

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

JULIO 2023

# Cartera de Activos







THE VISION FOR EXCELLENCE

JULIO 2023

# Cartera de Activos



(1) Histórico de niveles de renta de oficinas (2000-2023) obtenidos de CBRE Research. Datos basados en la renta media de oficinas de clase A, a nivel de submercado (uso exclusivo de oficinas, inmuebles de propiedad única). Datos para logística y almacenamiento en frío de CBRE Research y Knight Frank.

(2) Datos de la Compañía.

(3) La rentabilidad sobre la inversión total (YOC) se define como el GRI esperado después del capex dividido por la inversión total (precio neto de adquisición más costes de adquisición y capex esperado).

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.

*Los gráficos de este documento han sido elaborados por Árima Real Estate, tomando como referencia los datos agregados emitidos por CBRE Research, que en ningún caso pueden ser interpretados como valoraciones (RICS, ECO o cualquier otra). Este documento ha sido elaborado en julio de 2023 por Árima Real Estate. Por lo tanto, CBRE no otorga ninguna garantía ni asume ninguna responsabilidad a los lectores de estos datos, ni proporciona ninguna aclaración y/o información adicional.*





Árma es una SOCIMI comprometida con la creación de valor para nuestros accionistas a partir de proyectos transformadores y sostenibles. Buscamos edificios con potencial, convirtiéndolos en activos altamente diferenciados, con excelentes certificaciones ambientales y una huella de carbono significativamente menor. Nuestra amplia experiencia en el sector inmobiliario nos posiciona como un referente para nuestros inquilinos y accionistas.

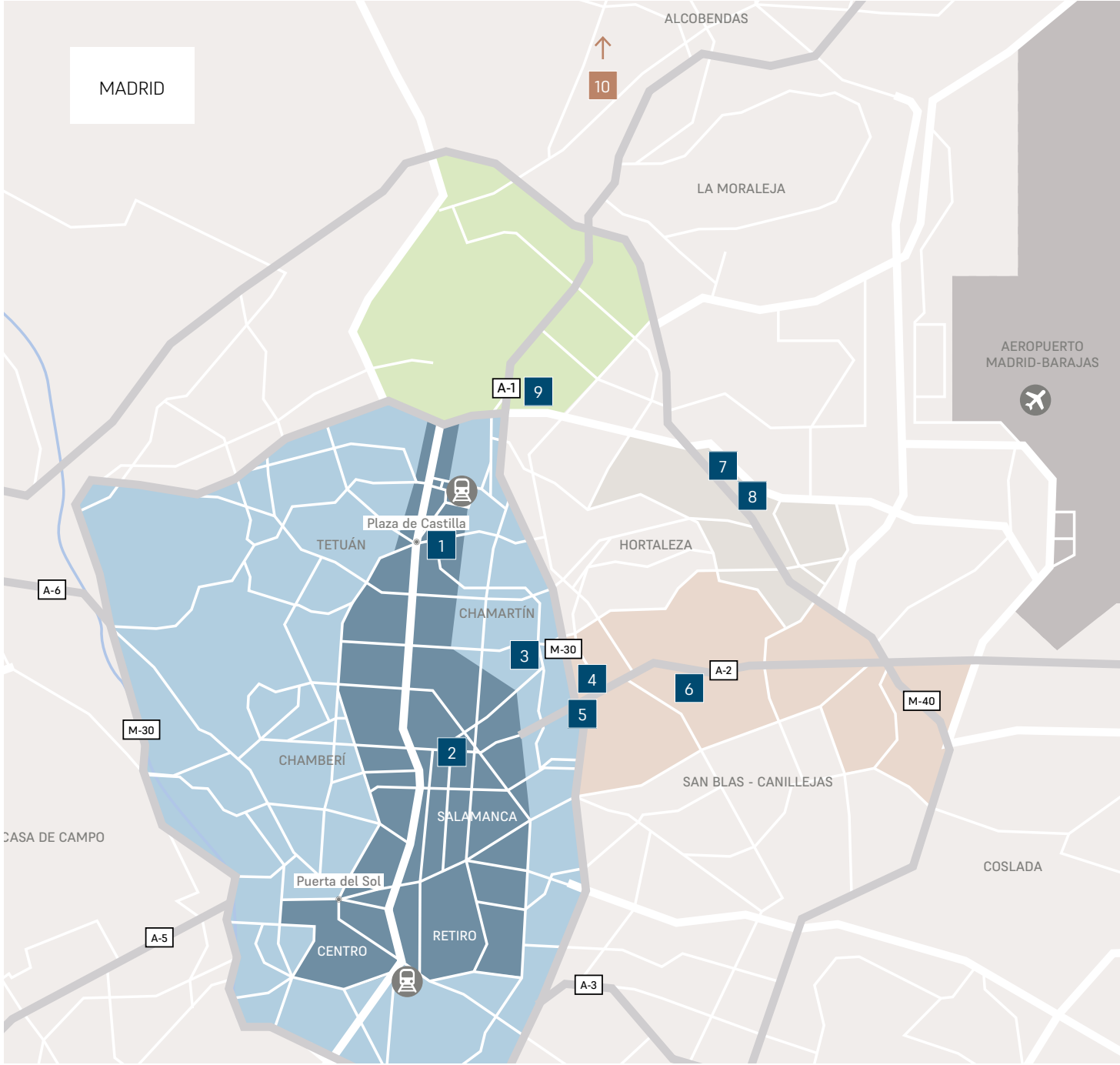
La estrategia de la Compañía se centra en invertir principalmente en edificios de oficinas de gran calidad, o con potencial para serlo, en las zonas más consolidadas de Madrid y Barcelona, que han registrado la mayor actividad de alquiler e inversión en los últimos ciclos inmobiliarios.

