



THE VISION FOR EXCELLENCE

DICIEMBRE 2025

Cartera de Activos





- (1) La rentabilidad sobre la inversión total (YOC) se define como el GRI firmado –o esperado en el caso de los espacios disponibles– dividido por la inversión total (precio neto de adquisición más costes de adquisición y capex).

Las cifras de SBA se basan en la Normativa AEO (Asociación Española de Oficinas) para la Medición de Espacios de Oficinas, la referencia del mercado español.





Sobre Árima

Árima es una SOCIMI comprometida con la creación de valor para nuestros accionistas y la sociedad en su conjunto a partir de proyectos transformadores y sostenibles. Buscamos una cartera equilibrada que combine proyectos de rehabilitación con un significativo recorrido de valor y activos estabilizados que aporten un flujo de rentas significativo. Con un eje central basado en la excelencia en la gestión y un enfoque *ESG* a lo largo de toda la cadena de valor, Árima ofrece una alternativa de inversión inmobiliaria que combina la transparencia y rigor de una compañía que cotiza en el mercado continuo con la flexibilidad y capacidad de identificar oportunidades de un equipo con amplia experiencia.

TRANSFORMANDO EDIFICIOS EN ACTIVOS DE GRAN VALOR

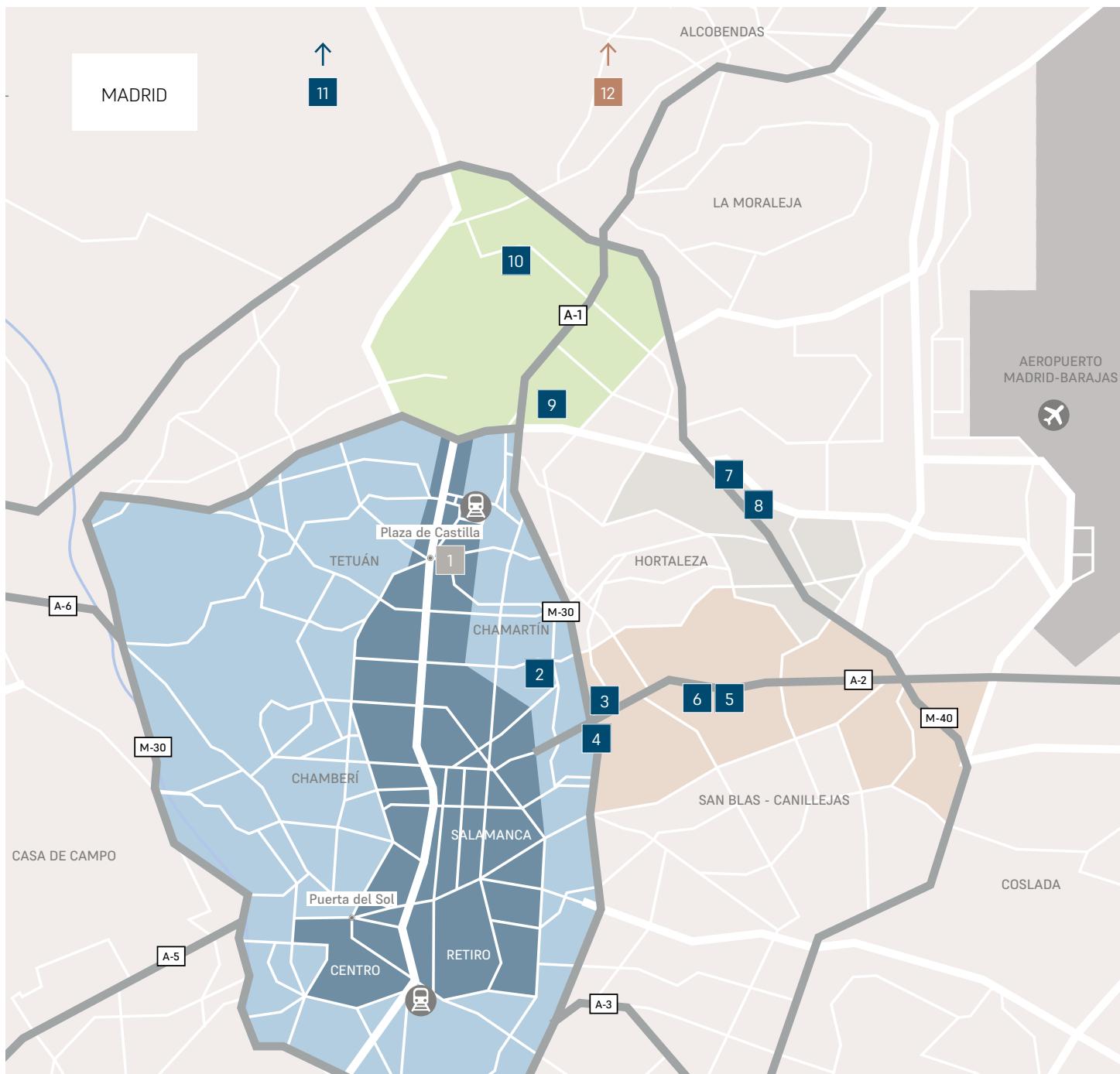
Árima identifica edificios con potencial para convertirse en activos altamente diferenciados a través de proyectos de reposicionamiento que logran obtener excelentes certificaciones ambientales y una huella de carbono operacional significativamente menor. Estas operaciones logran generar un importante rendimiento para el accionista, materializándose a través de un crecimiento del valor de mercado de los activos y su potencial rotación.

