





Alma
by ROYAL

TIENE SENTIDO

PROPIEDAD:



EDIFICIO ALMA by Royal

TIENE SENTIDO



Pº de las Doce Estrellas 4, Madrid



Certificación por RoyalMet
LEED v4.1 O+M: EB / PLATINO



Certificación por RoyalMet
WELL CORE V.2 / ORO





01.

RESUMEN EJECUTIVO

Pág. 5

02.

SUPERFICIES DISPONIBLES

Pág. 7

03.

ALMA & SU ESENCIA

Pág. 19

04.

**UBICACIÓN &
COMUNICACIONES**

Pág. 21

05.

EL EDIFICIO

Pág. 25

06.

GALERÍA DE IMÁGENES

Pág. 29

07.

CONTACTO

Pág. 40





CONOCE ALMA



Certificación por RoyalMet
LEED v4.1 O+M: EB/PLATINO



Certificación por RoyalMet
WELL CORE V.2/ORO



UBICACIÓN
Pº de las Doce Estrellas 4



**SUPERFICIE TOTAL
ALQUILABLE**
8.105,80 m²



Nº DE PLANTAS
7 plantas de oficina +
2 sótanos de aparcamiento



**OCUPACIÓN
MÁXIMA**
1058 personas



PLAZAS COCHE
71 plazas



RATIO DE OCUPACIÓN
1 persona / 7,5 m²



**POSIBILIDAD DE
ABANDERAMIENTO**



**OFICINAS
REFORMADAS**



**OFICINAS
IMPLANTADAS**



PLAZAS VEHÍCULO ELÉCTRICO
7 plazas



**COMPARTIMENTACIÓN
FLEXIBLE**
Oficinas desde 220,48 m²



**ZONA WIFI CAFÉ EN
ZONA COMUN**



ESPACIO TERRAZA
356 m²



ESPACIO VENDING
83,78 m²



PLAZAS BICICLETAS
45 plazas para bicicletas
+ 4 plazas par visitantes



SALA WELL/GIMNASIO
56,81 m²



PLAZAS MOTOS
15 plazas



6 min. de Valdebebas |



3 min. de metro Campo
de las Naciones



3 min. de líneas
principales



6 min. de Aeropuerto
Madrid-Barajas |

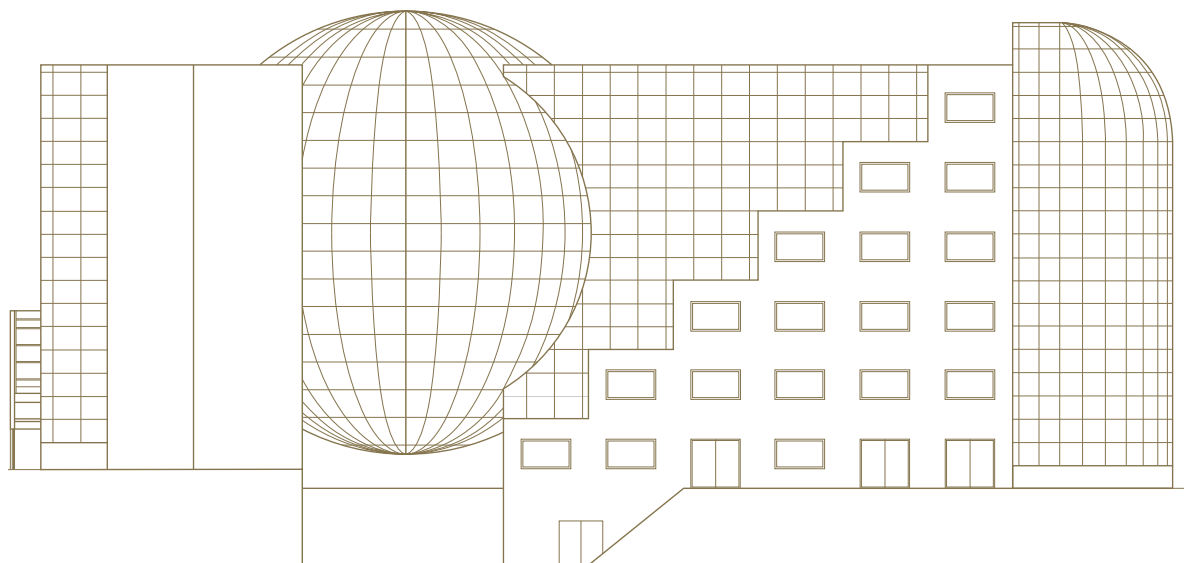


UN DISEÑO DE VANGUARDIA

Espacios atemporales en un edificio con cuerpo y alma



ALMA POR DENTRO

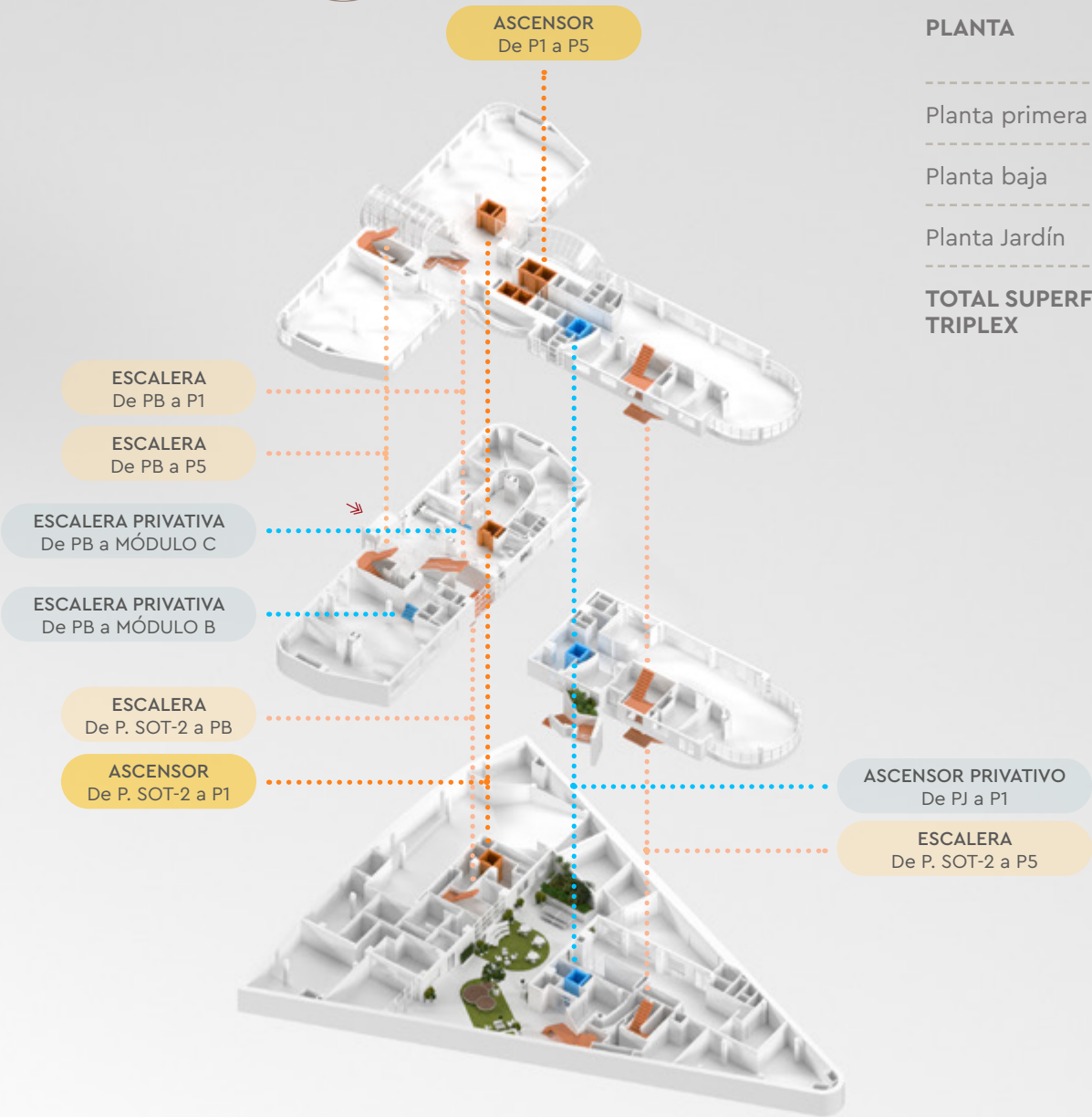
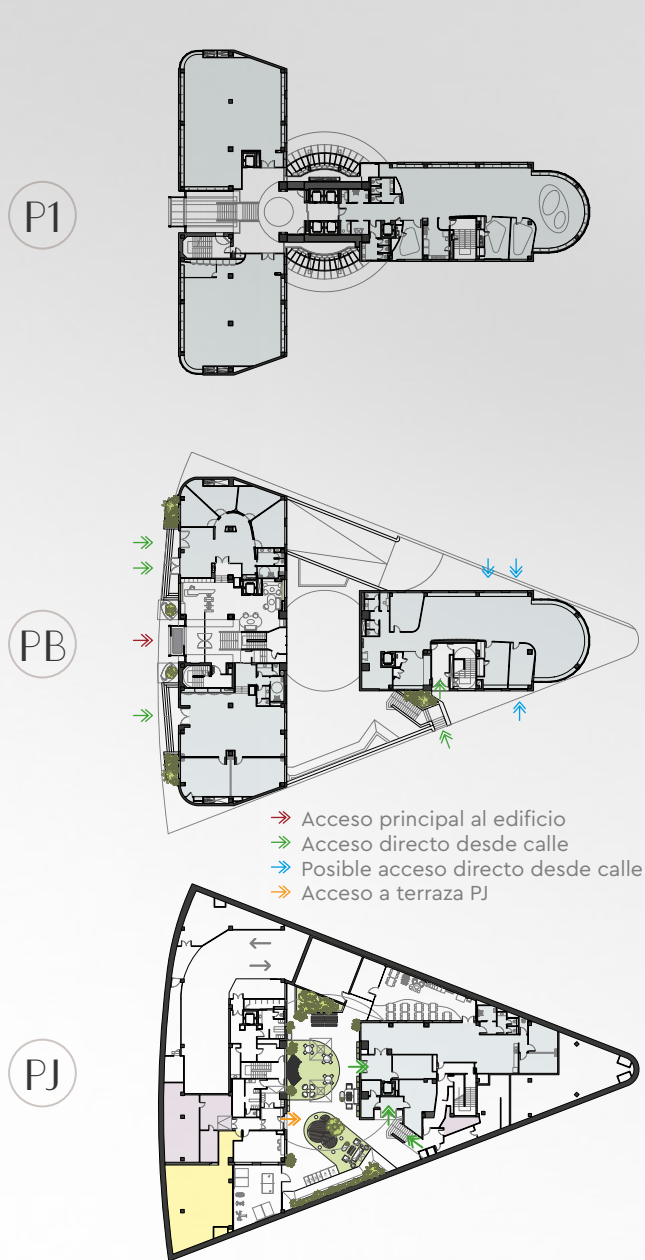


