



ÁRIMA
THE VISION FOR EXCELLENCE

INFORME ANUAL
2022
ANNUAL REPORT

ÁRIMA
THE VISION FOR EXCELLENCE

INFORME ANUAL

2022

ANNUAL REPORT

Índice Index

1

Cartas Letters

Carta del Presidente del Consejo de Administración	10
Letter from the Chairman of the Board of Directors	11
Carta del Consejero Delegado	12
Letter from the CEO	13

2

Panorámica At a Glance

Recorrido anual	16
The year at a glance	17
El año en cifras	20
Highlights	21
Evolución de la acción	24
Share price performance	25

3

La Compañía Our Company

Plan estratégico	28
Strategic plan	29
Equipo directivo	32
Management team	33
Estructura societaria	40
Corporate structure	41

4

Cartera de Activos Our Asset Portfolio

Introducción	50
Introduction	51
Cartera de activos	54
Property portfolio	55
Gestión activa	110
Active management	111
Valoración	116
Valuation	117

5

Ejercicio 2022 2022 Full year

Entorno	122
Market climate	123
El futuro: palancas de crecimiento	132
The future: growth drivers	133
Nuestros resultados financieros	136
Our financial results	137
EPRA reporting financiero	138
EPRA financial reporting	139

6

Compromiso Medioambiental, Social y de Gobierno Corporativo Environmental, Social and Corporate Governance Commitment

Análisis de la materialidad	146
Materiality analysis	147
Objetivos ESG	150
Environmental, Social and Corporate Governance objectives	151
Gestión medioambiental	154
Environmental management	155
Compromiso social	166
Social commitment	167
Gobierno corporativo	184
Corporate governance	185
Indicadores clave	210
Key indicators	211

7

Gestión de riesgos Risk Management

Gestión de riesgos	216
Risk management	217

8

Indicadores de Sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR	222
EPRA sBPR Indicators	223
Desempeño ambiental y energético	226
Environmental and energy performance	227
Contenidos EPRA sBPR en este informe	252
EPRA sBPR Content in this report	253

A

Apéndice Appendix

Informe de auditoría	258
Audit report	259
Estados financieros	268
Financial statements	269
Informe de revisión independiente	280
Independent review report	281

Advertencia legal

Este documento es propiedad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "Árima") y ha sido elaborado con fines exclusivamente informativos.

Este documento no constituye una oferta o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre; el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE; el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre; y la normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o venta o de canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de valores ni una solicitud de voto o autorización en ninguna otra jurisdicción. La entrega de este documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida. En consecuencia, los destinatarios de este documento o las personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones.

Al realizar esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún tipo de asesoramiento, recomendación de compra o venta o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y su normativa de desarrollo.

La información financiera y operativa, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, incluidos en la presentación, corresponden a los registros internos y a la contabilidad de la Sociedad. Dicha información puede haber sido objeto de auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o de un tercero independiente. Por lo tanto, esta información puede ser modificada o enmendada en el futuro.

La información contenida en este documento ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no representa ni garantiza que la información sea completa o precisa, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros. Ni la Sociedad

ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente y por tanto no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad.

Este documento puede incluir manifestaciones o declaraciones prospectivas sobre propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección hasta la fecha de publicación de este documento. Dichas representaciones y declaraciones o previsiones a futuro son meros juicios de valor de la Sociedad y no constituyen hechos históricos ni implican compromisos de desempeño futuro.

Si bien Árima considera que las expectativas recogidas en tales afirmaciones son razonables, se advierte a los inversores y titulares de las acciones de la Sociedad de que las manifestaciones o declaraciones prospectivas están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos, difíciles de prever o no tenidos en cuenta en el momento de la elaboración y publicación de este documento, que pueden hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean sustancialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas.

Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro incluidas en este documento están basadas en la información disponible a la fecha de esta comunicación, no constituyen garantía alguna de resultados futuros y no han sido revisadas por los auditores de Árima. Se recomienda no tomar decisiones sobre la base de afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro. La totalidad de las declaraciones o afirmaciones de futuro emitidas por la Sociedad o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o representantes quedan sujetas, expresamente, a las advertencias realizadas.

Salvo en la medida en que lo requiera la ley aplicable, la Sociedad no asume ninguna obligación, aun cuando se publiquen nuevos datos o se produzcan nuevos hechos, de actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en este documento o proporcionar información adicional. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores legales o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro utilizadas en este documento.

Este documento incluye ciertas medidas alternativas del rendimiento ("MAR") –según se definen en el Reglamento Delegado (EU) 2019/979 de 14 de marzo de 2019 y en las Directrices sobre las medidas alternativas del rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1415es)– que se han elaborado a partir de la información financiera de Árima, pero no están definidas o detalladas en el marco de la información financiera aplicable y no han sido auditadas ni revisadas por nuestros auditores. Estas MAR se utilizan con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión del desempeño financiero de Árima, pero deben considerarse únicamente como una información adicional y, en ningún caso, sustituyen a la información financiera elaborada de acuerdo con las NIIF. Para mayor información sobre estas cuestiones consulte las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas disponibles en la página web corporativa.

Este documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a toda la información pública disponible y debe entenderse conjuntamente con ella. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, después de haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no sólo sobre la base de esta presentación.

Este documento no podrá ser divulgado ni hecho público ni utilizado por ninguna otra persona física o jurídica con una finalidad distinta a la expresada sin el consentimiento expreso y por escrito de la Sociedad. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad, ya sea por mala conducta o por negligencia, por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.

Al aceptar este documento, usted acepta las anteriores restricciones y advertencias. Todo lo anterior se tendrá en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o emitir opiniones relacionadas con los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a todas estas personas o entidades a consultar toda la documentación e información pública de la Sociedad registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Disclaimer

This document is the property of Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (the "Company" or "Árima") and has been prepared for information purposes only.

This document does not constitute an offer or invitation for the acquisition or subscription of shares, in accordance with the provisions of the consolidated text of the Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4/2015, of October 23; Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC; Royal Decree 1310/2005, of November 4; and the implementing regulations. Furthermore, this document does not constitute an offer to buy or sell or exchange securities, nor a solicitation of an offer to buy, sell or exchange securities or a solicitation of a vote or authorization in any other jurisdiction. Delivery of this document in other jurisdictions may be prohibited. Accordingly, recipients of this document or persons receiving a copy of this document are responsible for knowing and complying with any such restrictions.

By delivering this presentation, the Company is not providing any advisory, purchase or sale recommendation, or any other instrument of negotiation over the shares or any other securities or financial instrument of the Company, in accordance with the provisions of the revised text of the Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4/2015, of October 23 and its implementing regulations.

The financial and operational information, as well as the data on the acquisitions which have been carried out, included in the presentation, corresponds to the internal recordings and accounting of the Company. Such information may have been subject to audit, limited review or any other control by an auditor or an independent third party. Therefore, this information may be modified or amended in the future.

The information contained herein has been obtained from sources that Árima considers reliable, but Árima does not represent or warrant that the information is complete or accurate, in particular with respect to data provided by third parties. Neither the Company nor its legal advisors and representatives assure the completeness, impartiality or accuracy of the information or opinions included herein. The internal analyses have not been independently verified and

therefore neither their accuracy nor their completeness is guaranteed.

This document may include forward-looking representations or statements on purposes, expectations or forecasts of the Company or its management up to the date of release of this document. Said forward-looking representations and statements or forecasts are mere value judgments of the Company and do not imply undertakings of future performance.

While Árima believes that the expectations contained in such statements are reasonable, investors and holders of the Company's shares are cautioned that forward-looking statements or statements are subject to various risks, uncertainties and other factors, which were unknown, difficult to foresee or not taken into account at the time of the preparation and publication of this document, which may cause actual results, performance or achievements to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements.

The forward-looking statements included in this document are based on information available at the date of this communication, do not constitute any guarantee of future results and have not been reviewed by Árima's auditors. You are cautioned not to place undue reliance on forward-looking statements. All forward-looking representations or statements made by the Company or any of its directors, officers, employees or agents are expressly qualified by the cautionary statements made.

Except to the extent required by applicable law, the Company undertakes no obligation, even if new information is published or new facts occur, to update or disclose revised information contained herein or to provide additional information. Neither the Company nor any of its legal advisors or representatives assume any liability for any deviation from the estimates, forecasts or projections used in this document.

This document includes certain alternative performance measures ("APMs") –as defined in Delegated Regulation (EU) 2019/979 of March 14, 2019 and the Guidelines on Alternative Performance Measures published by the European Securities and Markets Authority (ESMA) on October 5, 2015 (ESMA/2015/1415en)– that have been prepared based on Árima's financial information, but are not defined or detailed in the applicable financial reporting framework and have not been audited

or reviewed by our auditors. These APMs are used with the objective that they contribute to a better understanding of Árima's financial performance, but should be considered only as additional information and, in no case, replace the financial information prepared in accordance with IFRS. For further information on these matters, please refer to the audited individual and consolidated annual accounts available on the corporate website.

This document does not disclose all risks and other important matters relating to investment in the Company's shares. The information included in this presentation is subject to and should be read in conjunction with all publicly available information. Any person acquiring shares of the Company does so at his or her own risk and judgment as to the merits and suitability of the Company's shares, after taking such professional or other advice as may be necessary or appropriate, but not solely on the basis of this presentation.

This document may not be disclosed or made public or used by any other person or entity for any purpose other than that expressed without the express written consent of the Company. Neither the Company nor any of its advisors or representatives shall assume any liability, whether for misconduct or negligence, for any damages arising out of the use of this document or its contents.

By accepting this document, you agree to the foregoing restrictions and caveats. All of the foregoing shall be taken into account with respect to those persons or entities required to make decisions or render opinions relating to securities issued by the Company. All such persons or entities are invited to consult all documentation and public information of the Company registered with the Spanish National Securities Market Commission.



1

Cartas

Letters

Carta del Presidente del Consejo de Administración	10
Letter from the Chairman of the Board of Directors	11
Carta del Consejero Delegado	12
Letter from the CEO	13

Carta del Presidente del Consejo de Administración



Ha sido un año especialmente relevante para Árima, en el que hemos comenzado a cristalizar de manera tangible el trabajo y esfuerzo realizado desde nuestra salida a bolsa en 2018

Aprovechando la publicación de nuestro informe anual, me dirijo a ustedes nuevamente para agradecerles su inestimable apoyo y confianza durante este 2022.

Ha sido un año especialmente relevante para Árima, en el que hemos comenzado a cristalizar de manera tangible el trabajo y esfuerzo realizado desde nuestra salida a bolsa en 2018. Gracias a la labor del equipo y a la calidad de nuestra cartera, durante los últimos meses, nuestra estrategia se materializa con la finalización de importantes proyectos de rehabilitación y la firma de excelentes contratos con inquilinos de primer nivel.

Queremos compartir con ustedes, a lo largo de todo este informe, aquellos aspectos más destacables que ilustran de una manera clara y transparente nuestro desempeño financiero, los avances en la cartera y todas aquellas iniciativas medioambientales, sociales y de gobierno corporativo que definen nuestro compromiso con la sociedad.

Con el objetivo claro de crear valor de forma sostenible, marcamos nuevos hitos en nuestra trayectoria para seguir reforzando nuestra senda corporativa, apoyados por un balance sólido, una excelente cartera y su compromiso decisivo.

Reciban un cordial y afectuoso saludo,

D. Luis Arredondo Malo
Presidente del Consejo de Administración

Letter from the Chairman of the Board of Directors



It has been a particularly relevant year for Árima, one in which we began to see tangible results of the effort exerted since the IPO in 2018

On the publication of our annual report, I would like to thank you for your invaluable support and trust during 2022.

It has been a particularly relevant year for Árima, one in which we began to see tangible results of the effort exerted since the IPO in 2018. During these twelve months, thanks to the dedication of our team and to the high-quality portfolio, our strategy has taken shape with the completion of significant refurbishment projects and the signing of excellent lease contracts with high quality covenants.

In this report, we would like to share in the clearest manner possible these highlights which transparently illustrate our financial performance, the progress of our portfolio and the environmental, social and corporate governance initiatives that underpin our commitment to society.

With the clear objective of creating value in a sustainable way, we set new milestones on our journey to further strengthen our corporate path, supported by a strong balance sheet, an excellent portfolio and your decisive commitment.

Yours faithfully,

Mr. Luis Arredondo Malo
Chairman of the Board of Directors

Carta del Consejero Delegado



Nuestra capacidad de crecimiento sigue siendo significativa dado que contamos con proyectos en fase final de desarrollo que suponen el 40% de nuestra superficie bruta alquilable actual

Permítanme comenzar estas líneas agradeciendo a nuestro Presidente, al resto de los miembros del Consejo y a nuestros accionistas, su inestimable apoyo y colaboración durante un año más, así como al resto de personas que hacen posible el extraordinario desempeño de Árima.

A pesar de las incertidumbres del entorno, durante el pasado 2022 hemos podido experimentar unos buenos resultados operativos y un crecimiento positivo. En estos meses, se han finalizado nuestros primeros proyectos de rehabilitación que suman 14.000m² y se han firmado más de 16.000m², lo que incrementa las rentas –tras las reformas– en un 156% de media.

El valor de nuestra cartera ha continuado creciendo hasta alcanzar los 380 millones a cierre del ejercicio, con un incremento anual del 11%, lo que refleja las mejoras acometidas y el incremento en la ocupación. Nuestro EPRA NTA se sitúa en los 12,4 euros por acción, lo que supone un 29% de crecimiento desde la salida a bolsa de la Compañía en 2018 y un 5% en este último ejercicio.

Poseemos una cartera defensiva con gran recorrido. La renta bruta anualizada del Grupo asciende a 9,4 millones de euros, un 80% superior en términos comparables, al año anterior. Nuestra capacidad de crecimiento sigue siendo significativa dado que contamos con proyectos en fase final de desarrollo que suponen el 40% de nuestra superficie bruta alquilable actual.

Nuestro balance es sólido y contiene –en términos netos– un apalancamiento del 12,8% LTV y un coste financiero de tan solo el 1,3%, lo que nos permite mirar hacia el futuro con confianza.

A pesar de la situación macroeconómica, existe una demanda, cada vez más exigente, de espacios de trabajo de gran calidad con altos estándares en materia de sostenibilidad. En este entorno, Árima se encuentra bien posicionada gracias a proyectos diferenciadores y a una estrategia en cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo que la sitúan en una posición líder en el sector inmobiliario.

Continuaremos ofreciendo nuestra experiencia e ilusión para construir un patrimonio valioso para ustedes. Gracias de nuevo por acompañarnos en este apasionante proyecto.

Reciban un cordial y atento saludo,

D. Luis López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Vicepresidente del Consejo de Administración

Letter from the CEO



Our capacity for growth remains significant thanks to projects in their final phases of development which comprise some 40% of our gross leasable area

May I begin by extending my sincere thanks to our Chairman, the members of the Board and our shareholders for their invaluable support and collaboration throughout the past year, in addition to everyone else involved in making Árima's extraordinary performance possible.

Despite the challenging economic environment, we have been able to deliver sound operating results and positive growth during 2022. In these past months, our first refurbishment projects –totalling 14,000 sqm– have been completed and new leases have been signed for more than 16,000 sqm. These contracts reflect an average rental increase of 156% post refurbishment.

The value of our portfolio has continued to grow, reaching 380 million at year-end, up 11% year-on-year, reflecting the improvements undertaken and the increase in occupancy. Our EPRA NTA stands at €12.4 per share, up 29% since the Company's IPO in 2018 and up 5% this past financial year.

Árima boasts a defensive portfolio with strong future potential. The Group's annualised gross income amounted to €9.4 million, an 80% growth on a like-for-like basis, year-on-year. Our capacity for growth remains significant thanks to projects in their final phases of development which comprise some 40% of our gross leasable area.

Our balance sheet is strong and contains –on a net basis– a loan to value of 12.8% and an interest cost of only 1.3%. As such, Arima is well positioned to face the future with confidence.

Despite the macroeconomic situation, there is a growing demand for high quality workspaces which incorporate the maximum sustainability standards. Árima is ideally placed to satisfy this demand thanks to its commitment to unique projects and to environmental, social and corporate governance issues that establish the Company as a leader in the real estate sector.

We will continue to apply our experience and enthusiasm to build a high-value portfolio for all our stakeholders. Once again, thank you for joining us on this exciting journey.