ESTRATEGIA EQUILIBRADA

Nuestra cartera cuenta también con edificios con inquilinos de primer nivel y contratos a largo plazo, que garantizan unos flujos de operación estables. La gestión activa y eficiente de la cartera está enfocada en ofrecer los mejores espacios para los usuarios y una rentabilidad atractiva para el accionista.

La estrategia de la Compañía se centra en invertir principalmente en edificios de oficinas de gran calidad, o con potencial para serlo, en zonas consolidadas. Asimismo, mantenemos un análisis activo de las oportunidades del mercado inmobiliario para identificar proyectos que aporten valor a la cartera y fortalezcan la capacidad de Árima para generar rentabilidad a los accionistas.





OFICINAS

- 1 **Habana** VENDIDO CBD
- 2 **Pradillo**
- 3 **RMA**
- 4 **Torrelaguna**
- 5 **Botanic**
- 6 **JV38**
- 7 **Cristalia**
- 8 **Cadenza**
- 9 **Dune**
- 10 **Las Tablas**
- 11 **Tres Cantos**

LOGÍSTICO

- 12 **Guadalix**

Madrid Centro

A2/M30

Campo de las Naciones

Las Tablas-Manoteras

Tres Cantos

Cartera de Activos



1 Habana



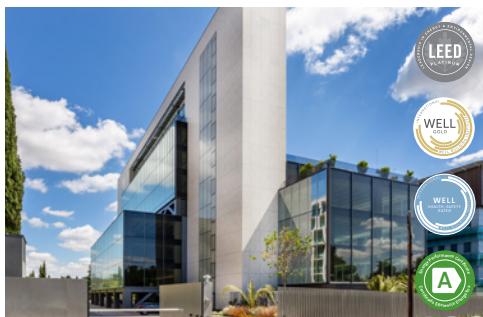
2 Pradillo



3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 JV38



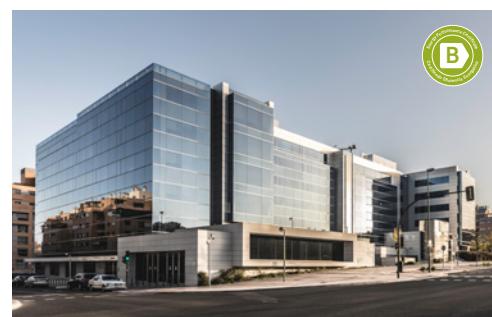
7 Cristalia



8 Cadenza



9 Dune



10 Las Tablas



11 Tres Cantos



12 Guadalix

Habana: Operación de éxito





Antes de la reforma

2018



Proyecto

2020



Después de la reforma

2022

VENDIDO EN
2025

Identificando potencial

- Precio neto de adquisición: 18,5 millones de euros
- Edificio de oficinas exento, ubicado en el CBD Prime de Madrid, con plantas amplias de aproximadamente 1.000 m²
- Operación de *sale & leaseback*
- Certificado eficiencia energética nivel D

Reforma transformadora

- Reutilización de la estructura de hormigón para minimizar el impacto medioambiental
- Certificado eficiencia energética A
- Certificaciones de sostenibilidad y bienestar entre las mejor valoradas del mercado

Negociando el encaje perfecto

- Pre-alquilado: contrato de arrendamiento firmado antes de la finalización de las obras
- 100 % alquilado a un único inquilino como nueva sede en España
- Contrato de arrendamiento a 11 años (cláusula de salida en el año 7), con indexación del IPC
- Rentabilidad sobre coste del 6,4 % tras la reforma

+40%

CREACIÓN
DE VALOR

+14M€

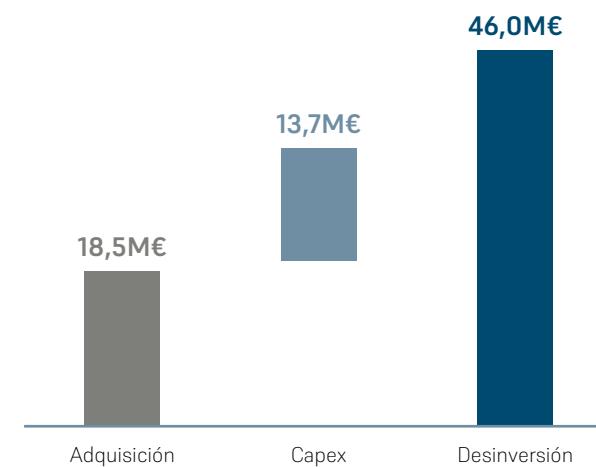
RESULTADO
DE LA VENTA¹

0,55€

RESULTADO
POR ACCIÓN

x3.0

MOIC



(1) Precio de venta menos total coste histórico.

2 OFICINAS

Pradillo

Madrid Centro
Pradillo 54-56-58, Madrid

SBA
12.760 m²

P PLAZAS PARKING
283



DATOS CLAVE

Adquisición	2020-2021
Precio neto de adquisición	21,7M€
Valor de adquisición	1.697 €/m ²
Rentabilidad ¹	>7%
Certificado Eficiencia Energética	A
Estado actual	En obras

DESCRIPCIÓN

El activo fue adquirido a múltiples propietarios durante 2020 y 2021 en tres transacciones complejas fuera de mercado. Esto ha permitido generar un proyecto más institucional en uno de los barrios con mayor proyección, muy cerca del CBD de Madrid.

Las adquisiciones comprendían un total de 10.225 m² de SBA, pero gracias a la agrupación de parcelas se logró ampliar la superficie edificable hasta los 12.760 m² y el aparcamiento hasta las 283 plazas. El diseño arquitectónico, a cargo del prestigioso estudio b720, es de estilo industrial y con 70 metros de fachada. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen durante el primer semestre de 2026.

