

REDEFINIENDO EL COWORKING: CREANDO VALOR EN UBICACIONES PERIFÉRICAS

MARTA GRÀCIA
CEO OF CLOUDWORKS

Nexodus

monday

island work with

/seresco

cobot



Spacebring

ÀTICCO

SUTEGA

offcoustic

HQFLEX
TU PARTNER EN OFICINAS FLEXIBLES

Beexmart



Cloudworks

Certified



Corporation

Agenda

01



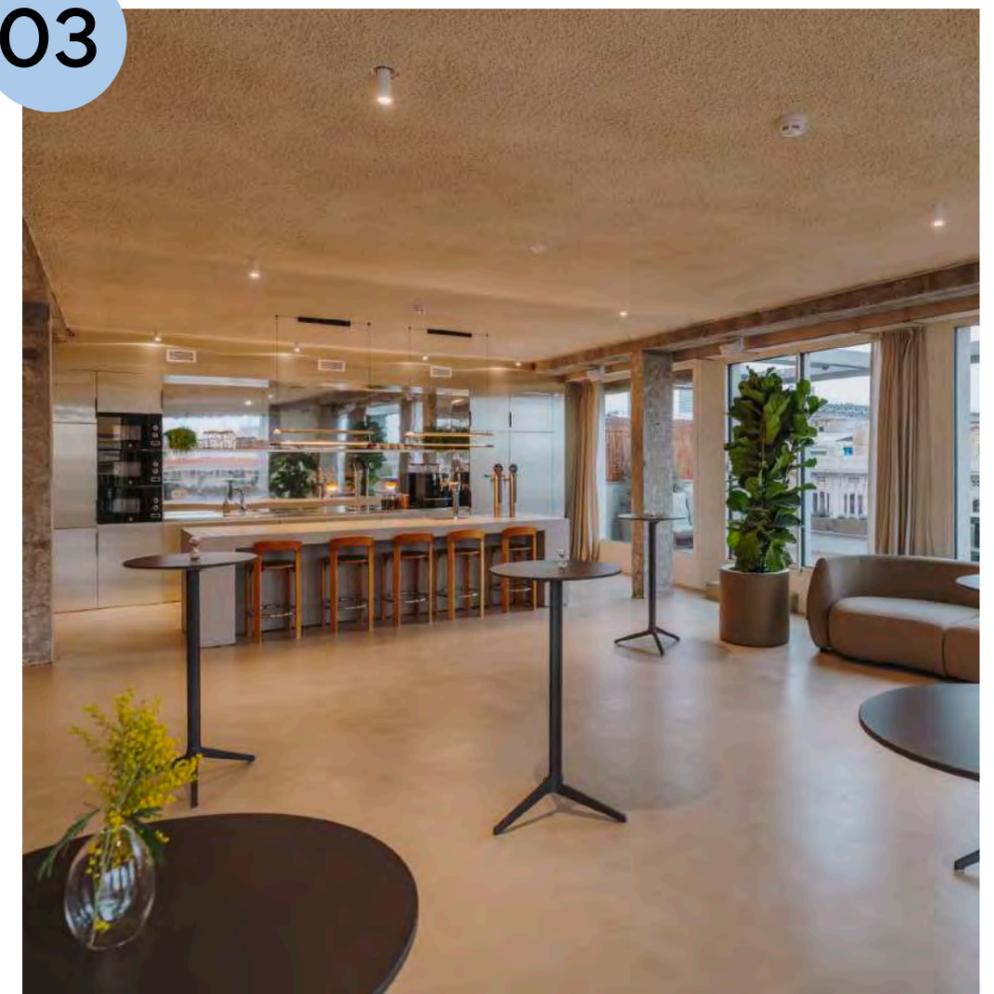
Cloudworks

02



22@ apertura
Situación de mercado

03



Gestión actual y
futuro

Agenda

01



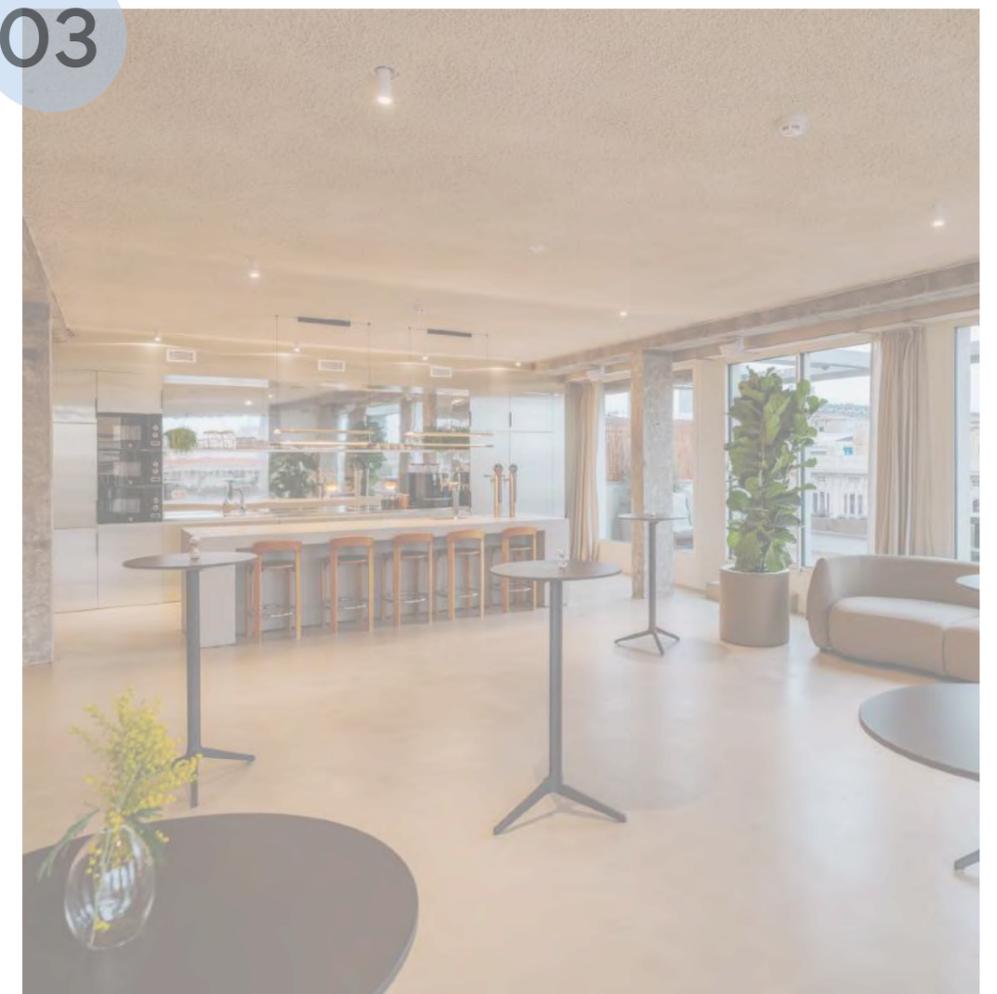
Cloudworks

02



22@ apertura
Situación de mercado

03



Gestión actual y
futuro



Cloudworks

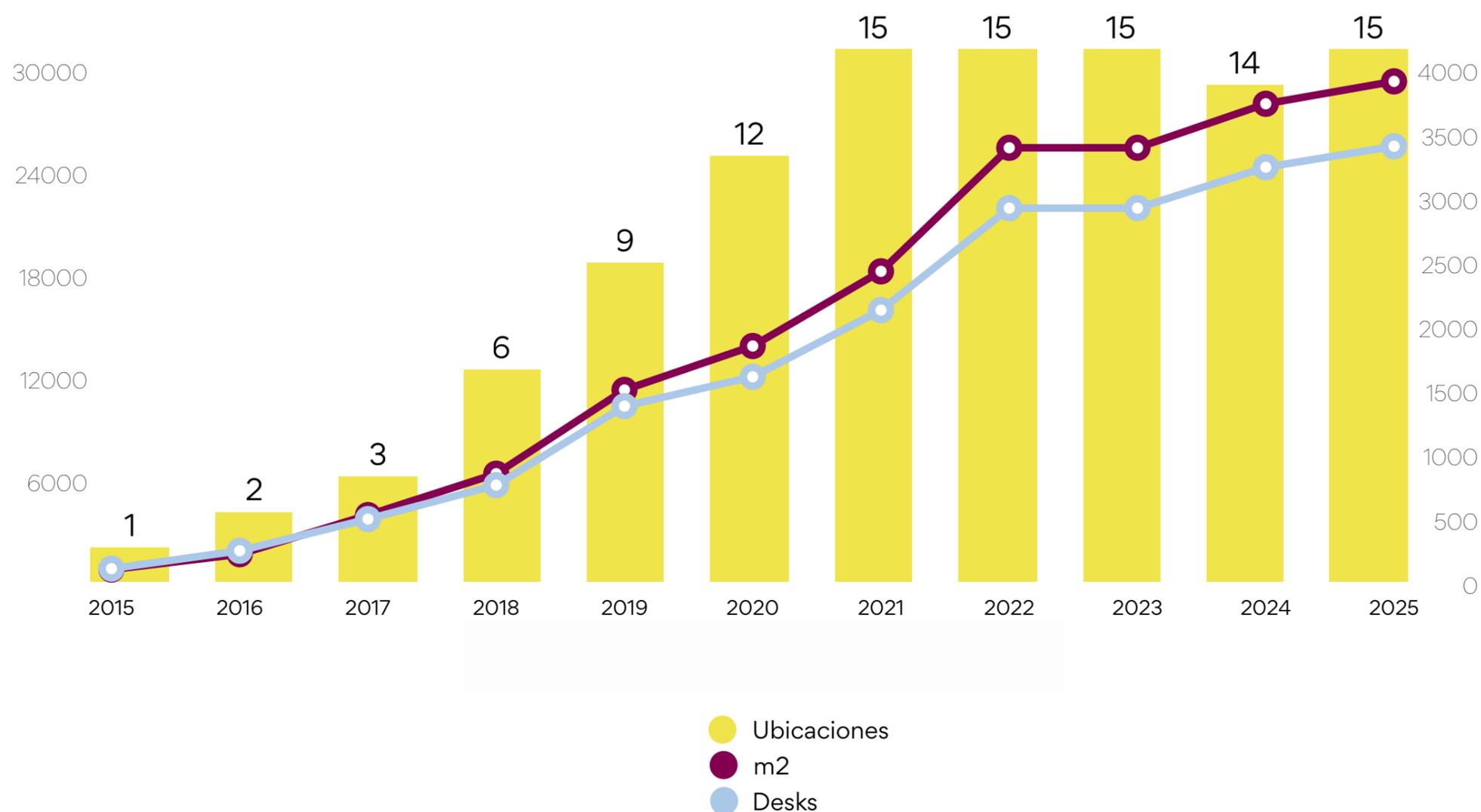
Introducción

2024 - 2025:

- Nueva ubicación: Cloudworks Castellana (Madrid)
- Expansión en ubicaciones existentes: Casa Les Punxes, Cloudworks Tuset
- Reubicación Cloudworks 22@
- Reforma del ático de Sagrada Família: primer espacio de Cloudworks que se abrió en 2015. Objetivo de proponer un espacio con uso flexible y atractivo.
- Incremento neto de 2575m² y 394 posiciones de trabajo.

2025:

- Apertura Cloudworks El Born (Barcelona)
- Expansión en ubicaciones existentes.
- Incremento neto de 2300m² y 325 posiciones de trabajo.