My warmest regards to you all,

Mr. Luis López de Herrera-Oria
Chief Executive Officer
Vice-Chairman of the Board of Directors



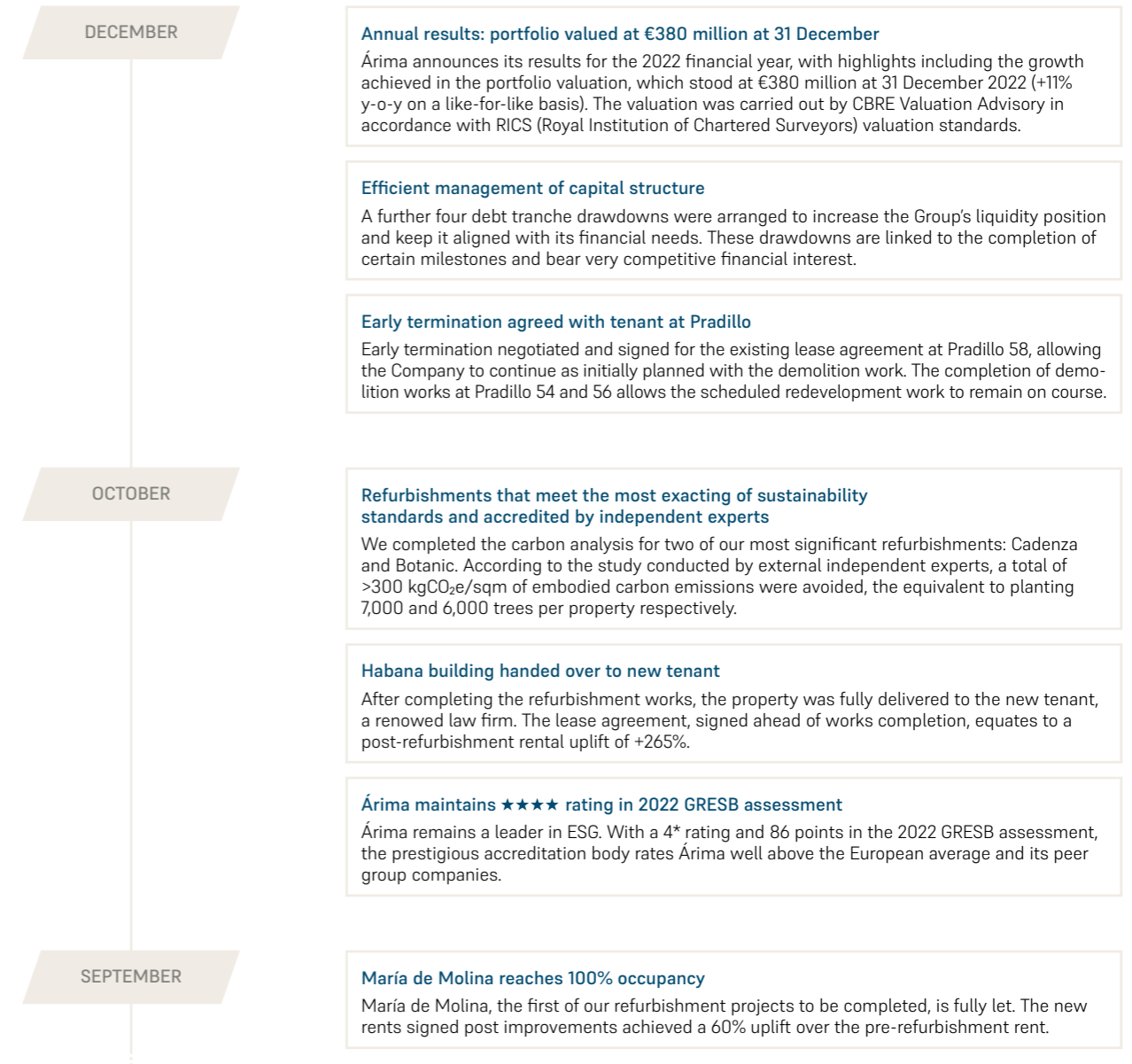
2

Panorámica At a Glance

Recorrido anual The year at a glance	16 17
El año en cifras Highlights	20 21
Evolución de la acción Share price performance	24 25

Recorrido anual

The year at a glance





El año en cifras

Highlights



CREACIÓN DE VALOR CONTINUA

380 M€

Valoración de activos diciembre 2022

11%

Crecimiento anual del porfolio

101.927 m²

Superficie alquilable en 9 activos

1.000 M€

Nuevas oportunidades de inversión en estudio



POTENCIAL DE CRECIMIENTO TANGIBLE

16.000 m²

Nuevos arrendamientos (+10% ocupación LfL)

+156%

Incremento de renta media tras reforma

+80%

Ingresos por alquiler LfL¹

~6,5%

Rentabilidad esperada sobre inversión total²



RECONOCIMIENTOS Y CERTIFICACIONES

>80%

Certificaciones LEED/BREEAM y WELL a corto y medio plazo

100%

Proyectos con mejoras en la CEE³



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Gold

EPRA sBPR
Máxima calificación



CONTINUED VALUE CREATION

€380M

Gross asset value December 2022

11%

Annual portfolio growth

101,927 sqm

Lettable area across 9 assets

€1.000M

New investment opportunities under consideration



TANGIBLE GROWTH POTENTIAL

16,000 sqm

Leases signed (occupancy up +10% LfL)

+156%

Average rental uplift post-refurbishment

+80%

Gross rent LfL¹

~6.5%

Total expected YOC²



AWARDS AND CERTIFICATIONS

>80%

LEED/BREEAM and WELL certified short and medium term

100%

projects with improved EPC³ ratings



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Gold

EPRA sBPR
Highest rating

(1) *Passing rent* generada por la cartera de activos en operación a 31 de diciembre de 2022 en comparación con la renta pasante de los mismos activos a 31 de diciembre de 2021. (2) Rentabilidad calculada en base a la *passing rent* esperada una vez estabilizada la cartera dividido por la inversión total (coste adquisición más CAPEX total previsto). (3) Certificado de Eficiencia Energética.

(1) *Passing rent* generated by the property portfolio's occupied assets at 31 December 2022 compared to the passing rent for the same properties at 31 December 2021. (2) Yield on cost defined as expected post-capex GRI divided by total investment (net acquisition cost plus expected capex). (3) Energy Performance Certificate.



SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

+90 M€

De liquidez¹

12,8%

Loan to Value neto

1,3%

Coste financiero neto de la deuda²

9,4 M€

Renta bruta³ diciembre 2022



EPRA NET TANGIBLE ASSETS

12,4 €/acción

+5% vs Dic. 21

29%

Crecimiento desde la salida a Bolsa

5%

Crecimiento anual

Crecimiento LfL

Superior a la media de empresas comparables



COMPROMISO ESG

100%

Financiación verde

>300 kgCO₂e/m²

Carbono incorporado evitado⁴

+37%

Ahorro de energía en logístico gracias a instalación fotovoltaica

Compromiso 2030⁵

-55% descarbonización Neutralidad en 2050



ROBUST FINANCIAL POSITION

+€90M

Liquidity¹

12.8%

Net Loan to Value

1.3%

Net financial cost of debt²

€9.4M

Gross rent³ December 2022



EPRA NET TANGIBLE ASSETS

€12.4 per share

+5% v. Dec 21

29%

Growth since IPO

5%

Annual growth

LfL growth

Above average compared to peer group



BENCHMARK IN SUSTAINABILITY

100%

Green financing

>300 kgCO₂e/sqm

Embodied carbon avoided⁴

+37%

Energy savings at logistics assets thanks to solar panels

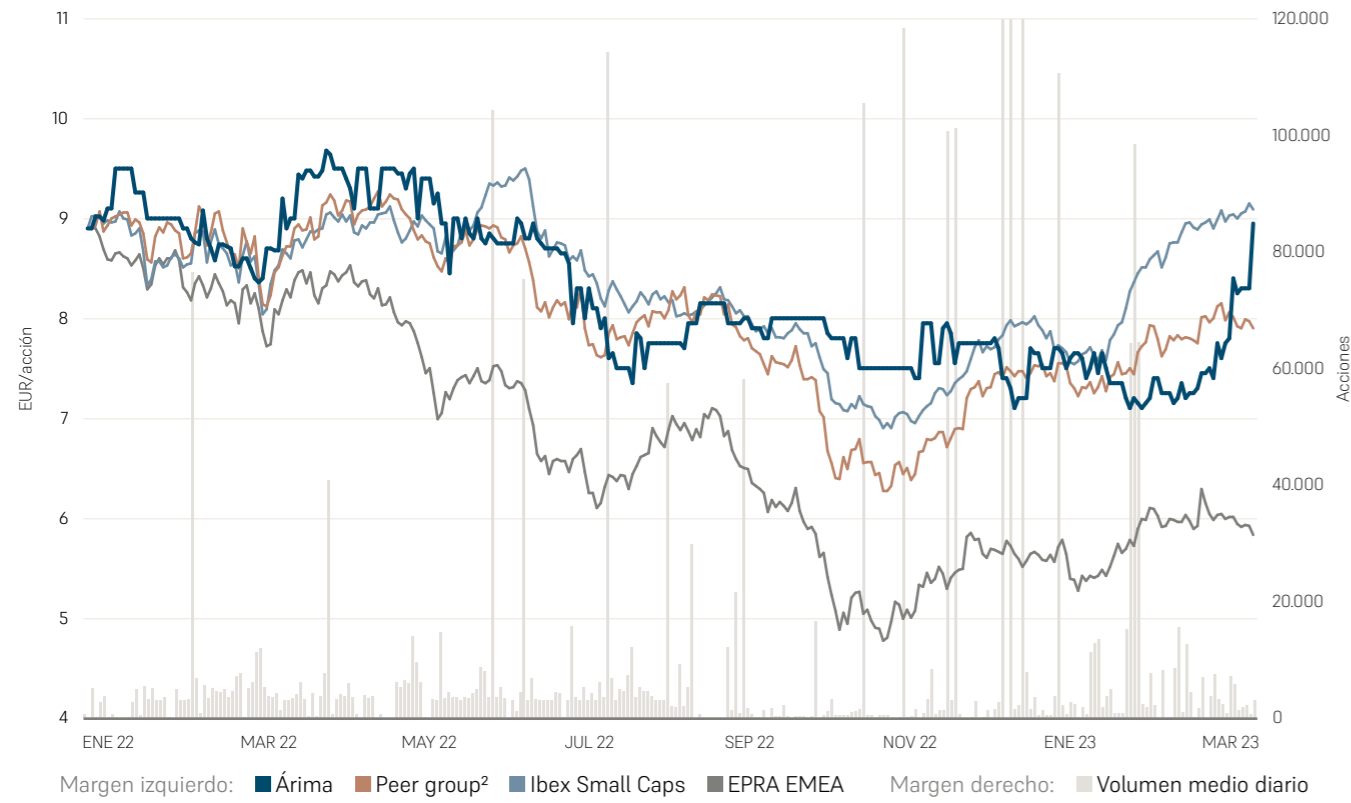
Commitment 2030⁵

-55% decarbonisation Carbon neutral by 2050

(1) Incluye caja y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas. (2) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo. (3) Passing rent generada por la cartera de activos en operación a 31 de diciembre de 2022. (4) Basado en el análisis completo realizado para Botanic y Cadenza por expertos externos independientes. (5) Respecto a 2019 para el carbono operacional de la cartera en términos de CO₂e/m² ocupado.

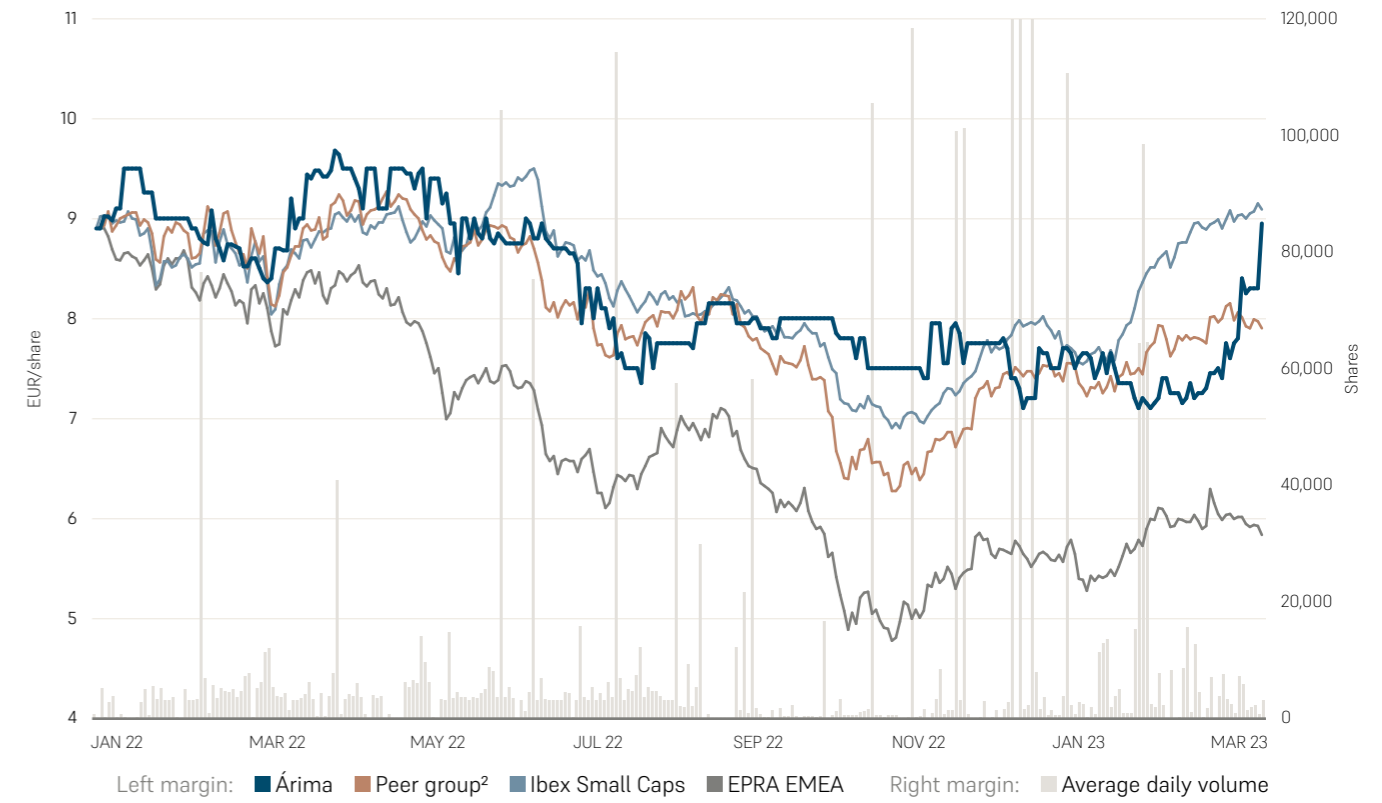
(1) Includes, cash and cash equivalents, short-term investments and financing lines not utilised at year-end. (2) Weighted average; includes spread, upfront costs and hedging, offset by the revenues generated from short-term investments. (3) Passing rent generated by the property portfolio's occupied assets at 31 December 2022. (4) Based on the in-depth study carried out for Botanic and Cadenza by independent external experts. (5) Compared to the portfolio's carbon footprint in 2019 in terms of CO₂e per occupied sqm.

Evolución de la acción¹



(1) Datos reexpresados para representación gráfica (base a 01/01/2022 = precio acción Árima). (2) Socimis españolas que cotizan en el mercado continuo.

Share price performance¹



(1) Data re-based for graphical representation (base at 01/01/2022 = Árima's share price) (2) Spanish REITs listed in the main market.

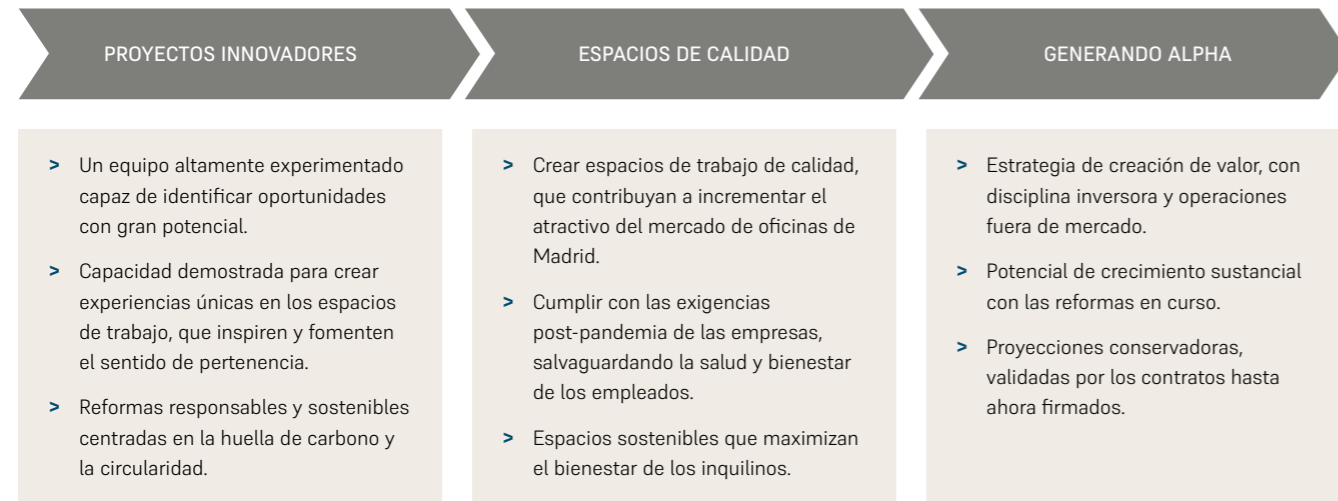


3

La Compañía Our Company

Plan estratégico Strategic plan	28 29
Equipo directivo Management team	32 33
Estructura societaria Corporate structure	40 41

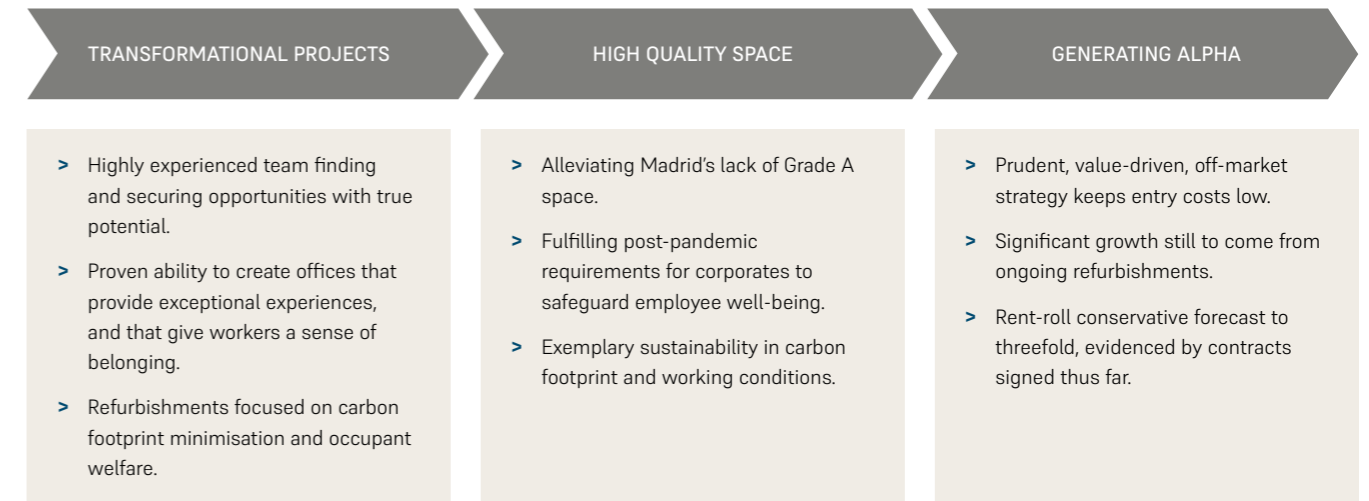
Plan estratégico



Árma apoya su estrategia en las personas que conforman la Compañía: un equipo con décadas de probada experiencia para distinguir, entre todo el mercado, aquellos aquellos activos con potencial para marcar la diferencia y aportar valor a la cartera. Sólo adquirimos edificios que tienen el potencial de convertirse en Clase-A, evaluando a fondo las posibilidades técnicas y urbanísticas.



