



**PROYECTO  
EMPRESARIAL DE  
GIMNASIO DE  
ESCALADA Y  
ACTIVIDADES  
DEPORTIVAS BILBAO  
CON LA CADENA  
INDOOORWALL**



# PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

**E**ste Proyecto Empresarial contempla la creación de un negocio especializado en ofrecer un espacio destinado a la práctica de la escalada en las modalidades de Boulder (escalada de altura máxima de 4-5 metros sobre colchonetas diseñadas específicamente para ello), escalada deportiva con cuerda (utilizando plafones de escalada artificial para ascensos de alturas superiores, con las medidas de seguridad adecuadas), y de escalada infantil con plafones diseñados para el aprendizaje en un entorno seguro y motivante; la práctica de la escalada será el objetivo primordial del centro, el cual se complementará con actividades físicas como el spinning (bicicleta estática), cinta para correr, elíptica, remo, etc., el entrenamiento funcional, TRX, y actividades como el Yoga o Pilates, todo lo anterior en espacios destinados específicamente para ello, sin interferir con los espacios destinados a la escalada. Todo esto a través de la cadena **INDOORWALL**.

Las actividades deportivas que se podrán desarrollar en el centro precisarán de una zona destinada a despachos/administración, tanto para el uso administrativo necesario en la propia actividad, como para ser destinadas a las actividades complementarias de team building (o formación de equipos para motivación grupal), incluso espacios destinados a personal capacitado para servicios complementarios como la fisioterapia y la nutrición especializada.

Igualmente, se complementará la oferta del centro con un servicio de bar- restaurante que sirva comida saludable en forma de menús o carta, en sintonía con el centro deportivo del que formará parte; así como un pequeño espacio de la propia recepción destinado a tienda de artículos deportivos orientada a abastecer a los clientes

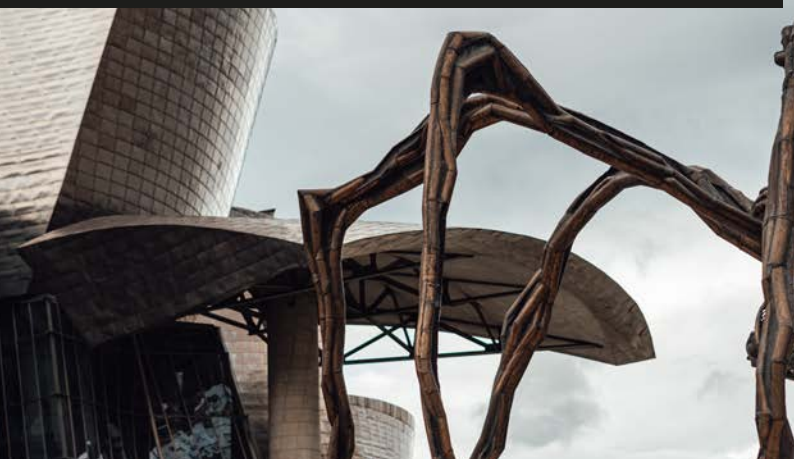
de los equipos y materiales necesarios para la práctica de la escalada.

Todo lo anterior precisará igualmente una zona de vestuarios, duchas y aseos diseñada para servir a los usuarios de las diferentes zonas y actividades ofertadas. Las actividades e instalaciones del centro estarán dirigidas a un público general, considerando unas edades objetivas inicialmente entre los 5 y 45 años, considerando como un pilar fundamental, igualmente, realizar iniciaciones a público de todas las edades con ofertas especializadas a centros de enseñanza, personal de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado (policía, bomberos, sanitarios y militares) guiadas por personal especializado y cualificado, como una actividad tanto como complementaria para los más pequeños en la formación en educación física impartida en los centros escolares y una actividad complementaria para los miembros de FFCCSSE que les permite mantener una condición física óptima para desempeñar sus labores profesionales.

El centro se va a situar en la localidad del valle de Trápaga, de Bilbao, en FINCA DE VALLE DE TRAPAGA N° 14307, y medirá 4282,5m2 de superficie, siendo principalmente el ámbito geográfico las poblaciones como Barakaldo, Portugalete, Ortuella, Sestao, así como la villa de Bilbao.