Árma invierte principalmente en propiedades a precios inferiores al valor de reposición, que representan excelentes oportunidades de inversión si se tienen en cuenta los precios históricos.

Árma basa su actividad en una gestión responsable y eficiente, con un enfoque al desarrollo socioeconómico sostenible de la población y de las zonas donde opera. Nuestra gestión activa de la cartera está orientada a mejorar la calidad, la eficiencia, los ingresos, la sostenibilidad y el bienestar de los inmuebles, haciendo especial hincapié en la fidelización de los arrendatarios y la estabilidad de la tesorería.

Árma trabaja y presta sus servicios en base a sus valores corporativos: calidad, confianza y compromiso social.





OFICINAS

- 1 Habana
- 2 MM39
- 3 Pradillo
- 4 RMA
- 5 Torrelaguna
- 6 Botanic
- 7 Cristalia
- 8 Cadenza
- 9 Dune

- CBD
- Madrid Centro
- A2/M30
- Campo de las Naciones
- Las Tablas-Manoterias

LOGÍSTICO

- 10 Guadalix

# Cartera de Activos



1 Habana



2 MM39



3 Pradillo



4 RMA



5 Torrelaguna



6 Botanic



7 Cristalia



8 Cadenza



9 Dune



10 Guadalix

1 OFICINAS

# Habana

■ CBD

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid

SBA  
4.356 m<sup>2</sup>

P PLAZAS PARKING  
65







Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento de clase A, situado en el distrito de negocios de Madrid (CBD). El edificio cuenta con un total de 4.356 m<sup>2</sup> de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco plantas. Dispone de plantas de unos 1.000 m<sup>2</sup>, una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos.

La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 y han concluido en 2022. Las obras han incluido la redistribución de la planta, la nueva entrada al edificio, nuevas instalaciones y fachada. El proyecto de reforma ha sido diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con los más altos estándares y enfocado en la sostenibilidad. Habana ha obtenido la certificación de eficiencia energética grado A, LEED Oro y se encuentra pre-certificado con WELL Oro y WELL Health & Safety. Habana se ha alquilado en su totalidad a un único inquilino de primera categoría que ocupa el edificio desde finales de 2022.

## UBICACIÓN

El edificio se encuentra situado en la zona norte del CBD de Madrid, con gran visibilidad desde Paseo de la Habana y acceso inmediato al Paseo de la Castellana. Cuenta con excelentes conexiones de transporte: las estaciones de metro de Cuzco y Pío XII están a escasa distancia, y proporcionan una rápida conexión con el aeropuerto de Madrid Barajas. Se accede fácilmente a la M30 a través de Alberto Alcocer. La propiedad se beneficia de una amplia selección de servicios locales a su alcance, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

## COMPARATIVA DE RENTAS

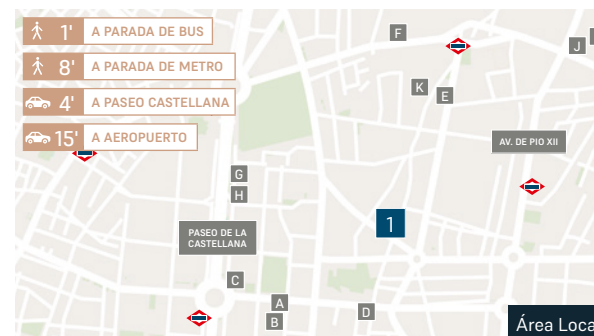
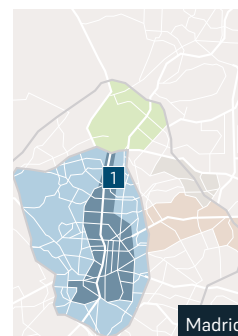