Agenda

01



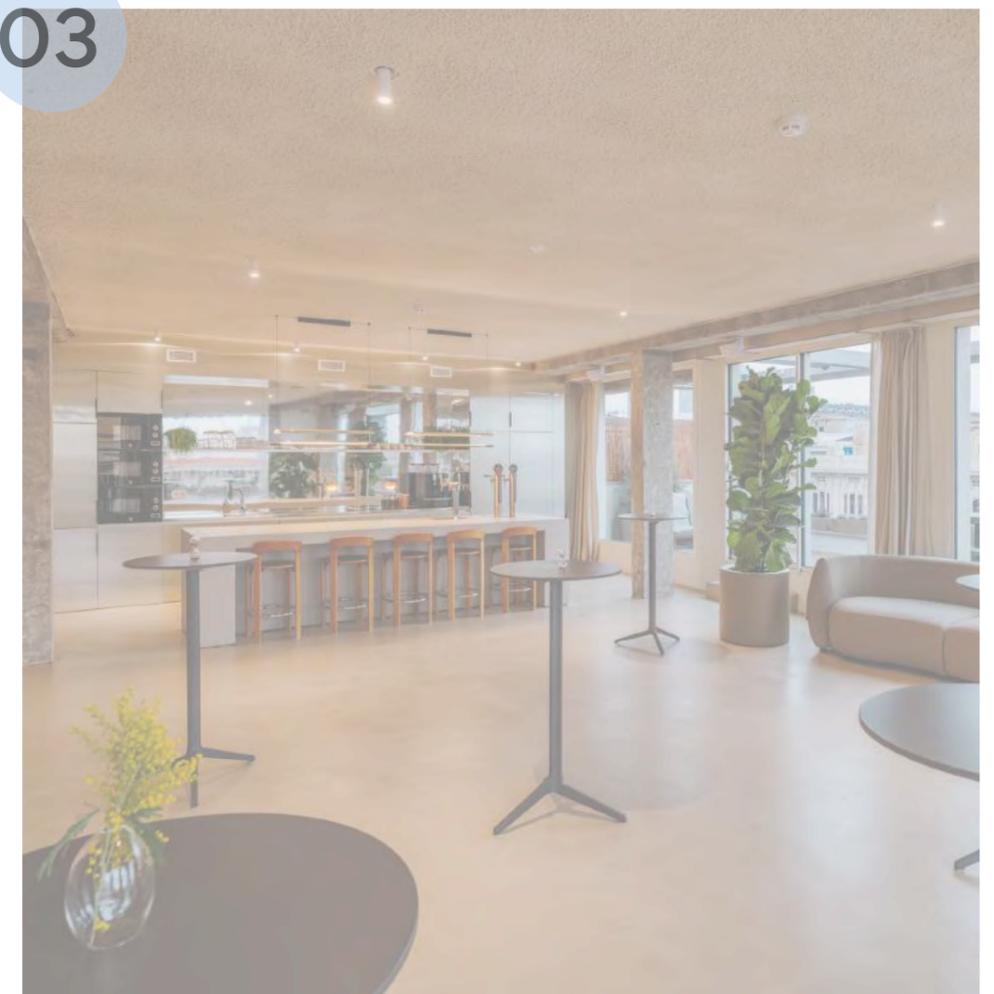
Cloudworks

02



22@ apertura
Situación de mercado

03



Gestión actual y
futuro



Expansión

Situación 2024

- Empresa familiar, recursos limitados.
- Edificios con posibilidad de crecimiento y expansión (2-3 fases): Uni vs Pluripropiedad.
- Balance renta, inversión a realizar y carencias.
- Incremento inversión m2, plazos entrega materiales.
- Consolidación ubicaciones existentes y nuevas ubicaciones clave (Castellana y Born).

	Datos clave					
	CBD	Centro	Decentr.	22@	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m ²)	897,542	2,491,314	530,904	1,352,476	1,093,902	6,366,138
Superficie Disponible (m ²)	16,139	168,713	73,313	315,905	246,436	820,506
Tasa de disponibilidad	1.80%	6.77%	13.81%	23.36%	22.53%	12.89%
Contratación T4 2023 (m ²)*	↓ 19,086	↓ 8,181	↑ 38,327	↓ 6,889	↑ 10,546	↑ 83,028
Contratación 2023 (m ²)*	40,073	61,563	50,945	35,583	40,959	229,122
Renta Máxima T4 2023 (€/m ² /mes)	30.0	26.0	22.0	26.2	11.0	-
Renta Media T4 2023 (€/m ² /mes)	↑ 24.0	↑ 17.3	↑ 19.6	↓ 20.4	↑ 10.8	↑ 18.4

*Las flechas o colores indican variación interanual



Expansión

Cloudworks 22@

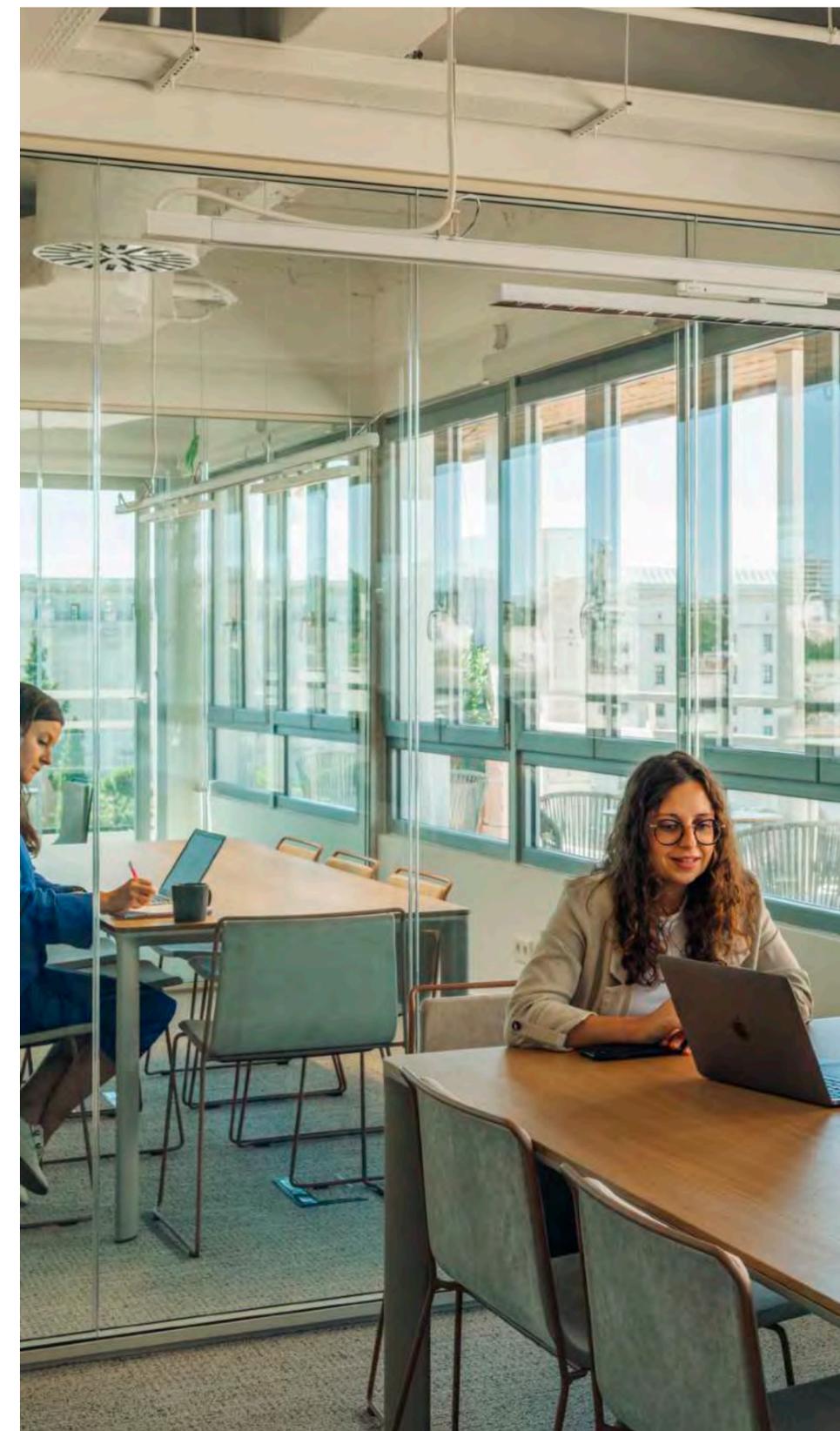
- Una única ubicación en el distrito
- Edificio completo nuevo con todo tipo de espacios y servicios
- Alta disponibilidad en el distrito, otros operadores, convencional, plug & play
- Equipos de +80px con limitadas opciones en centro ciudad y CBD (distribución y crecimiento)
- Dificultad de la propiedad de alquilar el edificio a uno solo o dos inquilinos (convencional)
- 4.307m², 500 posiciones en 6 plantas
- Plantas diáfanos con flexibilidad en distribuciones y usos
- Espacio distinto, estrategia distinta



Cloudworks 22@

Nuestros leads

	Centro / CBD	Cloudworks 22@
Puntos fuertes	Transporte y conexiones Atracción empleados Imagen Servicios	
Puntos débiles	Limitación espacios Poca oferta Precios Poca posibilidad de crecimiento	
Ejemplos	“Propuesta para cualquier barrio excepto 22@”	“Si es en 22@ espero que sea barato”





Cloudworks 22@

Nuestros leads

	Centro / CBD	Cloudworks 22@
Puntos fuertes	Transporte y conexiones Atracción empleados Imagen Servicios	Espacio de trabajo y zonas comunes más amplias (PB y terrazas en cada planta) Flexibilidad en escalado Crecimiento en la misma planta u otros espacios del edificio
Puntos débiles	Limitación espacios Poca oferta Precios Poca posibilidad de crecimiento	
Ejemplos	“Propuesta para cualquier barrio excepto 22@”	“Si es en 22@ espero que sea barato”