Strategic plan



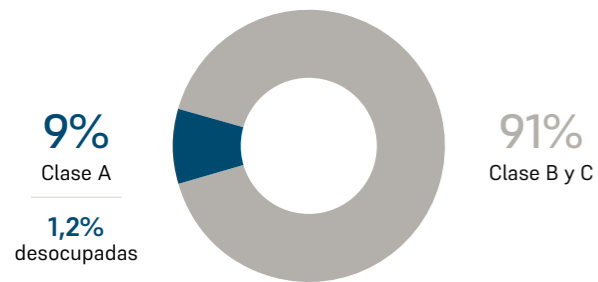
At Árma, our strategy is shaped by the people that make up our company. With decades of proven experience and a keen eye for potential, our team is always scanning the market for standout properties that will add value to our portfolio. Opportunities are thoroughly evaluated for their technical potential and locational features — only those with the makings of a Grade A asset will be taken further.



Estamos centrados en el mercado de oficinas de Madrid, dado el potencial que éste ofrece, sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados y segmentos de forma oportunista.

La escasez de espacio de calidad en Madrid es una oportunidad para Árima. El espacio de calidad representa solo el 10% de la superficie total alquilable de oficinas de la ciudad, y tiene un nivel de ocupación muy elevado.

▼ Parque de oficinas de clase A en Madrid (% SBA)¹



El equipo de Árima, con su experiencia y profundo conocimiento del mercado, es capaz de identificar oportunidades con gran potencial de crecimiento y de generación de rentabilidades atractivas para nuestros accionistas.

Nuestra visión pasa por crear espacios de trabajo de calidad, que transmitan experiencias únicas y diferenciadores, y fomenten el sentido de pertenencia. Así, contribuimos además al bienestar de nuestros inquilinos y sus objetivos de retención de talento.

La sostenibilidad forma parte de nuestro ADN, y la aplicamos a todos los niveles en nuestro negocio. Nuestros objetivos de desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo se integran con nuestra estrategia y definen nuestro día a día. Durante 2022, hemos definido nuestra Estrategia de descarbonización como un paso más hacia un futuro neutro en carbono que se cimenta sobre objetivos concretos y una hoja de ruta clara. Este compromiso a nivel corporativo ha quedado acreditado por prestigiosas instituciones internacionales, que otorgan a Árima sus más altas calificaciones en materia ESG.



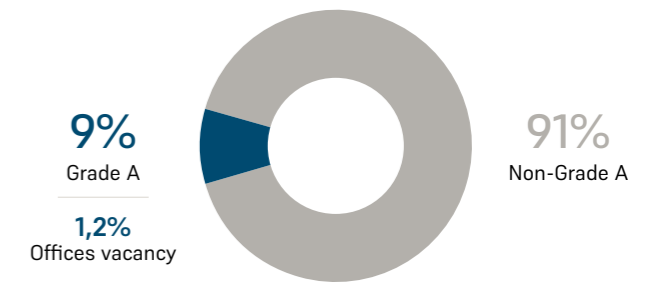
(1) Fuente: JLL Research 2022



Our main focus is on the Madrid office market, given the vast potential it offers, but we also keep a close eye on other consolidated markets and segments on an opportunistic basis.

The shortage of quality space in Madrid is an opportunity for Árima. Quality space represents only 10% of the total leasable office space in the city and has a very high occupancy rate.

▼ Madrid Grade A stock (% by GLA)¹



Árima's team, with its experience and deep knowledge of the market, is able to identify opportunities with great potential for growth and generation of attractive returns for our shareholders.

Our vision is to create quality workspaces that convey unique and differentiating experiences and foster a sense of belonging. In this way, we also contribute to the well-being of our tenants and their talent retention objectives.

Sustainability is embedded in our culture, and we apply it at all levels of our business. Our ESG objectives are woven into our strategy, guiding our decisions day by day. In 2022, we created our Decarbonisation Strategy to take us one step closer to a carbon-neutral future, supported by solid goals and a clear-cut action plan. As a company, our commitment has been recognised by leading international institutions in the form of prestigious ESG awards.



(1) Source: JLL Research 2022

Equipo directivo

El éxito de Árima radica en su equipo directivo, profesionales con una dilatada experiencia y un profundo conocimiento del mercado inmobiliario que trabajan para alcanzar los objetivos de la Compañía y repetir las historias de éxito y superación de proyectos anteriores.

Los miembros del equipo directivo acumulan de media más de dos décadas en el sector y varios años trabajando juntos. Esta larga trayectoria les dota de la capacidad demostrada para identificar oportunidades con gran potencial y crear experiencias únicas en los espacios de trabajo que inspiren y fomenten el sentido de pertenencia de los inquilinos, asegurando el mejor rendimiento para el inversor. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los usuarios y velar por la construcción de un entorno sostenible y tecnológicamente avanzado.

Los miembros del equipo gestor son los encargados de avanzar con Árima y adaptar la Compañía a las exigencias de sus grupos relevantes mediante la toma de decisiones óptimas, viables y sostenibles. Muestra de su compromiso con la Compañía es su participación del 7% en el accionariado de la misma.

Los miembros del equipo gestor se encargan de supervisar todas las fases de la cadena de valor, desde la identificación de los activos para inversión hasta la gestión de los mismos y su potencial reposicionamiento o mejora, siempre atendiendo a cuestiones como el cumplimiento normativo y la sostenibilidad. Todas estas actuaciones se llevan a cabo bajo el paraguas de supervisión del Consejo de Administración.

Esta supervisión se integra con unos férreos valores corporativos: el compromiso, la transparencia y el rigor rigen las actuaciones en el día a día y aseguran la mejor gestión de la Compañía minimizando los potenciales conflictos de interés y solventando cualquier imprevisto.



Management team

Árima's success is built on the tried and tested experience of its management team, a group of professionals offering expert knowledge of the real estate market and who work tirelessly to achieve the Company's objectives and to repeat and improve on the successes of previous projects.

The members of its management team each have over 20 years of experience in the sector and have been working together as a team for several years. This unrivalled expertise allows them to identify high-potential opportunities and create unique workspaces where inspiration thrives and occupiers feel a real sense of belonging, all while ensuring the very best returns for investors. The ultimate goal is to create value for shareholders, offering occupiers spaces that have been designed and executed to the most exacting of standards and that place sustainability and the use of state-of-the-art technology at the heart of their design.

The members of the management team are responsible for ensuring that Árima moves forward and adapts its focus to meet the requirements of its stakeholders via optimal, feasible and sustainable decision-making. The team's 7% ownership interest in the Company demonstrates their unwavering commitment to Árima.

The management team oversees all phases of the value creation chain, from when assets are initially identified for investment, through to their management and potential repositioning, as well as managing matters relating to regulatory compliance and sustainability. The Board of Directors is the body that supervises all work carried out by the management team.

This supervisory role is fully aligned with our corporate values: commitment, transparency and rigour – the principles that govern the day-to-day running of the Company and ensure its optimal management, minimising potential conflicts of interest and efficiently resolving any issues that may arise.



EL EQUIPO DIRECTIVO

Luis López de Herrera-Oria, FRICS

Consejero Delegado y Vice-Presidente ejecutivo del Consejo de Administración

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria es el CEO de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Fue Director ejecutivo de Prima desde 1986 hasta 2002. Durante ese periodo, Prima fue admitida a cotización en la Bolsa de Madrid (1988) y, en 1990, se convirtió en la empresa inmobiliaria más grande de España. En 2002, fundó Rodex Asset Management con un pequeño equipo de antiguos miembros de Prima. Más tarde, en 2007, el negocio principal de Rodex se transfirió a Alza Real Estate, SA, donde desempeñó su carrera como CEO y Consejero independiente. Recientemente, fue Consejero Delegado de Axiare desde 2014 hasta 2018. Luis Alfonso López de Herrera-Oria también ha sido asesor independiente de fondos como Falcon II Real Estate, fundado por Morgan Stanley y CBRE, y ex asesor de iAdvise Partners, EAFI, SL.

Es licenciado en Ciencias Económicas y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (FRICS).

Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS

CFO y Consejera Ejecutiva

Doña Chony Martín Vicente-Mazariegos es la CFO de la Compañía desde su inicio y es miembro del Consejo de Administración. Tiene más de 25 años de experiencia en Dirección financiera, Desarrollo corporativo y en las áreas de Cumplimiento Normativo y de ESG. En la actualidad, es Consejera Independiente en OPDEnergy –productor independiente de Energía Renovable– donde es Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y miembro de la Comisión de Auditoría y Control.

Anteriormente, fue CFO de Axiare desde 2014 a 2018, además de Directora de Relación con Inversores hasta 2016. De 1998 a 2002, trabajó en Prima como parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria. Posteriormente, se unió a Redevco como Directora Financiera con responsabilidad en España, Portugal e Italia dentro de una cartera de 7.500 millones de euros.

Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas y Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y también ha participado en diversos programas de dirección y gestión en el IESE, ESADE e IMD, con especial atención en los Consejos de Administración y en el área de ESG. Actualmente, es profesora en el Instituto de Empresa (IE) y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).

THE MANAGEMENT TEAM

Luis López de Herrera-Oria, FRICS

Chief Executive Officer and Executive Vice-Chairman of the Board of Directors

Boasting more than 30 years of experience in the real estate sector, Mr. Luis López de Herrera-Oria has been the CEO of Árima since it was first founded.

He was Executive Director of Prima from 1986 to 2002, during which time Prima was listed on the Madrid Stock Exchange (first floated in 1988) before going on to become the largest real estate company in Spain in 1990. In 2002, he founded Rodex Asset Management with a small team of former Prima employees. Later, in 2007, the core business of Rodex was transferred to Alza Real Estate, S.A., where he served as CEO and Independent Director. Most recently, he held the position of CEO at Axiare from 2014 to 2018. Luis has also been an independent advisor to funds such as Falcon II Real Estate, founded by Morgan Stanley and CBRE and also previously advised iAdvise Partners, EAFI, S.L.

He holds a degree in Economics and is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS

CFO and Executive Director

Mrs. Chony Martín Vicente-Mazariegos has been the Company's CFO since its creation and sits on the Board of Directors. Chony has over 25 years of experience in financial management, corporate development and in areas relating to regulatory compliance and ESG. She is currently an Independent Director at OPDEnergy –an independent renewable energy production company– where she is Chairwoman of the Appointments and Remuneration Committee and a member of the Audit and Control Committee.

Prior to this she was CFO at Axiare from 2014 to 2018, where she also held the position of Director of Investor Relations until 2016. From 1998 to 2002, she worked at Prima as part of Luis Alfonso López de Herrera-Oria's team. She then went on to join Redevco, a group with a portfolio of €7,500 million AUM, as the Finance Director for Spain, Portugal and Italy.

She graduated in Business Administration and Economics from Madrid's Universidad de Complutense and has also completed various management programmes at IESE, ESADE, and IMD, focusing particularly on the areas of ESG and Boards of Directors. She is currently a lecturer at the Instituto de Empresa (IE) and a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS

Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo

Doña Carmen Boyero-Klossner es miembro fundador de Árima y pertenece a su equipo de Dirección desde su fundación. Carmen ocupa el cargo de Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo, aportando más de 20 años de experiencia internacional, especialmente vinculada con los mercados de capitales.

Forma parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria desde 2015 –primero en Axiare, actualmente en Árima– participando especialmente en la definición de la estrategia y política de comunicación, y potenciando la visibilidad de la empresa ante la comunidad financiera. Anteriormente, trabajó como Analista Senior de renta variable en Londres, en Lehman Brothers (después Nomura), en uno de los equipos mejor valorados en Europa. También formó parte de la Dirección de Estrategia de Swisscom en Suiza.

Carmen es Ingeniero Superior de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y posee un MBA por la London Business School. Asimismo, ha completado varios programas ejecutivos en diversas instituciones académicas de prestigio, incluyendo INSEAD y UCLA, enfocados a los Consejos de Administración y el Gobierno Corporativo. Es Analista Financiera colegiada (CFA) desde 2013 y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS) desde 2019.

Guillermo Fernández-Cuesta Laborde, MRICS

Director Inmobiliario y Adjunto al Consejero Delegado

Don Guillermo Fernández-Cuesta Laborde es uno de los Directores Inmobiliarios y Adjunto al Consejero Delegado de la Compañía desde su inicio. Tiene cerca de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

De 1999 a 2001, fue analista en Hiller Parker (actualmente, CBRE Real Estate, SA). De 2001 a 2004, trabajó como analista en el equipo inmobiliario de Testa Inmuebles en Renta y, desde 2004, desempeñó su carrera como Director Inmobiliario de Rodex Asset Management, cuyo negocio principal fue transferido a Alza Real Estate, SA en 2007. En Alza Real Estate, SA, se convirtió en Director Inmobiliario y de Inversiones y Adjunto al CEO hasta 2014 que abandonó Alza para ser parte del equipo fundador de Axiare Real Estate SOCIMI. Desde entonces fue Director Inmobiliario y Adjunto al CEO de Axiare Real Estate SOCIMI hasta 2018 año en que fue absorbida por parte de Inmobiliaria Colonial.

Guillermo es licenciado en Administración de Empresas (especializado en Finanzas) por la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y también es licenciado por la Universidad South Bank de Londres (BA Hons, International Trading). Tiene un Máster en Gestión Inmobiliaria por la Universidad South Bank de Londres y es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).

Fernando Arenas Liñán

Director Inmobiliario

Don Fernando Arenas Liñán es uno de los Directores Inmobiliarios de la Compañía desde su creación. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

De 1990 a 1995, fue el Director del Departamento de Agencia Nacional de Richard Ellis, SA (actualmente, CBRE). De 1995 a 1998, trabajó en el área inmobiliaria del Grupo Banco Santander. De 1998 a 2002, ejerció como Director de Negocio de Prima Inmobiliaria y, de 2002 a 2004, como Director de Adquisiciones de Tishman Speyer Properties España, SL. De 2004 a 2012, Fernando Arenas se unió a Hines Interests España donde actuó como CEO a partir de 2009. En 2013, estuvo involucrado en la valoración de SAREB por parte de CBRE y, desde otoño de 2013, fue el Director de Inversiones de Talus Real Estate. Fue Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y tiene un MBA por la Madrid Business School y la Universidad de Houston.

Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS

Chief Strategy and Corporate Development Officer

Mrs. Carmen Boyero-Klossner is a co-founder partner of Árima and member of Árima's executive team since inception. She has more than 20 years of international business experience, with a particular focus on capital markets.

She is part of Luis Alfonso López de Herrera-Oria's team since 2015 –previously at Axiare, currently at Árima– shaping the strategy, market positioning and business plan, driving the corporate communication, and establishing relationships with investors worldwide. Prior to that, she was Senior Equity Research Analyst in London, at Lehman Brothers (later Nomura), in one of the top-ranked European equity research teams. She also worked in Swisscom's Strategy division in Switzerland.

Carmen holds an MSc in Telecommunications Engineering from the Universidad Politécnica of Madrid and an MBA from the London Business School. She has completed a number of executive education programs in highly regarded institutions, including INSEAD and UCLA, with a particular focus on Boards and Corporate Governance. She is a Chartered Financial Analyst (CFA) since 2013 and member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) since 2019.

Guillermo Fernández-Cuesta Laborde, MRICS

Real Estate Director and Deputy to the Chief Executive Officer

With over 25 years of experience in the real estate sector, Mr. Guillermo Fernández-Cuesta Laborde has been one of Árima's Real Estate Directors and the Deputy to the CEO since the company was first founded.

From 1999 to 2001, Guillermo worked as an analyst at Hiller Parker (now CBRE Real Estate, S.A.) before becoming a real estate analyst at Testa Inmuebles en Renta in 2001. In 2004, he was appointed Real Estate Director at Rodex Asset Management, the core business of which was transferred to Alza Real Estate, S.A. in 2007. At Alza Real Estate S.A. he was promoted to Real Estate and Investment Director and Deputy to the CEO, a position he held until 2014 when he left to become part of the founding team of Axiare Real Estate SOCIMI. At Axiare he held the role of Real Estate Director and Deputy to the CEO until 2018 when the company was absorbed by Inmobiliaria Colonial.

Guillermo holds a degree in Business Administration (specialising in Finance) from Madrid's Universidad de Alcalá de Henares and also graduated from the London South Bank University (BA Hons, International Trading). He completed a Master's in Real Estate Management from London South Bank University and is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Fernando Arenas Liñán

Real Estate Director

Boasting over 30 years of experience in the real estate sector, Mr. Fernando Arenas Liñán has been one of the company's Real Estate Directors since it was first created.

From 1990 to 1995, he was the Director of the National Agency Department at Richard Ellis S.A. (now CBRE). Following that, from 1995 to 1998, he worked in the real estate division of the Banco Santander Group, before moving to Prima Inmobiliaria where he served as Business Director until 2002. In 2002 he joined Tishman Speyer Properties España as Acquisitions Director, before moving to Hines Interests España in 2004, where he was appointed CEO in 2009, a position he held until he left the company in 2012. In 2013, he participated in CBRE's valuation of SAREB, before becoming the Investment Director of Talus Real Estate in autumn 2013. In 2014, Fernando joined Axiare as a Real Estate Director, a position he held until 2018.

He holds a Law degree from the Universidad Autónoma de Madrid and an MBA from the Madrid Business School and the University of Houston.

Stuart William McDonald, MRICS

Director Inmobiliario

Don Stuart W. McDonald es uno de los Directores Inmobiliarios de la empresa desde su creación. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Entre 1993 y 1998, McDonald trabajó como ejecutivo de valoración para la Valuation Office Agency del Reino Unido en Londres. De 1998 a 2002, fue director asociado de Knight Frank en Madrid y, de 2002 a 2005, fue Director Inmobiliario de Testa. Desde 2005, ejerció como Director de Inversiones y adquisiciones en Hines. Fue Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018.

