PATRIMONY
REAL ESTATE MANAGEMENT

Serrano 39

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

CONTENIDOS *CONTENTS*

1. RESUMEN EJECUTIVO
EXECUTIVE SUMMARY

2. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO
LOCATION AND SURROUNDINGS

3. EL ACTIVO
THE ASSET

4. PLANOS
FLOOR PLANS

01

Resumen ejecutivo
Executive summary

01 Resumen ejecutivo
Executive summary

Ubicación /*Location*

C/ Serrano, 39,Madrid

Plantas s/r /*Floors a/g*

Planta Baja +3
Ground Floor +3

Superficie Total Construida según proyecto* / Total Built *Area according to project**

1.212,93 m² s/r
1,212.93 sqm a/g

*Ver Cuadro de Superficies Pág. 14
*See Area Breakdown in Page 14

Uso /*Use*

Oficinas
Offices

Estado del Edificio/State of Repair

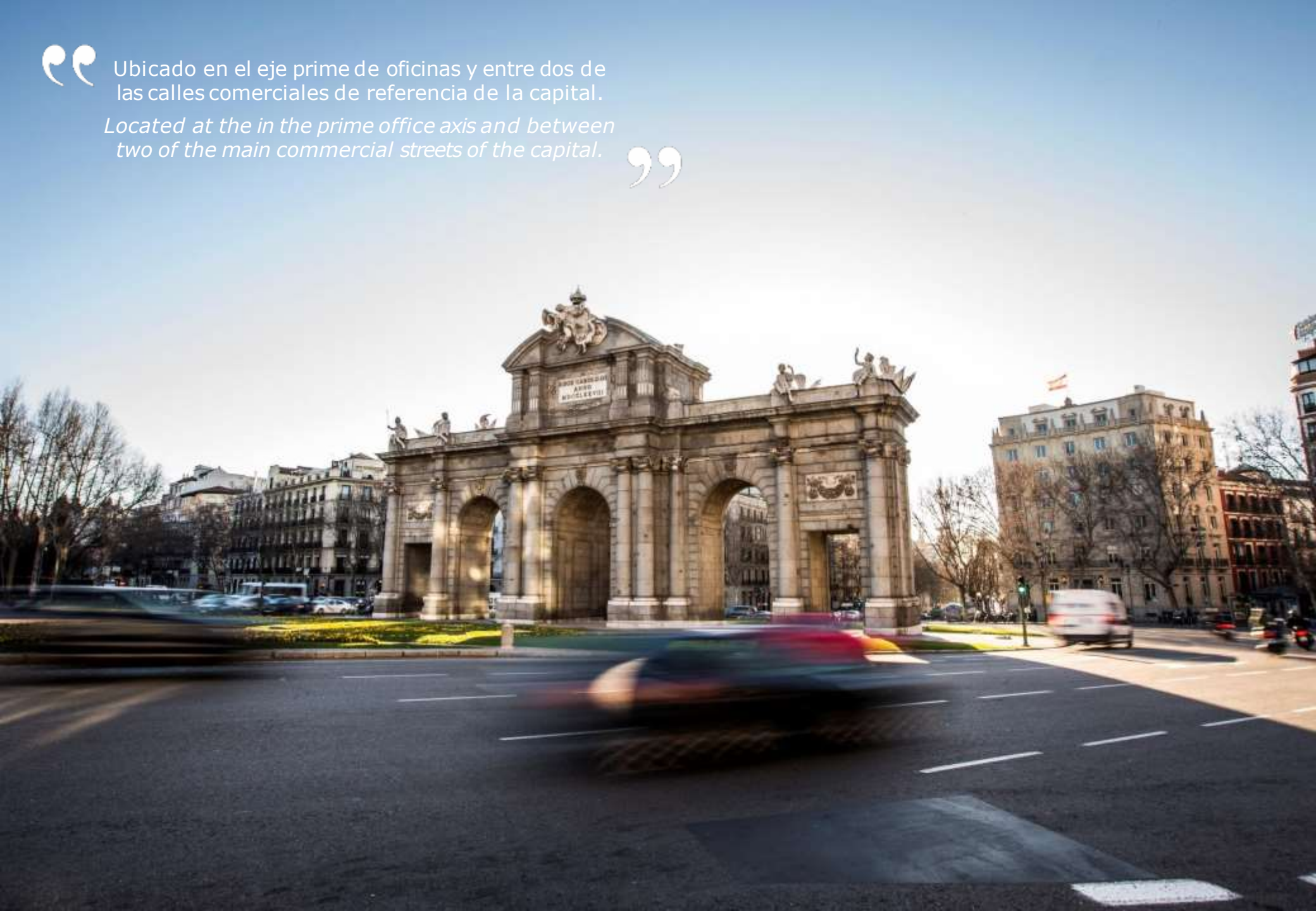
A reformar
To be refurbished

Posibilidad de desarrollar uno de los proyectos de oficinas más exclusivos de Madrid

Opportunity to develop one of the most exclusive office projects inMadrid

02

Localización y entorno
Location and surroundings



Ubicado en el eje prime de oficinas y entre dos de las calles comerciales de referencia de la capital.

Located at the in the prime office axis and between two of the main commercial streets of the capital.

02

Localizacion y entorno
Location and surroundings

El edificio cuenta con **una situación inmejorable**, situado en la calle Serrano, **en pleno Barrio de Salamanca**, entre la Plaza de Colón y la calle de Ortega y Gasset.

La zona se caracteriza por su atractivo comercial, considerándose uno de los **barrios más lujosos**. Asimismo, la dotación de servicios es excelente.

Por otra parte, el barrio de Salamanca es considerado la **zona residencial más exclusiva de Madrid**, con los precios de venta y las rentas de alquiler más elevadas de la capital.