UBICACIÓN

Situado al norte del centro de Madrid, muy cerca del CBD. La zona alberga sedes de empresas tecnológicas y está experimentando una rápida transformación con nuevos planes residenciales de alta gama. Las estaciones de metro de Alfonso XIII y Concha Espina están situadas a poca distancia del edificio, proporcionando una rápida conexión con el aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas y un fácil acceso a la carretera de circunvalación M30. El edificio se beneficia de una amplia selección de servicios locales a poca distancia, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

SOSTENIBILIDAD

Se han conseguido las precertificaciones de WELL Platino y LEED Platino durante la fase de diseño y se está trabajando para obtener las certificaciones, WELL Health & Safety y Wiredscore cuando finalicen las obras. El edificio estará dotado tras la reforma con un 10% de plazas con puntos de recarga para coches eléctricos. Además, se apostará por el máximo aprovechamiento del espacio para la creación de zonas verdes y de descanso que contarán con un alto porcentaje de especies nativas y de bajo consumo de agua. El activo estará equipado con instalaciones de última generación y alta eficiencia. Se prevé incluir placas fotovoltaicas en la cubierta con una capacidad aproximada de 100kw para el suministro de energía a las zonas comunes, lo que permitirá reducir la huella de carbono operacional. Todo ello contribuirá a mejorar la calificación energética previa del activo.



MAPA DE LA ZONA



3 OFICINAS

RMA

Madrid Centro

Ramírez de Arellano 21, Madrid

 SBA
7.108 m²

 PLAZAS PARKING
110



DATOS CLAVE

Adquisición	2019
Precio neto de adquisición	32,5M€
Valor de adquisición	4.567 €/m ²
Rentabilidad ¹	+5%
Certificado Eficiencia Energética	B
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas de primera categoría diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz en 2008. El inmueble consta de seis plantas con un total de 7.108 m² más una planta sótano con 110 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de un vestíbulo de doble altura y plantas de más de 1.000 m² altamente eficientes y sin columnas, que gozan además de excelentes niveles de luz natural en el 85% del espacio gracias a un gran patio interior. Dispone de fachada muro cortina y una altura libre de 2,8m. El activo está arrendado en su totalidad a uno de los mayores grupos hospitalarios en España.

UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente ubicado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El corredor de la A2 destaca por su proximidad al CBD, a la M30 y al aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza se encuentran a poca distancia caminando.

SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con instalaciones de alta eficiencia. Entre ellas destacamos las luminarias LED de bajo consumo y los sistemas de aire acondicionado VRV con control de temperatura y caudal centralizados. Además, en 2022 se invirtió en la puesta a punto del BMS (Building Management System) para adecuarlo a las necesidades de gestión actuales y poder hacer un uso más eficiente de las instalaciones. El activo cuenta con la certificación BREEAM nivel "Muy bueno", en proceso de renovación que se espera finalice en diciembre de 2025, lo que demuestra que, a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años, el edificio se mantiene en un alto nivel de sostenibilidad.



MAPA DE LA ZONA



4 OFICINAS

Torrelaguna

Madrid Centro
Torrelaguna 75, Madrid

SBA
11.174 m²

P PLAZAS PARKING
303



DATOS CLAVE

Adquisición	2023
Precio neto de adquisición	29,8M€
Valor de adquisición	2.663 €/m ²
Rentabilidad ¹	5-6%
Certificado Eficiencia Energética	B
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

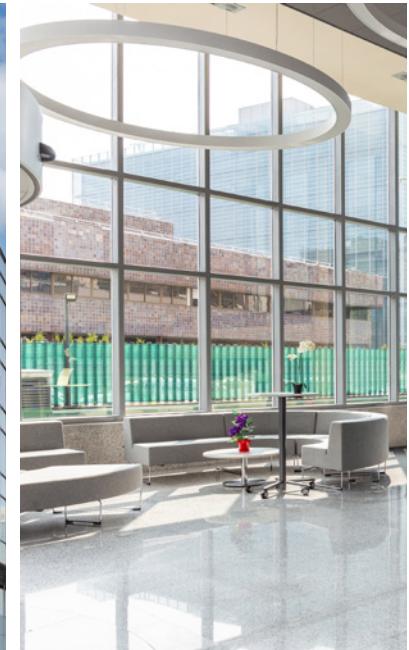
Edificio de oficinas exento situado en un submercado consolidado de Madrid. El edificio fue rehabilitado en 2008 y ofrece las cualidades de un gran activo, con amplias plantas y una buena altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante con excelente luz natural y un luminoso semisótano que proporcionan 11.174 m², más dos plantas sótano que albergan 303 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una muy buena visibilidad para la señalización corporativa. El edificio está completamente arrendado a un conocido organismo internacional.

UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente ubicado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El corredor de la A2 destaca por su proximidad al CBD, a la M30 y al aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza se encuentran a poca distancia caminando.

SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con un inquilino de primer nivel, fuertemente comprometido con la sostenibilidad, que ha obtenido dos certificaciones ISO: 14001:2015 de Gestión Ambiental y 50001:2018 de Gestión de la energía. Ambas demuestran que el inquilino tiene sistemas en práctica que le permiten conocer, controlar y prevenir los impactos medioambientales que provoca la empresa en el entorno e implementar una política energética para gestionar todos los procesos y servicios, que hacen uso de la energía y así reducir el consumo y aumentar la eficiencia energética. Las políticas implementadas y la notable gestión del activo con un énfasis en la sostenibilidad han resultado en la obtención de la certificación LEED O+M nivel Oro.