Estudió Filología en la Universidad de Exeter (Reino Unido) y tiene un título de posgrado de Valoración y Gestión Inmobiliaria de la Universidad Sheffield Hallam (Reino Unido). Es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* desde 1996 y actualmente forma parte del Consejo de RICS en España.

Stuart William McDonald, MRICS

Real Estate Director

With over 25 years of experience in the real estate sector, Mr. Stuart W. McDonald has been one of the Company's Real Estate Directors since it was first founded.

From 1993 to 1998, Stuart worked as a valuation executive for the UK Valuation Office Agency in London. In 1998 he joined Knight Frank's office in Madrid as an Associate Director, where he remained until 2002 when he was appointed as Real Estate Director at Testa Inmuebles en Renta, a position he held until 2005. In 2005, he became Director of Investments and Acquisitions at Hines. In 2014, Stuart joined Axiare as a Real Estate Director, a position he held until 2018.

He studied Modern Languages at the University of Exeter (UK) and holds a postgraduate degree in Real Estate Valuation and Management from Sheffield Hallam University (UK). He has been a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors since 1996 and is currently a member of the RICS Council in Spain.

Fabio Alén Viani, MRICS

Director Inmobiliario

Don Fabio Alén Viani es uno de los Directores Inmobiliarios de la compañía desde su creación en 2018. Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario.

De 2001 a 2006 ejerció como gestor de fondos para Inversafei SA SGIIC, y para Lloyds Investment España SGIIC SA desde 2006 a 2007. Se unió a Hines en 2007 donde ejerció como analista, y como asociado de gestión de inversiones y activos, para sus filiales en España, hasta 2014. De 2014 a 2015, fue Director Inmobiliario de Rodex, y en 2015 se incorporó a Axiare como Director Inmobiliario, hasta 2018.

Es Licenciado en Empresariales con especialidad en Finanzas por la Universidad Complutense de Madrid y también ha cursado un programa sobre Análisis de riesgo e inversión en Project Finance en el Instituto de Estudios Bursátiles (IEB). Fabio es Analista Financiero Europeo Certificado (CEFA) y miembro de la European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). Es miembro también de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Fabio Alén Viani, MRICS

Real Estate Director

With more than 15 years of experience in the real estate sector, Mr. Fabio Alén Viani has been one of the Company's Real Estate Directors since it was first founded in 2018.

He worked as a hedge fund manager for Inversafei S.A. SGIIC from 2001 to 2006 and then for Lloyds Investment Spain SGIIC from 2006 to 2007. He joined Hines in 2007 where he worked as an analyst and an investment and asset management associate for its Spanish affiliates until 2014. In 2014 he was appointed Real Estate Director at Rodex where he worked for a year before joining Axiare in 2015 as a Real Estate Director and where he remained until 2018.

He holds a degree in Business Administration, specialising in Finance, from Madrid's Universidad de Complutense and has also completed a programme on Risk Analysis and Project Finance investment at the Instituto de Estudios Bursátiles (IEB). Fabio is a Certified European Financial Analyst (CEFA) and a member of the European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). He is also a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Pablo de Castro Cardo, MRICS

Director Inmobiliario

Don Pablo de Castro es Director Inmobiliario de la compañía desde el año 2020. Cuenta con más de 11 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Desde 2012 trabajó en Carlton Group como analista de inversiones, después de desempeñar su labor como arquitecto en algunos estudios de arquitectura nacionales e internacionales. En 2014 se incorporó como analista en Axiare más tarde pasando a ocupar el cargo de Director Inmobiliario hasta la absorción de Axiare por Inmobiliaria Colonial en el año 2018. Desempeñó el cargo de Director Inmobiliario en Inmobiliaria Colonial hasta 2020, cuando pasó a incorporarse al equipo de Árima.

M.Arch. Arquitectura por la universidad Politécnica de Madrid, con especialidades en Construcción y Tecnología y en Organización y Gestión. Actualmente cursa el último año del grado de Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Nacional de Educación a Distancia y es profesor del Instituto de Empresa y del MDI (UPM) y es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).

Pablo de Castro Cardo, MRICS

Real Estate Director

With more than 11 years of experience in the real estate sector, Mr. Pablo de Castro has been one of the Company's Real Estate Directors since 2020.

He joined the Carlton Group as an investment analyst in 2012 after working as an architect for a number of national and international architecture firms. He joined Axiare in 2014 as an analyst, before becoming a Real Estate Director, a position he held until 2018 when Axiare was taken over by Inmobiliaria Colonial. He remained as a Real Estate Director at Inmobiliaria Colonial until 2020 when he joined Árima.

Pablo graduated in Architecture from Madrid's Universidad Politécnica, specialising in Construction, Technology, Organisation and Management. Currently, he is in the final year of his Business Administration and Management degree at the Universidad Nacional de Educación a Distancia. He is a lecturer at IE Business School and the MDI (UPM) and is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Estructura societaria

El Grupo Árima, a cierre de 2022, está formado por tres compañías.



ÁRIMA INVESTMENTS



ÁRIMA I+D+i



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

ÁRIMA INVESTMENTS

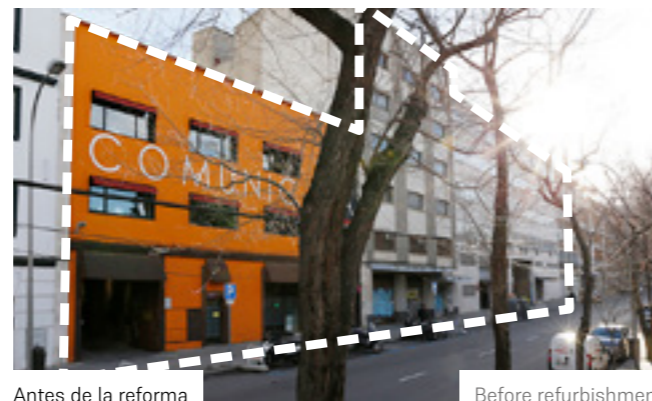
Compañía incorporada al Grupo en 2021 con la adquisición de los números 56 y 58 de la calle Pradillo, operación estratégica de gran relevancia tras la compra en 2020 de Pradillo 54. El proyecto se ha adquirido por un total de 21,7 millones de euros, lo que representa un valor capital de 1.740 euros/m². Sumando los gastos de la reforma, que se espera asciendan a unos 2.100 euros/m², la inversión total ascendería a 3.840 euros/m².

El activo estaba parcialmente ocupado en el momento de la adquisición. A finales de 2022 ya se había completado la demolición de Pradillo 54-56, y se estaba negociando la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento existente en Pradillo 58.

La agrupación de fincas ha posibilitado aumentar la superficie edificable en unos 1.800 m² (~20%) y aumentar las plazas de aparcamiento hasta las 200, para crear un proyecto con un tamaño institucional en uno de los barrios con mayor proyección, muy cerca del CBD de Madrid.

Con este edificio, Árima apuesta por los más altos estándares de diseño, calidad de construcción y sostenibilidad.

Se ha seleccionado al prestigioso estudio de arquitectura b720 para el diseño y ya han comenzado los trabajos para el proceso de licitación de la compañía constructora.



Antes de la reforma

Before refurbishment



Durante la reforma

Ongoing refurbishment

Corporate structure

The Árima Group, at the end of 2022, consists of three companies.



ÁRIMA INVESTMENTS



ÁRIMA I+D+i



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

ÁRIMA INVESTMENTS

The company joined the Árima Group in 2021 when the acquisition of Pradillo 56 and Pradillo 58 was completed – a highly strategic deal that was closed following the acquisition of Pradillo 54 in 2020. The project was acquired for a total of €21.7 million, equating to a cost of €1,740 per sqm. With refurbishment costs estimated at around €2,100 per sqm, the total investment is expected to stand at €3,840 per sqm.

With the property being partially occupied at the time of acquisition, the demolition of Pradillo 54–56 was completed towards the end of 2022 amid negotiations for the early termination of the lease agreement for Pradillo 58.

Grouping the three properties increased the buildable area by circa 1,800 sqm (~20%) and brought the number of parking spaces up to 200, giving rise to a high-potential institutional project in one of Madrid's best office submarkets close to the CBD.

This property pays testament to Árima's steadfast commitment to offering the highest of standards in terms of design, construction quality and sustainability.

The acclaimed architecture studio b720 was selected to create the design for this project, while the tender for the construction work is now open.



Después de la reforma

After refurbishment

ÁRIMA I+D+i

Es la Compañía que agrupa todas aquellas iniciativas relacionadas con la innovación y el desarrollo sostenible del Grupo.

Uno de los proyectos más destacados es nuestra Sala Inmersiva Árima®. Un espacio para representar y explicar nuestros proyectos de reforma de los edificios. A través de la tecnología más avanzada podemos situar a los usuarios en los espacios que disfrutarán en un futuro, creando una verdadera experiencia inmersiva en primera persona, que incluye la visualización, el sonido y los olores que trasladan al futuro inquilino a su edificio.

Gracias a esta iniciativa, reducimos los desplazamientos que implicarían visitar cada uno de nuestros espacios. Los inquilinos, por su parte, pueden visualizar –de manera virtual– las futuras oficinas tras la finalización de la obra y con la implantación final de una forma realista.

El Grupo cuenta con su propia plataforma digital. Hemos trabajado para desarrollar un proyecto para mejorar la accesibilidad a los servicios que ofrecemos dentro de nuestros activos.

Este *software*, unido a elementos físicos, optimiza los sistemas de control de acceso a nuestros edificios, reduciendo los tiempos de espera en un 90% y permitiendo la gestión de reservas de espacios y una mejora radical de la comunicación con los usuarios del edificio.



También canalizamos a través de esta filial todo el desarrollo de nuestras medidas corporativas de sostenibilidad. Trabajando mano a mano con nuestros asesores, adaptamos el enfoque de lo que hacemos para alinearlo con los estándares de revisión de la *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) y las mejores prácticas de la *European Public Real Estate Association* (EPRA).



ÁRIMA I+D+i

This is the Company that encompasses all initiatives relating to innovation and sustainable development within the Group.

One of the most distinguished projects is our Árima Immersive Room®. A space to present and showcase our refurbishment projects. With the use of cutting-edge technology –including image projection and the use of sound and smell– we create a truly immersive experience that can digitally transport clients and give them a first-hand view of the spaces they will enjoy in the future.

This initiative reduces the amount of travel required, allowing occupiers to virtually visit their future office and see exactly how it will look once the refurbishment and fit-out are complete.

The Group has its own proprietary digital platform. We have been working on a project to improve user accessibility to the services offered in our buildings.

This software, along with other key features and elements, optimises the building access control systems and cuts waiting times by 90%, allowing space reservation management and radically enhancing communication with occupiers.



We also channel all development of our corporate sustainability measures through I+D+i. Working hand-in-hand with our advisors, we align our focus with the standards and best practices of the *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) and the *European Public Real Estate Association* (EPRA).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

Esta Compañía es la matriz del Grupo, ostentando el 100% de la participación de sus dos filiales. En ella, se desarrolla la mayor parte de la actividad patrimonial, así como las obras de reforma de los edificios Cadenza y Dune y la gestión de los activos en explotación.

La estructura de capital actual de Árima se compone de fondos propios y deuda. La Compañía supervisa los mercados continuamente, estableciendo un equilibrio que le permita mantener una adecuada combinación de ambos con la máxima flexibilidad.

Fondos propios

Los fondos propios comprenden el capital social emitido, la prima de emisión, las reservas y las ganancias acumuladas. A 31 de diciembre de 2022, el capital social de Árima sumaba 284.294 miles de euros compuesto por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas de la misma clase y serie.

A 31 de diciembre de 2022, los accionistas más significativos de la Compañía, según refleja la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son:

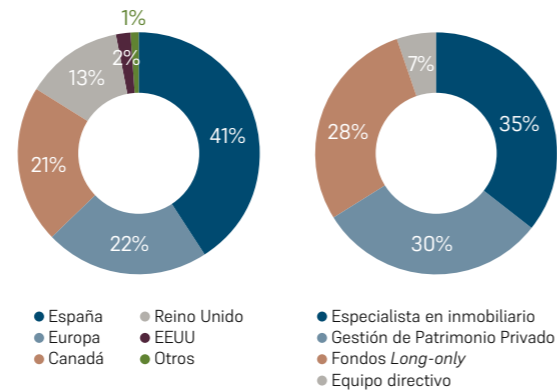
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293
Asúa de Inversiones, S.L.	7,951
Rodex Asset Management	5,020
TR Property Investment Trust PLC	5,008
Torrblas, S.L.	5,000
Fidelity Select Portfolios	3,548
Total	46,820

El accionariado de Árima se caracteriza por tener un porcentaje significativo de inversores a largo plazo, así como de especialistas en el sector inmobiliario. La procedencia del capital tiene un alto componente internacional y se encuentra muy diversificada entre Europa y América del Norte.

Durante 2022 ha habido importantes movimientos dentro del accionariado que demuestran el interés en el Grupo Árima. Durante el periodo, se han incorporado dos nuevos accionistas mayoritarios: Torrblas, S.L. y Asúa de Inversiones, S.L., inversores españoles a muy largo plazo de gran prestigio y solidez.

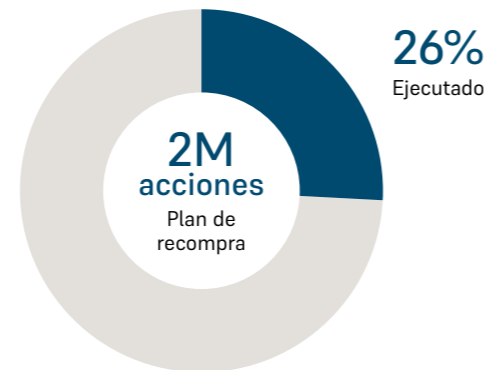
El equipo directivo ha continuado mostrando su compromiso con Árima, con una participación del c.7% en la Compañía. Además, el Consejero Delegado ha adquirido acciones adicionales en diciembre de 2022.

▼ Ubicación y perfil del inversor



En julio se lanzó el plan de recompra de acciones por un importe máximo de 20 millones de euros o 2.000.000 de acciones, con el fin de devolver capital a los accionistas o de realizar pagos en especie. Desde el lanzamiento, la Compañía ha ejecutado el 26% de su máximo objetivo en número de acciones¹, lo que representa el 1,8% de las acciones emitidas.

▼ Plan de recompra



(1) A 14 de febrero de 2023.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

Árima Real Estate SOCIMI is the Group's parent company, holding 100% of the shares of its two subsidiaries. It oversees most of the real estate and asset management operations, as well as the refurbishment works of the Cadenza and Dune buildings and the management of its occupied properties.

Árima's current capital structure comprises debt and equity, with the Company continuously monitoring the markets to ensure it maintains an adequate balance of both, with maximum flexibility.

Equity

Shareholders' equity comprises issued share capital, share premiums, reserves and retained earnings. At 31 December 2022, Árima's share capital totalled €284,294 thousand, comprising 28,429,376 shares each with a nominal value of €10 per share, all of the same class and series.

According to the Spanish Securities Markets Commission (CNMV), the Company's significant shareholders at 31 December 2022 were:

Entity	% voting rights allocated to shares
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293
Asúa de Inversiones, S.L.	7,951
Rodex Asset Management	5,020
TR Property Investment Trust PLC	5,008
Torrblas, S.L.	5,000
Fidelity Select Portfolios	3,548
Total	46.820

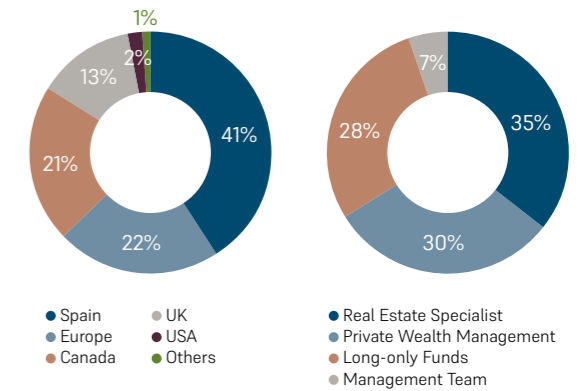
Long-term investors, as well as real estate specialists, account for a high percentage of Árima's shareholding. The invested capital is primarily international, with a wide range of European and North American investors.

There were significant changes in the shareholder structure in 2022, reflecting interest in the Árima Group. Two new majority shareholders invested on a very-long-term basis: Torrblas, S.L. and Asúa de Inversiones, S.L., both highly reputable and solid Spanish investors.

(1) As at 14 February 2023.

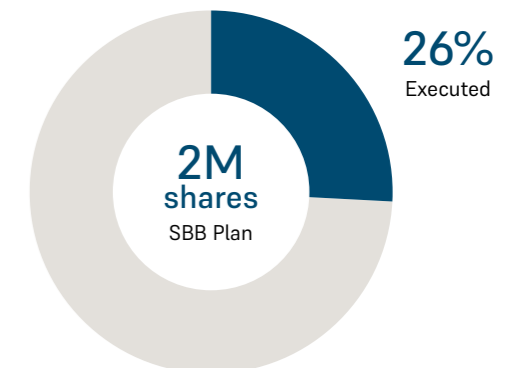
The management team continues to demonstrate its commitment to Árima, holding close to 7% of the Company. The CEO acquired more shares in December 2022.

▼ Investor location and profile



The plan to repurchase shares for a maximum of €20 million or 2,000,000 shares was launched in July so as to reimburse capital to shareholders or make payments in kind. Since the launch, the Company has bought back 26% of the targeted maximum number of shares¹, representing 1.8% of shares issued.