*The building counts with an **excellent location,** situated in Serrano Street, in the **Salamanca district,** between Plaza Colon and Ortega y Gasset Street.*

*The area is one of the main commercial axis in Madrid and Barrio Salamanca is considered **one the most luxurious districts.***

*This district is also considered the **most exclusive residential area in Madrid,** with the highest rents and sales prices in the city.*

02

Localizacion y entorno
Location and surroundings

En las inmediaciones de esta ubicación encontramos una abundante variedad de restauración, hoteles, parkings, zonas verdes, zonas comerciales y de ocio.

El edifico se encuentra bien conectado con el Paseo de la Castellana y otras vías principales de comunicación que proporcionan unos **excelentes accesos** al resto de la ciudad y al resto de circunvalaciones de comunicación de la capital (M-30 y M-40) y las principales autovías de entrada y salida de Madrid.

Con respecto a los **medios de transporte,** su privilegiada ubicación le permite gozar de **excelentes comunicaciones** tanto mediante **transporte público como privado.** Las estaciones y líneas de Metro más cercanas son: Serrano (línea 4), Velázquez (línea 4), Colón (línea 4) y Núñez de Balboa (líneas 5 y 9). Asimismo, la oferta de autobuses es amplia ya que circulan diversas líneas de autobuses urbanos e interurbanos.

Nearby this location we can find a wide variety of restaurants, hotels, parkings, green areas, as well as commercial and leisure areas.

*The building is well connected with Paseo de la Castellana, and other principal roads (such as M-30 and M-40), which provide **great access** to the rest of the city, and connections to other cities.*