Superficie con **disponibilidad inmediata**.
Ver planos para más información

Superficie con **disponibilidad a partir de septiembre de 2026**.
Ver planos para más información

PLANTA	SUP. DISPONIBLE m ²	SUP. ALQUILABLE m ²
Planta quinta	1.328,73	1.328,73
Planta cuarta	771,61	1.382,84
Planta tercera	-	1.386,37
Planta segunda	429,01	1.328,95
Planta primera	1.100,57	1.100,57
Planta baja	937,29	937,29
Planta Jardín	602,12	641,05
TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE:	5.169,33	
TOTAL SUPERFICIE ALQUILABLE	8.105,80	

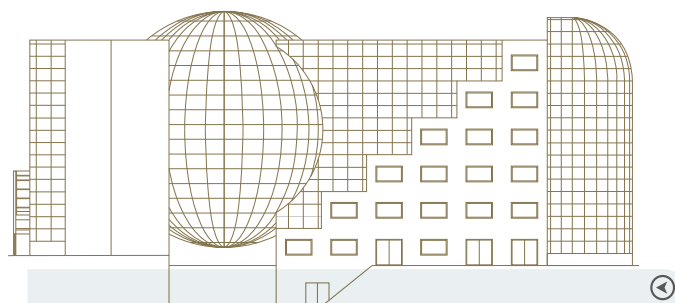
-  71 plazas de aparcamiento para coches
-  7 plazas vehículo eléctrico
-  15 plazas de aparcamiento para motos
-  45 Plazas bicicletas + 4 plazas para visitantes



PLANTA	SUP. ALQUILABLE m ²
Planta primera	1.100,57
Planta baja	937,29
Planta Jardín	602,12
TOTAL SUPERFICIE TRIPLEX	2.639,98



ALMA POR DENTRO



PLANTA JARDÍN*
641,05 m²

DUPLEX/TRIPLEX

MÓDULO A

PJ: 338,45 m²
PB: 421,26 m²
P1: 487,45 m²
.....
TOT: 1.247,16 m²

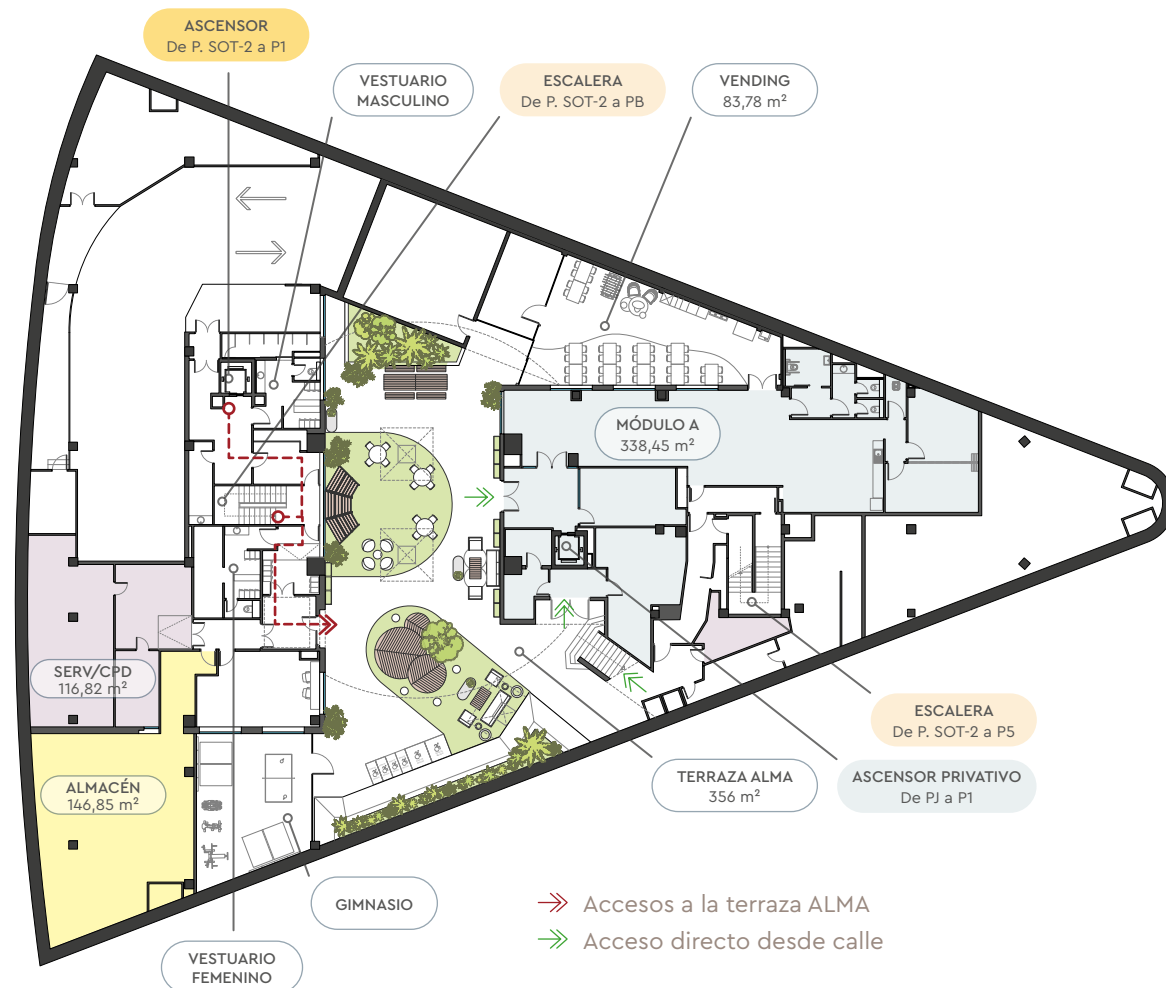
POSIBLE CUARTO DE
SERVIDORES/CPD

PJ: 116,82 m²

ALMACÉN

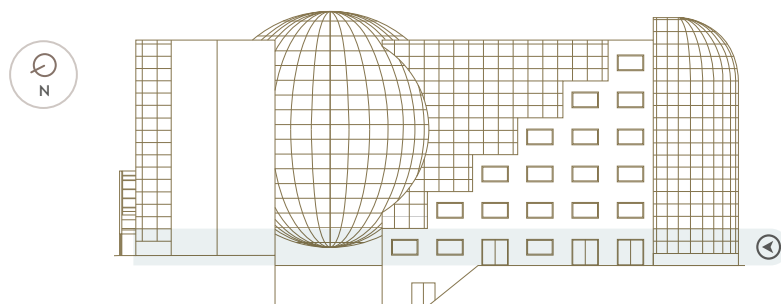
PJ: 146,85 m²

*Superficie con disponibilidad a partir de septiembre de 2026.





