



Inmueble emblemático en Madrid –Mazarredo 7

Oportunidad de adquirir un edificio de oficinas que genera ingresos en el centro de Madrid
No es habitual encontrar activos de esta calidad en esta ubicación a este precio de entrada

- Adquisición de un edificio de oficinas **de buena calidad** en Madrid, situado en una **ubicación privilegiada**. El inmueble está alquilado a Spaces (marca de coworking) hasta junio de 2027, lo que **genera ingresos por alquiler desde el momento de la adquisición**. El vendedor lo reformó por completo en 2017
- El aspecto más atractivo de esta operación es el precio de compra, ya que estamos valorando adquirirlo a **3.192 € por m² (precio de compra de 12,5 millones de euros)** mediante una estructura de compraventa de acciones (lo adquiriríamos mediante la compra de las acciones de la sociedad holding). Los inmuebles residenciales en la misma zona se cotizan a entre 7.000 y 8.000 € por m².
- La rentabilidad es muy atractiva en términos ajustados al riesgo:
 - El escenario base parte de la hipótesis de que Spaces no se queda en el edificio; realizaríamos una inversión de capital de 0,8 millones de euros (principalmente en ESG y estética), supondríamos un periodo de desocupación de 5 meses y, a continuación, alquilaríamos a un precio de 23,05 € por m² al mes con incentivos de 4 meses de alquiler gratuito y 100 € por m² de Tis
- Salida con un rendimiento del NOI del 5,25 % mediante una operación de venta de acciones (reparto del 50-50 % del impuesto sobre las ganancias de capital), precio de venta de 20,9 millones de euros, lo que supone 5.270 € por m². El volumen es muy adecuado para muchos compradores (privados e institucionales)
- FREO coinvertirá un 10 % en el proyecto.

Contrato actual

- Entró en vigor el 1 de julio de 2017 y vence el 30 de junio de 2027 → 10 años
- Plazo de preaviso de 6 meses
- Contrato «triple neto»
- Las condiciones contractuales son (alquiler medio de 18-19€ en 2025):
 - Alquiler variable, en el que el arrendador recibe el 80 % de los ingresos netos anuales del arrendatario, considerados como la participación en los beneficios del propietario (pagaderos trimestralmente)
 - Renta fija: 400,000 €/año (pagaderos mensualmente)
 - Además, el propietario realizó una inversión en la rehabilitación del inmueble que el arrendatario está obligado a reembolsar mediante pagos decrecientes (pagaderos trimestralmente).

Concept / Year	2023	2024	2025
Renta fija	400,000	400,000	400,000
Amortización de Capex	306,856	302,506	298,156
Participación en los beneficios	181,175	217,564	188,720
Total	888,031	920,070	886,876

Se invertirán 800.000 euros en el edificio



El aumento de los alquileres en el centro de Madrid entre 2017 y 2025 ha sido del 50%

La renta actual no ha sido indexada desde 2017

Nuevo contrato

- Enfoque conservador para el nuevo alquiler:
 - 5 meses de periodo de desocupación
 - 20% de comisiones de alquiler
- Incentivos de alquiler:
 - 4 meses de periodo de carencia
 - 100 €/m2 en incentivos para el inquilino
- Renta media de 23,05 €/m2 en abril de 2028
- Contrato «triple neto»

Take-up

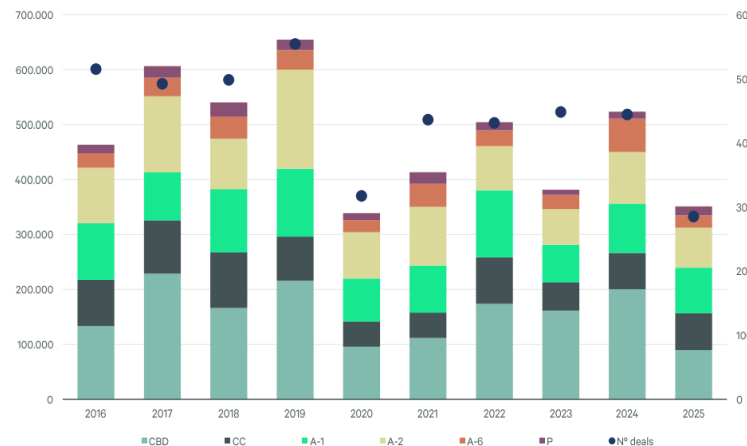
MADRID OFFICE MARKET

Take Up by submarket

CBD	26%
CC	19%
A-1	24%
A-2	21%
A-6	6%
P	5%

Take Up

by submarket (sqm, left; number of deals, right)