Cloudworks 22@

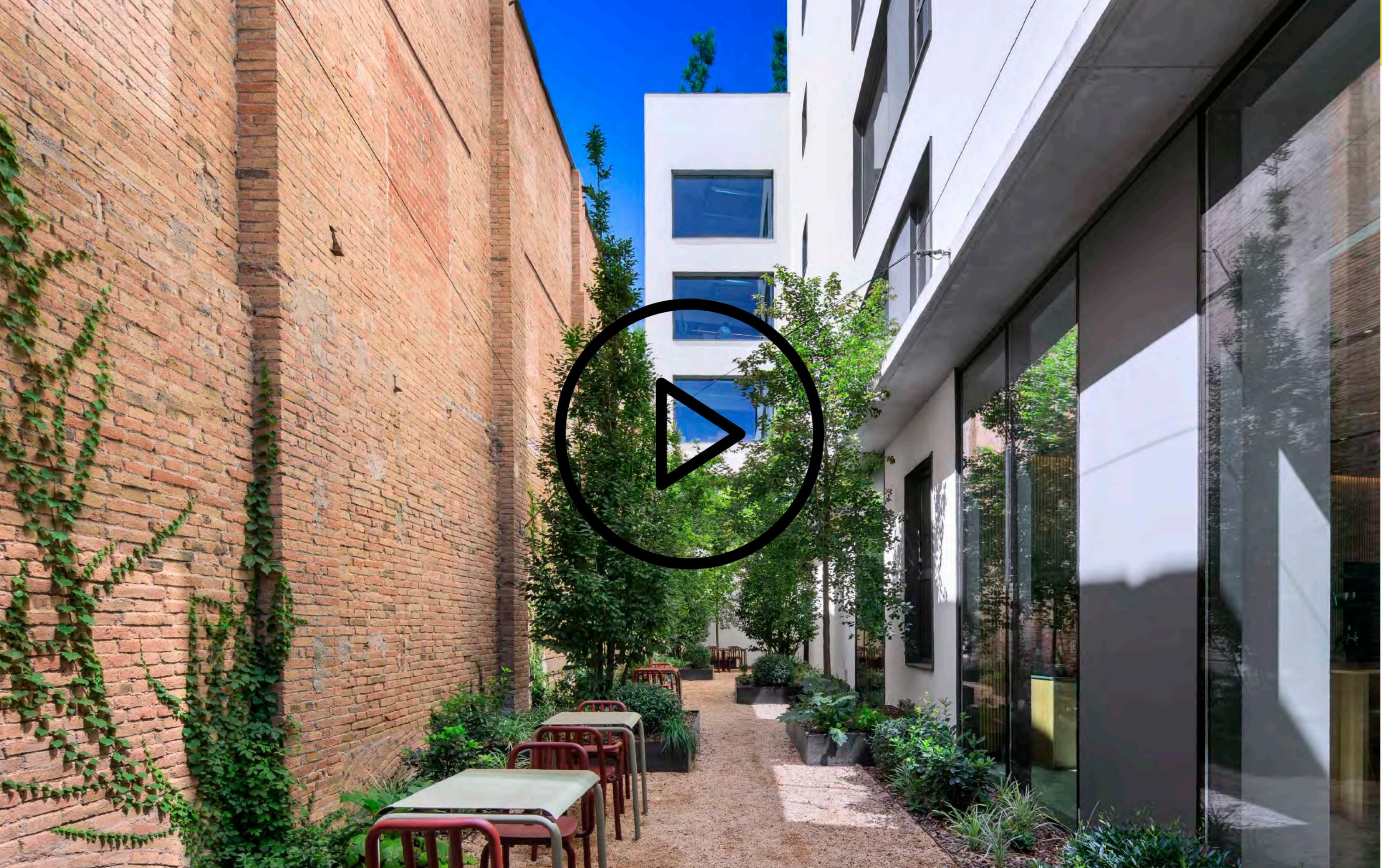
Nuestros leads

	Centro / CBD	Cloudworks 22@
Puntos fuertes	Transporte y conexiones Atracción empleados Imagen Servicios	Espacio de trabajo y zonas comunes más amplias (PB y terrazas en cada planta) Flexibilidad en escalado Crecimiento en la misma planta u otros espacios del edificio
Puntos débiles	Limitación espacios Poca oferta Precios Poca posibilidad de crecimiento	Partnerships de movilidad y parking Edificio de altas calidades y certificado LEED Refuerzo en partnerships y acuerdos con establecimientos de la zona
Ejemplos	“Propuesta para cualquier barrio excepto 22@”	“Si es en 22@ espero que sea barato”

Cloudworks 22@

Nuestros leads

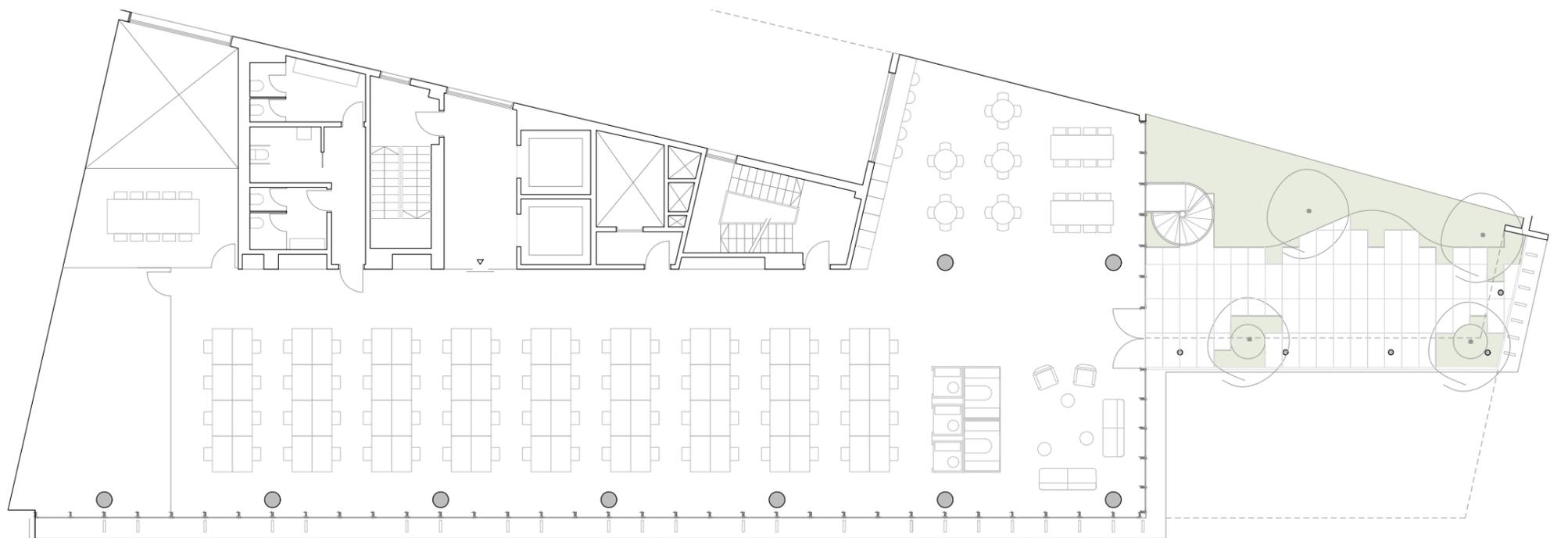
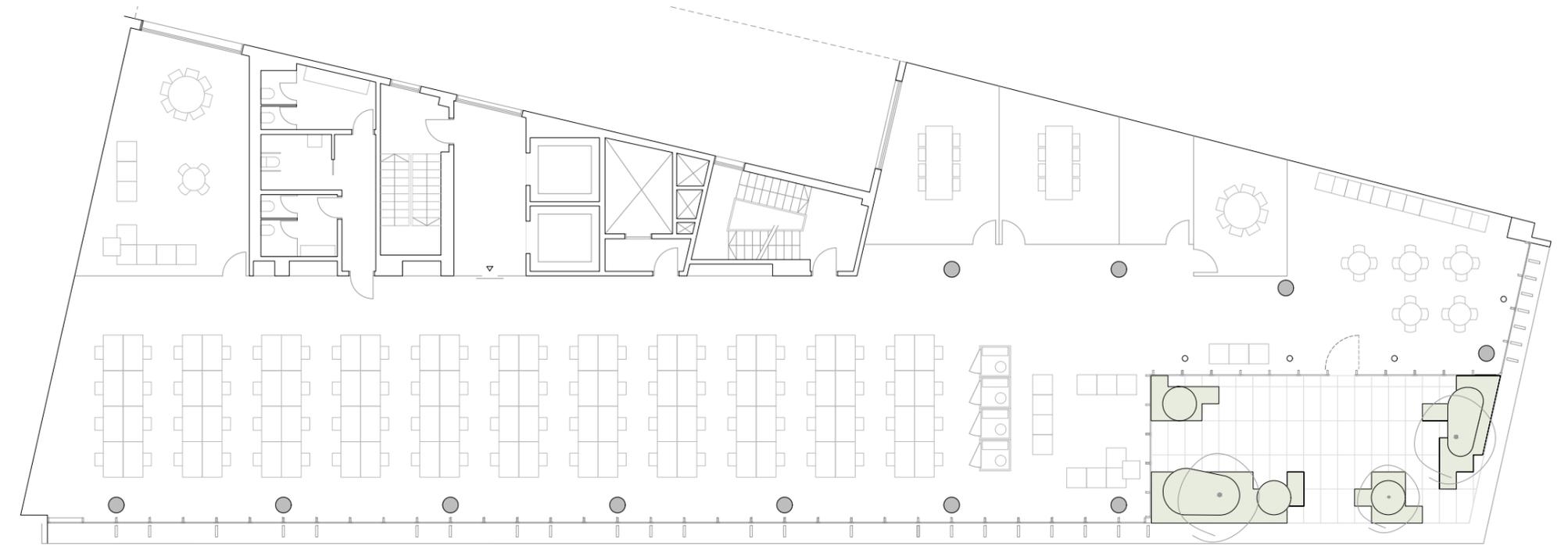
	Centro / CBD	Cloudworks 22@
Puntos fuertes	Transporte y conexiones Atracción empleados Imagen Servicios	Espacio de trabajo y zonas comunes más amplias (PB y terrazas en cada planta) Flexibilidad en escalado Crecimiento en la misma planta u otros espacios del edificio
Puntos débiles	Limitación espacios Poca oferta Precios Poca posibilidad de crecimiento	Partnerships de movilidad y parking Edificio de altas calidades y certificado LEED Refuerzo en partnerships y acuerdos con establecimientos de la zona
Ejemplos	“Propuesta para cualquier barrio excepto 22@”	“Si es en 22@ espero que sea barato” Un producto de alta calidad y servicio



