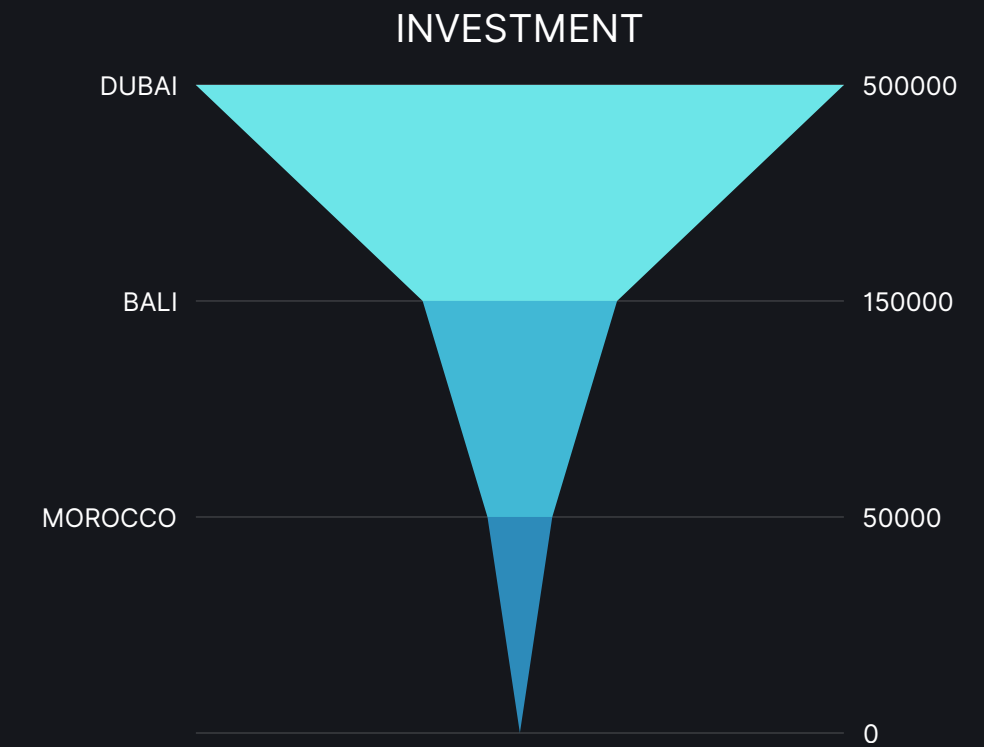
Esta estructura de capital permite a los inversores acceder a un proyecto de hospitalidad experiencial premium con una exposición de capital limitada, facilitando la diversificación mientras reduce significativamente el riesgo a la baja.

En comparación:

Bali (Indonesia): Los activos de hospitalidad boutique comparables normalmente requieren 150.000 €–300.000 € por unidad, a menudo bajo estructuras de arrendamiento (leasehold) con incertidumbre regulatoria y flexibilidad limitada de salida.

Dubái (EAU): Los activos de hospitalidad o residenciales de marca frecuentemente superan los 400.000 €–600.000 € por unidad, comprimiendo los rendimientos desde el principio debido a los altos costes de adquisición.

Dunesland se posiciona como una inversión de alta eficiencia de capital, donde los retornos están impulsados por bajos costes de adquisición y rendimiento operativo, en lugar de apalancamiento agresivo o precios especulativos.



ESTRUCTURA DE PROPIEDAD Y LEGAL

Dunesland se beneficia de un marco legal y de propiedad sólido, que incluye:

- Propiedad plena (freehold)
- Registro claro del título de propiedad
- Repatriación completa de beneficios y capital según la ley marroquí

Esta estructura contrasta notablemente con:

Bali, donde los inversores extranjeros dependen principalmente de acuerdos de arrendamiento limitados en el tiempo (leasehold)

Dubái, donde la propiedad está restringida a zonas designadas y sujeta a cargos adicionales de servicios y costes regulatorios

La propiedad real refuerza la seguridad del activo a largo plazo, la planificación de herencia y las opciones de salida, lo que hace que Dunesland sea particularmente atractivo para inversores institucionales y de largo plazo.

ESTRUCTURA OPERATIVA Y COSTES

Dunesland opera bajo un modelo de gestión integrado y eficiente, con una tarifa de gestión del 15 % que cubre:

- Gestión de alquiler y marketing
- Servicios a huéspedes y operaciones en el sitio
- Servicios públicos, mantenimiento y costes operativos diarios

Gracias a costes laborales competitivos y precios energéticos moderados en Marruecos, los costes operativos fijos permanecen estructuralmente bajos. Esto permite que el proyecto alcance el punto de equilibrio con niveles de ocupación significativamente más bajos que activos comparables en Bali o Dubái.

CALIDAD DE LA DEMANDA, ESCASEZ Y ESTABILIDAD DEL RETORNO

Ubicado en la entrada de las dunas de Erg Chigaga, Dunesland se beneficia de:

- Una oferta extremadamente limitada de alojamiento premium
- Un desarrollo controlado debido a restricciones ambientales y geográficas
- Demanda impulsada por retiros de bienestar, viajes experienciales, eventos privados y turismo cultural

En lugar de depender del turismo de alto volumen, el perfil de retorno de Dunesland está respaldado por un poder de fijación de precios impulsado por la escasez, lo que mejora la estabilidad del ADR (tarifa media diaria) y la visibilidad del rendimiento a largo plazo.

CREACIÓN DE VALOR A LARGO PLAZO

Dunesland está estructurado como un activo orientado al flujo de caja, con apreciación progresiva del capital impulsada por:

- Maduración del destino
- Crecimiento de infraestructuras y turismo en Marruecos
- Creciente demanda de hospitalidad de baja densidad orientada a experiencias

El potencial de salida está respaldado por interés de inversores europeos, de Oriente Medio y del sector lifestyle, con valoraciones impulsadas por rareza y posicionamiento, no por ciclos especulativos.



DEMANDA

DUNESLAND

En 2024, la región Draa-Tafilalet registró aproximadamente 1 millón de visitas turísticas, mientras que solo cuenta con 311 establecimientos de alojamiento oficialmente registrados.