ALMA POR DENTRO

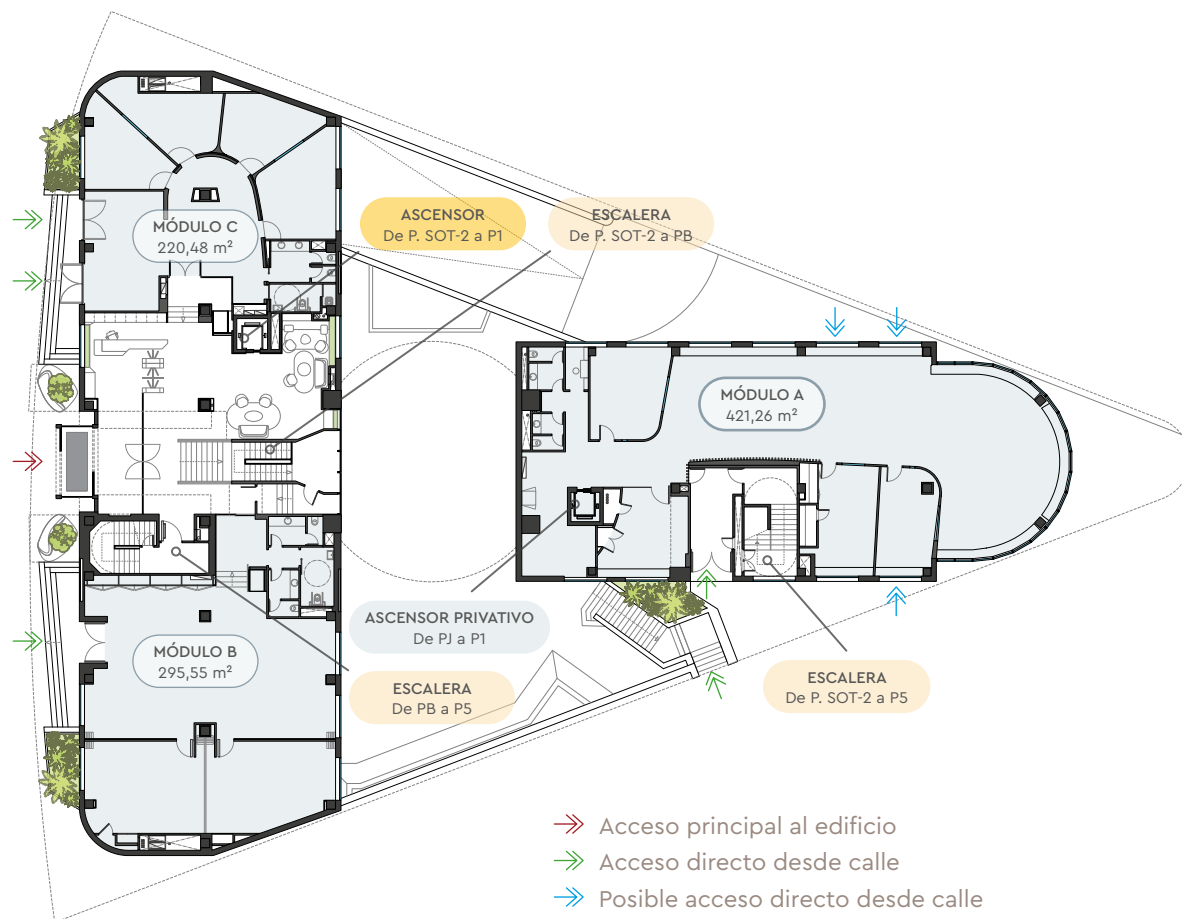


PLANTA BAJA*
937,29 m²

DUPLEX/TRIPLEX

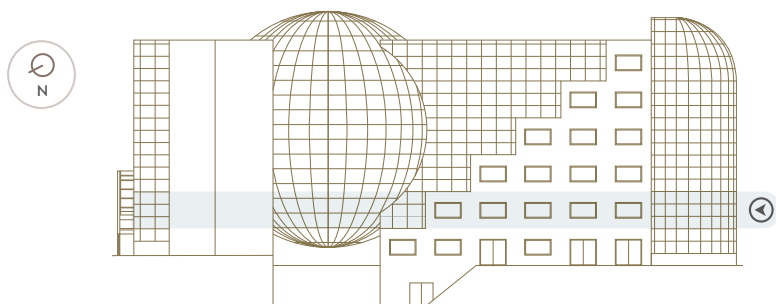
MÓDULO A	MÓDULO B	MÓDULO C
PJ: 338,45 m ²	PB: 295,55 m²	PB: 220,48 m²
PB: 421,26 m²	P1: 291,95 m ²	P1: 321,17 m ²
P1: 487,45 m ²	TOT: 587,5 m ²	TOT: 541,65 m ²
TOT: 1.247,16 m ²		

*Superficie con disponibilidad a partir de septiembre de 2026.





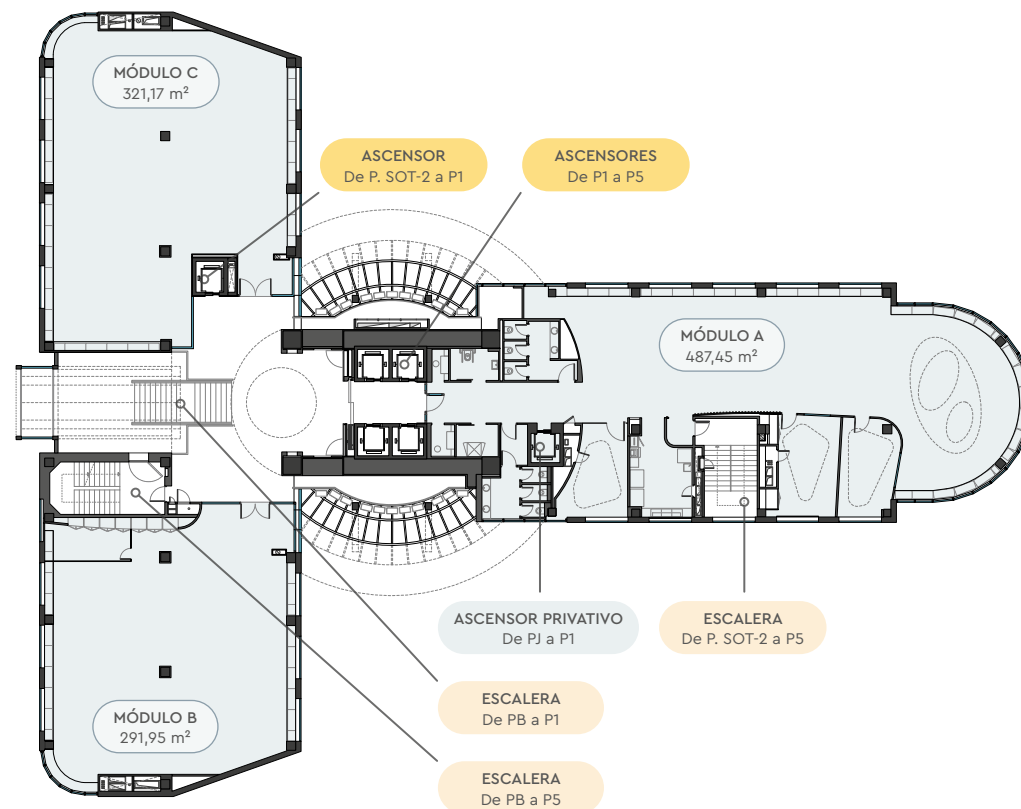
ALMA POR DENTRO



PLANTA PRIMERA*
1.100,57 m²

DUPLEX/TRIPLEX

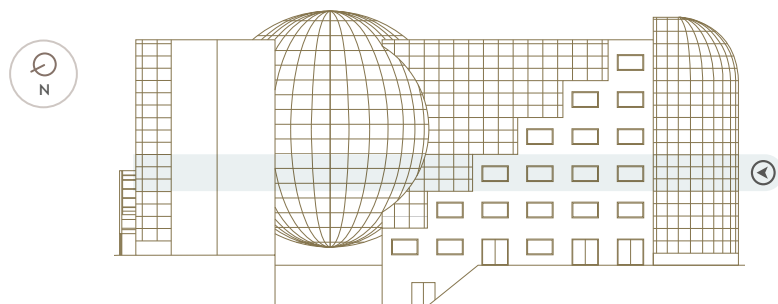
MÓDULO A	MÓDULO B	MÓDULO C
PJ: 338,45 m ²	PB: 295,55 m ²	PB: 220,48 m ²
PB: 421,26 m ²	P1: 291,95 m²	P1: 321,17 m²
P1: 487,45 m²	TOT: 587,5 m ²	TOT: 541,65 m ²
TOT: 1.247,16 m ²		



*Superficie con disponibilidad a partir de septiembre de 2026.



