

The background features a photograph of modern architectural structures, including a white building with a cantilevered upper section and a dark glass skyscraper. Overlaid on this are several large, semi-transparent geometric shapes: a dark blue triangle on the left, a white triangle in the center, and a dark blue triangle on the right. The overall aesthetic is clean and professional.

4 CARTERA DE ACTIVOS OUR PORTFOLIO

- 4.1. Introducción
Introduction
- 4.2. Cartera
Our asset portfolio
- 4.3. Valoración
Portfolio valuation

INTRODUCCIÓN

Árma es una SOCIMI comprometida con la creación de valor para nuestros inquilinos e inversores. Somos capaces de identificar las oportunidades que el mercado inmobiliario español ofrece, con un nuevo enfoque y haciéndolas crecer en un medio-largo plazo.

Nuestra amplia experiencia en el sector inmobiliario nos posiciona como referencia para nuestros clientes y accionistas.

La estrategia de la Compañía es invertir principalmente en edificios de oficinas *prime*, en las zonas más consolidadas de Madrid y Barcelona, que han experimentado la mayor actividad en cuanto a rentas e inversión durante los últimos ciclos.

Invertimos de una manera estratégica en activos con un precio inferior a su valor de mercado, e incluso en determinadas ocasiones, a su coste de reposición, lo que demuestra la capacidad de crear oportunidades excelentes de inversión considerando la estadística histórica de precios.

Árma basa su gestión en su capacidad para llevar a cabo un desarrollo responsable y eficiente, con un objetivo de crecimiento sostenible en las zonas donde opera y para las personas con las que trabaja. Nuestra gestión activa de la cartera pretende mejorar la calidad, eficiencia, flujos económicos y sostenibilidad de los activos, con un especial interés en mejorar la experiencia de nuestros inquilinos y así mantener unos flujos constantes de caja.

Árma desarrolla su actividad y presta sus servicios de acuerdo a sus valores: calidad, confianza y compromiso social.

PRINCIPALES INDICADORES 2019



7
Número
de activos



160M€
Adquisiciones
2019



76.000 m²
SBA
Total



222M€
Valor bruto
de activos



91%
% en oficinas
del SBA total
de los que el 27% se
encuentran en el CBD



9%
% en logística
del SBA total

INTRODUCTION

Árma is a SOCIMI committed to creating value for our tenants and investors. We are able to identify the opportunities that the Spanish real estate market offers, with a fresh approach to make them grow in the medium-long term.

Our extensive experience in the real estate sector makes us a reference for our clients and shareholders.

The Company's strategy is to invest mainly in prime office buildings, in the most established areas of Madrid and Barcelona, which have experienced the greatest activity in terms of income and investment during the last cycles.

We invest strategically in assets priced below their market value, and even at times, their replacement cost, demonstrating the ability to create excellent investment opportunities considering in terms of historical pricing.

Árma's strategy is based on the ability to work efficiently and responsibly; to grow sustainably where we are present for our clients and stakeholders. Our active portfolio management aims to improve the quality, efficiency, income and sustainability of the assets, with a special interest in improving the experience of our tenants thus maintaining constant cash flows.

Árma undertakes its activity and provides its services according to its values: quality, trust and social commitment.

KPIS 2019



7
Number
of assets



€160m
2019
Acquisitions



76,000 sqm
Total
GLA



€222m
Gross asset
value



91%
Office %
n total GLA
27% of those in CBD



9%
Logistics %
in total GLA

CARTERA

Durante el año 2019, Árima Real Estate ha invertido más de EUR 160 millones, completando la adquisición de 5 Activos.

Teniendo en cuenta estas adquisiciones, Árima conforma —a 31 de diciembre de 2019— una cartera con 7 activos que suman una SBA (Superficie Bruta Alquilable) total de 75.000 m² y un valor de EUR 222 millones.

Miles de euros (salvo que se especifique)	Activos (nº)	SBA (m ²)	Parking (uds.) ³	Precio Adqu. (EURm)	Coste adqu. (EURm)	Precio Adqu. (€/m ²) ⁴	GAV ¹	Ocupación	Renta Bruta anualizada ⁵ (€'000)	Renta neta anualizada (€'000)	Rentab. bruta ⁶	EPRA NIY ⁷
INVERSIONES INMOBILIARIAS												
Oficinas	4	26.043	374	114	117	4.052	129	73%	3,621	3,413	3,2%	2,6%
Madrid	4	26.043	374	114	117	4.052	129	73%	3,62	3,413	3,2%	2,6%
CBD	2	8.356	62	42	43	4.804	54	58%	0,65	0,612	1,5%	1,1%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	34	100%	1,46	1,493	4,5%	4,4%
Madrid Ciudad	1	10.928	202	39	40	3.314	42	67%	1,52	1,308	3,9%	3,1%
Logística	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Total inversiones inmobiliarias	5	51.737	374	130	134	2.357	152	86%	5,152	4,866	4,0%	3,2%

DESARROLLOS²							
Oficinas	2	23.891	389	61	63	2.319	70
Madrid	2	23.891	389	61	63	2.319	70
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Madrid Centro (M30)	-	-	-	-	-	-	-
Madrid Ciudad	2	23.891	389	61	63	2.319	70
Logística	-	-	-	-	-	-	-
Total desarrollos	2	23.891	389	61	63	2.319	70
Total de la Cartera	7	75.628	763	191	197	2.345	222

(1) Basado en la valoración independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 diciembre 2019; (2) En base a las recomendaciones de EPRA, las inversiones inmobiliarias corresponden a los activos alquilados o en estado de comercialización, excluyendo los desarrollos. Los desarrollos que se están realizando actualmente son América y LS7. Los desarrollos que se llevarán a cabo el futuro se consideran inversiones inmobiliarias durante la fase de planificación; (3) Solo incluye las plazas de aparcamiento subterráneo; otras clases, como las plazas en superficie o de moto no están incluidas en este dato; (4) Ajustado por el parking; (5) Topped-up passing rental income; (6) Topped-up Renta bruta anualizada entre GAV; (7) Según recomendación EPRA, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property

OUR ASSET PORTFOLIO

During 2019, Árima Real Estate has invested more than EUR 160 million, completing the acquisition of 5 Assets.

