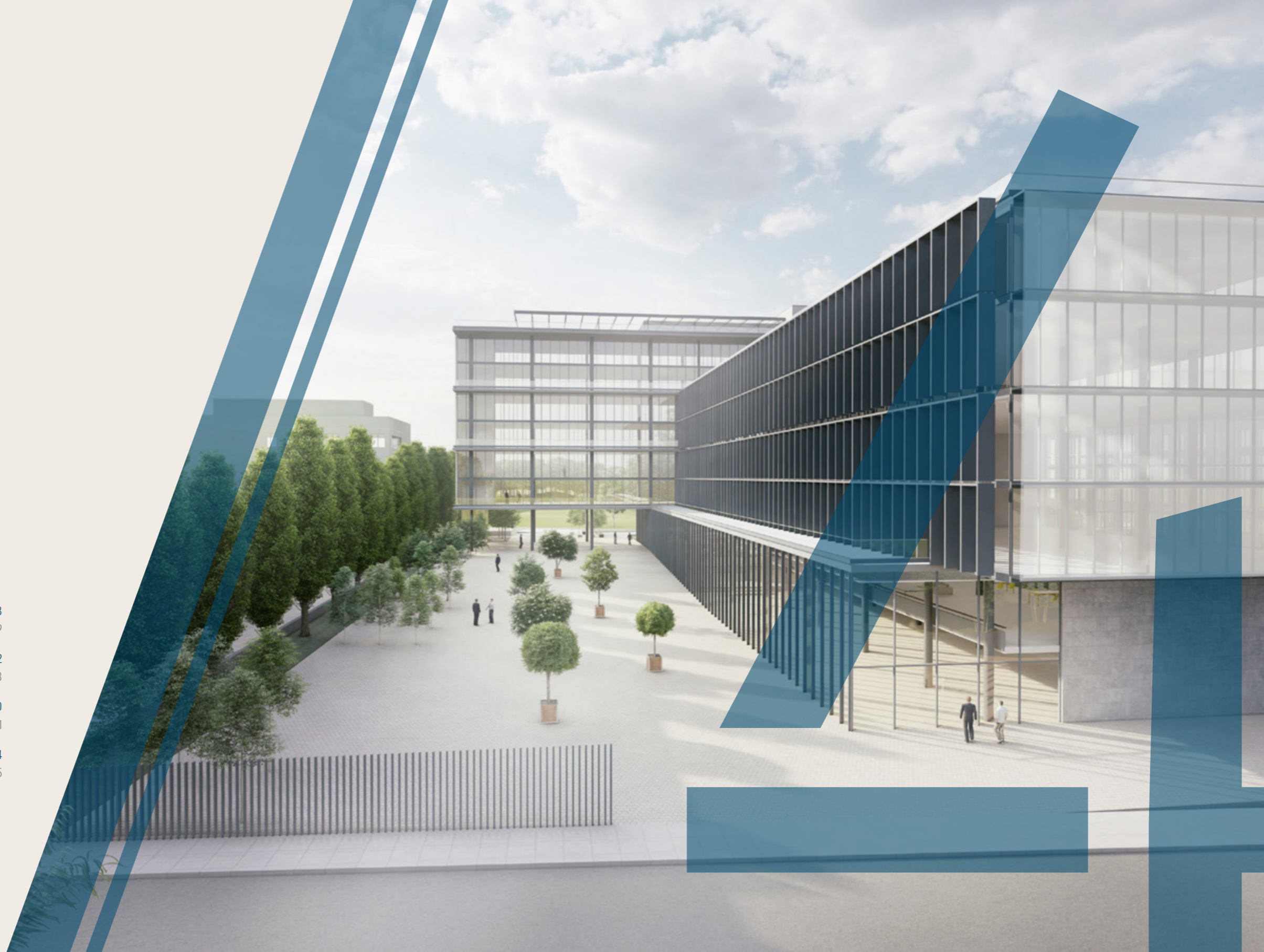




4

Cartera de Activos Property Portfolio

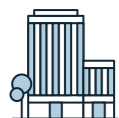
Introducción	48
Introduction	49
Cartera de activos	52
Property portfolio	53
Gestión activa	110
Active management	111
Valoración	114
Valuation	115



Introducción

Introduction

PRINCIPALES INDICADORES 2023



9 activos

8 edificios de oficinas,
1 nave logística



109.336 m²

SBA total



359,2 M€

Valor bruto de los activos



+10.500 m²

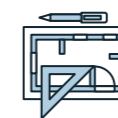
Nuevos arrendamientos

KEY INDICATORS 2023



9 assets

8 offices,
1 logistics warehouse



109,336 sqm

Total GLA



€359.2M

Gross asset value



+10,500 sqm

In new leases

El equipo de Árima trabaja con un objetivo de creación de valor para los accionistas 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 operacional 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 funcionales 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.



Árima's goal is to create value for its shareholders 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 operational 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 functional and enhance occupier well-being and thereby boost tenant loyalty and ensure stable returns.

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

M EUR (salvo que se especifique otra unidad)	Activos (#)	SBA (m²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m²) ³	GAV ⁴	Tasa de Ocupación	Renta Bruta anulizada ⁵ (€'000)	Renta Neta anulizada (€'000)	Rentabilidad ⁶	NIY ⁷
ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN¹												
Oficinas	6	58.040	1.118	181	186	2.734	250	72%	9.866	9.029	5,4%	3,6%
Madrid	6	58.040	1.118	181	186	2.734	250	72%	9.866	9.029	5,4%	3,6%
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	45	100%	2.014	1.880	10,9%	4,2%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	413	62	64	2.725	63	100%	3.326	3.191	5,3%	5,1%
Madrid periferia	3	35.403	640	100	103	2.587	142	54%	4.526	3.957	4,5%	2,8%
Logístico	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	2.270	2.180	13,8%	7,0%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	2.270	2.180	13,8%	7,0%
Total activos en explotación	7	83.734	1.118	198	203	2.089	281	81%	12.137	11.209	6,1%	4,0%

ACTIVOS EN REFORMA							
Oficinas	2	25.602	524	37	38	1.494	78
Madrid	2	25.602	524	37	38	1.494	78
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Madrid Centro (M30)	1	12.760	283	22	22	2.117	50
Madrid periferia	1	12.842	241	16	16	963	28
Logístico	-	-	-	-	-	-	-
Total activos en reforma	2	25.602	524	37	38	1.494	78
Total Portfolio	9	109.336	1.642	235	241	2.135	359

A cierre del ejercicio 2023, 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 o en proceso de serlo, el 100% ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital.

La cartera de la Compañía ha experimentado rotación durante el ejercicio gracias a la materialización del valor de los proyectos completados y a la adquisición de nuevas oportunidades de inversión. Así, durante el 2023, se ha completado la venta de María de Molina por valor de 30,4M€, la adquisición del activo Torrelaguna por importe de 29,75M€ y se ha firmado un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de otro inmueble de oficinas en Madrid por 15,3M€⁸.

Fruto de esta rotación, la superficie bruta alquilable de la cartera aumenta en 2023 hasta alcanzar los 109.336 m². La suma de la superficie de las oficinas asciende a un total de 83.643 m² y 1.642 plazas de aparcamiento, mientras que el activo logístico se extiende en 25.694m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de la cartera a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en un 80% gracias a los arrendamientos firmados y renegociados durante el año (10.500m²) logrando un incremento en la ocupación de +810pb en términos comparables⁹. Entre estos destaca el alquiler de Botanic, firmado durante el periodo y arrendado en su totalidad por un inquilino de primer nivel para un periodo de siete años y con derecho a cinco años de extensión adicional.

Las mejoras acometidas en los inmuebles y los arrendamientos firmados durante el periodo sitúan la valoración de cartera en 359M€.

(1) Según las recomendaciones de la EPRA, los activos en explotación comprenden los inmuebles alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Dune y Pradillo; las cifras excluyen MM39 (vendido) y el nuevo activo de oficinas adquirido (promesa de compra); las cifras incluyen Torrelaguna. (2) No incluye únicamente plazas para motocicletas. (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento. (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS). Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre. (5) Renta bruta pasante "topped-up". (6) Renta bruta anualizada "topped-up" dividido por el valor de adquisición. (7) Calculado como la renta pasante a fecha de balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor de mercado de los activos en propiedad. (8) Acuerdo de promesa de compra. Pago anticipado de 2,1 millones de euros abonados con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto en 2025). (9) Compara los inmuebles de la cartera a 31/12/2023 que formaban parte de la cartera a 31/12/2022.

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 (€'000)	Gross yield ⁶	NIY ⁷
INVESTMENT PROPERTIES¹												
Offices	6	58,040	1,118	181	186	2,734	250	72%	9,866	9,029	5.4%	3.6%
Madrid	6	58,040	1,118	181	186	2,734	250	72%	9,866	9,029	5.4%	3.6%
CBD	1	4,356	65	19	19	3,958	45	100%	2,014	1,880	10.9%	4.2%
Inner Madrid (M30)	2	18,282	413	62	64	2,725	63	100%	3,326	3,191	5.3%	5.1%
Greater Madrid	3	35,403	640	100	103	2,587	142	54%	4,526	3,957	4.5%	2.8%
Logistics	1	25,694	-	16	17	638	31	100%	2,270	2,180	13.8%	7.0%
Madrid	1	25,694	-	16	17	638	31	100%	2,270	2,180	13.8%	7.0%
Total investment properties	7	83,734	1,118	198	203	2,089	281	81%	12,137	11,209	6.1%	4.0%

REDEVELOPMENTS							
Offices	2	25,602	524	37	38	1,494	78
Madrid	2	25,602	524	37	38	1,494	78
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Inner Madrid (M30)	1	12,760	283	22	22	2,117	50
Greater Madrid	1	12,842	241	16	16	963	28
Logistics	-	-	-	-	-	-	-
Total redevelopments	2	25,602	524	37	38	1,494	78
Total Portfolio	9	109,336	1,642	235	241	2,135	359

At the end of 2023, Árima's portfolio comprised nine assets, including eight offices and one logistics warehouse. Its assets are either Grade A or in process of becoming Grade A and are all located in consolidated areas of Madrid.

