

## CARTERA DE ACTIVOS FEBRERO 2022







## CARTERA DE ACTIVOS FEBRERO 2022



THE VISION FOR EXCELLENCE

- (1) Niveles históricos de alquiler (2000-2021) obtenidos de *CBRE Research for Offices*. Datos basados en el alquiler medio de oficinas de clase A, a nivel de submercado (uso exclusivo de oficinas, inmuebles de propiedad única). Datos para logística y almacenamiento en frío de CBRE Research y Knight Frank.
- (2) Datos de la compañía.
- (3) Rentabilidad esperada sobre el coste definida como GRI post-capex dividido por la inversión total (coste de adquisición neto más capex previsto).

Las cifras de SBA se basan en la Normativa AEO (Asociación Española de Oficinas) para la Medición de Espacios de Oficinas, la referencia del mercado español.

*Los gráficos de este documento han sido elaborados por Árima Real Estate, tomando como referencia los datos agregados emitidos por CBRE Research, que en ningún caso pueden ser interpretados como valoraciones reguladas (RICS, ECO o cualquier otra). Este documento ha sido elaborado en febrero de 2022 y sólo Árima Real Estate puede basarse en él. Por lo tanto, CBRE no otorga ninguna garantía ni asume ninguna responsabilidad en relación con los lectores de estos datos, ni asume ninguna responsabilidad de proporcionar cualquier aclaración y/o información adicional.*

Árima es una SOCIMI comprometida con la creación de valor para nuestros inquilinos e inversores. Somos capaces de identificar oportunidades únicas dentro del mercado inmobiliario español, y maximizar su potencial creando espacios sostenibles de alta calidad. Nuestra amplia experiencia en el sector inmobiliario nos posiciona como un referente para nuestros clientes y accionistas.

La estrategia de la Compañía se centra en invertir principalmente en edificios de oficinas *Prime*, 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.

Árima invierte estratégica y principalmente en propiedades con precios inferiores al valor de reposición que representan excelentes oportunidades de inversión si se tienen en cuenta los precios históricos.

Árima basa su actividad en una gestión responsable y eficiente, con un enfoque en el desarrollo socioeconómico sostenible de las personas y de las zonas donde trabaja. Nuestra gestión activa de la cartera está orientada a mejorar la calidad, la eficiencia, los ingresos, la sostenibilidad y el bienestar de los inmuebles, haciendo especial hincapié en la fidelización de los inquilinos y la estabilidad de la caja.