▼ Share Buy-back Plan



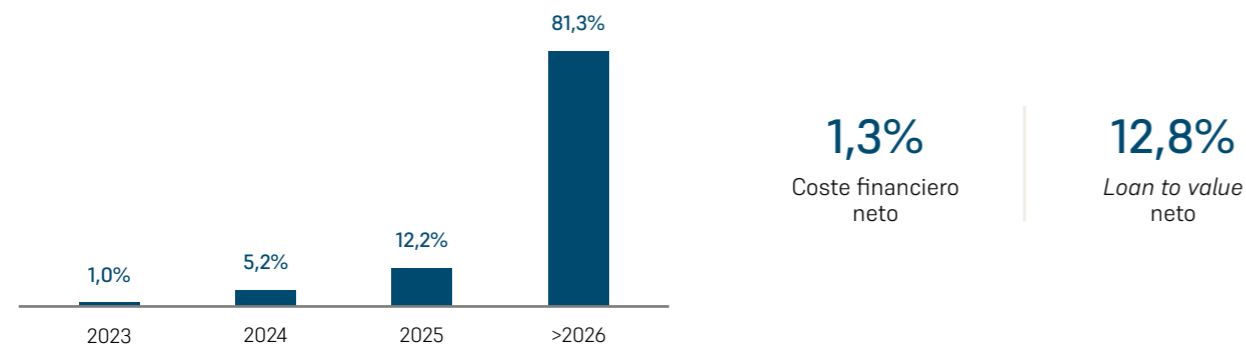
Deuda

La deuda del Grupo está compuesta por acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo, todos ellos calificados como verdes en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad.

A cierre de 2022 el importe total de la deuda dispuesta¹ asciende a 121 millones de euros, lo que supone un reducido *Loan To Value* neto del 12,8%, permitiendo margen de maniobra a la hora de financiar posibles nuevas adquisiciones.

El coste financiero neto a 31 de diciembre es del 1,3%² (*net all-in cost*). Cabe destacar que, en los contratos de financiación, se incluyen periodos de carencia significativos que implica que la devolución principal de la deuda se realice a vencimiento. Es importante resaltar la ausencia de costes en caso de cancelación anticipada. Durante el año, se ha firmado la disposición de cuatro tramos adicionales de deuda de acuerdo con el calendario de los proyectos que la Compañía tiene en ejecución. Asimismo, se ha realizado una importante inversión en eficiencia energética y sostenibilidad en logístico, la cual también ha sido financiada en el ejercicio.

▼ Perfil de vencimiento de la deuda viva a 31/12/2022



(1) A coste amortizado. (2) Coste neto ponderado de la deuda financiera y los ingresos por remuneración en depósitos.

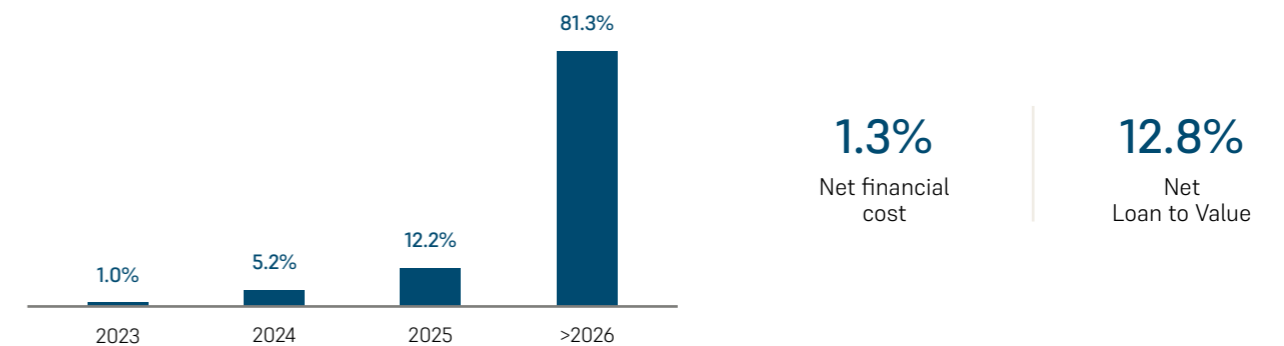
Debt

The Group's debt comprises long-term bilateral green loan agreements in line with our commitment to sustainability.

At the end of 2022, the total amount of debt drawn down¹ amounted to €121 million. This equates to a reduced net Loan To Value of 12.8%, which offers room for manoeuvre in terms of financing potential new acquisitions.

The net financial cost at 31 December was 1.3%² (net all-in cost). The financing agreements include significant grace periods with high amounts of debt repayable at maturity. It is important to highlight the absence of costs in the event of early cancellation. A further four debt tranche drawdowns were arranged during the year, in line with the Company's current project timelines. A major investment in logistics energy efficiency and sustainability was also funded during the year.

▼ Debt maturity profile as of 31/12/2022



(1) Amortised cost. (2) Weighted net cost of borrowings and interest income on deposits.

4

Cartera de Activos Our Asset Portfolio

Introducción	50
Introduction	51
Cartera de activos	54
Property portfolio	55
Gestión activa	110
Active management	111
Valoración	116
Valuation	117

Introducción

El equipo de Árima trabaja con un objetivo de creación de valor a partir de proyectos transformadores y sostenibles. Para ello, se analizan e identifican los activos adecuados en zonas con potencial, y se trabaja para transformarlos, con excelentes certificaciones ambientales y una huella de carbono significativamente menor. La amplia experiencia del equipo en el sector inmobiliario posiciona a Árima como un referente para inquilinos y accionistas.

La estrategia de la Compañía se centra en invertir principalmente en edificios de oficinas de gran calidad, o con potencial para serlo, en las zonas más consolidadas de Madrid y Barcelona, que han registrado la mayor actividad de alquiler e inversión en los últimos ciclos inmobiliarios. Mediante el reposicionamiento, la reversión y el arrendamiento se materializan los objetivos de la Compañía y se obtiene una cartera equilibrada compuesta por inmuebles en desarrollo y en explotación.

Árima invierte principalmente en propiedades a precios inferiores al valor de reposición, que representan excelentes oportunidades de inversión considerando los precios históricos.

El Grupo basa su actividad en una gestión responsable y eficiente, con un enfoque al desarrollo socioeconómico sostenible de las zonas donde opera. Nuestra gestión activa de la cartera está orientada a mejorar la calidad y eficiencia de los inmuebles para hacerlos más sostenibles y ofrecer mayor bienestar a los usuarios. Con todo ello mejoramos la fidelización de los arrendatarios, generando una rentabilidad estable.

Árima lleva a cabo toda su actividad en el marco de sus valores corporativos: calidad, confianza y compromiso social.



Introduction

Árima's goal is to create value via sustainable projects with the potential to transform. To do this, the Company explores and identifies suitable assets in up-and coming areas, then works to transform them, obtaining the most exacting of environmental certifications and significantly lowering their carbon footprints as part of the process. Its extensive experience in the real estate sector makes Árima a point of reference for both tenants and shareholders.

The Company's strategy primarily involves investing in office buildings that are either prime or have the potential to become prime and which are located in the most consolidated areas of Madrid and Barcelona – where we have seen the highest levels of rental and investment activity in recent real estate cycles. Through repositioning, reversion and leasing, the Company is able to achieve its objectives and maintain a balanced portfolio of both assets under development and occupied properties.

Árima primarily invests in properties with prices below their replacement value and that offer excellent investment opportunities compared with previous transaction prices.

Central to the way Árima operates is responsible and efficient property management with a focus on the sustainable socio-economic development of the areas where its assets are located. The Company actively manages its property portfolio, improving on quality and efficiency in order to make them more sustainable and enhance occupier well-being and thereby boost tenant loyalty and ensure stable returns.

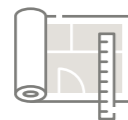
Árima has three core values: quality, trust and social commitment.

Principales indicadores 2022



9 activos

8 edificios de oficinas,
1 nave logística



101.927 m²

De superficie bruta
alquilable total



380 M€

Valor bruto
de los activos



+16.000 m²

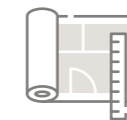
De nuevos
arrendamientos

Key indicators 2022



9 assets

8 offices,
1 logistics warehouse



101,927 sqm

Total Gross
Leasable Area



€380M

Gross Asset Value



+16,000 sqm

In new leases

▼ Desglose de la cartera

M. EUR salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (€/m²) ³	GAV ⁴	Tasa de ocupación	Renta bruta anualizada ⁵ (€'000)	Renta neta anualizada ⁵ (€'000)	Rentabilidad ⁶	NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹												
Oficinas	5	36.326	625	137	141	3.455	203	68%	7,188	5,869	5,2%	2,9%
Madrid	5	36.326	625	137	141	3.455	203	68%	7,188	5,869	5,2%	2,9%
CBD	2	8.381	89	42	43	4.773	78	100%	3,377	2,952	8,0%	3,8%
Madrid centro (M30)	1	7.108	110	32	33	4.103	32	100%	1,741	1,554	5,4%	4,8%
Madrid periferia	2	20.838	426	63	65	2.705	93	44%	2,070	1,363	3,3%	1,5%
Logística	1	25.694	–	16	17	638	35	100%	2,205	2,123	13,4%	6,1%
Madrid	1	25.694	–	16	17	638	35	100%	2,205	2,123	13,4%	6,1%
Total activos en operación	6	62.020	625	154	158	2.288	238	81%	9,393	7,992	6,1%	3,4%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	3	39.907	656	75	77	1.854	142					
Madrid	3	39.907	656	75	77	1.854	142					
CBD	–	–	–	–	–	–	–					
Madrid centro (M30)	1	12.500	200	22	22	2.117	50					
Madrid periferia	2	27.407	456	53	55	1.752	92					
Logística	–	–	–	–	–	–	–					
Activos en reforma	3	39.907	656	75	77	1.854	142					
Total cartera	9	101.927	1.281	229	235	2.127	380					

A cierre del ejercicio 2022, la cartera de Árima está compuesta por 9 activos de los cuales ocho son oficinas y uno logístico. Se trata de activos de clase A, 100% ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital.

La superficie bruta alquilable aumenta en 2022 hasta alcanzar los 101.927 m² gracias al buen progreso de las reformas, principalmente a la agrupación de fincas del activo Pradillo que ha permitido aumentar la superficie edificable del proyecto en un aprox. 20%.

La suma de la superficie de las oficinas asciende a un total de 76.233 m² y 1.281 plazas de aparcamiento mientras que el activo logístico se extiende en 25.694m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de los activos de oficinas se sitúa en un 81% gracias a un récord de arrendamientos firmados en el año (16.197 m²) que aumentan la ocupación en 10 puntos porcentuales⁸. La nave logística está arrendada en su totalidad.

Las mejoras acometidas en los inmuebles y los arrendamientos firmados durante el periodo han incrementado la valoración de cartera hasta situarse en 380M€.

(1) Según las recomendaciones de EPRA, los activos en operación comprenden los activos alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Cadenza, Dune y Pradillo. (2) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneo; otros tipos, como las plazas en superficie o las plazas para motos, no se incluyen en esta cifra. (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento. (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022. Las evaluaciones externas independientes se realizan dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre. (5) Renta pasante 'topped-up'. (6) Renta pasante 'topped-up' dividida por el precio de adquisición. (7) Calculados como la renta pasante a fecha del balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor neto de mercado de los activos en propiedad. (8) Compara las inversiones inmobiliarias a 31/12/2022 que también lo eran a 31/12/2021.

▼ Portfolio breakdown

EUR m. unless specified	Assets (#)	GLA (sqm)	Parking (slots) ²	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (€/sqm) ³	GAV ⁴	Occupancy rate	Annualised GRI ⁵ (€'000)	Annualised NRI ⁵ (€'000)	Gross yield ⁶	NIY ⁷
INVESTMENT PROPERTIES¹												
Offices	5	36,326	625	137	141	3,455	203	68%	7,188	5,869	5,2%	2,9%
Madrid	5	36,326	625	137	141	3,455	203	68%	7,188	5,869	5,2%	2,9%
CBD	2	8,381	89	42	43	4,773	78	100%	3,377	2,952	8,0%	3,8%
Inner Madrid (M30)	1	7,108	110	32	33	4,103	32	100%	1,741	1,554	5,4%	4,8%
Greater Madrid	2	20,838	426	63	65	2,705	93	44%	2,070	1,363	3,3%	1,5%
Logistics	1	25,694	–	16	17	638	35	100%	2,205	2,123	13,4%	6,1%
Madrid	1	25,694	–	16	17	638	35	100%	2,205	2,123	13,4%	6,1%
Total investment properties	6	62,020	625	154	158	2,288	238	81%	9,393	7,992	6,1%	3,4%
REDEVELOPMENTS												
Offices	3	39,907	656	75	77	1,854	142					
Madrid	3	39,907	656	75	77	1,854	142					
CBD	–	–	–	–	–	–	–					
Inner Madrid (M30)	1	12,500	200	22	22	2,117	50					
Greater Madrid	2	27,407	456	53	55	1,752	92					
Logistics	–	–	–	–	–	–	–					
Redevelopments	3	39,907	656	75	77	1,854	142					
Total Portfolio	9	101,927	1,281	229	235	2,127	380					

At the end of 2022, Arima's portfolio comprised nine assets, including eight offices and one logistics warehouse. Its assets are Grade A and are all located in consolidated areas of Madrid.

The gross lettable area increased to 101,927 sqm in 2022 due to the progress made in the Company's refurbishments – largely a result of the work undertaken to combine the properties at the Pradillo asset where an additional circa 20% has been added to the project's buildable area.

The office complex features 76,233 sqm and 1,281 parking spaces, while the logistics warehouse is set over 25,694 sqm and equipped with 29 loading docks. The occupancy rate for the portfolio's office properties stands at 81%, up 10% year-on-year⁸, thanks to the record number of leases signed in 2022 (16,197 sqm). The logistics warehouse is fully leased.

The improvements made to the properties and the leases signed over the course of the last year have raised the value of the portfolio to €380 million.

(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include, Cadenza, Dune and Pradillo. (2) Includes underground parking slots only; other types such as overground slots or motorcycle slots are not included in this figure. (3) Adjusted for parking. (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) as of 31 December 2022. External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December. (5) Topped-up passing rental income. (6) Topped-up annualized GRI divided by acquisition price. (7) Calculated as the annualised rental income based on the topped-up cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the net market value of the property. (8) Compares real estate investments at 31/12/2022 versus 31/12/2021.

Cartera de activos

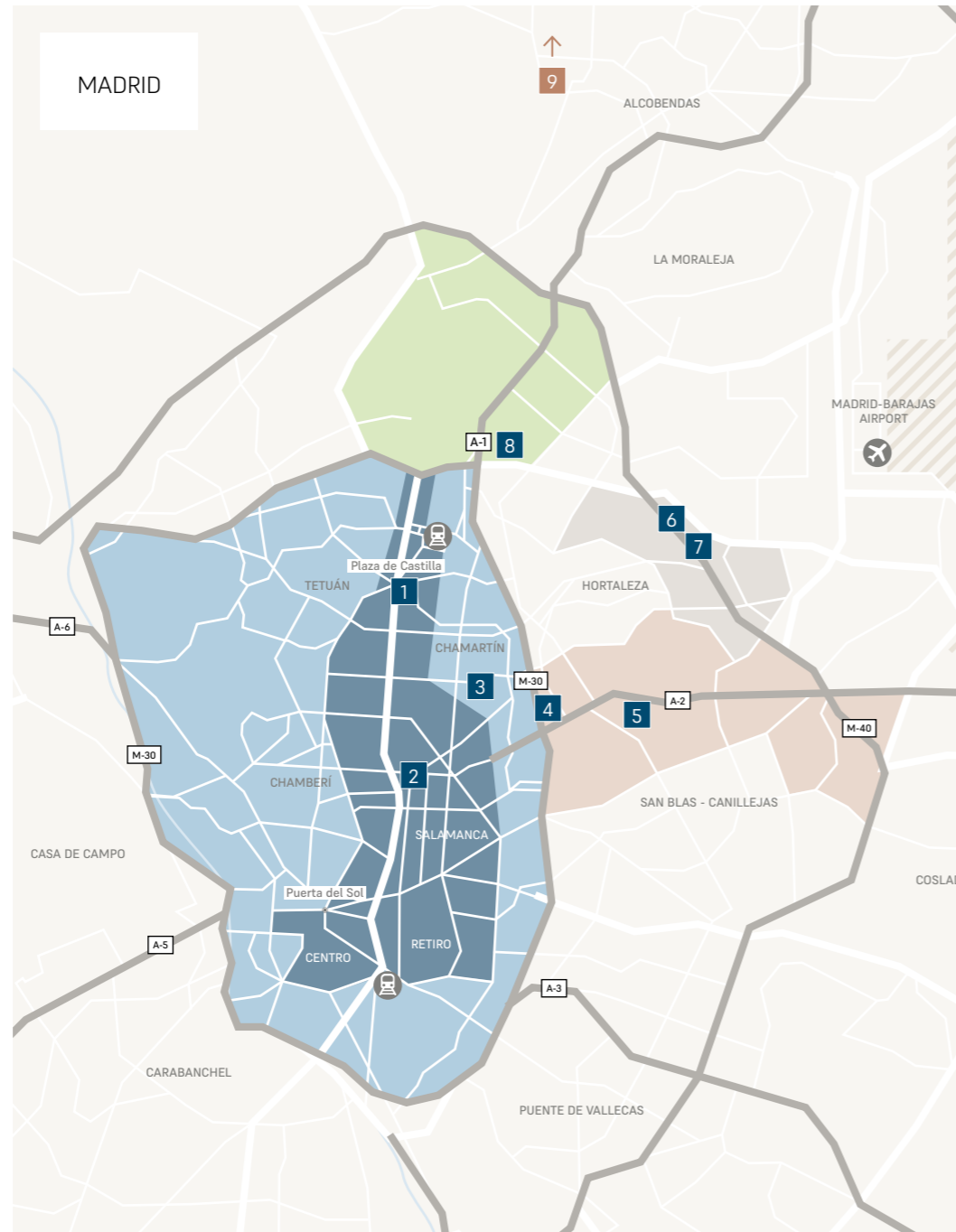
Property portfolio

OFICINAS OFFICES

- 1 Habana
 - 2 MM39
 - 3 Pradillo
 - 4 RMA
 - 5 Botanic
 - 6 Cristalia
 - 7 Cadenza
 - 8 Dune
- 1 Madrid CBD
 - 2 Madrid Centro
Central Madrid
 - 3 A2/M30
 - 4 Campo de las Naciones
 - 5 Las Tablas/Manoteras

LOGÍSTICA LOGISTICS

- 9 Guadalix



1 Habana



2 MM39



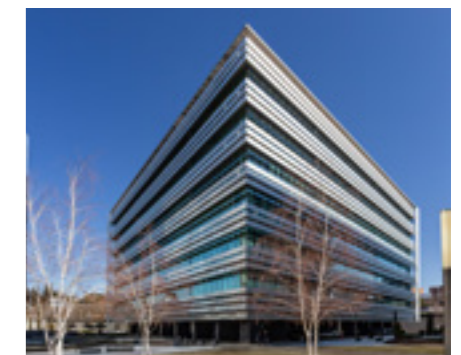
3 Pradillo



4 RMA



5 Botanic



6 Cristalia



7 Cadenza







8 Dune



9 Guadalix

1 Habana

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
■ Madrid CBD
-  **SBA**
4.356 m²
-  **PLAZAS PARKING**
65 (+25% eléctricas)

1 Habana

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
■ Madrid CBD
-  **GLA**
4,356 sqm
-  **PARKING SPACES**
65 (+25% electric)



DESCRIPCIÓN

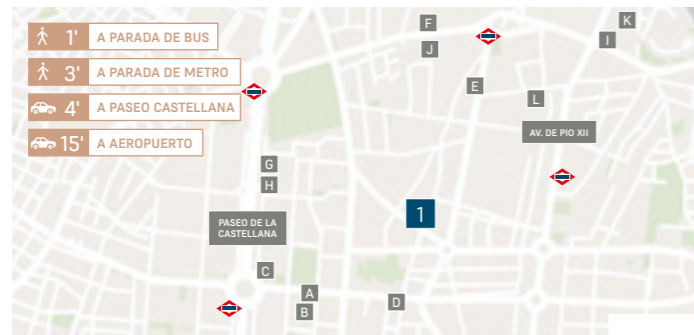
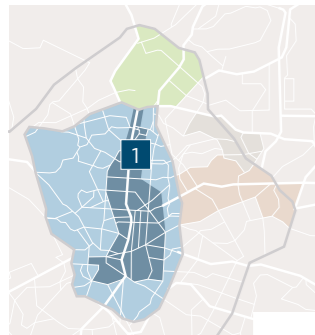
Edificio de oficinas exento de clase A, situado en el distrito de negocios de Madrid (CBD). El edificio cuenta con un total de 4.356 m² de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco plantas. Dispone de plantas de unos 1.000 m², una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo.