During 2023, the Company has crystallised value from completed plans, acquiring new value-add opportunities. Thus, the sale of María de Molina has been completed for €30.4m, the Torrelaguna has been acquired for €29.75m and a promise to purchase agreement was signed for the acquisition of another office property in Madrid for €15.3m⁸.

The gross lettable area of the portfolio increased in 2023 to 109,336 sqm due to this asset turnover. The office complex features 83,643 sqm and 1,642 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 at 31 December 2023 stands at 80% thanks to the leases signed and renegotiated during the year (10,500 sqm), up +810bp in comparable terms⁹. These include the lease of Botanic, completed during the period and fully leased to a first-tier tenant for a period of seven years and with the right to an additional five-year extension.

The improvements made to the properties and the leases signed over the course of the last year set the value of the portfolio at €359 million.

(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Dune and Pradillo; numbers exclude MM39 (sold) and the new office asset secured (promise to purchase); numbers include Torrelaguna. (2) Excludes motorcycle slots. (3) Adjusted for parking. (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS). 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 cash rents passing at the balance sheet date, divided by the gross market value of the property. (8) Promise to purchase agreement signed. An advanced payment of €2.1 million has been made upon signature of the agreement, with the remainder to be paid once the building is vacated (expected 2025). (9) 12-month like-for-like compares the properties at 31/12/2023 that were also part of the portfolio at 31/12/2022.

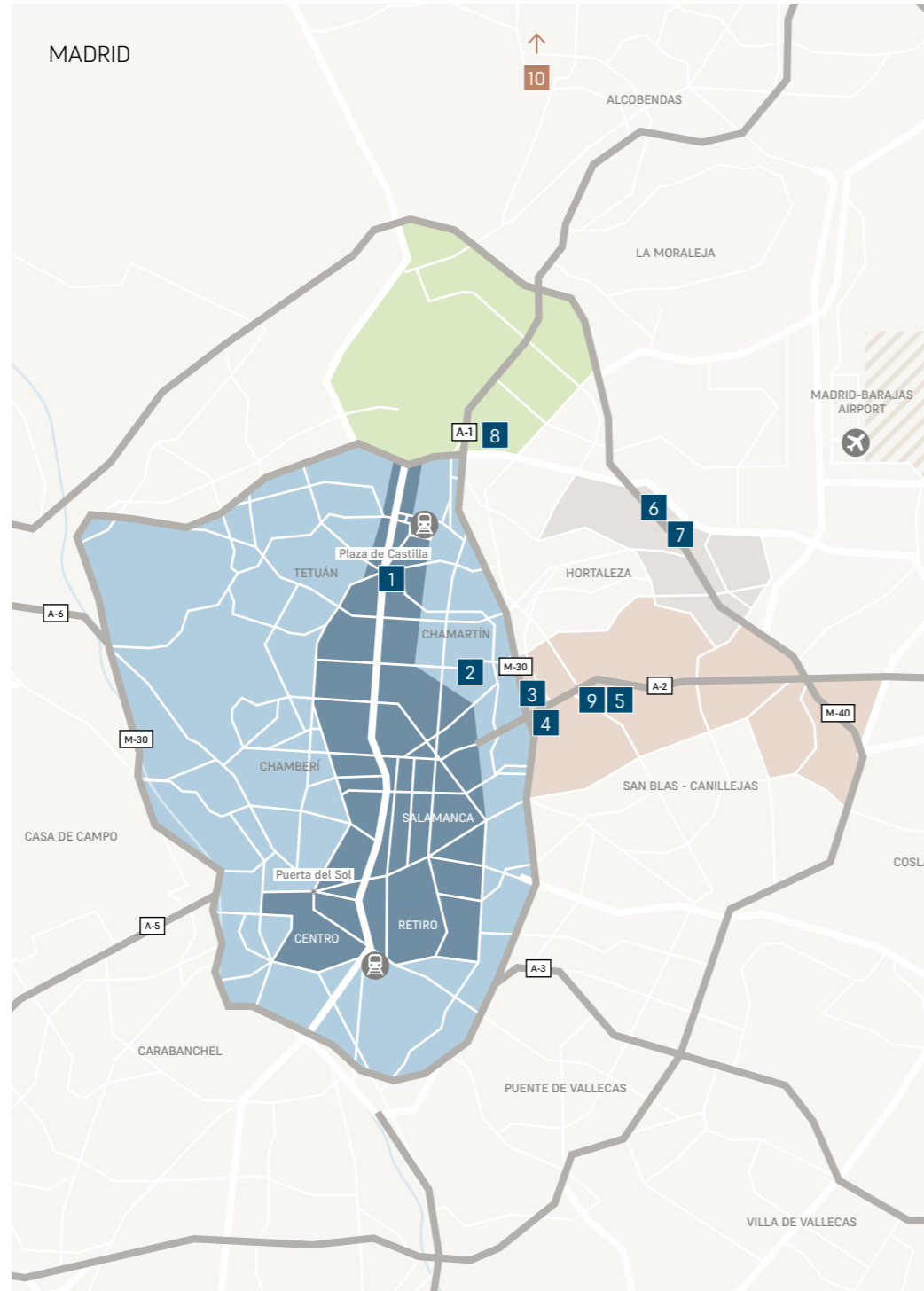
Cartera de activos

OFICINAS OFFICES

- 1 Habana
 - 2 Pradillo
 - 3 RMA
 - 4 Torrelaguna
 - 5 Botanic
 - 6 Cristalia
 - 7 Cadenza
 - 8 Dune
 - 9 Nuevo Activo
New Asset
- 10 Guadalix

LOGÍSTICA LOGISTICS

- 10 Guadalix



Property portfolio

OFICINAS OFFICES



1 Habana



2 Pradillo



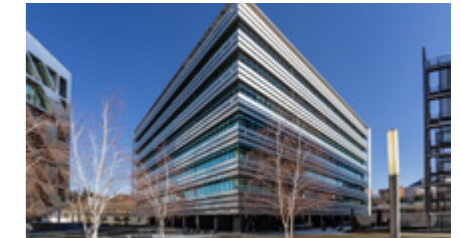
3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 Cristalia



7 Cadenza



8 Dune



9 Nuevo Activo New Asset

LOGÍSTICA LOGISTICS



10 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)



▼ 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%

▼ 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, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 y concluyeron en 2022. Los trabajos han incluido la redistribución de la planta, la nueva entrada al edificio, nuevas instalaciones y fachada. El proyecto de reforma ha sido diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con las más altas exigencias en cuestión de calidad y enfocado en la sostenibilidad. Habana ha obtenido la certificación de eficiencia energética grado A y las certificaciones LEED Oro, WELL Platino y WELL Health & Safety. El activo se alquiló en su totalidad a un único inquilino de primera categoría que ocupa el edificio desde finales de 2022.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS

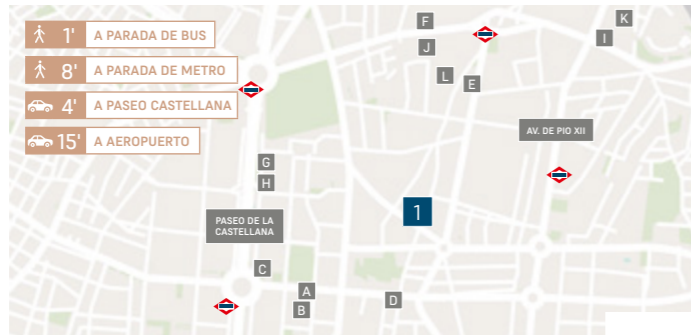
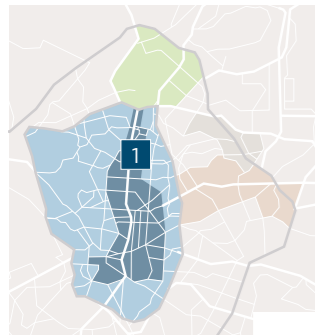


- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

▼ 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

▼ 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%

▼ 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 generous 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 refurbishment works were carried out with the highest quality standards and a focus on sustainability. Habana has achieved energy efficiency grade A certification and LEED Gold, WELL Platinum and WELL Health & Safety certifications. The entire property has been let to a single top-tier tenant, who took up occupancy in late 2022.

▼ RENTAL COMPARISON

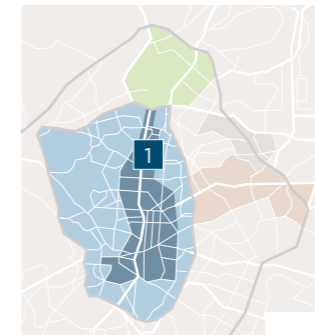


- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building

▼ 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

▼ 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. Se ha conseguido una reducción del 60% de los consumos y del 73% de las emisiones de CO₂ gracias a las mejoras llevadas a cabo.

El activo ya ha obtenido las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum 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, VRF 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 an A rating, reflecting a 60% reduction in energy use and a 73% reduction in CO₂ emissions.

The property has been awarded LEED Gold certification, WELL Platinum and WELL Health & Safety.