Por ubicación Trápaga es un enclave estratégico entre Cantabria y el País Vasco, sin ir más lejos, el Centro Logístico más grande del Norte de España de la empresa conocida Amazon se encuentra aquí mismo.

# LOCALIZACIÓN Y CONEXIONES



8<sub>MIN</sub>

De Santurce al Centro de Escalada en coche

16<sub>MIN</sub>

De Getxo al Centro de Escalada en coche

18<sub>MIN</sub>

De Basauri al Centro de Escalada en coche

30<sub>MIN</sub>

De Llodio al Centro de Escalada en coche



Todo esto nos permite afirmar que las conexiones terrestres (carretera, tren, metro y autobús) son idóneas permitiendo un **área de influencia que engloba una población aproximada de 868.000 habitantes a menos de 20 minutos**, ya que abarcamos municipios del margen izquierdos y del margen derecho, así como, pueblos Alaveses y cántabros.

15<sub>MIN</sub>

Del centro de Bilbao al Centro de Escalada en coche.

9<sub>MIN</sub>

De Barakaldo al Centro de Escalada en coche

7<sub>MIN</sub>

De Sestao al Centro de Escalada en coche

7<sub>MIN</sub>

De Portugalete al Centro de Escalada en coche



17<sub>MIN</sub>

De Castro Urdiales al Centro de Escalada en coche

60<sub>MIN</sub>

En coche de Santander al Centro de Escalada en coche

56<sub>MIN</sub>

En coche de Vitoria al Centro de Escalada en coche

Conexiones en Tren Renfe desde Bilbao. Línea C2

Conexiones en Metro desde Bilbao. Línea L2

Conexiones en Autobus ALSA Santander –

Laredo – Castro – Bilbao

Conexiones Bizkaibus. L8 – C4 – L2

# QUIÉN ES INDOORWALL Y CIFRAS EN TORNO A LA ESCALADA INDOOR

**Indoorwall** es la mayor cadena de Gimnasios de Escalada de España, creada en 2015, y se encuentra en el Top 3 europeo, contando, actualmente con más de 13 centros en España y con un equipo con la experiencia de haber construido más de 20 centros.

A partir de los JJ.OO. de Tokio, la Escalada se convierte en Deporte Olímpico. La escalada indoor a nivel mundial representa más de 25 millones de usuarios y muestra una gran paridad entre hombres y mujeres.

Siendo España uno de los 5 destinos mundiales para la práctica de este deporte al aire libre.



## COMUNIDAD DEL MUNDO DE LA ESCALADA 5 MILLONES DE PERSONAS ESCALADA REGULAR

### ALEMANIA

460 INDOOR CLIMBING GYMS



### ESTADOS UNIDOS

1.000 - 1.500

LA GENTE INTENTA ESCALAR POR PRIMERA VEZ, TODOS LOS DÍAS



### AUSTRIA

2008

23.170 MIEMBROS EN 141 CLUBS

2016

64.140 MIEMBROS EN 176 CLUBS



### INGLATERRA

LOS JÓVENES QUE PARTICIPAN EN LA SERIE BMC YOUTH CLIMBING HAN AUMENTADO UN 50% EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS



### PARIS

350 INDOOR CLIMBING GYMS



### JAPAN

2008

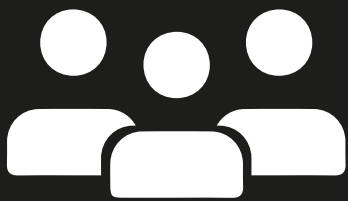
96

2015

435



# FIGURAS CLAVES



CLIENTES  
**45.827**



ANNUAL VISITS  
**VISITAS ANUALES**

2015



**12% - 88%**

2016



**15% - 85%**

2017



**25% - 75%**

2018



**37% - 63%**

2019



**39% - 61%**

2020



**42% - 58%**

 HOMBRES

 MUJERES

## LA PARTICIPACIÓN DE MUJERES ESCALADORAS ESTÁ AUMENTANDO CADA AÑO

La proporción de mujeres trepadoras es muy alta (38% frente al máximo habitual del 31%). Y eso no es sorprendente: Este deporte no solo se trata de fuerza, sino también de control corporal y atletismo.