Esto pone de manifiesto un desequilibrio significativo entre la demanda y la oferta en una de las regiones turísticas más únicas y de más rápido crecimiento de Marruecos.

En promedio, esto representa más de 3.200 visitas por alojamiento al año, una cifra que ilustra claramente la presión sobre la capacidad de alojamiento existente y la fuerte oportunidad para proyectos de alta calidad y bien posicionados como Dunesland.

La escasez de alojamiento premium en la región refuerza aún más el poder de fijación de precios, la estabilidad de ocupación y el valor de inversión a largo plazo.

311

Alojamientos
registrados

998k

Turistas por
año

3200

Promedio por
alojamiento

Fuente: Moroccan Ministry of Tourism 2024



12 VILLAS PRIVADAS CON MINI PISCINA

Las villas privadas representan la opción de alojamiento más exclusiva en Dunesland. Cada villa está concebida como un refugio independiente dentro de las dunas, ofreciendo privacidad, vida al aire libre y una fuerte conexión con el paisaje circundante. Cada villa cuenta con su propia mini piscina privada, permitiendo a los huéspedes disfrutar del desierto con total intimidad.

FICHA TÉCNICA · VILLAS PRIVADAS

- Tipo: Villa privada independiente
- Unidades totales: 12
- Superficie: ~33 m²
- Área exterior: Espacio exterior privado
- Piscina: Mini piscina privada
- Distribución: Dormitorio, baño, zona de estar
- Diseño: Arquitectura eco-lujo integrada en las dunas
- Materiales: Materiales naturales y duraderos adaptados al desierto
- Aire acondicionado, TV y Wi-Fi

LUJO PRIVADO, SILENCIO DEL DESIERTO



14 HOTEL ROOMS

Las habitaciones de hotel en Dunesland están diseñadas como espacios íntimos y tranquilos que reflejan la esencia del desierto. Cada habitación ofrece aproximadamente 17 m² de espacio cuidadosamente organizado, combinando confort, funcionalidad y estética natural. El diseño prioriza la simplicidad y la armonía, utilizando tonos cálidos, materiales naturales e iluminación suave para crear una sensación de paz y desconexión.

FICHA TÉCNICA · HABITACIONES DE HOTEL

- Tipo: Habitación de hotel boutique
- Unidades totales: 14
- Superficie: ~17 m²
- Baño: Privado, en suite
- Distribución: Dormitorio + baño
- Aire acondicionado, TV y Wi-Fi
- Diseño: Diseño minimalista inspirado en el desierto
- Materiales: Acabados naturales adaptados al desierto
- Privacidad: Alta, habitaciones orientadas para preservar el silencio



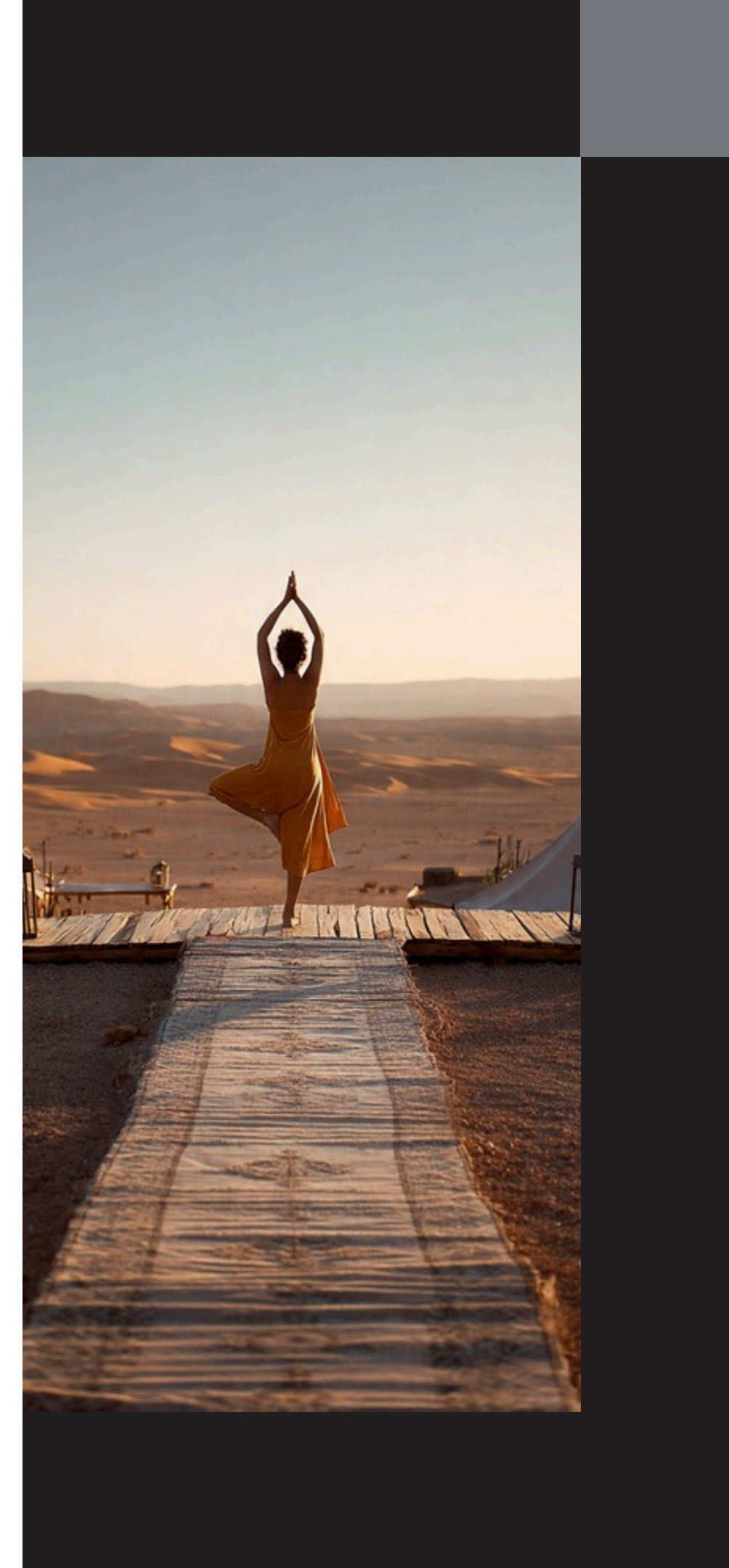
EXPERIENCIA DUNESLAND

FACILIDADES & SERVICIOS EN LOS 30,000 m² TERRENO

Dunesland está concebido como un destino completo en el desierto, ofreciendo una amplia gama de instalaciones y experiencias integradas dentro de sus 30.000 metros cuadrados de dunas, palmeras y paisajes abiertos.