2 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Madrid Centro
-  **SBA**
12.760 m²
-  **PLAZAS PARKING**
283 (+10% eléctricas)

2 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Central Madrid
-  **GLA**
12,760 sqm
-  **PARKING SPACES**
283 (+10% electric)



▼ DATOS CLAVE

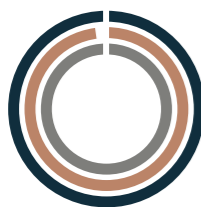
Fecha de adquisición	27/10/2020-30/09/2021
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	21,7M€
Precio neto de adquisición	1.736 €/m ²
Capex esperado	26,3M€
Capex esperado	2.104 €/m ²
Inversión Total	48M€
Inversión Total	3.840 €/m ²
Rentabilidad	>7%

▼ 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 comprendían un total de 10.225 m² de SBA, pero gracias a la agrupación de parcelas se ha logrado ampliar la superficie edificable hasta unos 12.760 m². De igual manera, tras la agrupación de parcelas se ha ampliado el aparcamiento hasta las 283 plazas. Gracias a la negociación de la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento de Pradillo 58, se ha podido completar la demolición de los tres activos durante 2023. Ya se ha seleccionado a una compañía constructora y al prestigioso estudio b720 para el diseño arquitectónico. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen en el 2025.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS

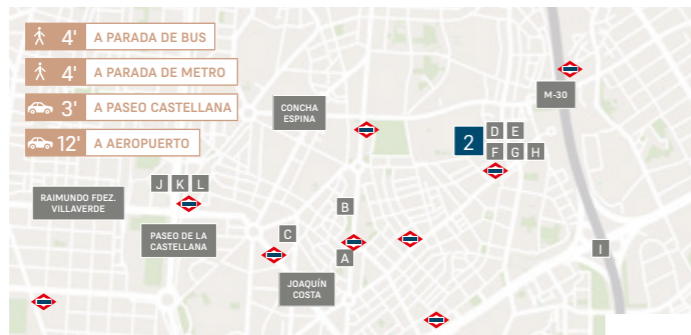
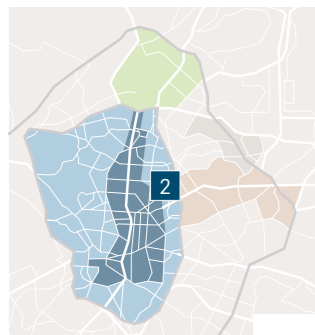


- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

▼ 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

▼ 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%

▼ 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 12,760 sqm and the number of parking spaces to 283. Thanks to the negotiation of the early termination of the lease of Pradillo 58, the demolition of the three assets has been completed in 2023. A construction company and the prestigious b720 studio have already been selected for the architectural design. The refurbishment works are expected to be completed in 2025.

▼ RENTAL COMPARISON

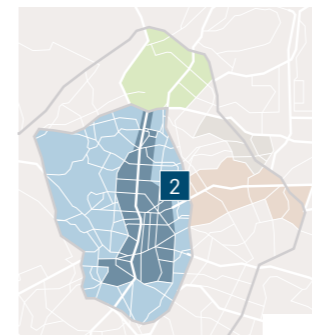


- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area

▼ 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

▼ SOSTENIBILIDAD

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

Ya durante la fase de construcción, se están realizando actuaciones para garantizar que el activo alcance los más altos niveles de eficiencia y sostenibilidad. Así, se ha contratado a un experto independiente para la realización de un estudio energético y de un análisis de ciclo de vida. Estos permitirán 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 100kw para el suministro de energía a las zonas comunes, lo que permitirá reducir la huella de carbono operacional. Todo ello contribuirá a mejorar la calificación energética actual del activo.

Se han conseguido las precertificaciones de LEED Platinum y WELL Platinum durante la fase de diseño y se está trabajando para obtener WELL Health & Safety y Wiredscore cuando acabe la obra.



▼ 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 100kw to supply energy to common areas, which will reduce the operational carbon footprint. This will contribute to improving the current energy rating of the asset.

The pre-certifications LEED Platinum and WELL Platinum have been obtained during the design phase and work is underway to achieve WELL Health & Safety and Wiredscore certifications following the refurbishment.



3 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
■ Madrid Centro



SBA
7.108 m²



PLAZAS PARKING
110 (9% eléctricas)

3 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
■ Central Madrid



GLA
7,108 sqm



PARKING SPACES
110 (9% electric)



▼ 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%

▼ 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

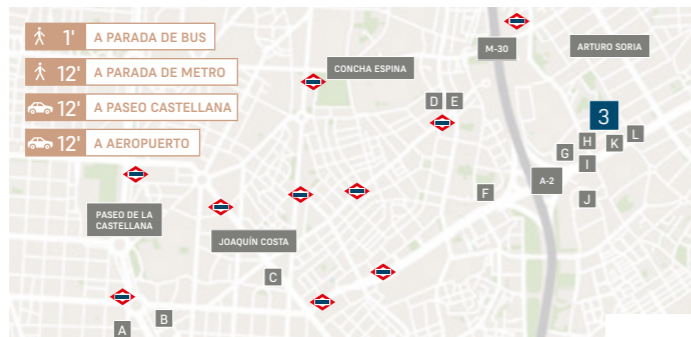
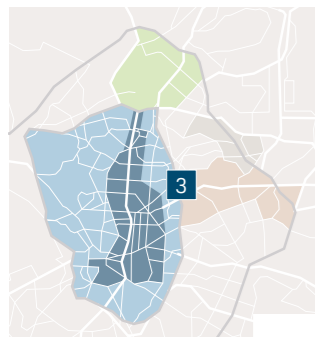
Situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América- Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente ubicado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El corredor de la A2 destaca por su proximidad al CBD,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

▼ 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

▼ 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

▼ 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%

▼ 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

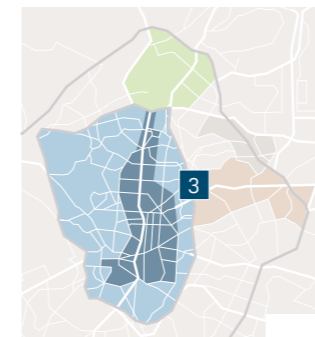
Located in the consolidated submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction where the A-2 motorway meets the M-30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. This A-2 area is within close reach of the CBD, the M-30 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.

▼ RENTAL COMPARISON



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

▼ 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

▼ 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). Además, en 2022 se invirtió 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, dispone de cargadores para vehículos eléctricos en el 9% de las 110 plazas de aparcamiento del activo y un aparcamiento para 50 bicicletas.

El activo cuenta con la certificación BREEAM nivel "Muy bueno", renovada en 2022, lo que demuestra que a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años el edificio se mantiene en un alto nivel de sostenibilidad. Entre las actuaciones que se llevaron 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.



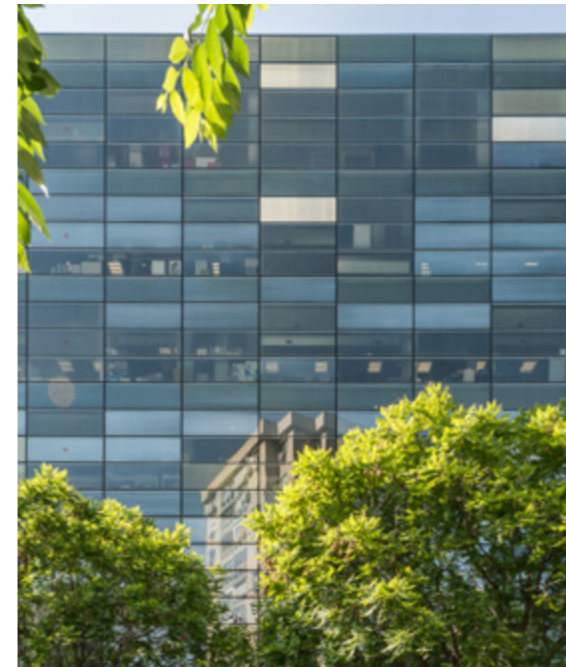
▼ SUSTAINABILITY

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, Árima 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.

To promote sustainable mobility, electric vehicle chargers are available in 9% of the 110 parking spaces and a parking area for 50 bicycles has been installed.

Its BREEAM "Very Good" certification was renewed in 2022, showing that despite the increase in the requirements of the international certification in recent years, the building still holds a high level of sustainability. Among the actions that were carried out in the framework of the renovation were the preparation of reports on natural and flood risks and the development of an emergency plan against natural risks.




4 Torrelaguna

Torrelaguna 75, Madrid

 SECTOR
Oficinas

 UBICACIÓN
■ Madrid Centro

 SBA
11.174 m²

 PLAZAS PARKING
303 (≈3% eléctricas)


4 Torrelaguna

Torrelaguna 75, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
■ Central Madrid

 GLA
11,174 sqm

 PARKING SPACES
303 (≈3% electric)



▼ DATOS CLAVE

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

▼ DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento situado en un submercado consolidado de Madrid. El edificio fue rehabilitado en 2008 y ofrece las cualidades de un gran edificio, con amplias plantas y una buena altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante con excelente luz natural y un luminoso semisótano que proporcionan 11.174 m², más dos plantas sótano que albergan 303 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una muy buena visibilidad para la señalización corporativa. El edificio está completamente arrendado a un conocido organismo internacional.