# COSTE DEL PROYECTO Y DESCRIPCIÓN

La nave en la que situará el Centro está registrada bajo un contrato de alquiler de 11 años renovables 5 más.

El coste del proyecto asciende a **2.490.130,21 + IVA** según indicado en el siguiente desglose, del cual ya ha sido aportado **1.010.000€ por parte de los socios, solicitando una financiación de 1.500.000€ a través de tokenización del proyecto.** Esta tokenización no comprometerá el accionariado; ya que el token emitido dará derecho a parte de los beneficios, pero no al equity de la compañía.

|                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| TOTAL CAPÍTULO 0.0 - PROYECTO                                | 21.795,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 0 - SOFTCOST                                  | 3.850,00     |
| TOTAL CAPÍTULO 0.1 - IGNIFUGACIONES                          | 0,00         |
| TOTAL CAPÍTULO 1 - TRABAJOS PREVIOS Y DERRIBOS               | 21.585,30    |
| TOTAL CAPÍTULO 2 - OBRA                                      | 44.315,80    |
| TOTAL CAPÍTULO 3 - REVESTIMIENTOS                            | 49.456,45    |
| TOTAL CAPÍTULO 4 - PAVIMENTOS                                | 18.236,12    |
| TOTAL CAPÍTULO 5 - CERRAMIENTOS INTERIORES                   | 13.013,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 6 - CARPINTERÍA                               | 34.446,50    |
| TOTAL CAPÍTULO 7 - CARPINTERÍA ALUMINIO                      | 89.892,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 8 - EQUIPAMIENTOS FIJOS DE COCINA             | 12.345,74    |
| TOTAL CAPÍTULO 9 - EQUIPAMIENTOS FIJOS DE BAÑO               | 8.484,85     |
| TOTAL CAPÍTULO 10 - INSTALACIÓN INCENDIOS                    | 183.198,87   |
| TOTAL CAPÍTULO 11 - INSTALACIÓN SANEAMIENTO                  | 7.936,50     |
| TOTAL CAPÍTULO 12 - INSTALACIÓN CLIMA Y VENTILACIÓN          | 89.114,30    |
| TOTAL CAPÍTULO 13 - INSTALACIÓN DE AGUA                      | 11.913,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 14 - INSTALACIÓN ELÉCTRICA                    | 109.555,93   |
| TOTAL CAPÍTULO 15- BIS LÁMPARAS                              | 3.135,00     |
| TOTAL CAPÍTULO 16 - INSTALACIÓN DE AUDIO                     | 8.360,00     |
| TOTAL CAPÍTULO 17 - ENTREPLANTA BAR Y OFICINAS AUTOCARAVANAS | 178.312,86   |
| TOTAL CAPÍTULO 18 - CCTV                                     | 0,00         |
| TOTAL CAPÍTULO 19 - DIETAS - DESPLAZAMIENTO - ESTANCIA       | 14.916,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 20 - MEDIOS DE ELEVACIÓN                      | 15.840,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 21 - CARTELERÍA                               | 27.500,00    |
| TOTAL CAPÍTULO 22 - ROCÓDROMO                                | 1.428.100,00 |
| TOTAL CAPÍTULO 22 - SEGURIDAD                                | 194.750,00   |

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| TOTAL PRESUPUESTO  | 2.590.053,22 |
| TOTAL IVA INCLUIDO | 3.133.964,40 |

# EL CENTRO CONTARÁ CON LA PARED INDOOR MÁS ALTA DE EUROPA CON 23 METROS DE ALTURA Y 35 DE ANCHO.

## ZONA DE CUERDAS

Desde el acceso al rocódromo a mano izquierda, empieza con cuerda con autoaseguradores, continua (al fondo) con la parte de cuerda de competición y termina con dos paredes de velocidad.

## ZONA DE VELOCIDAD

La zona de cuerda de velocidad cuenta con 2 paredes para competir 4 personas. Cumple con los estándares de paredes de velocidad con una altura de 17 m y una anchura de 6,5 m cada una.

