

Xi mad



Xi mad

**Ximad** es un edificio representativo recién reformado en 2022 de arquitectura contemporánea, situado en el Parque Empresarial de Las Rozas en Madrid, uno de los polos empresariales más relevantes del noroeste de la capital.

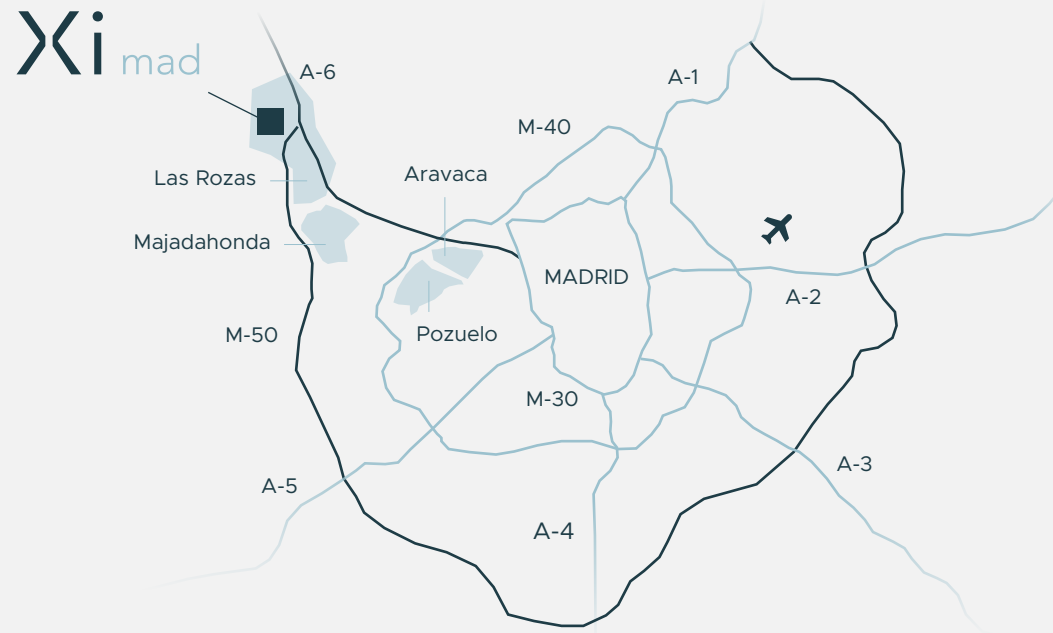




Destaca por su amplitud de espacios diáfanos, con gran entrada de luz natural por todas sus fachadas y el entorno exterior rodeados de patios con espacios colaborativos en una amplia zona de jardines y varias terrazas de uso privativo.

En planta baja se encuentra un espectacular lobby de diseño y una zona de espacios versátiles destinada al uso de los ocupantes.