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



**RICS**<sup>®</sup>



**EPRA**  
EUROPEAN PUBLIC  
REAL ESTATE ASSOCIATION

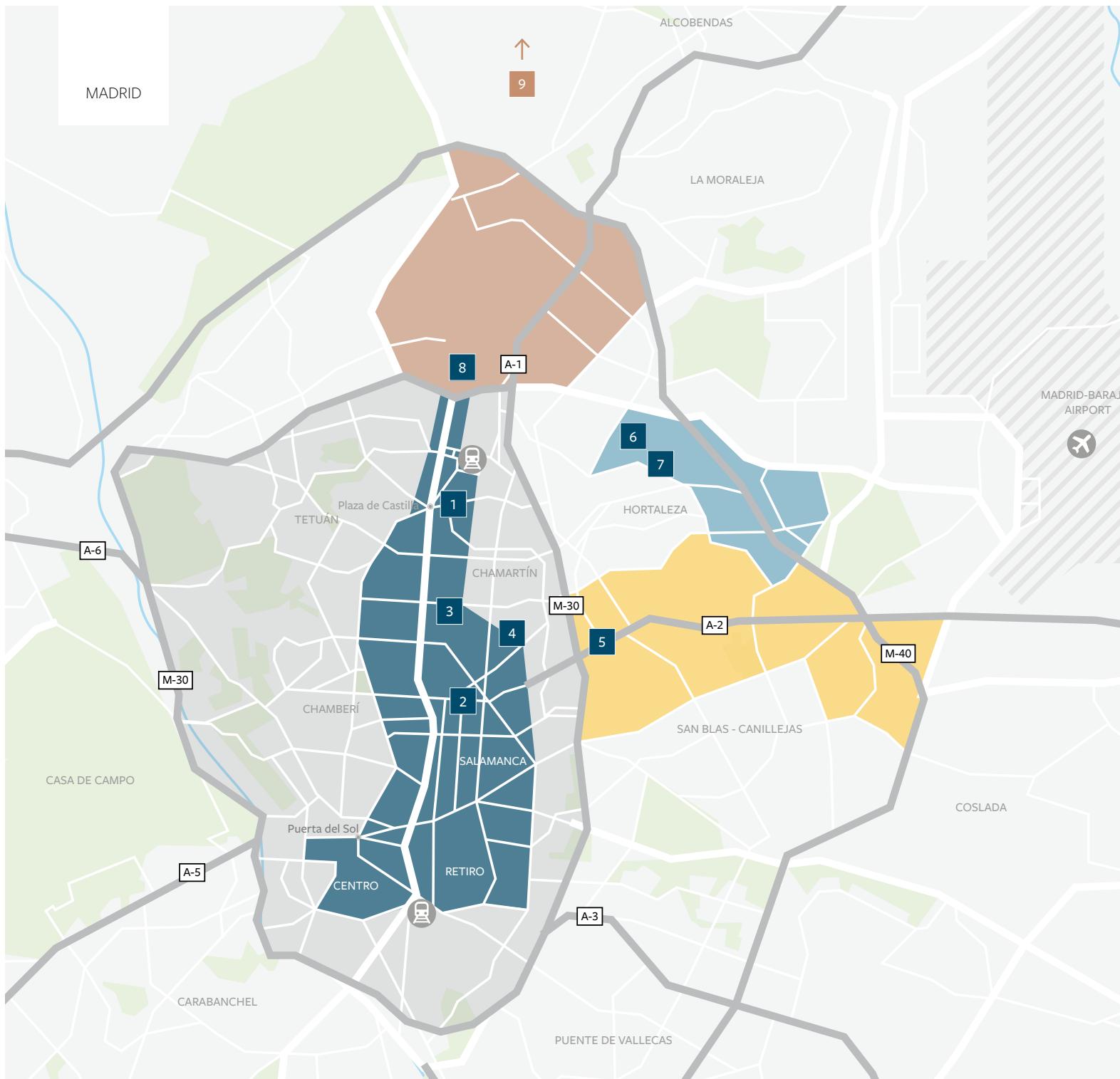


#### OFICINAS

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

#### LOGÍSTICA

- 9 Guadalix





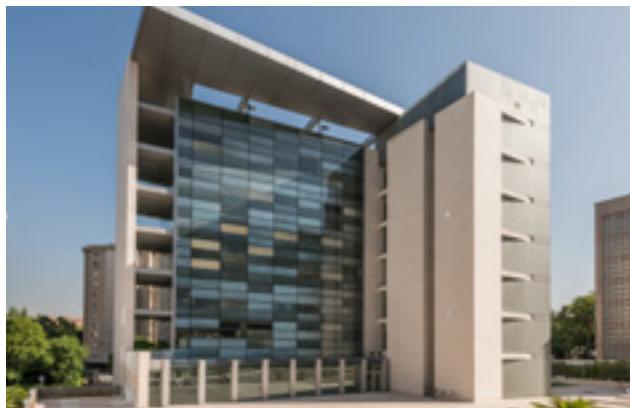
1 Habana



2 MM39



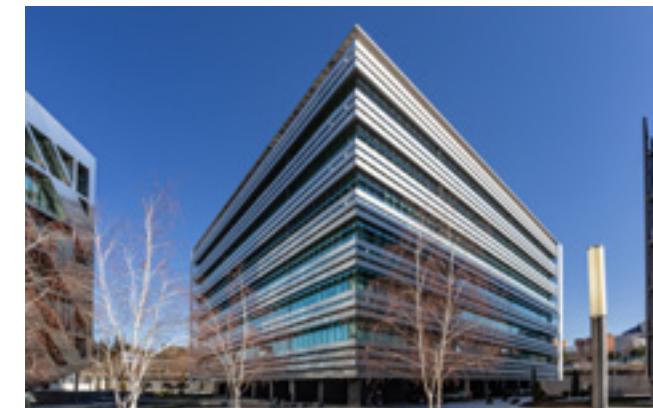
3 Pradillo



4 RMA



5 Botanic



6 Cristalia



7 Cadenza



8 Dune



9 Guadalix

1 OFICINAS

# Habana

CBD

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid

SBA  
**4.355 m<sup>2</sup>**

PLAZAS PARKING  
**65**





Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento de clase A, situado en la zona *prime* de Madrid. El edificio cuenta con un total de 4.355,53 m<sup>2</sup> de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco plantas. Dispone de plantas de unos 1.000 m<sup>2</sup>, una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 y se prevé que duren hasta el primer semestre de 2022. Las obras abarcan la redistribución, la nueva entrada al edificio, las zonas comunes, las nuevas instalaciones, la fachada y las zonas de oficinas. La entrada al edificio estará a nivel de la calle por la parte frontal, lo que aumentará el protagonismo y la visibilidad. El proyecto de reforma ha sido diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con los más altos estándares y enfocado en la sostenibilidad: Fachada de Krion®, jardín, terrazas y certificados ESG. Se espera que Habana reciba las certificaciones LEED Gold, WELL Gold y WELL Health & Safety.

## UBICACIÓN

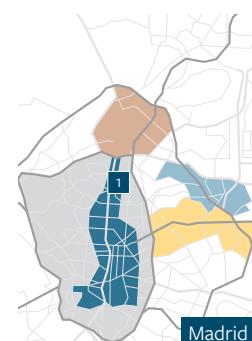
Se encuentra situado en la zona norte del CBD de Madrid, con gran visibilidad desde Paseo de la Habana y acceso inmediato al Paseo de la Castellana. Excelentes conexiones de transporte: las estaciones de metro de Cuzco y Pío XII están a poca distancia, lo que permite una rápida conexión con el aeropuerto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

## COMPARATIVA DE RENTAS



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

## MAPA DE LA ZONA



## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	21/12/2018
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	€18,5M
Precio neto de adquisición	4.248 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	€7,8M
Capex esperado	1.791 €/m <sup>2</sup>
Inversión Total	€26,3M
Inversión Total	6.039 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	6-7%

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

2 OFICINAS

# MM39

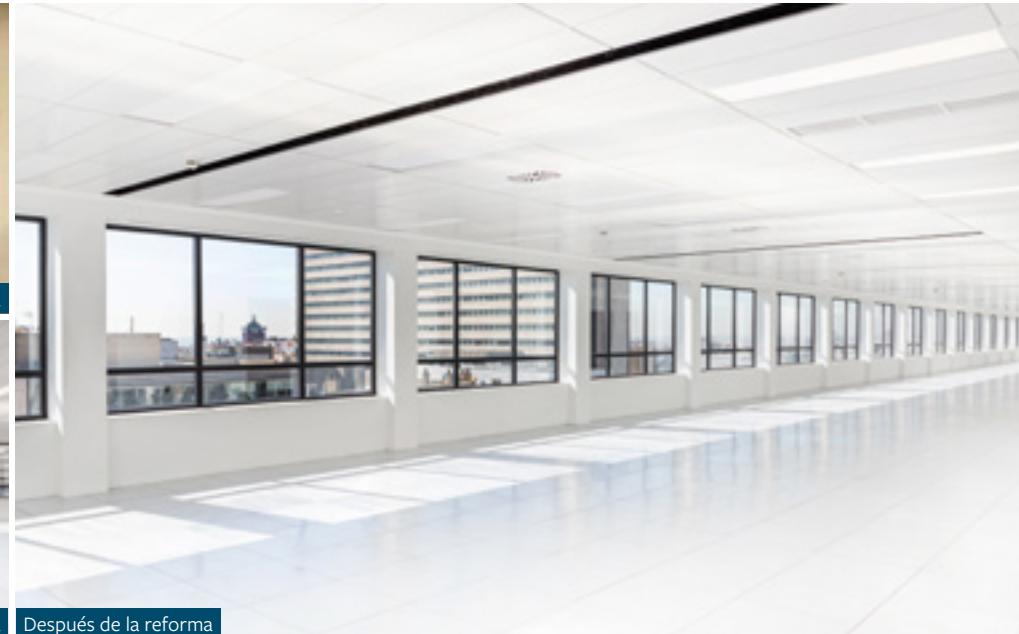
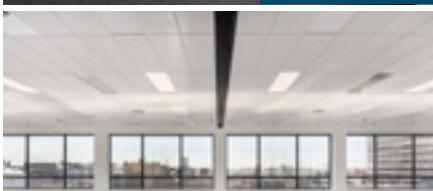
CBD