## ZONA AUTOASEGURADORES

La zona de cuerda con autoaseguradores tiene una superficie escalable de 639,74 m<sup>2</sup> y cuenta con aproximadamente 15 autoaseguradores. Los ángulos van de -5° a 15°, y cuenta con una altura media de 16,5 m.

## ZONA DE COMPETICION

La zona de cuerda de competición tiene una superficie escalable de 681,38 m<sup>2</sup>. Los ángulos van de 10° a 30°, con alguna placa a 40°, y cuenta con una altura máxima de 24 m (en el punto central).

## ZONA DE BOULDER Y RESISTENCIA

Entrando al rocódromo nos encontramos enfrente una isla de Boulder, a la parte derecha doble pared con altillo donde la parte inferior es una zona de resistencia y la parte superior una zona de Boulder de competición. Desde el altillo habrá acceso a la parte superior de la isla Boulder. A mano izquierda entrando tenemos el campus.

## ZONA BOULDER 1 (ISLA)

La zona de cuerda de velocidad cuenta con 2 paredes para que compitan 4 personas. Cumple con los estándares de paredes de velocidad con una altura de 17m y una anchura de 6,5m cada una.

## ZONA BOULDER 2 (COMPETICIÓN)

La pared de competición en la parte superior del altillo tiene una superficie escalable de 182,59 m<sup>2</sup>, una longitud de 36 m y una altura de 4,5 m. Esta zona está diseñada para poder albergar competiciones internacionales de alto nivel.

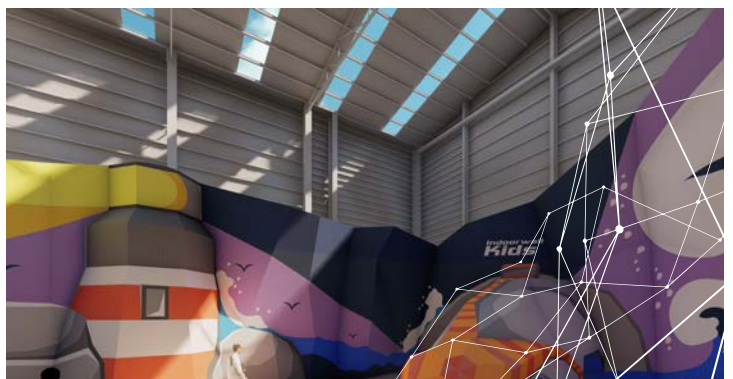
## ZONA RESISTENCIA Y CAMPUS

La zona de resistencia tiene una superficie escalable de 126,8 m<sup>2</sup> repartidos en 4 planchas a 25°, 30°, 35° y 45°; y el campus tiene una dimensión de 3,4 m de anchura. También cuenta con una pared de entrenamiento con inclinación regulable y mide 4 m x 5 m. wall with adjustable inclination and measures 4m x 5m.

