



Informe de Valoración

Cartera de Propiedades – Árima Real Estate

ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Calle Serrano, 47 – Torre Serrano

28010 Madrid

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2022

Nota legal y disclaimer

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para Árima 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 tipo de destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente 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.

Contenido

Parte I – Informe de valoración 4

Parte I - Informe de valoración

Informe de Valoración

Fecha del informe	31 de enero de 2023
Fecha de valoración	31 de diciembre de 2022
Condiciones del Mercado	<p>Destacamos el hecho de que la combinación de las presiones inflacionistas globales, los crecientes tipos de interés y la reciente situación geopolítica en Ucrania y el continuo impacto global del COVID-19 han incrementado el potencial de una mayor volatilidad en los mercados inmobiliarios a corto y medio plazo. Situaciones anteriores demuestran que el comportamiento de consumidores e inversores puede cambiar rápidamente durante estos periodos de alta volatilidad. Se debe tener en cuenta que las conclusiones expresadas en este informe solo son válidas a fecha de valoración. Cuando sea necesario recomendamos que nuestra valoración sea revisada exhaustivamente, mientras continuamos analizando la respuesta de los actores del mercado durante la actual volatilidad.</p>
Destinatario	<p>ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. Calle Serrano, 47 – Torre Serrano 28010 Madrid A/A Guillermo Fernández - Cuesta</p>
La Propiedad	<p>Este informe engloba la valoración de nueve propiedades de la cartera de ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A:</p> <ul style="list-style-type: none">C/ María de Molina, 39, MadridC/ Fray Bernardino de Sahagún, 24, MadridC/ Vía de los Poblados, 3, MadridC/ Josefa Valcárcel, 42, MadridC/ Cancheras, 9, San Agustín de GuadalixC/ Ramírez de Arellano, 21, MadridC/ Vía de los Poblados, 7, MadridC/ Manoterías, 28, MadridC/ Pradillo, 54, Madrid
Descripción de la propiedad	<p>Los activos que conforman la cartera se encuentran localizados en la ciudad de Madrid, a excepción del activo de San Agustín de Guadalix (Madrid).</p>

REF. CBRE	ACTIVO	TIPOLOGÍA	LOCALIZACIÓN
1	Edificio María de Molina	Oficinas	Madrid
2	Habana	Oficinas	Madrid
3	Edificio Cristalía Play	Oficinas	Madrid
4	Botaníc	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	Manoterías	Oficinas	Madrid
9	Pradillo 54-58	Oficinas	Madrid

Destino de la propiedad
Instrucción

Inversión

Asesorar acerca del Valor de Mercado de los activos a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha de 15 de junio de 2021.

Calidad del Valorador

Externo, tal y como se define en la versión actual de los Estándares Globales de Valoración de RICS.

Finalidad

La presente valoración tiene como única finalidad la información para los Órganos de Decisión de la Compañía así como un efecto contable.

Valor de Mercado

379.700.000€

(TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS)

excluido IVA.

En aquellos casos en los que el activo es propiedad en tenencia conjunta en un fideicomiso para la venta, o a través de una estructura de inversión indirecta, nuestra valoración representa el porcentaje correspondiente de valor del total de la propiedad, asumiendo el control total de la gestión. Nuestra valoración no representa necesariamente el Valor de Mercado (tal y como se define en los Estándares Globales de Valoración de RICS) del interés en la estructura de inversión indirecta a través de la cual se posee la propiedad.

Nuestra opinión del Valor de Mercado se basa en nuestro Ámbito de trabajo y nuestras Hipótesis de valoración adjuntas, y ha sido preparado empleando transacciones a libre mercado comparables recientes.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la/s propiedad/es 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.

Edificios terminados/obras en curso: A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Obras en curso: A efectos de valoración, hemos asumido que la propiedad dispone de todas las licencias necesarias para su uso proyectado. No hemos llevado a cabo investigaciones independientes acerca de los costes incurridos o pendientes o el número de unidades reservadas a fecha de valoración. Hemos confiado en la información aportada por el cliente, y asumido que es correcta.

Hipótesis especiales

Ninguna

Adecuación a los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con la última edición de los Estándares Globales de Valoración (Red Book) emitidos por RICS, que incorporan los Estándares Internacionales de Valoración (IVS).

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.

Esta valoración constituye una opinión profesional y no pretende expresamente servir como garantía de ningún valor particular de la propiedad en cuestión.

Consideraciones de sostenibilidad

Otros valoradores pueden alcanzar conclusiones diferentes en referencia a la valoración de la propiedad. Esta Valoración tiene como único propósito el proporcionar al cliente la opinión profesional independiente sobre el valor de la propiedad a fecha de valoración.

Los aspectos medioambientales y de sostenibilidad son una parte integral del enfoque de la valoración. Se entiende por "sostenibilidad" la consideración de cuestiones como el medio ambiente y el cambio climático, la salud y el bienestar y la responsabilidad corporativa que pueden tener un impacto en la valoración de un activo. En el contexto de la valoración, la sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar al valor. El alcance de temas incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, sequías o tormentas, así como aspectos de la eficiencia energética, huella de carbono, diseño, configuración, accesibilidad, legislación, gestión y consideraciones fiscales, y el uso actual e histórico de la tierra.