María de Molina 39, Madrid

SBA  
4.025 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
24





## DESCRIPCIÓN

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

## UBICACIÓN

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

## COMPARATIVA DE RENTAS

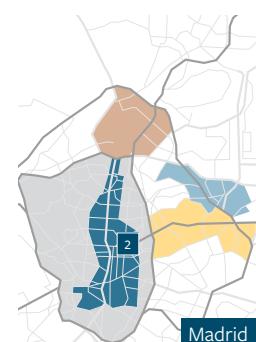


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

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

## MAPA DE LA ZONA



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

3 OFICINAS

# Pradillo

■ Madrid Centro  
Pradillo 54-56-58, Madrid

SBA  
**11.925 m<sup>2</sup>**

PLAZAS PARKING  
**180**





## DESCRIPCIÓN

El activo fue adquirido a múltiples propietarios en varias transacciones complejas fuera de mercado durante 2020 y 2021. Esto ha creado un gran lote institucional con un importante potencial en uno de los mejores submercados de oficinas muy cerca del CBD de Madrid.

Las adquisiciones comprenden un total de 10.225 m<sup>2</sup> de SBA, con la posibilidad de ampliar la superficie edificable hasta unos 11.925 m<sup>2</sup> tras el montaje de la obra<sup>4</sup>. Actualmente estamos licitando el diseño arquitectónico y negociando la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento existentes antes del inicio de las obras de construcción.

## UBICACIÓN

Situado en la zona norte del centro de Madrid, muy cerca del CBD. La zona alberga sedes de empresas tecnológicas y está experimentando una rápida transformación con nuevos planes residenciales de alta gama en desarrollo. Las estaciones de metro de Alfonso XIII y Concha Espina están situadas a poca distancia del edificio, proporcionando una rápida conexión con el aeropuerto de Madrid Barajas y un fácil acceso a la carretera de circunvalación M30. El edificio se beneficia de una amplia selección de servicios locales a poca distancia, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

(4) Superficie alquilable esperada después de la reforma

## COMPARATIVA DE RENTAS



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

## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	27/10/2020-30/09/2021
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	€21,7M
Precio neto de adquisición	1.820 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	€25M
Capex esperado	2.100 €/m <sup>2</sup>
Inversión Total	€46,7M
Inversión Total	3.916 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	>7%

## MAPA DE LA ZONA



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

4 OFICINAS

# RMA

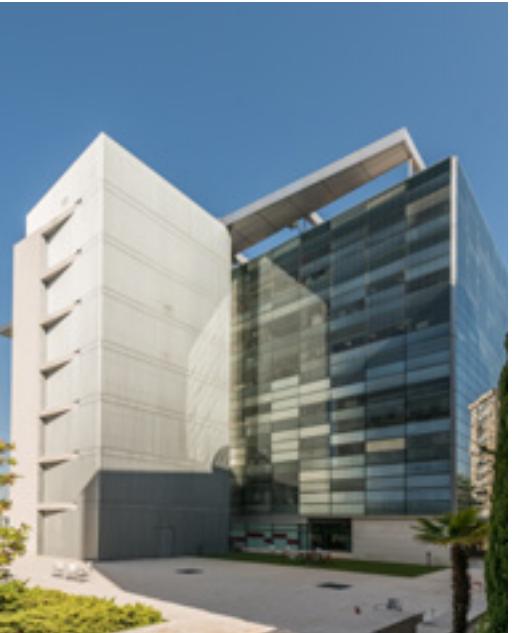
## ■ Madrid Centro

Ramírez de Arellano 21, Madrid

 SBA  
**6.759 m<sup>2</sup>**

 PLAZAS PARKING  
**110**





## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *Prime* diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz en 2008. El inmueble consta de seis plantas con un total de 6.759 m<sup>2</sup> más una planta sótano con 110 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de un vestíbulo de doble altura y plantas de más de 1.000 m<sup>2</sup> altamente eficientes y sin columnas. Se consiguen excelentes niveles de luz natural gracias a un gran patio interior. Certificación BREEAM "Muy buena" otorgada.

## UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente situado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El eje A2 destaca por su proximidad al CBD (7' en coche), a la M30 y al aeropuerto de Madrid Barajas (7' en coche). Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza están a poca distancia caminando.