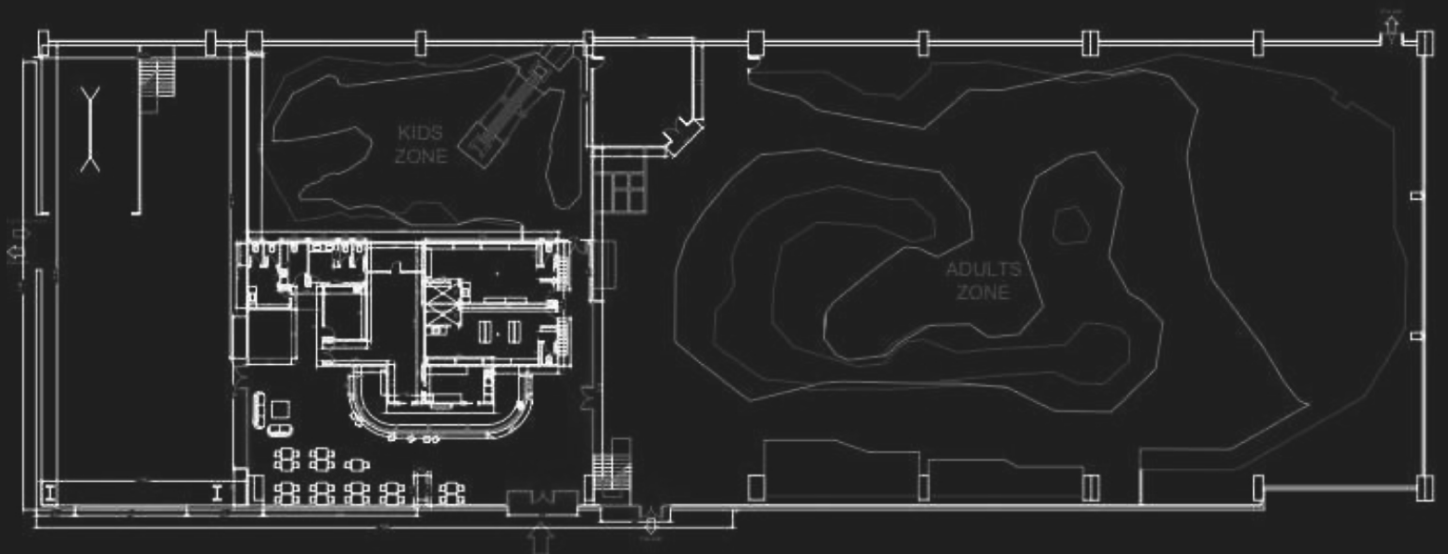
## KIDS AREA |

El acceso es desde la zona de recepción y vestuarios, y cuenta con Boulder y cuerda, teniendo un total de 479,75 m<sup>2</sup> de pared escalables, 214,89 m<sup>2</sup> corresponden a boulder y 264,86 m<sup>2</sup> corresponden a cuerda.

Para este centro la temática está inspirada en la leyenda del "Hombre pez" que en parte sucede en la ría de Bilbao, elemento imprescindible para los logros de la ciudad al largo de la historia.



# PLANO Y DISTRIBUCIÓN



# PLAN DE NEGOCIOS DE 3 AÑOS

**E**l principal objetivo es conseguir ser el centro referencia de los gimnasios de escalada no solo en el territorio marcado, sino a nivel Nacional e Internacional. Teniendo, para el mercado internacional, especialmente el francés, el aliciente de poseer la mayor pared de escalada indoor de toda Europa.

Como objetivo secundario tendremos el crear un centro que aporte valor a la comunidad y que sea un actor importante para las familias locales, apoyando en diversos proyectos al Ayuntamiento de Bilbao, Barakaldo, Getxo y Portugalete, no sólo en su vertiente deportiva, sino también en el ámbito educativo. Trabajando con las 3 ikastolas y 1 instituto próximos con los que generaremos una tendencia fundamental basada en la salud a través de la educación deportiva.

Así mismo, el Centro será un lugar que proporcione empleo al personal local para el desarrollo de la actividad, que se cifra inicialmente en unas 5-6 personas, además del director general del Centro.

Nuestro main target de población son hombres y mujeres entre 25 y 45 años; así como niños entre los 4 y los 17 años. Esto representa un mercado potencial de proximidad de 485.318 habitantes de acuerdo con el demográfico de las zonas de influencia indicadas anteriormente, además de todos los miembros de FFCCSSE (policía, médicos, bomberos, Ertzaintza)

Indoorwall es la única cadena que da la posibilidad a niños/as a partir de 4 años para practicar este deporte, participar en clases colectivas y que tiene un producto adaptado y pensado para todo tipo de celebraciones (cumpleaños, reuniones familiares, etc.) que conciernan a los más pequeños de la casa. Siendo líder nacional con más de 1500 niños inscritos en la Escuela de Escalada y con una media de más de 5000 niños que pasan mensualmente por sus instalaciones. Teniendo Bilbao, debido a sus dimensiones un potencial de más de 400 niños inscritos a la Escuela de Escalada.