With these buildings, Árima has a portfolio of 7 assets as of December 31, 2019 totaling 75,000 sqm with a market value of EUR 222 million.

EUR m. unless specified	Assets (#)	GLA (sqm)	Parking (slots) ³	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (€/sqm) ⁴	GAV ¹ (EURm)	Occupancy rate	Annualised GRI ⁵ (€'000)	Annualised NRI (€'000)	Gross yield ⁶	EPRA NIY ⁷
INVESTMENT PROPERTIES												
Offices	4	26,043	374	114	117	4,052	129	73%	3,621	3,413	3,2%	2,6%
Madrid	4	26,043	374	114	117	4,052	129	73%	3,62	3,413	3,2%	2,6%
CBD	2	8,356	62	42	43	4,804	54	58%	0,65	0,612	1,5%	1,1%
Inner Madrid (M30)	1	6,759	110	32	33	4,315	34	100%	1,46	1,493	4,5%	4,4%
Greater Madrid	1	10,928	202	39	40	3,314	42	67%	1,52	1,308	3,9%	3,1%
Logistics	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Madrid	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Total investment properties	5	51,737	374	130	134	2,357	152	86%	5,152	4,866	4,0%	3,2%

REDEVELOPMENTS²							
Offices	2	23,891	389	61	63	2,319	70
Madrid	2	23,891	389	61	63	2,319	70
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Inner Madrid (M30)	-	-	-	-	-	-	-
Greater Madrid	2	23,891	389	61	63	2,319	70
Logistics	-	-	-	-	-	-	-
Total redevelopments	2	23,891	389	61	63	2,319	70
Total Portfolio	7	75,628	763	191	197	2,345	222

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2019; (2) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include America and LS7. Planned portfolio redevelopments still considered investment properties during the project definition phase; (3) includes underground parking slots only; other types such as overground slots or moto slots are not included in this figure; (4) Adjusted for parking; (5) Topped-up passing rental income; (6) Topped-up annualized GRI divided by GAV; (7) As per EPRA recommendations, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property

OFICINAS

Nuestra cartera de oficinas representa el 91% del valor total del portfolio y se compone de activos Clase A o con potencial de serlo. Nuestros activos de oficinas están ubicados en Madrid, con un 27% situado en el denominado centro de negocio (CBD) y el resto en zonas muy consolidadas de Madrid. El segmento de oficinas ha visto incrementada su valoración en un 14% sobre su precio de adquisición con respecto a la valoración de diciembre de 2018.

Nuestra cartera de oficinas cuenta con una superficie bruta alquilable (SBA) de 50.000 m² y su ocupación a diciembre de 2019 es del 73%. En términos comparables (Lfl), sin tener en cuenta el efecto de las nuevas adquisiciones a lo largo de 2019, este segmento de la cartera, se ha revalorizado un 9,5%.

91%
del valor total
del portfolio

LOGÍSTICA

Nuestra cartera logística representa un 9% del valor total de nuestros activos y está compuesta por un activo logístico en uno de los principales corredores de distribución de Madrid. Este activo se ha revalorizado un 37% sobre su precio de adquisición.

9%
del valor total
del portfolio



OFFICES

Our office portfolio represents 91% of the total value of our assets and is composed of Class A buildings or buildings with the potential to be Class A. Our office assets are located in Madrid, with 27% located in the Central Business District (CBD) and the remainder in well-established business areas of Madrid. Offices increased +14% in value vs. acquisition price.

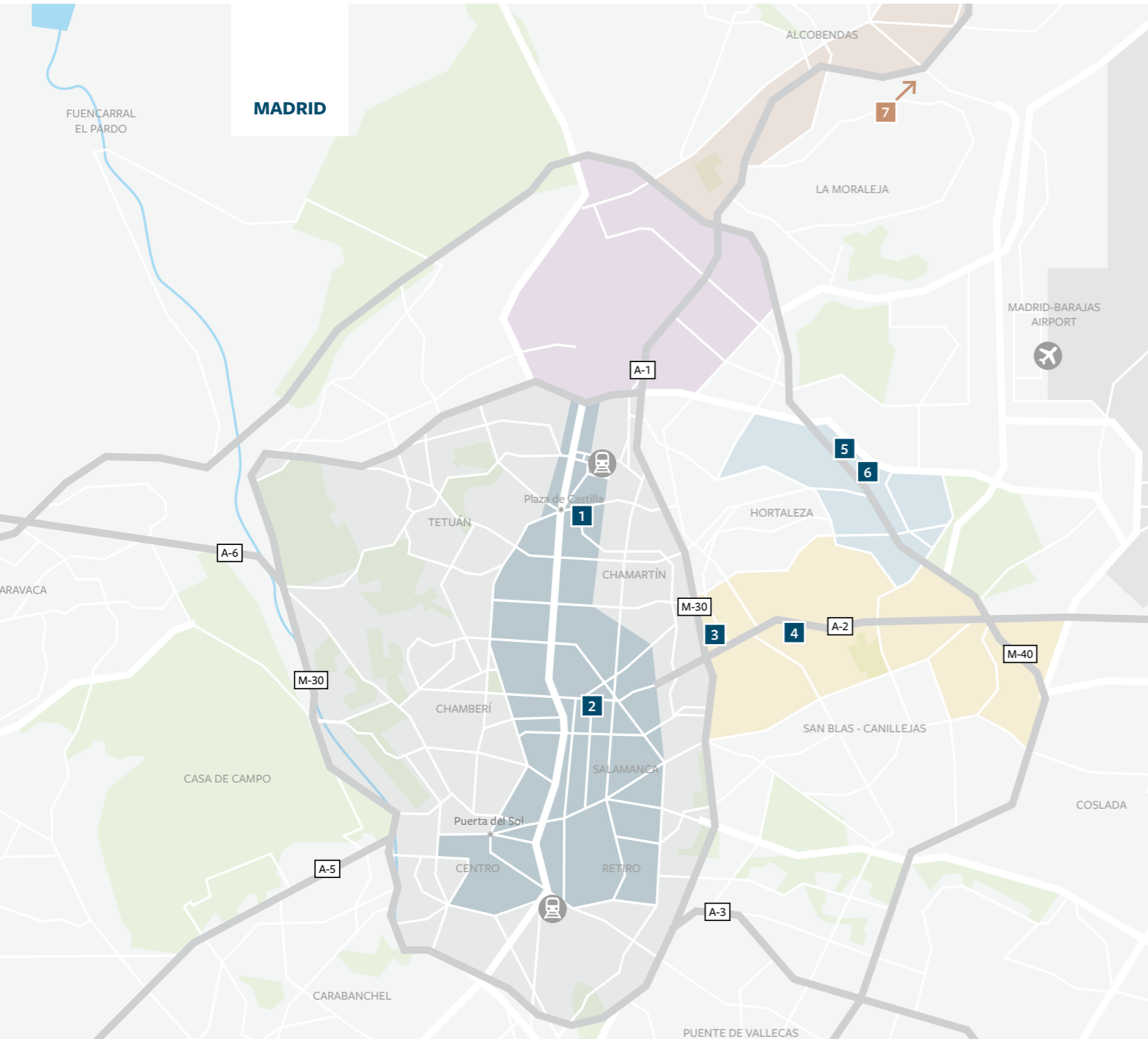
Our office portfolio has a gross lettable area (GLA) of 50,000 sqm and the occupancy rate as of December 2019 was 73%. On a like-for-like (Lfl) basis this segment increased +9.5% in value over the twelve-month period.