▼ UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente ubicado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El corredor de la A2 destaca por su proximidad al CBD, a la M30 y al aeropuerto de Madrid Barajas. Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza se encuentran a poca distancia caminando.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



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

▼ KEY FACTS

Acquisition Date	12/06/2023
Value-add Strategy	Re-leasing
Net Acquisition Price	€29.8m
Net Acquisition Price	2,663 €/sqm
Expected capex	-
Expected capex	-
Total Investment	€29.8m
Total Investment	2,663 €/sqm
Yield on Cost	≈7%

▼ DESCRIPTION

A stand-alone office building located in a consolidated submarket of Madrid. The building was refurbished in 2008 and offers the qualities of a large building, with spacious floors and good floor to ceiling height that create a class A asset. The property comprises five floors above ground with excellent natural light and a bright semi-basement totalling 11,174 sqm, plus two basement floors housing 303 parking spaces. The property benefits from very good visibility for corporate signage. The building is fully leased to a well-known international organisation.

▼ LOCATION

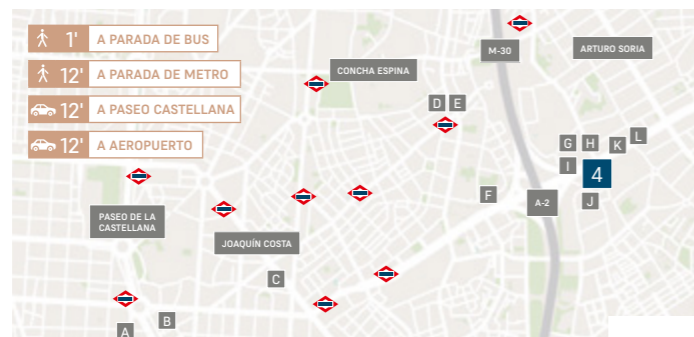
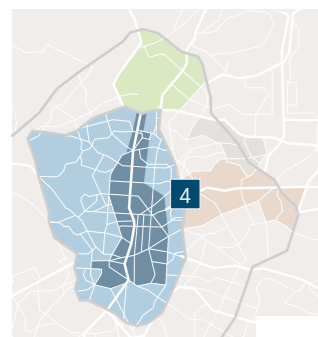
Located in the consolidated office submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction of the A2 motorway and the M30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. The A2 corridor is notable for its proximity to the CBD, the M30 and Madrid Barajas airport. The Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations and the Arturo Soria Plaza shopping centre are within walking distance.

▼ RENTAL COMPARISON



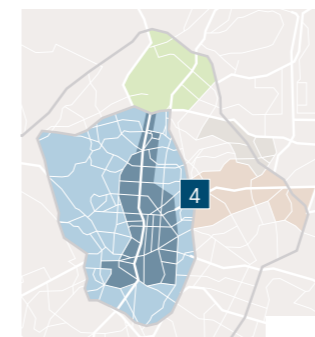
- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building

▼ 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

▼ 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

▼ SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con instalaciones eficientes que fomentan la reducción de los consumos. Existen placas termosolares en la azotea y la energía es 100% con garantía de origen renovable. Además, cuenta con luces LED, sensores de movimiento y un 80% de aprovechamiento de luz natural. El sistema BMS (*Building Management System*) instalado en el edificio se adecua a las necesidades de gestión actuales y permite hacer un uso más eficiente de las instalaciones.

Además, en los últimos años se han acometido mejoras que han optimizado la eficiencia energética del activo. La sustitución de ascensores, la instalación de nuevas enfriadoras, bombas de frío y calefacción y la mejora del BMS han contribuido a que el activo alcance la certificación energética nivel B demostrando una reducción en consumos del 40% y en emisiones de CO₂ del 53%.

Para el fomento de la movilidad sostenible, el edificio cuenta con cargadores para vehículos eléctricos y un aparcamiento para bicicletas.

El activo cuenta con un inquilino de primer nivel, fuertemente comprometido con la sostenibilidad, que ha obtenido dos certificaciones ISO: 14001:2015 de Gestión Ambiental y 50001:2018 de Gestión de la energía. Ambas demuestran que el inquilino tiene sistemas en práctica que le permiten conocer, controlar y prevenir los impactos medioambientales que provoca la empresa en el entorno e implementar una política energética para gestionar todos los procesos, productos o servicios, que hacen uso de la energía y así reducir el consumo y aumentar la eficiencia energética.

Las políticas implementadas y la notable gestión del activo con un énfasis en la sostenibilidad han resultado en la obtención de la certificación LEED O+M nivel Oro⁽¹⁾.



(1) En renovación.

▼ SUSTAINABILITY

The asset has efficient installations that encourage the reduction of consumption. There are solar thermal panels on the roof and the energy is 100% guaranteed to be of renewable origin. It also has LED lights, motion sensors and an 80% of natural light. The BMS (*Building Management System*) installed in the building is adapted to current management needs and allows a more efficient use of the facilities.

In addition, improvements have been made in recent years to optimise the energy efficiency of the asset. The replacement of lifts, the installation of new cooling and heating pumps and the improvement of the BMS have contributed to the asset achieving energy certification level B, demonstrating a 40% reduction in consumption and a 53% reduction in CO₂ emissions.

To promote sustainable mobility, the building has electric vehicle chargers and a bicycle parking area.

The asset has a first-class tenant, strongly committed to sustainability, which has obtained two ISO certifications: 14001:2015 for Environmental Management and 50001:2018 for Energy Management. Both demonstrate that the tenant has systems in place to control and prevent the environmental impacts caused by the company on the environment and to implement an energy policy to manage all processes, products or services, which make use of energy and thus reduce consumption and increase energy efficiency.

The policies implemented and the remarkable asset management with an emphasis on sustainability have resulted in obtaining LEED O+M Gold level certification⁽¹⁾.




(1) Currently being renovated.


5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid

 SECTOR
Oficinas

 UBICACIÓN
A2/M30 Madrid

 SBA
9.902 m²

 PLAZAS PARKING
223 (+15% eléctricas)

5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
Madrid A2/M30

 GLA
9,902 sqm

 PARKING SPACES
223 (+15% electric)



▼ 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%

▼ 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. A finales de 2023 se firmó el alquiler del 100% del activo a una multinacional biofarmacéutica líder a nivel mundial que seleccionó Botanic como su nueva sede en España.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



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

▼ 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.

▼ 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%

▼ 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. At the end of 2023, a lease agreement for the totality of the asset was signed with a world leading multinational biopharmaceutical firm that transferred its headquarters in Spain to Botanic.

▼ RENTAL COMPARISON

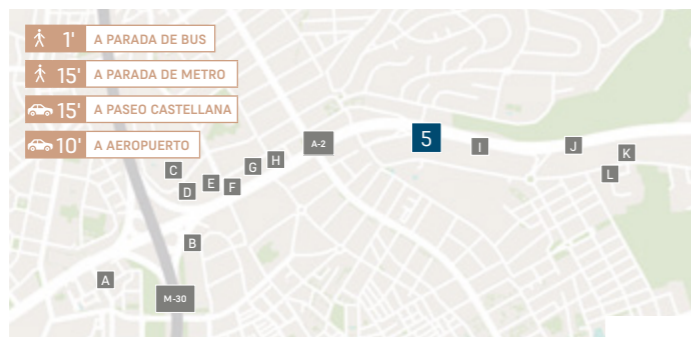
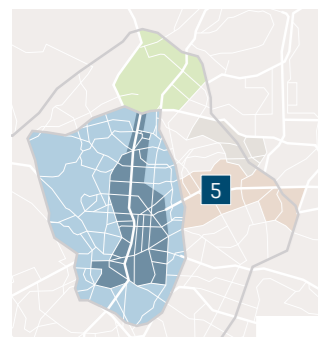


- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area

▼ LOCATION

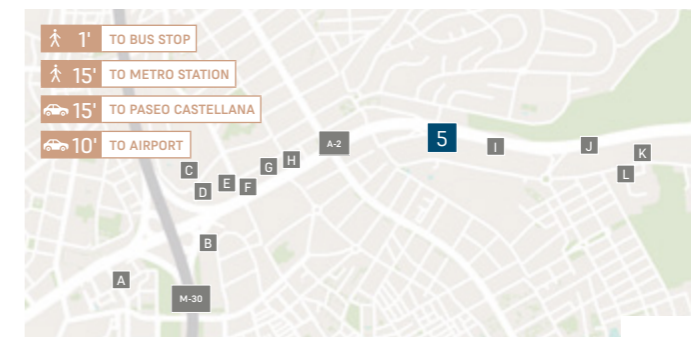
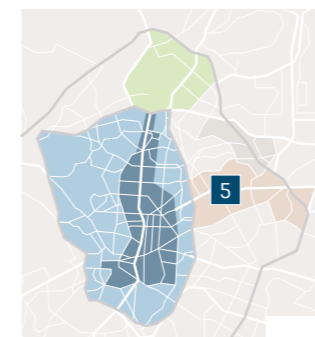
Offering quick and easy access to central Madrid and the airport, the property is located in the well-established M-30/A-2 submarket. This is an outstanding strategic location close to the CBD, the M-30 motorway and Madrid-Barajas airport. It benefits from excellent public transport links and an abundance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

▼ MAPA DE LA ZONA



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

▼ LOCAL MAP



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

▼ 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 con filtros fotocatalíticos, una preinstalación para el control de acceso rápido con escáner biométrico, iluminación LED anti-deslumbramiento y materiales con bajo impacto ambiental. Los filtros fotocatalíticos logran una mejor calidad del aire interior con un menor consumo energético que permiten alcanzar un ahorro anual energético de 50.245 kwh y un ahorro anual 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 3.000m² (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).

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 with photocatalytic filters 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).

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)



▼ DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/01/2019
Estrategia creación de valor	Arrendamiento
Precio neto de adquisición	39,3M€
Precio neto de adquisición	3.589 €/m²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	39,3M€
Inversión Total	3.589 €/m²
Rentabilidad	5-6%

▼ 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.