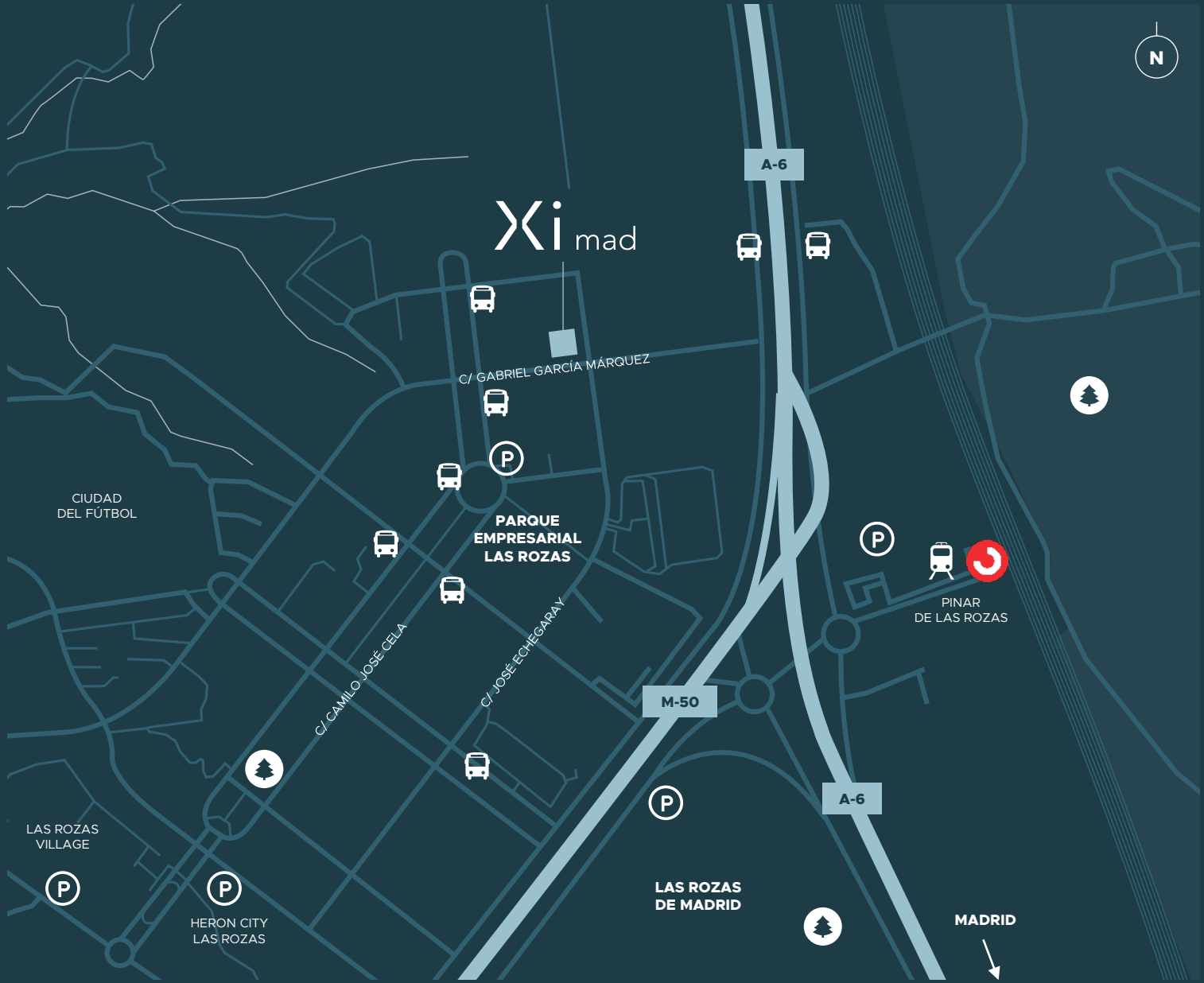


## Un edificio conectado.

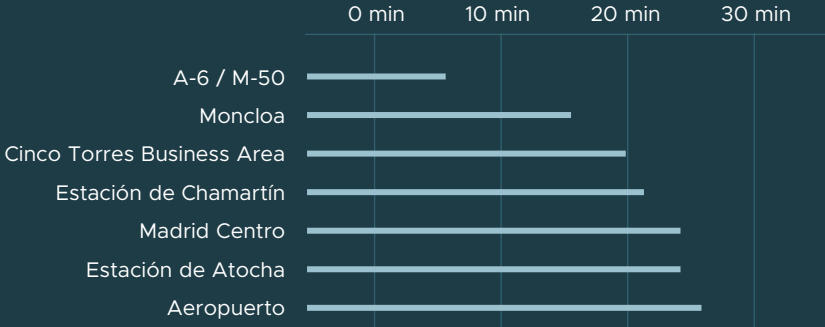
**Ximad** está ubicado en las Rozas, un municipio con una de las rentas por habitantes más altas en España y con un crecimiento de población en alza. Es un distrito sinónimo de calidad de vida y excelentes servicios que se encuentra continuamente en movimiento.

El Parque Empresarial de Las Rozas destaca por ser una potente zona empresarial de Madrid en la que residen gran cantidad de sedes de importantes empresas nacionales e internacionales. Y en pleno corazón de este Parque Empresarial se encuentra **Ximad**, en Gabriel García Márquez 4, esquina con José Echegaray.

La conectividad con la ciudad es inmejorable tanto por transporte público como por privado, permitiendo optimizar tiempo y ahorro a las personas.



**CONECTIVIDAD Y COMUNICACIONES**



**CONEXIONES**

- Accesos directos a Madrid: A6 y M-50  
 3 minutos

---

- Conexión directa al intercambiador de Moncloa.  
 Líneas: 628, 629, 633, 685 y N903  
 2 minutos

---

- Cercanías Estación Pinar de las Rozas  
 Líneas C8, C8B y C10  
 4 min. 8 min. 9 min. 15 min.

# Encuentra tu servicio más cercano.

El entorno afecta de manera considerable a las personas que conviven en el edificio.

El entorno inmediato de **Ximad** cuenta con centros comerciales y de ocio relevantes como son Las Rozas Village, The Style Outlet Las Rozas, Gran Plaza 2, Európolis y Heron City.





## EMPRESAS

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| 1. TRIODOS BANK ESPAÑA             | 8. DXC TECHNOLOGY      |
| 2. INST. NAC. TOXICOLOGÍA Y CC.FF. | 9. BANKIA              |
| 3. DÍA                             | 10. OPTIMIISA          |
| 4. TINSA                           | 11. WOOD               |
| 5. ALTAMIRA                        | 12. HP                 |
| 6. AGILENT                         | 13. REGUS LAS ROZAS    |
| 7. INTEGRASYS                      | 14. OTTO WALTER ESPAÑA |

## RESTAURACIÓN

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1. HERON CITY: VIPS, GINOS, KFC, BURGER KING, TAGLIATELLA, WOK GARDEN, GOIKO, SOLERA, KM DE PIZZA, ASADOR SAGASTI | 8. TRATTORIA ROMOLO               |
| 2. TELEPIZZA  | 9. ENSALADAS Y +                  |
| 3. KYOTO  | 10. FOGÓN DON CAMILO              |
| 4. RODILLA  | 11. TRATTORIA SAN BRANCANO        |
| 5. WOCCA PASTELERÍA   | 12. C.C. EL PALMERAL: GINOS, VIPS |
| 6. REST. MONTERREY  | 13. ARROCIERÍA MEDITERRÁNEO       |
| 7. MIS DELICIAS   | 14. STARBUCKS                     |
|   | 15. CAFÉ & TAPAS                  |
|   | 16. THE CHATTER CAFÉ              |
|   | 17. ITAL CAFÉ                     |
|   | 18. LINDT                         |