91%
of the total value
of our portfolio

LOGISTICS

Our logistics portfolio represents 9% of the total value of our assets and consists of a logistics unit in one of the principal distribution corridors in Madrid. Its value is 37% above its acquisition price.

9%
of the total value
of our portfolio



- CBD
- Centro Ciudad (interior M30)
City Centre (inside M30)
- A2/M30
- Campo de las Naciones
- Las Tablas
- Arroyo de la Vega

**OFICINAS
OFFICES**

**LOGÍSTICA
LOGISTICS**



1 HABANA



2 MARÍA DE MOLINA 39



7 GUADALIX



3 RAMÍREZ DE ARELLANO 21



4 BOTANIC



5 CRISTALIA



6 LS7



OFICINAS CBD
1 HABANA

DESCRIPCIÓN

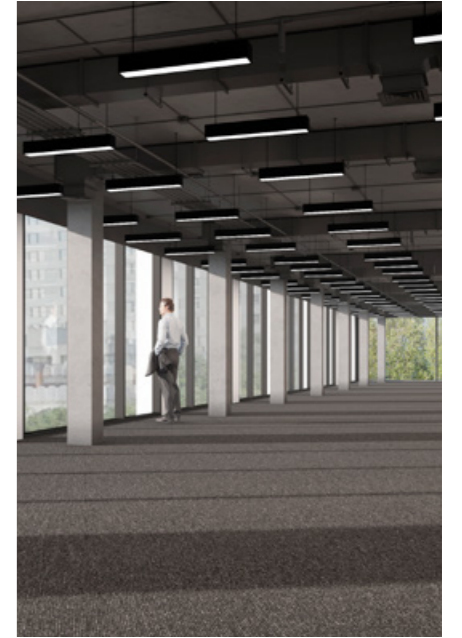
Edificio exento de Clase A, localizado en el CBD *prime* de Madrid. Una vez terminada la reforma, el activo tendrá una superficie de 4.300 m² distribuidos en 4 plantas sobre rasante y una terraza en la azotea, con plantas diáfanas de 1.000 m² y 65 plazas de parking interiores. El inmueble se beneficia de una excelente visibilidad, con gran potencial como oficina corporativa insignia. El proyecto consistirá en una renovación total durante 2020 y 2021 que incluirá la reforma de la fachada, entrada, zonas comunes y todas las instalaciones del edificio. El estudio de arquitectura Fenwick Iribarren es el encargado del proyecto de reforma. El edificio ganará en eficiencia, dejando plantas totalmente diáfanas y funcionales. La entrada del edificio se hará a nivel de calle por la parte frontal, dando una mayor importancia a la plaza y ganando mucha visibilidad. El proyecto contará con certificación LEED® Gold y se espera entregar en el tercer trimestre de 2021.

UBICACIÓN

Edificio situado en la zona norte de Madrid, a pocos minutos andando del Paseo de la Castellana (CBD). El activo se rodea de una amplia oferta de servicios a pocos minutos a pie, como restaurantes, colegios, tiendas y hospitales. Asimismo, posee excelentes conexiones de transporte público: las estaciones de metro de Cuzco y Pío XII se encuentran a escasos minutos a pie, con conexión con el aeropuerto. Adicionalmente, la calle de Alberto Alcocer, ofrece un acceso fácil a la M30.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Diciembre 2018
Estrategia	Reforma completa
Precio Neto	18,5M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	24,2M.€
Precio de mercado	5.701 €/m ²



OFFICES CBD
1 HABANA

DESCRIPTION

Grade A free-standing office building located in Madrid's prime CBD. Upon completion the building will provide 4,300 sqm GLA, distributed over 4 storeys with a roof terrace, with floor plates of ca. 1,000 sqm plus 65 underground car parking spaces. The property benefits from excellent visibility, with great potential for corporate signage. The building will undergo a full refurbishment during 2020 and 2021, including facade, entrance hall, and common areas. The refurbishment project has been designed by Fenwick Iribarren Architects. The building will gain in efficiency, providing fully open and functional floor plates. The entrance to the building will be at street level from the front, giving greater importance to the square and enhancing visibility. Certification LEED GOLD will be sought and is expected to be delivered in the third quarter of 2021.

LOCATION

Located in the northern part of Madrid's CBD. The property benefits from a wide selection of local services all within walking distance, including restaurants, schools, stores and hospitals. Excellent transport connections: Cuzco and Pío XII metro stations are located at walking distance from the building, with rapid connection to Madrid Barajas Airport, and easy access to the M30 ring road is provided via Alberto Alcocer.

