

4

Cartera de Activos

Our Asset Portfolio

| | |
|--------------------|-----|
| Introducción | 50 |
| Introduction | 51 |
| Cartera de activos | 54 |
| Property portfolio | 55 |
| Gestión activa | 110 |
| Active management | 111 |
| Valoración | 116 |
| Valuation | 117 |

Introducción

El equipo de Árima trabaja con un objetivo de creación de valor a partir de proyectos transformadores y sostenibles. Para ello, se analizan e identifican los activos adecuados en zonas con potencial, y se trabaja para transformarlos, con excelentes certificaciones ambientales y una huella de carbono significativamente menor. La amplia experiencia del equipo en el sector inmobiliario posiciona a Árima como un referente para 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. Mediante el reposicionamiento, la reversión y el arrendamiento se materializan los objetivos de la Compañía y se obtiene una cartera equilibrada compuesta por inmuebles en desarrollo y en explotación.

Árima invierte principalmente en propiedades a precios inferiores al valor de reposición, que representan excelentes oportunidades de inversión considerando los precios históricos.

El Grupo basa su actividad en una gestión responsable y eficiente, con un enfoque al desarrollo socioeconómico sostenible de las zonas donde opera. Nuestra gestión activa de la cartera está orientada a mejorar la calidad y eficiencia de los inmuebles para hacerlos más sostenibles y ofrecer mayor bienestar a los usuarios. Con todo ello mejoramos la fidelización de los arrendatarios, generando una rentabilidad estable.

Árima lleva a cabo toda su actividad en el marco de sus valores corporativos: calidad, confianza y compromiso social.



Introduction

Árima's goal is to create value via sustainable projects with the potential to transform. To do this, the Company explores and identifies suitable assets in up-and coming areas, then works to transform them, obtaining the most exacting of environmental certifications and significantly lowering their carbon footprints as part of the process. Its extensive experience in the real estate sector makes Árima a point of reference for both tenants and shareholders.

The Company's strategy primarily involves investing in office buildings that are either prime or have the potential to become prime and which are located in the most consolidated areas of Madrid and Barcelona – where we have seen the highest levels of rental and investment activity in recent real estate cycles. Through repositioning, reversion and leasing, the Company is able to achieve its objectives and maintain a balanced portfolio of both assets under development and occupied properties.

Árima primarily invests in properties with prices below their replacement value and that offer excellent investment opportunities compared with previous transaction prices.

Central to the way Árima operates is responsible and efficient property management with a focus on the sustainable socio-economic development of the areas where its assets are located. The Company actively manages its property portfolio, improving on quality and efficiency in order to make them more sustainable and enhance occupier well-being and thereby boost tenant loyalty and ensure stable returns.

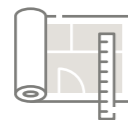
Árima has three core values: quality, trust and social commitment.

Principales indicadores 2022



9 activos

8 edificios de oficinas,
1 nave logística



101.927 m²

De superficie bruta
alquilable total



380 M€

Valor bruto
de los activos



+16.000 m²

De nuevos
arrendamientos

Key indicators 2022



9 assets

8 offices,
1 logistics warehouse



101,927 sqm

Total Gross
Leasable Area



€380M

Gross Asset Value



+16,000 sqm

In new leases

▼ Desglose de la cartera

| M. EUR salvo que se especifique otra unidad | Activos (#) | SBA (m²) | Parking (plazas) ² | Precio Adq. (EURM) | Coste Adq. (EURM) | Precio Adq. (€/m²) ³ | GAV ⁴ | Tasa de ocupación | Renta bruta anualizada ⁵ (€'000) | Renta neta anualizada ⁵ (€'000) | Rentabilidad ⁶ | NIY ⁷ |
|---|-------------|----------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|---|--|---------------------------|------------------|
| ACTIVOS EN OPERACIÓN¹ | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 5 | 36.326 | 625 | 137 | 141 | 3.455 | 203 | 68% | 7,188 | 5,869 | 5,2% | 2,9% |
| Madrid | 5 | 36.326 | 625 | 137 | 141 | 3.455 | 203 | 68% | 7,188 | 5,869 | 5,2% | 2,9% |
| CBD | 2 | 8.381 | 89 | 42 | 43 | 4.773 | 78 | 100% | 3,377 | 2,952 | 8,0% | 3,8% |
| Madrid centro (M30) | 1 | 7.108 | 110 | 32 | 33 | 4.103 | 32 | 100% | 1,741 | 1,554 | 5,4% | 4,8% |
| Madrid periferia | 2 | 20.838 | 426 | 63 | 65 | 2.705 | 93 | 44% | 2,070 | 1,363 | 3,3% | 1,5% |
| Logística | 1 | 25.694 | – | 16 | 17 | 638 | 35 | 100% | 2,205 | 2,123 | 13,4% | 6,1% |
| Madrid | 1 | 25.694 | – | 16 | 17 | 638 | 35 | 100% | 2,205 | 2,123 | 13,4% | 6,1% |
| Total activos en operación | 6 | 62.020 | 625 | 154 | 158 | 2.288 | 238 | 81% | 9,393 | 7,992 | 6,1% | 3,4% |
| ACTIVOS EN REFORMA | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 3 | 39.907 | 656 | 75 | 77 | 1.854 | 142 | | | | | |
| Madrid | 3 | 39.907 | 656 | 75 | 77 | 1.854 | 142 | | | | | |
| CBD | – | – | – | – | – | – | – | | | | | |
| Madrid centro (M30) | 1 | 12.500 | 200 | 22 | 22 | 2.117 | 50 | | | | | |
| Madrid periferia | 2 | 27.407 | 456 | 53 | 55 | 1.752 | 92 | | | | | |
| Logística | - | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| Activos en reforma | 3 | 39.907 | 656 | 75 | 77 | 1.854 | 142 | | | | | |
| Total cartera | 9 | 101.927 | 1.281 | 229 | 235 | 2.127 | 380 | | | | | |

A cierre del ejercicio 2022, la cartera de Árima está compuesta por 9 activos de los cuales ocho son oficinas y uno logístico. Se trata de activos de clase A, 100% ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital.

La superficie bruta alquilable aumenta en 2022 hasta alcanzar los 101.927 m² gracias al buen progreso de las reformas, principalmente a la agrupación de fincas del activo Pradillo que ha permitido aumentar la superficie edificable del proyecto en un aprox. 20%.

La suma de la superficie de las oficinas asciende a un total de 76.233 m² y 1.281 plazas de aparcamiento mientras que el activo logístico se extiende en 25.694m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de los activos de oficinas se sitúa en un 81% gracias a un récord de arrendamientos firmados en el año (16.197 m²) que aumentan la ocupación en 10 puntos porcentuales⁸. La nave logística está arrendada en su totalidad.

Las mejoras acometidas en los inmuebles y los arrendamientos firmados durante el periodo han incrementado la valoración de cartera hasta situarse en 380M€.

(1) Según las recomendaciones de EPRA, los activos en operación comprenden los activos alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Cadenza, Dune y Pradillo. (2) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneo; otros tipos, como las plazas en superficie o las plazas para motos, no se incluyen en esta cifra. (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento. (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022. Las evaluaciones externas independientes se realizan dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre. (5) Renta pasante 'topped-up'. (6) Renta pasante 'topped-up' dividida por el precio de adquisición. (7) Calculados como la renta pasante a fecha del balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor neto de mercado de los activos en propiedad. (8) Compara las inversiones inmobiliarias a 31/12/2022 que también lo eran a 31/12/2021.

▼ Portfolio breakdown

| EUR m. unless specified | Assets (#) | GLA (sqm) | Parking (slots) ² | Acq Price (EURm) | Acq Cost (EURm) | Acq Price (€/sqm) ³ | GAV ⁴ | Occupancy rate | Annualised GRI ⁵ (€'000) | Annualised NRI ⁵ (€'000) | Gross yield ⁶ | NIY ⁷ |
|--|------------|----------------|------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|
| INVESTMENT PROPERTIES¹ | | | | | | | | | | | | |
| Offices | 5 | 36,326 | 625 | 137 | 141 | 3,455 | 203 | 68% | 7,188 | 5,869 | 5,2% | 2,9% |
| Madrid | 5 | 36,326 | 625 | 137 | 141 | 3,455 | 203 | 68% | 7,188 | 5,869 | 5,2% | 2,9% |
| CBD | 2 | 8,381 | 89 | 42 | 43 | 4,773 | 78 | 100% | 3,377 | 2,952 | 8,0% | 3,8% |
| Inner Madrid (M30) | 1 | 7,108 | 110 | 32 | 33 | 4,103 | 32 | 100% | 1,741 | 1,554 | 5,4% | 4,8% |
| Greater Madrid | 2 | 20,838 | 426 | 63 | 65 | 2,705 | 93 | 44% | 2,070 | 1,363 | 3,3% | 1,5% |
| Logistics | 1 | 25,694 | – | 16 | 17 | 638 | 35 | 100% | 2,205 | 2,123 | 13,4% | 6,1% |
| Madrid | 1 | 25,694 | – | 16 | 17 | 638 | 35 | 100% | 2,205 | 2,123 | 13,4% | 6,1% |
| Total investment properties | 6 | 62,020 | 625 | 154 | 158 | 2,288 | 238 | 81% | 9,393 | 7,992 | 6,1% | 3,4% |
| REDEVELOPMENTS | | | | | | | | | | | | |
| Offices | 3 | 39,907 | 656 | 75 | 77 | 1,854 | 142 | | | | | |
| Madrid | 3 | 39,907 | 656 | 75 | 77 | 1,854 | 142 | | | | | |
| CBD | – | – | – | – | – | – | – | | | | | |
| Inner Madrid (M30) | 1 | 12,500 | 200 | 22 | 22 | 2,117 | 50 | | | | | |
| Greater Madrid | 2 | 27,407 | 456 | 53 | 55 | 1,752 | 92 | | | | | |
| Logistics | – | – | – | – | – | – | – | | | | | |
| Redevelopments | 3 | 39,907 | 656 | 75 | 77 | 1,854 | 142 | | | | | |
| Total Portfolio | 9 | 101,927 | 1,281 | 229 | 235 | 2,127 | 380 | | | | | |

At the end of 2022, Arima's portfolio comprised nine assets, including eight offices and one logistics warehouse. Its assets are Grade A and are all located in consolidated areas of Madrid.

The gross lettable area increased to 101,927 sqm in 2022 due to the progress made in the Company's refurbishments – largely a result of the work undertaken to combine the properties at the Pradillo asset where an additional circa 20% has been added to the project's buildable area.

The office complex features 76,233 sqm and 1,281 parking spaces, while the logistics warehouse is set over 25,694 sqm and equipped with 29 loading docks. The occupancy rate for the portfolio's office properties stands at 81%, up 10% year-on-year⁸, thanks to the record number of leases signed in 2022 (16,197 sqm). The logistics warehouse is fully leased.

The improvements made to the properties and the leases signed over the course of the last year have raised the value of the portfolio to €380 million.

(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include, Cadenza, Dune and Pradillo. (2) Includes underground parking slots only; other types such as overground slots or motorcycle slots are not included in this figure. (3) Adjusted for parking. (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) as of 31 December 2022. External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December. (5) Topped-up passing rental income. (6) Topped-up annualized GRI divided by acquisition price. (7) Calculated as the annualised rental income based on the topped-up cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the net market value of the property. (8) Compares real estate investments at 31/12/2022 versus 31/12/2021.