MAPA DE LA ZONA



5 OFICINAS

Botanic

A2-M30 Madrid
Josefa Valcárcel 42, Madrid

SBA
9.902 m²

PLAZAS PARKING
224



DATOS CLAVE

Adquisición	2019
Precio neto de adquisición	23,5M€
Valor de adquisición	2.373 €/m ²
Rentabilidad ¹	~6%
Certificado Eficiencia Energética	A
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas prime, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m² de SBA y 223 plazas de aparcamiento. Este edificio de nueve plantas cuenta con una excelente altura de suelo a techo (2,8 m) y luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo. Además, Botanic dispone de tres invernaderos, gimnasio y restaurante y espectaculares zonas exteriores ajardinadas. Las obras de reforma, siguiendo el proyecto diseñado por Estudio Álvarez-Sala, se completaron en 2022. Cuenta con una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar e instalaciones de última generación. Se encuentra alquilado al 100% a una multinacional biofarmacéutica líder a nivel mundial que seleccionó Botanic como su nueva sede en España.

UBICACIÓN

Próximo al centro de Madrid, el edificio se encuentra en el consolidado submercado M30-A2. Destaca por su ubicación estratégica y su proximidad al CBD, la autopista M30 y el aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas. El edificio dispone de conexiones de transporte público y de servicios locales en las inmediaciones, incluyendo un centro comercial. Entre los inquilinos a destacar en los alrededores se encuentra la sede central del Banco Santander.

SOSTENIBILIDAD

Se ha trabajado para lograr un activo eficiente, incluyendo una instalación fotovoltaica en la cubierta que alimenta las zonas comunes, sistemas de aire acondicionado VCR con filtros photocatalíticos, iluminación LED anti-deslumbramiento y materiales con bajo impacto ambiental. La eficiencia energética del activo ha logrado una calificación nivel A. Esto se traduce en una reducción del consumo de 74% (Kwh/m²/año) y una reducción de las emisiones del 81% (Kg CO₂/m²/año). El activo ha obtenido las certificaciones LEED Platino, WELL Oro y WELL Health and Safety.



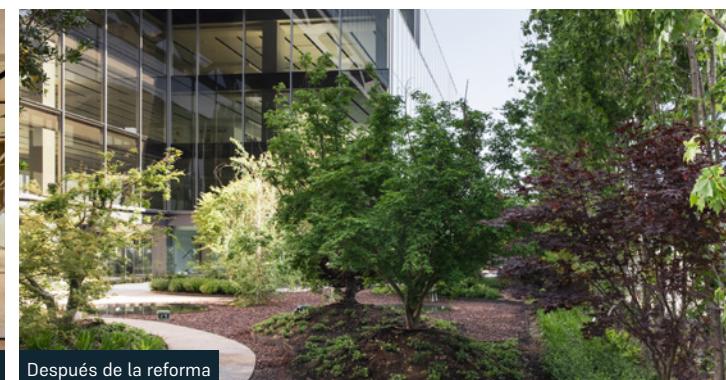
Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

MAPA DE LA ZONA



- A Naturgy
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F La Liga
- G BNP Paribas
- H AXA
- I INE
- J Banco Santander
- K 3M España
- L Prosegur

6 OFICINAS

JV38

A2-M30 Madrid
Josefa Valcárcel 38, Madrid

SBA
11.558 m²

PLAZAS PARKING
167



DATOS CLAVE

Adquisición	2025
Precio neto de adquisición	15,3M€
Valor de adquisición	1.324 €/m ²
Rentabilidad ¹	~7%
Cetificado Eficiencia Energética	C
Estado actual	En análisis

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento, compuesto por dos módulos conectados entre sí, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 11.558 m² de SBA y 167 plazas de aparcamiento. Este edificio de cinco plantas en un módulo y cuatro en otro, cuenta con cantina y un amplio lobby, así como de zonas exteriores para disfrute de los usuarios que incluye una amplia zona ajardinada que rodea el edificio y varias terrazas. El activo se ha adquirido por un precio inferior a su coste de reposición y tiene un importante potencial de revalorización.

UBICACIÓN

Próximo al centro de Madrid, el edificio se encuentra en el consolidado submercado M30-A2. Destaca por su ubicación estratégica y su proximidad al CBD, la autopista M30 y el aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas. El edificio dispone de conexiones de transporte público y de servicios locales en las inmediaciones, incluyendo un centro comercial. Entre los inquilinos a destacar en los alrededores se encuentra la sede central del Banco Santander.

SOSTENIBILIDAD

Árima sitúa la sostenibilidad en el centro de su estrategia, analizando las alternativas que ofrece cada activo para mejorar su eficiencia y su impacto positivo en el entorno. La Compañía se encuentra en proceso de análisis de las distintas iniciativas posibles para mejorar el desempeño ESG del edificio, identificando aquellas que reviertan también en un mayor valor inmobiliario.