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>2</sup>
- Alquiler medio en el edificio<sup>3</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 21/12/2018             |
| Estrategia creación de valor | Reforma completa       |
| Precio neto de adquisición   | 18,5M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 4.247 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | 11,5M€                 |
| Capex esperado               | 2.640 €/m <sup>2</sup> |
| Inversión Total              | 30M€                   |
| Inversión Total              | 6.887 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | 6-7%                   |

## MAPA DE LA ZONA



- A Philip Morris
- B Volvo
- C Ministerio de Industria
- D Ticketea
- E Comunidad de Madrid
- F ESADE Business School
- G LinkedIn
- H Spaces
- I DLV
- J Neinver
- K Universidad Alfonso X

2 OFICINAS

# MM39

■ CBD

María de Molina 39, Madrid

SBA  
4.025 m<sup>2</sup>

P PLAZAS PARKING  
24





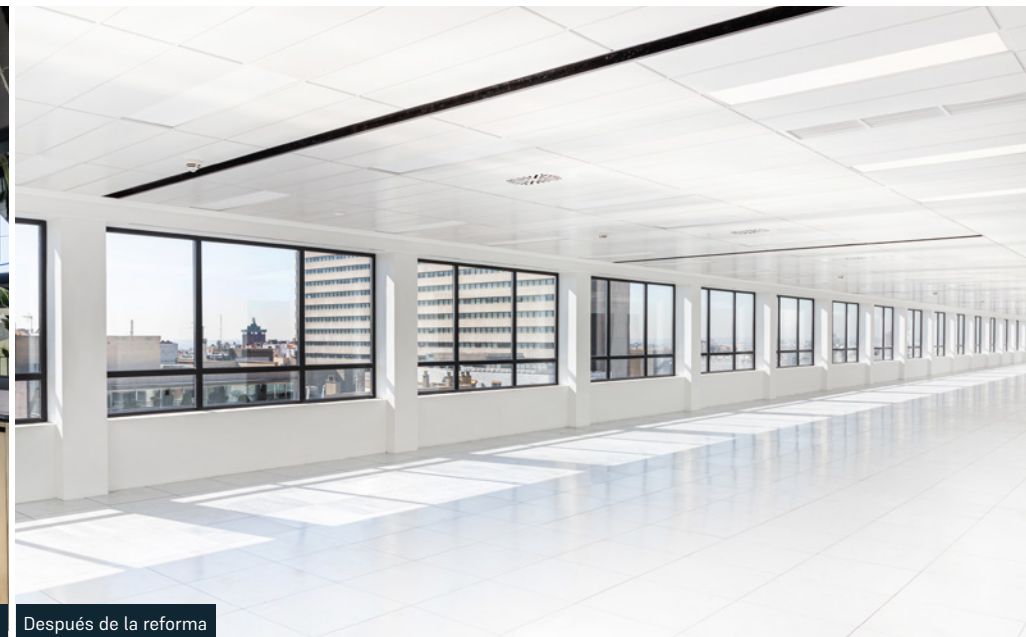
Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas prime situado en el corazón del CBD de Madrid, adquirido parcialmente en varias fases a diferentes propietarios. El inmueble ofrece a los inquilinos unas plantas luminosas y flexibles de unos 1.200 m<sup>2</sup>, algo poco frecuente en esta ubicación. Recientemente se ha llevado a cabo una reforma integral de las tres plantas desocupadas que se han alquilado una vez finalizadas las obras. Las obras realizadas incluyen el refuerzo de la estructura del suelo, la instalación de ventanas en la fachada, nuevos aseos, un nuevo sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, suelos elevados, falso techo y nuevos acabados en las zonas del vestíbulo y ascensores. También se ha añadido una nueva escalera de incendios exterior que ha permitido duplicar los niveles de ocupación permitidos del edificio.

## UBICACIÓN

El inmueble está situado en la calle María de Molina, una de las principales arterias de Madrid, que goza de excelentes accesos y comunicaciones. Se trata de una ubicación muy solicitada por las empresas de co-working. La zona se beneficia de una amplia gama de opciones de transporte público, y un excelente nivel de servicios locales de alta calidad.