## SERVICIOS

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| 1. CINESA LAS ROZAS 3D      | 13. BBVA                        |
| 2. URBAN PLANET             | 14. IBERCAJA                    |
| 3. HOLMES PLACE             | 15. FARMACIA                    |
| 4. LAS ROZAS VILLAGE        | 16. MERCADONA                   |
| 5. ALTAFIT LAS ROZAS        | 17. ANYTIME FITNESS             |
| 6. ESCUELA INFANTIL         | 18. ESTANCO                     |
| 7. CIUDAD DEL FÚTBOL        | 19. PELUQUERÍA                  |
| 8. HOTEL SEFUTBOL           | 20. IES JOSÉ GARCÍA NIETO       |
| 9. ÓPTICA CIONE             | 21. BIBLIOTECA MUNICIPAL        |
| 10. HOME CLEAN TINTORERÍA   | 22. HOTEL B&B PINAR LAS ROZAS   |
| 11. BANCO SANTANDER         | 23. C.C. CARREFOUR EL PINAR     |
| 12. PUBLI TIENDAS PAPELERÍA | 24. LEROY MERLIN                |
|                             | 25. LAS ROZAS THE STYLE OUTLETS |



## Key Highlights.



Edificio reformado  
en 2022

7.646 m<sup>2</sup>

Superficie total



Espacios de trabajo  
colaborativo

LEED

Proceso de certificación  
LEED Silver (mínimo)



Zonas ajardinadas y  
espacios recreativos

307

Plazas parking interior

24

Plazas parking exterior



Parking de bicicletas

17

Plazas para  
vehículos eficientes

6

Cargadores para  
vehículos eléctricos

# Mucho más que una oficina.

**Ximad** resalta por ser un edificio emblemático recién reformado de 7.646 m<sup>2</sup> de SBA. Le caracterizan sus máximas calidades, grandes ventanales que logran inundar de luz natural el interior, sus zonas comunes y ajardinadas y su independencia y privacidad. Es la mejor oficina del entorno.

Las personas demandan espacios donde conectar con la naturaleza, disfrutar y sentirse integrados en el paisaje para poder desarrollar su talento y su creatividad.

**Ximad** está diseñado por y para las personas, dispone de zonas de oficinas flexibles y abiertas.



## Bienvenida diferencial.

El lobby define el estilo y la personalidad del edificio. Destaca por ser amplio, luminoso y moderno. La entrada nos incita a empezar a vivir la experiencia.

“

**El secreto del éxito en los negocios  
está en detectar hacia dónde va  
el mundo y llegar ahí el primero**

Bill Gates

## Generación de comunidad.

El edificio cuenta con gran cantidad de espacios versátiles, dinámicos y flexibles capaces de adaptarse a diferentes usos. El objetivo es conectar a las personas que habitan en él creando una gran comunidad en la que compartan experiencias, ideas y aprendizaje.

**Ximad**, es la oficina del futuro.

Los espacios colaborativos permiten a las personas del edificio tener reuniones informales mientras disfrutan de un café, tener conversaciones privadas en un ambiente distendido o disfrutar de un evento ofreciendo un ambiente de colaboración y socialización. Esta área de espacios flexibles permite hacer uso formato auditorio/salas de conferencia.

Todo esto es clave para la atracción y retención de talento.