- La absorción de espacio de oficinas en Madrid en 2025 se situará en torno a los 425 000 m², en línea con los datos de 2024; el mercado se mantiene sólido
- El CBD y el Centro suman el **45 %** de la absorción total de espacio de oficinas en Madrid
- Los servicios empresariales, la industria manufacturera y la energía, así como los servicios al consumidor y el ocio, son los tres segmentos que más espacio demandan
- La mayoría de las empresas ya han llamado a sus empleados para que regresen a las oficinas, con 1-2 días de teletrabajo, pero permitiéndoles optimizar el espacio de oficina
- Cada vez se presta más atención a una buena ubicación para retener el talento y fomentar el regreso a la oficina

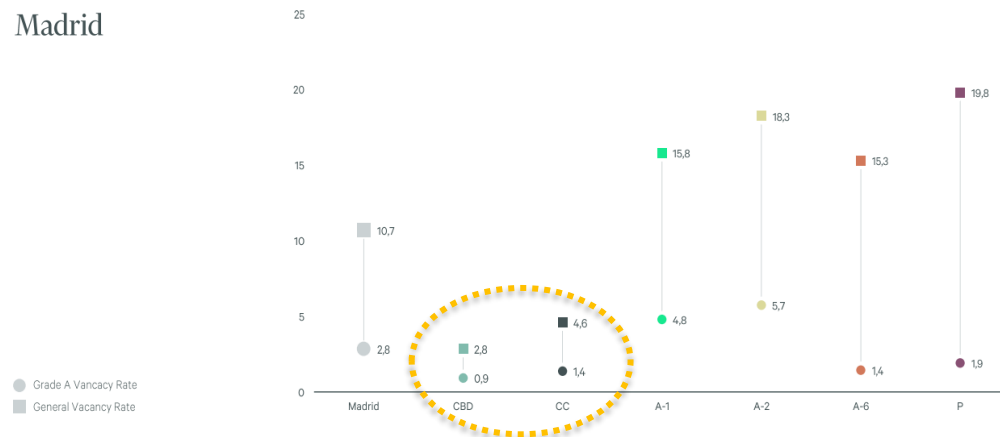
Vacancia

MADRID OFFICE MARKET

Madrid

General and Grade A Vacancy Rate*

by submarket (%)



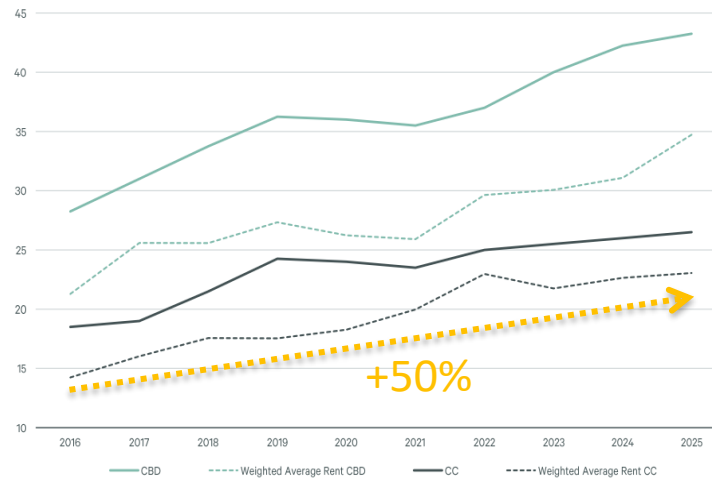
- La tasa de desocupación en el distrito central de negocios (CBD) y en el centro de la ciudad (CC) se encuentra en su nivel más bajo de la historia, situándose en el 2,8 % en el CBD y en el 4,8 % en el CC
- Cada vez más, la demanda se centra en los edificios de categoría A, donde la disponibilidad es aún menor, situándose en el 0,9 % en el CBD y en el 1,4 % en el CC
- El resultado es un aumento constante de los alquileres