## COMPARATIVA DE RENTAS

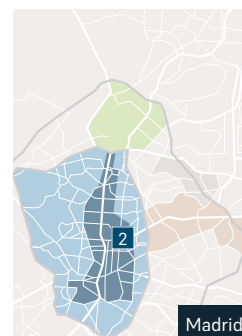


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler medio en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 20/12/2018-28/02/2019  |
| Estrategia creación de valor | Reforma parcial        |
| Precio neto de adquisición   | 23,6M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 5.863 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | 3M€                    |
| Capex esperado               | 745 €/m <sup>2</sup>   |
| Inversión Total              | 26,6M€                 |
| Inversión Total              | 6.609 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | 5-6%                   |

## MAPA DE LA ZONA



- A Renovalia
- B Farmaindustria
- C AEAT
- D Mastercard
- E CNMV
- F Caixabank
- G Goldman Sachs
- H SEPI
- I Biogen
- J Banco Sabadell
- K ICEA
- L Utopicus

3 OFICINAS

# Pradillo

Madrid Centro  
Pradillo 54-56-58, Madrid

SBA  
12.500 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
200





Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

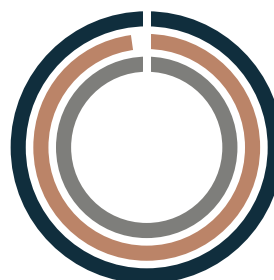
El activo fue adquirido a múltiples propietarios durante 2020 y 2021 en varias transacciones complejas fuera de mercado. Esto ha permitido aglutinar un volumen más institucional en uno de los barrios con mayor proyección muy cerca del CBD de Madrid.

Las adquisiciones comprenden un total de 10.225 m<sup>2</sup> de SBA, con la posibilidad de ampliar la superficie edificable hasta unos 12.500 m<sup>2</sup> tras la agrupación de parcelas. En la actualidad, hemos completado la demolición de los tres antiguos inmuebles. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen en 2025. El proyecto se ha concebido con el objetivo de lograr las certificaciones LEED Platino, WELL Platino y WELL Health & Safety.

## UBICACIÓN

Situado en la zona 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 en desarrollo. 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 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

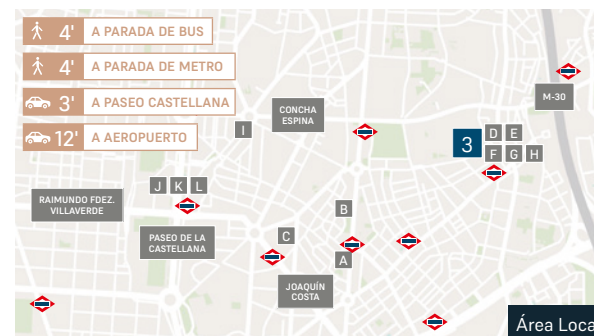
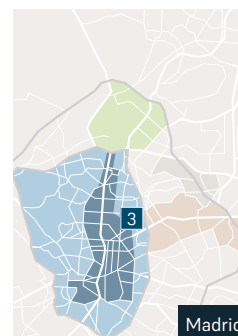


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 27/10/2020-30/09/2021  |
| Estrategia creación de valor | Reforma completa       |
| Precio neto de adquisición   | 21,7M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 1.736 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | 26,3M€                 |
| Capex esperado               | 2.104 €/m <sup>2</sup> |
| Inversión Total              | 48M€                   |
| Inversión Total              | 3.840 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>2</sup>    | >7%                    |

## MAPA DE LA ZONA



- A Ferrovial
- B Uría Menéndez
- C EAE Business School
- D Servired
- E Cabify
- F Singular Consulting
- G Registro Civil de Madrid
- H Indra
- I FCC
- J Adobe Systems
- K Accenture
- L Savills Aguirre Newman

4 OFICINAS

# RMA

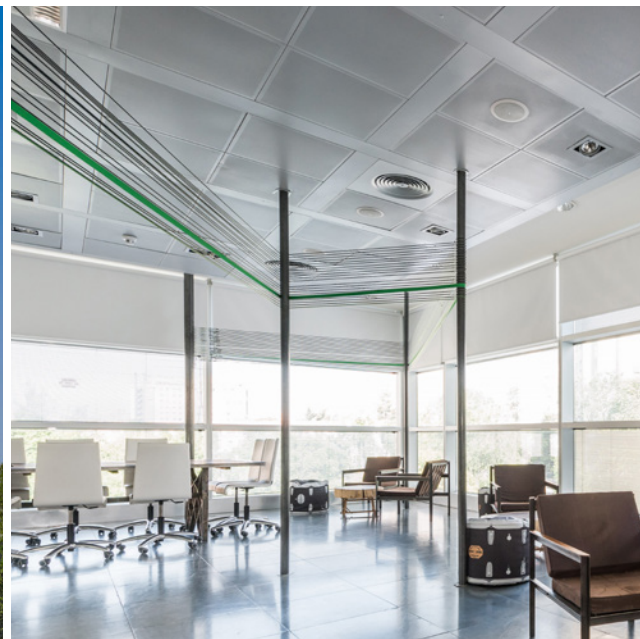
Madrid Centro

Ramírez de Arellano 21, Madrid

SBA  
7.108 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
110





## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> altamente eficientes y sin columnas, que gozan además de excelentes niveles de luz natural gracias a un gran patio interior. Certificación BREEAM "Muy buena" otorgada. 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 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