KEY FACTS

Acquisition date	December 2018
Strategy	Full Refurbishment
Net Asset Price	€18.5M
Market Value (Dec'19)	€24.2M
Market Value	5,701 €/sqm



OFICINAS CBD
2 María de Molina 39

DESCRIPCIÓN

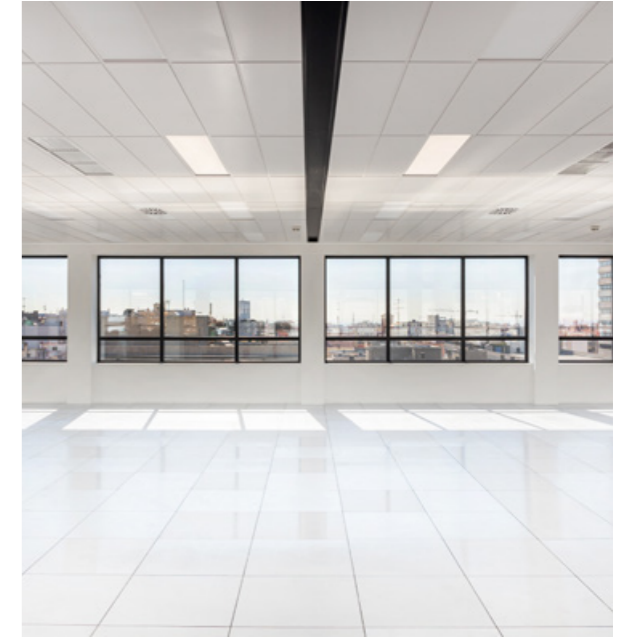
Edificio de oficinas *prime* en el corazón del CBD de Madrid construido en 1968 propiedad de cuatro compañías diferentes. Se trata de un edificio exento que ofrece a los inquilinos plantas luminosas y flexibles gracias a su planta rectangular, de 1.200 m², algo realmente poco común en la zona. El activo posee con una gran visibilidad, gracias a su enorme fachada a María de Molina. Actualmente se encuentra en fase final de remodelación.

UBICACIÓN

Ubicado en la Calle María de Molina, una de las arterias principales de Madrid, cuenta con una situación de acceso y comunicaciones privilegiada. Es una zona muy demandada por firmas de co-working. La zona se beneficia de una amplia oferta de opciones de transporte y una gran cantidad de servicios de alto nivel.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Dic. 2018 / Feb. 2019
Estrategia	Propiedad única
Precio Neto	23,6M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	30,0M.€
Precio de mercado	7.278 €/m ²



OFFICES CBD
2 María de Molina 39

DESCRIPTION

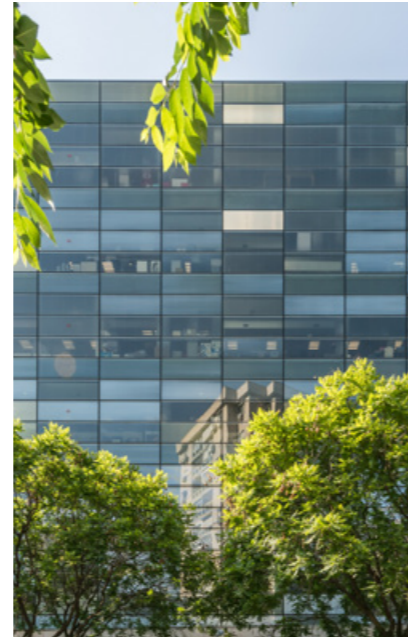
Prime office building at the heart of Madrid's CBD, built in 1968 and owned by four different companies. It is free-standing building that offers tenants flexible floor plates with excellent natural light, due to its rectangular shape, of c. 1,200 sqm, which is rare in this location. The asset has great visibility, thanks to its significant facade to María de Molina. It is currently undergoing floor-by-floor refurbishment which is almost completed.

LOCATION

Located on Calle María de Molina, one of the main arteries of Madrid, it has privileged accessibility and communications. It is also a highly demanded area by co-working firms. The area benefits from a wide range of transportation options and a large number of high-level services.

KEY FACTS

Acquisition date	Dec. 2018 / Feb. 2019
Strategy	Single ownership
Net Asset Price	€23.6M
Market Value (Dec'19)	€30.0M
Market Value	7,278 €/sqm



3 OFICINAS M30-A2 BD Ramírez de Arellano 21

DESCRIPCIÓN

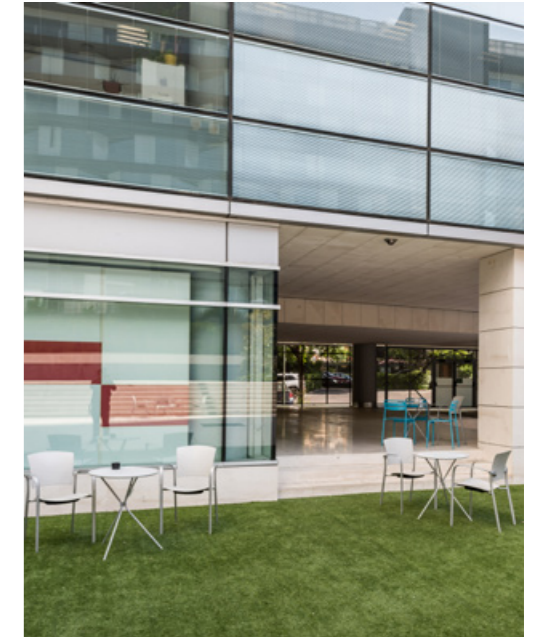
Edificio de oficinas *prime* diseñado por Rafael de la Hoz y terminado en 2008. Ocupado en su totalidad por el Grupo Sonae. Sus 6.759 m² sobre rasante se distribuyen en 6 plantas dedicadas a oficinas y acceso, y está dotado de 110 plazas de aparcamiento en una planta bajo rasante. Sobre una parcela de 4.000 m² este edificio exento ocupa aproximadamente 1.000 m². Además, posee un amplio patio ajardinado para esparcimiento de sus ocupantes y tiene gran aporte de luz natural. Edificio de aspecto moderno, con espacios y materiales de altas calidades, y una altura libre de 2,8m, sus plantas diáfanos sin columnas tienen aproximadamente 1.000 m², muro cortina, un lobby de entrada con doble altura, aire acondicionado con sistema VRV, falso techo, suelo técnico y está en un excelente estado de mantenimiento. El edificio cuenta con una certificación BREEAM “muy bueno”.