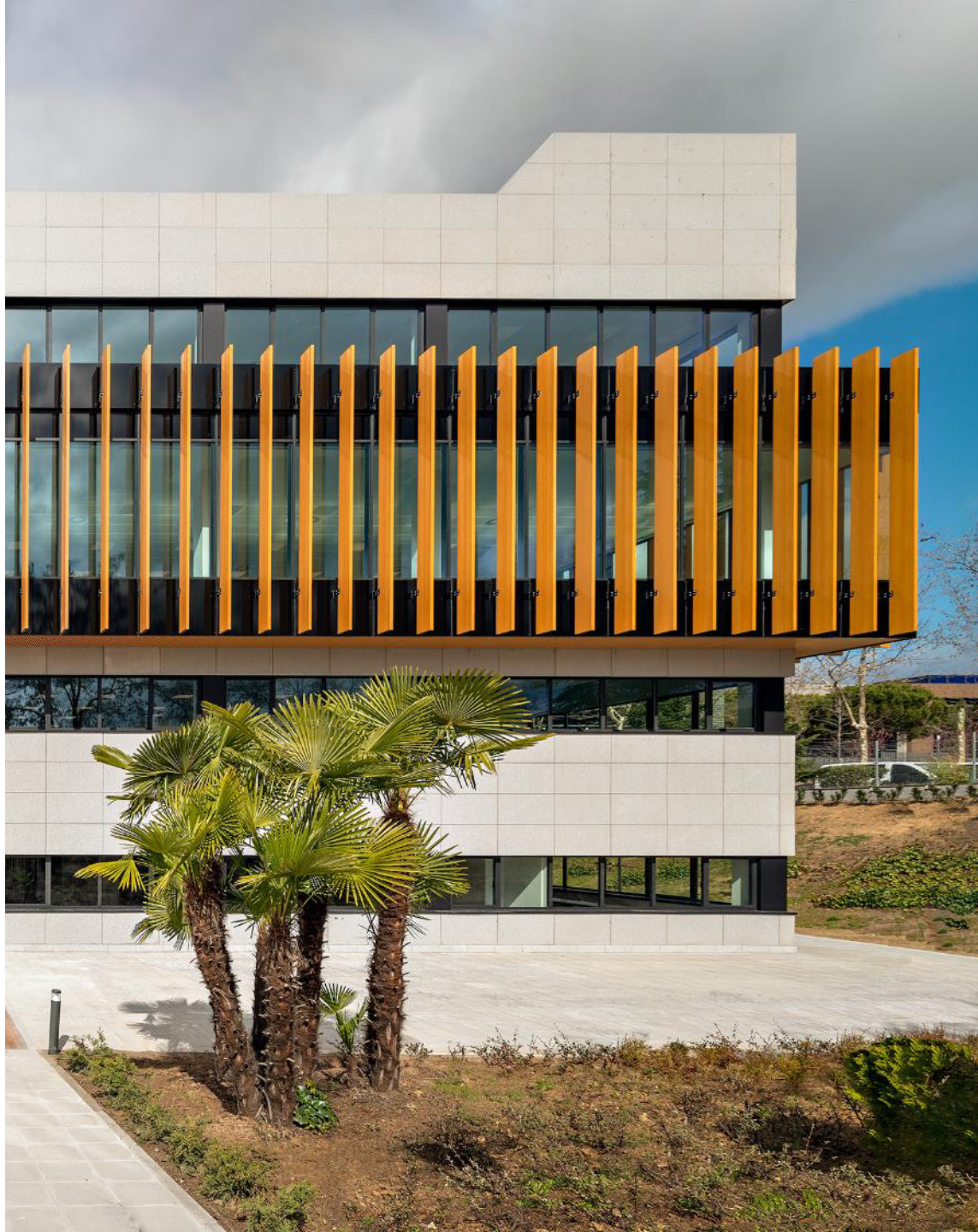
Cuenta con amplias zonas exteriores ajardinadas donde tomar un respiro.

Las personas demandan contacto con la naturaleza por los grandes beneficios que obtienen: favorece el descanso, mejora el potencial de innovación, la concentración y el bienestar y la salud.

## Las oficinas.

Las plantas del edificio son amplias, diáfanas y luminosas gracias a los grandes ventanales de los que dispone.

Las plantas disponen de amplios espacios versátiles con vistas al exterior donde las personas se exponen continuamente a la luz del sol y la naturaleza fomentando la capacidad de inundar la mente de nuevas ideas y tener enfoques alternativos.



## Superficies.

Planta	SBA
4	696 m <sup>2</sup>
3	1.908 m <sup>2</sup>
2	2.022 m <sup>2</sup>
1 (Acceso)	2.151 m <sup>2</sup>
Baja	869 m <sup>2</sup>
S-1	307 plazas + 24 exteriores
S-2	