MAPA DE LA ZONA



- A Naturgy
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F La Liga
- G BNP Paribas
- H AXA
- I INE
- J Banco Santander
- K 3M España
- L Prosegur

7 OFICINAS

Cristalia

Campo de las Naciones, Madrid
Vía de los Poblados 3, Madrid

 SBA
10.936 m²

 PLAZAS PARKING
202



DATOS CLAVE

Adquisición	2019
Precio neto de adquisición	39,3M€
Valor de adquisición	3.589 €/m ²
Rentabilidad ¹	5-6%
Certificado Eficiencia Energética	A
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

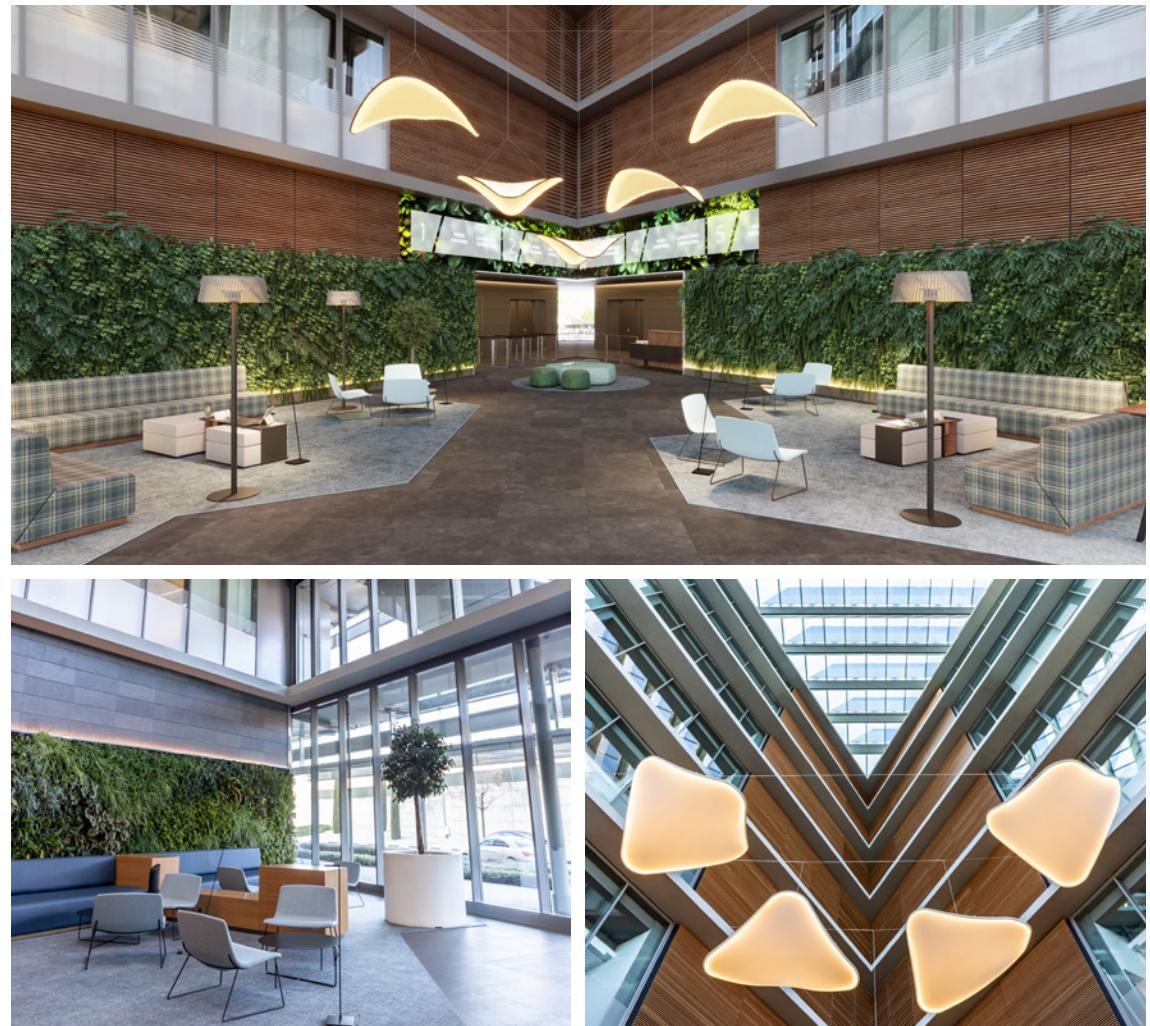
Edificio independiente de oficinas clase A, de seis plantas, dispone de 10.936 m² de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m². Cada planta es divisible en tres módulos y con una luminosidad extraordinaria gracias a su fachada totalmente acristalada. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento y está alquilado a varias empresas que operan en los sectores de servicios financieros, distribución y tecnología. Durante el año 2024 se ha renovado el lobby del edificio, mejorando significativamente las instalaciones e incorporando zonas para el disfrute de los usuarios.

UBICACIÓN

Se sitúa en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid, estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La parada de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2, con excelente visibilidad para la señalización corporativa.

SOSTENIBILIDAD

Activo altamente eficiente y con certificación LEED Gold. El edificio cuenta con luminarias de bajo consumo, sistemas de climatización inteligentes y un renovado BMS (*Building management system*) para un control eficiente de instalaciones y consumos. Gracias a una instalación de placas fotovoltaicas con potencia de 30kw en la cubierta se abastece energía renovable para las zonas comunes. Además, la instalación solar térmica ha permitido aprovechar la energía solar para el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS) suponiendo un 65% de la electricidad anual utilizada para este fin. Un 15% de las plazas de aparcamiento cuentan con cargadores para vehículos eléctricos y las mejoras llevadas a cabo en el activo se traducen en un ahorro de consumos del 30% (kwh/m²/año) y de las emisiones del 52% (Kg CO₂/m²/año).



MAPA DE LA ZONA



8 OFICINAS

Cadenza

Campo de las Naciones, Madrid
Vía de los Poblados 7, Madrid

 SBA
14.565 m²

 PLAZAS PARKING
215



DATOS CLAVE

Adquisición	2019
Precio neto de adquisición	37,7M€
Valor de adquisición	2.588 €/m ²
Rentabilidad ¹	~5%
Certificado Eficiencia Energética	A
Ocupación	Disponible

DESCRIPCIÓN

Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece los beneficios de plantas muy amplias (aproximadamente 2.800 m²) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco alturas sobre rasante que proporcionan 14.565 m² más dos plantas de sótano que albergan 215 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad para la señalización corporativa. Las obras de reforma, siguiendo el proyecto diseñado por Estudio Lamela, finalizaron en 2023 e incluyeron una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones, un nuevo vestíbulo y un atrio en el centro de la planta.