▼ 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

▼ KEY FACTS

Acquisition Date	31/01/2019
Value-add Strategy	Lease-up and Re-leasing
Net Acquisition Price	€39.3m
Net Acquisition Price	3,589 €/sqm
Expected capex	-
Expected capex	-
Total Investment	€39.3m
Total Investment	3,589 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

▼ 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

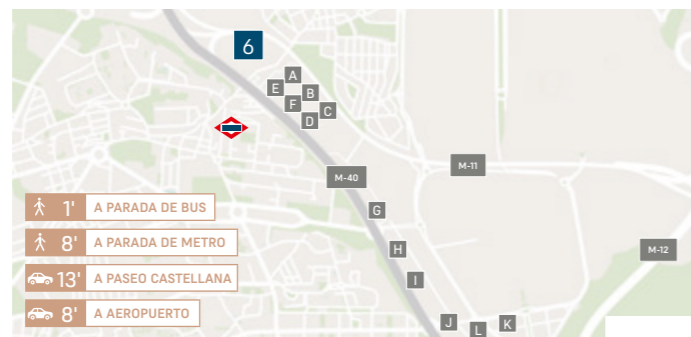
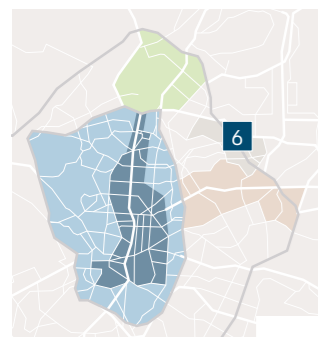
Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the 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.

▼ RENTAL COMPARISON



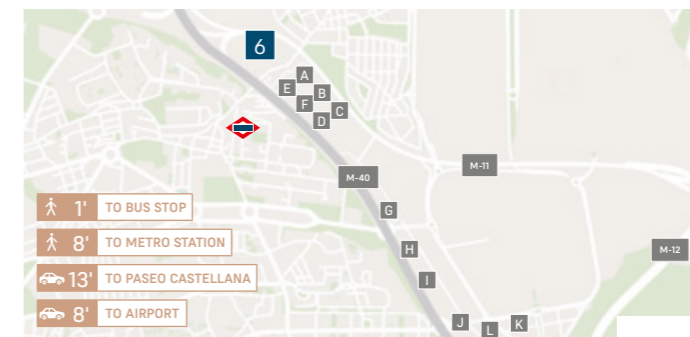
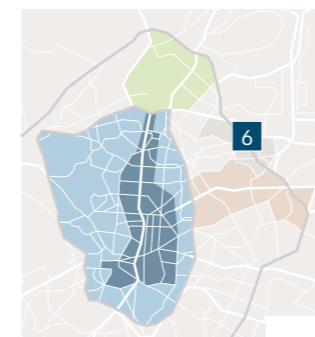
- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building

▼ MAPA DE LA ZONA



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

▼ LOCAL MAP



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

▼ SOSTENIBILIDAD

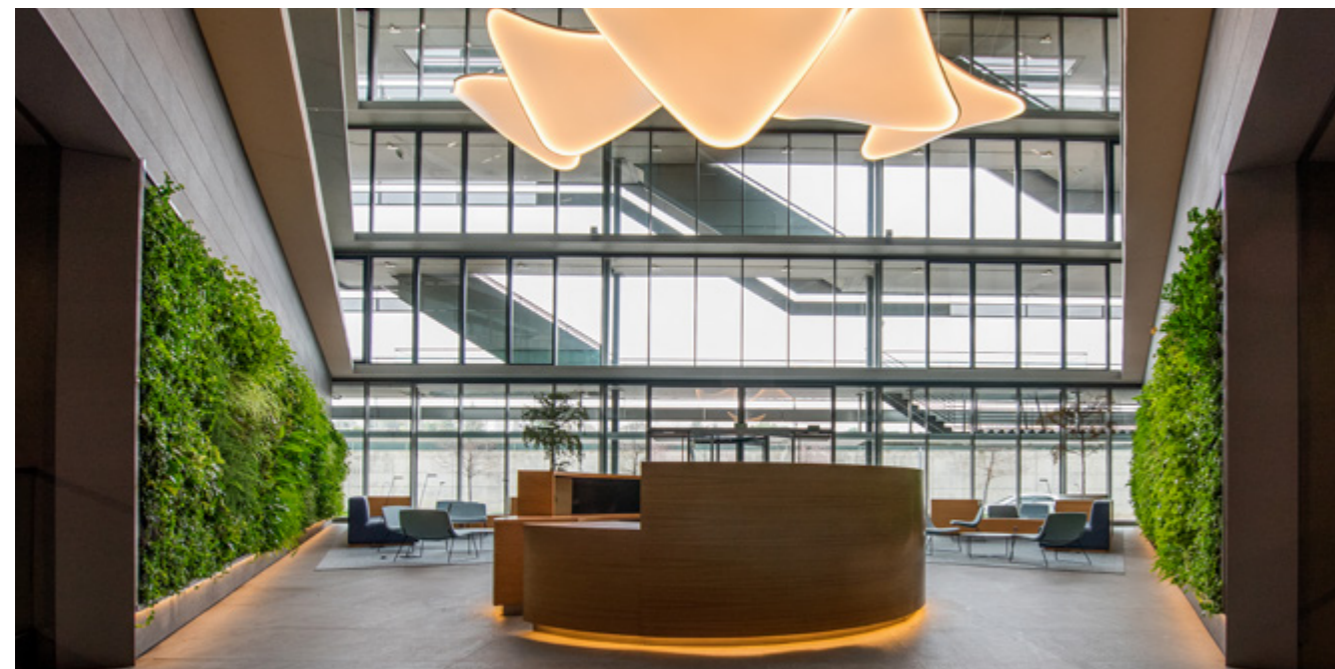
El activo cuenta con luminarias de bajo consumo, sistemas de climatización inteligentes y un renovado BMS (*Building Management System*) para un control eficiente de instalaciones y consumos. También dispone de los sistemas de purificación del aire SIPAP y los filtros fotocatalíticos SFEG, que permiten 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 30kwh 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 44% de la electricidad utilizada para este fin en 2023.

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.

Durante 2023 se ha llevado a cabo un análisis de los motores de las unidades de tratamiento del aire, sustituyendo el 66% de los mismos por unos más eficientes energéticamente. Así se ha logrado un ahorro en consumos del 52% y un ahorro económico de 9.000 euros al año.

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 property is fitted with energy-efficient lighting, smart HVAC systems and a recently upgraded Building Management System (BMS) to allow users to calibrate performance and resource use. SIPAP® air purification systems and SFEG® photocatalytic filters optimise internal air quality while reducing energy consumption. This has produced an annual energy saving of 88,093 kWh and an annual emissions saving of 62 tCO₂e.

Rooftop solar panels with a capacity of 30 kWh supply clean energy to communal areas. In addition, the solar thermal installation has made it possible to use solar energy to supply domestic hot water (DHW), accounting for 44% of the electricity used for this purpose in 2023.

Out of all the parking spaces, 15% are equipped with electric vehicle chargers, ensuring that the use of more sustainable means of transport is encouraged as much as possible among users.





During 2023, an analysis of the motors of the air treatment units was carried out, replacing 66% of them with more energy efficient ones. This has achieved a saving in consumption of 52% and an economic saving of 9,000 euros per year.

The improvements carried out in the asset translate into a 30% saving in consumption (kwh/sqm/year) and 52% in emissions (Kg CO₂/sqm/year) according to the latest energy efficiency certificate obtained, which has reached level B. It 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)



▼ 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%

▼ 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 han finalizado 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.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



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

▼ 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.

▼ 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%

▼ 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.

▼ RENTAL COMPARISON

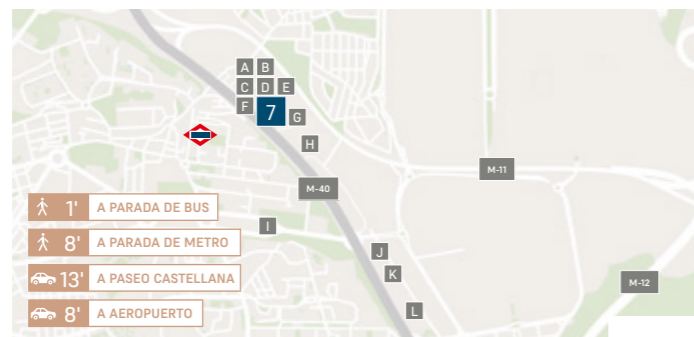
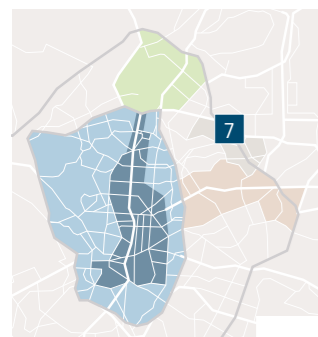


- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area

▼ LOCATION

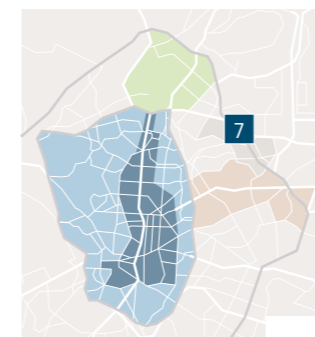
Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the 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.

▼ MAPA DE LA ZONA



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

▼ LOCAL MAP



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

▼ 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 TnCO₂e frente a sistemas tradicionales. Estas emisiones de carbono evitadas equivalen 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 (c.11% de la SBA).

