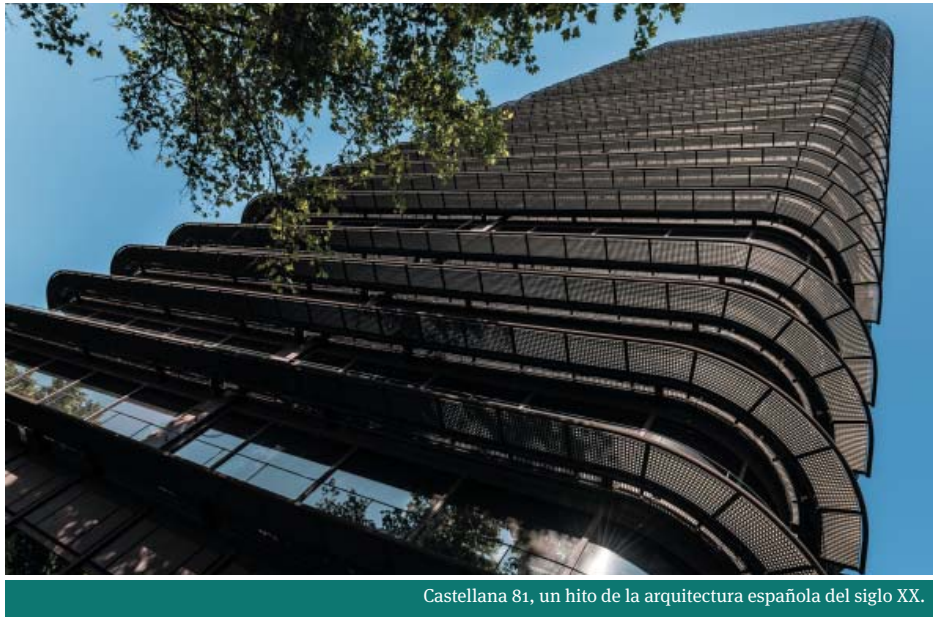


“Castellana 81 es el primer edificio WELL en España”



Castellana 81, un hito de la arquitectura española del siglo XX.

Entrevista a Xabier Barrondo, director general de negocio de Gmp.

El compromiso de **Gmp** con la sostenibilidad medioambiental y la eficiencia energética como pilar estratégico de la compañía ha sido avalado por la certificación **LEED** de la mayoría de su portfolio. La **SOCIMI** acaba de dar un paso más, con su firme apuesta por la salud y el bienestar de las personas. Así, el emblemático edificio de su propiedad, Castellana 81, acaba de convertirse en el primero de España en obtener la certificación **WELL Building Standard**.

Metros²: Con Castellana 81, Gmp marca un antes y un después en el mercado de edificios de oficinas, en la forma de desarrollarlos y en las prestaciones que ofrecen. ¿Cuál era el objetivo al rehabilitar este inmueble?

Xabier Barrondo: El objetivo de la rehabilitación de Castellana 81 ha sido proyectar al futuro un hito de la arquitectura española del siglo XX, posicionándolo a la vanguardia de la sostenibilidad, la tecnología y el bienestar y confort para sus usuarios. Sáenz de Oiza se adelantó a su tiempo cuando concibió el edificio en la década de 1970. Nosotros hemos abordado la rehabilitación con el máximo respeto a su singularidad pero, a la vez, adoptando el espíritu innovador y vanguardista de su creador. Es la primera vez que este icono se ofrece en el mercado de alquiler de oficinas de Madrid y hemos querido que la rehabilitación esté a la altura de los valores arquitectónicos que representa y de la exigencia de la demanda actual de oficinas.

Metros²: Ha obtenido la certificación **WELL Building Standard**, un sistema que dicen abre paso a una nueva era en el sector de oficinas, la era de las personas ¿En qué consiste esta nueva era?

X.B: Pasamos un alto porcentaje de nuestro tiempo en el trabajo y las condiciones del entorno laboral tienen un claro impacto en nuestro bienestar físico, mental, emocional y, por tanto, en nuestro rendimiento. Esa nueva era es la de las empresas que se preocupan por el bienestar y el confort de sus empleados y, por ello, demandan espacios de trabajo saludables. La certificación **WELL** es la primera en el mundo que evalúa el rendimiento de un edificio basándose en siete áreas de actuación: calidad del aire, agua, alimentación, luz, ejercicio, confort y bienestar. Se basa en siete años de investigación científica, médica y arquitectónica. El sistema de certificación **WELL** se inició recientemente, en 2015, de la mano de Delos y dirigido por el **International WELL Building Institute**.

Metros²: El edificio se ha convertido en el “buque insignia” de Gmp ¿Cuál es su principal novedad?

X.B: Es el edificio pionero en nuestro país en este enfoque hacia las personas. De hecho, es el primer edificio **WELL** de España y, además, ha alcanzado el nivel Oro de esta certificación. Para conseguirlo ha tenido que cumplir con los estándares más estrictos realizando pruebas de rendimiento en aire, agua, sonido y luz. Además, las estrategias de gestión del inmueble y los protocolos y políticas de mantenimiento garantizan que el edificio mantenga este nivel de rendimiento a lo largo de su ciclo de vida.