UBICACIÓN

Se sitúa en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como uno de los mercados de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid, estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La parada de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2, con excelente visibilidad para la señalización corporativa.

SOSTENIBILIDAD

El activo cumple con los más altos estándares de sostenibilidad. Cuenta con luminarias de bajo consumo, aislamientos de última generación y sistemas de climatización inteligente. Todas ellas se gestionarán de manera digital a través de un BMS (*Building management system*) para asegurar un óptimo funcionamiento. El activo cuenta con un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y con extensas zonas ajardinadas para beneficio de los inquilinos (c.11% de la SBA). Cadenza tiene certificación de eficiencia energética (CEE) nivel A, así como certificaciones LEED Oro, WELL Platino y Well Health & Safety.



MAPA DE LA ZONA



9 OFICINAS

Dune

Las Tablas/Manoteras, Madrid
Avenida de Manoteras 28, Madrid

 SBA
12.842 m²

 PLAZAS PARKING
241



DATOS CLAVE

Adquisición	2020
Precio neto de adquisición	23,9M€
Valor de adquisición	1.861 €/m ²
Rentabilidad ¹	6-7%
Certificado Eficiencia Energética	A
Estado actual	En obras

DESCRIPCIÓN

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas exento consta de seis plantas sobre rasante, con un total de 12.842 m², y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento. El diseño ofrece las cualidades intrínsecas de un espacio de clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas, flexibles para hacer divisiones de espacio (aproximadamente 2.000 m²). La reforma ha incluido unas estupendas zonas comunes, incorporando una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja. En mayo de 2025 se firmaron con un único inquilino de reconocido prestigio las condiciones generales del contrato (*Head of Terms*) para el alquiler del 100% de la superficie y están en marcha sus obras de implantación.

UBICACIÓN

Excelente ubicación en la zona de Manoteras, la extensión norte del CBD de Madrid. Gracias a su proximidad al Paseo de la Castellana y situación estratégica cerca del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, cuenta con buenas conexiones tanto por transporte público como privado (A1, M11, M30 y M40). El edificio se encuentra a escasos metros de la parada de metro 'Virgen del Cortijo' y de la estación de Cercanías de 'Fuente de la Mora'. La zona se beneficia de una amplia oferta de servicios, y es sede de varias entidades públicas, además de conocidas empresas tecnológicas e industriales.

SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad se sitúa en el centro de este proyecto: el activo cuenta, entre otras instalaciones, con placas fotovoltaicas en la cubierta de 100kw de potencia para el abastecimiento de energía a las zonas comunes y un sistema de climatización de VRV de última generación con un mínimo impacto medioambiental, contribuyendo a reducir la huella de carbono operacional del edificio. También dispone de un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y zonas verdes de más de 2.500 m² distribuidas en jardines y terrazas. El activo se gestiona íntegramente de manera digital a través de un BMS (*Building management system*). Todo esto se refleja en la certificación de eficiencia energética (CEE) A, y el equipo está trabajando para obtener las certificaciones LEED Platino, Well Platino.



MAPA DE LA ZONA



- A Leche Pascual
- B Everis
- C Cinesa
- D NTT DATA Spain
- E Sopra
- F BOE
- G La Caixa
- H Deloitte
- I BMW
- J KPMG
- K PwC
- L Cepsa

Las Tablas

Las Tablas/Manoteras, Madrid
Avda. Camino de Santiago 40, Madrid

 SBA
21.888 m²

 PLAZAS PARKING
472



DATOS CLAVE

Adquisición	2018
Precio neto de adquisición	111,0M€
Valor de adquisición	5.071 €/m ²
Rentabilidad ¹	6-7%
Certificado Eficiencia Energética	B
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

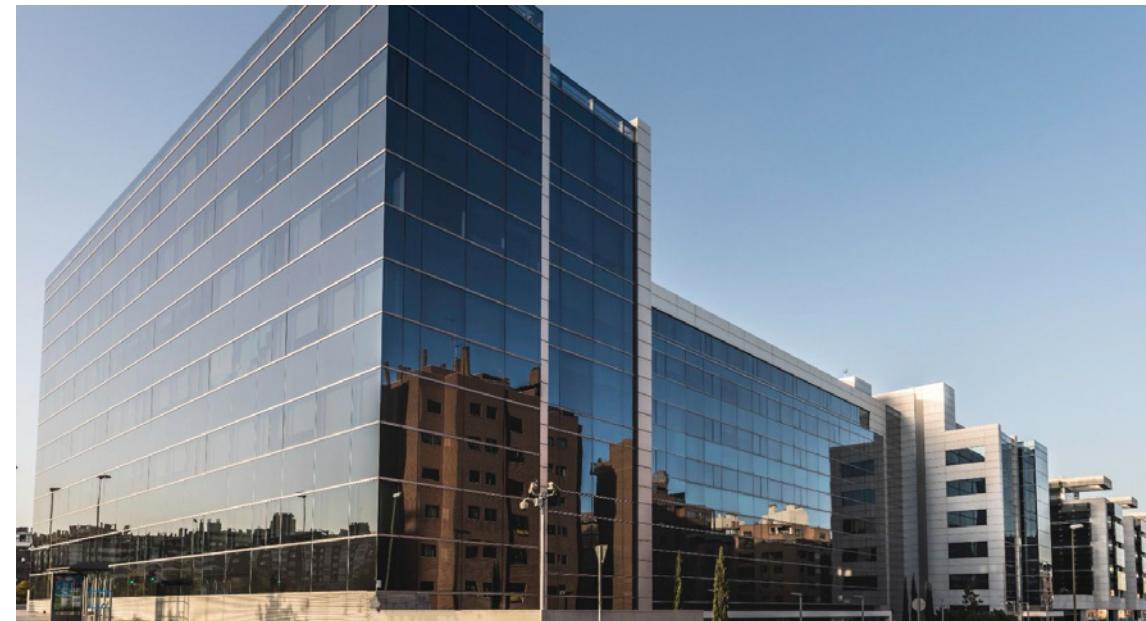
Edificio de oficinas clase A construido en el año 2012, con una superficie bruta alquilable de 21.888m² distribuidos en planta baja más 6 plantas sobre rasante y 457 plazas de parking. El diseño en forma de H ofrece espacios de alta calidad, amplias y luminosas superficies sin columnas, y muy buena altura de suelo a techo (mínimo 2,80m). Los dos núcleos de ascensores permitirían la segmentación de la superficie hasta en 8 módulos para alojar a varios inquilinos, aunque actualmente está alquilado al Grupo FCC, que construyó el activo para su propio uso.