La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 y han finalizado a finales de 2022. El proyecto de reforma ha sido diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren y ha abarcado la redistribución, la nueva entrada al edificio, las zonas comunes, las nuevas instalaciones, la fachada y las zonas de oficinas. La entrada al edificio está ahora a nivel de calle por la parte frontal, lo que aumenta aún más su protagonismo y visibilidad. Se ha alquilado en su totalidad a un único inquilino de primera categoría que ocupa el edificio desde finales de 2022.

UBICACIÓN

El edificio se encuentra situado en la zona norte del CBD de Madrid, con gran visibilidad desde Paseo de la Habana y acceso inmediato al Paseo de la Castellana. Cuenta con excelentes conexiones de transporte: las estaciones de metro de Cuzco y Pío XII están a escasa distancia, y proporcionan una rápida conexión con el aeropuerto de Madrid Barajas. Se accede fácilmente a la M30 a través de Alberto Alcocer. La propiedad se beneficia de una amplia selección de servicios locales a su alcance, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

MAPA DE LA ZONA



- A Philip Morris
- B Volvo
- C Ministerio de Industria
- D Ticketea
- E Comunidad de Madrid
- F ESADE Business School
- G LinkedIn
- H Spaces
- I Neinver
- J Laboratorios Alter
- K DLV
- L Universidad Alfonso X

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	21/12/2018
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	18,5M€
Precio neto de adquisición	4.247 €/m ²
Capex esperado	11,5M€
Capex esperado	2.640 €/m ²
Inversión Total	30M€
Inversión Total	6.888 €/m ²
Rentabilidad	6-7%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

DESCRIPTION

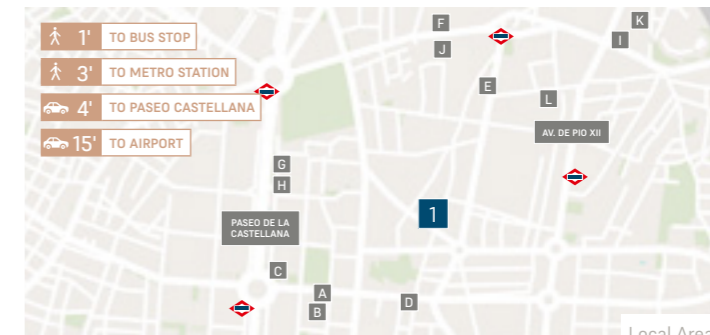
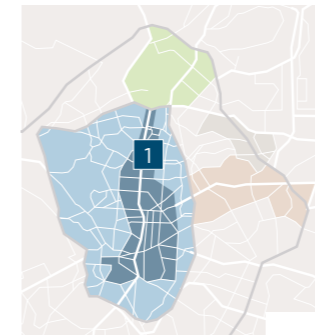
A stand-alone Grade A office building located in Madrid's prime CBD. The property offers a GLA of 4,356 sqm arranged over five floors and features bright, flexible office spaces. Each floor comprises approximately 1,000 sqm, while the property also benefits from a large roof terrace and 65 underground parking spaces.

The property boasts excellent visibility and is ideal for housing a flagship corporate headquarters. Refurbishment works began in H2 2020 and were completed at the end of 2022. This project, the work of architects Fenwick Iribarren, has resulted in a new layout and building entrance, upgraded office and communal spaces, new fixtures and services and improvements to the façade. The main entrance is now at street level to the front of the building, enhancing its visual presence. The entire property has been let to a single top-tier tenant, who took up occupancy in late 2022.

LOCATION

Located in the northern part of Madrid's CBD, Habana boasts excellent visibility from Paseo de la Habana and immediate access to Paseo de la Castellana. It offers first-rate transport links, and with Cuzco and Pío XII metro stations just a short walking distance away, it offers a quick connection to Madrid Barajas airport. The M-30 ring road is also easily accessed via Alberto Alcocer. A wide selection of local amenities are within easy reach of the property, with a multitude of shops and restaurants to choose from, as well as a number of schools and hospitals.

LOCAL MAP



- A Philip Morris
- B Volvo
- C Ministerio de Industria
- D Ticketea
- E Comunidad de Madrid
- F ESADE Business School
- G LinkedIn
- H Spaces
- I Neinver
- J Laboratorios Alter
- K DLV
- L Universidad Alfonso X

KEY FACTS

Acquisition Date	21/12/2018
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€18,5m
Net Acquisition Price	4.247 €/sqm
Expected Capex	€11,5m
Expected Capex	2.640 €/sqm
Total Investment	€30m
Total Investment	6.888 €/sqm
Yield on Cost	6-7%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

El activo está diseñado para incluir los más altos estándares de sostenibilidad. Así, el proyecto incorpora una fachada de Krion®, material que funciona como bactericida y depurador de aire, un 90% de los puestos de trabajo con luz natural y una optimización de los sistemas de accesos.

Entre las instalaciones destacan ascensores de última generación, sistemas de aire acondicionado VRV con filtros fotocatalíticos, luminarias de bajo consumo y aislamientos de última generación. Además, el activo cuenta con una instalación solar térmica en cubierta que permite aprovechar la energía solar para generar agua caliente. Toda la gestión de estas instalaciones está centralizada en un BMS (*Building Management System*) que permite la monitorización del buen funcionamiento del edificio y de los consumos, para asegurar la máxima eficiencia.

Los usuarios del edificio cuentan con numerosas superficies ajardinadas, diseñadas por Fernando Martos, para aportar esa conexión con la naturaleza tan positiva para el bienestar.

Para fomentar la movilidad sostenible, el edificio cuenta con una dotación de 15 bicicletas eléctricas, así como un 25% de plazas habilitadas para recargar vehículos eléctricos.

Tras la reforma, se ha mejorado la certificación energética del activo logrando una calificación A reconociendo una reducción del 60% de los consumos y del 73% de las emisiones de CO₂ gracias a las mejoras llevadas a cabo.

A fecha de publicación del presente informe el activo ya ha obtenido la certificación LEED Oro, estando a la espera de las certificaciones WELL Oro y WELL Health & Safety.



SUSTAINABILITY

The property has been designed to meet the most exacting sustainability standards. For example, it features a Krion® façade –a material that both kills bacteria and purifies air– offers optimised access control and 90% of the workstations benefit from natural light.

In terms of its installations, standout features include its state-of-the-art lifts, VCR air conditioning systems with photocatalytic filters, energy efficient lighting and the latest insulation technology. A solar thermal system fitted on the roof provides the energy for water heating. The property is equipped with a central Building Management System (BMS), allowing its performance and use of resources to be monitored for maximum efficiency.

Users have access to an abundance of green spaces designed by Fernando Martos. These create a link with the natural world, with all its powers to promote well-being.

To encourage sustainable mobility, a fleet of 15 electric bicycles is available for tenant use, and 25% of parking bays have electric charging points.

The refurbishment has resulted in a significant boost to the property's energy performance. It now holds a A rating, reflecting a 60% reduction in energy use and a 73% reduction in CO₂ emissions.


At the time of publication of this report, the property has been awarded LEED Gold certification, with WELL Gold and WELL Health & Safety pending.




2 MM39

María de Molina 39, Madrid

 SECTOR
Oficinas


 UBICACIÓN
■ Madrid CBD


 SBA
4,025 m²

 PLAZAS PARKING
24

2 MM39

María de Molina 39, Madrid

 PROPERTY TYPE
Offices

 LOCATION
■ Madrid CBD

 GLA
4,025 sqm

 PARKING SPACES
24



DESCRIPCIÓN

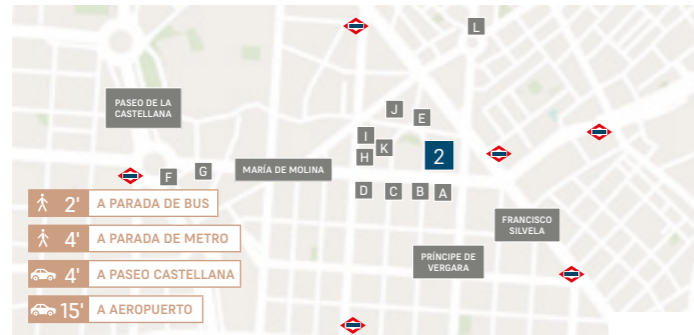
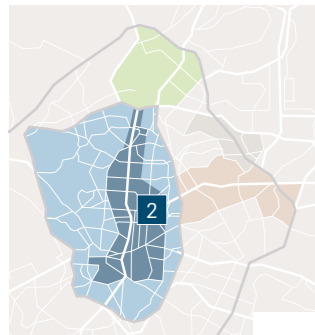
Edificio de oficinas *prime* situado en el corazón del CBD de Madrid, adquirido parcialmente en varias fases a diferentes propietarios. El inmueble ofrece a los inquilinos unas plantas luminosas y flexibles de unos 1.200 m², algo poco frecuente en esta ubicación. Se llevó a cabo una reforma integral de tres plantas que se han alquilado una vez finalizadas las obras, situando el activo en un nivel de ocupación del 100%.

Las obras realizadas incluyen el refuerzo de la estructura del suelo, la instalación de ventanas en la fachada, nuevos aseos, un nuevo sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, suelos elevados, falso techo y acabados del más alto nivel en las zonas del vestíbulo de los ascensores. También se ha añadido una nueva escalera de incendios exterior que ha permitido duplicar los niveles de ocupación permitidos del edificio.

UBICACIÓN

El inmueble está situado en la calle María de Molina, una de las principales arterias de Madrid, que goza de excelentes accesos y comunicaciones. Se trata de una ubicación muy solicitada por las empresas ya que la zona se beneficia de una amplia gama de opciones de transporte público, y un excelente nivel de servicios locales de alta calidad.

MAPA DE LA ZONA



- A Renovalia
- B Farmaindustria
- C AEAT
- D Mastercard
- E CNMV
- F Caixabank
- G Goldman Sachs
- H SEPI
- I Biogen
- J Banco Sabadell
- K ICEA
- L Utopicus

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	20/12/2018-28/02/2019
Estrategia creación de valor	Reforma parcial
Precio neto de adquisición	23,6M€
Precio neto de adquisición	5.863 €/m ²
Capex esperado	3M€
Capex esperado	745 €/m ²
Inversión Total	26,6M€
Inversión Total	6.609 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

DESCRIPTION

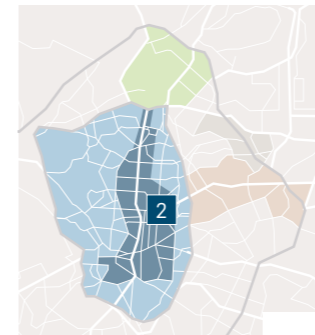
Acquired from a number of different owners across several phases, this prime office building is located in the heart of Madrid's CBD. The property offers a light-filled, flexible office space of approximately 1,200 sqm – qualities that are not easy to come by in this area. Three vacant floors underwent a full-scale refurbishment before being let, with the property now finding itself 100% fully let.

As part of the refurbishment works, the building's floor structure was reinforced, windows were installed in its façade, the toilets, HVAC system, raised floors and suspended ceilings were replaced and the lift and lobby areas were upgraded with premium finishes. The addition of a new external fire escape also doubled the building's permitted occupancy levels.

LOCATION

The property is located on Calle María de Molina, one of Madrid's main arterial roads, boasting excellent access and communications. This area is highly sought-after by companies looking for offices, as it benefits from a wide range of public transport options and high-quality local services.

LOCAL MAP



- A Renovalia
- B Farmaindustria
- C AEAT
- D Mastercard
- E CNMV
- F Caixabank
- G Goldman Sachs
- H SEPI
- I Biogen
- J Banco Sabadell
- K ICEA
- L Utopicus

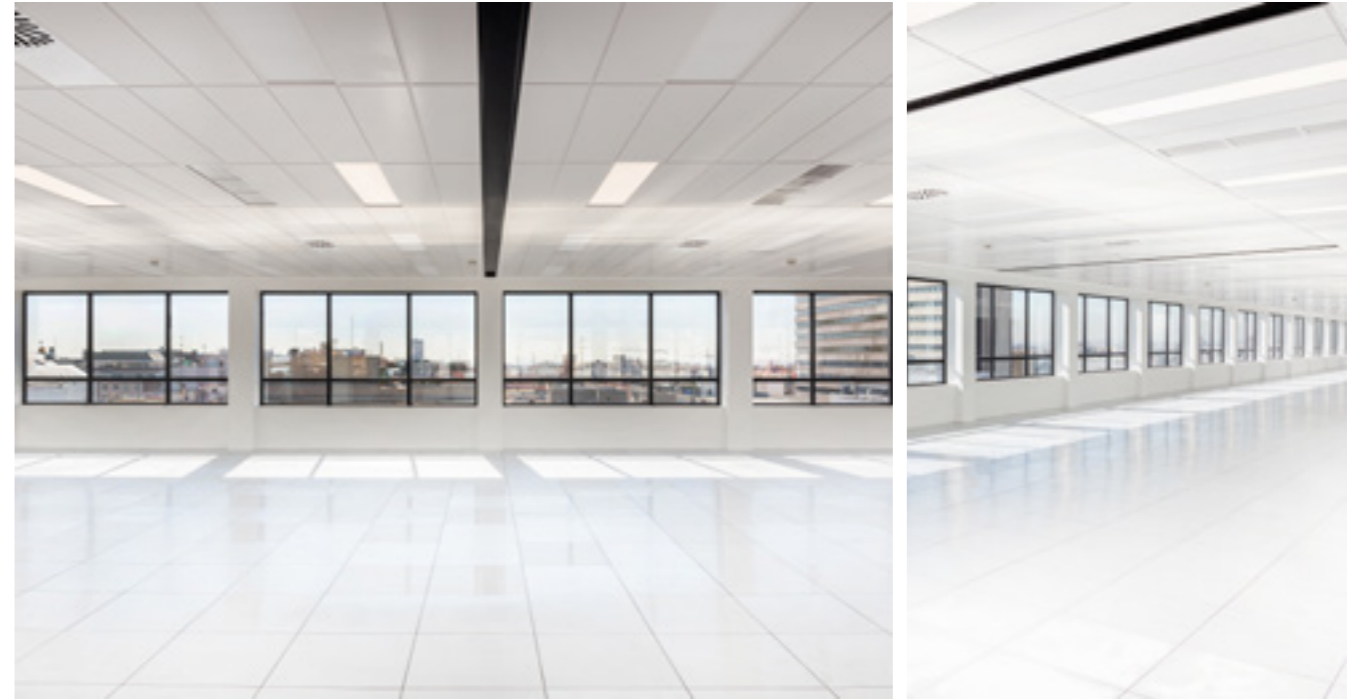
KEY FACTS

Acquisition Date	20/12/2018-28/02/2019
Value-add Strategy	Partial Refurbishment
Net Acquisition Price	€23.6m
Net Acquisition Price	5,863 €/sqm
Expected Capex	€3m
Expected Capex	745 €/sqm
Total Investment	€26.6m
Total Investment	6,609 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

Árma ha apostado por la sostenibilidad y la innovación en el proyecto de reforma y ha trabajado para crear ambientes óptimos con equipamientos de alta eficiencia. El 90% de los puestos de trabajo se benefician de luz natural y existe un control de temperatura, humedad e iluminación personalizado por cada media planta. Además, se han instalado luminarias de bajo consumo, aislamientos de última generación y sistemas de climatización inteligente.

Durante la reforma, se puso especial énfasis en crear un activo que cuidara al máximo la salud de los inquilinos. Así, se colaboró con Aire Limpio para instalar sistemas fotocatalíticos de purificación de aire (SFEG). Estos están diseñados para tratar el flujo de aire de los equipos de ventilación, reduciendo el riesgo de contaminación por compuestos químicos y microorganismos. Además de contribuir a la eliminación de estas partículas contaminantes, la instalación permite lograr un ahorro anual de consumo energético de 14.490 kWh y de emisiones de 14 TnCO₂.

Árma se esfuerza por garantizar que el 100% de la energía procede de fuentes de origen renovable, recomendando a nuestros inquilinos la contratación de energía verde para contribuir a la reducción de su huella de carbono y a las emisiones del edificio.