Las instalaciones y servicios en el lugar incluyen:

- Dunes Baobab Restaurant, que sirve cocina internacional y marroquí
- • Una gran piscina diseñada para simular una playa natural
- • Dos jacuzzis exteriores ubicados entre palmeras y dunas
- • Tres áreas de yoga, incluyendo yoga nocturno con equipamiento dedicado
- • Sandboarding dentro de las dunas
- • Alquiler de quads
- • Safaris exclusivos en 4x4 por el desierto para observación de fauna
- • Tienda que ofrece artículos esenciales y recuerdos
- • Zona dedicada en las dunas para observación de estrellas
- • Terraza para observación de estrellas en la azotea del hotel
- • Terraza panorámica para comidas y eventos
- • Sala de eventos y espacio multifuncional
- • Servicio de recogida y traslado al aeropuerto
- • Servicios de masaje y belleza
- • Servicio opcional de mayordomo privado
- • Alquiler de camellos y experiencias en el desierto
- • Talleres de alfarería y cocina marroquí
- • Zona de barbacoa exterior para noches temáticas en el desierto
- • Zonas de descanso distribuidas entre las dunas
- • Pool bar y zonas chill-out

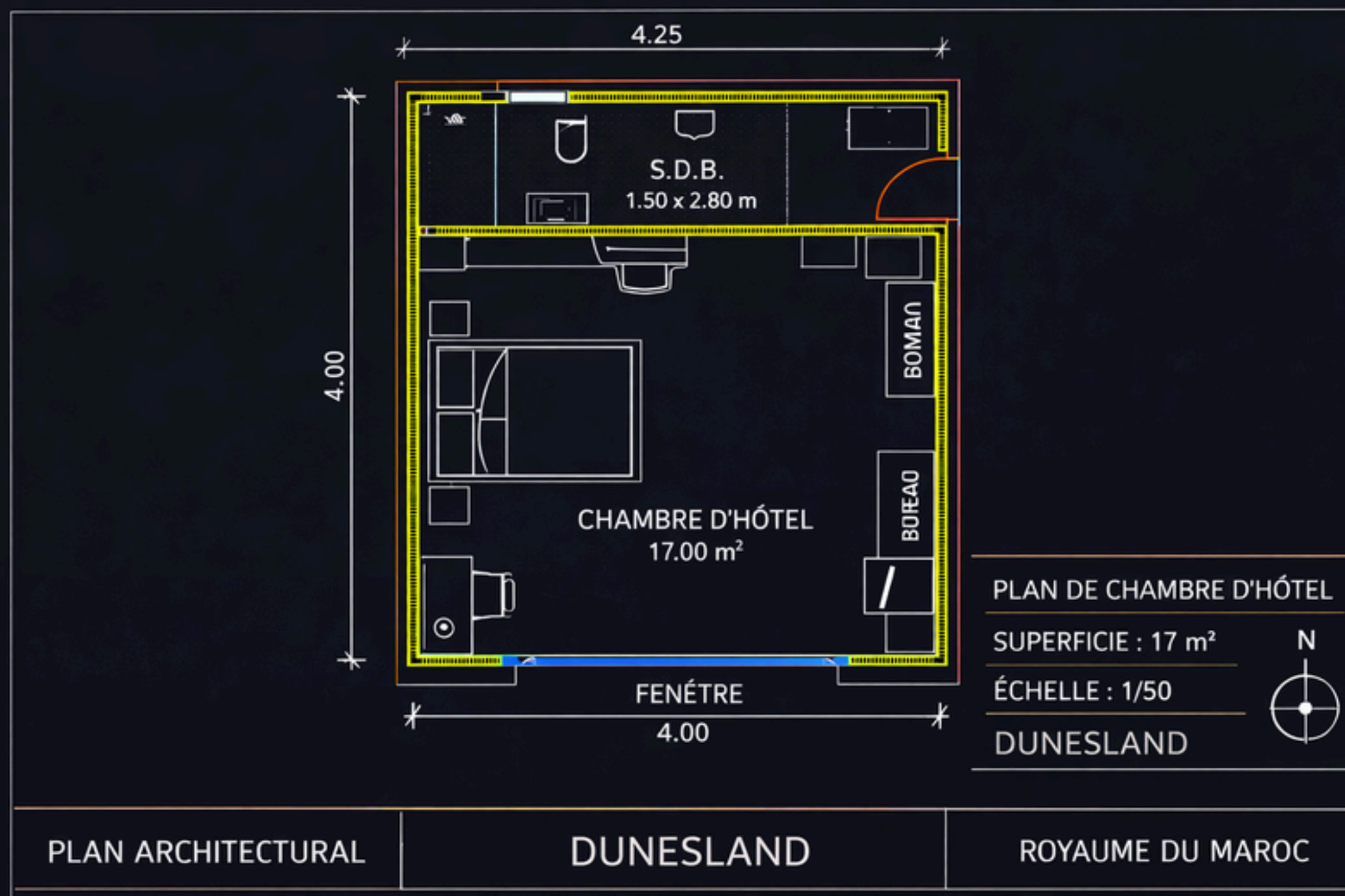


PLANO • HABITACIONES DE HOTEL

Diseño eficiente, máximo confort

El plano de las habitaciones del hotel ha sido cuidadosamente diseñado para maximizar el confort y la funcionalidad dentro de una distribución eficiente de 17 m².