Apertura

Comercialización del espacio

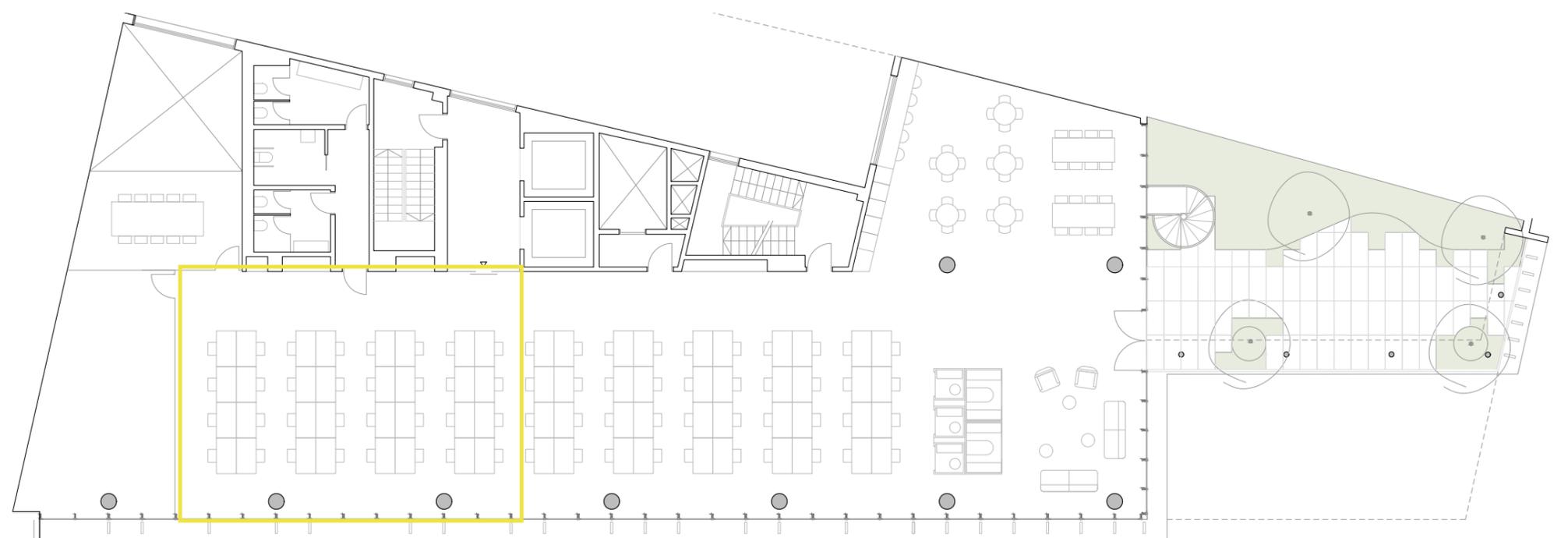
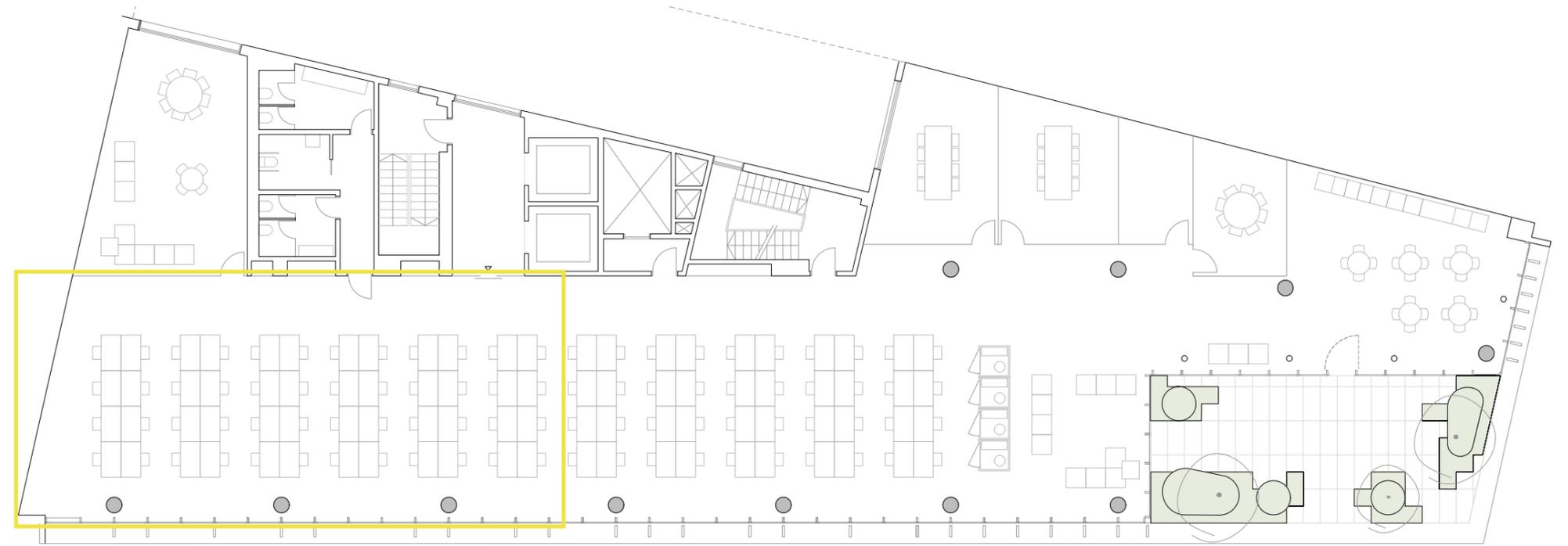
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio



Apertura

Comercialización del espacio

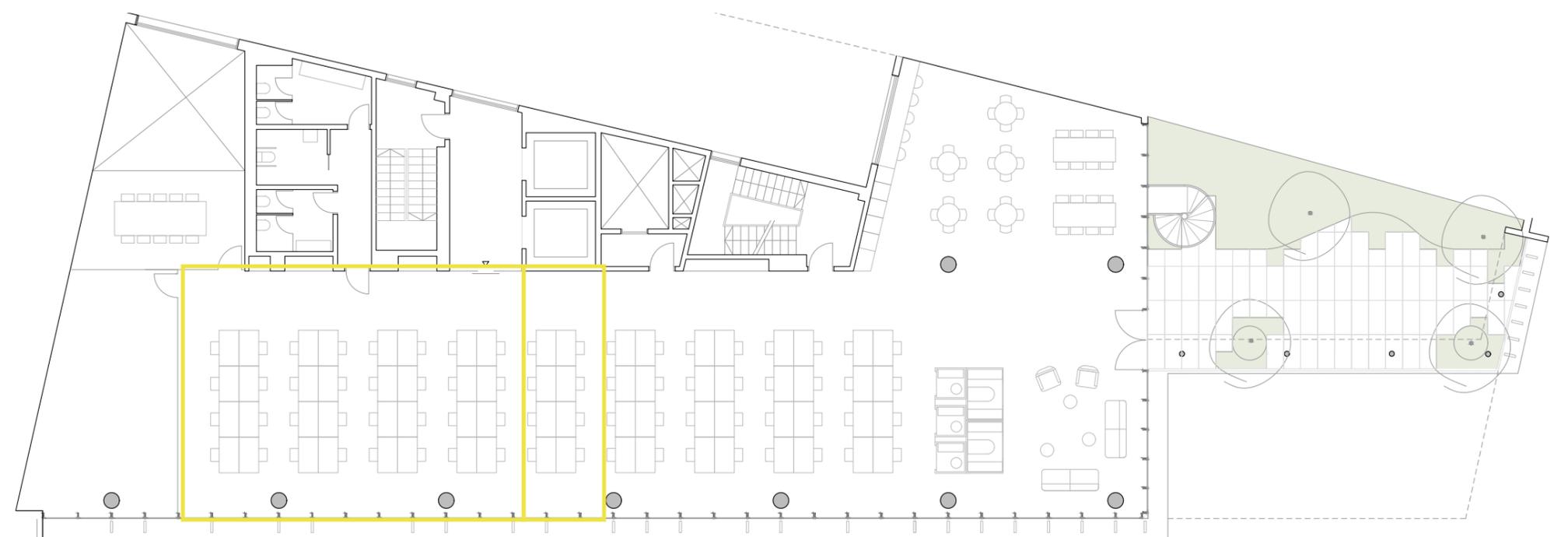
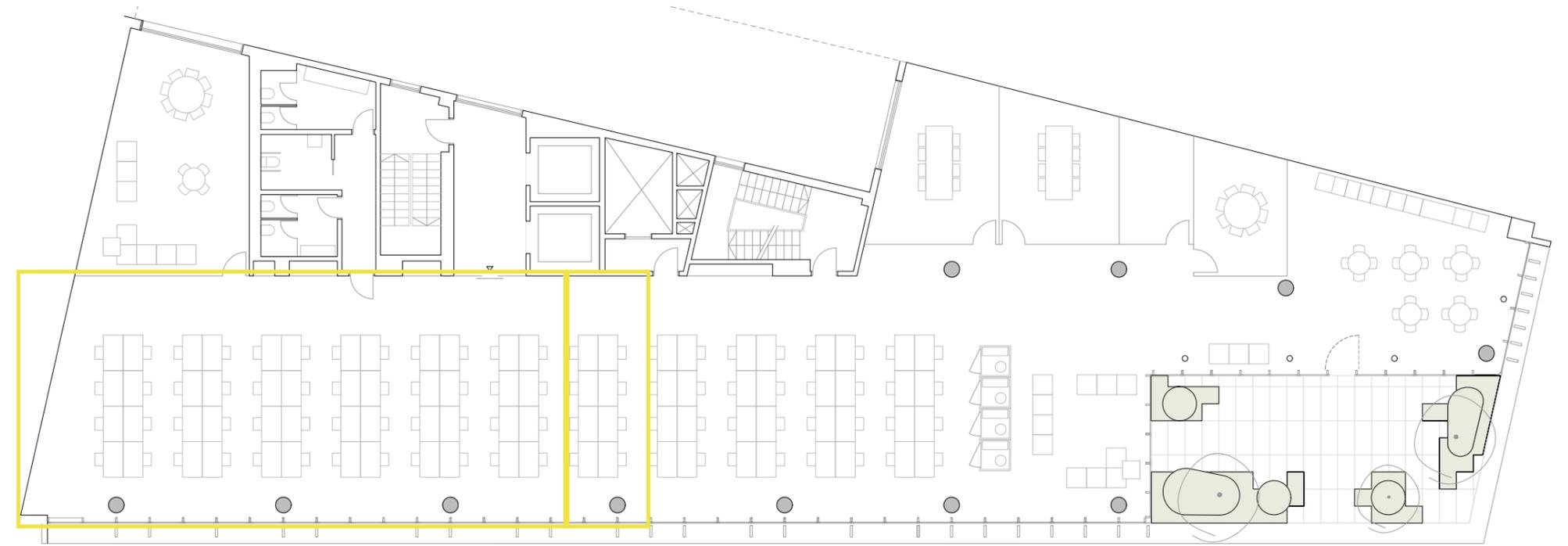
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio



Apertura

Comercialización del espacio

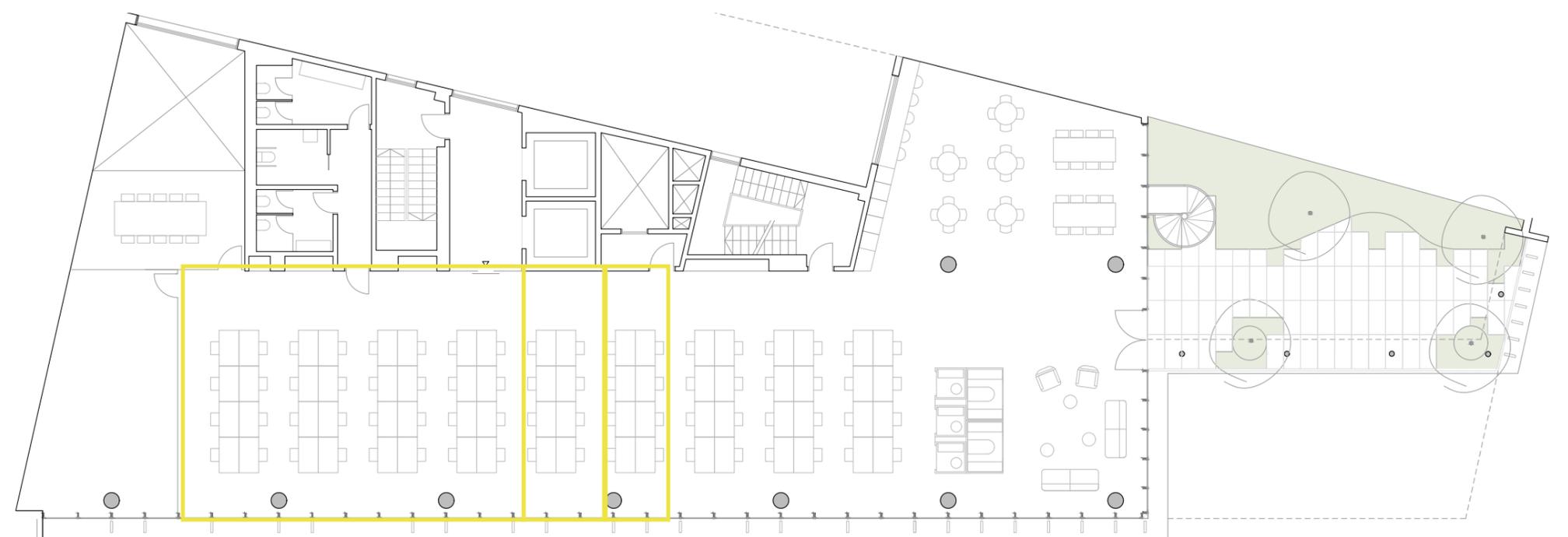
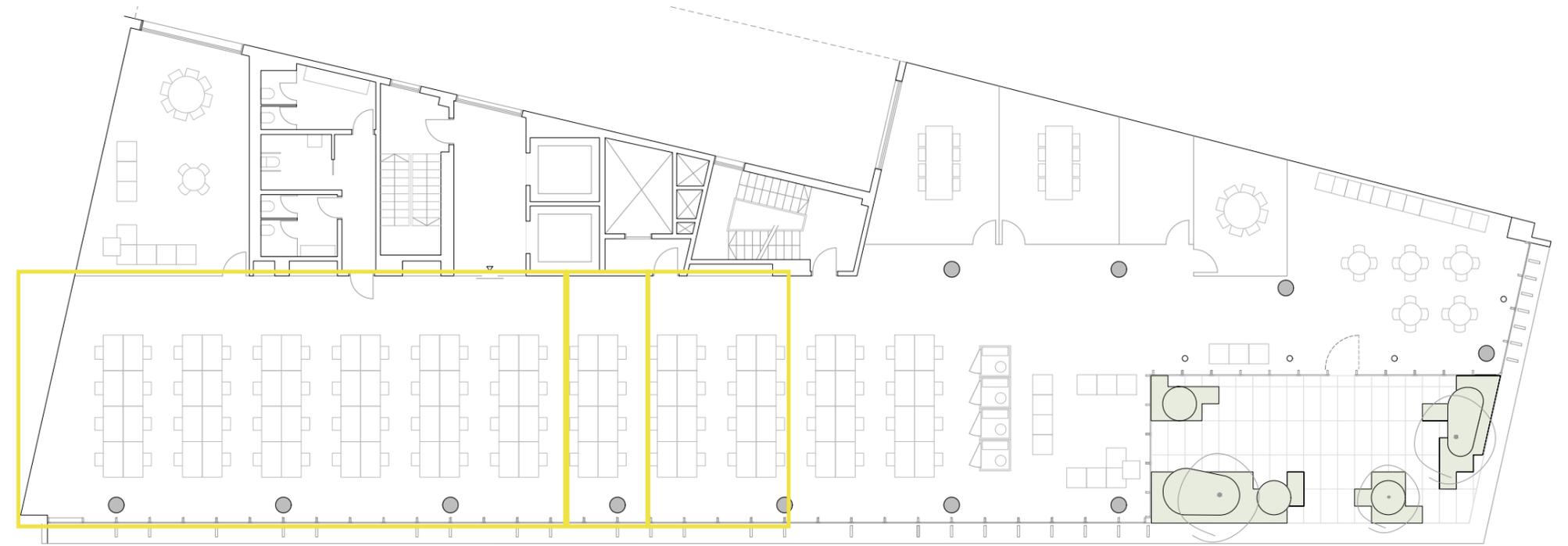
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio



Apertura

Comercialización del espacio

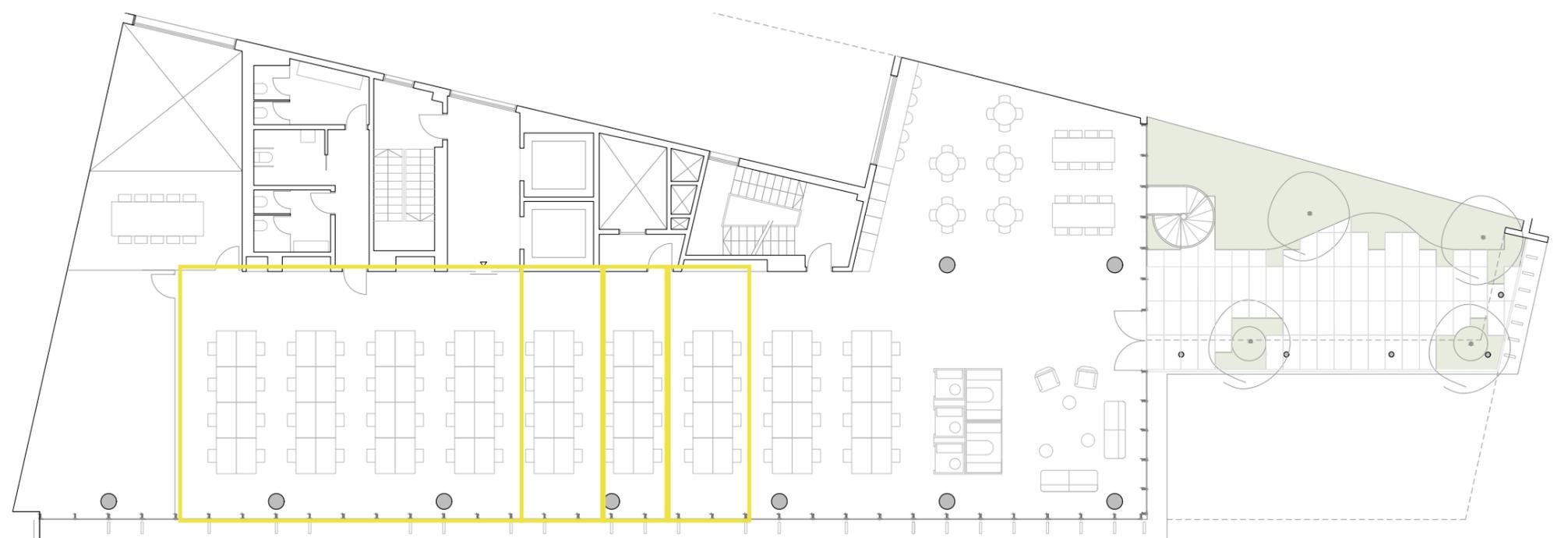
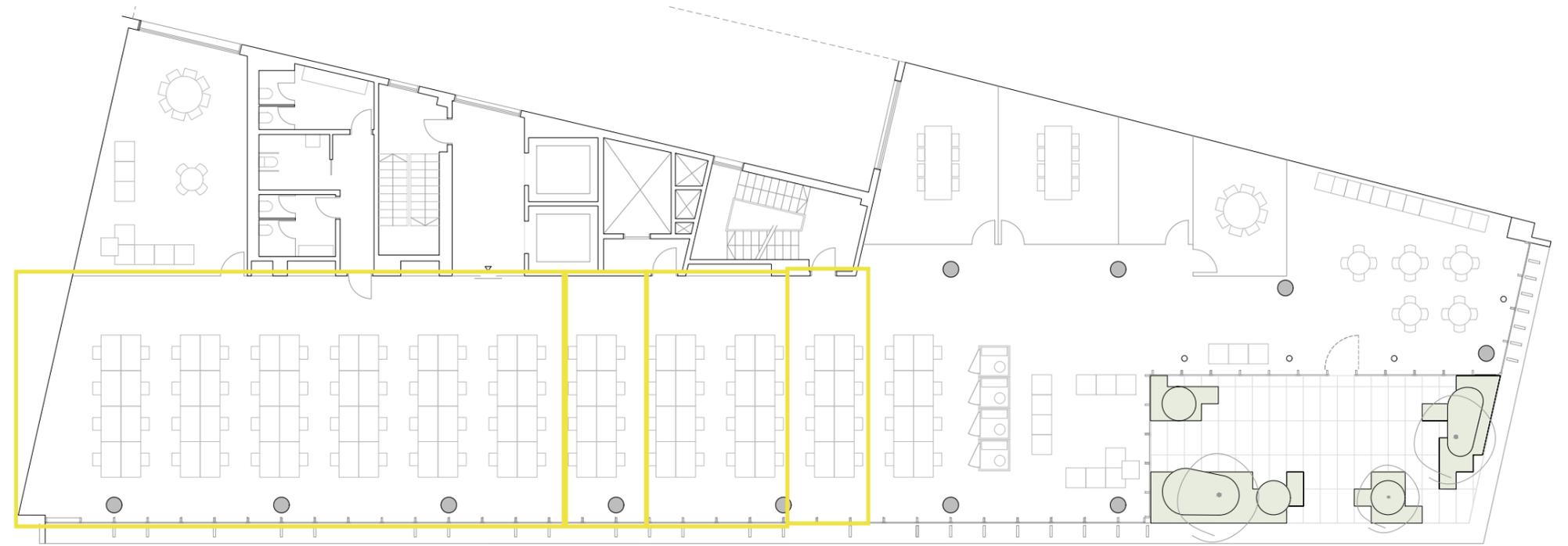
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio



Apertura

Comercialización del espacio

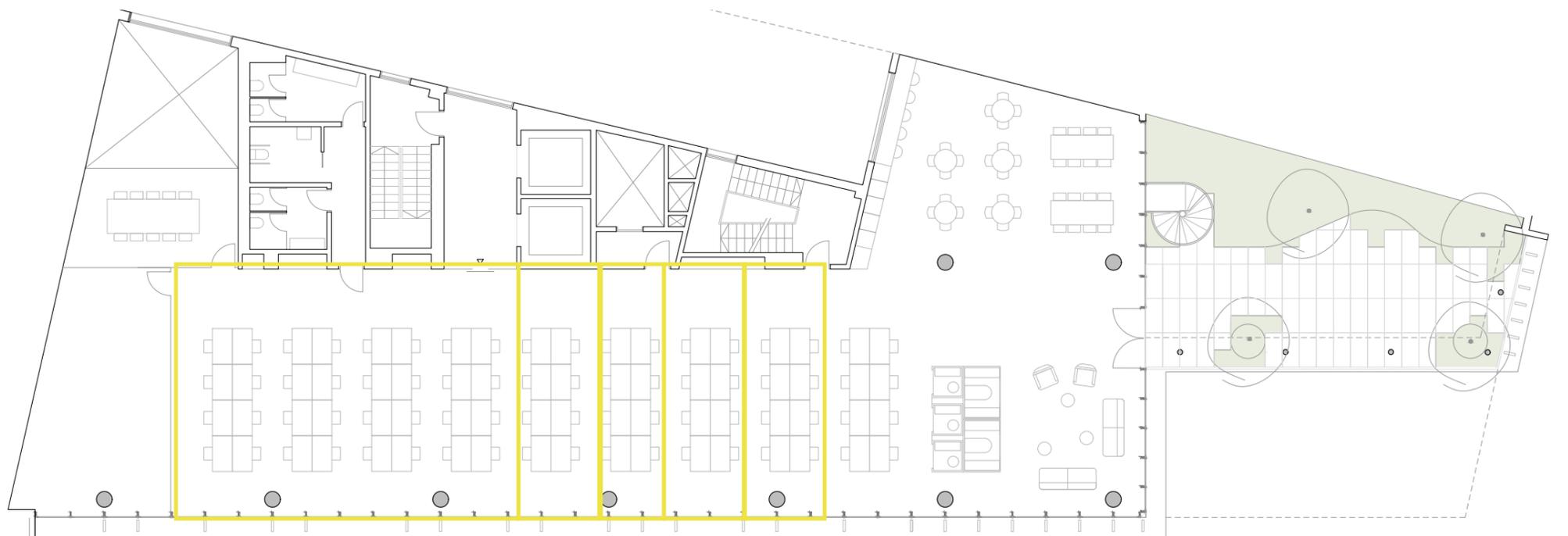
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio



Apertura

Comercialización del espacio

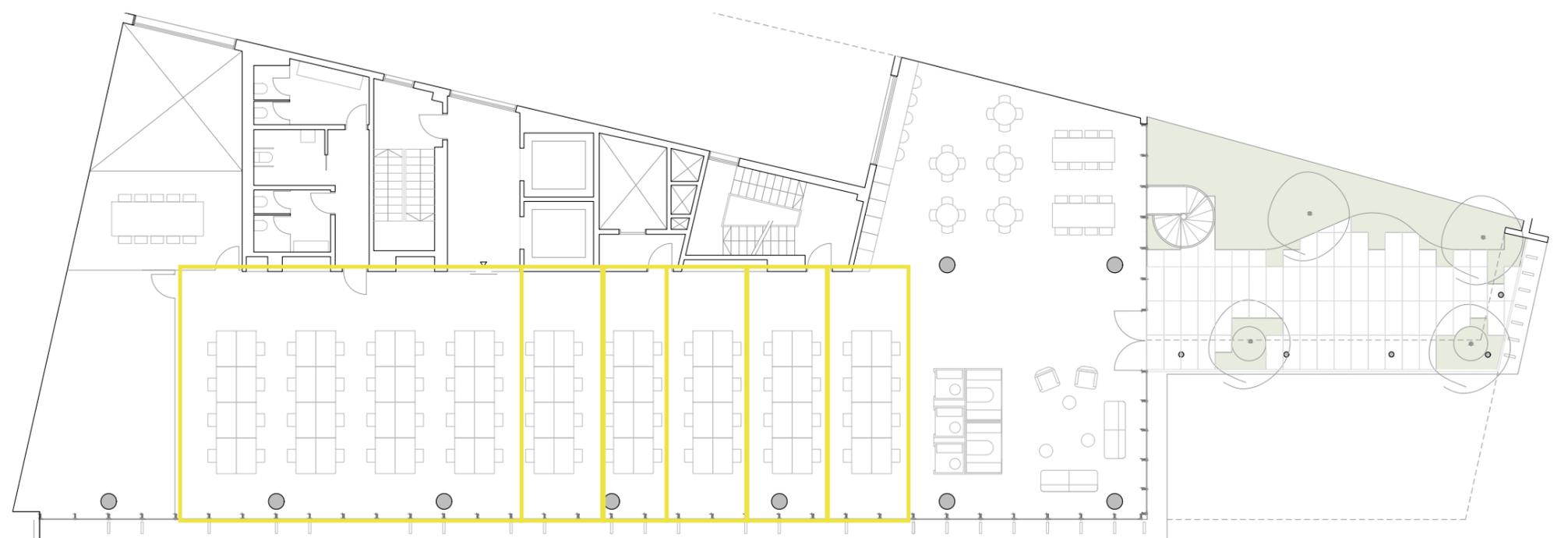
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio



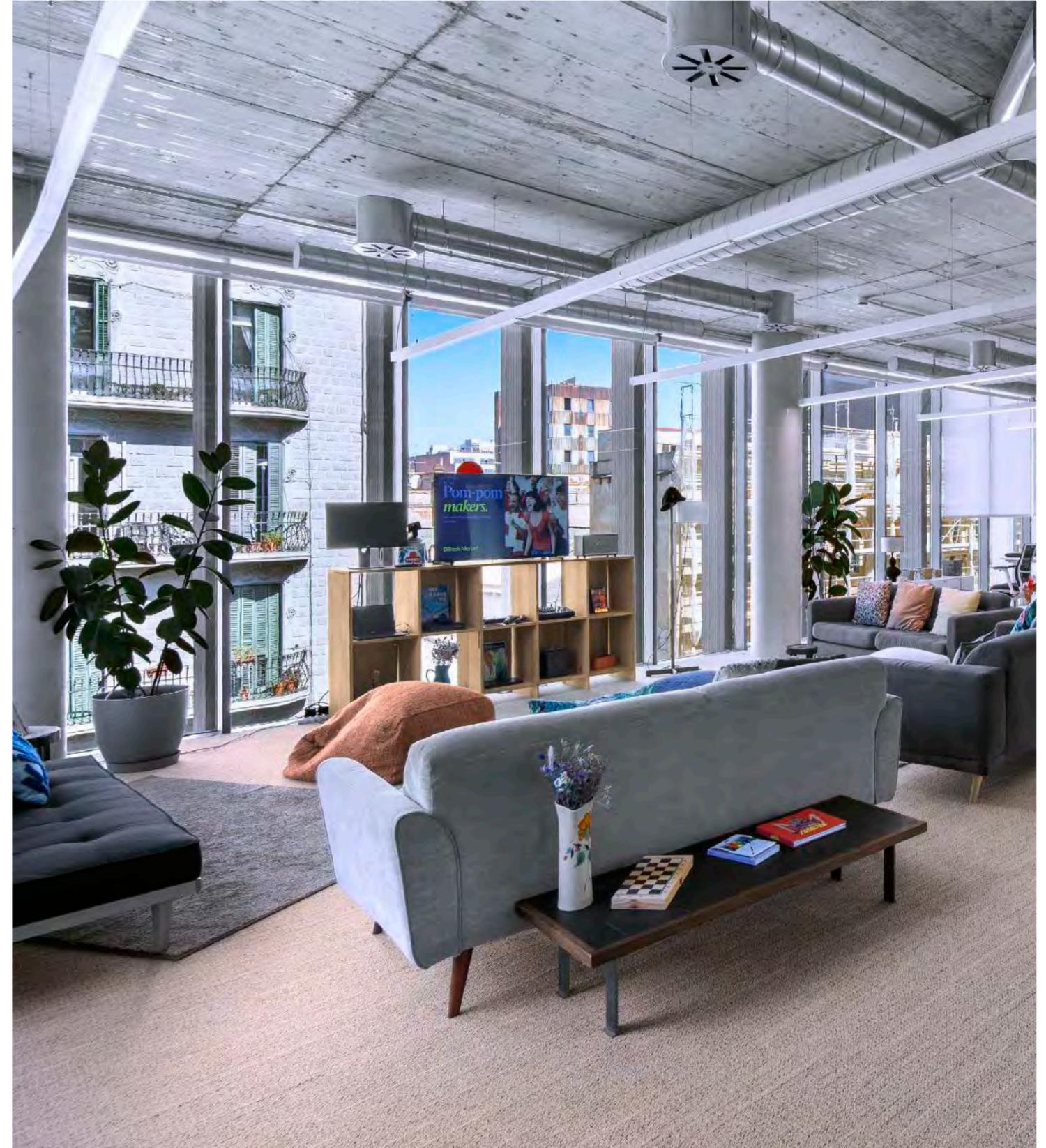
Apertura

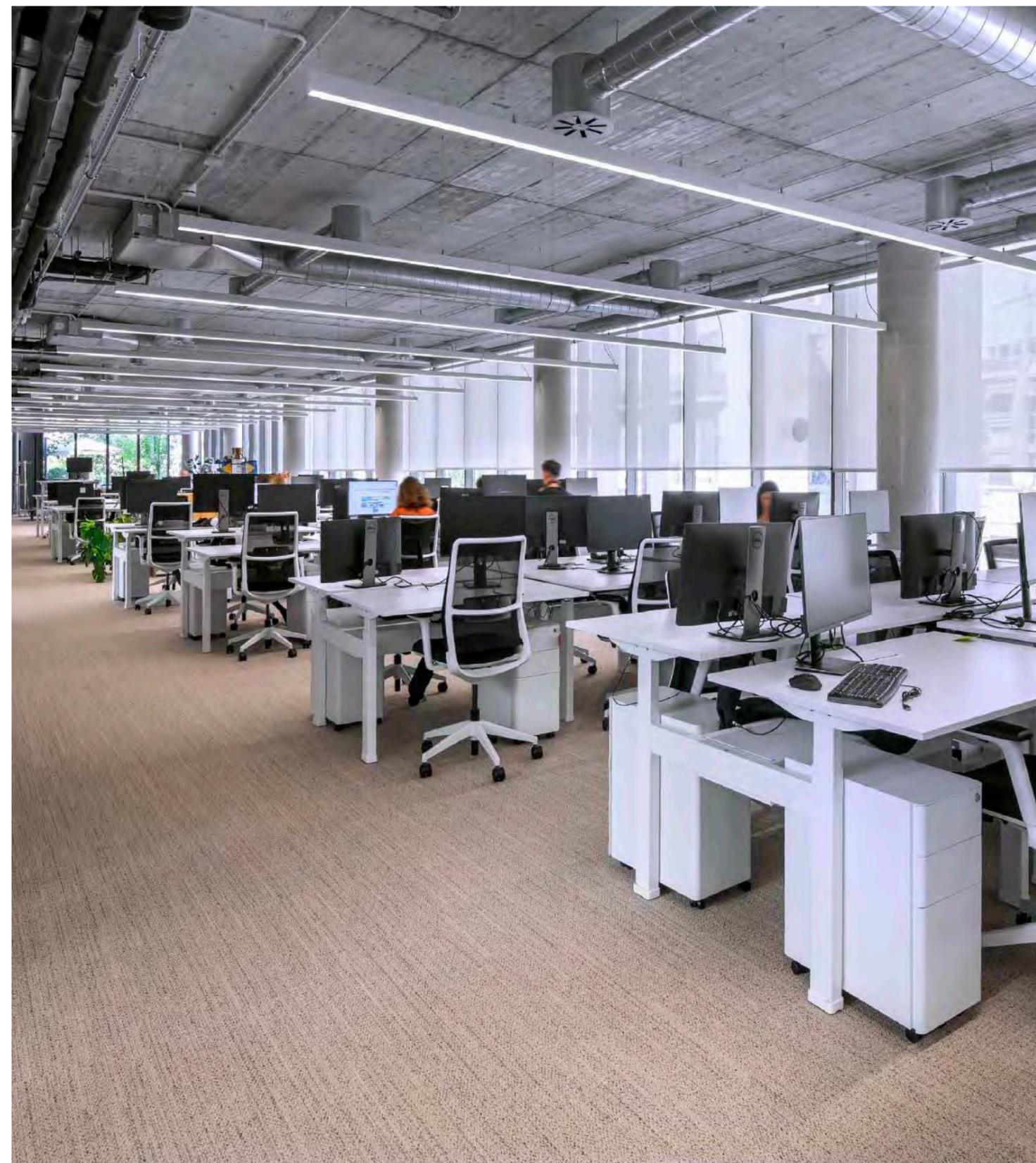
Comercialización del espacio

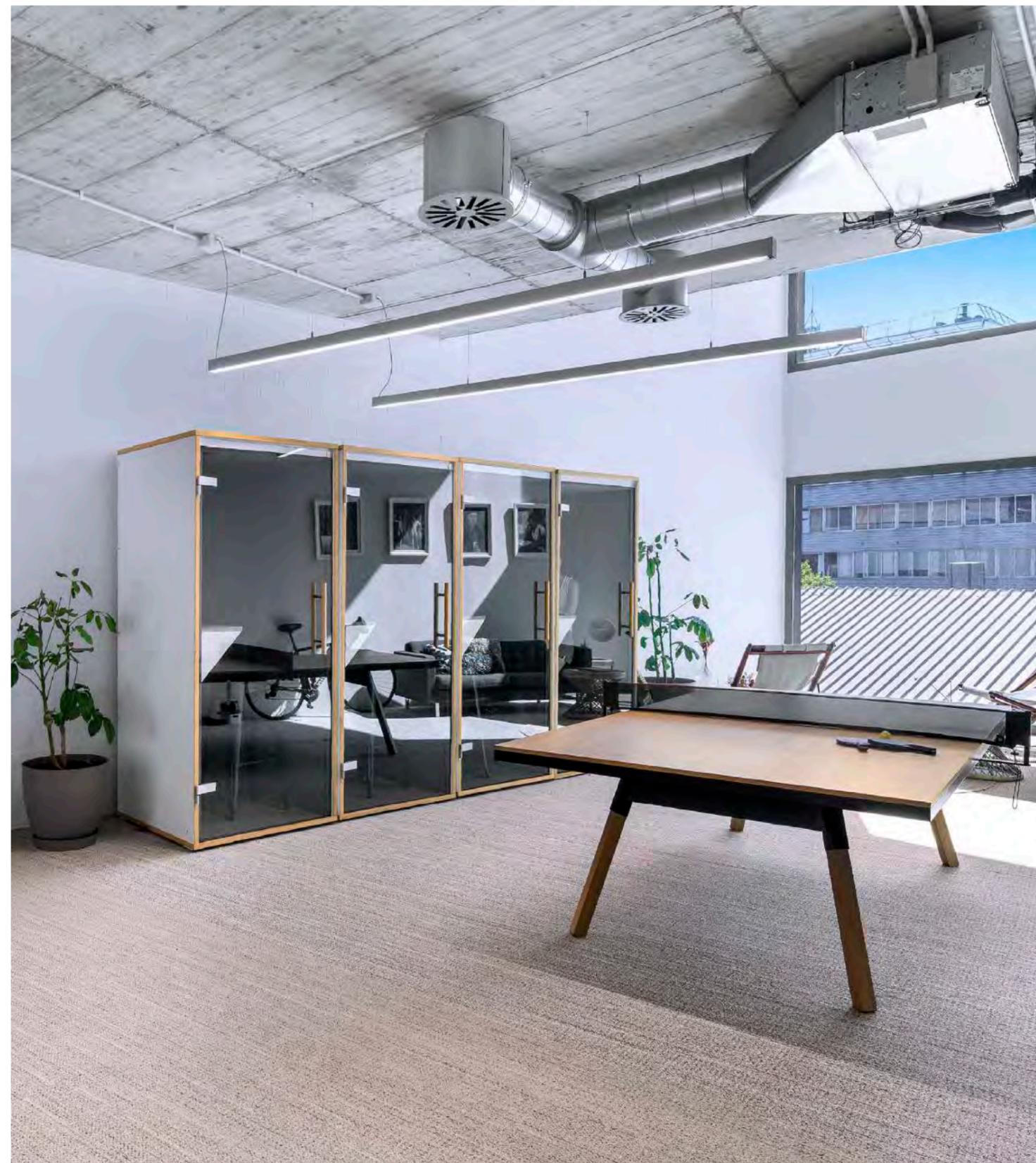
- Crecimiento del 45% al 100% del espacio
 - 15 - 18 meses
 - Precio posición adicional
 - Renovaciones y ampliaciones
 - Oficinas planta 6 como back up
 - Personalización espacio











Apertura

Comercialización del espacio

- Crecimiento del 45% al 100% del espacio
- Buen precio medio por desk (400€ - 500€)
- Contratos de media - larga duración (2-3 años)
- Servicios adicionales exclusivos para inquilinos del edificio (mesas elevables, espacios eventos, uso gratuito y precios reducidos)
- Programa de eventos exclusivo para inquilinos del edificio (más frecuencia y personalización)



Apertura

Comercialización del espacio

- Crecimiento del 45% al 100% del espacio
- Buen precio medio por desk (400€ - 500€)
- Contratos de media - larga duración (2-3 años)
- Servicios adicionales exclusivos para inquilinos del edificio (mesas elevables, espacios eventos, uso gratuito y precios reducidos)
- Programa de eventos exclusivo para inquilinos del edificio (más frecuencia y personalización)

Visión y estrategia a mínimo 3 años



Agenda

01



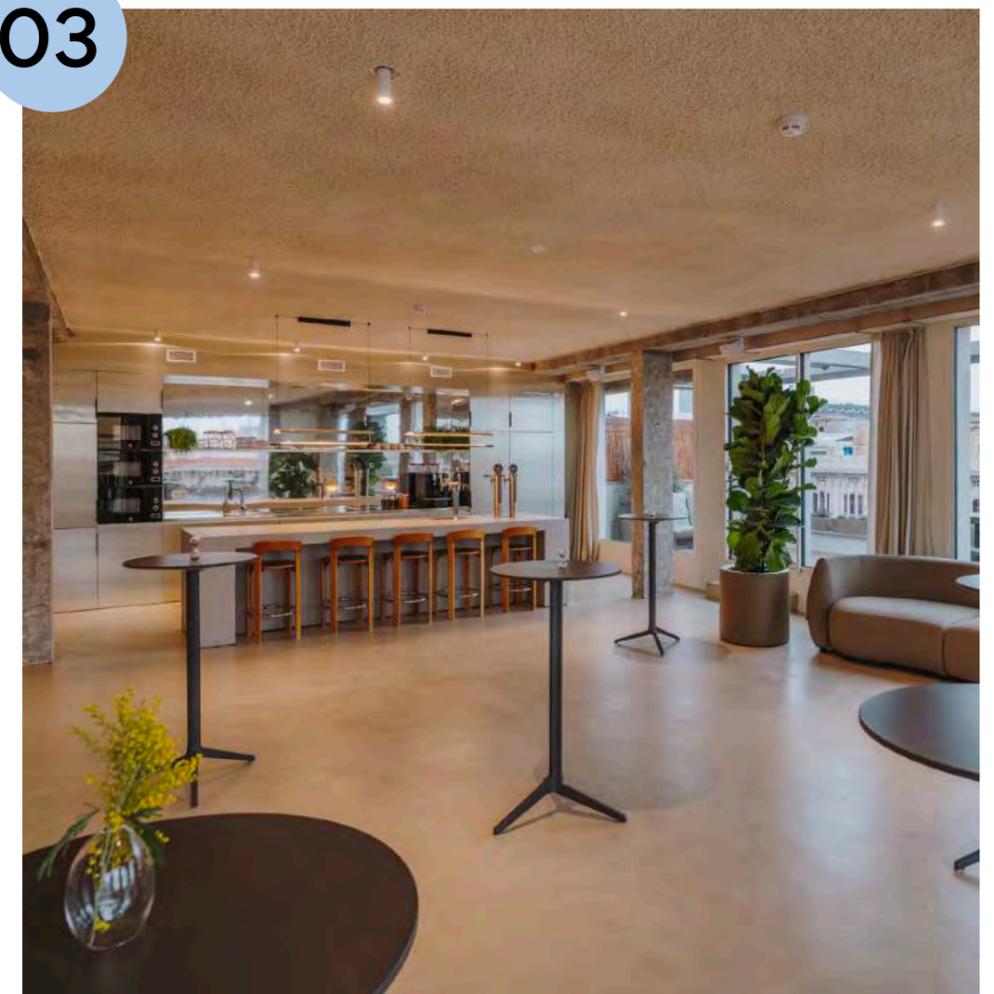
Cloudworks

02



22@ apertura
Situación de mercado

03

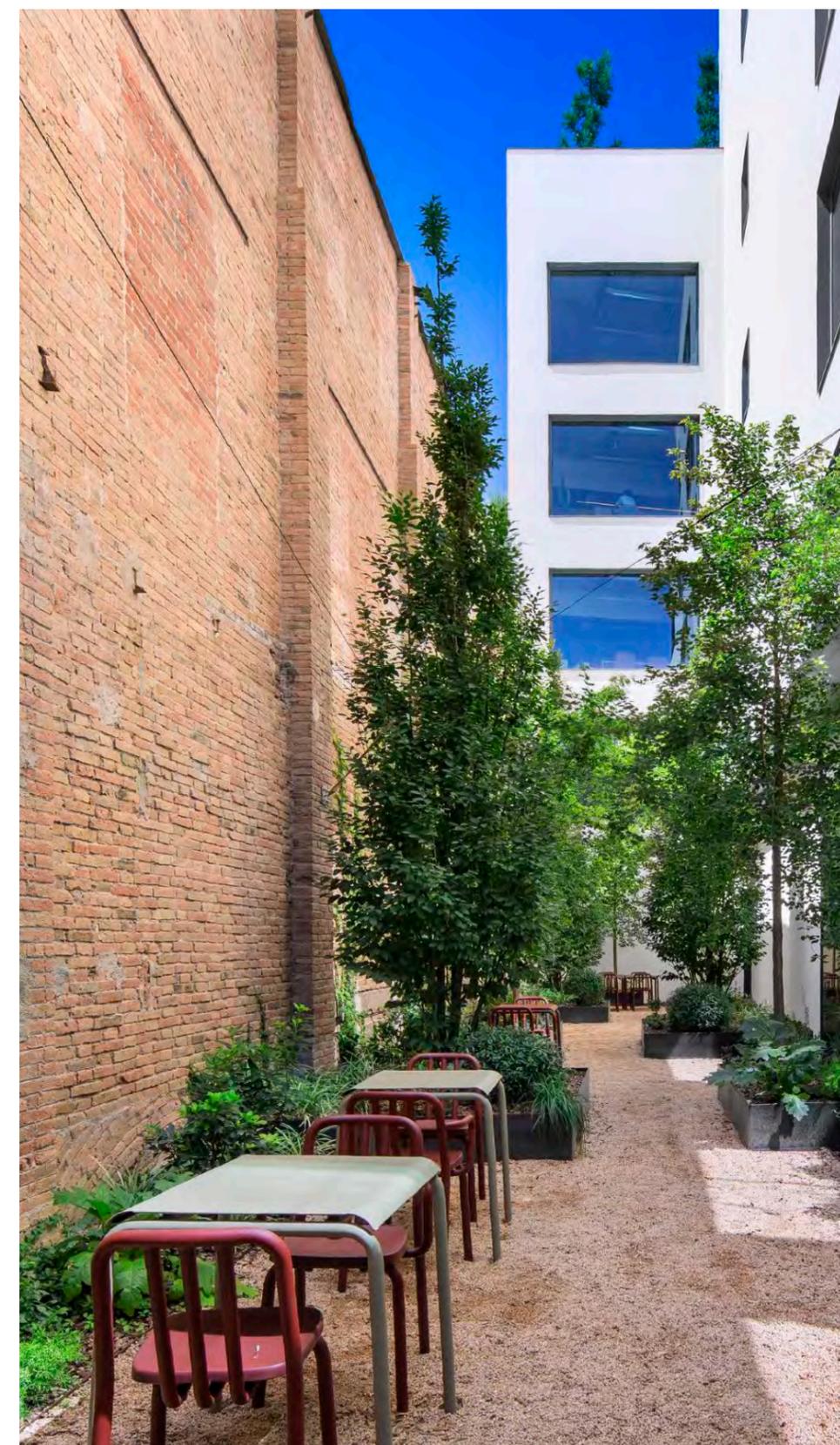


Gestión actual y
futuro

Apertura

Evolución 12 meses

	Ocupación	# clientes	Facturación
Julio'24	20%	2	25.000 €
Agosto'24	20%	2	25.000 €
Septiembre'24	37%	3	32.000 €
Octubre'24	55%	4	74.000 €
Noviembre'24	55%	4	85.000 €
Diciembre'24	55%	4	88.000 €
Enero'25	55%	4	90.000 €
Febrero'25	55%	4	90.000 €
Marzo'25	79%	5	137.000 €
Abril'25	79%	5	143.000 €
Mayo'25	79%	5	143.000 €
Junio'25	79%	5	143.000 €
Julio'25	90%	6	160.000 €
Cierre'25	95%	7	180.000 €
Inicio'26	100%	7	190.000 €