UBICACIÓN

El activo está localizado cerca de la unión entre la A2 y la M30, próximo a las oficinas centrales de AXA y BNP Paribas España. La autovía A2 de Madrid destaca por su proximidad al CBD (7' en coche), de la circunvalación M30 y del aeropuerto de Barajas (7' en coche). Las estaciones de metro de Arturo Soria y Avenida de la Paz, así como el centro comercial Arturo Soria están a pocos minutos a pie.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Junio 2019
Estrategia	Renegociación de rentas
Precio Neto	32,5M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	33,5M.€
Precio de mercado	4.956 €/m ²



3 OFFICES M30-A2 BD Ramírez de Arellano 21

DESCRIPTION

Prime office building designed by Rafael de la Hoz and completed in 2008. It is currently fully occupied by the Sonae Group. Its 6,759 sqm above ground are distributed over 6 floors of offices and entrance lobby, offices and access, plus 110 underground car spaces. Built on a 4,000 sqm plot, this free-standing building occupies approximately 1,000 sqm and benefits from a large garden patio for its tenants to enjoy. The quality of the materials and design gives the building a modern appearance. The asset has a double height entrance lobby and glass, curtain wall facade. 1,000 sqm floor plates are column-free with raised floor and suspended ceilings and it's in excellent condition. The HVAC system is VRV. The building has a BREEAM certification “very good”.

LOCATION

Located close to the junction of the A2 motorway with the M30 orbital highway. Building located next to AXA and BNP Paribas's Spanish HQs. The A2 corridor stands out for its close proximity to the CBD (7' drive), the M30 and Barajas airport (7' drive). Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations and Arturo Soria Plaza shopping centre are all within short walking distance.

KEY FACTS

Acquisition date	June 2019
Strategy	Re-leasing
Net Asset Price	€32.5M
Market Value (Dec'19)	€33.5M
Market Value	4,956 €/sqm



OFICINAS M30-A2 BD

4 Botanic

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *prime* situado en una zona de muy alta visibilidad de la autovía A2 en Madrid, que estará reformado de forma integral entre 2020 y 2021. Este edificio cuenta con 9.391 m² distribuidos en 9 plantas sobre rasante, que van desde los 450 m² de planta hasta los 1.700 m², y que se caracterizan por su gran altura y la ausencia de columnas, tiene además 193 plazas de parking. Adicionalmente, el edificio contará en el acceso con amplias zonas ajardinadas, una zona de restauración y una de fitness. Realizará el proyecto el estudio de arquitectura Álvarez-Sala, liderado por el prestigioso arquitecto D. Enrique Álvarez-Sala, dotándolo de calidades óptimas, máxima flexibilidad y el mayor nivel posible de certificación sostenible LEED®.

UBICACIÓN

Activo situado en la zona de oficinas consolidada de la M30-A2 de Madrid (Autovía Madrid-Barcelona). La autovía A2 de Madrid destaca por su proximidad al CBD (7' en coche), de la circunvalación M30 y del aeropuerto de Barajas (7' en coche). El edificio cuenta con buenas comunicaciones de transporte público, así como con servicios en las proximidades, incluyendo un centro comercial de reciente creación al otro lado de la calle. Como inquilinos en la zona destacan el Banco Santander, L'oreal o Vodafone.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Enero 2019
Estrategia	Reforma total
Precio Neto	23,5M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	29,0M.€
Precio de mercado	3.088 €/m ²



OFFICES M30-A2 BD

4 Botanic

DESCRIPTION

Prime office building, highly visible from the A2 in Madrid, which will be completely renovated between 2020 and 2021. This nine storey building comprises approximately 9,391 sqm GLA and 193 car spaces. Column-free floor plates range from 450 sqm to 1,700 sqm and enjoy excellent natural light and floor to ceiling height. In addition, the building will have access to large garden areas, to dining and fitness areas. The refurbishment project has been designed by Alvarez-Sala Studio, led by the prestigious architect D. Enrique Alvarez-Sala, giving it the best qualities, maximum flexibility and the highest possible level of sustainable certification LEED®.

LOCATION

Located in Madrid's very established M30-A2 (Madrid-Barcelona motorway) office area. The A2 corridor stands out for its strategic location and close proximity to the CBD (7' drive), the M30 orbital motorway and Barajas airport (7' drive). The property benefits from good public transport links and local amenities in the vicinity, including a recently built shopping centre across the street. Other tenants in the surrounding area include Banco Santander, L'Oreal and Vodafone.



KEY FACTS

Acquisition date	January 2019
Strategy	Full Refurbishment
Net Asset Price	€23.5M
Market Value (Dec'19)	€29.0M
Market Value	3,088 €/sqm



OFICINAS CAMPO DE LAS NACIONES MADRID BD

5 **Cristalia**

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas terminado en 2011 que forma parte del Parque Empresarial Cristalia. El complejo agrupa casi 100.000 m² de oficinas, así como un moderno hotel, y cuenta con guardería, restaurantes, pista de pádel y servicio de seguridad. Se trata de un inmueble de oficinas de Clase A exento, altamente eficiente con certificación LEED Gold, situado en una zona de oficinas consolidada de Campo de las Naciones. Su ubicación estratégica en la circunvalación M11, con una extraordinaria visibilidad, lo hacen propicio para ser un buque insignia corporativo. El edificio se distribuye en 6 plantas que suman una superficie de 10.928 m² de modernas oficinas, con plantas diáfanos de 1.800 m². Adicionalmente, tiene 202 plazas de parking interiores.