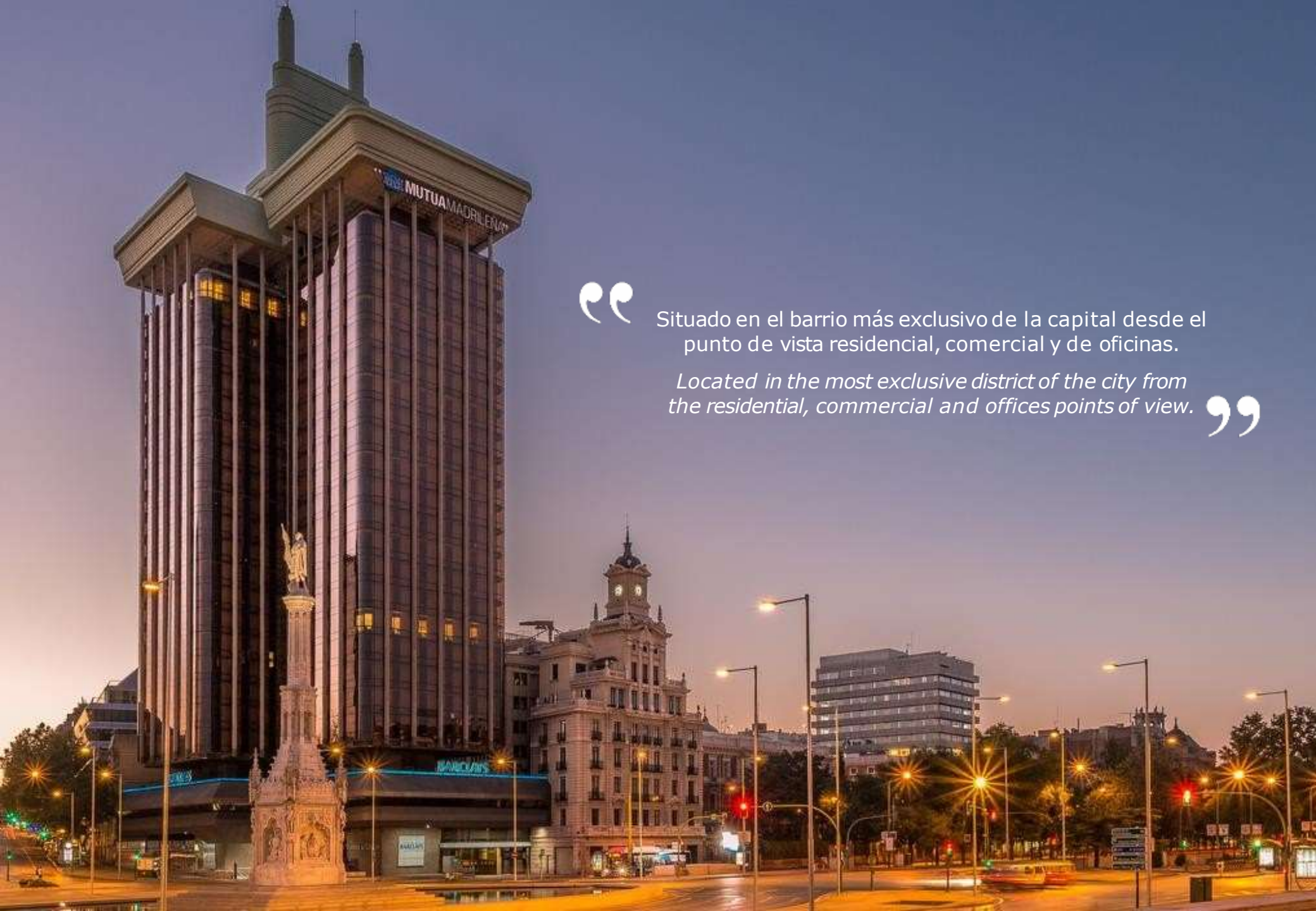
*Regarding **public transport,** it counts with **excellent accesses** by underground and bus. The closest underground stations are Serrano (line 4), Velazquez (line 4), Colon (line 4) and Núñez de Balboa (lines 5 and 9). There is also a wide variety of bus connections to both the city center and the surroundings.*

02

Localizacion y entorno
Location and surroundings

Debido a la exclusividad del área, en la zona se localizan **importantes empresas del sector financiero, despachos de abogados, etc.** Entre las empresas que se encuentran en los alrededores destacan: Banco Santander, Banco Sabadell, Morgan Stanley, Crédit Agricole, Novobanco, organismos públicos, etc.

Due to the exclusivity of the area, you can find important law firms and financial groups. Some of the firms installed in the area are Banco Santander, Banco Sabadell, Morgan Stanley, Crédit Agricole, Novobanco, public institutions, etc.



Situado en el barrio más exclusivo de la capital desde el punto de vista residencial, comercial y de oficinas.

Located in the most exclusive district of the city from the residential, commercial and offices points of view.

Las imágenes incluidas en este documento no reflejan el estado actual del activo y sus accesos, sino el proyecto propuesto por Junquera Arquitectos. La intención de la propiedad es vender el edificio en su estado actual.

The images included in this document do not represent the current state of the building or its accesses, but the project proposed by Junquera Arquitectos. The intention of the owner is to sell the building in its current state.

03

El activo
The asset

03

El activo
The asset

Descripción del Activo *Asset description*

Se trata de un **edificio de oficinas** situado en un patio interior de manzana a la altura del número 39 de la calle Serrano.