Rentas

MADRID OFFICE MARKET

Prime Rent & Weighted Average Rent

Prime Rent & Weighted Average Rent
by submarket (€/sqm/month)

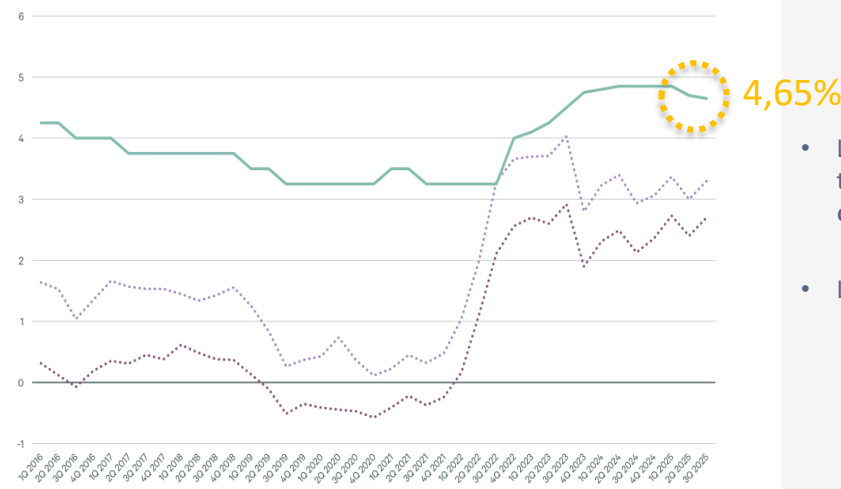


- Debido al desequilibrio entre la oferta y la demanda, los alquileres se ven sometidos a presión y muestran una tendencia al alza
- Los alquileres de primera categoría en el distrito financiero central (CBD) rondan los 42 €/m² y en el centro de la ciudad (CC) rondan los 26-27 €/m² (frente al alquiler que proponemos de 23,05 €/m² en abril de 2028)

Yields

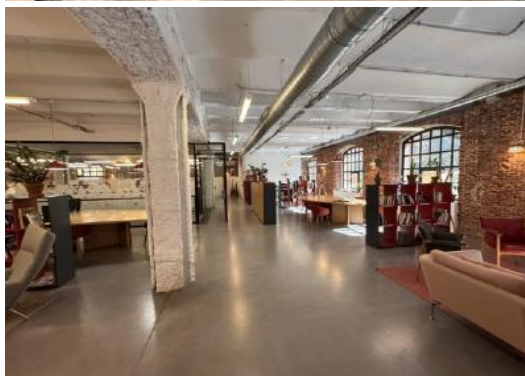
MADRID OFFICE MARKET

Prime Yield and Spanish & German 10-year Bond
by quarter (%)



- La yield de los inmuebles de primera categoría en Madrid en el tercer trimestre de 2025 fue de aproximadamente el 4,65 % (frente a la tasa de capitalización del 5,25 % que estamos suponiendo)
- Las yields siguen reduciéndose

Inmueble de primera categoría, totalmente renovado en 2017 y con un elemento histórico único