Cartera de activos

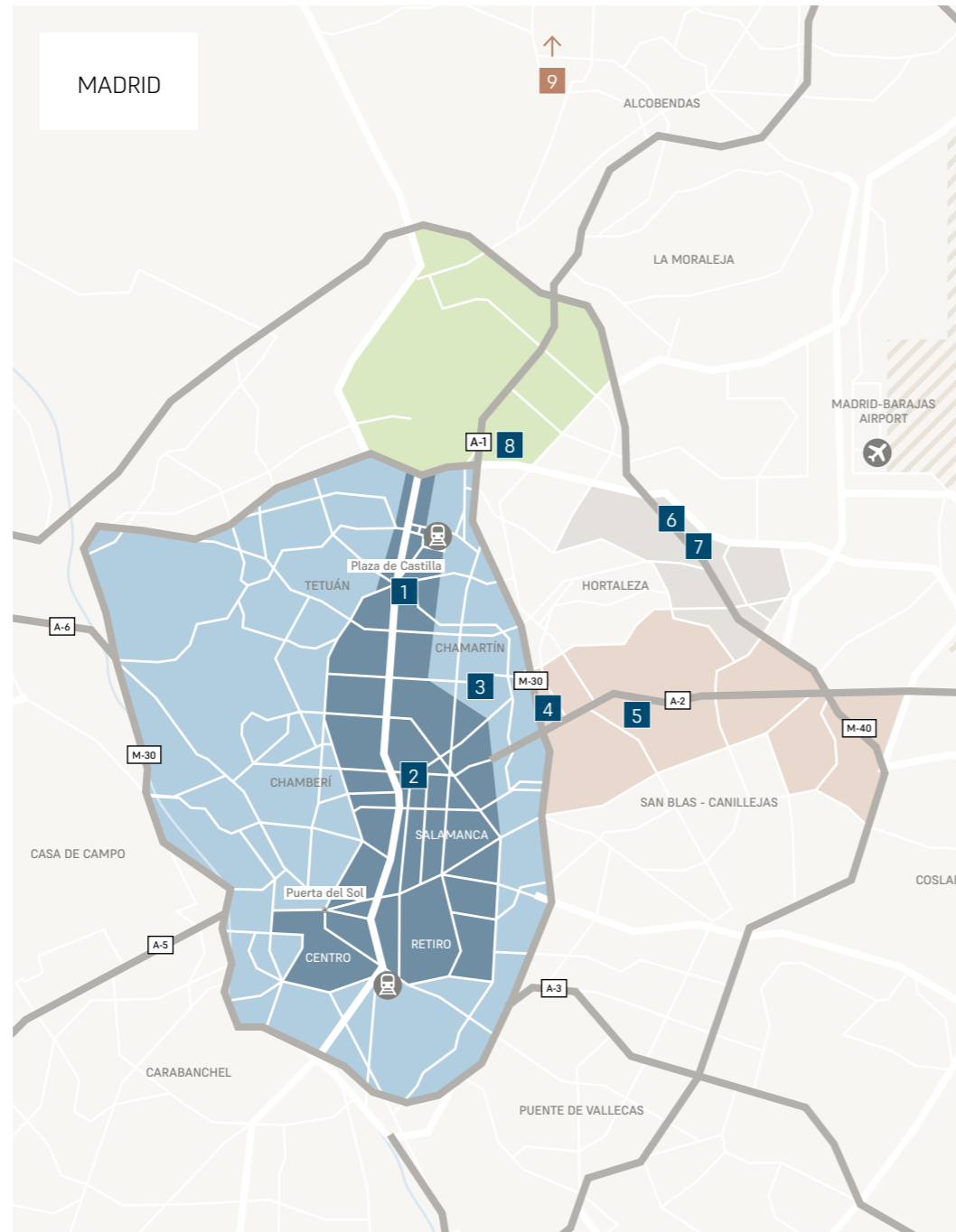
Property portfolio

OFICINAS OFFICES

- 1 Habana
 - 2 MM39
 - 3 Pradillo
 - 4 RMA
 - 5 Botanic
 - 6 Cristalia
 - 7 Cadenza
 - 8 Dune
- 1 Madrid CBD
 - 2 Madrid Centro
Central Madrid
 - 3 A2/M30
 - 4 Campo de las Naciones
 - 5 Las Tablas/Manoteras

LOGÍSTICA LOGISTICS

- 9 Guadalix



1 Habana



2 MM39



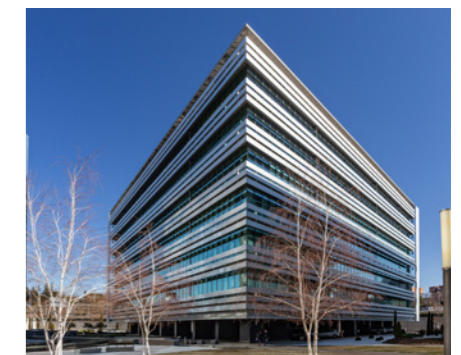
3 Pradillo



4 RMA



5 Botanic



6 Cristalia



7 Cadenza



8 Dune



9 Guadalix

1 Habana

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
■ Madrid CBD
-  **SBA**
4.356 m²
-  **PLAZAS PARKING**
65 (+25% eléctricas)

1 Habana

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
■ Madrid CBD
-  **GLA**
4,356 sqm
-  **PARKING SPACES**
65 (+25% electric)



DESCRIPCIÓN

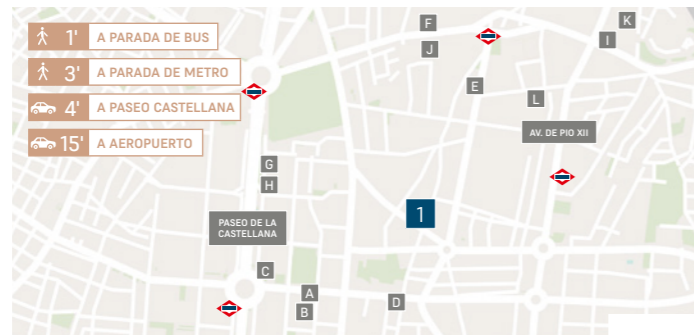
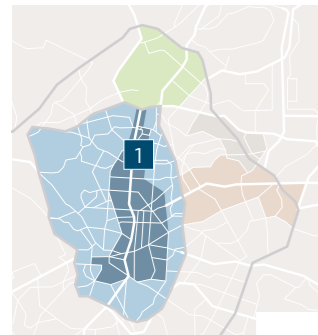
Edificio de oficinas exento de clase A, situado en el distrito de negocios de Madrid (CBD). El edificio cuenta con un total de 4.356 m² de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco plantas. Dispone de plantas de unos 1.000 m², una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo.

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 finalizado a finales de 2022. El proyecto de reforma ha sido diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren y ha abarcado la redistribución, la nueva entrada al edificio, las zonas comunes, las nuevas instalaciones, la fachada y las zonas de oficinas. La entrada al edificio está ahora a nivel de calle por la parte frontal, lo que aumenta aún más su protagonismo y visibilidad. 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.

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 Neinver
- J Laboratorios Alter
- K DLV
- L Universidad Alfonso X

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 ² |
| Capex esperado | 11,5M€ |
| Capex esperado | 2.640 €/m ² |
| Inversión Total | 30M€ |
| Inversión Total | 6.888 €/m ² |
| Rentabilidad | 6-7% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

DESCRIPTION

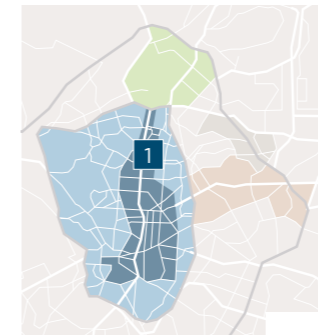
A stand-alone Grade A office building located in Madrid's prime CBD. The property offers a GLA of 4,356 sqm arranged over five floors and features bright, flexible office spaces. Each floor comprises approximately 1,000 sqm, while the property also benefits from a large roof terrace and 65 underground parking spaces.

The property boasts excellent visibility and is ideal for housing a flagship corporate headquarters. Refurbishment works began in H2 2020 and were completed at the end of 2022. This project, the work of architects Fenwick Iribarren, has resulted in a new layout and building entrance, upgraded office and communal spaces, new fixtures and services and improvements to the façade. The main entrance is now at street level to the front of the building, enhancing its visual presence. The entire property has been let to a single top-tier tenant, who took up occupancy in late 2022.

LOCATION

Located in the northern part of Madrid's CBD, Habana boasts excellent visibility from Paseo de la Habana and immediate access to Paseo de la Castellana. It offers first-rate transport links, and with Cuzco and Pío XII metro stations just a short walking distance away, it offers a quick connection to Madrid Barajas airport. The M-30 ring road is also easily accessed via Alberto Alcocer. A wide selection of local amenities are within easy reach of the property, with a multitude of shops and restaurants to choose from, as well as a number of schools and hospitals.

LOCAL MAP



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

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Acquisition Date | 21/12/2018 |
| Value-add Strategy | Full Refurbishment |
| Net Acquisition Price | €18,5m |
| Net Acquisition Price | 4.247 €/sqm |
| Expected Capex | €11,5m |
| Expected Capex | 2.640 €/sqm |
| Total Investment | €30m |
| Total Investment | 6.888 €/sqm |
| Yield on Cost | 6-7% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

El activo está diseñado para incluir los más altos estándares de sostenibilidad. Así, el proyecto incorpora una fachada de Krion®, material que funciona como bactericida y depurador de aire, un 90% de los puestos de trabajo con luz natural y una optimización de los sistemas de accesos.

Entre las instalaciones destacan ascensores de última generación, sistemas de aire acondicionado VRV con filtros fotocatalíticos, luminarias de bajo consumo y aislamientos de última generación. Además, el activo cuenta con una instalación solar térmica en cubierta que permite aprovechar la energía solar para generar agua caliente. Toda la gestión de estas instalaciones está centralizada en un BMS (*Building Management System*) que permite la monitorización del buen funcionamiento del edificio y de los consumos, para asegurar la máxima eficiencia.

Los usuarios del edificio cuentan con numerosas superficies ajardinadas, diseñadas por Fernando Martos, para aportar esa conexión con la naturaleza tan positiva para el bienestar.

Para fomentar la movilidad sostenible, el edificio cuenta con una dotación de 15 bicicletas eléctricas, así como un 25% de plazas habilitadas para recargar vehículos eléctricos.

Tras la reforma, se ha mejorado la certificación energética del activo logrando una calificación A reconociendo una reducción del 60% de los consumos y del 73% de las emisiones de CO₂ gracias a las mejoras llevadas a cabo.

A fecha de publicación del presente informe el activo ya ha obtenido la certificación LEED Oro, estando a la espera de las certificaciones WELL Oro y WELL Health & Safety.



SUSTAINABILITY

The property has been designed to meet the most exacting sustainability standards. For example, it features a Krion® façade –a material that both kills bacteria and purifies air– offers optimised access control and 90% of the workstations benefit from natural light.

In terms of its installations, standout features include its state-of-the-art lifts, VCR air conditioning systems with photocatalytic filters, energy efficient lighting and the latest insulation technology. A solar thermal system fitted on the roof provides the energy for water heating. The property is equipped with a central Building Management System (BMS), allowing its performance and use of resources to be monitored for maximum efficiency.

Users have access to an abundance of green spaces designed by Fernando Martos. These create a link with the natural world, with all its powers to promote well-being.

To encourage sustainable mobility, a fleet of 15 electric bicycles is available for tenant use, and 25% of parking bays have electric charging points.

The refurbishment has resulted in a significant boost to the property's energy performance. It now holds a A rating, reflecting a 60% reduction in energy use and a 73% reduction in CO₂ emissions.

At the time of publication of this report, the property has been awarded LEED Gold certification, with WELL Gold and WELL Health & Safety pending.



2 MM39

María de Molina 39, Madrid

 SECTOR
Oficinas


 UBICACIÓN
■ Madrid CBD


 SBA
4.025 m²

 PLAZAS PARKING
24

2 MM39

María de Molina 39, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
■ Madrid CBD

 GLA
4,025 sqm

 PARKING SPACES
24



DESCRIPCIÓN

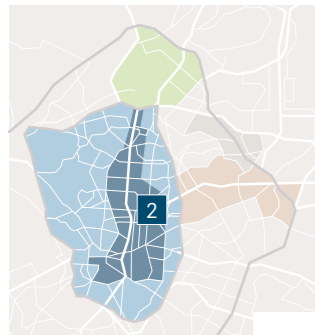
Edificio de oficinas *prime* situado en el corazón del CBD de Madrid, adquirido parcialmente en varias fases a diferentes propietarios. El inmueble ofrece a los inquilinos unas plantas luminosas y flexibles de unos 1.200 m², algo poco frecuente en esta ubicación. Se llevó a cabo una reforma integral de tres plantas que se han alquilado una vez finalizadas las obras, situando el activo en un nivel de ocupación del 100%.

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 acabados del más alto nivel en las zonas del vestíbulo de los 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 ya que la zona se beneficia de una amplia gama de opciones de transporte público, y un excelente nivel de servicios locales de alta calidad.