UBICACIÓN

Excelente ubicación en la zona de Las Tablas, la extensión norte del CBD de Madrid, y a escasos minutos del distrito financiero de las Cuatro Torres. Gracias a su proximidad al Paseo de la Castellana y situación estratégica cerca del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, cuenta con buenas conexiones tanto por transporte público como privado (A1, M11, M30 y M40). El edificio se encuentra a escasos metros de la parada de metro 'Las Tablas' y la zona se beneficia de una amplia oferta de servicios, y es sede de empresas como Caser, Huawei, Dragados y BBVA entre otras.

SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta, entre otras instalaciones, con placas fotovoltaicas en la cubierta para el abastecimiento de energía y un sistema de climatización eficiente mediante unidades VRF. También dispone de un 5% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos. El activo se gestiona de manera inteligente a través de tres sistemas para asegurar el funcionamiento de la climatización, la iluminación y el resto de las instalaciones. Todo esto se refleja en la certificación de eficiencia energética (CEE) B, y el inquilino cuenta además con varias certificaciones ambientales en operación.



MAPA DE LA ZONA



- A Mediaset España
- B Fuencarral Cofares
- C Huawei
- D Manpower Group
- E Softek
- F Distrito Telefónica
- G Lantania
- H Dragados
- I Ciudad BBVA
- J BMW
- K Capgemini
- L Caser Seguros

Área Local

11 OFICINAS

Tres Cantos

Tres Cantos, Madrid

Avda. de los Artesanos 6, Madrid

 SBA
36.707 m²

 PLAZAS PARKING
648



DATOS CLAVE

Adquisición	2023
Precio neto de adquisición	79,0M€
Valor de adquisición	2.152 €/m ²
Rentabilidad ¹	~11%
Certificado Eficiencia Energética	C
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

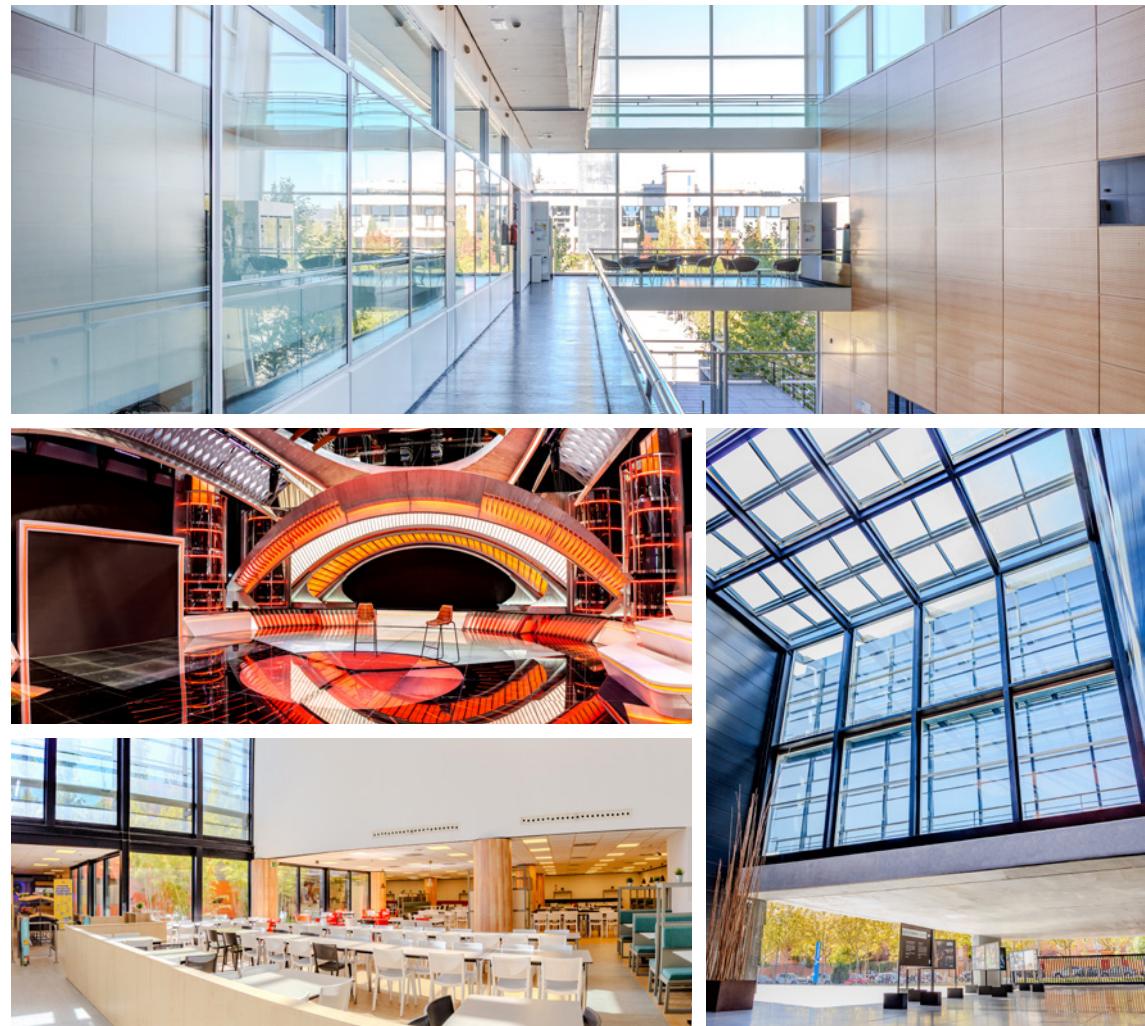
Edificio de oficinas y estudios televisivos construido en el año 2002, con una superficie bruta alquilable de 36.707 m² y 648 plazas de parking. El activo está distribuido en dos cuerpos principales interconectados a través de una galería central. En una de las zonas se encuentra el espacio destinado a oficinas y en el otro los estudios de grabación, así como la zona de almacén habilitada para la carga y descarga del material necesario para los platós. La propiedad está alquilada en su totalidad a una sociedad perteneciente al grupo de la multinacional líder en telecomunicaciones Telefónica, S.A.