Cada habitación incluye un baño privado en suite y una zona de descanso bien equilibrada, permitiendo ventilación natural y una circulación fluida. El diseño prioriza la simplicidad, el silencio y la armonía con el entorno del desierto.



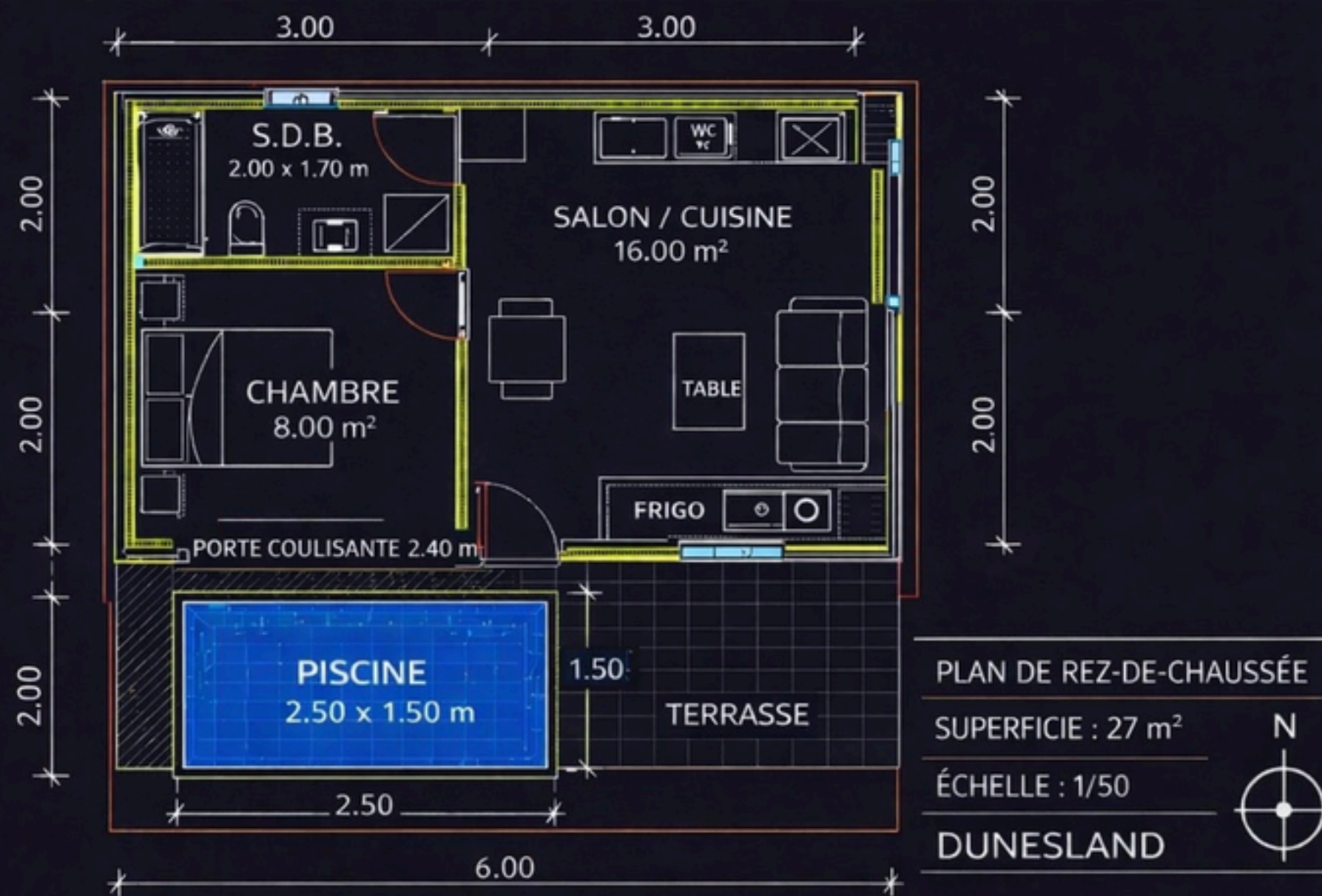
PLANO • VILLAS PRIVADAS

Diseñado para la vida en el desierto

El plano de las villas refleja el concepto premium de Dunesland, combinando confort interior con vida exterior privada.

Con aproximadamente 33 m² de espacio interior, cada villa integra el dormitorio, el baño y la zona de estar en una distribución fluida que se abre hacia la terraza privada y la mini piscina.

El diseño garantiza privacidad, luz natural y una fuerte conexión con las dunas circundantes.