Tras la reforma se ha obtenido la Certificación 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 ha conseguido la obtención de las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y Well Health & Safety.



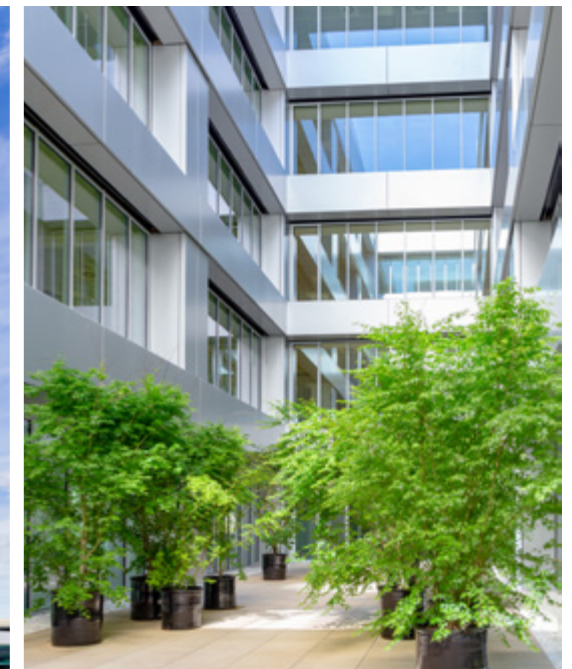
▼ SUSTAINABILITY

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 (CEE), 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 Manteras 28, Madrid

 SECTOR
Oficinas

 UBICACIÓN
Las Tablas/Manteras

 SBA
12.842 m²

 PLAZAS PARKING
241 (≈10% eléctricas)


8 Dune

Avenida de Manteras 28, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
Las Tablas/Manteras

 GLA
12,842 sqm

 PARKING SPACES
241 (≈10% electric)



▼ 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	6-7%

▼ 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 incluirá 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.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



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

▼ 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	6-7%

▼ 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

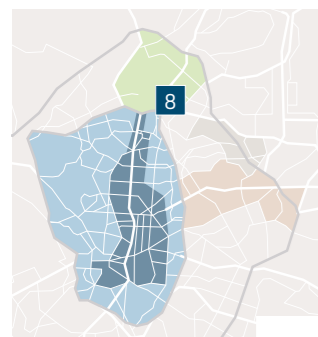
Excellent location in the up-and-coming area of Manoteras, the northern extension of Madrid's CBD. Within easy reach of the Paseo de la Castellana and just a short distance from Madrid Barajas airport, the property benefits from both good public and private transport connections (A-1, M-11, M-30, and 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.

▼ RENTAL COMPARISON



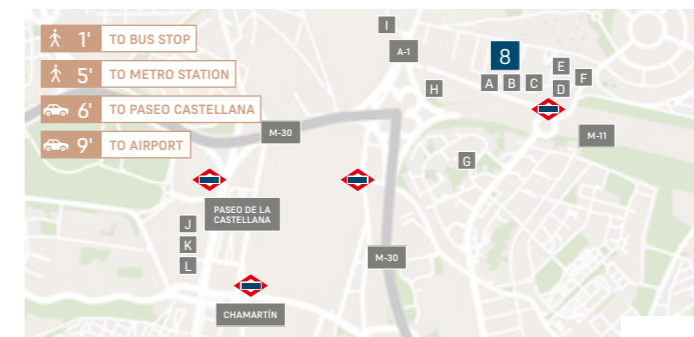
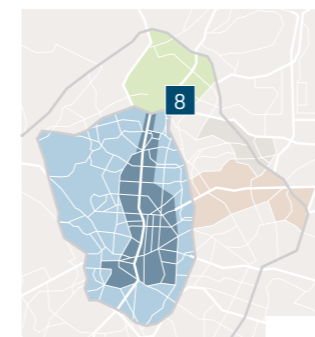
- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area

▼ 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

▼ 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

▼ 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 apostó 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 100kw 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 Platinum 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 were the main focus. 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 Nuevo Activo¹

Josefa Valcárcel 38, Madrid

 SECTOR
Oficinas

 UBICACIÓN
A2/M30

 SBA
11.600 m²

 PLAZAS PARKING
167

(1) Nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de promesa de compra; adquisición prevista en 2025.

9 New Asset¹

Josefa Valcárcel 38, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
A2/M30

 GLA
11,600 sqm

 PARKING SPACES
167

(1) New office asset secured through a promise to purchase agreement; acquisition expected in 2025.



10 Guadalix

Ctra. A-I Km 32, San Agustín de Guadalix, Madrid

 SECTOR
Logístico

 UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo


 SBA
25.694 m²

 MUELLES DE CARGA
29

10 Guadalix

Road A-I Km 32, San Agustín de Guadalix, Madrid

 PROPERTY TYPE
Logistics

 LOCATION
Madrid Tier 2

 GLA
25,694 sqm

 LOADING BAYS
29



▼ DATOS CLAVE

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

▼ DESCRIPCIÓN

Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, hacia dónde 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 9,5m así como aproximadamente 100 plazas de aparcamiento para el uso de los empleados.

▼ COMPARATIVA DE RENTAS

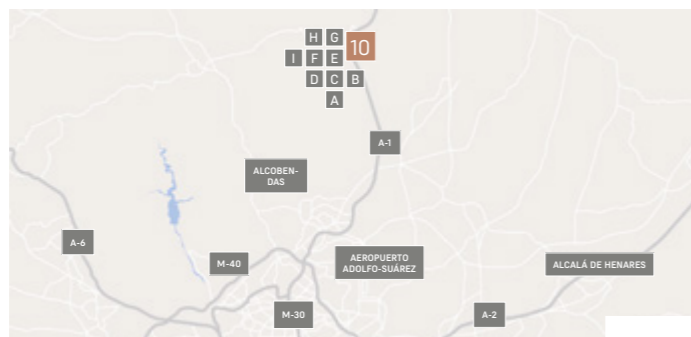
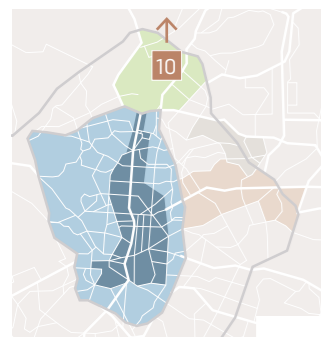


- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

▼ 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

▼ 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%

▼ 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.

▼ RENTAL COMPARISON

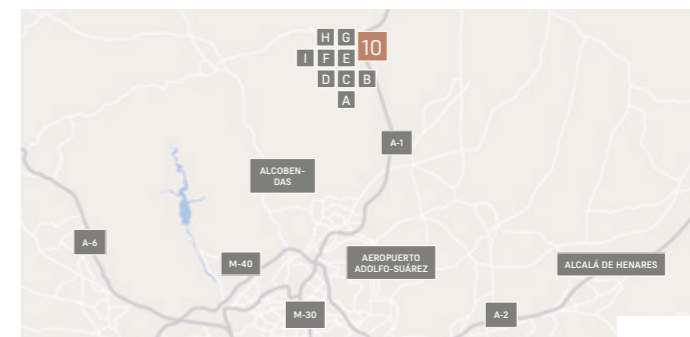
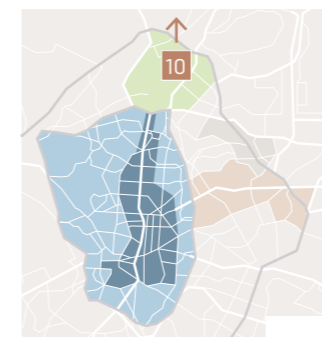


- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building

▼ 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

▼ SOSTENIBILIDAD

En 2022, tras llegar a un acuerdo con el inquilino, se llevó a cabo una serie de mejoras en las instalaciones que han permitido 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 ha instalado un parking para bicicletas y un 6% de las plazas de parking cuentan ya con cargadores para vehículos eléctricos. Se inició el proceso de certificación BREEAM y se han que finalizado 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 which have resulted in an increase of 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

Una importante labor del equipo de Árima es sacarle el máximo partido a la cartera existente. Durante 2023 hemos materializado esta gestión a través de dos grandes bloques:

1. Implementación de mejoras. Intervenciones que llevamos a cabo anualmente buscando mejorar la calidad del activo y conseguir significativos impactos en su eficiencia y en el bienestar de los inquilinos.
2. Rotación de activos. El equipo mantiene un análisis constante del mercado en busca de oportunidades de inversión. Del mismo modo, analiza la situación de la cartera de manera objetiva, para detectar cuándo un activo alcanza su máximo potencial y valor estratégico. Una vez identificada esta situación, el equipo valora oportunidades de desinversión enfocadas a aportar la mayor rentabilidad al accionista.