UBICACIÓN

El activo está ubicado en la zona de Campo de las Naciones, considerada una de las áreas de oficinas más consolidadas y atractivas fuera del CBD. Está estratégicamente situada a medio camino entre el aeropuerto y el CBD. La estación de metro de San Lorenzo está a poca distancia a pie. El complejo posee un buen acceso para vehículos desde las principales vías: M40, M11, A1, A2 y R2. Tiene una excelente visibilidad, ideal para edificio corporativo.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Enero 2019
Estrategia	Ocupación y renegociación de rentas
Precio Neto	39,25M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	41,5M.€
Precio de mercado	3.798 €/m ²



OFFICES CAMPO DE LAS NACIONES MADRID BD

5 **Cristalia**

DESCRIPTION

Office building, built in 2011, being part of the Cristalia Business Park. The complex brings together almost 100,000 sqm of offices, as well as a modern hotel, and has a nursery, restaurants, paddle tennis court and security service. It is a free-standing, highly efficient grade A office property with LEED Gold certification, located in an established office area of Campo de las Naciones. Prominent position on the M11 motorway with excellent visibility and potential corporate signage. The six storey building provides 10,928 sqm of modern office accommodation with column-free floor plates of over 1,800 sqm. The building has basement car parking with 202 spaces.

Location

Located in the Campo de las Naciones area — considered to be Madrid's most established and attractive office market outside the CBD. It is strategically located between the airport and the CBD. San Lorenzo Metro station is a short walk away. The complex benefits from very good car access from the following major motorways: M40, M11, A1, A2 and R2. It has excellent visibility for corporate signage.

KEY FACTS

Acquisition date	January 2019
Strategy	Lease-up and re-leasing
Net Asset Price	€39.25M
Market Value (Dec'19)	€41.5M
Market Value	3,798 €/sqm



OFICINAS CAMPO DE LAS NACIONES MADRID BD

6 LS7

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas diseñado originalmente como un centro de proceso de datos, por lo que dispone de calidades muy interesantes para crear un edificio de Clase A. Destacan en este aspecto sus amplias plantas, que disponen de una altura libre de unos 2,70 metros con suelo técnico y falso techo recién instalados. El activo se distribuye en 5 plantas sobre rasante, que suman un total de 14,500 m² aproximadamente, además de 196 plazas de parking ubicadas en dos plantas bajo rasante. Se ha adquirido a mitad de reforma, con la intención de ampliar el proyecto e incrementar sus posibilidades comerciales mejorando el espacio interior (a través de la creación de un atrio en la zona central de la planta), aumentando la SBA y mejorando las zonas comunes y ajardinadas. Está prevista la consecución de certificación LEED® y WELL.

UBICACIÓN

El activo está ubicado en la zona de Campo de las Naciones, considerada una de las áreas de oficinas más consolidadas y atractivas fuera del CBD. Está estratégicamente situada a medio camino entre el aeropuerto y el CBD. La estación de metro de San Lorenzo está a poca distancia a pie. El complejo cuenta con un buen acceso para vehículos desde las principales vías: M40, M11, A1, A2 y R2. Tiene una excelente visibilidad, ideal para edificio corporativo.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Diciembre 2019
Estrategia	Reforma completa
Precio Neto	37,7M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	41,0M.€
Precio de mercado	2.828 €/m ²



OFFICES CAMPO DE LAS NACIONES MADRID BD

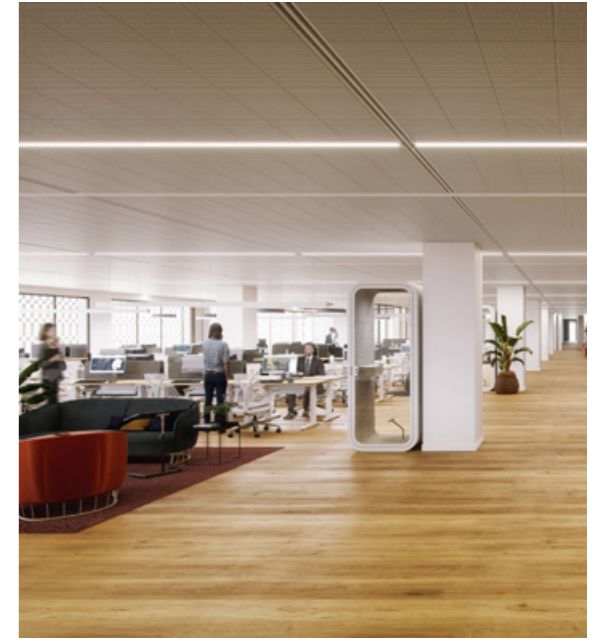
6 LS7

DESCRIPTION

Originally designed as a data processing centre, this office building has very interesting qualities to create a Class A building, such as large floorplates, good floor to ceiling heights, around 2.70 meters, with recently installed technical floor and false ceiling recently installed. The property comprises five storeys above grade providing approximately 14,500 sqm plus two basement floors accommodating 196 cars spaces. It has been acquired mid-refurbishment, with the intention of enhancing the project to enhance its marketability by creating an atrium in the centre of the floorplate; increasing its GLA and upgrading common areas and landscaping. Certification LEED® and WELL will be sought.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area — considered to be Madrid's most established and attractive office market outside the CBD. It is strategically located between the airport and the CBD. San Lorenzo Metro station is a short walk away. The complex benefits from very good vehicular access to the following major motorways: M40, M11, A1, A2 and R2. It has excellent visibility for corporate signage.



KEY FACTS

Acquisition date	December 2019
Strategy	Full Refurbishment
Net Asset Price	€37.7M
Market Value (Dec'19)	€41.0M
Market Value	2,828 €/sqm



LOGÍSTICA MADRID 2º ANILLO
7 **Guadalix**

DESCRIPCIÓN

Nave logística de frío desarrollada por Gazeley en 2008 en régimen de llave en mano para el actual inquilino, Eroski. Actualmente tiene uso como centro de distribución estratégica para productos frescos. El activo se encuentra en una parcela de 35.000 m². La huella del inmueble ocupa un 61% de la parcela. Destaca su acceso directo a la autovía A1, que conecta Madrid con el norte. En su interior, la nave se distribuye entre la zona de almacén, de unos 24.474 m² (incluyendo un sótano con cámara de frío de 3.035 m²); y unas oficinas de 1.220 m². Se divide entre varias cámaras de frío con temperaturas diferentes según el producto almacenado. Varían desde zonas de frío positivo para productos frescos; zonas para la preparación de carne y pescado y cámaras de frío negativo (hasta -23°C) para productos congelados. La nave posee 29 muelles de carga y una altura libre de 9,50m. En 2018 se firmó un nuevo contrato de alquiler con un plazo de obligado cumplimiento hasta 2025.