PLAN ARCHITECTURAL

DUNESLAND

ROYAUME DU MAROC

EL TERRENO

Un oasis lineal dentro de las dunas

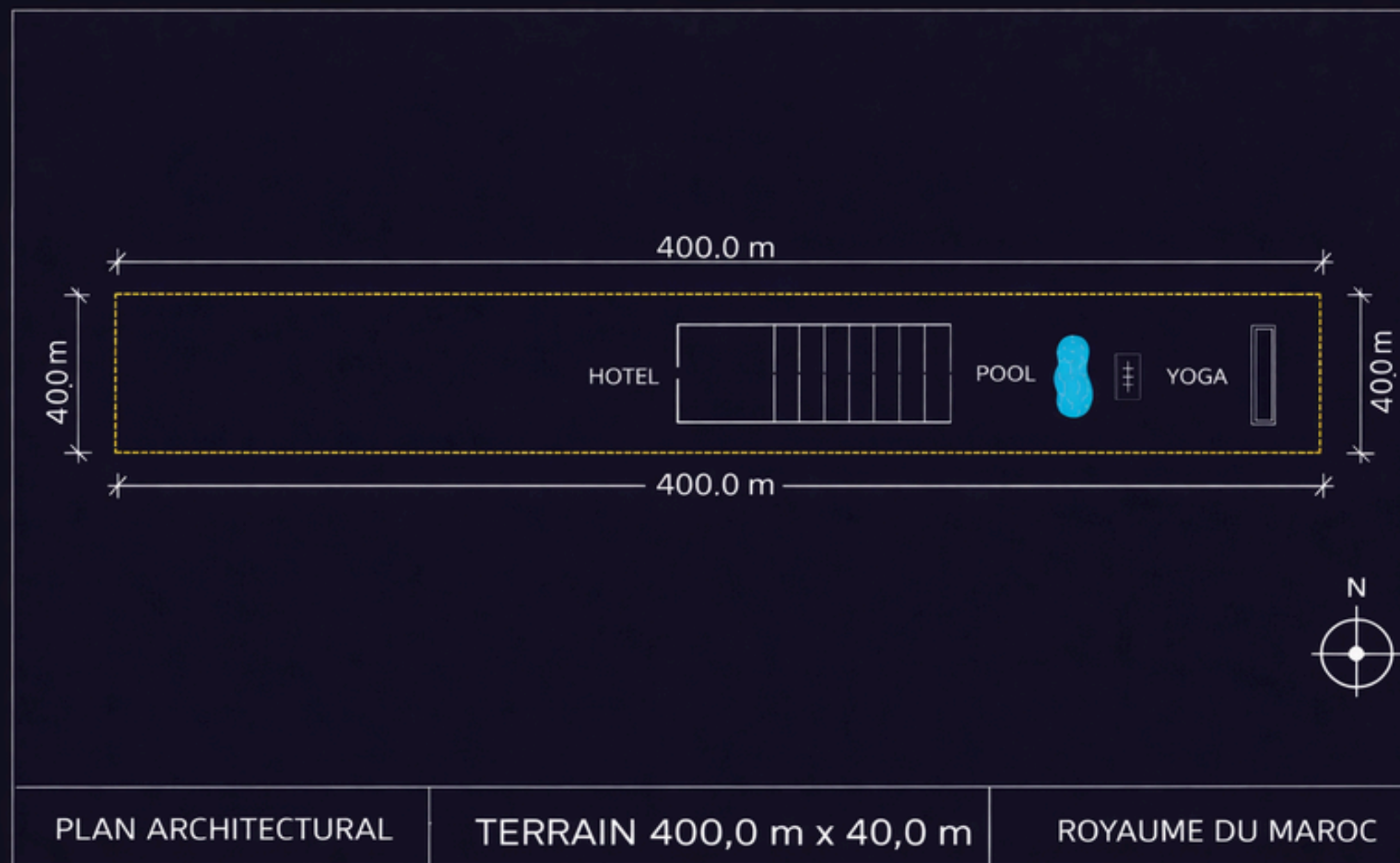
Dunesland está situado en una parcela excepcional que mide aproximadamente 400 metros de largo y 40 metros de ancho, ofreciendo una disposición lineal poco común totalmente integrada en el paisaje del desierto.

El terreno ha sido cuidadosamente diseñado para crear un flujo natural entre los alojamientos, los espacios abiertos y las zonas compartidas.

El complejo incluye una piscina central, un pool bar y una zona dedicada al yoga situada directamente entre las dunas.

Tanto la piscina como las áreas de yoga están rodeadas por impresionantes dunas de arena, creando una profunda sensación de inmersión en el desierto.

Los huéspedes pueden disfrutar de amaneceres y atardeceres espectaculares, con palmeras que enmarcan naturalmente la propiedad y refuerzan la sensación de un auténtico oasis en el desierto.



EL TERRENO • FASE DOS

30.000 m² de silencio y estrellas

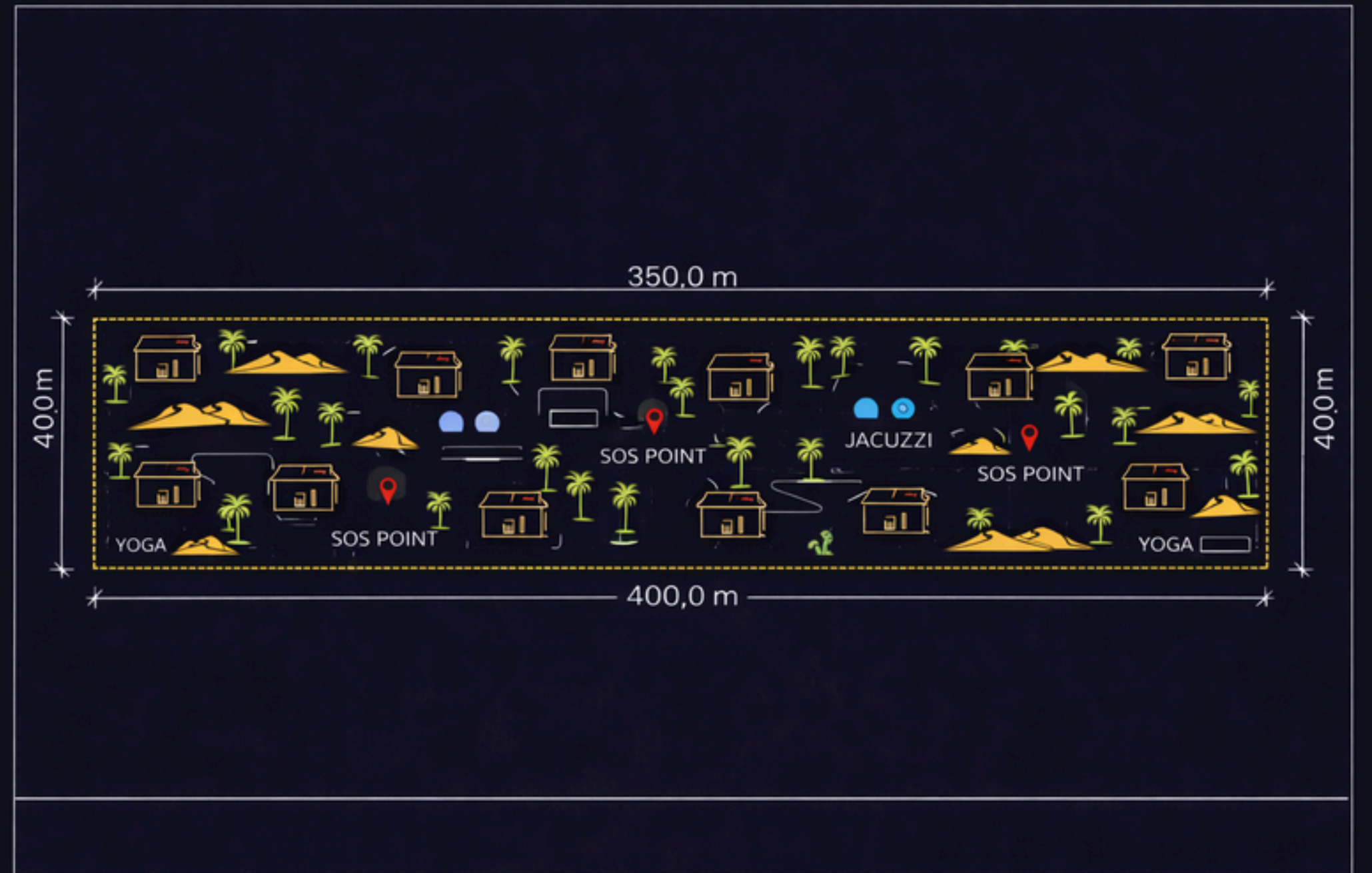
La segunda sección de Dunesland está directamente conectada con la parcela principal y se extiende aproximadamente 40 metros de ancho y 350 metros de largo, formada por dunas naturales y paisaje desértico enmarcado por palmeras.