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

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 ² |
| Capex esperado | 3M€ |
| Capex esperado | 745 €/m ² |
| Inversión Total | 26,6M€ |
| Inversión Total | 6.609 €/m ² |
| Rentabilidad | 5-6% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

DESCRIPTION

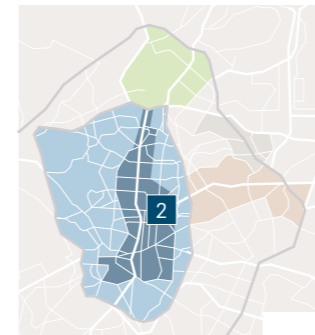
Acquired from a number of different owners across several phases, this prime office building is located in the heart of Madrid's CBD. The property offers a light-filled, flexible office space of approximately 1,200 sqm – qualities that are not easy to come by in this area. Three vacant floors underwent a full-scale refurbishment before being let, with the property now finding itself 100% fully let.

As part of the refurbishment works, the building's floor structure was reinforced, windows were installed in its façade, the toilets, HVAC system, raised floors and suspended ceilings were replaced and the lift and lobby areas were upgraded with premium finishes. The addition of a new external fire escape also doubled the building's permitted occupancy levels.

LOCATION

The property is located on Calle María de Molina, one of Madrid's main arterial roads, boasting excellent access and communications. This area is highly sought-after by companies looking for offices, as it benefits from a wide range of public transport options and high-quality local services.

LOCAL MAP



- 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

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Acquisition Date | 20/12/2018-28/02/2019 |
| Value-add Strategy | Partial Refurbishment |
| Net Acquisition Price | €23.6m |
| Net Acquisition Price | 5,863 €/sqm |
| Expected Capex | €3m |
| Expected Capex | 745 €/sqm |
| Total Investment | €26.6m |
| Total Investment | 6,609 €/sqm |
| Yield on Cost | 5-6% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

Árma ha apostado por la sostenibilidad y la innovación en el proyecto de reforma y ha trabajado para crear ambientes óptimos con equipamientos de alta eficiencia. El 90% de los puestos de trabajo se benefician de luz natural y existe un control de temperatura, humedad e iluminación personalizado por cada media planta. Además, se han instalado luminarias de bajo consumo, aislamientos de última generación y sistemas de climatización inteligente.

Durante la reforma, se puso especial énfasis en crear un activo que cuidara al máximo la salud de los inquilinos. Así, se colaboró con Aire Limpio para instalar sistemas fotocatalíticos de purificación de aire (SFEG). Estos están diseñados para tratar el flujo de aire de los equipos de ventilación, reduciendo el riesgo de contaminación por compuestos químicos y microorganismos. Además de contribuir a la eliminación de estas partículas contaminantes, la instalación permite lograr un ahorro anual de consumo energético de 14.490 kWh y de emisiones de 14 TnCO₂.

Árma se esfuerza por garantizar que el 100% de la energía procede de fuentes de origen renovable, recomendando a nuestros inquilinos la contratación de energía verde para contribuir a la reducción de su huella de carbono y a las emisiones del edificio.

Todos estos esfuerzos se traducen en una mejora de la calificación energética del activo. Tras la reforma se ha obtenido la certificación energética nivel B que evidencia un ahorro en consumos de más del 20% (kWh/m²/año).



SUSTAINABILITY

Árma worked to include sustainability and innovation in the refurbishment project and to create optimal environments with highly efficient equipment. 90% of the workstations benefit from natural light as well as individual temperature, humidity and lighting control per half-floor. In addition, energy-efficient lighting, state-of-the-art insulation and intelligent air-conditioning systems have been installed.

During the refurbishment, special focus was placed on creating an asset that would take maximum care of the health of the tenants. Thus, we collaborated with Aire Limpio to install photocatalytic systems for air purification. These are installed in ventilation equipment to treat the air flow, reducing the risk of contamination by chemical compounds and micro-organisms. In addition to contributing to the elimination of these polluting particles, the installation allows annual savings in energy consumption of 14,490 kWh and emissions of 14 TnCO₂.

Árma strives to ensure that 100% of the energy comes from renewable sources, encouraging our tenants to contract green energy to contribute to the reduction of their carbon footprint and the building's emissions.

All these efforts translate into an improved energy rating for the asset. After the refurbishment, energy performance certificate level B has been obtained, which reflects savings in consumption of more than 20% (kWh/sqm/year).







3 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Madrid Centro
-  **SBA**
12.500 m²
-  **PLAZAS PARKING**
200 (10% eléctricas)

3 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Central Madrid
-  **GLA**
12,500 sqm
-  **PARKING SPACES**
200 (10% electric)



DESCRIPCIÓN

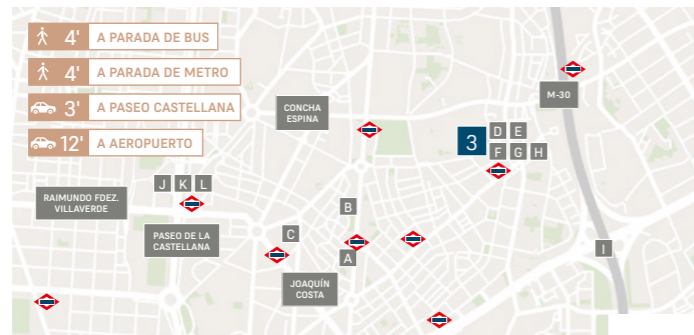
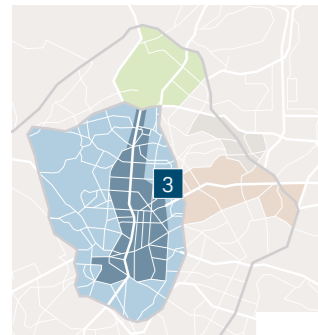
El activo fue adquirido a múltiples propietarios durante 2020 y 2021 en varias transacciones complejas fuera de mercado. Esto ha permitido generar un proyecto más institucional en uno de los barrios con mayor proyección muy cerca del CBD de Madrid.

Las adquisiciones comprenden un total de 10.225 m² de SBA, con la posibilidad de ampliar la superficie edificable hasta unos 12.500 m² tras la agrupación de parcelas y la ampliación del aparcamiento hasta las 200 plazas. A finales de 2022, se había completado la demolición de Pradillo 54-56, y se estaba negociando la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento existente en Pradillo 58. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen en el 2025. Durante el 2022 se ha llevado a cabo la licitación del diseño arquitectónico, seleccionado al prestigioso estudio b720 para el proyecto y se está licitando la construcción.

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.

MAPA DE LA ZONA

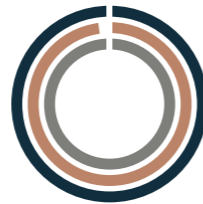


- A Ferrovial
- B Uría Menéndez
- C EAE Business School
- D Servired
- E Cabify
- F Singular Consulting
- G Registro Civil de Madrid
- H Indra
- I Alstom
- J Adobe Systems
- K Accenture
- L Savills Aguirre Newman

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 ² |
| Capex esperado | 26,3M€ |
| Capex esperado | 2.104 €/m ² |
| Inversión Total | 48M€ |
| Inversión Total | 3.840 €/m ² |
| Rentabilidad | >7% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

DESCRIPTION

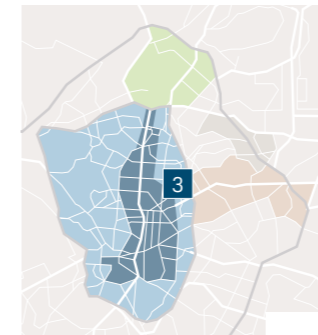
The property was acquired from multiple owners via several complex off-market transactions during 2020 and 2021, a process which gave rise to a large high-potential institutional project in one of Madrid's best office submarkets close to the CBD.

The acquisitions cover a total GLA of 10,225 sqm and offer the possibility of combining the properties to increase the buildable area to approximately 12,500 sqm and the number of parking spaces to 200. Demolition work at Pradillo 54-56 was completed towards the end of 2022, amid negotiations for the early termination of the standing lease agreement for Pradillo 58. The refurbishment is scheduled for completion in 2025. An architectural tender was launched in 2022, with the contract ultimately awarded to the acclaimed b720 studio. The tender for the construction work is now open.

LOCATION

Located in north Madrid, close to the CBD. The area, which is home to many tech company headquarters, is also seeing a rapid transformation as a number of new high-end residential schemes are starting to take shape. The Alfonso XIII and Concha Espina metro stations are located within walking distance from the building, providing a quick connection to Madrid Barajas airport, while the M-30 ring road is also easily accessed from the property. A wide selection of local amenities are located just a short distance away from the building, offering a multitude of restaurants and shops, as well as a number of schools and hospitals.

LOCAL MAP



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

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Acquisition Date | 27/10/2020-30/09/2021 |
| Value-add Strategy | Full Refurbishment |
| Net Acquisition Price | €21.7m |
| Net Acquisition Price | 1,736 €/sqm |
| Expected Capex | €26.3m |
| Expected Capex | 2,104 €/sqm |
| Total Investment | €48m |
| Total Investment | 3,840 €/sqm |
| Yield on Cost | >7% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

La reforma se llevará a cabo con un enfoque sostenible desde la fase de diseño del proyecto, considerando el bienestar del entorno y los usuarios.

Ya durante la fase de construcción, se están llevando a cabo actuaciones para garantizar que el activo alcance los más altos niveles de eficiencia y sostenibilidad. Así, se contratará a un experto independiente para la realización de un estudio energético y de un análisis de ciclo de vida. Este permitirá identificar mejoras sobre el proyecto planteado para reducir el carbono emitido durante la obra.

Para favorecer el uso de medios de transporte más respetuosos con el medioambiente, el edificio estará dotado tras la reforma con un 10% de plazas con puntos de recarga para coches eléctricos. Además, se apostará por el máximo aprovechamiento del espacio para la creación de zonas verdes y de descanso que contarán con un alto porcentaje de especies nativas y de bajo consumo de agua.

El activo estará equipado con instalaciones de última generación y alta eficiencia. Se prevé incluir placas fotovoltaicas en la cubierta con una capacidad aproximada de 100 kw para el suministro de energía a las zonas comunes, lo que permitirá reducir la huella de carbono. Todo ello contribuirá a mejorar la calificación energética actual del activo.

Se está trabajando para que se alcancen las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health & Safety y Wiredscore tras la reforma.



SUSTAINABILITY

The refurbishment will be carried out with a sustainable approach from the design phase of the project, considering the environment and the wellbeing of the tenants.

Already during the construction phase, actions are being carried out to ensure that the asset achieves the highest levels of efficiency and sustainability. An independent expert will be contracted to carry out an energy study and a life cycle analysis. This will identify improvements to the project to reduce the carbon emitted during the refurbishment works.

To encourage the use of more environmentally friendly means of transport, 10% of the parking spaces in the building will be equipped with charging points for electric cars. Árima will maximise the use of the space, creating green areas and rest areas with a high percentage of native species and low water consumption.

The asset will be equipped with state-of-the-art, high-efficiency facilities. It will include photovoltaic panels on the roof with a capacity of approximately 100 kw to supply energy to common areas, which will reduce the carbon footprint. This will contribute to improving the current energy rating of the asset.

Work is underway to achieve LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health & Safety and Wiredscore certification following the refurbishment.



4 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid

 SECTOR
Oficinas


 UBICACIÓN
Madrid Centro

 SBA
7,108 m²

 PLAZAS PARKING
110 (9% eléctricas)


4 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
Central Madrid

 GLA
7,108 sqm

 PARKING SPACES
110 (9% electric)



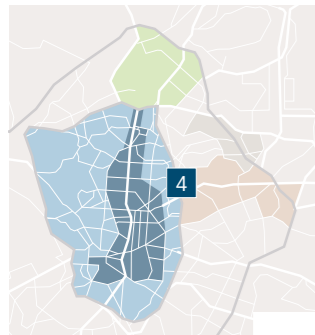
DESCRIPCIÓN

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

UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente ubicado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El corredor de la A2 destaca por su proximidad al CBD, a la M30 y al aeropuerto de 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.

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

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 ² |
| Capex esperado | - |
| Capex esperado | - |
| Inversión Total | 32,5M€ |
| Inversión Total | 4,567 €/m ² |
| Rentabilidad | ≈5% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

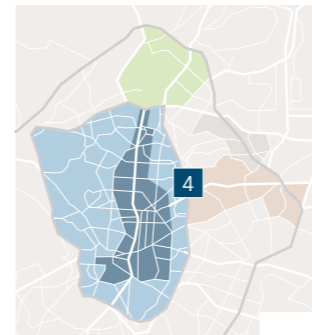
DESCRIPTION

A prime office building designed by architect Rafael de la Hoz in 2008, the property comprises a total of 7,108 sqm arranged over six floors, plus a basement floor housing 110 parking spaces. The property benefits from a double-height lobby and highly efficient, column-free floorplates of over 1,000 sqm. A generous internal courtyard floods 85% of the building's interior with natural light. It features a curtain wall façade and has a clear height of 2.8 m. The property is fully let to one of the largest hospital groups in Spain.