## COMPARATIVA DE RENTAS

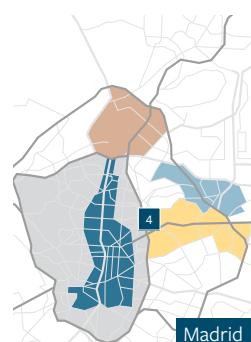


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual en el edificio<sup>2</sup>

## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	28/6/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquilar
Precio neto de adquisición	€32.5M
Precio neto de adquisición	4.808 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	€32,5M
Inversión Total	4.808 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	≈5%

## MAPA DE LA ZONA



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

5 OFICINAS

# Botanic

A2-M30 Madrid BD  
Josefa Valcárcel 42, Madrid

SBA  
**9.902 m<sup>2</sup>**

PLAZAS PARKING  
**224**

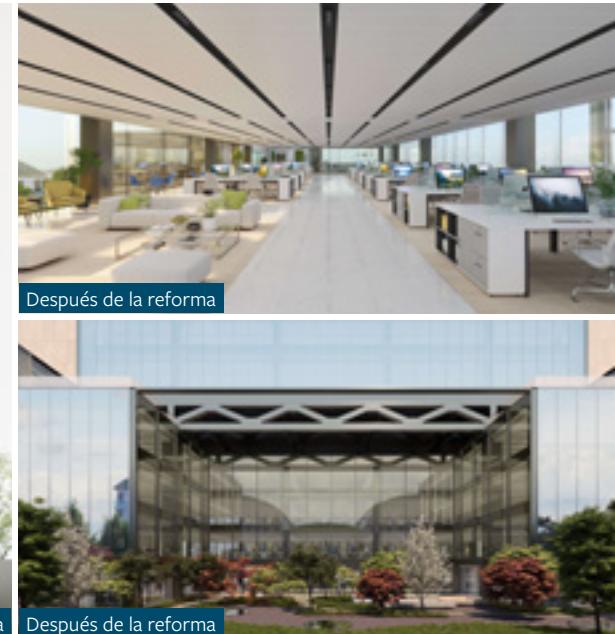




Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *Prime*, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m<sup>2</sup> de SBA y 224 plazas de aparcamiento, de las cuales el 15% dispone de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. Este edificio de nueve plantas cuenta con una superficie de unos 2.000 m<sup>2</sup> y una excelente altura de suelo a techo (2,8 m). Además, Botanic dispone de tres invernaderos, gimnasio y restaurantes y, sobre todo, espectaculares zonas exteriores ajardinadas de más de 2.000 m<sup>2</sup>. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 y se prevé que duren hasta el segundo semestre de 2022. El proyecto de reforma ha sido diseñado por el Estudio de Álvarez-Sala, y se espera que reciba las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health and Safety.

## UBICACIÓN

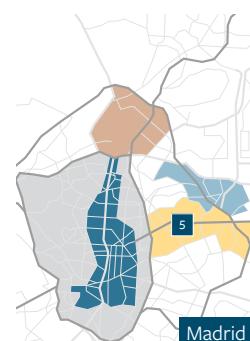
Próximo al centro de Madrid y con fácil acceso al aeropuerto, el edificio se encuentra en el consolidado submercado M30-A2. Destaca por su ubicación estratégica y su proximidad al CBD (7' en coche), la autopista M30 y el aeropuerto de Madrid Barajas (7' en coche). El edificio dispone de excelentes conexiones de transporte público y de servicios locales en las inmediaciones, incluyendo un centro comercial. Entre los inquilinos a destacar en los alrededores se encuentra la sede central del Banco Santander.

## COMPARATIVA DE RENTAS

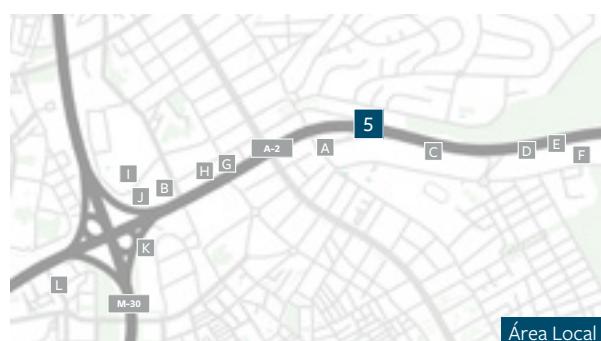


- Alquiler histórico más alto de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler histórico medio de la zona<sup>1</sup>
- Alquiler actual del mercado de la zona<sup>1</sup>