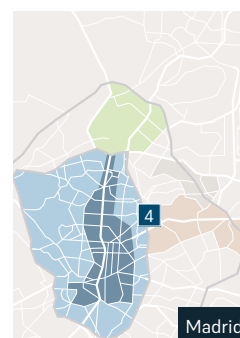


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler medio en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 28/06/2019             |
| Estrategia creación de valor | Re-alquiler            |
| Precio neto de adquisición   | 32,5M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 4.567 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | -                      |
| Capex esperado               | -                      |
| Inversión Total              | 32,5M€                 |
| Inversión Total              | 4.567 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | ≈5%                    |

## MAPA DE LA ZONA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Indra
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA

5 OFICINAS

# Torrelaguna

Madrid Centro

Torrelaguna 75, Madrid

SBA  
11.174 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
303







## 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 edificio, 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 m<sup>2</sup>, 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 muy 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 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

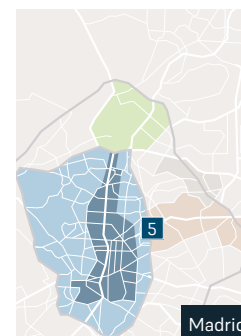


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler medio en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 12/06/2023             |
| Estrategia creación de valor | Re-alquiler            |
| Precio neto de adquisición   | 29,8M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 2.663 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | -                      |
| Capex esperado               | -                      |
| Inversión Total              | 29,8M€                 |
| Inversión Total              | 2.663 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | ≈7%                    |

## MAPA DE LA ZONA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Indra
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA

6 OFICINAS

# Botanic

A2-M30 Madrid

Josefa Valcárcel 42, Madrid

SBA  
9.902 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
224





Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Este edificio de nueve plantas cuenta con una superficie de unos 2.000 m<sup>2</sup> y una excelente altura de suelo a techo (2,8 m). Además, Botanic dispone de tres invernaderos, gimnasio y restaurantes y, sobre todo, con espectaculares zonas exteriores ajardinadas de más de 3.000 m<sup>2</sup>. Se ha trabajado para lograr un activo eficiente, incluyendo una instalación fotovoltaica en la cubierta que alimenta las zonas comunes. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 y se completaron en el segundo semestre de 2022. El proyecto de reforma ha sido diseñado por el Estudio de Álvarez-Sala, y ha recibido las certificaciones LEED Platino, WELL Oro y WELL Health & Safety. El edificio también cuenta con la certificación de eficiencia energética de grado A.

## UBICACIÓN

Próximo al centro de Madrid y con fácil acceso al aeropuerto, 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 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

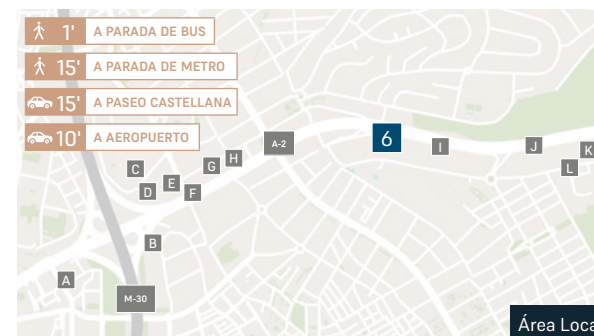
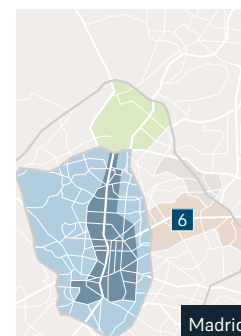


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 31/01/2019             |
| Estrategia creación de valor | Reforma completa       |
| Precio neto de adquisición   | 23,5M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 2.373 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | €17M€                  |
| Capex esperado               | 1.717 €/m <sup>2</sup> |
| Inversión Total              | 40,5M€                 |
| Inversión Total              | 4.090 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>2</sup>    | ≈6%                    |