LOCATION

Located in the consolidated submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction where the A-2 motorway meets the M-30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. This A-2 area is within close reach of the CBD, the M-30 and Madrid Barajas airport. While the Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations, along with the Arturo Soria Plaza shopping centre are all within walking distance.

LOCAL MAP



- 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

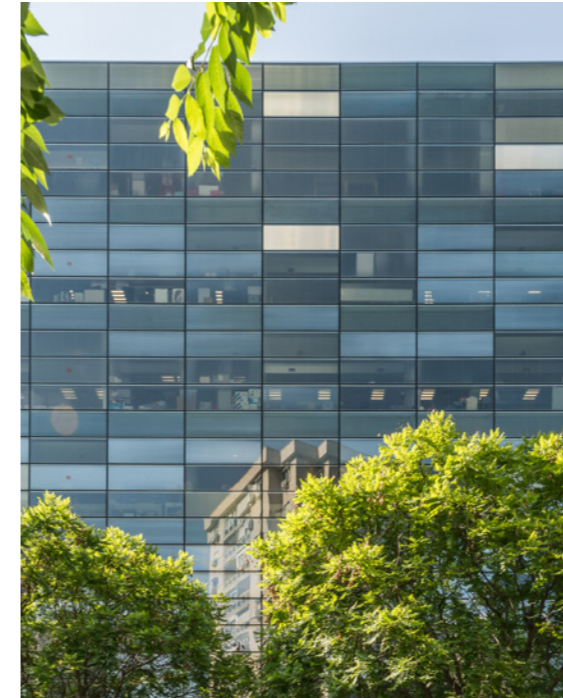
KEY FACTS

| | |
|-----------------------|-------------|
| Acquisition Date | 28/06/2019 |
| Value-add Strategy | Re-leasing |
| Net Acquisition Price | €32.5m |
| Net Acquisition Price | 4,567 €/sqm |
| Expected Capex | - |
| Expected Capex | - |
| Total Investment | €32.5m |
| Total Investment | 4,567 €/sqm |
| Yield on Cost | ≈5% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con instalaciones de alta eficiencia. Entre ellas destacamos las luminarias LED de bajo consumo y los sistemas de aire acondicionado VRV con control de temperatura y caudal centralizados. Hemos contado con el Grupo Aire Limpio para instalar filtros fotocatalíticos de purificación del aire. Estos aumentan la calidad del aire interior y suponen un ahorro anual energético de 16.706 kWh y un ahorro de emisiones de 12TnCO₂ frente a sistemas tradicionales. Además de reducir los consumos, están diseñados para tratar el flujo de aire de los equipos de climatización reduciendo el riesgo de contaminación por compuestos químicos y microorganismos.

La instalación solar térmica en la cubierta permite aprovechar la energía solar para generar calor para su uso en el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS). Durante el 2022, la energía producida por este sistema ha supuesto más de un 30% del consumo total del ACS. Además, se ha invertido en la puesta a punto del BMS (*Building Management System*) para adecuarlo a las necesidades de gestión actuales y poder hacer un uso más eficiente de las instalaciones.

Para el fomento de la movilidad sostenible, se han instalado cargadores para vehículos eléctricos en el 9% de las 110 plazas de aparcamiento del activo y un aparcamiento para 50 bicicletas.

Durante el ejercicio 2022, se ha renovado la certificación BREEAM manteniendo el nivel "Muy bueno" a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años. Entre las actuaciones que se han llevado a cabo en el marco de la renovación, destacan la elaboración de informes de riesgos naturales y de inundaciones y el desarrollo de un plan de emergencias contra los riesgos naturales.



SUSTAINABILITY

The asset has high efficiency installations which include energy-saving LED luminaires and VRV air conditioning systems with centralised temperature and flow control. We have worked with Grupo Aire Limpio to install photocatalytic air purification filters. These increase indoor air quality and represent an annual energy saving of 16,706 kWh and emissions savings of 12 TnCO₂ compared to traditional systems. In addition to reducing consumption, they are designed to treat the air flow of air conditioning equipment, reducing the risk of contamination by chemical compounds and micro-organisms.

The rooftop solar thermal installation allows solar energy to be harnessed to generate heat for use in the domestic hot water (DHW) supply. During 2022, the energy produced by this system accounted for more than 30% of the total DHW consumption. Moreover, Árima has invested in the BMS (*Building Management System*) to adapt it to current management needs and ensuring its ability to make more efficient use of the facilities.





In order to promote sustainable mobility, electric vehicle chargers have been installed in 9% of the 110 parking spaces of the asset as well as parking spaces for 50 bicycles.

During the 2022 financial year, the BREEAM certification has been renewed, maintaining the "Very Good" level despite the increase in the requirements of the international organisation in recent years. Among the actions carried out in the framework of the renewal, we have prepared reports on environmental risks and floods, and we have developed an emergency plan against natural risks.







5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
A2/M30
-  **SBA**
9.902 m²
-  **PLAZAS PARKING**
224 (+15% eléctricas)

5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
A2/M30
-  **GLA**
9,902 sqm
-  **PARKING SPACES**
224 (+15% electric)



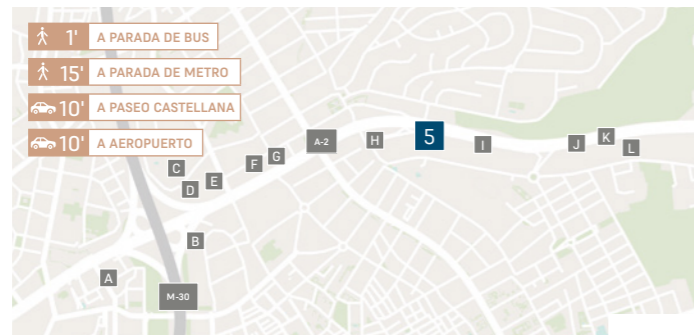
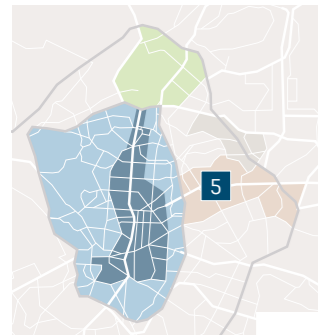
DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *prime*, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m² de SBA y 224 plazas de aparcamiento. Este edificio de nueve plantas cuenta con una excelente altura de suelo a techo (2,8 m) y luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo. Además, Botanic dispone de tres invernaderos, espacio para gimnasio y restaurante y espectaculares zonas exteriores ajardinadas. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 siguiendo el proyecto de reforma diseñado por Estudio Álvarez-Sala y se completaron en el segundo semestre de 2022. Cuenta con una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar e instalaciones de última generación.

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.

MAPA DE LA ZONA



- A Gas Natural
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F AXA
- G BNP Paribas
- H GE Wind Energy
- I Lóreal
- J Banco Santander
- K Grupo Anaya
- L 3M España

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 ² |
| Capex esperado | 17M€ |
| Capex esperado | 1.717 €/m ² |
| Inversión Total | 40,5M€ |
| Inversión Total | 4.090 €/m ² |
| Rentabilidad | 6-7% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

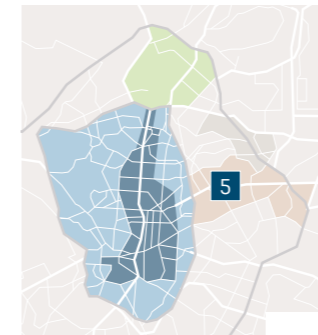
DESCRIPTION

Prime office property, highly visible from Madrid's A2 motorway, with a GLA of 9,902 sqm and 224 parking spaces. This nine-storey building offers an exceptional floor-to-ceiling height (2.8 m), with more than 90% of workstations benefitting from natural light. Botanic also features three glasshouses, a fitness area, restaurant and stunning landscaped grounds. Refurbishment works began in the second half of 2020 to a design by Estudio Álvarez-Sala and were completed in the latter part of 2022. The building now boasts a curtain wall façade providing acoustic insulation and solar control, plus a range of cutting-edge facilities.

LOCATION

Offering quick and easy access to central Madrid and the airport, the property is located in the well-established M-30/A-2 submarket. This is an outstanding strategic location close to the CBD, the M-30 motorway and Madrid-Barajas airport. It benefits from excellent public transport links and an abundance of local shops and services, including a shopping centre. Neighbouring buildings include the central headquarters of Banco Santander.

LOCAL MAP



- A Gas Natural
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F AXA
- G BNP Paribas
- H GE Wind Energy
- I Lóreal
- J Banco Santander
- K Grupo Anaya
- L 3M España

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Acquisition Date | 31/01/2019 |
| Value-add Strategy | Full Refurbishment |
| Net Acquisition Price | €23.5m |
| Net Acquisition Price | 2,373 €/sqm |
| Expected Capex | €17m |
| Expected Capex | 1,717 €/sqm |
| Total Investment | €40.5m |
| Total Investment | 4,090 €/sqm |
| Yield on Cost | 6-7% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

Se ha trabajado para lograr un activo eficiente, incluyendo una instalación fotovoltaica en la cubierta que alimenta las zonas comunes, sistemas de aire acondicionado VCR, una preinstalación para el control de acceso rápido con escáner biométrico, iluminación LED anti-deslumbramiento y materiales con bajo impacto ambiental. Se han instalado filtros fotocatalíticos para lograr una mejor calidad del aire interior con un menor consumo energético que permiten alcanzar un ahorro anual energético de 50.245 kwh y de emisiones de 36TnCO₂. Un 15% de las plazas de aparcamiento están destinadas a vehículos eléctricos y se han puesto 30 bicicletas eléctricas a disposición de los inquilinos.

El proyecto presta especial atención a las zonas ajardinadas que se extienden por 3.000 m² (equivalente al 30% de la superficie del activo) y permiten crear espacios naturales que fomenten un mayor bienestar para el inquilino.

Tras la reforma, se ha mejorado la eficiencia energética del activo logrando una calificación nivel A. Esto se traduce en una reducción del consumo de 74% (Kwh/m²/año) y una reducción de las emisiones del 81% (Kg CO₂/m²/año).

A fecha de publicación de este informe el activo ha obtenido las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health and Safety.



SUSTAINABILITY

Energy performance was a key objective for the refurbishment. Rooftop solar panels supply energy to communal spaces, and the property is now fitted with a VCR air conditioning system and anti-glare LED lighting. Materials were selected for their low environmental impact, and a biometric access control system was preinstalled. Photocatalytic air purification filters have improved internal air quality while achieving an annual energy saving of 50,245 kWh and cutting emissions by 36 tCO₂e. A fleet of 30 electric bicycles is available for tenant use and 15% of parking spaces are reserved for electric vehicles.

The designers have given considerable attention to the property's 3,000 sqm of green spaces (equivalent to 30% of its surface area), creating uplifting natural settings that foster well-being.





The refurbishment has boosted the property's energy rating to A, reflecting a 74% reduction in energy consumption (kWh per sqm per year) and an 81% reduction in CO₂ emissions (kg CO₂ per sqm per year).

At the time of writing, the property has been awarded the LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health and Safety certifications.







6 Cristalia

Vía de los Poblados 3, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Campo de las Naciones
-  **SBA**
10,936 m²
-  **PLAZAS PARKING**
202 (15% eléctricas)

6 Cristalia

Vía de los Poblados 3, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Campo de las Naciones
-  **GLA**
10,936 sqm
-  **PARKING SPACES**
202 (15% electric)



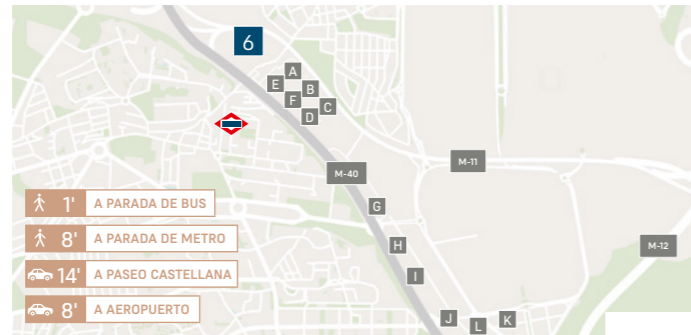
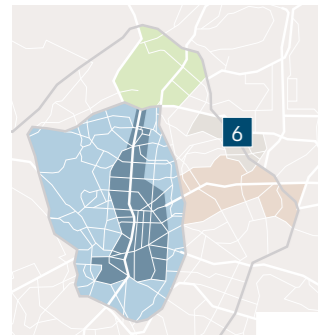
DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalía, dentro del submercado de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m² de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m². Cada planta es divisible en tres módulos y con una luminosidad extraordinaria gracias a su fachada totalmente acristalada. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento y está alquilado a varias empresas que operan en los sectores de servicios financieros, distribución y tecnología.