Esta área está diseñada como un entorno exterior inmersivo, enfocado en la relajación, la contemplación y la conexión con el Sahara.

Incluye senderos cuidadosamente diseñados a través de las dunas, puntos discretos de descanso, jacuzzis exteriores integrados entre palmeras y zonas designadas para la observación de estrellas, con condiciones excepcionales para el cielo nocturno.

Dos zonas de yoga se distribuyen a lo largo del terreno, permitiendo la práctica en diferentes momentos del día.

Junto con la parcela principal, ambas áreas forman una superficie total de aproximadamente 30.000 metros cuadrados, definiendo la experiencia completa de Dunesland.



PRECIOS DE INVERSIÓN – DUNESLAND

HOTEL HABITACIONES

Una habitación boutique íntima diseñada para la calma y el confort, ofreciendo privacidad, silencio y una conexión pura con el entorno del desierto.

38.000 €

VILLAS PRIVADAS

Un refugio premium en el desierto que combina confort interior y vida exterior, con piscina privada y vistas ininterrumpidas de las dunas.

50.000 €

RETORNO DE LA INVERSIÓN (ROI)

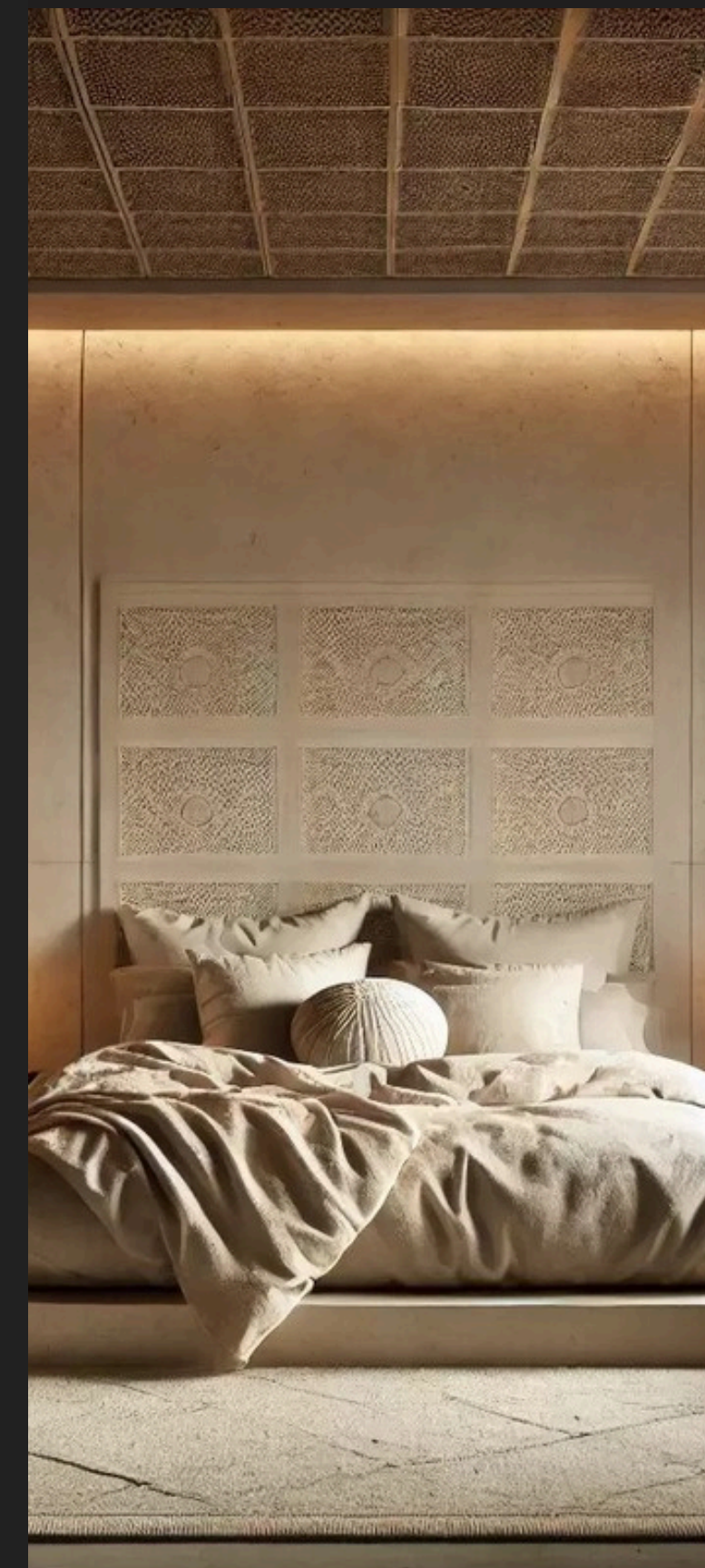
ANÁLISIS BASADO EN ESCENARIOS

HOTEL ROOMS

Investment price per unit: 38,000 €

Scenario	Occupancy	ADR (€)	Net Annual Income (€)	Net ROI
Optimistic	70 %	95 €	~7,400 €	19.5 %
Moderate	60 %	85 €	~5,700 €	15 %
Conservative	50 %	75 €	~4,350 €	11.5 %

FIGURAS DE ROI AJUSTADAS QUE REFLEJAN UN ENFOQUE DE INVERSIÓN CONSERVADOR DE NIVEL INSTITUCIONAL.