ALMA POR DENTRO

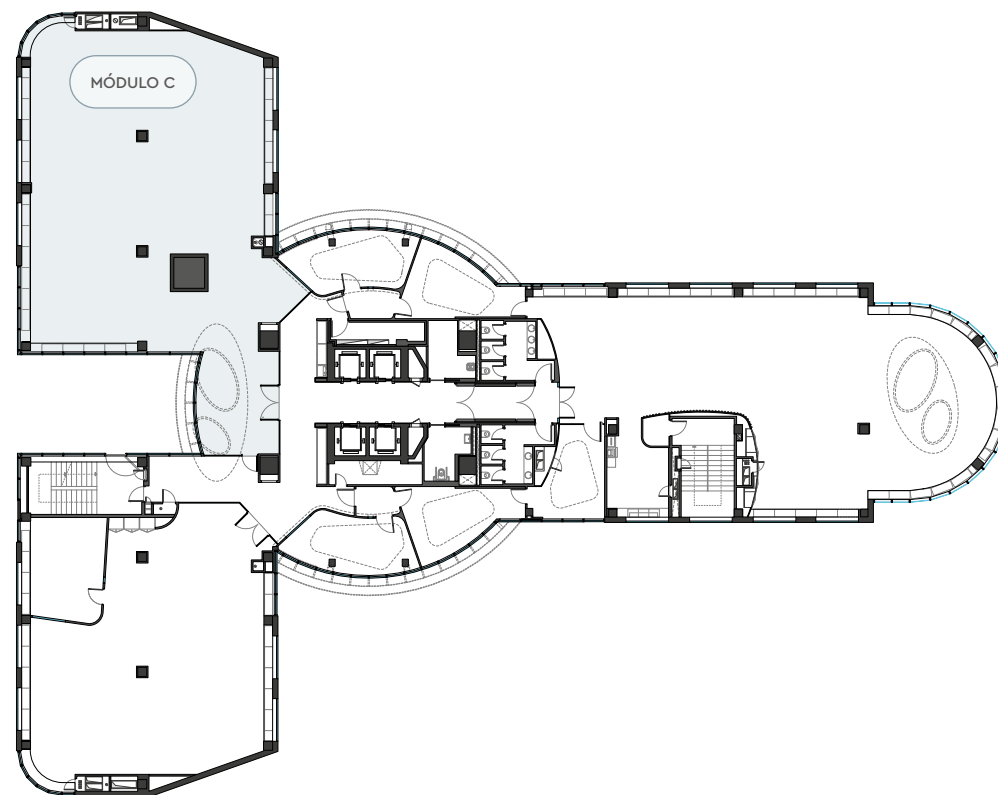


PLANTA SEGUNDA

1.328,95 m²

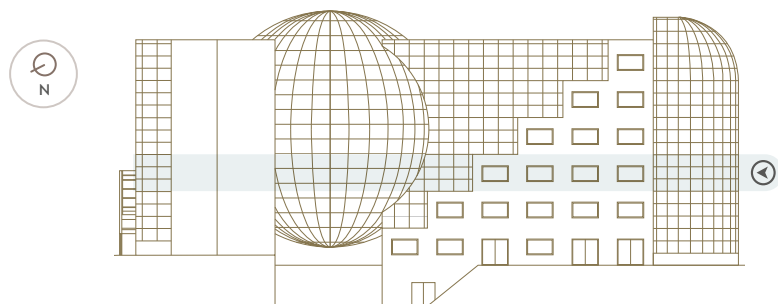
SUPERFICIE DISPONIBLE

● Módulo C
429,01 m²





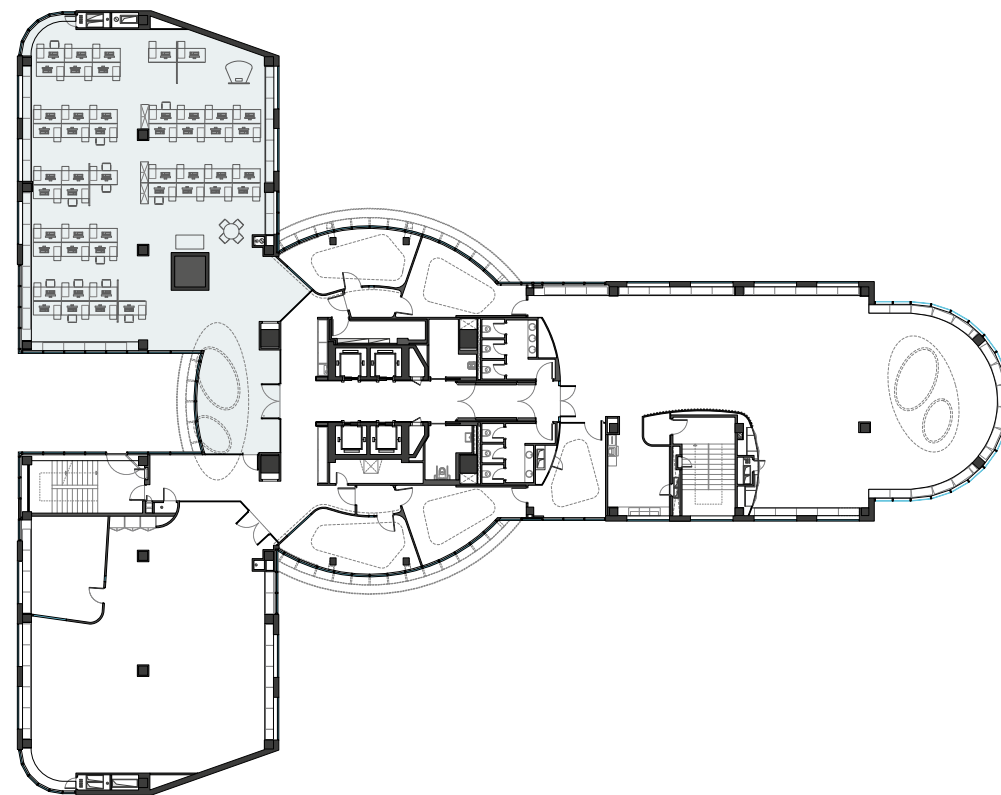
ALMA POR DENTRO



PLANTA SEGUNDA
1.328,95 m²

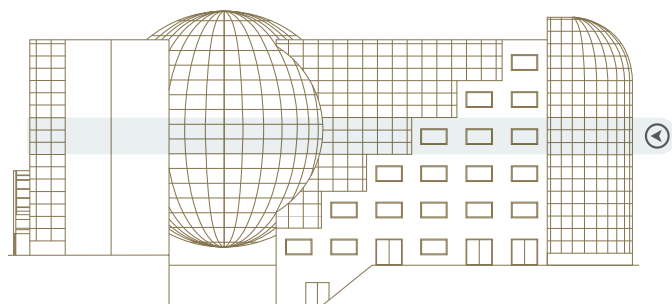
OPCIÓN SUPERFICIE DISPONIBLE IMPLANTADA

● Módulo C
429,01 m²





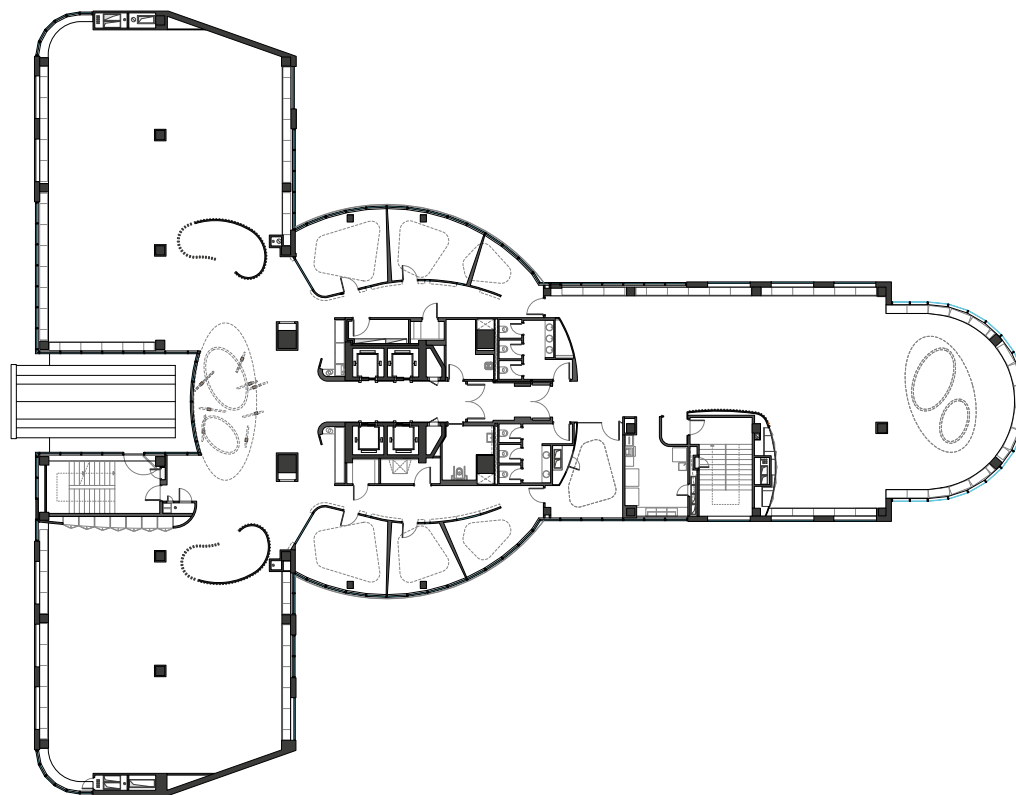
ALMA POR DENTRO



PLANTA TERCERA

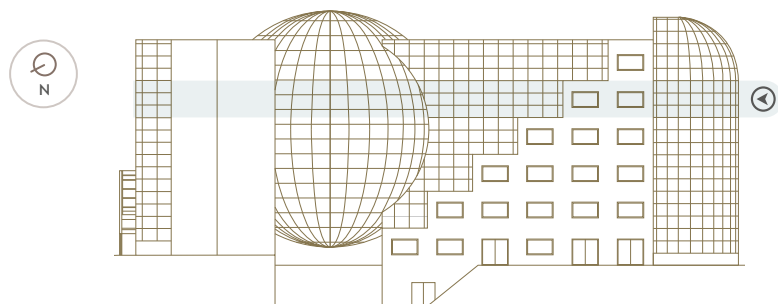
1.386,37 m²

NO HAY SUPERFICIE DISPONIBLE





ALMA POR DENTRO

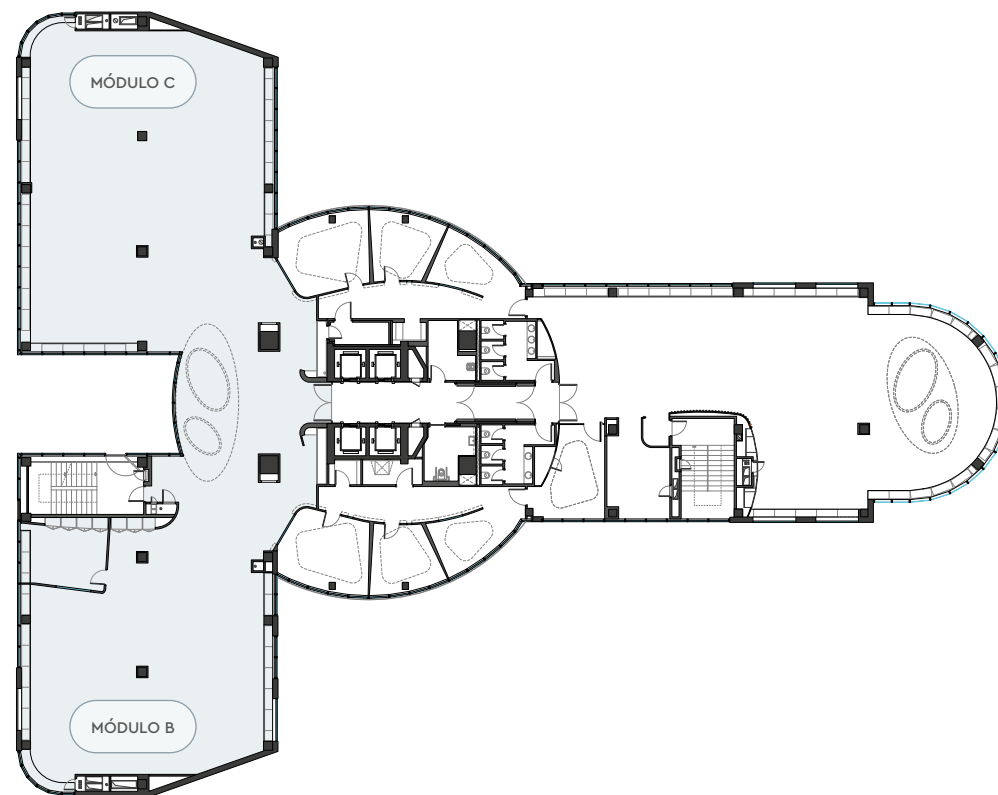


PLANTA CUARTA

1.382,84 m²

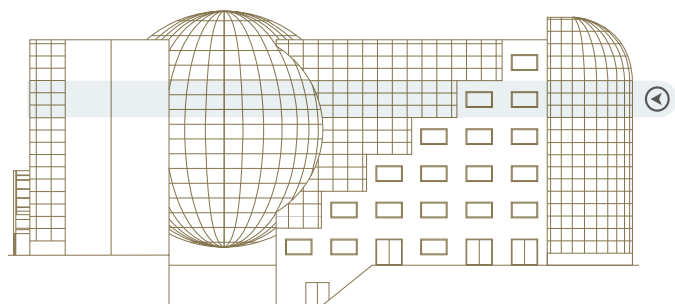