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.

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

DATOS CLAVE

| | |
|------------------------------|------------------------|
| Fecha de adquisición | 31/01/2019 |
| Estrategia creación de valor | Arrendamiento |
| Precio neto de adquisición | 39,25M€ |
| Precio neto de adquisición | 3.589 €/m ² |
| Capex esperado | - |
| Capex esperado | - |
| Inversión Total | 39,25M€ |
| Inversión Total | 3.589 €/m ² |
| Rentabilidad | 5-6% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

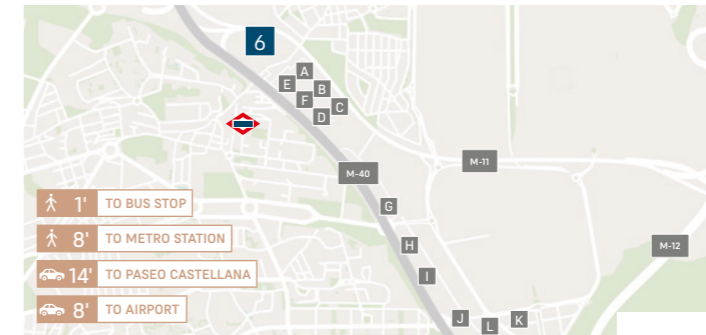
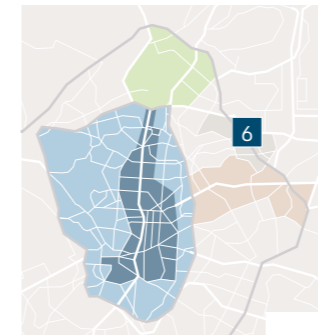
DESCRIPTION

A stand-alone, highly efficient, LEED Gold-certified, Grade A office building located in the consolidated Cristalía Business Park, within the Campo de las Naciones submarket. The building features 10,936 sqm of modern office space arranged over six column-free floors, with more than 1,800 sqm per floor and each floor offering the possibility of being divided into three modules. The property also boasts an extraordinary amount of natural light thanks to its fully glazed façade. Offering 202 parking spaces, it is currently let to several companies in the financial services, retail and technology sectors.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the M-40, M11, A-1, A-2 and R-2, all main motorways affording it excellent visibility and making it ideal for affixing corporate signage.

LOCAL MAP



- 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

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Acquisition Date | 31/01/2019 |
| Value-add Strategy | Lease-up and Re-leasing |
| Net Acquisition Price | €39.25m |
| Net Acquisition Price | 3,589 €/sqm |
| Expected Capex | - |
| Expected Capex | - |
| Total Investment | €39.25m |
| Total Investment | 3,589 €/sqm |
| Yield on Cost | 5-6% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con luminarias de bajo consumo, sistemas de climatización inteligentes y un renovado BMS (*Building Management System*) para un control eficiente de instalaciones y consumos. También dispone de los sistemas de purificación del aire SIPAP y los filtros fotocatalíticos SFEG, que permiten mejorar la calidad del aire interior con un menor consumo energético. Así se logra un ahorro anual de energía de 88.093 kwh y un ahorro anual de emisiones de 62 TnCO₂.

Gracias a una instalación de placas fotovoltaicas con potencia de 30 kW en la cubierta, se abastece energía renovable para las zonas comunes. Además, la instalación solar térmica ha permitido aprovechar la energía solar para el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS) suponiendo un 40% de la electricidad utilizada para este fin en 2022.

Un 15% de las plazas de aparcamiento cuentan con cargadores para vehículos eléctricos, asegurando que se fomenta al máximo el uso de medios de transportes más sostenibles entre los usuarios.

En 2022, se ha contratado a un tercero independiente para llevar a cabo una auditoria energética del activo, examinando las instalaciones y la eficiencia en el uso de la energía. También se ha decidido realizar un análisis de los motores de las unidades de tratamiento del aire, con el objetivo de sustituirlos por unos más eficientes energéticamente.

Las mejoras llevadas a cabo en el activo se traducen en un ahorro de consumos del 30% (kwh/m²/año) y de las emisiones del 52% (Kg CO₂/m²/año) según el último certificado de eficiencia energética obtenido, que ha alcanzado el nivel B. Además, cuenta con la certificación LEED Gold.



SUSTAINABILITY

The asset counts with energy-saving luminaires, intelligent air conditioning systems and a renewed BMS (building management system) for efficient control of installations and consumption. It also has SIPAP air purification systems and SFEG photocatalytic filters, which improve indoor air quality while lowering energy consumption. This results in annual energy savings of 88,093 kWh and annual emissions savings of 62 TnCO₂.

Thanks to an installation of photovoltaic panels with a capacity of 30 kW on the roof, renewable energy is supplied for the communal areas. In addition, the solar thermal installation has made it possible to use solar energy to supply domestic hot water (DHW), accounting for 40% of the electricity used for this purpose in 2022.

Additionally, 15% of the parking spaces are equipped with electric vehicle chargers, encouraging the use of more sustainable means of transport among tenants.





In 2022, an independent third party has been contracted to carry out an energy audit of the asset, examining the facilities and the efficiency of energy use. It has also been decided to carry out an analysis of the motors of the air handling units, with the aim of replacing them with more energy efficient ones.

All these improvements have resulted in a 30% saving in consumption (kwh/sqm/year) and a 52% reduction in emissions (Kg CO₂/sqm/year) according to the latest energy performance certificate obtained (level B). The building is also LEED Gold certified.



7 Cadenza

Vía de los Poblados 7, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Campo de las Naciones
-  **SBA**
14.565 m²
-  **PLAZAS PARKING**
215 (~10% eléctricas)

7 Cadenza

Vía de los Poblados 7, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Campo de las Naciones
-  **GLA**
14,565 sqm
-  **PARKING SPACES**
215 (~10% electric)



DESCRIPCIÓN

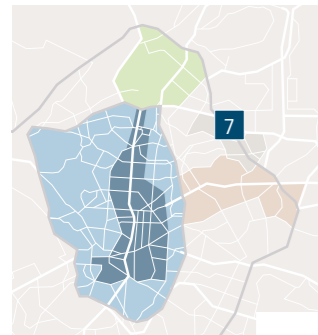
Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece los beneficios de plantas muy amplias (aproximadamente 2.800 m²) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco alturas sobre rasante que proporcionan aproximadamente 14.565 m² más dos plantas de sótano que albergan 215 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad para la señalización corporativa.

Las obras de reforma comenzaron en el segundo trimestre de 2020 siguiendo el proyecto diseñado por Estudio Lamela y se espera que finalicen a principios de 2023. Los trabajos han incluido una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones, un nuevo vestíbulo y un atrio en el centro de la planta. Estas intervenciones han supuesto un aumento neto de la SBA del edificio y una mejora significativa de la luz natural.

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.

MAPA DE LA ZONA



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

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 ² |
| Capex esperado | 12M€ |
| Capex esperado | 824 €/m ² |
| Inversión Total | 49,7M€ |
| Inversión Total | 3.412 €/m ² |
| Rentabilidad | 5-6% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

DESCRIPTION

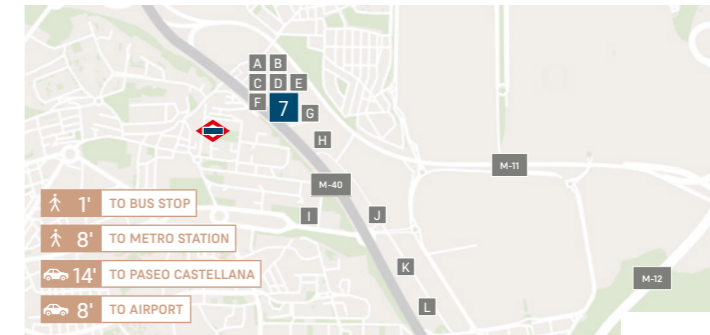
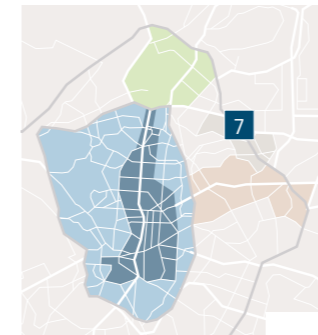
Originally designed as a data processing centre, this Grade A office building offers large floorplates (approximately 2,800 sqm) with excellent floor to ceiling height. The property comprises five above-ground floors, with a total area of approximately 14,565 sqm and two basement floors accommodating 215 parking spaces. The property's high-profile setting is ideal for corporate signage.

Refurbishment works got underway during Q2 2020, with the renovation project designed by Estudio Lamela expected to be completed at the start of 2023. As part of the works the property has been given a new three-level curtain wall façade and a new central atrium and lobby, increasing its GLA and filling the building's interior with considerably more natural light.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the M-40, M11, A-1, A-2 and R-2, all main motorways affording it excellent visibility and making it ideal for affixing corporate signage.

LOCAL MAP



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

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Acquisition Date | 30/12/2019 |
| Value-add Strategy | Full Refurbishment |
| Net Acquisition Price | €37.7m |
| Net Acquisition Price | 2,588 €/sqm |
| Expected Capex | €12m |
| Expected Capex | 824 €/sqm |
| Total Investment | €49.7m |
| Total Investment | 3,412 €/sqm |
| Yield on Cost | 5-6% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

El proyecto ha sido diseñado siguiendo los más altos estándares de sostenibilidad. Se ha trabajado para conservar el 100% de la estructura original y la gran mayoría de los acabados e instalaciones para reducir así la huella de carbono emitida durante la construcción. De las nuevas instalaciones destacan luminarias de bajo consumo, aislamientos de última generación y sistemas de climatización inteligente. Todas ellas se gestionarán de manera digital a través de una BMS (*Building Management System*) para asegurar un óptimo funcionamiento. Además, los sistemas de purificación de aire SIPAP y SFEG permiten mejorar la calidad del aire interior a la vez que garantizan un ahorro anual de consumo energético de 74,932 kwh y un ahorro anual de emisiones de 75 TnCO₂ frente a sistemas tradicionales. Este carbono evitado equivale a plantar 1.240 árboles.

El activo cuenta con un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y con extensas zonas ajardinadas para beneficio de los inquilinos (aprox. 11% de la SBA).

Tras la reforma se ha obtenido el certificado de eficiencia energética (CEE) nivel A, lo que supone una reducción sustancial del consumo de energía (-19%) y de las emisiones de carbono (-42%).

Una vez finalizadas las obras se está tramitando la obtención de las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y Well Health & Safety.



SUSTAINABILITY

The redesign was conceived and executed to ambitious sustainability standards. The architects were able to preserve 100% of the original structure and the vast majority of fixtures and finishes, thus minimising the carbon footprint of the construction phase. New features include energy-efficient lighting, the latest insulation technology and smart HVAC systems. All of these can be managed digitally for optimum performance through a new Building Management System (BMS). SIPAP® and SFEG® air purification systems improve internal air quality while achieving an annual energy saving of 74,932 kWh and an annual emissions saving of 75 tCO₂e compared with conventional systems. This is equivalent to the emissions offset by planting 1,240 trees.

Users can enjoy access to ample green space (around 11% of GLA), while 10% of parking spaces are equipped with electric vehicle charging points.

Following the refurbishment, the property has now been awarded an A-rated energy performance certificate (EPC), having achieved substantial reductions in both energy consumption (-19%) and carbon emissions (-42%).

Now that the work is complete, applications for LEED Gold, WELL Platinum, and WELL Health & Safety certifications are in progress.