Todos estos esfuerzos se traducen en una mejora de la calificación energética del activo. Tras la reforma se ha obtenido la certificación energética nivel B que evidencia un ahorro en consumos de más del 20% (kWh/m²/año).



SUSTAINABILITY

Árma worked to include sustainability and innovation in the refurbishment project and to create optimal environments with highly efficient equipment. 90% of the workstations benefit from natural light as well as individual temperature, humidity and lighting control per half-floor. In addition, energy-efficient lighting, state-of-the-art insulation and intelligent air-conditioning systems have been installed.

During the refurbishment, special focus was placed on creating an asset that would take maximum care of the health of the tenants. Thus, we collaborated with Aire Limpio to install photocatalytic systems for air purification. These are installed in ventilation equipment to treat the air flow, reducing the risk of contamination by chemical compounds and micro-organisms. In addition to contributing to the elimination of these polluting particles, the installation allows annual savings in energy consumption of 14,490 kWh and emissions of 14 TnCO₂.

Árma strives to ensure that 100% of the energy comes from renewable sources, encouraging our tenants to contract green energy to contribute to the reduction of their carbon footprint and the building's emissions.

All these efforts translate into an improved energy rating for the asset. After the refurbishment, energy performance certificate level B has been obtained, which reflects savings in consumption of more than 20% (kWh/sqm/year).







3 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Madrid Centro
-  **SBA**
12.500 m²
-  **PLAZAS PARKING**
200 (10% eléctricas)

3 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Central Madrid
-  **GLA**
12,500 sqm
-  **PARKING SPACES**
200 (10% electric)



DESCRIPCIÓN

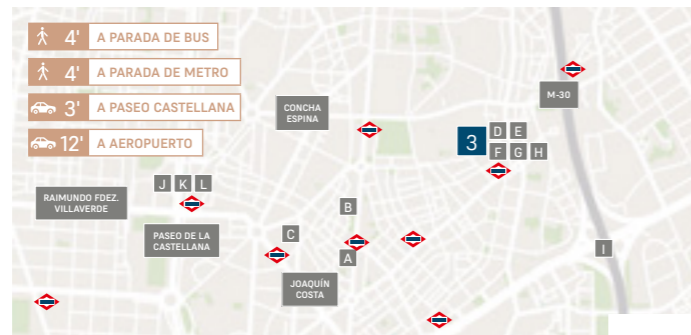
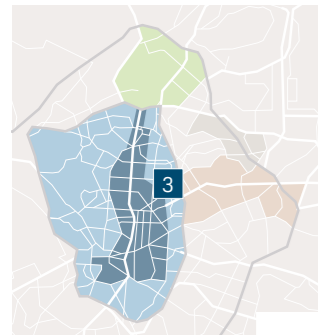
El activo fue adquirido a múltiples propietarios durante 2020 y 2021 en varias transacciones complejas fuera de mercado. Esto ha permitido generar un proyecto más institucional en uno de los barrios con mayor proyección muy cerca del CBD de Madrid.

Las adquisiciones comprenden un total de 10.225 m² de SBA, con la posibilidad de ampliar la superficie edificable hasta unos 12.500 m² tras la agrupación de parcelas y la ampliación del aparcamiento hasta las 200 plazas. A finales de 2022, se había completado la demolición de Pradillo 54-56, y se estaba negociando la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento existente en Pradillo 58. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen en el 2025. Durante el 2022 se ha llevado a cabo la licitación del diseño arquitectónico, seleccionado al prestigioso estudio b720 para el proyecto y se está licitando la construcción.

UBICACIÓN

Situado en la zona norte del centro de Madrid, muy cerca del CBD. La zona alberga sedes de empresas tecnológicas y está experimentando una rápida transformación con nuevos planes residenciales de alta gama en desarrollo. Las estaciones de metro de Alfonso XIII y Concha Espina están situadas a poca distancia del edificio, proporcionando una rápida conexión con el aeropuerto de Madrid Barajas y un fácil acceso a la carretera de circunvalación M30. El edificio se beneficia de una amplia selección de servicios locales a poca distancia, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

MAPA DE LA ZONA

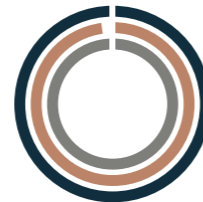


- A Ferrovial
- B Uría Menéndez
- C EAE Business School
- D Servired
- E Cabify
- F Singular Consulting
- G Registro Civil de Madrid
- H Indra
- I Alstom
- J Adobe Systems
- K Accenture
- L Savills Aguirre Newman

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	27/10/2020-30/09/2021
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	21,7M€
Precio neto de adquisición	1.736 €/m ²
Capex esperado	26,3M€
Capex esperado	2.104 €/m ²
Inversión Total	48M€
Inversión Total	3.840 €/m ²
Rentabilidad	>7%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

DESCRIPTION

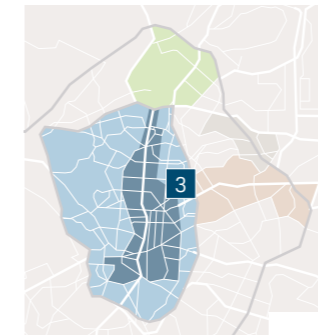
The property was acquired from multiple owners via several complex off-market transactions during 2020 and 2021, a process which gave rise to a large high-potential institutional project in one of Madrid's best office submarkets close to the CBD.

The acquisitions cover a total GLA of 10,225 sqm and offer the possibility of combining the properties to increase the buildable area to approximately 12,500 sqm and the number of parking spaces to 200. Demolition work at Pradillo 54-56 was completed towards the end of 2022, amid negotiations for the early termination of the standing lease agreement for Pradillo 58. The refurbishment is scheduled for completion in 2025. An architectural tender was launched in 2022, with the contract ultimately awarded to the acclaimed b720 studio. The tender for the construction work is now open.

LOCATION

Located in north Madrid, close to the CBD. The area, which is home to many tech company headquarters, is also seeing a rapid transformation as a number of new high-end residential schemes are starting to take shape. The Alfonso XIII and Concha Espina metro stations are located within walking distance from the building, providing a quick connection to Madrid Barajas airport, while the M-30 ring road is also easily accessed from the property. A wide selection of local amenities are located just a short distance away from the building, offering a multitude of restaurants and shops, as well as a number of schools and hospitals.

LOCAL MAP

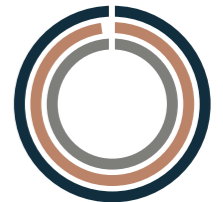


- A Ferrovial
- B Uría Menéndez
- C EAE Business School
- D Servired
- E Cabify
- F Singular Consulting
- G Registro Civil de Madrid
- H Indra
- I Alstom
- J Adobe Systems
- K Accenture
- L Savills Aguirre Newman

KEY FACTS

Acquisition Date	27/10/2020-30/09/2021
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€21.7m
Net Acquisition Price	1,736 €/sqm
Expected Capex	€26.3m
Expected Capex	2,104 €/sqm
Total Investment	€48m
Total Investment	3,840 €/sqm
Yield on Cost	>7%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

La reforma se llevará a cabo con un enfoque sostenible desde la fase de diseño del proyecto, considerando el bienestar del entorno y los usuarios.

Ya durante la fase de construcción, se están llevando a cabo actuaciones para garantizar que el activo alcance los más altos niveles de eficiencia y sostenibilidad. Así, se contratará a un experto independiente para la realización de un estudio energético y de un análisis de ciclo de vida. Este permitirá identificar mejoras sobre el proyecto planteado para reducir el carbono emitido durante la obra.

Para favorecer el uso de medios de transporte más respetuosos con el medioambiente, el edificio estará dotado tras la reforma con un 10% de plazas con puntos de recarga para coches eléctricos. Además, se apostará por el máximo aprovechamiento del espacio para la creación de zonas verdes y de descanso que contarán con un alto porcentaje de especies nativas y de bajo consumo de agua.

El activo estará equipado con instalaciones de última generación y alta eficiencia. Se prevé incluir placas fotovoltaicas en la cubierta con una capacidad aproximada de 100 kw para el suministro de energía a las zonas comunes, lo que permitirá reducir la huella de carbono. Todo ello contribuirá a mejorar la calificación energética actual del activo.

Se está trabajando para que se alcancen las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health & Safety y Wiredscore tras la reforma.



SUSTAINABILITY

The refurbishment will be carried out with a sustainable approach from the design phase of the project, considering the environment and the wellbeing of the tenants.

Already during the construction phase, actions are being carried out to ensure that the asset achieves the highest levels of efficiency and sustainability. An independent expert will be contracted to carry out an energy study and a life cycle analysis. This will identify improvements to the project to reduce the carbon emitted during the refurbishment works.

To encourage the use of more environmentally friendly means of transport, 10% of the parking spaces in the building will be equipped with charging points for electric cars. Árima will maximise the use of the space, creating green areas and rest areas with a high percentage of native species and low water consumption.

The asset will be equipped with state-of-the-art, high-efficiency facilities. It will include photovoltaic panels on the roof with a capacity of approximately 100 kw to supply energy to common areas, which will reduce the carbon footprint. This will contribute to improving the current energy rating of the asset.

Work is underway to achieve LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health & Safety and Wiredscore certification following the refurbishment.







4 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Madrid Centro
-  **SBA**
7,108 m²
-  **PLAZAS PARKING**
110 (9% eléctricas)

4 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Central Madrid
-  **GLA**
7,108 sqm
-  **PARKING SPACES**
110 (9% electric)



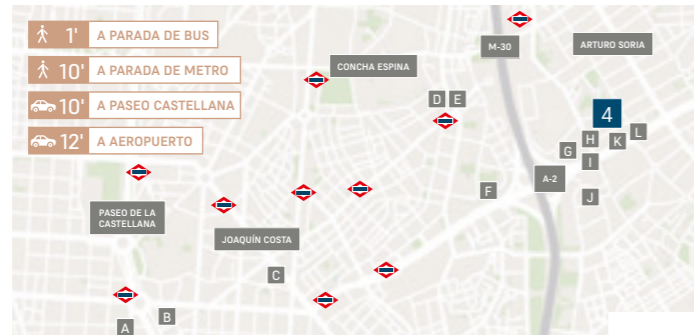
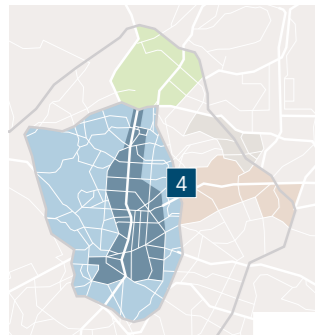
DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas de primera categoría diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz en 2008. El inmueble consta de seis plantas con un total de 7.108 m² más una planta sótano con 110 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de un vestíbulo de doble altura y plantas de más de 1.000 m² altamente eficientes y sin columnas, que gozan además de excelentes niveles de luz natural en el 85% del espacio gracias a un gran patio interior. Dispone de fachada muro cortina y una altura libre de 2,8m. El activo está arrendado en su totalidad a uno de los mayores grupos hospitalarios en España.

UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente ubicado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El corredor de la A2 destaca por su proximidad al CBD, a la M30 y al aeropuerto de Madrid Barajas. Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza se encuentran a poca distancia caminando.

MAPA DE LA ZONA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Indra
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	28/06/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquiler
Precio neto de adquisición	32,5M€
Precio neto de adquisición	4,567 €/m ²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	32,5M€
Inversión Total	4,567 €/m ²
Rentabilidad	≈5%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

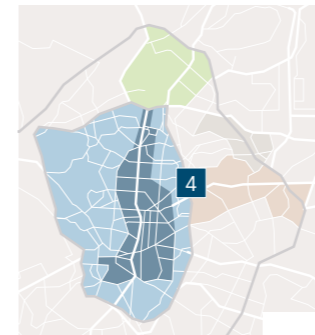
DESCRIPTION

A prime office building designed by architect Rafael de la Hoz in 2008, the property comprises a total of 7,108 sqm arranged over six floors, plus a basement floor housing 110 parking spaces. The property benefits from a double-height lobby and highly efficient, column-free floorplates of over 1,000 sqm. A generous internal courtyard floods 85% of the building's interior with natural light. It features a curtain wall façade and has a clear height of 2.8 m. The property is fully let to one of the largest hospital groups in Spain.

LOCATION

Located in the consolidated submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction where the A-2 motorway meets the M-30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. This A-2 area is within close reach of the CBD, the M-30 and Madrid Barajas airport. While the Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations, along with the Arturo Soria Plaza shopping centre are all within walking distance.

LOCAL MAP



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Indra
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA

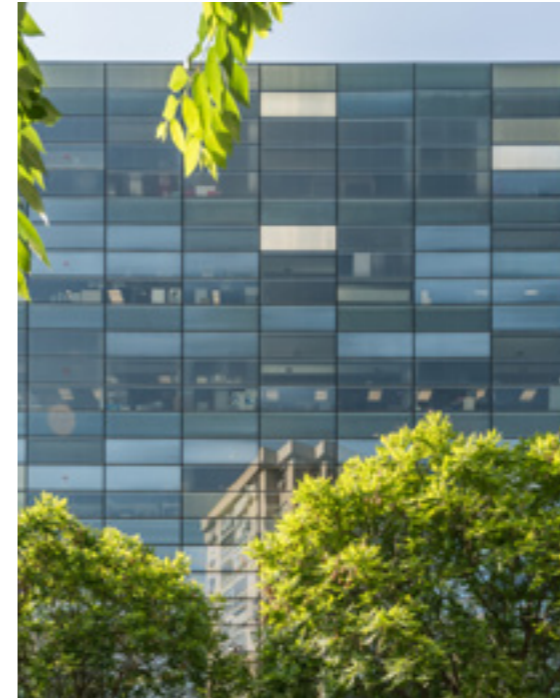
KEY FACTS

Acquisition Date	28/06/2019
Value-add Strategy	Re-leasing
Net Acquisition Price	€32.5m
Net Acquisition Price	4,567 €/sqm
Expected Capex	-
Expected Capex	-
Total Investment	€32.5m
Total Investment	4,567 €/sqm
Yield on Cost	≈5%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con instalaciones de alta eficiencia. Entre ellas destacamos las luminarias LED de bajo consumo y los sistemas de aire acondicionado VRV con control de temperatura y caudal centralizados. Hemos contado con el Grupo Aire Limpio para instalar filtros fotocatalíticos de purificación del aire. Estos aumentan la calidad del aire interior y suponen un ahorro anual energético de 16.706 kWh y un ahorro de emisiones de 12TnCO₂ frente a sistemas tradicionales. Además de reducir los consumos, están diseñados para tratar el flujo de aire de los equipos de climatización reduciendo el riesgo de contaminación por compuestos químicos y microorganismos.

La instalación solar térmica en la cubierta permite aprovechar la energía solar para generar calor para su uso en el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS). Durante el 2022, la energía producida por este sistema ha supuesto más de un 30% del consumo total del ACS. Además, se ha invertido en la puesta a punto del BMS (*Building Management System*) para adecuarlo a las necesidades de gestión actuales y poder hacer un uso más eficiente de las instalaciones.

Para el fomento de la movilidad sostenible, se han instalado cargadores para vehículos eléctricos en el 9% de las 110 plazas de aparcamiento del activo y un aparcamiento para 50 bicicletas.

Durante el ejercicio 2022, se ha renovado la certificación BREEAM manteniendo el nivel "Muy bueno" a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años. Entre las actuaciones que se han llevado a cabo en el marco de la renovación, destacan la elaboración de informes de riesgos naturales y de inundaciones y el desarrollo de un plan de emergencias contra los riesgos naturales.



SUSTAINABILITY

The asset has high efficiency installations which include energy-saving LED luminaires and VRV air conditioning systems with centralised temperature and flow control. We have worked with Grupo Aire Limpio to install photocatalytic air purification filters. These increase indoor air quality and represent an annual energy saving of 16,706 kWh and emissions savings of 12 TnCO₂ compared to traditional systems. In addition to reducing consumption, they are designed to treat the air flow of air conditioning equipment, reducing the risk of contamination by chemical compounds and micro-organisms.

The rooftop solar thermal installation allows solar energy to be harnessed to generate heat for use in the domestic hot water (DHW) supply. During 2022, the energy produced by this system accounted for more than 30% of the total DHW consumption. Moreover, Árima has invested in the BMS (*Building Management System*) to adapt it to current management needs and ensuring its ability to make more efficient use of the facilities.





In order to promote sustainable mobility, electric vehicle chargers have been installed in 9% of the 110 parking spaces of the asset as well as parking spaces for 50 bicycles.

During the 2022 financial year, the BREEAM certification has been renewed, maintaining the "Very Good" level despite the increase in the requirements of the international organisation in recent years. Among the actions carried out in the framework of the renewal, we have prepared reports on environmental risks and floods, and we have developed an emergency plan against natural risks.







5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
A2/M30
-  **SBA**
9.902 m²
-  **PLAZAS PARKING**
224 (+15% eléctricas)

5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
A2/M30
-  **GLA**
9,902 sqm
-  **PARKING SPACES**
224 (+15% electric)



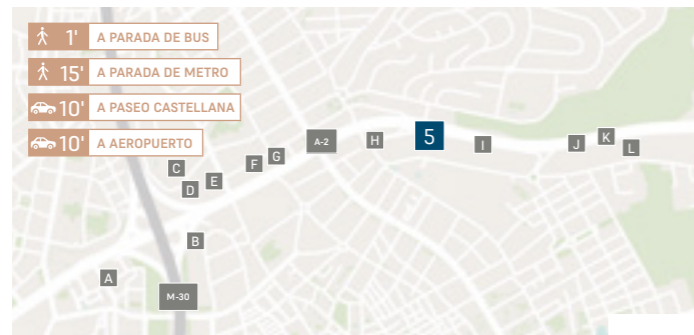
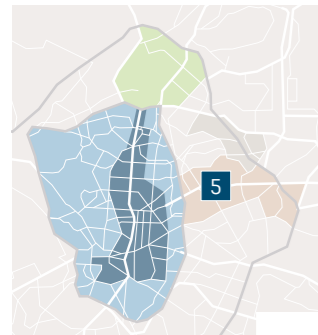
DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *prime*, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m² de SBA y 224 plazas de aparcamiento. Este edificio de nueve plantas cuenta con una excelente altura de suelo a techo (2,8 m) y luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo. Además, Botanic dispone de tres invernaderos, espacio para gimnasio y restaurante y espectaculares zonas exteriores ajardinadas. Las obras de reforma comenzaron en el segundo semestre de 2020 siguiendo el proyecto de reforma diseñado por Estudio Álvarez-Sala y se completaron en el segundo semestre de 2022. Cuenta con una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar e instalaciones de última generación.