# 7.646 m<sup>2</sup>

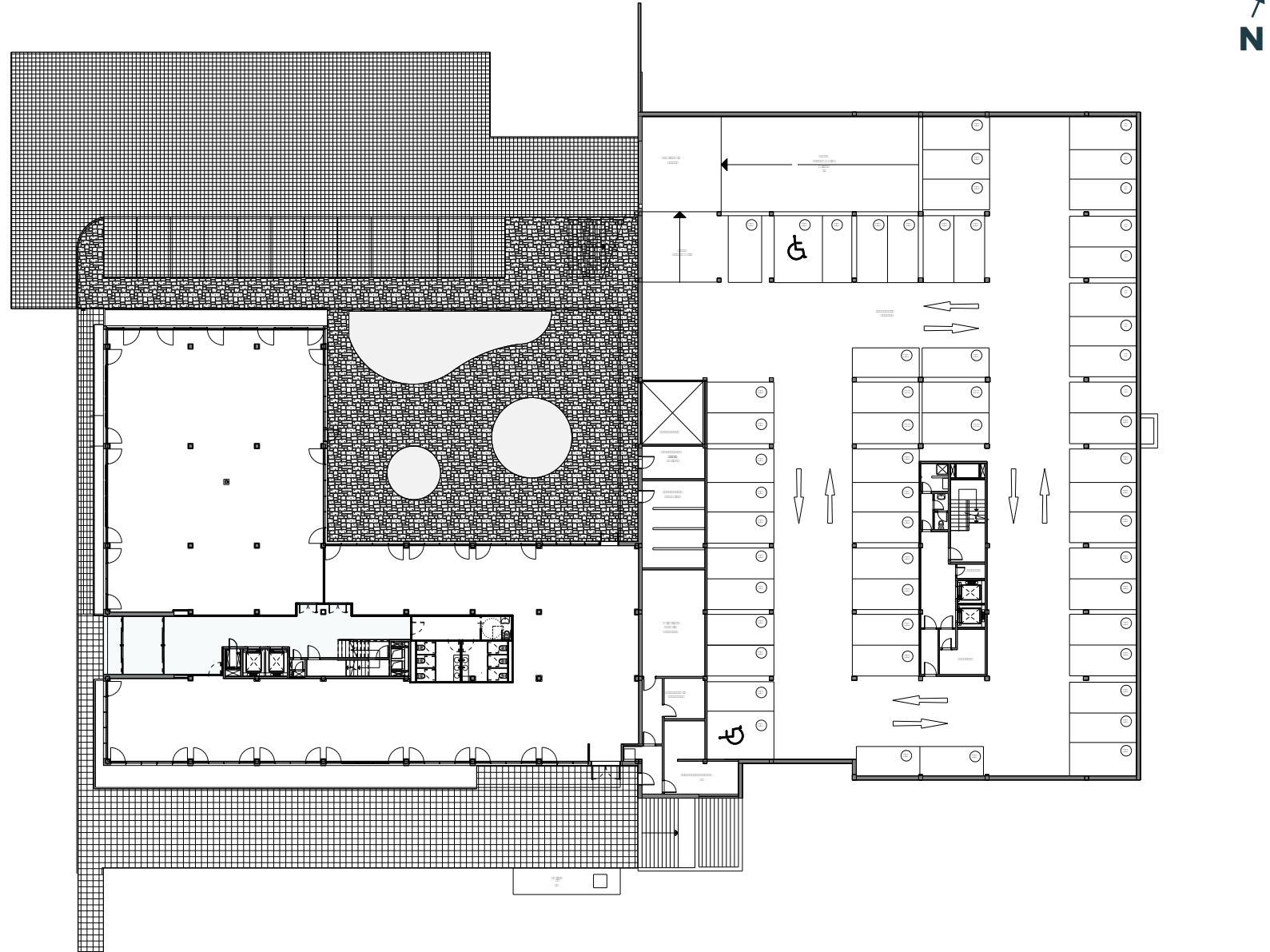
Superficie total





# Planos.

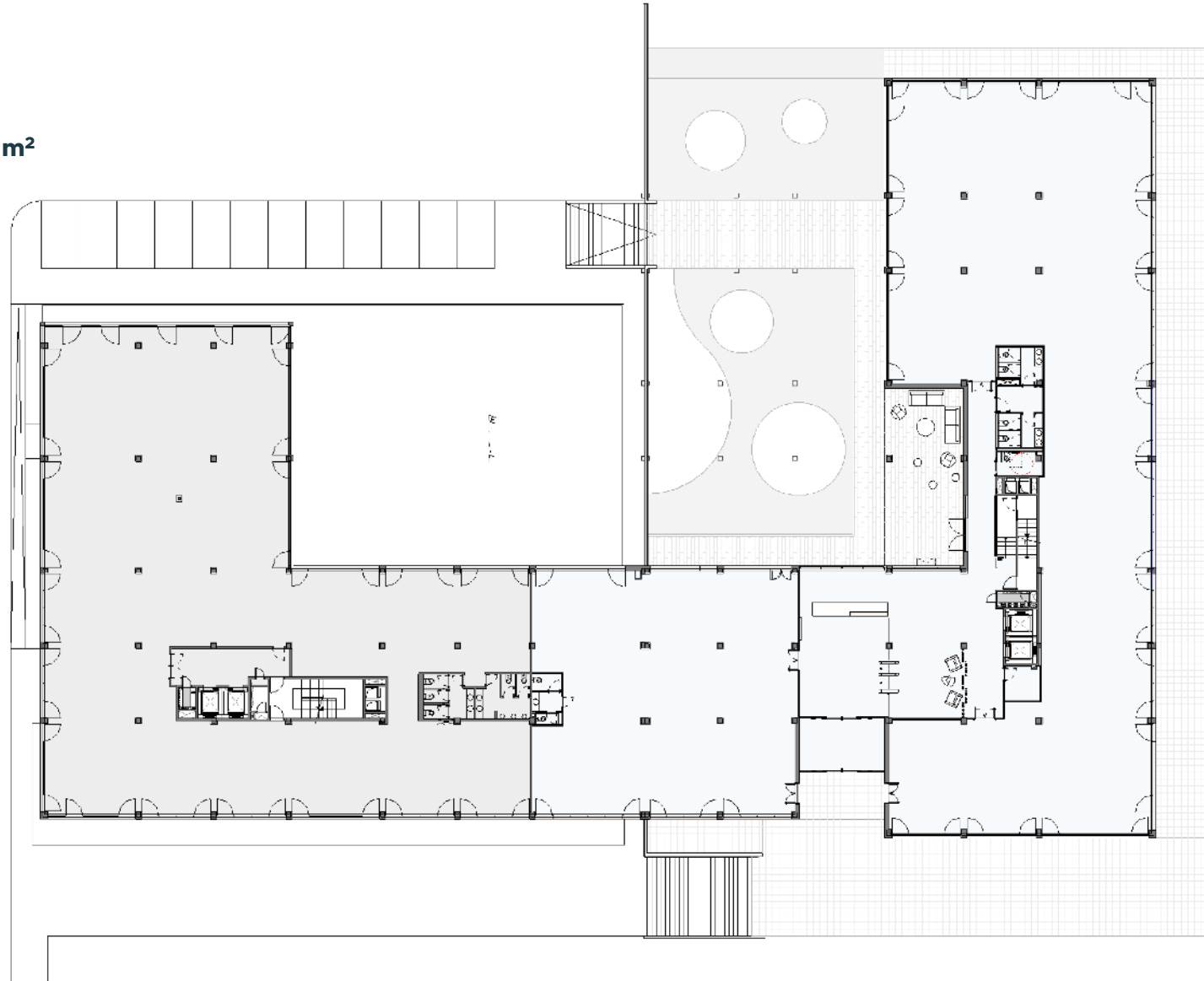
Planta Baja | 869 m<sup>2</sup>



