

INFORME DE VALORACIÓN

CARTERA DE PROPIEDADES – ÁRIMA REAL ESTATE

En nombre de:

ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Calle Serrano, 47 – Torre Serrano

28010 Madrid

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2020

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACIÓN	3
INFORME DE VALORACIÓN	4
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	10
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	12

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la Instrucción, CBRE Valuation Advisory S.A. facture al Cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN



CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellano 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard + 34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	14 de enero de 2021																																								
Destinatario	ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. Calle Serrano, 47 – Torre Serrano 28010 Madrid A/A Guillermo Fernández - Cuesta																																								
Las Propiedades	Este informe engloba la valoración de nueve propiedades de la cartera de ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.																																								
Descripción de la Propiedad	Los activos que conforman la cartera se encuentran localizados en la ciudad de Madrid, a excepción del activo de San Agustín de Guadalix (Madrid).																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Referencia CBRE</th> <th>Activo</th> <th>Tipología</th> <th>Localización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Edificio María de Molina</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Habana</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Edificio Cristalia Play</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Botanic</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Nave San Agustín de Guadalix</td> <td>Nave Logística</td> <td>San Agustín de Guadalix</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Edificio Ramírez de Arellano</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Cadenza</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Manoteras</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>P54</td> <td>Oficinas</td> <td>Madrid</td> </tr> </tbody> </table>	Referencia CBRE	Activo	Tipología	Localización	1	Edificio María de Molina	Oficinas	Madrid	2	Habana	Oficinas	Madrid	3	Edificio Cristalia Play	Oficinas	Madrid	4	Botanic	Oficinas	Madrid	5	Nave San Agustín de Guadalix	Nave Logística	San Agustín de Guadalix	6	Edificio Ramírez de Arellano	Oficinas	Madrid	7	Cadenza	Oficinas	Madrid	8	Manoteras	Oficinas	Madrid	9	P54	Oficinas	Madrid
Referencia CBRE	Activo	Tipología	Localización																																						
1	Edificio María de Molina	Oficinas	Madrid																																						
2	Habana	Oficinas	Madrid																																						
3	Edificio Cristalia Play	Oficinas	Madrid																																						
4	Botanic	Oficinas	Madrid																																						
5	Nave San Agustín de Guadalix	Nave Logística	San Agustín de Guadalix																																						
6	Edificio Ramírez de Arellano	Oficinas	Madrid																																						
7	Cadenza	Oficinas	Madrid																																						
8	Manoteras	Oficinas	Madrid																																						
9	P54	Oficinas	Madrid																																						
Destino de la Propiedad	Inversión																																								
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades conforme a sus instrucciones enviadas a fecha 9 de enero de 2019, según el contrato de valoración firmado con ARIMA.																																								



Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2020
Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Información para los Órganos de Decisión de la Compañía. Efectos contables.
Valor de Mercado	275.750.000€ (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS) Excluido IVA.

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del portafolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Incertidumbre material de la Valoración durante el nuevo Coronavirus (COVID - 19)

El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la vida cotidiana y de la economía global, muchos mercados inmobiliarios están experimentando niveles muy bajos de transacciones y liquidez. Muchos países han implementado restricciones a los viajes y "confinamientos" en diferentes grados. Aunque, en algunos casos, se han levantado las restricciones, los confinamientos locales pueden continuar implementándose según sea necesario, y es posible que surjan nuevos brotes significativos o una segunda ola.

La pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al COVID-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, nuestra valoración no se encuentra sujeta a la “incertidumbre material de la valoración” de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Para evitar dudas, esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19, destacamos la importancia de la fecha de valoración.

Ingresos por alquileres – potencial efecto del Covid-19

“A menos que se solicite específicamente, no hacemos indagaciones detalladas sobre la fortaleza económica de los inquilinos, sino que basamos nuestro juicio en la percepción del mercado sobre ellos. Por lo tanto, cualquier comentario sobre la fortaleza económica debe leerse en este contexto. Además, asumimos, a menos que se indique lo contrario, que el inquilino es capaz de cumplir con sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no hay atrasos de renta u otros pagos o incumplimientos no divulgados del convenio.”

La valoración incluye los ingresos por alquileres a fecha de valoración, tal y como se indica en este informe, que ha confirmado es correcto y comprensible. La misma, también incluye cualquier cuestión relacionada con el cash flow anticipado que el cliente nos haya informado, como se indica en el informe. Dada la incertidumbre actual relacionada con el Covid – 19 y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler. Si esta situación se produce, tendría un impacto negativo en la valoración del activo.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración. A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

A efectos de la valoración, hemos asumido la información relativa a situación arrendaticia, plan de capex y gastos aportados por el cliente.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones especiales

Ninguna.

Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.

Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Variaciones sobre los Estándares de Valoración

Hemos asumido como ciertas todas las fuentes de información aportadas por nuestro cliente, no llevando a cabo verificaciones adicionales, atendiendo al uso del informe.

Condiciones del Mercado	Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.
Valorador	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Conflicto de Interés	Antes de realizar el presente trabajo hemos chequeado que no existe conflicto de interés.
Reliance	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.
Publicación	Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente



Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero

MRICS

Director Nacional

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0613

Report Version: Standard Valuation Report
template_09.2020 Español

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por ARIMA, que hemos considerado correcta y completa.

- Planos de las propiedades y/o desglose de superficies por planta y número de plazas de aparcamiento
- Gastos de comunidad
- Situación arrendaticia de cada activo
- Capex pendiente e incurrido
- Detalles de los proyectos que van a realizar (infografías, planos...)

Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Dada la condición de valoradores regulares de la cartera de ARIMA REAL ESTATE, las inspecciones de los activos se realizan según un programa que engloba la visita del 100% de las propiedades cada tres años, siendo dichas propiedades visitadas por primera vez en el momento de la adquisición.

Superficies

Hemos adoptado las superficies chequeadas con los planos facilitados por la propiedad, teniendo en cuenta aquellos proyectos o ampliaciones previstas para los inmuebles que conforman la cartera de activos.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

No hemos realizado investigaciones urbanísticas.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Cuestiones Medioambientales

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007. (Solo para propiedades construidas después del 19 de enero de 2007)

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.