

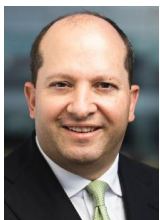




- FREO Group es un inversor, promotor y gestor internacional de activos inmobiliarios. Proporciona un servicio integral de gestión de activos durante todo el ciclo de vida inmobiliario, adaptado a las necesidades de nuestros socios/inversores en JV.
- El modelo de negocio verticalmente integrado de FREO y su equipo cohesionado de expertos locales con experiencia en 9 oficinas nos permite desplegar capital de manera eficiente a lo largo de los ciclos inmobiliarios.
- Fundada en 1996 – Presente en España desde 2015
- FREO Spain invierte en activos con alto potencial de generación de valor a través de una gestión activa de activos, arrendamiento a rentas de mercado aumentando la ocupación mediante una intensa comercialización, renegociación de contratos, CapEx inteligente, estructuración de transacciones o activos infravalorados por su propietario y el mercado.
- Enfoque en la adquisición de edificios o carteras de oficinas o logística core+ y value-add. Principalmente ubicados en submercados consolidados de Madrid y Barcelona; con capacidad para ejecutar también en otras ubicaciones de España y Portugal.
- Adquisición de activos que necesitan rehabilitación, gestión activa, sólidas estrategias de comercialización y renegociación de contratos con inquilinos para capturar el valor potencial.
- FREO Spain sustenta su estrategia de originación y búsqueda de operaciones en 3 pilares fundamentales:
  - Relación estrecha con todos los brokers y principales actores del mercado, con contacto constante que genera confianza a través de respuestas rápidas y honestas.
  - Plataforma reconocida en la adquisición de activos/carteras value-add: acceso más fácil a estas operaciones – operaciones off market–.
  - Sólida reputación en el mercado con capacidad para cerrar operaciones complejas bajo restricciones de tiempo.

## Proyectos Recientes





**Matthias Luecker**  
Presidente y CEO

- Matthias Luecker es el Fundador, Presidente y CEO de FREO Group.
- Matthias cuenta con más de 20 años de experiencia en inversiones inmobiliarias, financiación y productos del mercado de capitales. Antes de fundar FREO en 2002 tras liderar un management buy-out de su empresa predecesora, FERI, Matthias fue director de desarrollo en Tishman Speyer en Berlín, donde se centró en el análisis y concepción de nuevos proyectos. También adquirió experiencia en ventas institucionales y finanzas corporativas en diversas posiciones en Deutsche Bank en Fráncfort, Tokio y Nueva York.
- Matthias es licenciado en Administración de Empresas ("Diplom-Kaufmann") por la Universidad de Fráncfort y ha completado el "Japanese Language Proficiency Test".



**Ignacio Pareja**  
Director General,  
Inversiones

- Eduardo de Roda es CEO de FREO Iberia, nombrado en diciembre de 2025.
- Con más de 22 años de experiencia en el sector inmobiliario, Eduardo aporta una sólida trayectoria profesional. Pasó más de 15 años en Patrizia, tras su fusión con Rockspring en 2017, donde ejerció como Country Manager y Head of Transactions para la región ibérica. Desde su nombramiento como Country Manager en 2019, Eduardo lideró la expansión del portfolio ibérico, cuadruplicando su tamaño y alcanzando un máximo histórico de más de €2.000 millones en Activos Bajo Gestión. Durante este período, el volumen total de transacciones superó los €3.000 millones, incluyendo activos comerciales y residenciales en distintos perfiles de riesgo.
- Previamente, Eduardo desarrolló su carrera en empresas de prestigio como Unibail Rodamco Westfield, Sonae Sierra y Aguirre Newman.
- Eduardo es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por CUNEF.



**Eduardo de Roda**  
CEO / Director  
General Iberia

- Ignacio se incorporó a FREO Group en 2018 como Investment Associate para la plataforma española.
- Antes de unirse a FREO Group, trabajó como Investment Associate en CONREN Land con enfoque en inmuebles comerciales core y value-add ubicados en Alemania y España (GAV: €700M).
- Previamente, formó parte de Alter Domus y Sanne Group en Luxemburgo, donde trabajó como asesor de inversiones para fondos de Real Estate y Private Equity.
- Ignacio es licenciado en ADE y Máster en Finanzas por ESADE Business School.



**Jaime Garaygordobil**  
Asociado Inversión

- Jaime se incorporó a FREO Group en 2025 como Investment Associate.
- Antes de unirse a FREO Group, trabajó como Transactions Associate en Patrizia, apoyando en el análisis, ejecución y gestión de inversiones inmobiliarias en Europa con foco en el mercado ibérico. Contribuyó a construir una cartera bajo gestión de más de €2.000 millones, incluyendo activos comerciales y residenciales en distintos perfiles de riesgo.
- Previamente, trabajó como abogado corporativo y Associate en Intertrust y Finsolutia.
- Jaime es licenciado en Derecho por el IEB.