UBICACIÓN

Ubicado en Tres Cantos, uno de los mayores centros de producción audiovisual, que cuenta con empresas líderes en diversos sectores como el aeroespacial, seguridad informática, innovación tecnológica y soluciones informáticas, entre otros. Además, el inmueble está dotado de excelentes comunicaciones con Madrid capital a través de la autovía M-607 y mediante cercanías, autobuses urbanos e interurbanos, y se encuentra muy próximo al aeropuerto de Barajas – Adolfo Suárez.

SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con una instalación fotovoltaica con una potencia de 380kw que genera energía para el autoconsumo del inquilino. La iluminación tanto interior como exterior es LED de bajo consumo y está controlada por un BMS (*Building Management System*) para un uso eficiente, junto con la gestión de la climatización. El edificio cuenta con el espacio necesario para que el inquilino pueda ofrecer a los usuarios diversos servicios, como cafetería, servicio de comedor o sala de lactancia. La Certificación de eficiencia energética del activo (CEE) de categoría C refleja el consumo propio de las instalaciones de producción audiovisual que alberga. En el marco de los trabajos para la recertificación BREEAM que se está llevando a cabo en 2025, se buscará identificar áreas de mejora que permitan reducir los consumos de acuerdo con la estrategia ESG del Grupo Árima.



MAPA DE LA ZONA



- A Laboratorios Normon
- B Beiersdorf Manufacturing
- C COS Global Services
- D Danone
- E Grupo Signe
- F Rotocobrhi
- G Asistur Asistencia
- H Siemens España
- I GSK España
- J Sener
- K Allegran
- L GMV

Área Local

Guadalix

Madrid 2º Anillo

Autovía A1, Km. 32, San Agustín de Guadalix, Madrid

 SBA
25.694 m²

 MUELLES CARGA
29



DATOS CLAVE

Adquisición	2019
Precio neto de adquisición	16,4M€
Valor de adquisición	638 €/m ²
Rentabilidad ¹	~10%
Certificado Eficiencia Energética	A
Ocupación	100%

DESCRIPCIÓN

Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, lo que la convierte en un centro estratégico para la distribución de productos frescos. Dentro de la parcela de 35.000 m², la nave logística tiene una extensión de cerca de 25.700 m² y, aunque la mayoría están dedicados a zonas de almacenamiento de frío y congelado (incluyendo un sótano con cámara de frío), tiene un espacio de oficinas de cerca de 1.000 m². Adicionalmente, cuenta con 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5m así como aproximadamente 100 plazas de aparcamiento para el uso de los empleados.

UBICACIÓN

La nave está ubicada en el kilómetro 32 de la autopista A-1 que conduce hacia el País Vasco y Francia. Está situada a unos 30 minutos del centro de Madrid, a 11 km del cruce de la A-1 con la autopista M-50 facilitando las conexiones con otras carreteras nacionales. Comparte esta ubicación con empresas como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola y Mitsubishi. Existen varias combinaciones de transporte público que permiten llegar al centro logístico tanto desde Madrid como desde otras poblaciones cercanas.

SOSTENIBILIDAD

En 2022 Árima llevó a cabo una serie de mejoras en las instalaciones que permitieron aumentar la eficiencia energética del activo. Entre estas se incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos en cubierta con una capacidad de 1,3 Mw, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento térmico en determinadas zonas de la nave. Durante las obras de mejora, el inquilino pudo además identificar mejores prácticas cuya implementación, junto con las mejoras de las instalaciones, contribuyó a una reducción del consumo de energía en la nave de aproximadamente un 37%. Tras las mejoras se renovó el certificado de eficiencia energética alcanzando la máxima calificación A. El activo cuenta con la certificación BREEAM "Muy bueno".



MAPA DE LA ZONA





Árima Real Estate SOCIMI S.A.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid

www.arimainmo.com