Gestión

Renta variable

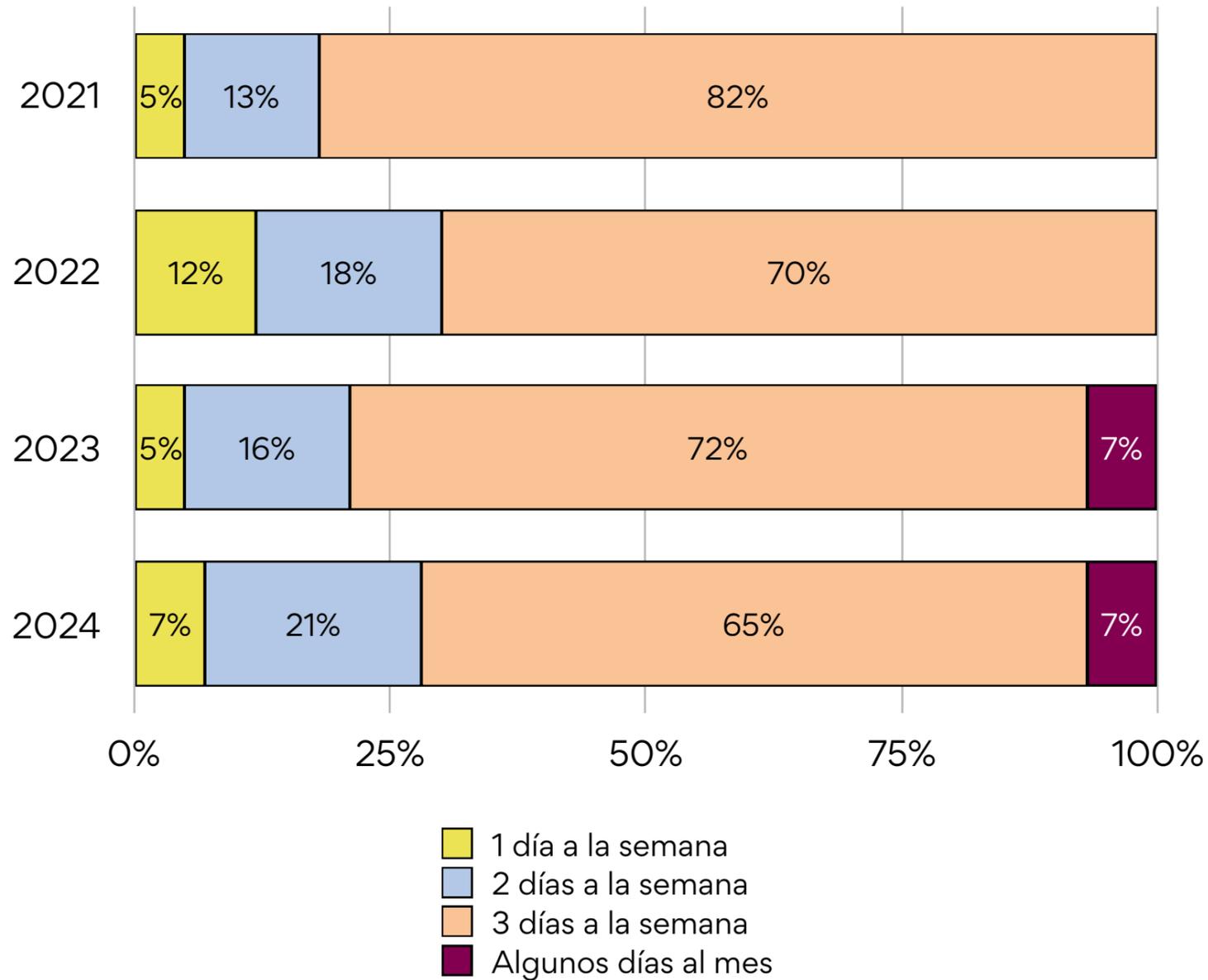
- Acuerdo con la propiedad para tener flexibilidad en la comercialización y gestión del espacio
- Renta variable y no gestión
- Beneficio de explotación del edificio sin renta mínima
- Contrato a 5 años + 5 años (cláusula de salida)
- Inversión pre y post entrada cliente
- Reporte mensual con ajustes trimestrales
- Superación de expectativas y previsiones
- Explotación planta baja (eventos, local comercial, colaboraciones)



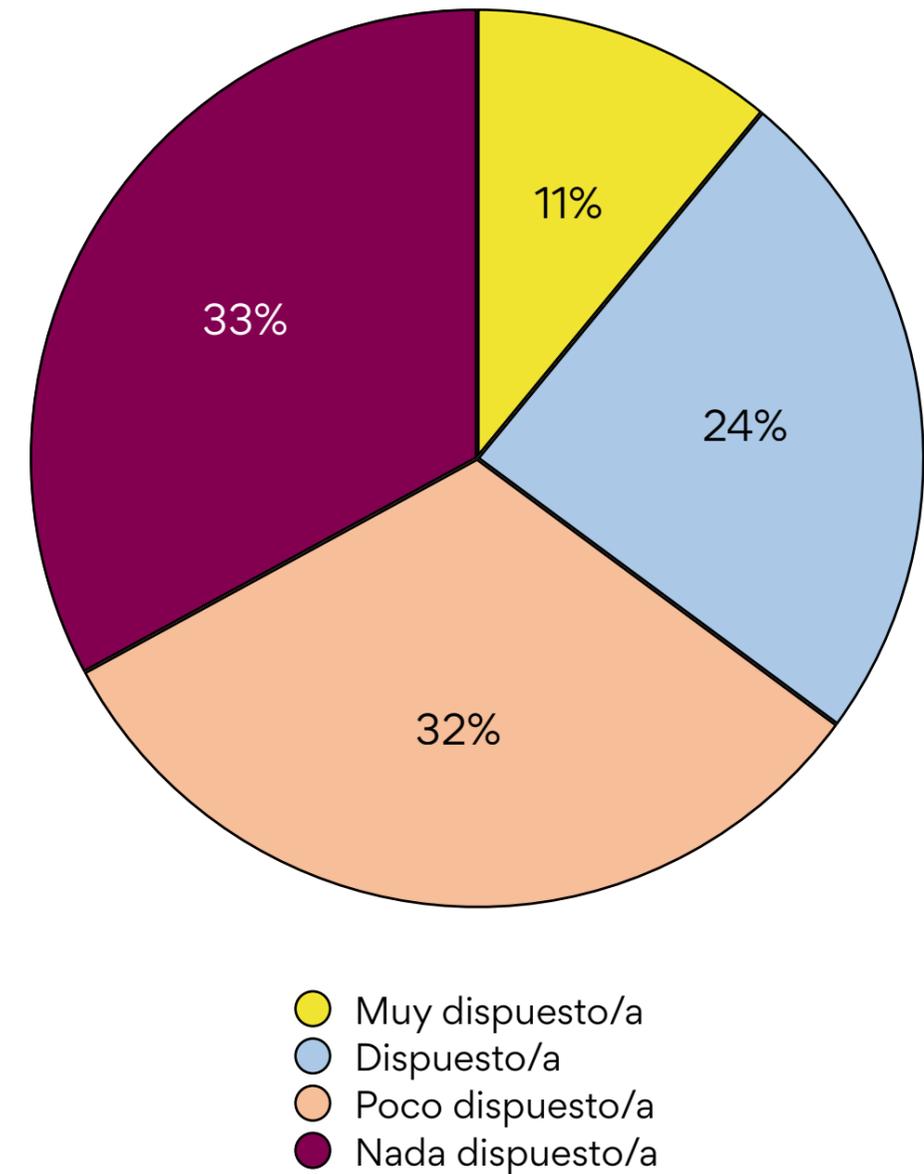
Operativa

Uso espacios

Días en la oficina



Predisposición a una política 100% presencial



Gestión

Marca y visibilidad

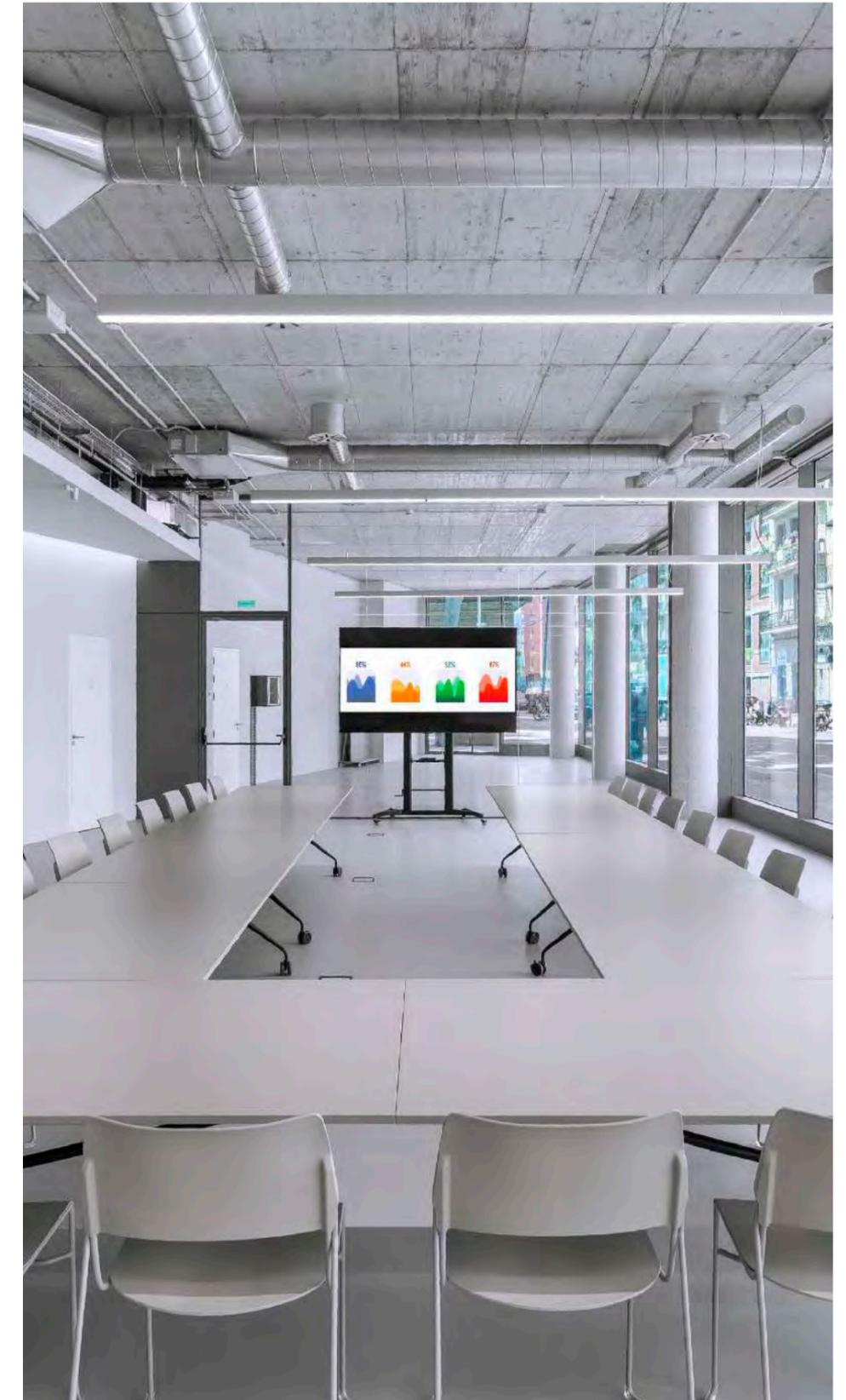
- Poblenou Urban District
- Festival OffLlum
- Open Day
- Flexibilizar planes de coworking
- Colaboración con empresas de la zona y partners
- Tech Barcelona



¿Qué viene?

Previsiones

- Consolidación espacio eventos y reuniones para visibilidad
- Renovación clientes actuales y afrontar su posible crecimiento
- Coworking para rotación y visibilidad
- Servicios adicionales a inquilinos
- Personalización y customización
- Sinergias con otros miembros / ubicaciones
- Relación con la propiedad para afrontar un nuevo periodo de contrato
- ¿Replicar el modelo?



Moltes gràcies

Cloudworks

Certified



Corporation