La sostenibilidad tiene un impacto en el valor de un activo, incluso si no se reconoce directamente. Los valoradores reflejan los mercados, no los dirigen. Cuando reconocemos los impactos de valor de la sostenibilidad, reflejamos nuestra comprensión de cómo los participantes del mercado incluyen estos requisitos en sus ofertas y el impacto en las valoraciones de mercado.

Consideraciones

Los detalles de la propiedad en base a los que se ha realizado la valoración están incluidos en este informe.

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.

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 Verificación

Ninguna

Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, obtengan la correspondiente verificación así como la validez de las estimaciones que hemos adoptado.

Quisiéramos advertir que al haber valorado la propiedad reflejando las actuales condiciones del mercado, existen ciertos riesgos que pueden no ser, o podrían llegar a no ser, cubiertos por un seguro. Antes de llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en esta valoración, deberían comprobar las coberturas de su seguro y los riesgos involucrados en caso de que un suceso sin cobertura tuviera lugar.

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.

Conflictos de interés

Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que no tenemos conflicto de interés en la realización de la valoración. Igualmente confirmamos que mantenemos copia de los chequeos de conflicto de interés que se han realizado.

Fiabilidad

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.

Dicha 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

RICS Registered Valuer

En nombre de
CBRE Valuation Advisory S.A.

+34 91 598 1900

Fernando.fuente@cbre.com

CBRE Valuation Advisory S.A.
Pº de la Castellana 202 planta 8
28046 Madrid

T: +34 91 598 19 00

W: www.cbre.es

Ref. No. - VA23-0016

Atentamente,



Pablo Carnicero

RICS Registered Valuer

En nombre de
CBRE Valuation Advisory S.A.

+34 91 598 1900

Pablo.carnicero@cbre.com

Ámbito de trabajo y fuentes de información

Fuentes de información	<p>Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por nuestro cliente, tal y como se detalla en nuestro informe, y que hemos considerado correcta y completa.</p> <ul style="list-style-type: none">- RR: rentas de los inquilinos, gastos totales y gastos repercutibles- Capex actualizado de los activos
La propiedad	<p>Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.</p>
La inspección	<p>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 última vez en marzo de 2021. En junio 2022 se han visitado: Botanic y Habana mientras que Cadenza se visitó durante noviembre.</p>
Superficies	<p>No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente.</p>
Cuestiones medioambientales	<p>No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:</p> <p>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 contaminación en la misma.</p>
Servicios	<p>Entendemos la propiedad cuenta todos los servicios principales, incluidos agua, alcantarillado, electricidad y teléfono. No hemos realizado comprobaciones sobre ninguno de ellos.</p>
Estado de conservación	<p>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.</p>

Urbanismo

No hemos llevado a cabo ninguna consulta urbanística. A efectos de la valoración asumimos que todas las propiedades cumplen con la normativa urbanística vigente.

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.”

La valoración representa la cifra que aparecería a fecha de valoración en un hipotético contrato de compra-venta. No se han realizado ajustes sobre dicha cifra que reflejen los gastos de adquisición o los impuestos a los que dicha transacción estaría sujeta.

Tampoco se han tenido en cuenta los arrendamientos o acuerdos entre las empresas, hipotecas, obligaciones o cargos de cualquier índole.

Tampoco se ha tenido en cuenta la disponibilidad o no de subvenciones del Gobierno o de la Unión Europea.

Valores de renta

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 la cual incluimos a continuación:

“Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre, realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”

La propiedad

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.

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

Todas las mediciones, superficies y antigüedades incluidas en nuestro informe son aproximadas.

**Cuestiones
medioambientales**

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

- [a] La propiedad no se encuentra contaminada ni afectada negativamente por ninguna ley medioambiental existente o en propuesta;
- [b] Cualquier proceso que se esté llevando a cabo en el inmueble se encuentra debidamente regulado conforme a la legislación medioambiental y cuenta con todas las licencias necesarias, emitidas por las autoridades competentes.
- [c] La propiedad no se ve afectada por riesgo de inundación y que de ser así los correspondientes mecanismos de defensa contra inundaciones se encuentran en funcionamiento y que puede obtener un seguro de construcción a un coste adecuado, que no afecte materialmente al valor de la propiedad.

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 peligrosos ni técnicas sospechosas; 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.

**Título, tenencia,
alquileres, urbanismo,
tributación, y
requerimientos
gubernamentales locales
y legales**

Salvo que se hubiera indicado de otra manera en nuestro informe, y en ausencia de Información que demuestre 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] las revisiones de renta son al alza y deben ser evaluadas en detalle considerando rentas de mercado actuales;
- [f] no existen mejoras del inquilino que afecten de forma material a las rentas actuales en caso de revisión o renovación

- [g] los inquilinos cumplirán con sus obligaciones en virtud de los contratos de arrendamiento firmados, siendo responsables del pago del seguro, de las tarifas comerciales y todas las reparaciones, ya sea directamente o mediante un cargo por servicio;
- [h] no existen restricciones al usuario ni convenios restrictivos en los arrendamiento que pudiesen afectar de manera negativa al valor del activo.

En aquellas unidades que no estén ocupadas se puede aportar el valor bajo supuesto de vacío.

Para más información/

Fernando Fuente
+34 915 981 900
fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero
+34 915 981 900
pablo.carnicero@cbre.com