UBICACIÓN

La nave se sitúa en el km 32 de la autovía A1, que se dirige hacia el País Vasco y Francia por el norte. Su ubicación la sitúa a 30 minutos de centro de Madrid y a 11km de la unión entre la A1 y la circunvalación M-50, facilitando las conexiones con otras vías. Comparte su localización con compañías como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola y Mitsubishi.

FACTORES CLAVE

Fecha de adquisición	Abril 2019
Estrategia	Re-equipamiento
Precio Neto	16,4M.€
Valor de mercado (Dic. 19)	22,5M.€
Precio de mercado	876 €/m²



LOGISTICS MADRID 2ND RING
7 **Guadalix**

DESCRIPTION

Cold storage logistics warehouse developed by Gazeley in 2008 as a turnkey project for the current tenant, Eroski, which uses it as a strategic distribution hub for fresh produce. The asset is located on a site of 35,000 sqm, of which it occupies around 61%. It has direct access to the A1 motorway, which connects Madrid with the north. The warehouse area comprises about 24,474 sqm (including a basement with a 3,035 sqm cold chamber); and an office area of 1,220 sqm. It has several cold chambers with different temperatures depending on what is stored. They range from positive cold areas for fresh product; areas for meat and fish preparation and negative cold chambers (up to -23°C) for frozen products. The property has 29 loading bays and a free height of 9.5 m. In 2018 a new rental contract was signed with a mandatory deadline until 2025.

LOCATION

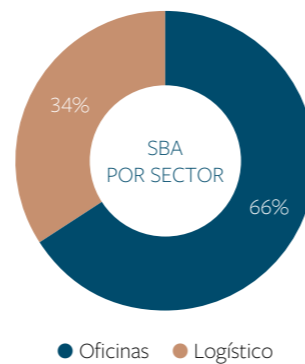
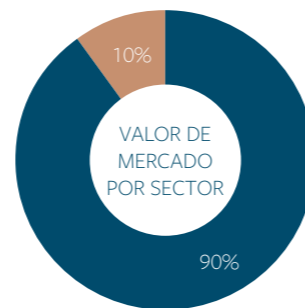
The warehouse is located at km 32 of the A-1 highway which leads north to the Basque Country and France. It positions the property some 30 minutes from the centre of Madrid. It is 11 km from the junction of the A-1 with the M-50 highway facilitating connections with other national highways. It shares this location with companies such as Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola and Mitsubishi.

KEY FACTS

Acquisition date	April 2019
Strategy	Re-equipment
Net Asset Price	€16.4M
Market Value (Dec'19)	€22.5M
Market Value	876 €/sqm

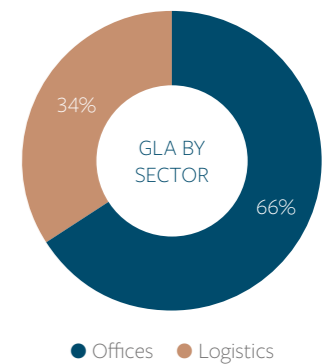
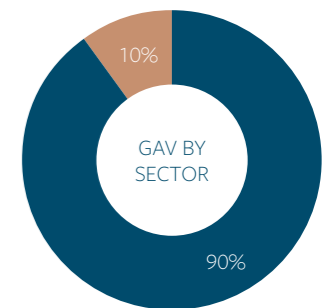
La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE bajo hipótesis de precios de mercado a 31 de diciembre de 2019 y siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

	Tipo de activo		Total
	Oficinas	Logístico	
Activos	6	1	7
SBA (m ²)	49.934	25.694	75.628
Plazas aparcamiento (uds.)	763	0	763
Precio neto de compra (M€)	175,1	16,4	191,5
Precio de adquisición/m ² (€)	3.506	638	na
Valor de mercado (M€)	199,2	22,5	221,7
Variación de la valoración	14%	37%	16%
Apalancamiento	48%	0%	43%
Rendimiento inicial bruto	2,6%	9,3%	3,2%
Rendimiento inicial neto	2,3%	8,8%	2,8%



The portfolio valuation was carried out by the real estate consultancy CBRE, in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Red Book valuation standards based on net market value as at 31 Dec, 2019.

	Asset class		Total
	Offices	Logistics	
Assets	6	1	7
GLA (sqm)	49,934	25,694	75,628
Parking spaces (units)	763	0	763
Net Acquisition price (€m)	175.1	16.4	191.5
Acquisition price/sqm (€)	3,506	638	na
Market Value (€m)	199.2	22.5	221.7
Value change	14%	37%	16%
LTV	48%	0%	43%
Gross Initial Yield	2.6%	9.3%	3.2%
Net Initial Yield	2.3%	8.8%	2.8%



Oficinas

En 2019 se han adquirido cuatro edificios de oficinas (todos en Madrid) en línea con nuestro enfoque disciplinado de inversión, con un porcentaje de descuento significativo sobre el coste de reposición, lo que se ha traducido en importantes plusvalías. La valoración de los activos adquiridos en 2019 ascendió a 180 millones de euros a fecha de 31 de diciembre de 2019, lo que supone un incremento del +10% con respecto al precio de adquisición. En conjunto, el total invertido en este sector durante el año suma una SBA de 43.451 m² y 720 plazas de parking. Todos los edificios están ubicados en submercados consolidados que gozan de buenas comunicaciones y atraen a arrendatarios de gran prestigio. El precio pagado por estos activos equivale a 3.313 euros por m²; en todos los casos, los valores individuales han sido inferiores al coste de reposición estimado. El rendimiento inicial bruto de la cartera de oficinas ha sido del 3,2%¹ sobre los ingresos existentes y ha registrado una tasa de ocupación del 73%¹.