8 Dune

Avenida de Manoteras 28, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Las Tablas/Manoteras
-  **SBA**
12.842 m²
-  **PLAZAS PARKING**
241 (~10% eléctricas)

8 Dune

Avenida de Manoteras 28, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Las Tablas/Manoteras
-  **GLA**
12,842 sqm
-  **PARKING SPACES**
241 (~10% electric)



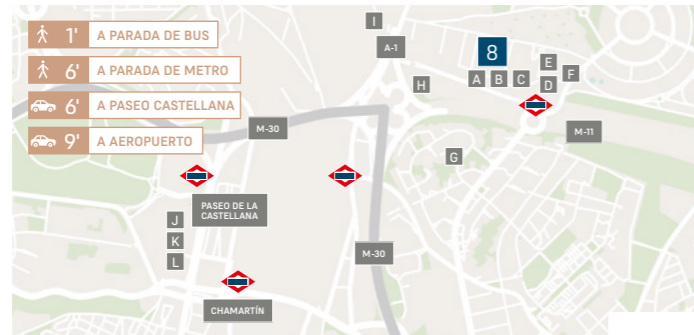
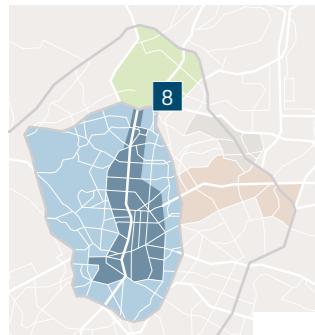
DESCRIPCIÓN

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 m², y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento. El diseño ofrece las cualidades intrínsecas de un espacio de clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas, flexibles para hacer divisiones de espacio (aproximadamente 2.000 m²) y buena altura de suelo a techo. La reforma incluye unas estupendas zonas comunes, incorporando una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja.

UBICACIÓN

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

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

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 ² |
| Capex esperado | 26,2M€ |
| Capex esperado | 2.040 €/m ² |
| Inversión Total | 42M€ |
| Inversión Total | 3.271 €/m ² |
| Rentabilidad | ≈7% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

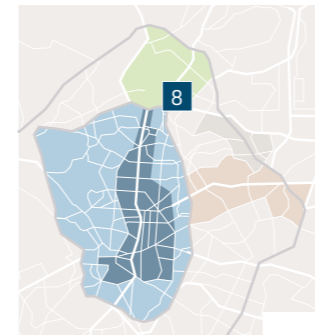
DESCRIPTION

Based on the design proposal by renowned Spanish architect Carlos Rubio, this stand-alone office building will comprise six above-ground floors totalling approximately 12,850 sqm, and two basement floors with 241 parking spaces. The Grade A design offers spacious, light-filled, flexible, column-free floorplates (approximately 2,000 sqm per floor) and good floor-to-ceiling height. The upgrade will also see the addition of a generous rooftop terrace and extensive landscaped areas on the ground floor.

LOCATION

Excellent location in the up-and-coming area of Manoteras, the northern extension of Madrid's CBD. Within easy reach of the Paseo de la Castellana and just a short distance from Madrid Barajas airport, the property benefits from both good public and private transport connections (A-1, M-11, M-30, and M-40). The building is just a few metres from the Virgen del Cortijo metro station and the Fuente de la Mora commuter train station. The area offers a wide range of services and is home to several public entities, as well as a number of high-profile tech and industrial-based companies.

LOCAL MAP



- 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

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Acquisition Date | 11/06/2020 |
| Value-add Strategy | Full Refurbishment |
| Net Acquisition Price | €15.8m |
| Net Acquisition Price | 1,230 €/sqm |
| Expected Capex | €26.2m |
| Expected Capex | 2,040 €/sqm |
| Total Investment | €42m |
| Total Investment | 3,271 €/sqm |
| Yield on Cost | ≈7% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad se sitúa en el centro de este proyecto, considerando el bienestar del entorno y los usuarios y dando especial importancia a la creación de zonas verdes.

Durante la fase de diseño se está apostando por el aprovechamiento de luz natural y la instalación de equipos de alta eficiencia. Además, el activo contará con placas fotovoltaicas en la cubierta de 100 kw de potencia para el abastecimiento de energía a las zonas comunes. El proyecto contempla la instalación de sistemas de purificación del aire y filtros fotocatalíticos que permitan mejorar la calidad del aire interior. Todo ello contribuirá a minimizar al máximo el consumo energético del activo.

El edificio contará tras la reforma con un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y zonas verdes que se supondrán más de 2.500 m² distribuidas en jardines y terrazas.

El activo se podrá gestionar íntegramente de manera digital a través de un BMS (*Building Management System*) para asegurar un óptimo funcionamiento y un seguimiento de los consumos que garantice el máximo nivel de eficiencia energética. Así, se espera obtener un certificado energético que refleje las inversiones y la apuesta por la sostenibilidad.

El equipo está trabajando para obtener las certificaciones LEED Platinum, Well Gold y WELL Health & Safety.



SUSTAINABILITY

Sustainability is at the heart of this project, considering environment and the wellbeing of the users and giving special importance to the creation of green areas.

During the design phase, the use of natural light and the installation of high-efficiency equipment are being considered. In addition, the asset will have photovoltaic panels on the roof with 100kw of power to supply energy to common areas. The project includes the installation of air purification systems and photocatalytic filters to improve indoor air quality. All this will help to minimise the energy consumption of the asset as much as possible.

After the refurbishment, the building will have 10% of parking spaces for electric vehicles and green areas that will cover more than 2,500 sqm distributed in gardens and terraces.

The asset will be fully digitally managed through a BMS (*Building Management System*) to ensure optimal operation and monitoring of consumption to guarantee the highest level of energy efficiency. In this way, we hope to obtain an energy certificate that reflects the investments and the commitment to sustainability.

The team is working to obtain LEED Platinum, Well Gold and WELL Health & Safety certifications.







9 Guadalix

Ctra. A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix,
Madrid

-  SECTOR
Logístico
-  UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo
-  SBA
25.694 m²
-  MUELLES DE CARGA
29

9 Guadalix

Road A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix,
Madrid

-  PROPERTY TYPE
Logistics
-  LOCATION
Madrid Tier 2
-  GLA
25,694 sqm
-  LOADING BAYS
29



DESCRIPCIÓN

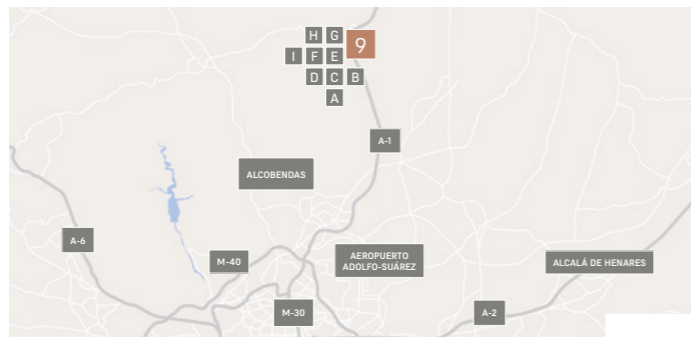
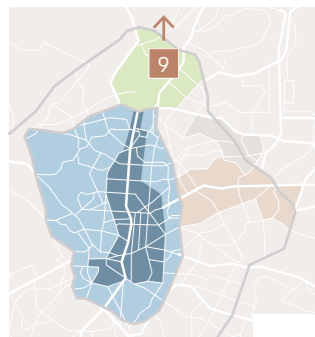
Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, hacia donde está orientada la fachada. Las instalaciones fueron construidas por Gazeley como proyecto llave en mano para el actual arrendatario, Eroski, que hace uso de ella como centro estratégico de distribución de productos frescos.

Dentro de la parcela de 35.000 m², la nave logística tiene una extensión de cerca de 25.700 m² y, aunque la mayoría están dedicados a zonas de almacenamiento de frío y congelado (incluyendo un sótano con cámara de frío), tiene un espacio de oficinas de cerca de 1.000 m². Adicionalmente, cuenta con 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5 m así como aproximadamente 100 plazas de aparcamiento para el uso de los empleados.

UBICACIÓN

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

MAPA DE LA ZONA



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

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 €/m² |
| Capex esperado | 3M€ |
| Capex esperado | 117 €/m² |
| Inversión Total | 19,4M€ |
| Inversión Total | 755 €/m² |
| Rentabilidad | ≈10% |

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

DESCRIPTION

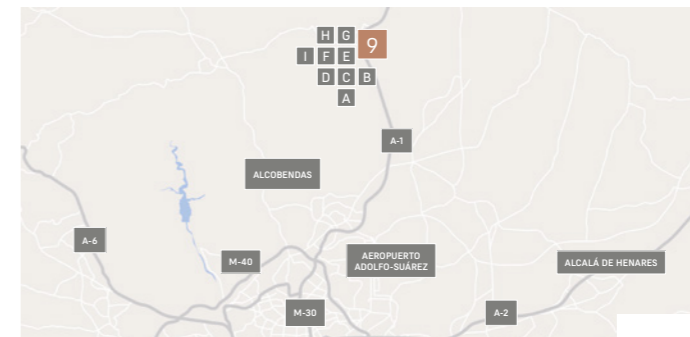
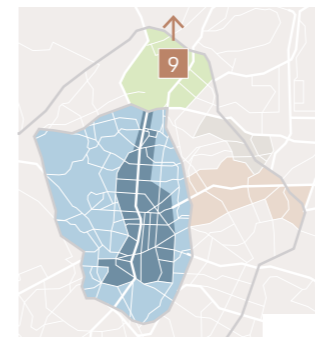
This cold storage logistics warehouse has direct access to and fronts the A-1 motorway to the north of Madrid. The warehouse was built by Gazeley as a turnkey project for the current tenant Eroski, which uses the facility as a strategic distribution centre for fresh produce.

Within the 35,000 sqm plot, the logistics warehouse covers an area of around 25,700 sqm and, although most of it is dedicated to cold and frozen storage areas (including a basement with a cold storage chamber), it has an office space of around 1,000 sqm. In addition, it has 29 loading bays and a clear height of 9.5 m as well as approximately 100 parking spaces for employee use.

LOCATION

The warehouse is located at km 32 of the A-1 motorway which runs between Madrid and the Basque Country and France. It is located around 30 minutes from the centre of Madrid, 11 km from the junction of the A-1 with the M-50 motorway, meaning it is easily accessed via other national roads. Other companies operating out of this site include Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola and Mitsubishi. There are several public transport combinations that allow tenants and other visitors to reach the logistics centre both from Madrid and from other nearby towns.

LOCAL MAP

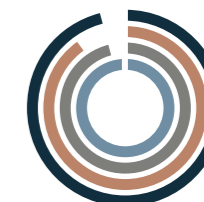


- A Schaeffer
- B Deco Pharma
- C IPA
- D Omega
- E Euro Pool System
- F Mitsubishi Motors
- G Zentral Chinesse
- H Rhernan
- I Campus Iberdrola

KEY FACTS

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Acquisition Date | 12/04/2019 |
| Value-add Strategy | Improvements & Re-gearing |
| Net Acquisition Price | €16.4m |
| Net Acquisition Price | 638 €/sqm |
| Expected Capex | €3m |
| Expected Capex | 117 €/sqm |
| Total Investment | €19.4m |
| Total Investment | 755 €/sqm |
| Yield on Cost | ≈10% |

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

En 2022, tras llegar a un acuerdo con el inquilino, se han llevado a cabo una serie de mejoras en las instalaciones que permitirían aumentar la eficiencia energética del activo. Entre estas se incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos en cubierta con una capacidad de 1,3 Mw, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento térmico en determinadas zonas de la nave.

La gran extensión de la nave ha permitido instalar más de 2.000 módulos solares fotovoltaicos que comenzaron a funcionar en septiembre de 2022, abasteciendo a la nave de energía renovable generada in-situ. Además, la instalación cuenta con una plataforma que permite realizar un seguimiento digital de la generación y de los ahorros.

Durante las obras de mejora, el inquilino pudo además identificar mejores prácticas cuya implementación, junto con las mejoras de las instalaciones, han contribuido a una reducción del consumo de energía en la nave de aproximadamente un 37%. Durante el ejercicio se ha renovado el certificado de eficiencia energética alcanzando la máxima calificación A.

En la zona de aparcamiento se va a instalar un parking para bicicletas y un 6% de las plazas de parking cuentan ya con cargadores para vehículos eléctricos. Se ha iniciado el proceso de certificación BREEAM y se espera que finalice con resultado "Muy bueno" durante el primer semestre de 2023.