RETORNO DE LA INVERSIÓN (ROI)

ANÁLISIS BASADO EN ESCENARIOS

PRIVATE VILLAS WITH MINI POOL

Investment price per unit: 50,000 €

Scenario	Occupancy	ADR (€)	Net Annual Income (€)	Net ROI
Optimistic	65 %	160 €	~11,250 €	22.5 %
Moderate	55 %	140 €	~8,750 €	17.5 %
Conservative	45 %	120 €	~6,750 €	13.5 %

FIGURAS DE ROI AJUSTADAS QUE REFLEJAN UN ENFOQUE DE INVERSIÓN CONSERVADOR DE NIVEL INSTITUCIONAL.



RETORNO DE LA INVERSIÓN

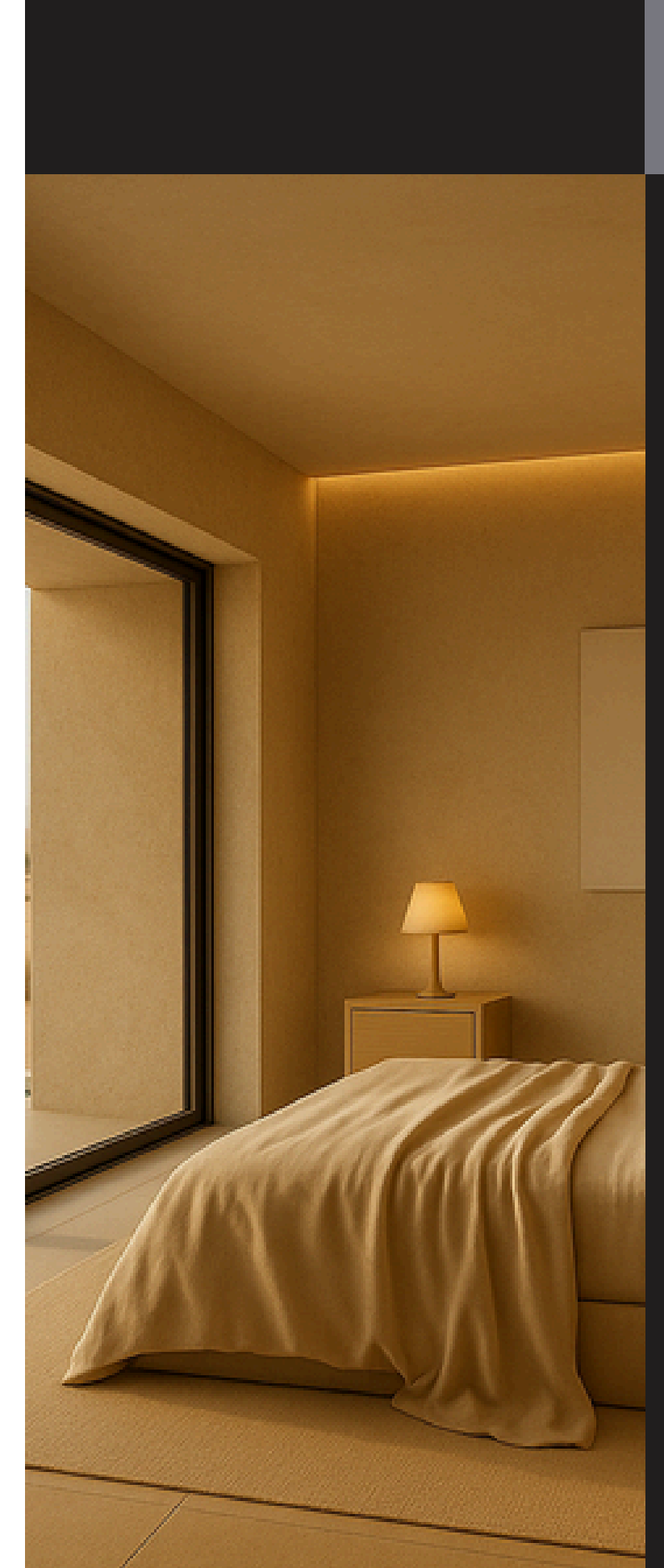
RETORNOS DE INVERSIÓN A LO LARGO DEL TIEMPO

Dunesland está diseñado como un activo de valor a largo plazo con un fuerte flujo de caja anual y una apreciación progresiva del capital. Gracias a precios de entrada competitivos, bajos costes operativos y una posición única dentro del Sahara, el proyecto ofrece un perfil de retorno claro y transparente a lo largo del tiempo.

Cronograma indicativo de retorno:

- Año 1: estabilización operativa y primera generación de ingresos
- Años 2-3: ocupación optimizada y flujo de caja estabilizado
- Años 4-5: madurez operativa completa con fuertes retornos anuales
- Largo plazo: apreciación del capital impulsada por la escasez, el crecimiento del destino y la oferta limitada

La combinación de habitaciones de hotel y villas privadas permite a los inversores beneficiarse tanto de ingresos estables como de un potencial premium al alza a lo largo del tiempo.





TARIFA DE GESTIÓN Y SERVICIOS INCLUIDOS

TARIFA DE OPERACIÓN Y GESTIÓN DEL 15 %

Dunesland opera bajo un modelo de gestión profesional. Se aplica una tarifa de gestión del 15 % para cubrir toda la operación de alquiler vacacional y los servicios diarios, garantizando una inversión llave en mano y sin preocupaciones para los propietarios.