Logístico

Se ha adquirido un activo logístico con una SBA total de 25.700 m². Se trata de un inmueble de Clase A y se sitúa en un emplazamiento de importancia estratégica. El precio neto desembolsado es de 638 euros/m² (por debajo del coste de reposición para una instalación de este tipo), lo que implica un incremento de valor respecto al precio de adquisición de un +37%. El sector logístico es especialmente atractivo porque existe alta demanda, ofrece una menor volatilidad y unos mayores ingresos por rendimiento. Los ingresos corrientes de este activo producen un rendimiento inicial bruto del 9,3% con una tasa de ocupación del 100%.

Miles de euros (salvo que se especifique)	Activos (nº)	SBA (m ²)	Parking (uds.) ⁴	Precio Adqu. (EURm)	Coste adqu. (EURm)	Precio Adqu. (€/m ²) ⁵	GAV ²	Ocupación	Renta Bruta anualizada ⁶ (€'000)	Renta neta anualizada (€'000)	Rentab. bruta ⁷	EPRA NIY ⁸
INVERSIONES INMOBILIARIAS												
Oficinas	4	26.043	374	114	117	4.052	129	73%	3,621	3,413	3,2%	2,6%
Madrid	4	26.043	374	114	117	4.052	129	73%	3,62	3,413	3,2%	2,6%
CBD	2	8.356	62	42	43	4.804	54	58%	0,65	0,612	1,5%	1,1%
Madrid Centro(M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	34	100%	1,46	1,493	4,5%	4,4%
Madrid Ciudad	1	10.928	202	39	40	3.314	42	67%	1,52	1,308	3,9%	3,1%
Logística	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Total inversiones inmobiliarias	5	51.737	374	130	134	2.357	152	86%	5,152	4,866	4,0%	3,2%

DESARROLLOS³							
Oficinas	2	23.891	389	61	63	2.319	70
Madrid	2	23.891	389	61	63	2.319	70
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Madrid Centro(M30)	-	-	-	-	-	-	-
Madrid Ciudad	2	23.891	389	61	63	2.319	70
Logística	-	-	-	-	-	-	-
Total desarrollos	2	23.891	389	61	63	2.319	70
Total de la Cartera	7	75.628	763	191	197	2.345	222

(1) Sobre la cartera en explotación; (2) Basado en la valoración independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 diciembre 2019; (3) En base a las recomendaciones de EPRA, las inversiones inmobiliarias corresponden a los activos alquilados o en estado de comercialización, excluyendo los desarrollos. Los desarrollos que se están realizando actualmente son América y LS7. Los desarrollos que se llevarán a cabo el futuro se consideran inversiones inmobiliarias durante la fase de planificación; (4) Solo incluye las plazas de aparcamiento subterráneo; otras clases, como las plazas en superficie o de moto no están incluidas en este dato; (5) Ajustado por el parking; (6) Topped-up passing rental income; (7) Topped-up Renta bruta anualizada entre GAV; (8) Según recomendación EPRA, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property

Offices

During 2019 four office buildings have been acquired (all of them in Madrid) in accordance with our disciplined investment approach, the individual values have been significantly below estimated replacement cost, translating into capital gains. The valuation of the assets acquired in 2019 amounted to EUR 180 million as of 31 December 2019, representing an increase of +10% over acquisition price. Overall, the investment made in the office sector throughout the year comprised 43,451 sqm GLA and 720 parking spaces. All the buildings are located in established submarkets, which are well-connected and appealing to prospective tenants. The average acquisition price amounts to 3,333 €/sqm; individual values have been below estimated replacement cost in every investment. The gross initial yield of the office portfolio has been 3.2%¹ of existing income with an occupancy rate of 73%¹.

Logistics

A logistics asset has been acquired, with a 25,700 sqm GLA. The Class A property enjoys a highly strategic location. With a net acquisition price of 638€/sqm (below estimated replacement cost for a warehouse of this type), its market value has increased by +37%. The logistics market is currently very attractive due to high demand, lower volatility and higher capital return. The asset's current income brings a 9.3% net initial yield with an occupancy rate of 100%.

EUR m. unless specified	Assets (#)	GLA (sqm)	Parking (slots) ⁴	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (€/sqm) ⁵	GAV ² (EURm)	Occupancy rate	Annualised GRI ⁶ (€'000)	Annualised NRI (€'000)	Gross yield ⁷	EPRA NIY ⁸
INVESTMENT PROPERTIES												
Offices	4	26,043	374	114	117	4,052	129	73%	3,621	3,413	3,2%	2,6%
Madrid	4	26,043	374	114	117	4,052	129	73%	3.62	3.413	3.2%	2.6%
CBD	2	8,356	62	42	43	4,804	54	58%	0.65	0.612	1.5%	1.1%
Inner Madrid (M30)	1	6,759	110	32	33	4,315	34	100%	1.46	1.493	4.5%	4.4%
Greater Madrid	1	10,928	202	39	40	3,314	42	67%	1.52	1.308	3.9%	3.1%
Logistics	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,531	1,453	9,3%	6,4%
Madrid	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1.531	1.453	9.3%	6.4%
Total investment properties	5	51,737	374	130	134	2,357	152	86%	5,152	4,866	4,0%	3,2%

REDEVELOPMENTS³							
Offices	2	23,891	389	61	63	2,319	70
Madrid	2	23,891	389	61	63	2,319	70
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Inner Madrid (M30)	-	-	-	-	-	-	-
Greater Madrid	2	23,891	389	61	63	2,319	70
Logistics	-	-	-	-	-	-	-
Total redevelopments	2	23,891	389	61	63	2,319	70
Total Portfolio	7	75,628	763	191	197	2,345	222

(1) Excluding redevelopments; (2) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2019; (3) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include America and LS7. Planned portfolio redevelopments still considered investment properties during the project definition phase; (4) includes underground parking slots only; other types such as overground slots or moto slots are not included in this figure; (5) Adjusted for parking; (6) Topped-up passing rental income; (7) Topped-up annualized GRI divided by GAV; (8) As per EPRA recommendations, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property