Cuenta con un total de **1.212 m²** construidos distribuidos en 4 plantas sobre rasante, de los cuales 253 m² corresponden al semisótano.

Esto lo convierte en un edificio ideal para un monoinquilino que establezca su sede en un **activo exclusivo.**

Actualmente, el estado del mismo es **a reformar,** y cuenta con un **proyecto** que contempla la sustitución de la fachada y recuperación del patio interior del edificio, entre otras medidas. Estas actuaciones cuentan con **consultas especiales** aprobadas por el Ayuntamiento.

Office building *located in an interior patio in the number 39 of Serrano street.*

It counts with a total of ***1,212 built sqm*** *distributed on 4 floors above ground, of which 253 sqm are semi basement.*

This makes it an ideal building for a unique tenant to establish its headquarters in an ***exclusive asset.***

Currently, the state of the building is ***to be refurbished****, and counts with a project that includes the replacement of the façade and the recovery of the inner courtyard of the building, among other actions. These actions have* ***special consults*** *approved by the City Council.*

El Proyecto
The Project

Según el proyecto de reforma elaborado por el estudio de arquitectura **Junquera Arquitectos** las **intervenciones propuestas** son las siguientes:

- Cambio de las fachadas Este, Norte y Oeste por un muro cortina con vidrio translucido.
- Cambio de ubicación del núcleo de comunicación y centralización de los patinillos de las nuevas instalaciones del edificio.
- Apertura del patio central en planta baja y primera.
- Cambio de cubierta inclinada a plana para la ubicación de las nuevas máquinas de climatización.
- Renovación de todas las instalaciones del edificio.
- Creación de un nuevo y único zaguán de acceso al edificio
- Cajón perimetral en el interior para paso de las instalaciones, aprovechando la altura libre al máximo.

*According to the project elaborated by the architecture study **Junquera Arquitectos** the **proposed interventions** are the following:*

- *Substitution of the East, North and West façades by a curtain wall with translucent glass.*
- *Relocation of the communication cores and centralization of the of the new vertical shafts for facilities in the building.*
- *Re-opening of the central courtyard in ground floor and first floor.*
- *Change from tilted to flat roof for the location of the new air conditioning machines.*
- *Renovation of all the facilities of the building.*
- *Creation of a new and unique entrance hall for the building.*
- *Perimeter compartment in the interior for installations, benefiting from the maximum free height.*

Desglose de Superficies construidas según proyecto de reforma
Built Area Breakdown according to project

Planta/Floor	***Superficie/Area***
Semisótano *Semibasement*	252,81 m²
Planta Baja *Ground* *Floor*	243,97 m²
Primera planta *First* *Floor*	243,97 m²
Segunda *Second* *Floor*	243,97 m²
Tercera *Third* *Floor*	193,70 m²
Cubierta *Rooftop*	34,50 m²
Total	**1,212.92 m²**

**Planta Baja + Primera + Segunda + Tercera corresponden al uso de oficinas. La cubierta y el semisótano a instalaciones generales del edificio.*

**Ground Floor + First + Second + Third are office use. The rooftop and semibasement are for technical installations of the building.*

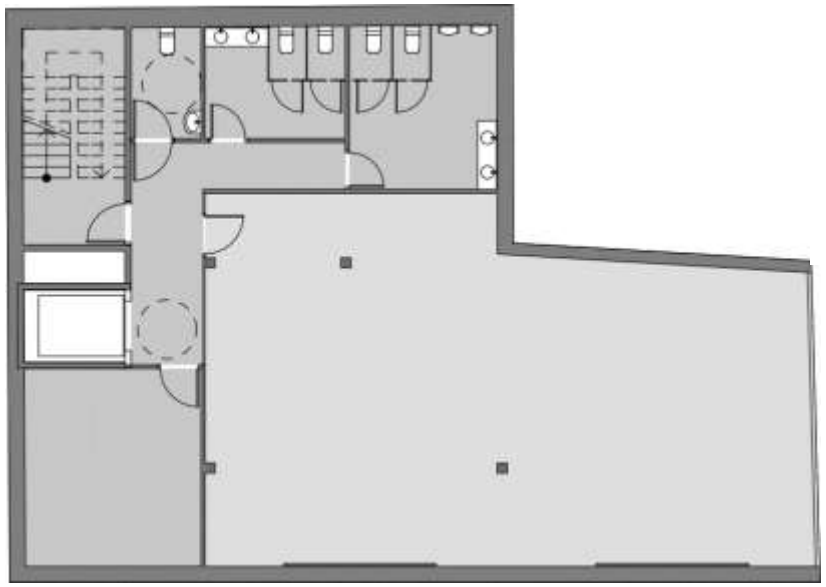
Fotos Estado Actual
Current State of the Building