Resumen de Transacciones

| Activo          | Año Adquisición | Core / Value-add | Clase de Activo   | SBA     | Precio Adquisición | CapEx | Inversión Total | Equity Invertido | Desinvertido | Período Tenencia |
|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|---------|--------------------|-------|-----------------|------------------|--------------|------------------|
| Orion           | 2016            | Value-Add        | Offices           | 7,709   | 15                 | 1     | 16              | 8                | Sí           | 6 años           |
| Boston + Sister | 2017            | Value-Add        | Offices           | 104,795 | 187                | 27    | 220             | 49               | Sí           | 3 años           |
| Balius          | 2018            | Value-Add        | Offices           | 14,942  | 18                 | 24    | 42              | 23               | Sí           | 3 años           |
| Mile            | 2018            | Value-Add        | Offices           | 37,859  | 44                 | 65    | 111             | 47               | Sí           | 5 años           |
| Juno            | 2019            | Value-Add        | Offices           | 159,264 | 286                | 54    | 346             | 107              | No           | 7 años           |
| Estel           | 2021            | Value-Add        | Offices           | 51,770  | 122                | 84    | 208             | 124              | Sí           | 4 años           |
| Abacus          | 2022            | Core+            | Logistics         | 24,724  | 31                 | 0     | 32              | 18               | No           | 7 años           |
| Icon            | 2022            | Value-Add        | Offices           | 13,363  | 38                 | 17    | 56              | 46               | Sí           | 3 años           |
| MAD 2           | 2022            | Core+            | Offices           | 14,320  | 58                 | 3     | 63              | 32               | No           | 7 años           |
| Alovera         | 2023            | Value-Add        | Logistics         | 43,618  | 25                 | 3     | 29              | 21               | No           | 3 años           |
| Caldes          | 2023            | Value-Add        | Logistics         | 16,000  | 5                  | 10    | 16              | 16               | No           | 2 años           |
| Palma           | 2024            | Value-Add        | Residential / BtS | 1,773   | 4                  | 5     | 10              | 6                | No           | 5 años           |
| Flex            | 2024            | Value-Add        | Logistics         | 21,641  | 10                 | 15    | 25              | 16               | No           | 4 años           |
| Leganés         | 2025            | Core+            | Logistics         | 16,340  | 19                 | 0     | 20              | 9                | No           | 7 años           |
| Total           |                 |                  |                   | 528,118 | 862                | 309   | 1,194           | 523              |              |                  |

## Project Balius



- FREO Group, junto con Cain International, adquirió este suelo en el T4 2018.
- Parcela de 2.900 m<sup>2</sup> con una edificabilidad máxima de 14.795 m<sup>2</sup> sobre rasante y una altura máxima de 20m - hasta 6 plantas con zona verde privada interior.
- El plan de negocio consistió en diseñar el edificio de oficinas para construir un activo de oficinas de máxima calidad con certificación LEED Gold/Platinum para absorber el creciente interés de la demanda en esta zona.
- Edificio completamente desinvertido en julio de 2022, vendido a Patrizia
- 23,2% TIR Neta Apalancada / 1,96x MoC

## Project Mile



- FREO Spain adquirió este suelo en el 22@ en asociación con King Street Capital Management.
- La propiedad comprende una SBA total de c.38.000 m<sup>2</sup> y 300 plazas de aparcamiento.
- FREO llevó a cabo el proceso urbanístico para obtener el suelo con licencia completa y gestionó todo el desarrollo del edificio de oficinas final. El producto final es un singular edificio de oficinas Grado A diseñado para integrarse adecuadamente en el barrio y cuenta con certificación LEED Platinum.
- c.30.000 m<sup>2</sup> alquilados a Glovo, parte del grupo Delivery Hero.
- Vendido a GMP/GIC en junio de 2023
- 20,6% TIR Neta Apalancada / 2,06x MoC

## Project Estel



- FREO Spain adquirió este edificio en el centro de Barcelona en asociación con Bain Capital Credit.
- La propiedad comprende una SBA total de 51.681 m<sup>2</sup> y 414 plazas de aparcamiento.
- FREO gestionó todo el desarrollo y construcción. El producto final es un singular edificio de oficinas Grado A diseñado para integrarse en el barrio y con 4 certificaciones ESG de máximo nivel.
- Edificio completamente desinvertido en enero de 2026, vendido a InmoCaixa
- 16,5% TIR Neta Apalancada / 1,64x MoC

## Project Icon



- FREO Spain adquirió este edificio de oficinas ubicado en el centro de Barcelona en un JV con BC Partners.
- La propiedad fue adquirida a Novartis, que permaneció como inquilino principal, ocupando c.75% del edificio.
- FREO gestionó la rehabilitación y renovación de ambas fachadas y áreas interiores del edificio, invirtiendo cerca de €17M en CapEx para mejorar el edificio y capturar su valor.
- Edificio completamente desinvertido en noviembre de 2026, vendido a InmoCaixa
- 19,2% TIR Neta Apalancada / 1,56x MoC

- This presentation has been provided to a specific qualified recipient 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 the recipient.
- 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 officers 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 may also involve unknown risks, uncertainties and other factors and undue reliance should not be placed thereon. Moreover, actual events or results or the actual performance may differ materially from those reflected or contemplated in any forward looking statements contained in this presentation.
- The information contained herein is confidential and may be subject to a confidentiality agreement to be signed by the recipient. In all cases, use and duplication of this presentation in its entirety or partially is permitted only for the internal presentation by the recipient of the materials contained 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 officers and employees.