## MAPA DE LA ZONA



- A Gas Natural
- 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

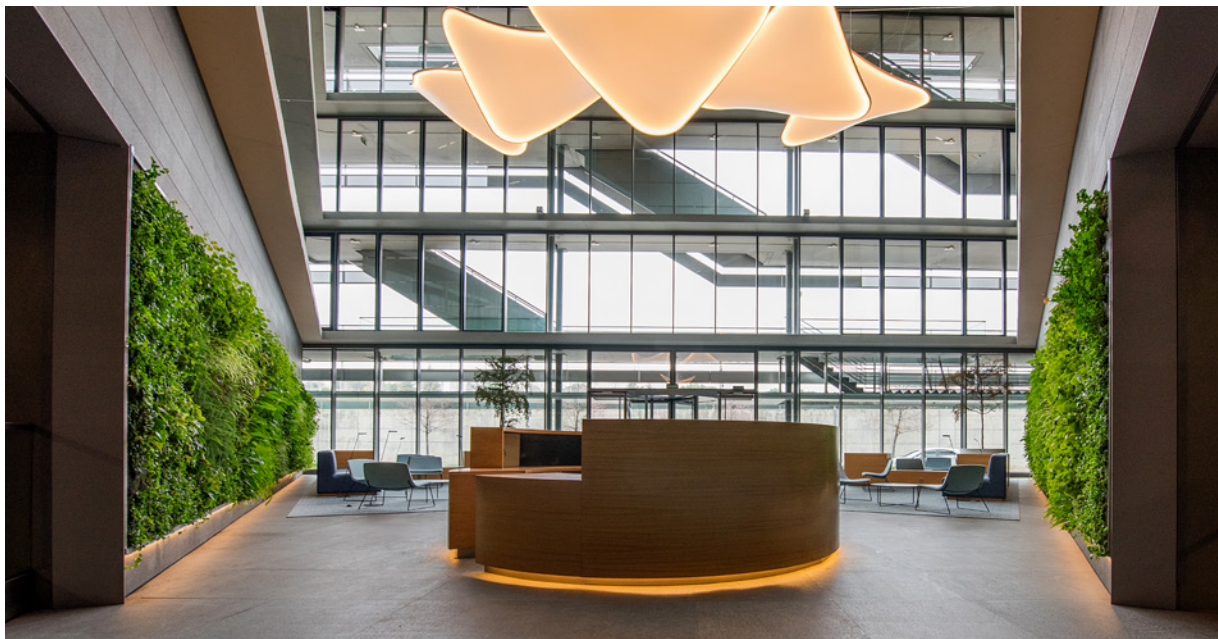
# Cristalia

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

SBA  
10.936 m<sup>2</sup>

P PLAZAS PARKING  
202





## DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas de clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Oro, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalia, dentro del submercado de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m<sup>2</sup> de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m<sup>2</sup>. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento, de las cuales el 35% dispone de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. El edificio está alquilado a varias empresas que operan en los sectores de servicios financieros, distribución y tecnología.

## 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

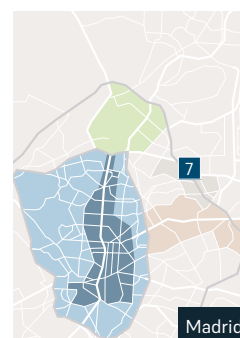


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler medio en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 31/01/2019             |
| Estrategia creación de valor | Arrendamiento          |
| Precio neto de adquisición   | 39,3M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 3.589 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | -                      |
| Capex esperado               | -                      |
| Inversión Total              | 39,3M€                 |
| Inversión Total              | 3.589 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | 5-6%                   |

## MAPA DE LA ZONA



- A UPS
- B Metro de Madrid
- C Novo Nordisk
- D Altadis
- E Electronic Arts
- F Ericsson
- H Santa Lucía
- G Sacyr Flúor
- I Coca Cola
- J Sanitas
- K Pepsi
- L Endesa

8 OFICINAS

# Cadenza

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

SBA  
14.565 m<sup>2</sup>

P PLAZAS PARKING  
215





Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece las cualidades de grandes superficies (aproximadamente 2.800 m<sup>2</sup>) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante que proporcionan aproximadamente 14.565 m<sup>2</sup> 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 comenzaron en el segundo trimestre de 2020 y han finalizado en el primer semestre de 2023. Las obras incluyen una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones y un atrio en el centro de la planta. Estas dos intervenciones suponen un aumento neto de la SBA del edificio y una mejora significativa de la luz natural. Se ha creado un nuevo vestíbulo y se ha prestado especial atención a los jardines. El proyecto de renovación ha sido diseñado por Estudio Lamela y ha recibido las pre-certificaciones de WELL Platino y WELL Health & Safety. El edificio cuenta con la certificación de eficiencia energética de grado A y se espera que reciba la certificación de LEED Oro.