SUSTAINABILITY

In 2022, after reaching an agreement with the tenant, a series of improvements were made to the facilities in order to increase the energy efficiency of the asset. These include the installation of photovoltaic panels on the roof with a capacity of 1.3 MW, LED lighting, the upgrading of condensers and compressors and the improvement of thermal insulation in certain areas of the building.

The large extension of the asset has allowed the installation of more than 2,000 solar photovoltaic modules that began operating in September 2022, supplying the building with renewable energy generated on-site. A digital platform allows the tracking and monitoring of energy generation and savings.

During the refurbishment works, the tenant was also able to identify and implement best practices which, together with the facility improvements, have contributed to a reduction in energy consumption of approximately 37%. During the year, the energy efficiency certificate was renewed, achieving the highest rating: A level.

A bicycle parking area is to be installed in the car park and 6% of the parking spaces are already equipped with electric vehicle chargers. The BREEAM certification process has begun and is expected to be completed with a "Very Good" result during the first half of 2023.



Gestión activa

El equipo de Árima trabaja día a día para que la experiencia de los usuarios en nuestros edificios se adapte a sus necesidades, ofreciendo el mejor clima laboral con unas condiciones de bienestar y salud inmejorables.

Para ello, la gestión de la cartera se mantiene activa a lo largo del tiempo, buscando siempre la mejora del inmueble a través de pequeñas intervenciones que suponen grandes diferencias.

CARGADORES PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

Durante el año 2022 se han instalado cargadores para vehículos en dos de los activos que ya estaban en explotación. Esto responde a la colaboración entre propiedad e inquilino por buscar alternativas de transporte más sostenibles. Con estas inversiones la satisfacción de los usuarios aumenta, mejorando su percepción del activo y favoreciendo relaciones duraderas.

GUADALIX
6%

de plazas con cargadores para vehículos eléctricos

RAMÍREZ DE ARELLANO
9%

de plazas con cargadores para vehículos eléctricos

Estos cargadores se suman a los cargadores del Edificio Cristalia y a los incluidos en los proyectos de rehabilitación del Grupo, que totalizan 124 puntos de recarga en la cartera actual en operación (13%).

Gracias a las aplicaciones web de seguimiento de la instalación, podemos analizar el día a día de los cargadores, obteniendo métricas interesantes de los beneficios de su uso.



Active management

At Árima, we work day in, day out to offer the users of our properties an outstanding working environment that meets their needs and gives them an unbeatable experience in terms of health and well-being.

To this end, we take a proactive approach to managing our portfolio, continually seeking improvements with small tweaks and fixes that make a big difference.

ELECTRIC VEHICLE CHARGING POINTS

In 2022, we installed electric vehicle charging points at two of our occupied properties. This project came out of discussions with the tenant about how to facilitate more sustainable transport options. The investment has paid off in terms of user satisfaction, perceptions of the property and enduring tenant relationships.

GUADALIX
6%

of spaces with electric vehicle charging points

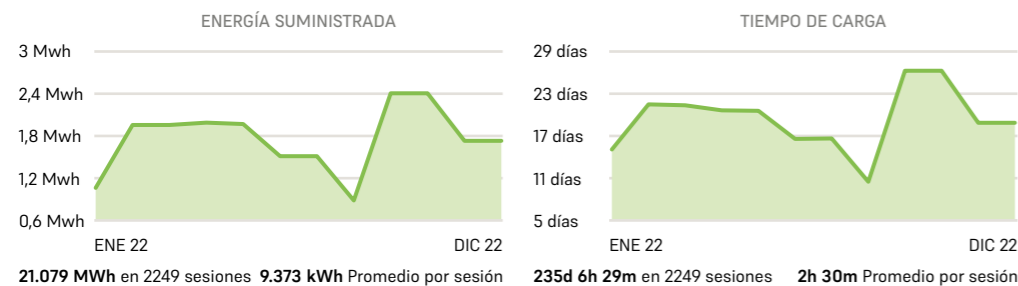
RAMÍREZ DE ARELLANO
9%

of spaces with electric vehicle charging points

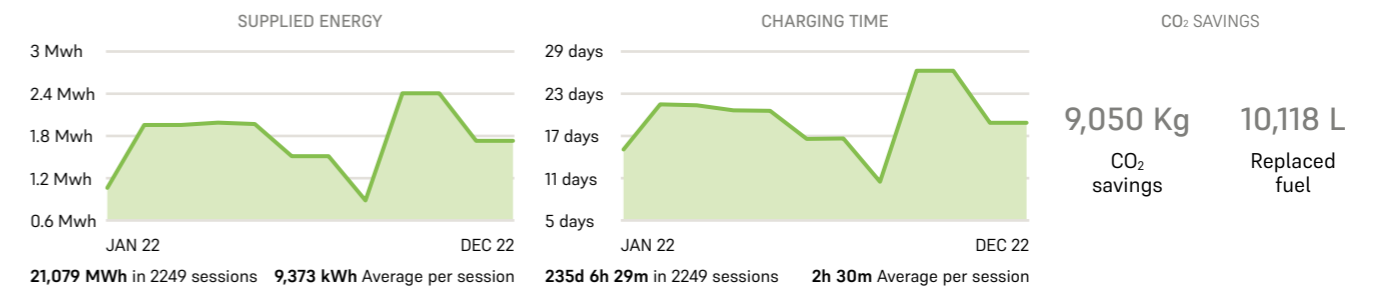
These charging points are in addition to the ones at the Cristalia building and those encompassed by the Group's refurbishment projects, which totals 124 charging points in the current portfolio in operation (13%).

Thanks to online monitoring tools, we can analyse how the chargers are being used on a day-to-day basis, obtaining useful metrics of the benefits they offer.

▼ Detalle del uso de los 30 cargadores del Edificio Cristalia en el año 2022



▼ Use patterns for the Cristalia building's 30 charging points in 2022



SISTEMAS DIGITALES PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO

Estas instalaciones, comúnmente conocidas como BMS (*Building Management System*) se componen principalmente de un programa informático conectado a los diferentes sistemas del activo (climatización, ventilación, iluminación...) y de numerosos sensores, analizadores y controladores para la gestión de estos sistemas de manera centralizada.

Se suelen incluir como parte de la construcción de un edificio, pero con el tiempo pueden quedar obsoletos.

Árma ha hecho una labor de análisis de los BMS de sus edificios en explotación, identificando áreas de mejora, así como un estudio de mercado para seleccionar un colaborador con el que hacer una puesta a punto.

El Grupo Aire Limpio fue el elegido para modernizar, utilizando un *software* abierto, los BMS de los edificios Cristalia y Ramírez de Arellano. Con esta inversión podemos acceder en remoto a los datos del edificio y, con la colaboración del equipo de mantenimiento cuyo seguimiento se lleva a cabo desde el ordenador central del edificio, prevenir averías, detectar medidas de eficiencia energética con su consecuente ahorro en costes y asegurar el confort de nuestros inquilinos.



Uno de los proyectos más destacados del año, dentro de la cartera en explotación, ha sido la ejecución de distintas medidas de eficiencia energética en nuestra nave de San Agustín de Guadalix. En el marco de estas mejoras se ha incluido la puesta en marcha de una aplicación informática que nos permite ver, en tiempo real a través de un acceso web, la generación de las placas fotovoltaicas de 1,3Mw instaladas en la cubierta de la nave y el consumo total de la misma.

Gracias a esta información podemos identificar la eficiencia de la instalación y el porcentaje de cobertura de las necesidades energéticas de la nave.



DIGITAL BUILDING MANAGEMENT SYSTEMS

Commonly known as Building Management Systems (BMS), essentially these tools comprise a computer program connected to the property's various systems (HVAC, lighting, etc.) through numerous sensors, scanners and control units, providing a centralised means of managing all aspects of building performance.

They are often built in at the construction phase, but can become outdated over time.

Árma conducted a review of the BMS in place in each of its occupied properties to identify areas for improvement in conjunction with a market study to select a partner for implementation.

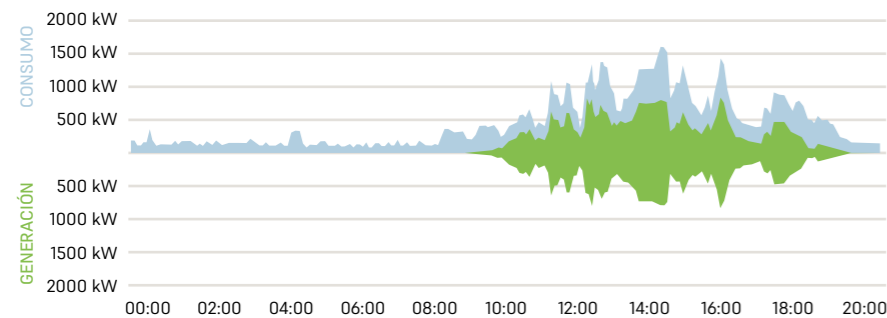
The Aire Limpio Group was chosen to modernise the BMS at the Cristalia and Ramírez de Arellano buildings based on open-source software. As a result of this investment, we can now access building performance data remotely, working with the on-site maintenance team who monitor the data from a central computer. This helps prevent malfunctions and identify energy-saving measures, improving cost efficiency and ensuring user comfort.



In terms of our portfolio of occupied properties, a highlight of 2022 was the project to enhance energy performance at our logistics platform in San Agustín de Guadalix. Measures included the introduction of a software application with online access, giving a real-time view of the energy produced by the solar panels (capacity: 1.3 MW) installed on the platform's roof and the rate at which it is consumed.

Armed with this information, we can assess how efficiently the system is operating and the percentage of total energy demand it is able to meet.

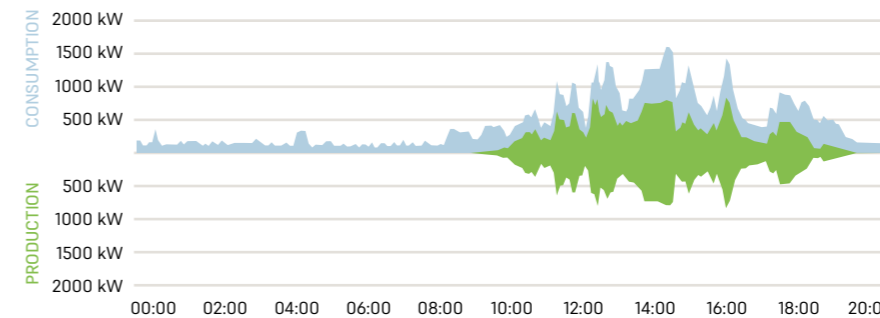
▼ Detalle de la aplicación de seguimiento de la instalación fotovoltaica de la nave de Guadalix



CONSUMO EL 25/10/2022 A LAS 14:20

| | |
|--------------------|------------------|
| Consumo de la red | Consumo directo |
| 763,74 kW | 755,78 kW |
| Consumo total | Producción total |
| 1.519,52 kW | 755,78 kW |
| Inyección a la red | |
| 0,00 kW | |

▼ Screenshot from the solar panel monitoring application at the Guadalix logistics platform



CONSUMPTION ON 25/10/2022 AT 14:20

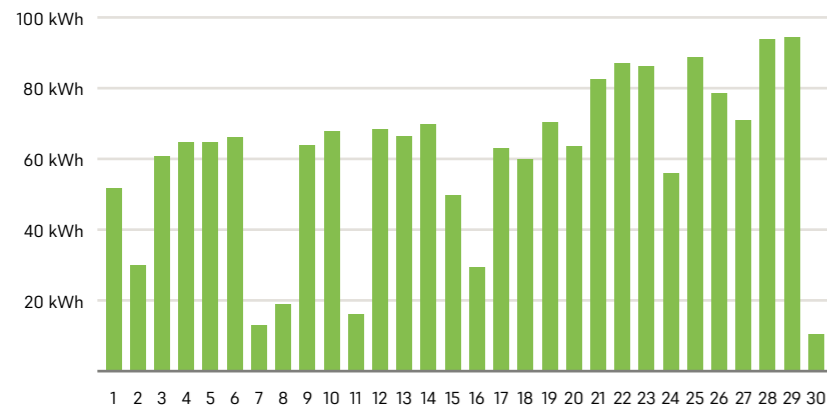
| | |
|--------------------------|--------------------|
| Network consumption | Direct consumption |
| 763.74 kW | 755.78 kW |
| Total consumption | Total production |
| 1,519.52 kW | 755.78 kW |
| Injection to the network | |
| 0.00 kW | |

GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE

El edificio Cristalia contaba con una instalación fotovoltaica de 5Kw. En 2022 se ha aumentado su capacidad hasta los 30kW. Esta medida mejora la eficiencia energética del activo, minorando los costes de zonas comunes gracias al uso de la energía generada por las placas.