SUPERFICIES DISPONIBLES

● Módulo B+C
771,61 m²





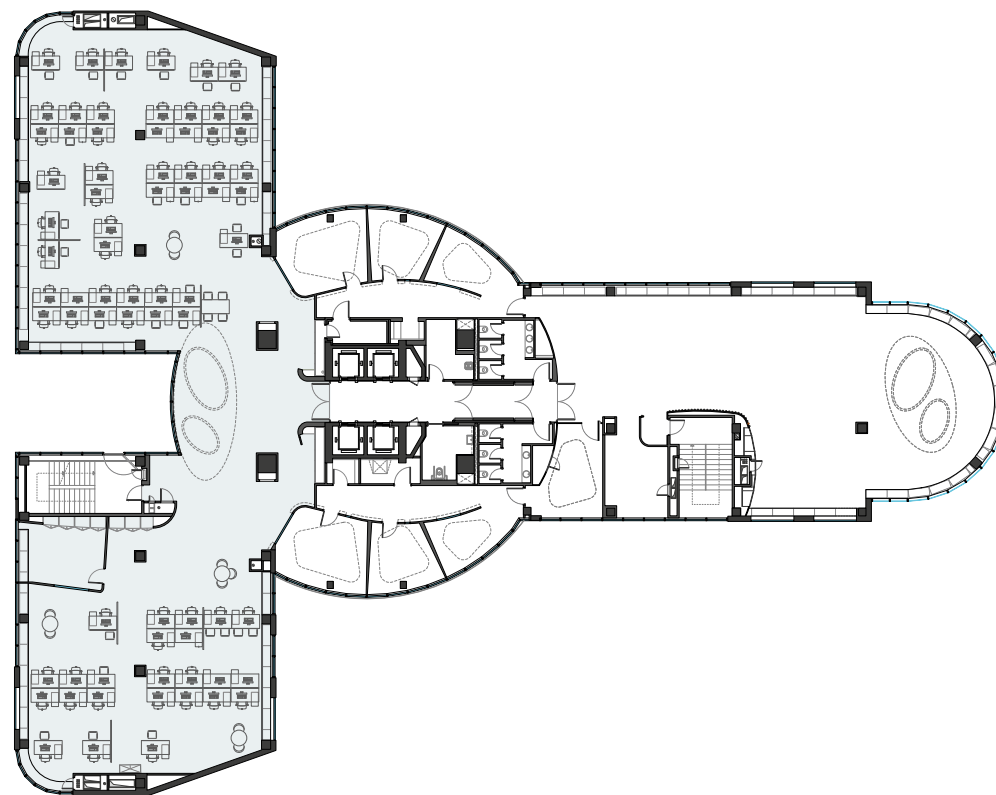
ALMA POR DENTRO



PLANTA CUARTA
1.382,84 m²

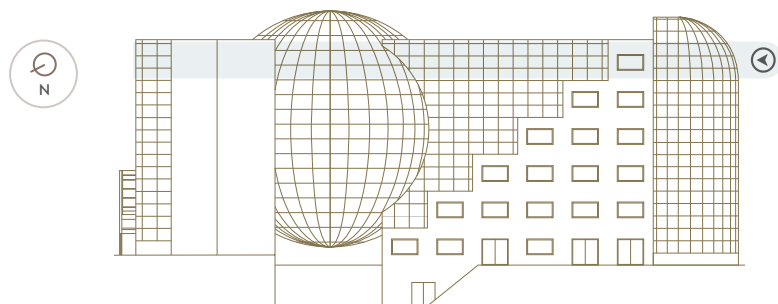
OPCIÓN SUPERFICIES DISPONIBLES IMPLANTADAS

● Módulo B+C
771,61 m²



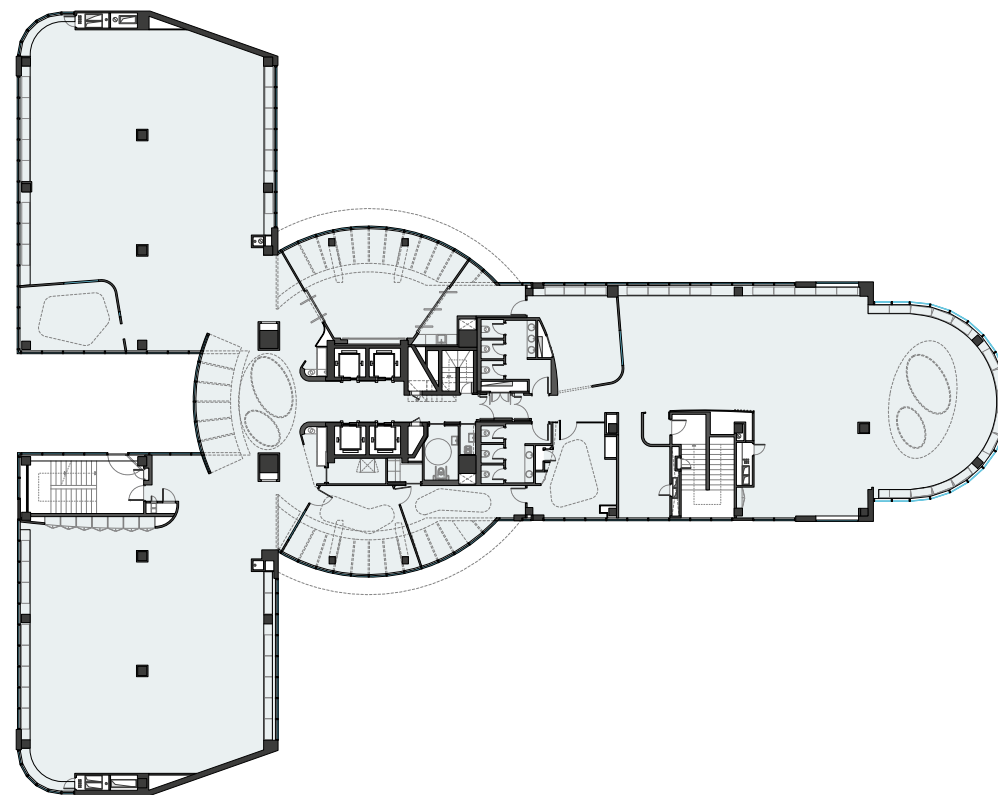


ALMA POR DENTRO



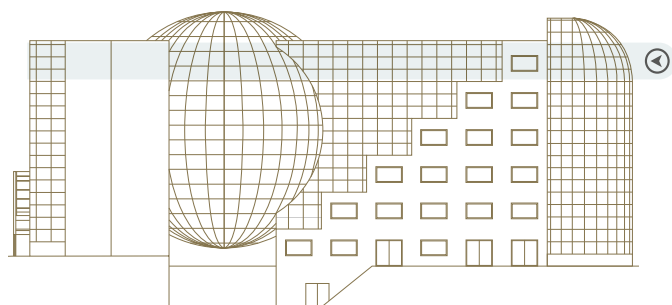
PLANTA QUINTA
1.328,73 m²

TODA LA PLANTA SE ENCUENTRA DISPONIBLE



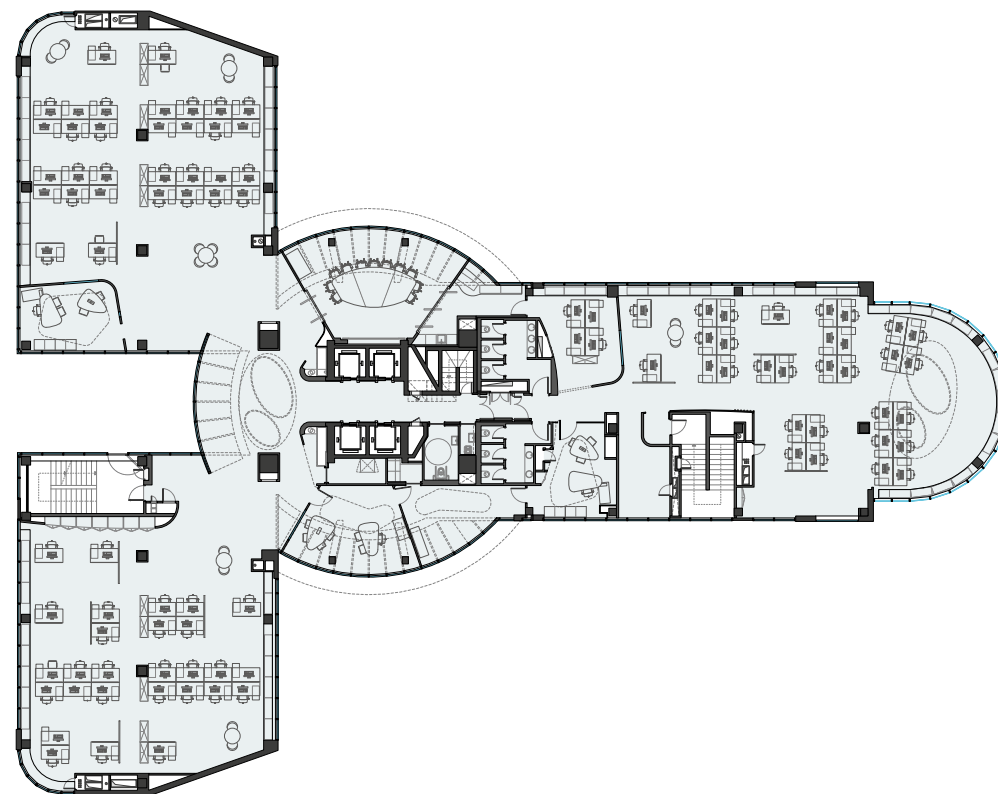


ALMA POR DENTRO



PLANTA QUINTA
1.328,73 m²

TODA LA PLANTA SE ENCUENTRA DISPONIBLE
OPCIÓN DE SUPERFICIE IMPLANTADA





LA ESENCIA DE ROYALMET

Esencia para expresar los sentidos y provocar experiencias, algo que siempre está presente en Royal Met. Nuestros espacios transmiten equilibrio, armonía y alma a nuestros inquilinos.

CREAMOS LUGARES ÚNICOS QUE PERDUREN EN EL TIEMPO Y QUE MEDIANTE LA SOSTENIBILIDAD, EL DISEÑO Y LA ARQUITECTURA PERMITAN A LOS USUARIOS CUMPLIR SUS METAS PROFESIONALES



ESENCIA



CREACIÓN



ALMA



ALMA AL AIRE

356 m² de superficie de trabajo exterior

En ALMA by Royal la terraza cuenta con 356 m² totales de un espacio abierto. Este gran espacio al aire libre facilita el networking, posibles eventos informales más originales, además de proporcionar un lugar donde puedan desconectar sus inquilinos.