IMPLEMENTACIÓN DE MEJORAS

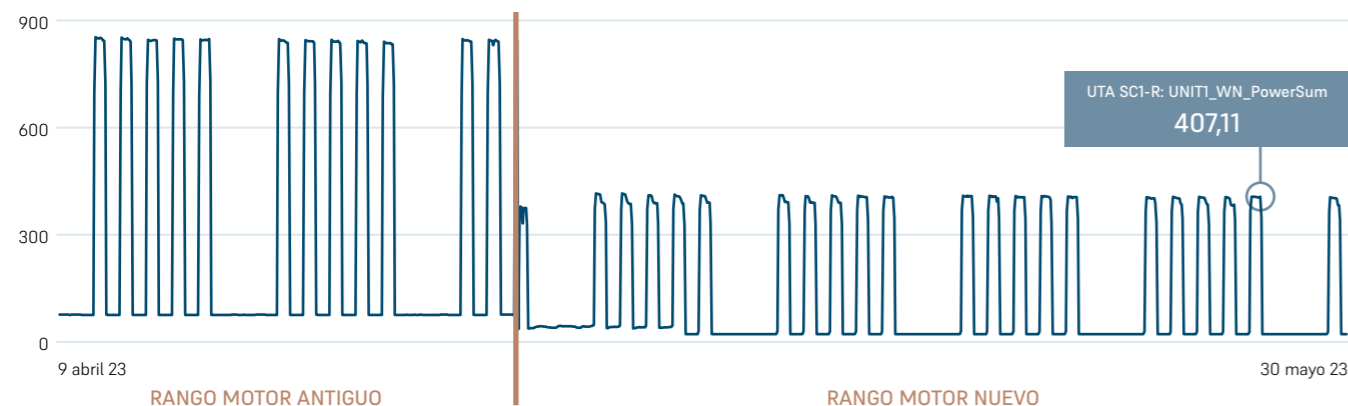
El equipo de Árima participa de manera activa en distintos foros especializados en eficiencia energética, donde se muestran las bondades de los avances tecnológicos de cara a un uso sostenible de los recursos. Durante uno de estos eventos coincidimos con parte del equipo de Future Motors, empresa especializada en motores con una moderna tecnología que permite reducir el consumo de las instalaciones de climatización y ventilación.



En 2023 hemos realizado un análisis de los sistemas de climatización de Cristalia para buscar mejorar su eficiencia. Se han sustituido el 66% de los motores de las UTAS de Cristalia por motores inteligentes Turntide de Future Motors. Estos nuevos motores inteligentes reducen la energía consumida y, por tanto, la huella de carbono del activo y ofrecen un retorno de la inversión vía ahorro en consumos.

Hemos realizado un análisis del consumo de la climatización antes y después de la sustitución para poder obtener datos reales de las mejoras tanto energéticas como económicas obteniendo resultados muy positivos:

- > Ahorro consumo: 52%
- > Ahorro económico: +9k€/año
- > Retorno de la inversión: 2 años



Active management

An important task of the Árima team is to make the most of the existing portfolio. During 2023 we have materialised this active management through two major blocks:

1. Implementation of improvements. Interventions that we carry out annually, seeking to improve the quality of an asset and achieve significant impacts on its efficiency and the well-being of tenants.
2. Capital recycling. The team maintains a constant analysis of the market in search of investment opportunities. It also analyses the situation of the portfolio objectively, to detect when an asset reaches its maximum potential and strategic value. Once this situation has been identified, the team assesses divestment opportunities focused on providing the highest return to the shareholder.

IMPLEMENTATION OF IMPROVEMENTS

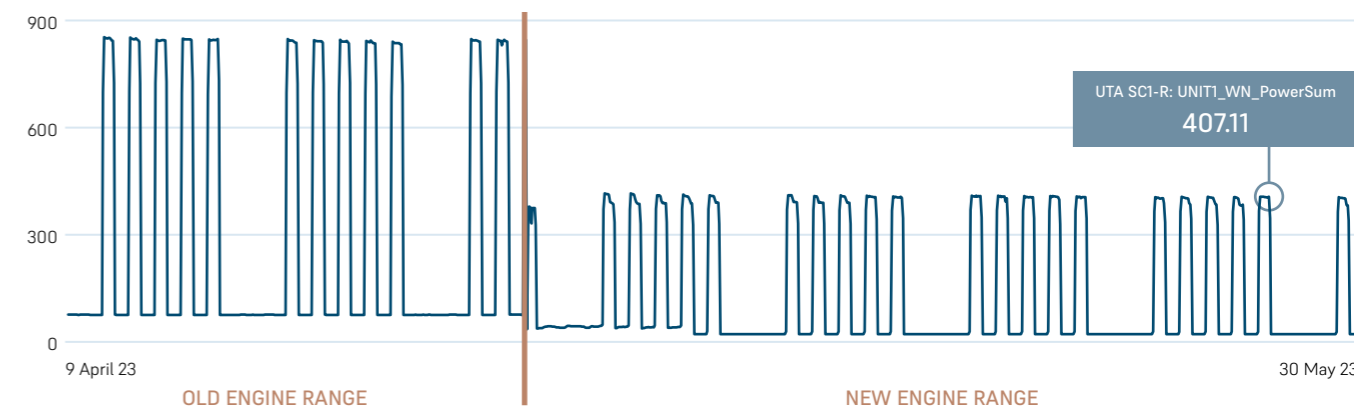
Árima's team actively participates in various forums specialised in energy efficiency, where professionals discuss the benefits of technological advances for a sustainable use of resources. During one of these events, we met part of the team from Future Motors, a company specialising in motors with modern technology that reduces the consumption of air conditioning and ventilation installations.



In 2023 we carried out an analysis of Cristalia's air-conditioning systems in order to improve their efficiency. We replaced 66% of the motors in Cristalia's UTAS with Turntide smart motors from Future Motors. These new smart motors reduce the energy consumed and, therefore, the carbon footprint of the asset and offer a return on investment via savings in consumption.

We have carried out an analysis of the air conditioning consumption before and after the replacement in order to obtain real data on both energy and economic improvements, obtaining very positive results:

- > Consumption savings: 52%
- > Economic savings: +9k€/year
- > Return on investment: 2 years



ROTACIÓN DE ACTIVOS

Durante el año 2023, gracias a la materialización del valor de los proyectos completados, se ha llevado a cabo la rotación de activos dentro de la cartera. La monitorización activa por parte del equipo de todas las oportunidades de mercado ha permitido realizar importantes operaciones. De esta manera creamos valor para nuestros accionistas a través de operaciones que garanticen un desarrollo sostenible de nuestra actividad.

Manteniendo nuestra prudencia y disciplina inversora, se han completado en 2023 los siguientes movimientos de cartera que aportan valor añadido al portfoli y a la Compañía:

- > La venta del activo María de Molina se completó en octubre de 2023 por un precio en línea con su valoración de junio 2023. Los ingresos generados por el activo se han multiplicado por 9 tras la reforma llevada a cabo en las plantas y el vestíbulo así como gracias al aumento de la ocupación (100% a fecha de venta) y la subida de los alquileres.
- > La compra de Torrelaguna, inmueble de oficinas con un importante potencial de reversión, por un total de 29,75 millones de euros. Se trata de un edificio exento de Clase A y se encuentra 100% ocupado por un inquilino de alto nivel.
- > La firma de un acuerdo de promesa de compra firmado para la adquisición de otro inmueble de oficinas en Madrid, por un importe de 15,3 millones de euros¹.

▼ Rotación de activos



María de Molina

Ubicación	Madrid CBD
Fecha de adquisición	Dic. 18 / Feb. 19
Precio de venta	30,4 M€ (Jun. 23 GAV)
P. Venta / P. Venta Ajustado	7.553/7.344 €/m ²
SBA	4.025 m ²
Plazas parking	24
Rendimiento de salida	4,7%

VENDIDO



Torrelaguna

Ubicación	Madrid Centro
Fecha de adquisición	Jun. 23
Precio de venta	29,8 M€
P. Venta / P. Venta Ajustado	2.662/1.919 €/m ²
SBA	11.174 m ²
Plazas parking	303
Rendimiento de salida	aprox. 7%

ADQUIRIDO



Nuevo Activo¹

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	11.600 m ²
Plazas parking	167
Estrategia	Reforma integral
Precio acordado	15,3 M€

PROMESA DE COMPRA

(1) Acuerdo de promesa de compra. Pago anticipado de 2,1 millones de euros abonados con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto en 2025).

CAPITAL RECYCLING

During 2023, thanks to the crystallisation of the value of completed projects, we have started to recycle capital within the portfolio. The team's active monitoring of all market opportunities has enabled significant transactions to take place. In this way we create value for our shareholders through transactions that ensure the sustainable development of our business.

In line with our prudence and investment discipline, the following transactions were completed in 2023, adding value to the portfolio and to the Company:

- > The sale of the María de Molina asset was completed in October 2023 for a price in line with its June 2023 valuation. Asset rental income raised 9x post refurbishment, driven by the refurbishment of the floors and lobby as well as the increase in occupancy (100% at the date of sale) and the rental uplift.
- > The purchase of Torrelaguna, an office building with significant reversion potential, for a total of 29.75 million euros. It is a Class A exempt building and is 100% occupied by a high-end tenant.
- > The agreement to acquire another office property in Madrid, for an amount of 15.3 million euros¹.

▼ Capital recycling



María de Molina

Location	Madrid CBD
Acquisition date	Dec. 18 / Feb. 19
Selling price	€30.4M (Jun. 23 GAV)
Selling price / Adj. S. price	7,553 / 7,344 €/sqm
GLA	4,025 sqm
Parking units	24
Exit Yield	4,7%

SOLD



Torrelaguna

Location	Inner Madrid
Acquisition date	Jun. 23
Selling price	€29.8M
Selling price / Adj. S. price	2,662 / 1,919 €/sqm
GLA	11,174 sqm
Parking units	303
Exit Yield	aprox. 7%

ACQUIRED



New Asset¹

Location	Madrid A2-M30
GLA	11,600 sqm
Parking units	167
Strategy	Full refurbishment
Agreed price	€15.3M

PURCHASE AGREEMENT

(1) Promise to purchase agreement signed. An advanced payment of €2.1 million has been made upon signature of the agreement, with the remainder to be paid once the building is vacated (expected 2025).