C/ GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ

# Planos.

Planta 1 (Acceso) | 2.151 m<sup>2</sup>



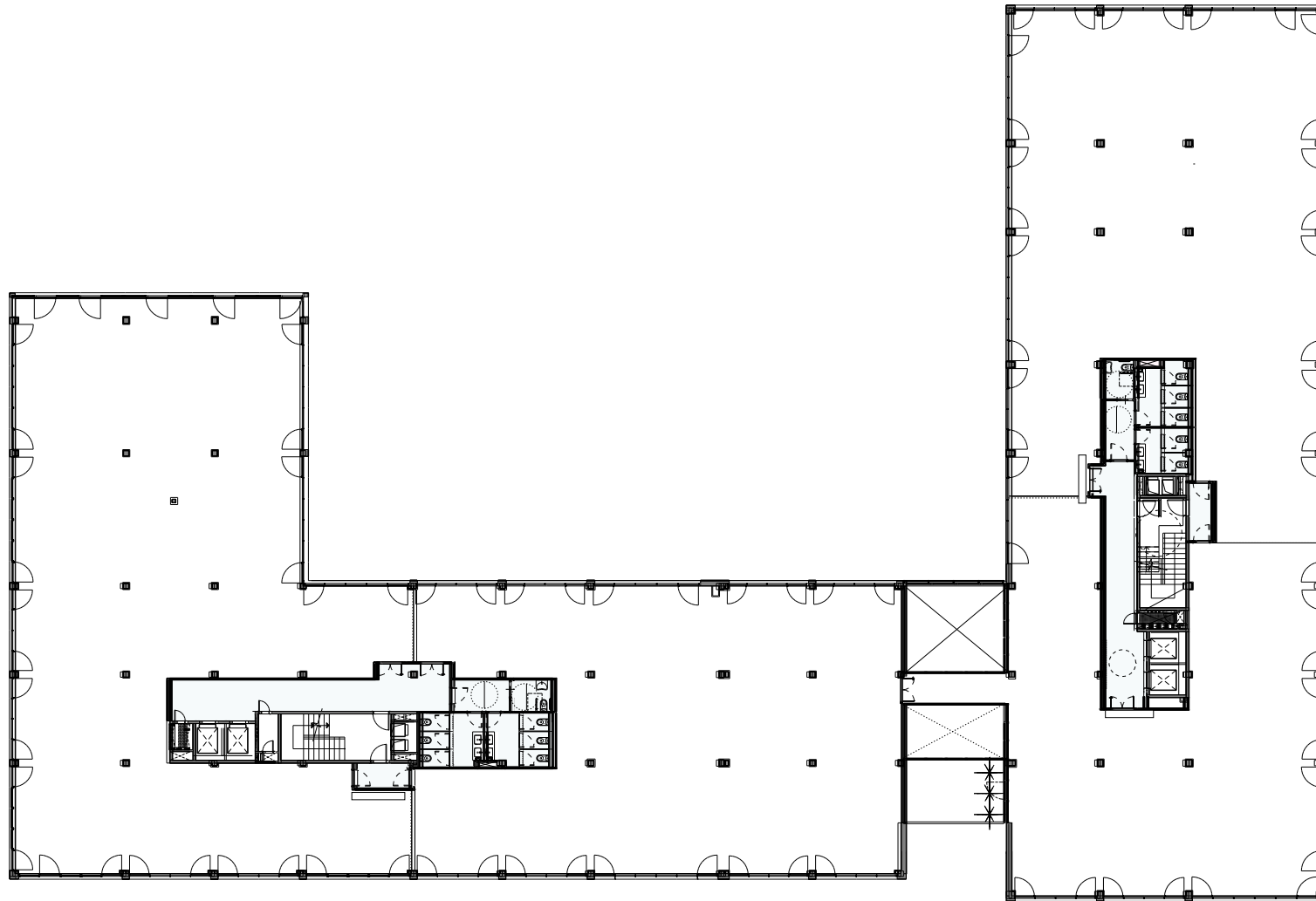
C/ GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ

# Planos.

Planta 2 | 2.022 m<sup>2</sup>



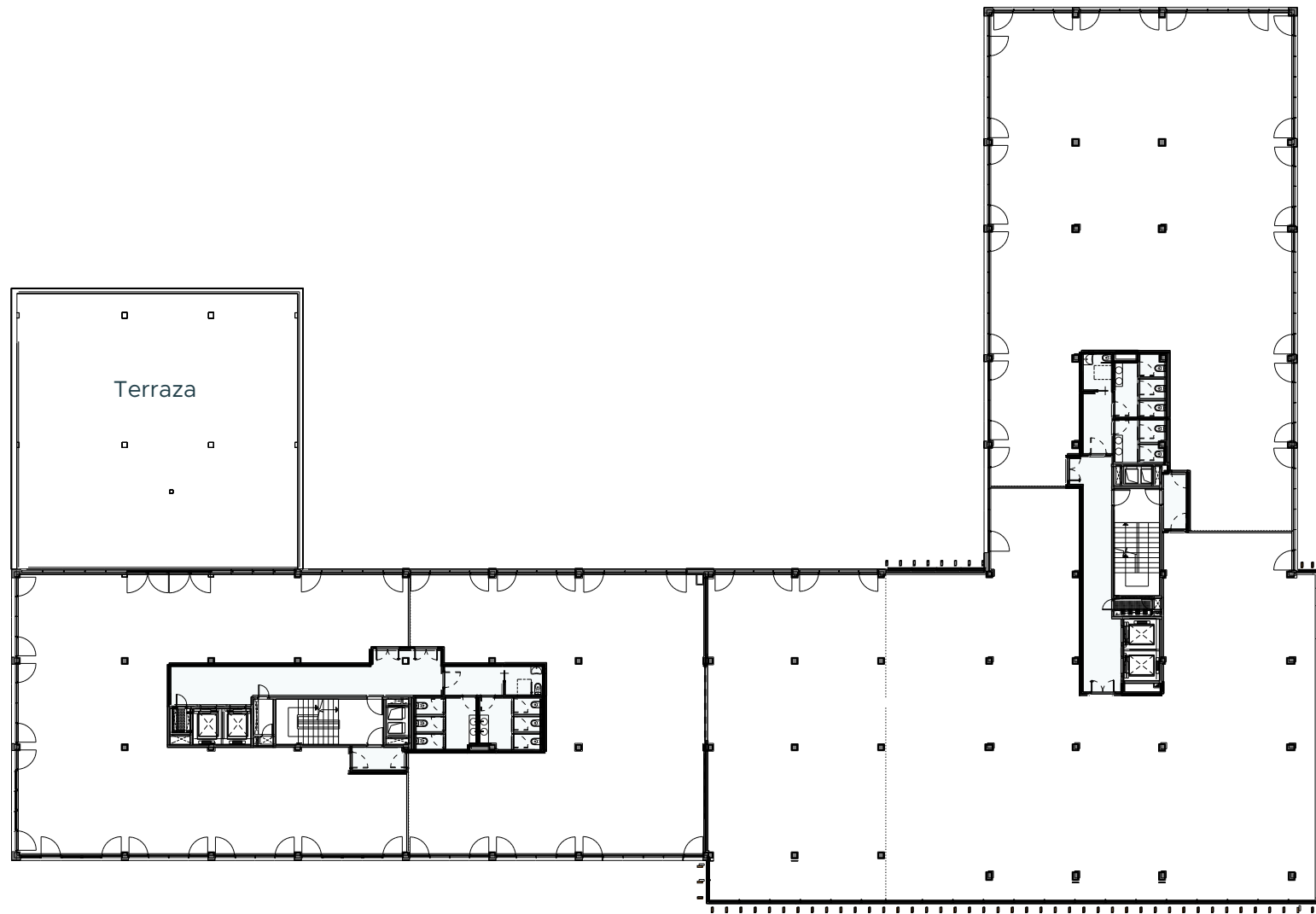
TOUR VIRTUAL



C/ GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ

# Planos.

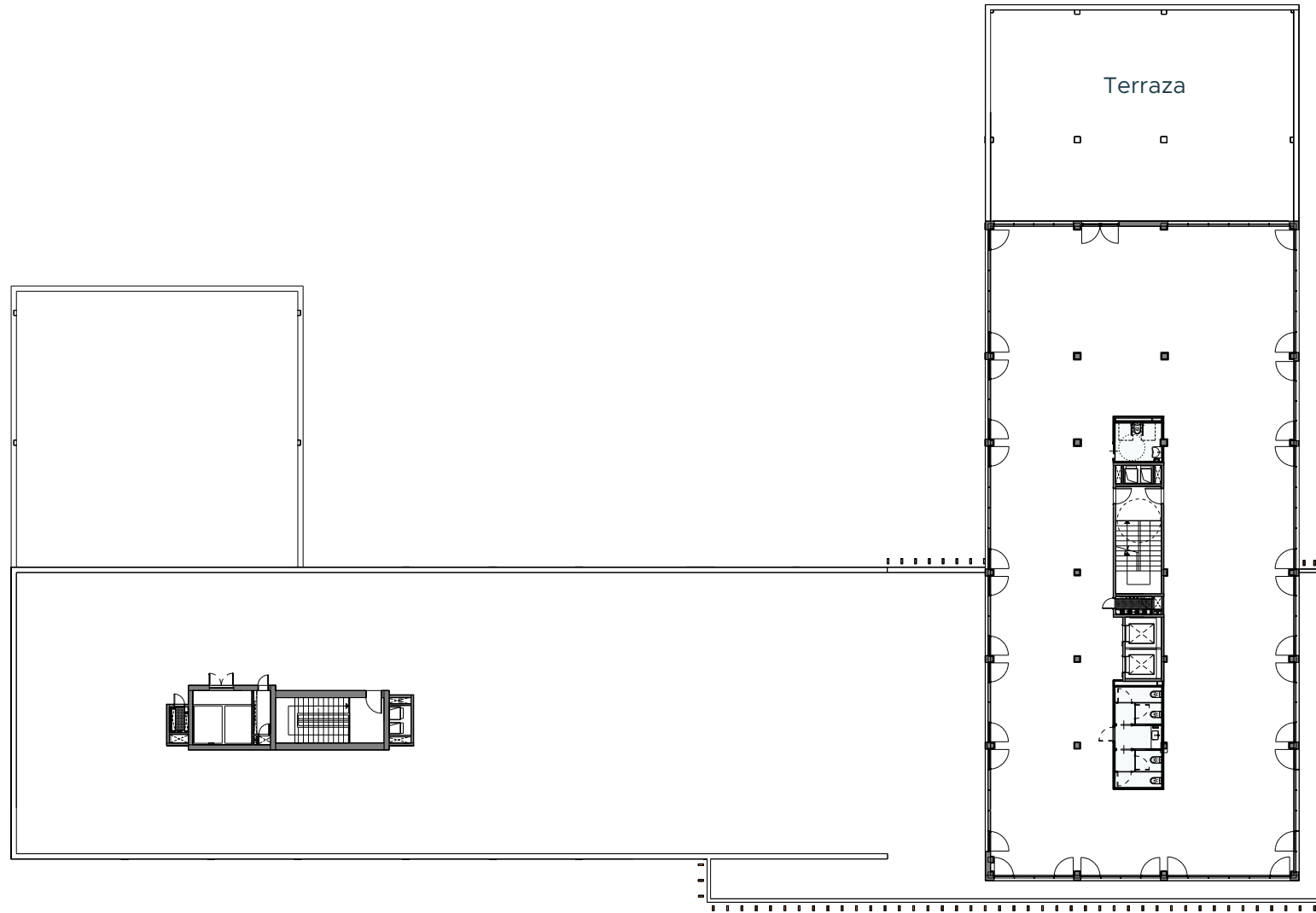
Planta 3 | 1.908 m<sup>2</sup>



C/ GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ

# Planos.

Planta 4 | 696 m<sup>2</sup>



C/ GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ



# Características de las plantas.

Fachada muro cortina

Iluminación LED

Climatización por fancoil

Altura libre de 2,70 m

Falso techo

Luz natural 360

Sistema contraincendios

Renovación ventanas y muro

Suelo técnico

Plantas diáfanas

Nueva instalación de fontanería

Nuevo sistema de saneamiento





## Sostenible, saludable y respetuoso.

**Ximad** es un edificio sostenible, saludable y respetuoso con el medio ambiente. La rehabilitación ha mejorado la eficiencia energética del edificio obteniendo la certificación de sostenibilidad LEED Silver, lo que implica menores costes de funcionamiento y consumo.

Cuidar al medio ambiente es una acción primordial hoy en día y **Ximad** actúa ante esto reduciendo los efectos negativos de la construcción y las emisiones de gas, evitando así el daño a la capa de ozono.

Las zonas exteriores cuentan con materiales eficientes y ecológicos y ofrecen atractivas zonas ajardinadas.

Esto ayuda a las empresas a cumplir sus criterios de ESG.

**-49%**  
Reducción en el consumo de energía

**-49%**  
Reducción en la emisión de CO2

**-50%**  
Reducción en el consumo interno de agua

**3%**  
Producción de energía local

**32,5%**  
Materiales de construcción retenidos del edificio anterior

**77%**  
de residuos derivados de vertederos

**-80%**  
Reducción en el consumo externo de agua

**0%**  
Uso de refrigerantes CFC en el edificio

**10**  
materiales obtenidos con Declaraciones Ambientales de Producto





[edificioximad.com](http://edificioximad.com)

Propiedad



Comercializan

**CBRE**

[spain.oficinasmadrid@cbre.com](mailto:spain.oficinasmadrid@cbre.com)  
91 598 19 00

**Colliers**

[es-oficinas@colliers.com](mailto:es-oficinas@colliers.com)  
91 579 84 00



Xi mad