## MAPA DE LA ZONA



Madrid



Área Local

## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/1/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	€23,5M
Precio neto de adquisición	2.373 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	€15M
Capex esperado	1.515 €/m <sup>2</sup>
Inversión Total	€38,5M
Inversión Total	3.888 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	≈6%

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

6 OFICINAS

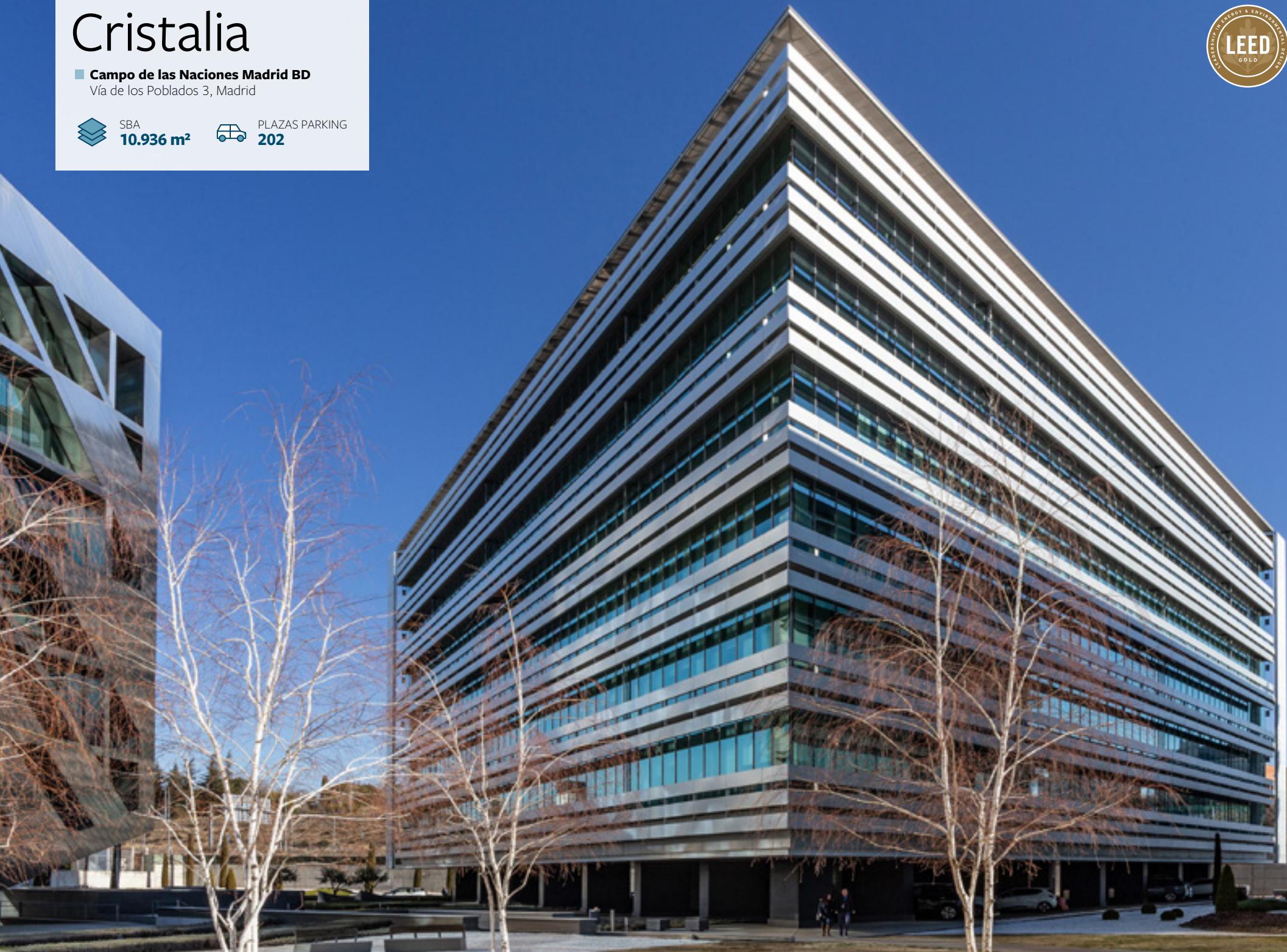
# Cristalia

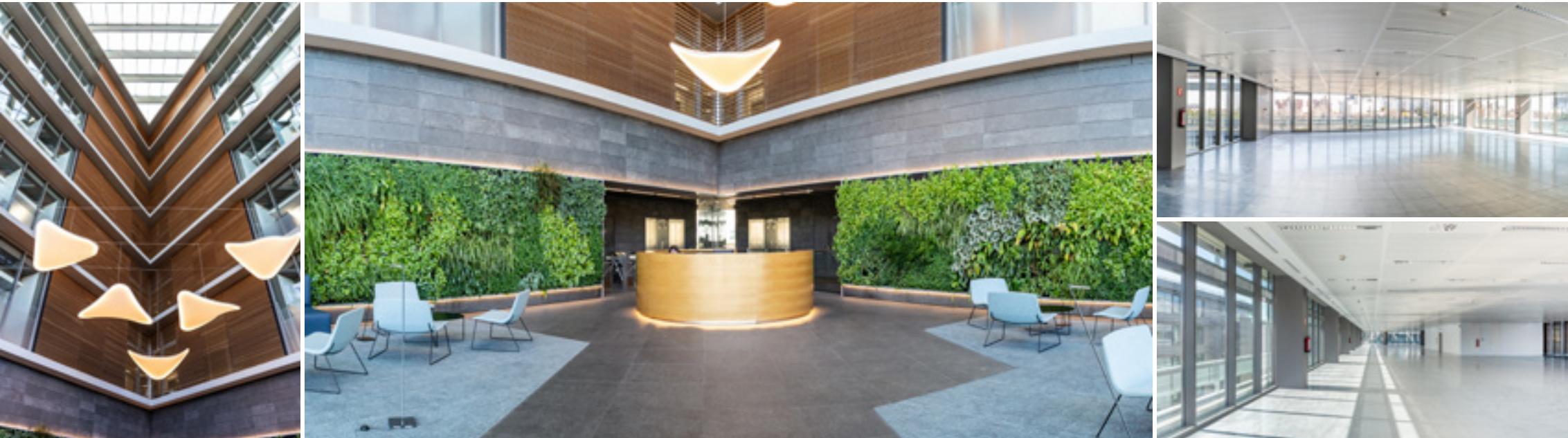
Campo de las Naciones Madrid BD

Vía de los Poblados 3, Madrid

SBA  
10.936 m<sup>2</sup>

PLAZAS PARKING  
202





## DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalia, dentro del submercado de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m<sup>2</sup> de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m<sup>2</sup>. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento, de las cuales el 35% dispone de instalaciones de carga para vehículos eléctricos.

## UBICACIÓN

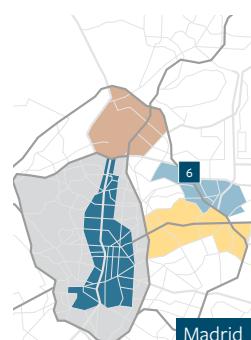
Se sitúa en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid. Está estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La estación de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2. Tiene excelente visibilidad para la señalización corporativa.

## COMPARATIVA DE RENTAS



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

## MAPA DE LA ZONA



## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/1/2019
Estrategia creación de valor	Arrendamiento
Precio neto de adquisición	€39,25M
Precio neto de adquisición	3.589 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	€39,25M
Inversión Total	3.589 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	5-6%

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

7 OFICINAS

# Cadenza

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

SBA  
**14.302 m<sup>2</sup>**

PLAZAS PARKING  
**217**





Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece las cualidades de grandes superficies (aproximadamente 2.800 m<sup>2</sup>) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de Clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante que proporcionan aproximadamente 14.302 m<sup>2</sup> más dos plantas de sótano que albergan 217 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad y de una potencial señalización corporativa.

Las obras de reforma comenzaron en el segundo trimestre de 2020 y se espera que finalicen en el segundo semestre de 2022. Las obras incluyen una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones y la mejora de la SBA. Se ha abierto un atrio en el centro de la planta. Estas dos intervenciones supondrán un aumento neto de la SBA del edificio y una mejora significativa de la luz natural. Se ha creado un nuevo vestíbulo y se prestará especial atención a los jardines. El proyecto de renovación ha sido diseñado por el Estudio Lamela y se espera que reciba las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y WELL Health & Safety.