Un lugar excepcional para dar lugar al ocio entre los trabajadores.



TRABAJO COLABORATIVO FLEXIBLE

Diseñado para impulsar la creatividad e innovación



ESPACIO IDEAL PARA EVENTOS Y TEAMBUILDING

Fomentamos la cohesión entre usuarios del edificio



TRABAJO Y COMEDOR AL AIRE LIBRE

Un entorno diseñado para equilibrar trabajo y confort





ALMA Y SU ENTORNO



Pº DE LAS DOCE ESTRELLAS 4



METRO

L8 (conexión con terminal 4 del aeropuerto Madrid Barajas y con la estación de Nuevos Ministerios).



BUSES

73, 112, 104, 122.



PARKING

P1: Parking el Olivar
P2: Aparcamiento parque Juan Carlos I
P3: Aparcamiento público Palacio Municipal de IFEMA
71 plazas en el edificio ALMA



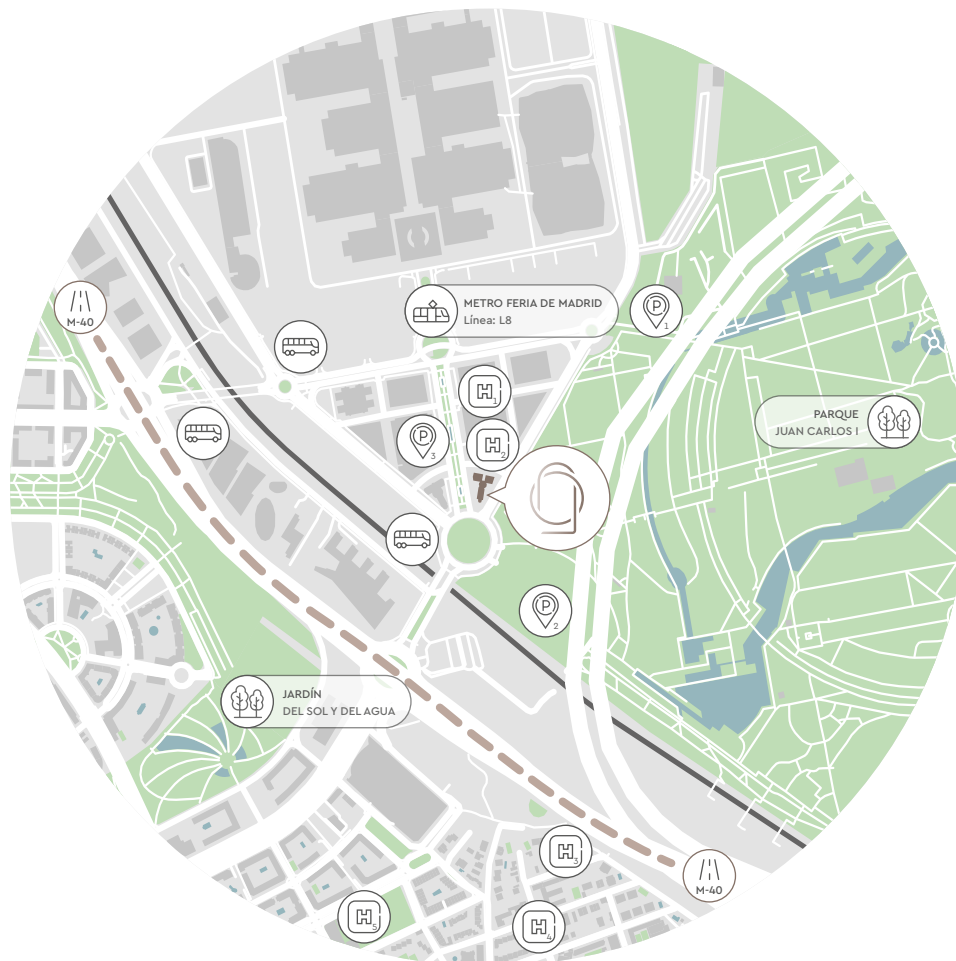
HOTELES

H1: Pullman Madrid Airport & Feria
H2: Novotel Madrid Campo de las Naciones
H3: Escala Suites
H4: Best Osuna Madrid Feria
H5: Globales Acis y Galatea



CARRETERA

M-40



ALMA es un exclusivo edificio de oficinas, ubicado en una localización estratégica dentro de la mejor zona de Campo de las Naciones, en uno de los mercados más consolidados de Madrid, que alberga las sedes de grandes corporaciones.

Se encuentra en el acceso a Campo de las Naciones y cuenta con excelentes comunicaciones y una amplia variedad de servicios en la zona.

-  **Edificio ALMA by Royal**
-  Edificaciones
-  Parques y jardines
-  Ríos, lagunas y piscinas



CAMPO DE LAS NACIONES

- 1 PUBLICIS MEDIA ESPAÑA
- 2 OFIPRIX, SERES, ATOS
- 3 CÁMARA DE COMERCIO ESPAÑOLA
- 4 CORREOS
- 5 EUROPCAR, AMEX
- 6 ENDESA
- 7 SANITAS
- 8 ROCHE FARMA
- 9 DELL TECHNOLOGIES
- 10 FERROVIAL
- 11 BOSTON SCIENTIFIC
- 12 KONICA MINOLTA
- 13 THE COCA-COLA COMPANY
- 14 SACYR
- 15 PALACIO MUNICIPAL DE CONGRESOS DE MADRID



Pº DE LAS DOCE ESTRELLAS 4

Campo de las Naciones sobresale por la calidad arrendaticia de los usuarios de la zona, siendo la ubicación de referencia para las corporaciones de mayor prestigio y tamaño.

Su localización estratégica, excelentes conexiones y la presencia de IFEMA, crean un marco inigualable de talento y oportunidades, potenciado por un entorno agradable y sostenible, gracias a las 160 hectáreas de zonas verdes en la zona.



Parque JUAN CARLOS I / 4 min.



Club de golf OLIVAR DE LA HINOJOSA / 13 min.



Tabernas LA CANICA / 4 min.



Restaurante MANTO OYSTER / 12 min.



Restaurante TARAMARA / 17 min.



Centro Comercial CAMPO DE LAS NACIONES / 10 min.



Espacio 5.1 – IFEMA / 14 min.



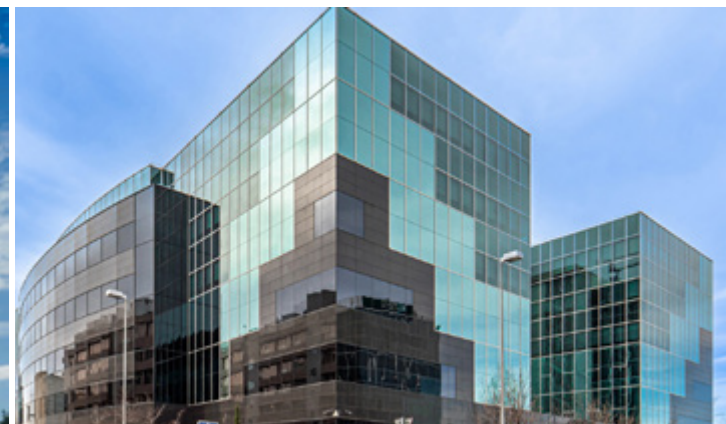
Hotel NOVOTEL Campo de las Naciones / 2 min.



SANITAS / 9 min.



Oficinas centrales ENDESA / 6 min.



PUBLICIS MEDIA ESPAÑA / 4 min.



SACYR / 4 min.



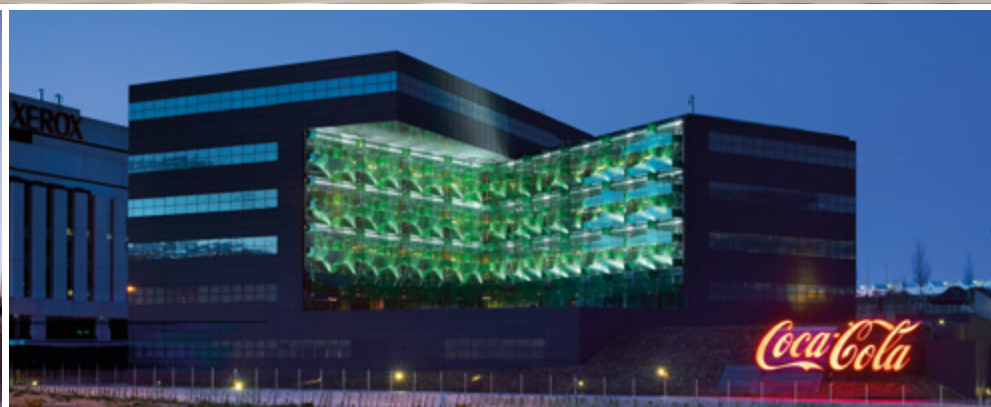
IFEMA / 6 min.