Comunicaciones / Transporte público

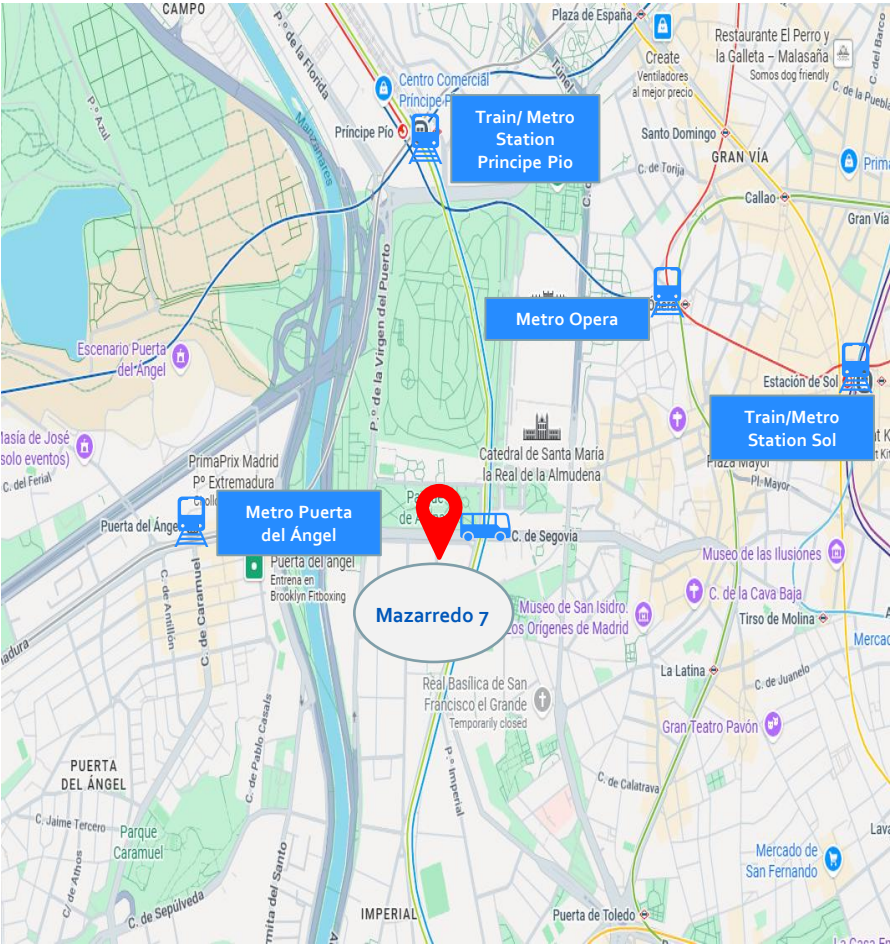
- Metro: Las estaciones de metro más cercanas son Puerta del Ángel (línea 6) u Ópera (líneas 2, 5 y R), situadas a unos 900 metros y 1 km de distancia.
- Autobuses: líneas 36, 41, 50, 62, C1 y C2, a menos de 5 minutos

Especificaciones del activo

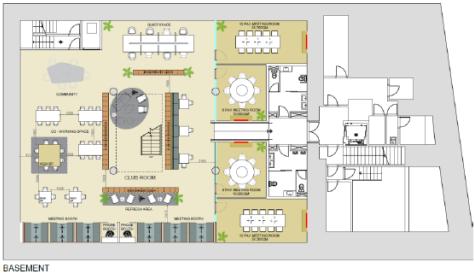
- Construido en 1930, reformado en 2017
- Superficie construida: 3.967,40 m² (el edificio no dispone de aparcamiento):
 - Sótano: 793 €/m²
 - Planta Baja: 793 €/m²
 - Primera a tercera planta: 793 €/m² cada una
- Altura libre: Sótano: 2,70 m, Planta baja: 3,43 m, Primera planta: 3,55 m, Segunda planta: 3,35 m y Tercera planta: 4,60 m
- Uso autorizado: Terciario/Oficinas
- Cuenta con licencia de oficinas desde el año 2000
- Muy Buena luz natural
- Equipado con:
 - Sistemas de climatización y ventilación
 - Instalaciones completas de fontanería y desagüe, incluyendo almacenamiento de agua, grupos de presión, tratamiento de agua y sanitarios
 - Sistemas eléctricos completos, incluyendo cuadros principales y secundarios, cableado estructurado e iluminación (interna, externa y de emergencia)
 - Telecomunicaciones: voz, datos, radio, TV y fibra
 - Protección contra incendios: detección, alarmas, bocas de incendio, BIE, extintores, alumbrado de emergencia y compartimentación.
 - Ascensores/transporte vertical (ascensor hidráulico)
 - Sistemas de seguridad y CCTV
 - Controles de acceso, alarmas antirrobo e instalaciones especiales
 - Sistemas de gestión inteligente del edificio (BMS)
 - Sistemas de gestión de residuos y medio ambiente
 - Cumplimiento de todas las normas vigentes en materia de reglamentación, seguridad, accesibilidad y calidad para uso de oficinas.