## UBICACIÓN

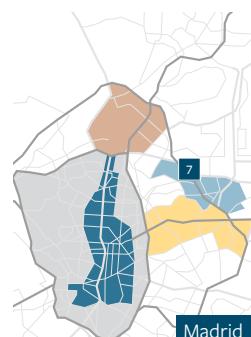
Situado en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid y estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La estación de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2. Tiene excelente visibilidad para la señalización corporativa.

## COMPARATIVA DE RENTAS



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

## MAPA DE LA ZONA



Madrid



- A UPS
- B Metro de Madrid
- C Novo Nordisk
- D Altadis
- E Electronic Arts
- F Ericsson
- G ING
- H Santalucía
- I EMC
- J Sacyr Flúor
- K Coca-Cola
- L IFEMA

## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	30/12/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	€37,7M
Precio neto de adquisición	2.639 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	€10,5M
Capex esperado	734 €/m <sup>2</sup>
Inversión Total	€48,2M
Inversión Total	3.373 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	≈6%

8 OFICINAS

# Dune

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

SBA  
**12.000 m<sup>2</sup>**

PLAZAS PARKING  
**241**





Después de la reforma



Después de la reforma

## DESCRIPCIÓN

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas independiente constará de seis plantas sobre rasante, con un total aproximado de 12.000 m<sup>2</sup>, y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento. El diseño ofrece las cualidades de un espacio de Clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas, flexibles (aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup>) y buena altura de suelo a techo. La reforma mejorará considerablemente las zonas comunes, añadiendo una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja. Se espera recibir las certificaciones LEED Platinum y WELL Gold. La licencia de construcción se concedió en septiembre de 2021 y las obras se encuentran muy avanzadas.

## UBICACIÓN

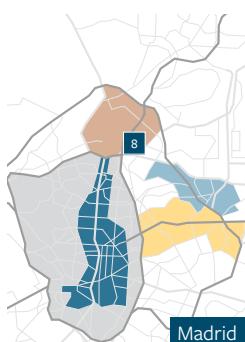
Excelente ubicación en la prometedora zona de Manoteras, la extensión norte del CBD de Madrid. Está muy bien comunicado con el resto de la ciudad por su proximidad al Paseo de la Castellana. También está estratégicamente situado cerca del aeropuerto de Madrid Barajas a pocos minutos de distancia con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

## COMPARATIVA DE RENTAS



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

## MAPA DE LA ZONA



Madrid



## DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	11/06/2020
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	€15,8M
Precio neto de adquisición	1.313 €/m <sup>2</sup>
Capex esperado	€23,2M
Capex esperado	1.933 €/m <sup>2</sup>
Inversión Total	€38,9M
Inversión Total	3.246 €/m <sup>2</sup>
Rentabilidad <sup>3</sup>	>7%

- 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

9 LOGÍSTICA

# Guadalix

Madrid 2º Anillo

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

 SBA  
**25.694 m<sup>2</sup>**

 MUELLES CARGA  
**29**





Mejoras

## DESCRIPCIÓN

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

Hemos analizado formas de mejorar la eficiencia energética del edificio. Se ha llevado a cabo el proceso de licitación de las mejoras que proponemos y estamos en negociaciones finales con un contrato general para realizar las obras, que incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento en determinadas zonas de la nave. En unas instalaciones frías, estos cambios tendrán un impacto significativo en el consumo de energía.

## UBICACIÓN

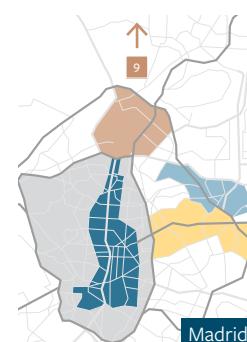
La nave está situada en el kilómetro 32 de la autopista A-1 que conduce hacia el País Vasco y Francia. Está situada a unos 30 minutos del centro de Madrid, a 11 km del eje de la A-1 con la autopista M-50 facilitando las conexiones con otras carreteras nacionales. Comparte esta ubicación con empresas como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola y Mitsubishi.

## COMPARATIVA DE RENTAS



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

## MAPA DE LA ZONA



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

## DATOS CLAVE

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

ÁRIMA





Árima Real Estate SOCIMI S.A.  
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47  
28001 Madrid  
[www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)