BOSTON Scientific Ibérica / 12 min.



Cámara de Comercio Esp. / 16 min.



COCA-COLA European Partners Iberia / 13 min.



CARACTERÍSTICAS



Edificio de alto standing
EXCLUSIVO DE OFICINAS



ACABADOS NOBLES Y DE DISEÑO
en zonas comunes



PLANTAS DIÁFANAS Y POLIVALENTES
Compartimentación flexible



EDIFICIO EXENTO
ofreciendo una gran representatividad y **MÁXIMO NIVEL DE LUZ NATURAL**



Impresionantes
VISTAS AL PARQUE JUAN CARLOS I



ESPACIOS ADAPTADOS
a las nuevas formas de trabajo:
AREAS COLABORATIVAS



EDIFICIO EMBLEMÁTICO
y con **GRAN VISIBILIDAD**
gracias a su icónico diseño



EDIFICIO FLEXIBLE
Preparado para acoger una ocupación multi inquilino o una sede corporativa



ILUMINACIÓN LED
de última generación



Sistema de
CONTROL DE ACCESOS



INSTALACIÓN DE BMS
para control de clima



SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN VRV



INSTALACIÓN DE PCI
Sistema de detección y extinción de incendios en todo el edificio



GRAN TERRAZA EXTERIOR



OBRA DE ARTE



CCTV en zonas comunes



Edificio con
AROMA PROPIO

SERVICIOS



SERVICIO FACILITY
a disposición de usuarios del edificio.



Servicio de
MANTENIMIENTO IN SITU



Servicio de **RECICLAJE**



FIBRA ÓPTICA



DESFIBRILADOR



GESTOR TÉCNICO Y COMERCIAL



CONSERJERÍA con servicio 24 h. todos los días del año



ESPACIO WIFI / CAFÉ



HILO MUSICAL



SERVICIO DE LIMPIEZA



SALÓN COMEDOR Y ZONA VENDING, equipado con cocina completa, mesas y zona lounge



VESTUARIOS
con ducha



PARKING PRIVADO INTERIOR. 71 plazas para coches



PARKING PRIVADO INTERIOR. 7 plazas para vehículo eléctrico



PARKING PRIVADO INTERIOR. 15 plazas para motos



PARKING PRIVADO INTERIOR. 49 plazas para bicicletas



ZONA RECREATIVA



SALA WELL / GIMNASIO & ZONA RECREATIVA



EXPERIENCIAS ALMA



UN ALMA SOSTENIBLE

ROYALMET cuenta con un plan ESG corporativo

Royal se compromete a asegurar que cada activo inmobiliario gestionado por su equipo experimente una mejora continua en todos los parámetros ESG, conforme a las políticas corporativas establecidas.



1. AUDITORÍA ENERGÉTICA

Realizamos una auditoría energética para identificar costes, buscar estrategias de ahorro y opciones de optimización energética, como por ejemplo la instalación de paneles fotovoltaicos.



2. ALINEAMIENTO CON LA UE TAXONOMY

Nos alineamos con la Taxonomía Europea para clasificar actividades económicas sostenibles, canalizando inversiones hacia proyectos que contribuyan a la lucha contra el cambio climático y la descarbonización.



3. DESCARBONIZACIÓN DE ACTIVOS

Aspiramos a obtener un impacto positivo para las personas y el medioambiente desde la selección sostenible de materiales, la construcción, uso y rehabilitación de edificios, la gestión sostenible de reformas y actualizaciones, la gestión eficiente de agua y energía y la reutilización, recuperación y reciclaje de materiales.

Calculamos y registramos nuestra huella de carbono y hemos definido un Plan de Descarbonización encaminado a disminuir la emisión de gases de efecto invernadero estableciendo metas, objetivos y alcances.



4. CERTIFICACIÓN LEED

ALMA by Royal emerge como un referente en eficiencia energética y calidad ambiental.

Ha conseguido, a través de diferentes estrategias, **obtener una certificación LEED y llegar al nivel más alto: LEED Platino.**

Los activos con este grado de certificación realizan la medición y mejora de la sostenibilidad ambiental en las categorías de gestión, salud y bienestar, energía, transporte, agua, materiales, uso ecológico del suelo, contaminación e innovación.

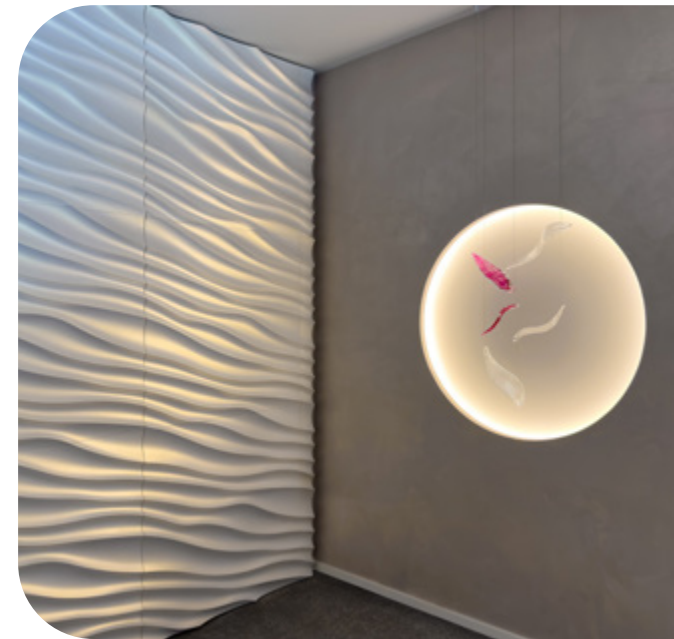


5. CERTIFICACIÓN WELL

La certificación WELL se centra en buscar estrategias que favorezcan la salud y el bienestar de los usuarios.

ALMA by Royal ha obtenido uno de los niveles más altos: WELL Oro.

Las características del edificio se enfocan en proporcionar una mejor calidad del aire, iluminación, agua, mente, salud y comunidad.



ALMA Y ARTE

ALMA atesora un importante proyecto escultórico suspendido que juega con la delicadeza y la fluidez.

LA OBRA

ALMA representa el **despertar del Alma del mundo**, la multiplicidad de formas de ser, de volar y de experimentar el mundo sin perder la importancia de la armonía en el colectivo y como la unión genera y crea con fuerza. Existe una urgencia de despertar y darnos cuenta de que juntos debemos actuar en beneficio del mundo.

LA OBRA FUE INSPIRADA EN LA OBRA ESCULTÓRICA DE RAFATRENOR Y QUIQUE ALMEIDA "EL ALMA DEL MUNDO".



ARTE & DISEÑO

El equipo creativo y de diseño de Royal Metropolitan ha realizado el diseño de la escultura suspendida que da forma a nuestra **ALMA del edificio**.

Royal Metropolitan tiene una gran sensibilidad y una amplia trayectoria dotando a los edificios de elementos únicos que enriquecen tanto la estética como la forma en la que las personas viven el espacio.



ESPACIOS CON ALMA

Alma ofrece un entorno donde cada rincón y está diseñado para potenciar la productividad y el bienestar de sus usuarios. En su interior, los Espacios con Alma brindan una experiencia integral que va más allá de lo laboral.

Cada uno de estos espacios y experiencias está enfocado a crear un ambiente inspirador y cómodo, donde el trabajo y el bienestar coexisten en armonía, ya que no sólo se trabaja, se vive la experiencia de un espacio que realmente tiene Alma.



EXPERIENCIAS ALMA

Actividades diseñadas para inspirar y unir a los usuarios del edificio



ESPACIO WIFI / CAFÉ

Espacio ideal para trabajar o desconectar en un ambiente cómodo y relajado



VENDING ALMA

Con una cocina equipada, varias máquinas de vending con snacks saludables y mesas de comedor, es un entorno diseñado para tus momentos de descanso



SALA WELL / GIMNASIO

Tu lugar ideal para recargar energías y mantener una rutina de salud y bienestar tanto físico como mental



ZONA RECREATIVA

Damos importancia a la interacción y el descanso activo de los usuarios

























Alma
by ROYAL

TIENE SENTIDO