## 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

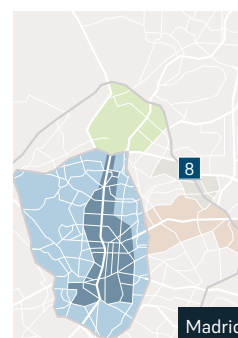


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 30/12/2019             |
| Estrategia creación de valor | Reforma completa       |
| Precio neto de adquisición   | 37,7M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 2.588 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | 12M€                   |
| Capex esperado               | 824 €/m <sup>2</sup>   |
| Inversión Total              | 49,7M€                 |
| Inversión Total              | 3.412 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | 5-6%                   |

## MAPA DE LA ZONA



- A ING
- B EA Sports
- C Unión Fenosa
- D Ericsson
- E Sodexo
- F UPS
- G CHEP
- H Iberdrola
- I Comité Olímpico Español
- J Santa Lucía
- K Cámara Comercio España
- L Coca-Cola

9 OFICINAS

# Dune

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

SBA  
12.842 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
241







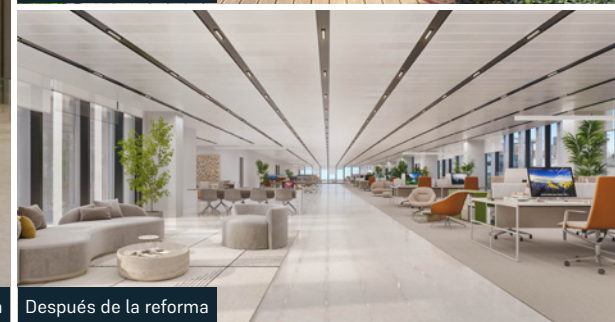
Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

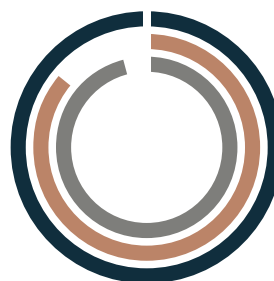
## DESCRIPCIÓN

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas exento constará de seis plantas sobre rasante, con un total aproximado de 12.850 m<sup>2</sup>, 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 (aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup>) y buena altura de suelo a techo. La reforma mejorará considerablemente las zonas comunes, incorporando una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja. Se espera recibir las certificaciones LEED Platino, WELL Platino y WELL Health & Safety. La licencia de construcción se ha concedido y las obras han comenzado.

## UBICACIÓN

Excelente ubicación en la prometedora zona de Manoteras, la extensión norte del CBD de Madrid, muy bien comunicada con el resto de la ciudad por su proximidad al Paseo de la Castellana y estratégicamente situada cerca del aeropuerto de Madrid-Barajas – a pocos minutos de distancia 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 cuenta con una amplia oferta de servicios, y es sede de varias entidades públicas, además de conocidas empresas tecnológicas e industriales

## COMPARATIVA DE RENTAS

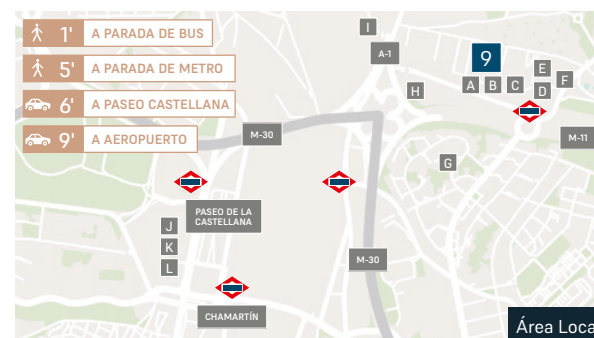
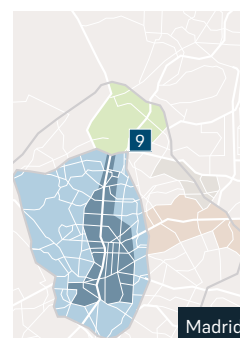


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición         | 11/06/2020             |
| Estrategia creación de valor | Reforma completa       |
| Precio neto de adquisición   | 15,8M€                 |
| Precio neto de adquisición   | 1.230 €/m <sup>2</sup> |
| Capex esperado               | 26,2M€                 |
| Capex esperado               | 2.040 €/m <sup>2</sup> |
| Inversión Total              | 42M€                   |
| Inversión Total              | 3.271 €/m <sup>2</sup> |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | 6-7%                   |