Planos
Floor plans

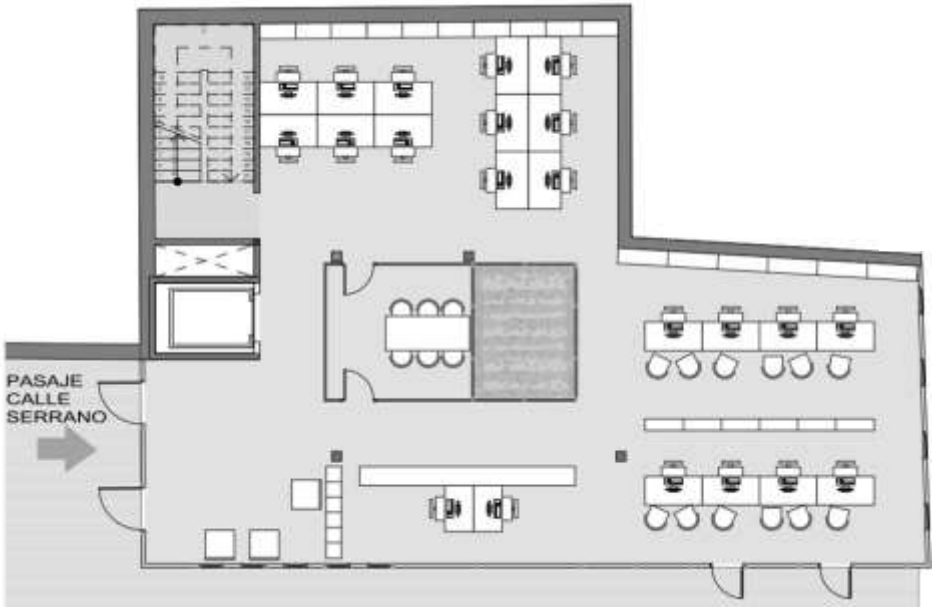
04

04

Planos: Proyecto
Floor plans: Project



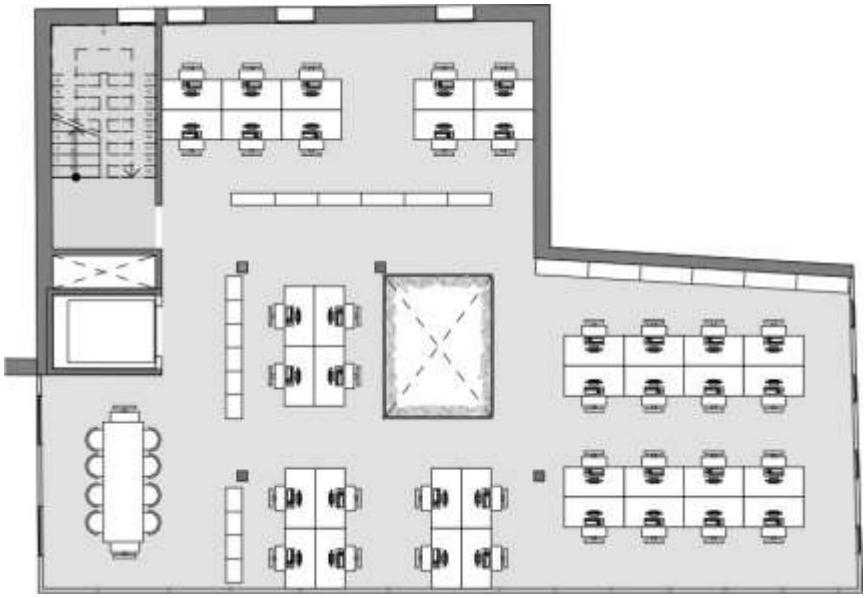
Planta Sótano
Basement



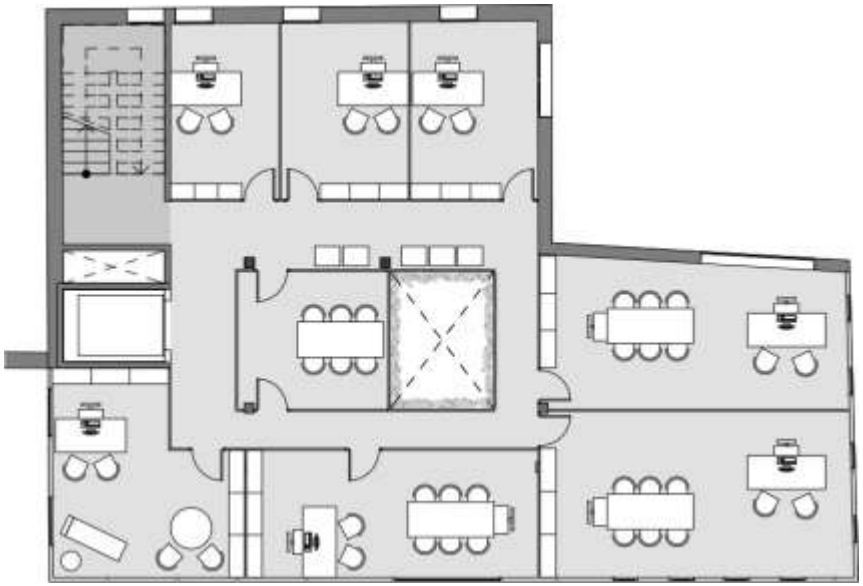
Planta Baja
Ground Floor

04

Planos: Proyecto
Floor plans: Project



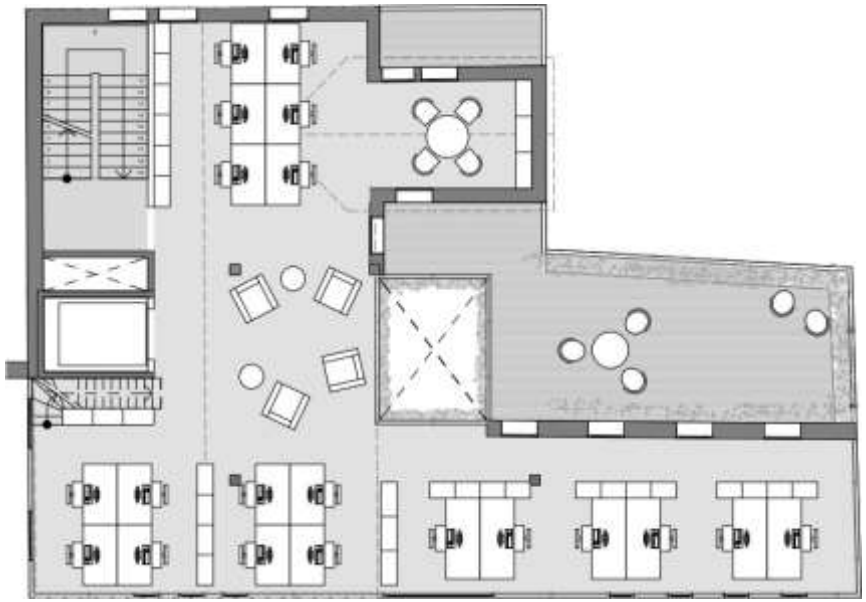
Planta Primera
First Floor



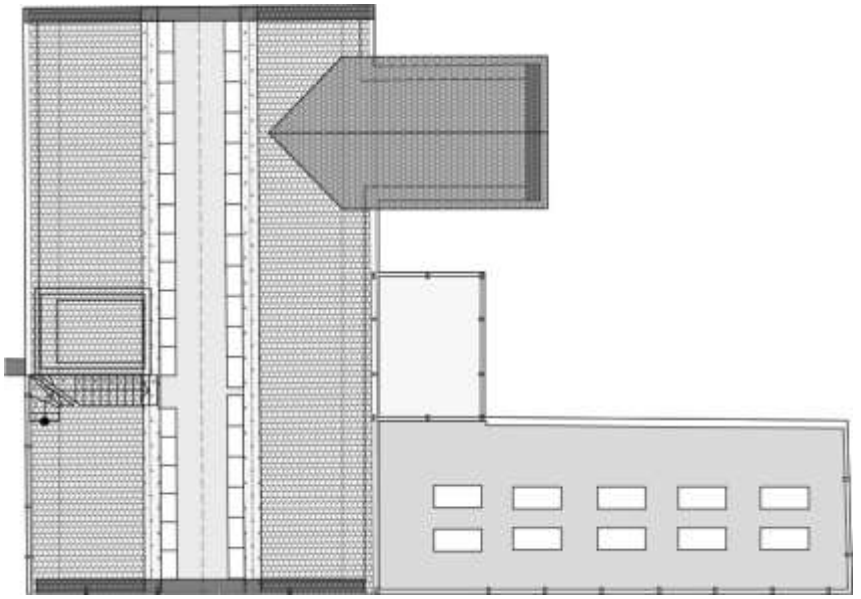
Planta Segunda
Second Floor

04

Planos: Proyecto
Floor plans: Project



Planta Tercera
Third Floor



Planta Cubierta
Top Floor

Disclaimer

El presente documento Confidencial, sujeto a la legislación española común, ha sido elaborado por PATRIMONY Real Estate Management, SL (en adelante, "PATRIMONY"), con información íntegramente proporcionada por la propiedad sobre el inmueble que se propone como objeto de una potencial transacción de compraventa (el "Inmueble" y la "Transacción"). La entrega del presente documento tiene fines informativos y comerciales y en ningún caso puede considerarse como una oferta o invitación para la adquisición del Inmueble, ni constituye en modo alguno ningún tipo de compromiso en este sentido por parte de la propiedad del Inmueble ni PATRIMONY. Ni PATRIMONY ni la propiedad se responsabilizan de la veracidad, integridad o exactitud de la información contenida en este documento, ni de que la misma sea completa en relación