Adicionalmente se ha puesto en marcha una aplicación para revisar la generación de las placas en tiempo real, facilitando su seguimiento.

▼ Detalle de un mes de generación fotovoltaica con la nueva instalación del edificio Cristalia

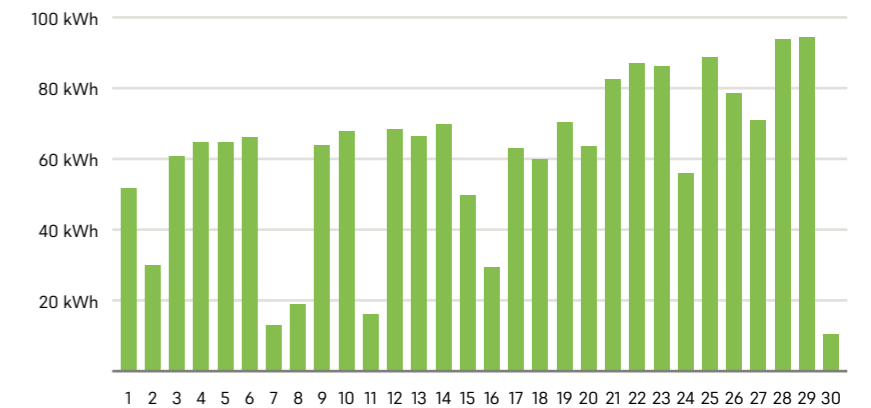


RENEWABLE ENERGY PRODUCTION

The Cristalia building's solar panels originally offered a capacity of 5 kW. In 2022 this was upgraded to 30 kW. This measure boost the property's energy performance, reducing the costs of supplying power to communal spaces by using what is produced on site.

An application was also introduced to track the panels' energy production in real time so their performance can be monitored.

▼ Chart showing one month of solar power generation at Cristalia following upgrade



Valoración

380M€
GAV
Dic 22¹

+11%
12 meses
en términos
comparables²

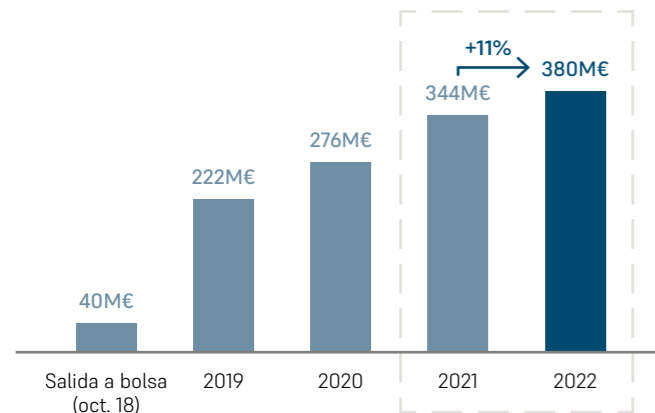
+30%
vs. inversión total
desde la salida
a bolsa³

Durante el año 2022, la gestión activa de Árima ha permitido un crecimiento continuo del valor de los activos, que ha alcanzado los 380 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, experimentado un crecimiento del aprox. 30% sobre la inversión total y del +11% en 12 meses en términos comparables.

Esta revalorización se apoya principalmente en:

- > Récord de arrendamientos en el periodo con 16.197 m² firmados, aumentando el nivel de ocupación en 10 puntos porcentuales, incluyendo una ocupación del 100% tanto en María de Molina como en Habana con un incremento de renta media tras las reformas del +156%⁴.
- > El avance de los proyectos de reforma con las primeras reformas terminadas: Habana y Botanic.
- > Las mejoras de eficiencia energética en la nave logística completadas durante el año que sitúan el retorno de la inversión en aprox. 10%.

▼ Crecimiento del GAV



La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory, bajo hipótesis de precios de mercado a 30 de junio y 31 de diciembre de 2022, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022. (2) Comparación del valor de los inmuebles a 31/12/2022 que también formaban parte de la cartera a 31/12/2021. (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración. (4) Incremento de las rentas obtenidas con los nuevos arrendamientos en los activos una vez reformados.

Valuation

€380m
GAV
Dec 22¹

+11%
12-month
Lfl²

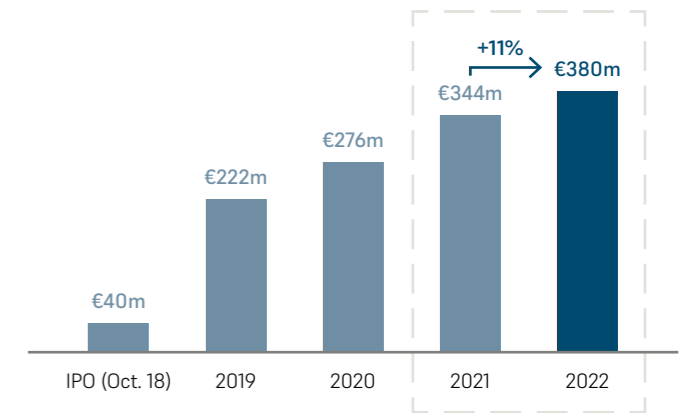
+30%
vs. total
investment since
IPO³

Over the course of 2022, Árima's active management resulted in steady growth in the value of its assets, reaching a total of €380 million at 31 December 2022. This equates to growth on total investment of approximately 30%, up +11% y-o-y on a like-for-like basis.

This value uplift is primarily thanks to:

- > A record amount of space leased during this period, with 16,197 sqm signed, raising the occupancy rate by 10% and reaching 100% occupancy both at María de Molina and Habana – where the average rent increased by 156% following completion of the refurbishment works⁴.
- > Continued progress on our refurbishment programme, including the completion of the first two projects, Habana and Botanic.
- > Our logistics platform was upgraded this year to improve energy performance, resulting in a return on investment of around 10%.

▼ GAV growth



Our portfolio was valued by CBRE Valuation Advisory based on market prices at 30 June and 31 December 2022, following the guidance set out in the RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) *Red Book*.

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) as of 31 December 2022. (2) 12-month like-for-like compares the properties at 31/12/2022 that were also part of the portfolio at 31/12/2021. (3) Total investment includes acquisition price plus capex invested as of the valuation date. (4) Rental income growth following new lease agreements signed for refurbished properties.

OFICINAS

Árima cuenta a 31 de diciembre de 2022 con una cartera de oficinas de 76.233 m² y 1.281 plazas de aparcamiento. Los positivos avances tanto en los activos en explotación como en desarrollo han contribuido a que el porfolio de oficinas alcance un valor de 345 millones de euros a cierre del ejercicio, lo que supone un crecimiento en términos comparables del 10%, durante los últimos 12 meses.

Las iniciativas llevadas a cabo durante el ejercicio se han cristalizado positivamente en un aumento de la valoración.

Por un lado, las reformas de los activos en desarrollo han continuado progresando según los plazos previstos. Se ha producido la entrega de dos de los activos: la reforma de Botanic finalizada antes de lo previsto y el edificio Habana. Este último se ha entregado en el último trimestre del año al nuevo inquilino, un importante despacho de abogados. El contrato de alquiler firmado supone un incremento de renta tras la reforma del +265%.

Considerando también los activos en explotación, durante el año se ha firmado una cifra récord de arrendamientos (16.197 m²) que aumentan el nivel de ocupación en 10 puntos porcentuales en términos comparables.

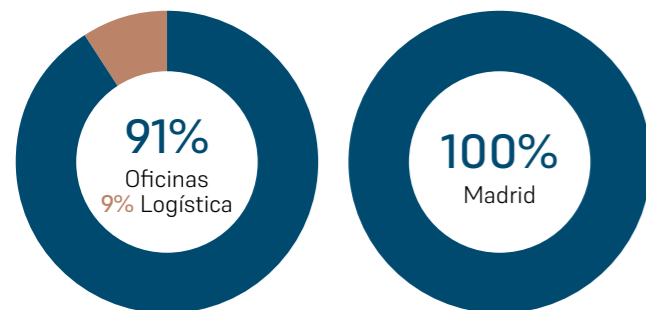
LOGÍSTICO

A 31 de diciembre de 2022 la revalorización del activo logístico –de 25.694 m² y 29 muelles de carga– asciende al 17%, lo que sitúa su valor en 35 millones de euros.

Durante el ejercicio 2022 se han llevado a cabo una serie de mejoras energéticas en la nave, con el objetivo de modernizar las instalaciones y reducir los consumos para hacerla más sostenible. Así, se han implementado mejoras como iluminación LED con detección de presencia, nuevos muelles de carga diseñados específicamente para la nave y la instalación de una planta fotovoltaica en la cubierta con una capacidad de 1,3Mw. Todo ello, realizado con la colaboración del inquilino, ha permitido reducir los consumos en un 37% y aprovechar el 100% de la energía producida por la planta fotovoltaica para el autoconsumo.

Estas actuaciones ponen de manifiesto el enfoque ESG de la estrategia de Árima, que se materializa en el aumento de valor del activo logístico.

▼ GAV por sector y ubicación



| | Tipo de activo | | |
|--|----------------|-----------|---------|
| | Oficinas | Logístico | Total |
| Activos | 8 | 1 | 9 |
| SBA (m ²) | 76.233 | 25.694 | 101.927 |
| Plazas aparcamiento (uds.) | 1.281 | 0 | 1.281 |
| Precio neto de compra (M€) | 212,5 | 16,4 | 228,9 |
| Precio de adquisición/m ² (€) | 2.864 | 638 | n.a. |
| Valor de mercado (M€) | 345 | 35 | 380 |
| LTV Bruto | 31,9% | 34,7% | 32,1% |

OFFICES

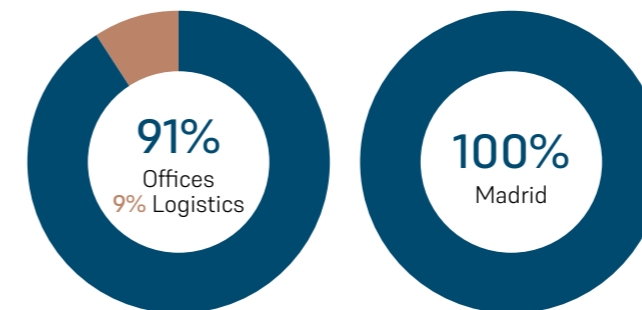
At 31 December 2022, Árima's office portfolio stood at 76,233 sqm and 1,281 parking spaces. Gains made in both occupied properties and development projects helped take the value of the office portfolio to €345 million at the close of the year, which equates to 10% growth on a like-for-like basis over the last 12 months.

The initiatives carried out over the course of the last year have clearly paid off in terms of the value uplift achieved across the portfolio.

The progress of ongoing refurbishment works remains on course. Two projects have now been delivered: Botanic, completed ahead of schedule, and the Habana building. The latter was delivered to the new tenant, a major law firm, in Q4 2022. The signed lease equates to a post-refurbishment rental uplift of +265%.

In terms of occupied properties, 2022 was a record-breaking year, with leases signed for a total of 16,197 sqm and taking the occupancy rate up 10 percentage points in like-for-like terms.

▼ GAV by sector and location



LOGISTICS

The logistics platform, which extends to 25,694 sqm and comprises 29 loading bays, was revalued at 31 December 2022 at €35 million, a 17% value uplift.

A series of improvements were made in 2022 to enhance the platform's energy performance in the interests of modernisation and efficiency in order to make it more sustainable. These included a new LED lighting system with motion sensors, new loading bays designed specifically for the facility and rooftop solar panels (1.3 Mw). Working in partnership with the tenant, we have successfully cut energy use by 37% and harnessed 100% of solar energy produced on site.

These initiatives demonstrate the extent of Árima's commitment to ESG in its corporate strategy, which has allowed it to increase the value of the platform.

| | Property type | | |
|-------------------------------|---------------|-----------|---------|
| | Offices | Logistics | Total |
| Assets | 8 | 1 | 9 |
| GLA (sqm) | 76,233 | 25,694 | 101,927 |
| Parking spaces (units) | 1,281 | 0 | 1,281 |
| Net acquisition price (€M) | 212.5 | 16.4 | 228.9 |
| Acquisition price per sqm (€) | 2,864 | 638 | n.a. |
| Market value (€M) | 345 | 35 | 380 |
| Gross LTV | 31.9% | 34.7% | 32.1% |