## MAPA DE LA ZONA



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

10 LOGÍSTICO

# Guadalix

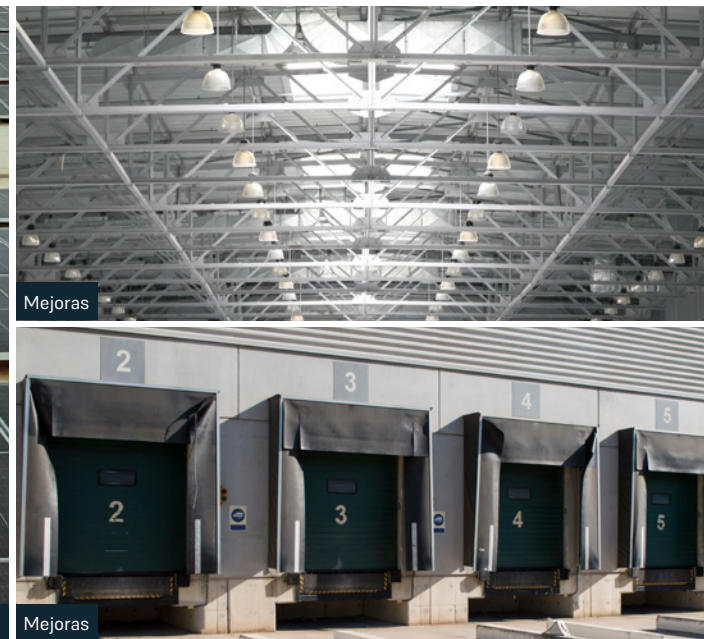
Madrid 2º Anillo

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

SBA  
25.694 m<sup>2</sup>

MUELLES CARGA  
29





Mejoras

Mejoras

Mejoras

## DESCRIPCIÓN

Nave logística de frío con acceso directo y fachada orientada a la autopista A-1 al norte de Madrid. Las instalaciones fueron construidas por Gazeley como proyecto llave en mano para el actual arrendatario Eroski, que las utiliza como centro estratégico de distribución de productos frescos. Consta de unos 25.700 m<sup>2</sup> de zonas de almacenamiento de frío y congelado. Tiene 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5 m.

En 2022 se han realizado obras de mejora de la eficiencia energética de las instalaciones que incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento en determinadas zonas de la nave. Este tipo de mejoras en instalaciones de frío tienen generalmente un impacto significativo en el consumo de energía. Los paneles fotovoltaicos empezaron a funcionar en septiembre de 2022. La nave logística ha obtenido el certificado BREEAM Muy Bueno y el certificado de eficiencia energética de grado A.

## UBICACIÓN

La nave está situada 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.

## COMPARATIVA DE RENTAS

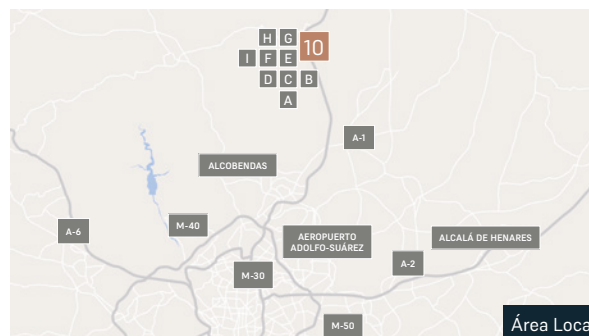
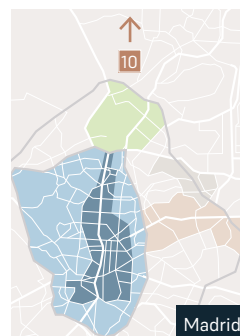


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>2</sup>
- Alquiler medio en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Fecha de adquisición         | 12/04/2019            |
| Estrategia creación de valor | Mejoras y re-alquiler |
| Precio neto de adquisición   | 16,4M€                |
| Precio neto de adquisición   | 638 €/m <sup>2</sup>  |
| Capex esperado               | 3M€                   |
| Capex esperado               | 117 €/m <sup>2</sup>  |
| Inversión Total              | 19,4M€                |
| Inversión Total              | 755 €/m <sup>2</sup>  |
| Rentabilidad <sup>3</sup>    | ≈10%                  |

## MAPA DE LA ZONA



- A Schaeffler
- B Deco Pharma
- C IPA
- D Omega
- E Euro Pool System
- F Mitsubishi Motors
- G Zentral Chinesse
- H Rhernan
- I Campus Iberdrola

ÁRIMA





Árma Real Estate SOCIMI S.A.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47  
28001 Madrid

[www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)