Map & Floor plans

Mapa

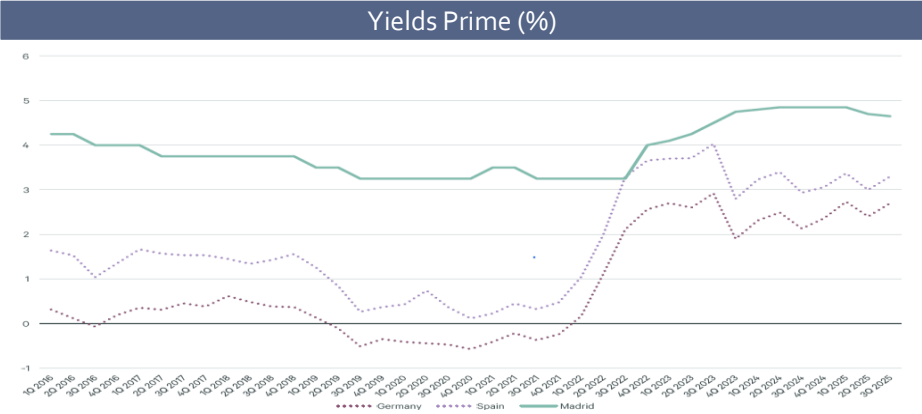
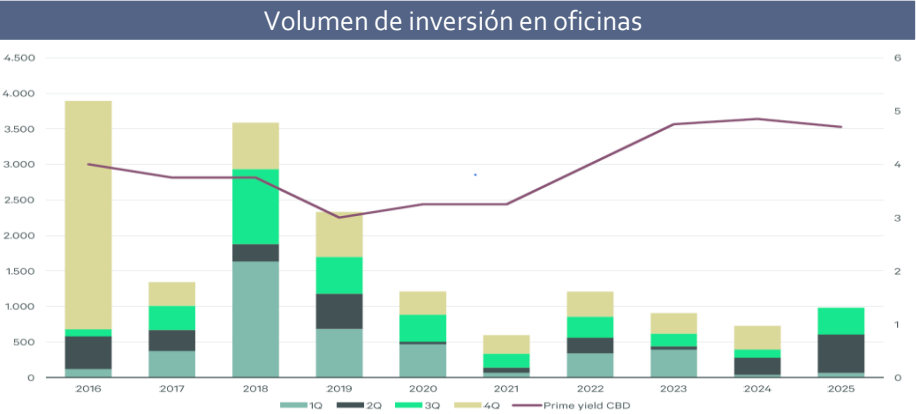


Planos



Mercado de Oficinas Madrid

Investment Thesis – Mercado de inversiones



El mercado de oficinas de Madrid sigue siendo muy competitivo, con un fuerte interés por parte de los inversores y oportunidades muy limitadas para adquirir activos dentro de la M30. Se prevé que este desequilibrio entre la demanda y la oferta disponible provoque una clara reducción de las yields de los edificios de oficinas en el centro de la ciudad.