Igualmente, tramitaremos las licencias y permisos necesarios para que el Centro pueda ser un centro Homologado para la obtención de las titulaciones de Técnico Deportivo 1 y Técnico Deportivo 2 con la especialización de Escalada y Alta Montaña. Estimamos que esta actividad generará dos cursos de 50 alumnos cada uno que representará una facturación de 315.000€

Por otro lado, hay **colectivos** que serán **objeto** de una **comercialización** más pormenorizada por parte del Director de Centro y con apoyo de la Cadena con los que se firmarán acuerdos comerciales como:

**Amazon:** ubicados a escasos 100 metros y con una masa de empleados de más de 220 empleados y sus familias.

**Transportes Iruña:** Ubicada a 1100 metros y cuenta con 200 empleados fijos y un fluctuante de 300 durante el año.

**Conforama:** Ubicado a 600 metros y cuenta con 80 trabajadores a turnos.

**Vinco:** Ubicado a 500 m y cuenta con más de 180 empleados a turnos.

**Kaiku:** Ubicado a 1km y cuenta con cerca de 100 y 250 empleados a turnos.

**Itxaropena Ikastola Colegio:** Ubicado a 1 km y cuenta con 1.123 alumnos

**IES Burdin Ibarra:** Ubicado a 1 parada de tren y 290 m del cercanías. cuenta con más de 300 alumnos matriculados

**Universidades de Bilbao:** todas con un sencillo acceso y contando con más de 50.000 alumnos

Con todo esto y teniendo en cuenta el modelo de negocio asentado por parte de la cadena; el 3 Years BP del Centro es el correspondiente al ANEXO I; suponiendo el ingreso recurrente (Members y Climbing Courses) a más del 40% del ingreso total. Debido a su ubicación respecto a Francia, país con amplia cultura de escalada, estamos convencidos de que el verano será una temporada de fuertes ingresos provenientes de Daily Tickets, como es el caso de nuestro centro de Vilanova.

# COMO PRINCIPALES KPIs TENEMOS:

## SOCIOS

El objetivo del año 4 es estar rondando los 1100-1200 con una cuota media de 45€ + IVA

**Año 1:** 730 media mensual

**Año 2:** 915 media mensual

**Año 3:** 1050 media mensual

## CURSOS ADULTOS

Inscripción curso 45,45€ + IVA

**Año 1:** 540 inscritos mensualmente

**Año 2:** 640 inscritos mensualmente

**Año 3:** 740 inscritos mensualmente

## ESCUELA DE ESCALADA

Nuestro objetivo para el Año 4 es estabilizar una cifra entre 550-600 alumnos con una cuota media de 43€+ IVA

**Año 1:** 400 inscritos mensualmente

**Año 2:** 450 inscritos mensualmente

**Año 3:** 500 inscritos mensualmente

# EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y EBIT

## AÑO 1

Ingresos totales de 1.454.800€ y EBIT del 38%

## AÑO 2

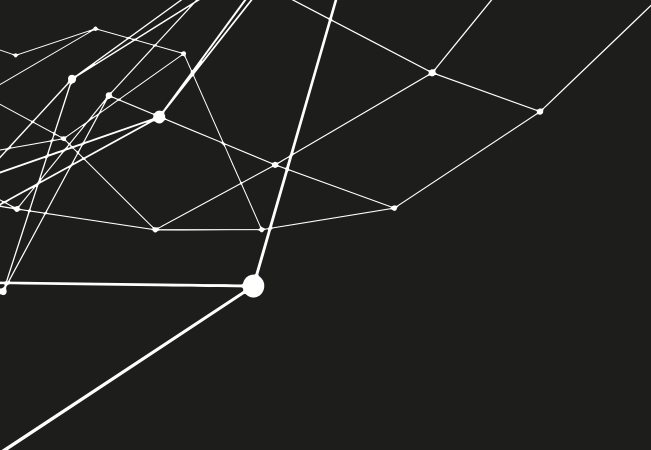
Ingresos totales de 1.709.300€ (+ 17,50 % Vs Año 1) y EBIT del 44%

## AÑO 3

Ingresos totales de 1.896.500€ (+ 23% Vs Año 2) y EBIT del 46,90%

## AÑO 4 Y SUCESIVO

Se considera que los ingresos fluctuarán entre un +5% y +10% con un aumento de los gastos en función de las subidas salariales impuestas por el aumento del IPC (puesto que no se precisará mayor personal que el estipulado en el Año 3) y del aumento del coste de la electricidad



The  
**CLIMBING  
REVOLUTION**  
begins here