Valoración

Valuation

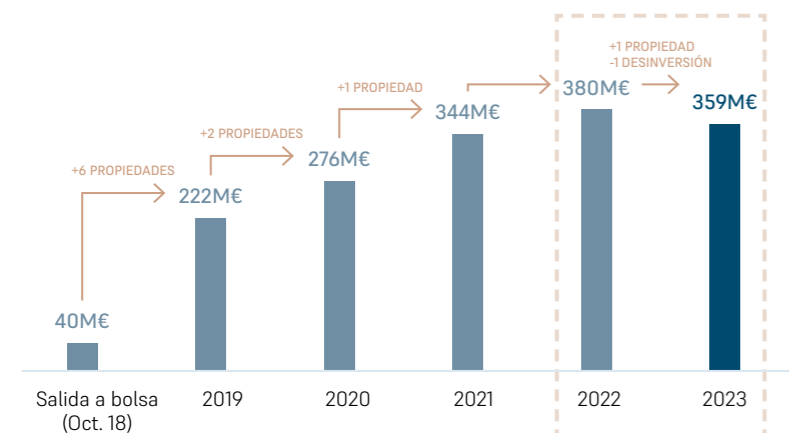
359M€
GAV
Dic. 23¹

+22%
vs. inversión total²
desde salida a bolsa

A finales del ejercicio 2023, el valor de los activos de Árima se ha situado en 359 millones de euros, experimentado un crecimiento del +22% sobre la inversión total². En términos comparables (12 meses *LfL*) la valoración ha descendido un 5,8% durante el año debido, fundamentalmente, a la expansión de yields producida en el mercado y asociada al incremento de los tipos de interés. No obstante, el valor de la cartera se mantiene considerablemente resiliente gracias a la calidad del porfolio.

La rotación de activos durante el año se ve reflejada en la valoración a 31 de diciembre de 2023. Por un lado, está incluida en la valoración de Torrelaguna, inversión llevada a cabo en junio. Por otro lado, están excluidas: (i) María de Molina, activo vendido durante el año en línea con su valoración (GAV junio 2023), (ii) y el acuerdo de compromiso de compra firmado a finales de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid³.

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 2023, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).



(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023. (2) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración. (3) El compromiso de compra firmado a final de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid no está incluido en la valoración del porfolio de la Compañía a 31 de diciembre de 2023.



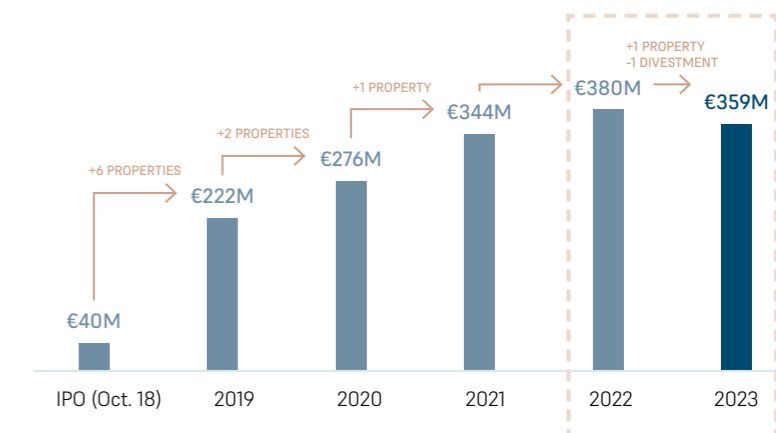
€359M
GAV
Dec. 23¹

+22%
vs. total investment²
since IPO

At the end of 2023, the value of Árima's assets stood at €359 million, up +22% versus total investment². In comparable terms (12 months *LfL*), the valuation declined 5.8% during the year, mainly driven by market yield expansion associated with the increase in interest rates. However, the value of the portfolio remains relatively resilient thanks to the higher quality of the portfolio.

The asset turnover during the year is reflected in the valuation at 31 December 2023. On the one hand, the valuation includes the asset Torrelaguna, acquired in June. On the other hand, the following are excluded: (i) María de Molina, asset sold during the year in line with its valuation (GAV June 2023), (ii) and the purchase commitment agreement signed at the end of the year for the acquisition of an office asset in Madrid³.

Our portfolio was valued by CBRE Valuation Advisory based on market prices at 30 June and 31 December 2023, 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) at 31 December 2023. (2) Total investment includes acquisition price plus capex invested as of the valuation date. (3) The purchase commitment signed at year-end for the acquisition of an office asset in Madrid is not included in the valuation of the Company's portfolio at 31 December 2023.

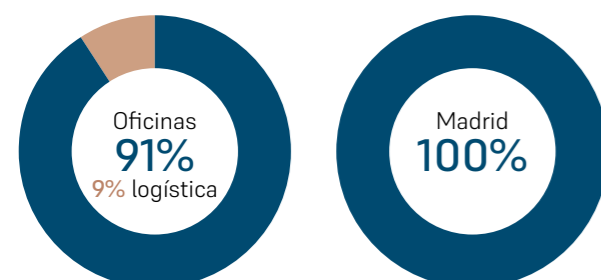
OFICINAS

Árma cuenta a 31 de diciembre de 2023 con una cartera de oficinas de 83.634 m² y 1.642 plazas de aparcamiento. El crecimiento en rentas de las oficinas en explotación, así como el avance de los proyectos de rehabilitación han contribuido a que el porfolio alcance un valor de 328 millones de euros. La valoración reconoce la gestión activa del porfolio de oficinas durante el ejercicio.

Durante el año se han firmado c.10.500 m² de arrendamientos, incrementando la ocupación de la cartera en +810pb en términos comparables⁽¹⁾. Destaca el arrendamiento de Botanic a una empresa multinacional biofarmacéutica líder mundial, que selecciona al activo como su nueva sede en España. Este acuerdo garantiza unos ingresos anuales adicionales de aprox. 2,5 millones de euros. Así, la Compañía alcanza un +64% de incremento medio de nivel de renta en activos reformados.

Además, las reformas de los activos en desarrollo han continuado progresando, finalizando un proyecto de oficinas en el periodo (Cadenza: ~14.500 m²). Otros dos proyectos de oficinas continúan en curso (Pradillo y Dune: ~25.000 m²).

▼ GAV por sector y ubicación



LOGÍSTICO

A 31 de diciembre de 2023, la valoración del activo logístico, de 25.694 m² y que cuenta con 29 muelles de carga, se sitúa en 31 millones de euros.

El año 2023, ha sido el primer ejercicio completo en el que se han podido apreciar las contribuciones de las mejoras energéticas llevadas a cabo en la nave logística para modernizar las instalaciones y reducir los consumos. Las medidas de eficiencia energética de la nave logística de frío logran una reducción del 40% del consumo energético de la red y una rentabilidad sobre la inversión del 10%.

Estas actuaciones ponen de manifiesto el enfoque sostenible de la estrategia de Árma.

	Tipo de activo		
	Oficinas	Logístico	Total
Activos	8	1	9
SBA (m ²)	83.643	25.694	109.336
Plazas de aparcamiento (uds.)	1.642	0	1.642
Precio neto de compra (M€)	224	16,4	240
Precio de adquisición/m ² (€)	1.557	638	n.a.
Valor de mercado (M€)	328	31	359
LTV Bruto	40,22%	39,03%	40,12%

(1) Compara los inmuebles de la cartera a 31/12/2023 que formaban parte de la cartera a 31/12/2022.

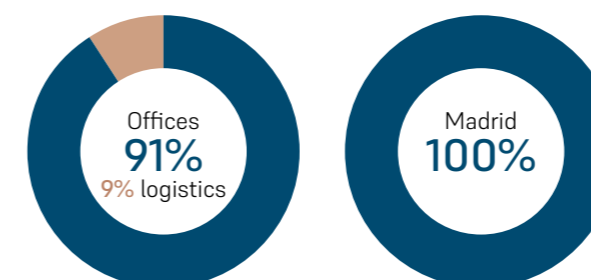
OFFICES

At 31 December 2023, Árma's office portfolio stood at 83,634 sqm and 1,642 parking spaces. Rent uplift in offices in operation as well as the progress of ongoing refurbishment works have set the value at €328 million euros. The valuation recognises the active management of the portfolio carried put during the period.

In terms of occupancy, during 2023 the Company signed leases for a total of c.10,500 sqm increasing the portfolio occupancy by +810 bp in comparable terms⁽¹⁾. The Botanic building has been fully leased during the year to a world leading multinational biopharmaceutical firm transferring its headquarters in Spain to Botanic. This agreement secures an additional annual income of c.€2.5 million euros. Thus, the Company achieves new office leases signed at an average +64% rent uplift on refurbished assets.

The progress of ongoing refurbishment works remains on course. One project has been delivered during the period (Cadenza: ~14,500 sqm) and two other projects remain ongoing (Pradillo and Dune: ~25,000 sqm).

▼ GAV by sector and location



(1) 12-month like-for-like compares the properties at 31/12/2023 that were also part of the portfolio at 31/12/2022.

LOGISTICS

The logistics platform, which extends to 25,694 sqm and comprises 29 loading bays, was valued at 31 December 2023 at €31 million.

The year 2023 was the first full year with the warehouse operating with the contributions of the energy improvements made to enhance the platform's energy performance in the interests of modernisation and consumption reduction. The energy efficiency measures helped achieve a 40% reduction in the network's energy consumption and a return on investment of 10%.

These initiatives demonstrate the extent of Árma's commitment to ESG in its corporate strategy.

	Property type		
	Offices	Logistics	Total
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	83,643	25,694	109,336
Parking spaces (units)	1,642	0	1,642
Net acquisition price (€M)	224	16.4	240
Acquisition price per sqm (€)	1,557	638	n.a.
Market value (€M)	328	31	359
Gross LTV	40.22%	39.03%	40.12%