con el Inmueble y, por tanto, no quedarán sujetos a responsabilidad alguna por cualquier error u omisión que pudiera afectar al ámbito de la información aquí contenida. La propiedad y PATRIMONY se reservan en todo momento la facultad de modificar cualquier extremo de la información sobre el Inmueble contenida en este documento.

Con la aceptación del presente documento, el destinatario del mismo se compromete a no copiar, reproducir o distribuir a terceros el presente Documento Confidencial, ni en su totalidad ni en parte, en ningún momento, sin el previo consentimiento de PATRIMONY, manifestado por escrito, así como a mantener permanentemente confidencial toda la información que en él está contenida y que no sea de dominio público y a utilizar este Documento Confidencial sólo para los fines que se indican a continuación.

El presente Documento Confidencial ha sido elaborado con el fin de proporcionar información general y comercial acerca del Inmueble. PATRIMONY advierte de que la información contenida en este documento no proporciona una imagen fiel del Inmueble ni prejuzga las actuaciones que se pueden llevar a cabo en relación con el mismo y, por ello, PATRIMONY y la propiedad, declinan expresamente toda la responsabilidad por las manifestaciones, expresas o implícitas, contenidas en el presente Documento Confidencial, por las omisiones del mismo, o por cualesquiera otras comunicaciones orales o escritas hechas a cualquier parte interesada.

En la evaluación del Inmueble, todos los destinatarios del presente Documento Confidencial deben basarse única y exclusivamente en su propio juicio, examen y análisis empresarial y legal. Para el análisis del Inmueble y estrategias a implementar, PATRIMONY ha tenido en cuenta únicamente la situación, características y propiedades inmobiliarias del Inmueble desde un punto de vista estrictamente comercial, sin valorar las posibles cargas y afecciones del mismo ni las limitaciones urbanísticas o legales de cualquier otra naturaleza que le pudiera resultar de aplicación. Nada de lo contenido en el presente Documento Confidencial es una promesa o previsión para el futuro que garantice el éxito de la Transacción o de la estrategia que el receptor del mismo tenga previsto, en su caso, implementar en relación con el Inmueble de completarse la Transacción.

Asimismo, PATRIMONY y la propiedad, incluyendo cualquier empresa de sus respectivos grupos, quedan exoneradas de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del uso o empleo de los documentos, información u otros detalles proporcionados en el presente documento. En cualquier caso, PATRIMONY solo será responsable frente a su cliente (la Propiedad del inmueble) y nunca frente a terceros.