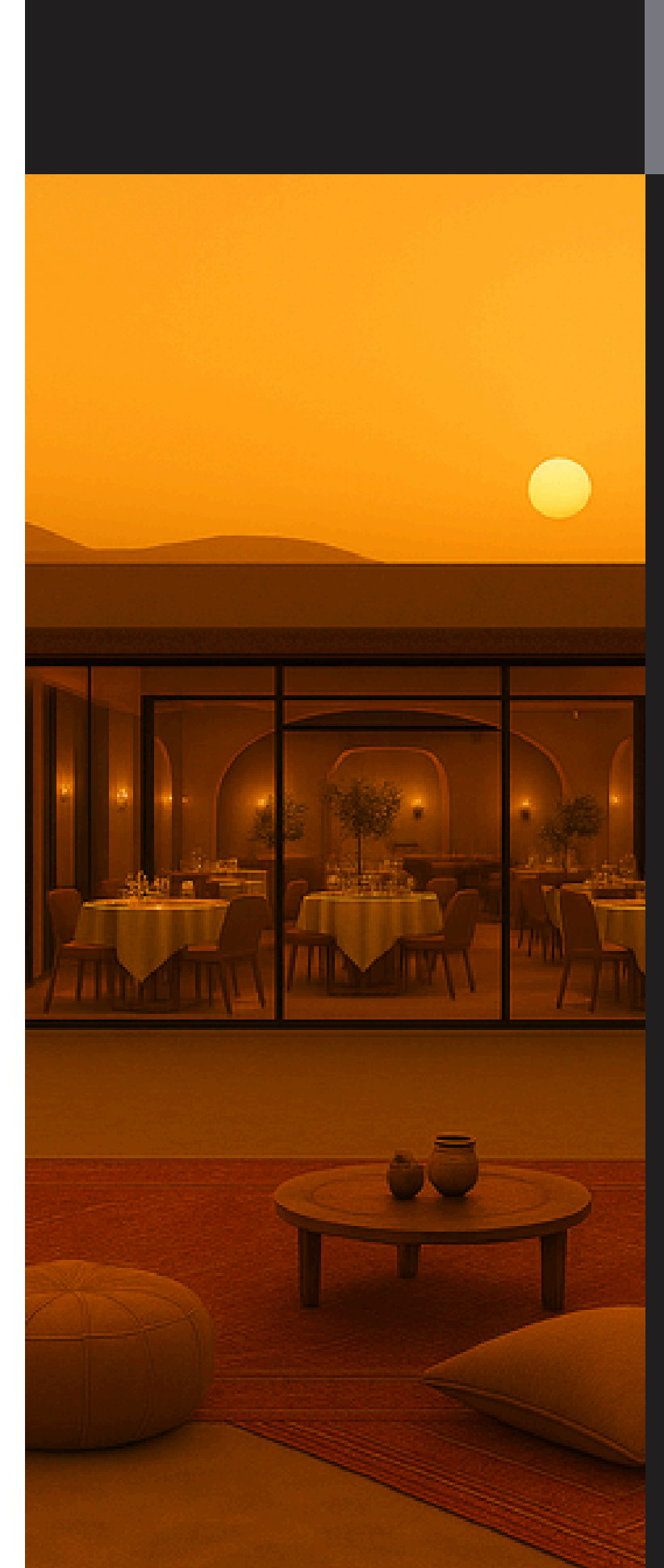
La tarifa de gestión del 15 % incluye:

- Gestión de alquiler vacacional online y local
- Marketing y distribución en plataformas de reservas
- Check-in de huéspedes y asistencia en el lugar
- Servicio diario de desayuno para los huéspedes
- Mantenimiento y cuidado de la propiedad
- Consumo de electricidad y agua
- Gastos operativos generales y gastos adicionales relacionados con la estancia

Tanto los propietarios como los huéspedes tienen acceso completo a las instalaciones compartidas de Dunesland, incluyendo piscinas, áreas de yoga, jacuzzis y sandboarding en toda la propiedad de 30.000 m².

Servicios de pago (no incluidos):

- Restaurante y pool bar
- Tienda y boutique
- Alquiler de quads
- Excursiones en 4x4 y actividades guiadas
- Servicios adicionales no mencionados anteriormente





CONDICIONES DE PAGO Y CONDICIONES DE INVERSIÓN

RETORNOS DE INVERSIÓN A LO LARGO DEL TIEMPO

En línea con las mejores prácticas de inversión y las recomendaciones de asesores legales, Dunesland opera bajo un modelo de pago estructurado y transparente.

Depósito de reserva:

Se requiere un depósito de reserva del 10 % para asegurar la unidad.
El período de reserva tiene una duración máxima de 30 días.

Primer pago:

50 % del precio total de la inversión, menos el importe de la reserva, pagadero en el momento de la firma.

Segundo pago:

25% al 50% de la finalización de la obra.

Tercer pago:

25% a la finalización de la obra.

Esta estructura proporciona seguridad para ambas partes y alinea los pagos con el progreso de la construcción.





PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)

FAQ PARA INVERSORES

¿El proyecto está completamente gestionado?

Sí. Dunesland opera bajo un modelo de gestión profesional, proporcionando una solución llave en mano para los inversores.

¿Se puede revender el activo?

Sí. El mercado marroquí permite la reventa del activo a inversores locales e internacionales, ofreciendo una estrategia de salida líquida.

¿Los retornos están garantizados?

No. Ningún retorno financiero está garantizado. Todas las proyecciones son estimaciones basadas en datos de mercado y supuestos conservadores.

¿Se pueden repatriar los beneficios al extranjero?

Sí. La ley marroquí permite la repatriación completa de beneficios y capital.

¿Pueden los inversores extranjeros invertir en Dunesland?

Sí. Los inversores extranjeros pueden adquirir y operar activos en Marruecos bajo las leyes actuales de inversión.





GRACIAS

Diseñado en armonía con el desierto, Dunesland ofrece a los inversores estabilidad, transparencia y valor sostenible en un destino emergente y exclusivo.