Comparables de inversión en Madrid										
Building Name	Existing / Land	Submarket	GLA	Year	€M	€/sqm	NOI Yield (%)	Grade	Buyer	Seller
Ombú 6	Existing	Madrid	14,000	2025	110	7,857	5.25%	A	Mapfre	Acciona
Avenida de América 38	Existing	Madrid	15,000	2025	80	5,333	5.89%	A	Colonial	Grosvenor
Faro - Retama 3	Existing	Madrid	13,688	2025	109	7,956	N/A	A	Renfe	Ardian
Fray Bernardino Sahagún 24	Existing	Madrid	4,339	2025	46	10,602	3.75%	A	Grupo Rosales	Arima
KOI - JHM 4	Existing	Madrid	8,093	2025	74	9,144	4.50%	A	Mutualidad de la Ab.	Royal Metropolitan
Ramírez del Prado 5	Existing	Madrid	55,867	2025	274	4,896	5.50%	B	Batipart - IBA	AXA
Pechuán 1	Existing	Madrid	4,467	2024	22	4,925	N/A	B	Nervión capital	Zurich
Doctor Esquerdo 136	Existing	Madrid	8,690	2024	31	3,567	N/A	B	Azora	Macquarie Asset Management
Calle Méndez Alvaro 31	Existing	Madrid	20,262	2024	68	3,356	N/A	A	Catalana Occidente	Colonial
Weighted Average						6,279	vs 5,270			

Comparables de alquiler en Madrid						
Date	Address	Submarket	Full Building	Area (m2)	Tenant	Rent €/sqm./month
2025	Cedaceros 10	Madrid	no	2,965	Lufthansa	24
2025	Calle Ancora 40	Madrid	no	2,315	Osapiens	27
2024	Prim 12	Madrid	yes	6,069	One Cowork	36
2024	Calle Fray Luis de León 13	Madrid	no	1,240	Mibgas	23
2024	Méndez Alvaro 61 - Madnum	Madrid	no	1,720	Gri Renewable Industries	27
2024	Calle Vizcaya 12	Madrid	no	500	Gaming Innovation Group	21
2024	Méndez Alvaro 61 - Madnum	Madrid	no	2,730	Bestseller	27
2024	Méndez Alvaro 61 - Madnum	Madrid	no	1,360	ESW - Scalefas	26
2024	Calle Vizcaya 12	Madrid	no	800	ITV Studios	23
Weighted Average						29

29 vs 23.05

Los fondos principales han vuelto a adquirir activos de oficinas consolidados en el distrito central de negocios y en el centro de la ciudad

This presentation is provided to a selected group of qualified recipients for information purposes only and does not constitute an offer solicitation or an invitation to make an offer with respect to (i) the purchase, acquisition or sale of any assets, shares, securities or other products of any nature or (ii) the provision of services or (iii) any other legal transaction.

The information contained in this presentation is of preliminary nature, subject to change and does not purport to be complete and is qualified in its entirety by other information that may be subsequently provided to you.

Nothing in this presentation is intended to give rise to any legal claims for performance, damages or of any other nature against FREO or any of its affiliates or their respective Logistics and employees. Such claims would have to be based on separate, legally binding agreements which are not intended to be implicitly included in this presentation or the provision thereof to the recipient.

Although this presentation has been compiled with care, neither FREO nor its advisors nor their respective affiliates and employees make any representation or warranty as to the accuracy or completeness of the contents of this presentation and take no responsibility for any loss or damage suffered as a result of any omissions, inadequacy or inaccuracy herein (except in the case of wilful misconduct). While we are of the view that the information and interpretations contained in the presentation are correct at the time that this presentation is given, please note that facts and realities may change over time due to changes in general market conditions or the legal environment or for other reasons. We undertake no obligation to update this presentation at any time in the future. Statements contained in this presentation that are not historical facts are based on current expectations, estimates, projections, opinions and beliefs of FREO. Such statements involve also unknown risks, uncertainties and other factors and undue reliance should not be placed thereon. Moreover, this presentation contains forward looking statements. Actual events or results or the actual performance may differ materially from those reflected or contemplated in such forward looking statements.

The information contained herein is confidential and may be subject to a confidentiality agreement to be signed by each recipient. Use and duplication of this presentation in its entirety or partially is permitted only for the internal purposes of the recipient of the presentation in respect of the transaction(s) contemplated herein. Any further use or duplication, in particular to third parties, requires the prior written permission of FREO (acting in its sole discretion). Breaches of copyrights and/or confidentiality may give rise to claims for damages on the side of FREO and its affiliates and their respective Logistics and employees.