De forma complementaria, es un edificio con altas cotas de sostenibilidad medioambiental y eficiencia energética: el primero del Paseo de la Castellana **LEED Platino**. Se han creado espacios nuevos, como un centro de reuniones, denominado **MEETING PLACE**, con un au-



Auditorio en el MEETING PLACE de Castellana 81.



Xabier Barrondo, dtor. general de negocio de Gmp.



El MEETING PLACE de Castellana 81 está equipado con tecnología de vanguardia.

ditorio y salas de reuniones equipados con tecnología de vanguardia. Castellana 81 cuenta con servicio de fisioterapia, vestuarios y duchas para sus usuarios, una biblioteca digital sobre aspectos de salud, aparcamiento para bicicletas y coches eléctricos... En fin, son muchas las novedades y supongo que, por ello, ha sido seleccionado por empresas como Teka, HAYS, Savills Aguirre Newman, Elecnor o Grant Thornton.

Metros²: ¿Qué otros inmuebles tiene Gmp?

X.B: Es propietaria de 28 edificios de oficinas en Madrid con una superficie de 382.443 metros² de SBA sobre rasante. Los activos están mayoritariamente ubicados dentro de la M-30 en localizaciones prime, en el Centro de Negocios de Madrid. Castellana 81 es una obra maestra de Sáenz de Oiza y de la arquitectura española y, en este sentido, es único. Nuestra cartera tiene altos estándares de calidad y de sostenibilidad. Por ubicación, el edificio más próximo a Castellana 81 es Castellana 77, ganador del Premio a la mejor arquitectura de oficinas de España 2017-2018 en los European Property Awards Architecture.

Metros²: ¿Cuál es la estrategia de Gmp?

X.B: El modelo de negocio se caracteriza por un enfoque patrimonialista, la especialización en el segmento de oficinas y parques empresariales de alta calidad en Madrid y la gestión activa del patrimonio. Queremos ser el promotor e inversor patrimonialista de oficinas de referencia en España por nuestra capacidad para atraer y fidelizar clientes, anticiparnos a las tendencias del mercado y optimizar el valor.

Metros²: ¿Qué balance hacen del año 2017 y que perspectivas manejan para este 2018?

X.B: El balance es muy positivo. Los ingresos de explotación y el EBITDA de Gmp en 2017 crecieron un 22% y 27%. La gestión comercial de los espacios de oficinas disponibles ha sido determinante para la consecución de estos resultados. Nos permitió cerrar nuevos contratos de arrendamiento para una superficie de casi 50.000 m², casi el 9% de la contratación del mercado de oficinas de Madrid en el pasado ejercicio, mientras que el portfolio de Gmp representa aproximadamente el 3% del total.

Metros²: ¿Qué proyectos están desarrollando actualmente y con qué características?

X.B: Acabamos de finalizar el desarrollo del edificio Oxseo en Las Tablas. Tiene un concepto arquitectónico innovador, de Rafael de

La-Hoz, que extrae la estructura portante de los forjados al exterior. Incorpora los valores estratégicos de Gmp: se trata de un edificio inteligente, a la vanguardia de la tecnología, la sostenibilidad y concebido para que sus usuarios disfruten del máximo confort y bienestar. Es el primer edificio de oficinas de España en implantar un sistema de iluminación dinámica adaptado al ciclo circadiano humano y el primer proyecto de oficinas en la zona de Las Tablas en lograr la pre-certificación LEED Platino. Adicionalmente, es pionero en Europa en iniciar el proceso de certificación WELL Building Standard. De hecho, se registró en el proceso incluso antes que Castellana 81. Ahora que las obras acaban de finalizar, confiamos en obtener la certificación a finales de año. El inmueble ha tenido una magnífica acogida en el mercado. De hecho, Capgemini lo ha elegido para ubicar su sede en España y hay varias empresas

interesadas en ubicarse en Oxseo.

Metros²: Gmp tiene una cartera de suelo con una edificabilidad de 65.105 metros². ¿Dónde está distribuida, qué tipo de uso tiene, y qué planes tienen para sacarla adelante?

X.B: La cartera de suelo se encuentra en Las Tablas, Valdebebas y Las Rozas. En estos momentos estamos centrados en nuestros suelos de Las Tablas donde tenemos 15.000 metros² edificables, junto a la parcela en la que hemos desarrollado el edificio a Oxseo, y otra parcela en la fachada de la N-I, de otros 7.000 metros².

Metros²: Todos los edificios de oficinas de Gmp están ubicados en Madrid ¿Quieren ampliar sus áreas de actuación tanto geográficamente como por segmento de mercado?

X.B: Creemos en la especialización por producto; de ahí que nos enfoquemos en oficinas. Dentro de esta especialización cabe la dispersión geográfica. Sin embargo, en nuestro caso hay que puntualizar que nuestra filosofía de gestión es muy cercana a los clientes, con equipos propios en contacto directamente con ellos.

Así, tenemos nuestro propio equipo de customer management del que forma parte el facility manager de cada edificio, que mantiene una relación directa con los clientes instalados. Esta filosofía requeriría de la apertura de oficinas locales allí donde tuviésemos edificios. En Madrid nos queda recorrido. Aún hay un alto stock de edificios de oficinas muy obsoletos, por lo que nos queda mucho que aportar a este mercado.



Lobby de Castellana 81 con mensaje saludable en su gran pantalla.