UBICACIÓN

Próximo al centro de Madrid y con fácil acceso al aeropuerto, el edificio se encuentra en el consolidado submercado M30-A2. Destaca por su ubicación estratégica y su proximidad al CBD, la autopista M30 y el aeropuerto de Madrid Barajas. El edificio dispone de conexiones de transporte público y de servicios locales en las inmediaciones, incluyendo un centro comercial. Entre los inquilinos a destacar en los alrededores se encuentra la sede central del Banco Santander.

MAPA DE LA ZONA



- A Gas Natural
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F AXA
- G BNP Paribas
- H GE Wind Energy
- I Lóreal
- J Banco Santander
- K Grupo Anaya
- L 3M España

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/01/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	23,5M€
Precio neto de adquisición	2.373 €/m ²
Capex esperado	17M€
Capex esperado	1.717 €/m ²
Inversión Total	40,5M€
Inversión Total	4.090 €/m ²
Rentabilidad	6-7%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

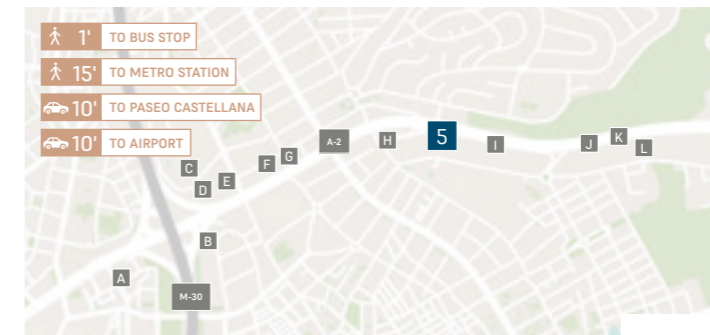
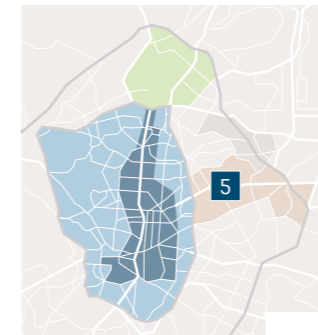
DESCRIPTION

Prime office property, highly visible from Madrid's A2 motorway, with a GLA of 9,902 sqm and 224 parking spaces. This nine-storey building offers an exceptional floor-to-ceiling height (2.8 m), with more than 90% of workstations benefitting from natural light. Botanic also features three glasshouses, a fitness area, restaurant and stunning landscaped grounds. Refurbishment works began in the second half of 2020 to a design by Estudio Álvarez-Sala and were completed in the latter part of 2022. The building now boasts a curtain wall façade providing acoustic insulation and solar control, plus a range of cutting-edge facilities.

LOCATION

Offering quick and easy access to central Madrid and the airport, the property is located in the well-established M-30/A-2 submarket. This is an outstanding strategic location close to the CBD, the M-30 motorway and Madrid-Barajas airport. It benefits from excellent public transport links and an abundance of local shops and services, including a shopping centre. Neighbouring buildings include the central headquarters of Banco Santander.

LOCAL MAP



- A Gas Natural
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F AXA
- G BNP Paribas
- H GE Wind Energy
- I Lóreal
- J Banco Santander
- K Grupo Anaya
- L 3M España

KEY FACTS

Acquisition Date	31/01/2019
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€23.5m
Net Acquisition Price	2,373 €/sqm
Expected Capex	€17m
Expected Capex	1,717 €/sqm
Total Investment	€40.5m
Total Investment	4,090 €/sqm
Yield on Cost	6-7%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

Se ha trabajado para lograr un activo eficiente, incluyendo una instalación fotovoltaica en la cubierta que alimenta las zonas comunes, sistemas de aire acondicionado VCR, una preinstalación para el control de acceso rápido con escáner biométrico, iluminación LED anti-deslumbramiento y materiales con bajo impacto ambiental. Se han instalado filtros fotocatalíticos para lograr una mejor calidad del aire interior con un menor consumo energético que permiten alcanzar un ahorro anual energético de 50.245 kwh y de emisiones de 36TnCO₂. Un 15% de las plazas de aparcamiento están destinadas a vehículos eléctricos y se han puesto 30 bicicletas eléctricas a disposición de los inquilinos.

El proyecto presta especial atención a las zonas ajardinadas que se extienden por 3.000 m² (equivalente al 30% de la superficie del activo) y permiten crear espacios naturales que fomenten un mayor bienestar para el inquilino.

Tras la reforma, se ha mejorado la eficiencia energética del activo logrando una calificación nivel A. Esto se traduce en una reducción del consumo de 74% (Kwh/m²/año) y una reducción de las emisiones del 81% (Kg CO₂/m²/año).

A fecha de publicación de este informe el activo ha obtenido las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health and Safety.



SUSTAINABILITY

Energy performance was a key objective for the refurbishment. Rooftop solar panels supply energy to communal spaces, and the property is now fitted with a VCR air conditioning system and anti-glare LED lighting. Materials were selected for their low environmental impact, and a biometric access control system was preinstalled. Photocatalytic air purification filters have improved internal air quality while achieving an annual energy saving of 50,245 kWh and cutting emissions by 36 tCO₂e. A fleet of 30 electric bicycles is available for tenant use and 15% of parking spaces are reserved for electric vehicles.

The designers have given considerable attention to the property's 3,000 sqm of green spaces (equivalent to 30% of its surface area), creating uplifting natural settings that foster well-being.





The refurbishment has boosted the property's energy rating to A, reflecting a 74% reduction in energy consumption (kWh per sqm per year) and an 81% reduction in CO₂ emissions (kg CO₂ per sqm per year).

At the time of writing, the property has been awarded the LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health and Safety certifications.






6 Cristalia

Vía de los Poblados 3, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Campo de las Naciones
-  **SBA**
10,936 m²
-  **PLAZAS PARKING**
202 (15% eléctricas)

6 Cristalia

Vía de los Poblados 3, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Campo de las Naciones
-  **GLA**
10,936 sqm
-  **PARKING SPACES**
202 (15% electric)



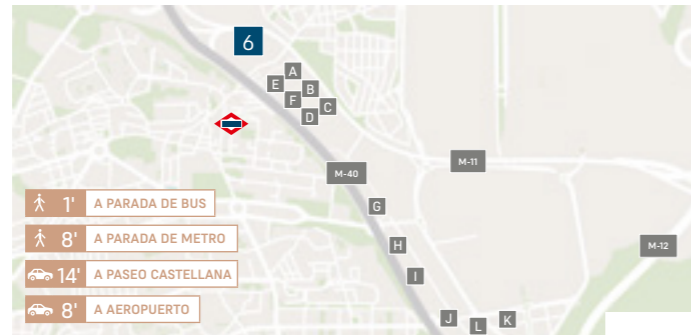
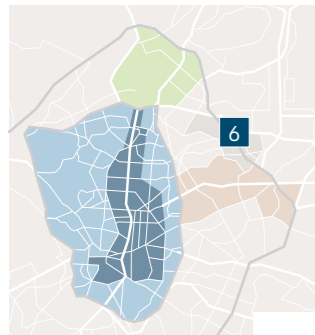
DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalía, dentro del submercado de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m² de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m². Cada planta es divisible en tres módulos y con una luminosidad extraordinaria gracias a su fachada totalmente acristalada. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento y está alquilado a varias empresas que operan en los sectores de servicios financieros, distribución y tecnología.

UBICACIÓN

Se sitúa en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid, estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La parada de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2, con excelente visibilidad para la señalización corporativa.

MAPA DE LA ZONA



- A UPS
- B Metro de Madrid
- C Novo Nordisk
- D Altadis
- E Electronic Arts
- F Ericsson
- H Santa Lucía
- G Sacyr Flúor
- I Coca Cola
- J Sanitas
- K Pepsi
- L Endesa

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/01/2019
Estrategia creación de valor	Arrendamiento
Precio neto de adquisición	39,25M€
Precio neto de adquisición	3.589 €/m ²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	39,25M€
Inversión Total	3.589 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

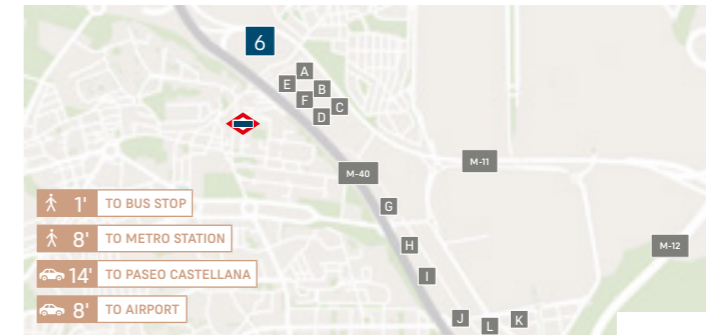
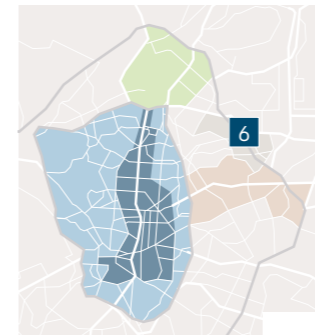
DESCRIPTION

A stand-alone, highly efficient, LEED Gold-certified, Grade A office building located in the consolidated Cristalía Business Park, within the Campo de las Naciones submarket. The building features 10,936 sqm of modern office space arranged over six column-free floors, with more than 1,800 sqm per floor and each floor offering the possibility of being divided into three modules. The property also boasts an extraordinary amount of natural light thanks to its fully glazed façade. Offering 202 parking spaces, it is currently let to several companies in the financial services, retail and technology sectors.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the M-40, M11, A-1, A-2 and R-2, all main motorways affording it excellent visibility and making it ideal for affixing corporate signage.

LOCAL MAP



- A UPS
- B Metro de Madrid
- C Novo Nordisk
- D Altadis
- E Electronic Arts
- F Ericsson
- H Santa Lucía
- G Sacyr Flúor
- I Coca Cola
- J Sanitas
- K Pepsi
- L Endesa

KEY FACTS

Acquisition Date	31/01/2019
Value-add Strategy	Lease-up and Re-leasing
Net Acquisition Price	€39.25m
Net Acquisition Price	3,589 €/sqm
Expected Capex	-
Expected Capex	-
Total Investment	€39.25m
Total Investment	3,589 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con luminarias de bajo consumo, sistemas de climatización inteligentes y un renovado BMS (*Building Management System*) para un control eficiente de instalaciones y consumos. También dispone de los sistemas de purificación del aire SIPAP y los filtros fotocatalíticos SFEG, que permiten mejorar la calidad del aire interior con un menor consumo energético. Así se logra un ahorro anual de energía de 88.093 kwh y un ahorro anual de emisiones de 62 TnCO₂.

Gracias a una instalación de placas fotovoltaicas con potencia de 30 kW en la cubierta, se abastece energía renovable para las zonas comunes. Además, la instalación solar térmica ha permitido aprovechar la energía solar para el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS) suponiendo un 40% de la electricidad utilizada para este fin en 2022.

Un 15% de las plazas de aparcamiento cuentan con cargadores para vehículos eléctricos, asegurando que se fomenta al máximo el uso de medios de transportes más sostenibles entre los usuarios.

En 2022, se ha contratado a un tercero independiente para llevar a cabo una auditoria energética del activo, examinando las instalaciones y la eficiencia en el uso de la energía. También se ha decidido realizar un análisis de los motores de las unidades de tratamiento del aire, con el objetivo de sustituirlos por unos más eficientes energéticamente.

Las mejoras llevadas a cabo en el activo se traducen en un ahorro de consumos del 30% (kwh/m²/año) y de las emisiones del 52% (Kg CO₂/m²/año) según el último certificado de eficiencia energética obtenido, que ha alcanzado el nivel B. Además, cuenta con la certificación LEED Gold.



SUSTAINABILITY

The asset counts with energy-saving luminaires, intelligent air conditioning systems and a renewed BMS (building management system) for efficient control of installations and consumption. It also has SIPAP air purification systems and SFEG photocatalytic filters, which improve indoor air quality while lowering energy consumption. This results in annual energy savings of 88,093 kWh and annual emissions savings of 62 TnCO₂.

Thanks to an installation of photovoltaic panels with a capacity of 30 kW on the roof, renewable energy is supplied for the communal areas. In addition, the solar thermal installation has made it possible to use solar energy to supply domestic hot water (DHW), accounting for 40% of the electricity used for this purpose in 2022.

Additionally, 15% of the parking spaces are equipped with electric vehicle chargers, encouraging the use of more sustainable means of transport among tenants.





In 2022, an independent third party has been contracted to carry out an energy audit of the asset, examining the facilities and the efficiency of energy use. It has also been decided to carry out an analysis of the motors of the air handling units, with the aim of replacing them with more energy efficient ones.

All these improvements have resulted in a 30% saving in consumption (kwh/sqm/year) and a 52% reduction in emissions (Kg CO₂/sqm/year) according to the latest energy performance certificate obtained (level B). The building is also LEED Gold certified.



7 Cadenza

Vía de los Poblados 7, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
■ Campo de las Naciones
-  **SBA**
14.565 m²
-  **PLAZAS PARKING**
215 (~10% eléctricas)

7 Cadenza

Vía de los Poblados 7, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
■ Campo de las Naciones
-  **GLA**
14,565 sqm
-  **PARKING SPACES**
215 (~10% electric)



DESCRIPCIÓN

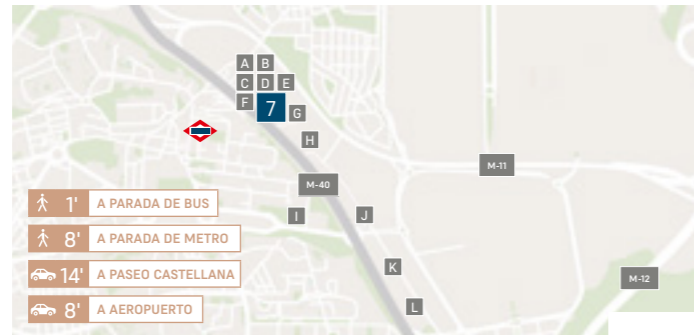
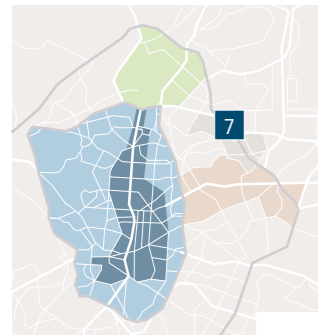
Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece los beneficios de plantas muy amplias (aproximadamente 2.800 m²) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco alturas sobre rasante que proporcionan aproximadamente 14.565 m² más dos plantas de sótano que albergan 215 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad para la señalización corporativa.

Las obras de reforma comenzaron en el segundo trimestre de 2020 siguiendo el proyecto diseñado por Estudio Lamela y se espera que finalicen a principios de 2023. Los trabajos han incluido una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones, un nuevo vestíbulo y un atrio en el centro de la planta. Estas intervenciones han supuesto un aumento neto de la SBA del edificio y una mejora significativa de la luz natural.

UBICACIÓN

Se sitúa en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid, estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La parada de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2, con excelente visibilidad para la señalización corporativa.

MAPA DE LA ZONA



- A UPS
- B Unión Fenosa Gas
- C Sodexo
- D CHEP
- E EA Sports
- F ING
- G Ericsson
- H Iberdrola
- I Comité Olímpico Español
- J Santalucía
- K Cámara Comercio España
- L Coca-Cola

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	30/12/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	37,7M€
Precio neto de adquisición	2.588 €/m ²
Capex esperado	12M€
Capex esperado	824 €/m ²
Inversión Total	49,7M€
Inversión Total	3.412 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

DESCRIPTION

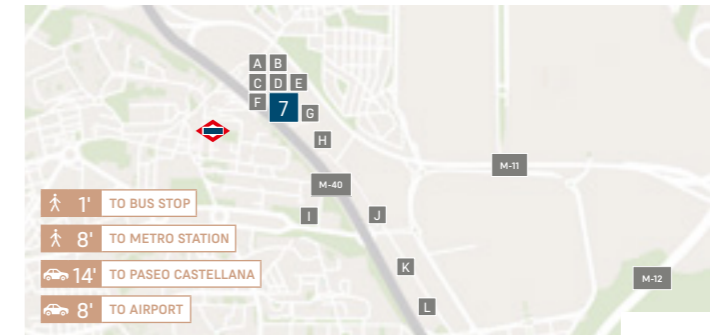
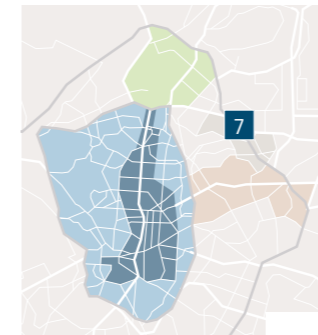
Originally designed as a data processing centre, this Grade A office building offers large floorplates (approximately 2,800 sqm) with excellent floor to ceiling height. The property comprises five above-ground floors, with a total area of approximately 14,565 sqm and two basement floors accommodating 215 parking spaces. The property's high-profile setting is ideal for corporate signage.

Refurbishment works got underway during Q2 2020, with the renovation project designed by Estudio Lamela expected to be completed at the start of 2023. As part of the works the property has been given a new three-level curtain wall façade and a new central atrium and lobby, increasing its GLA and filling the building's interior with considerably more natural light.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the M-40, M11, A-1, A-2 and R-2, all main motorways affording it excellent visibility and making it ideal for affixing corporate signage.

LOCAL MAP



- A UPS
- B Unión Fenosa Gas
- C Sodexo
- D CHEP
- E EA Sports
- F ING
- G Ericsson
- H Iberdrola
- I Comité Olímpico Español
- J Santalucía
- K Cámara Comercio España
- L Coca-Cola

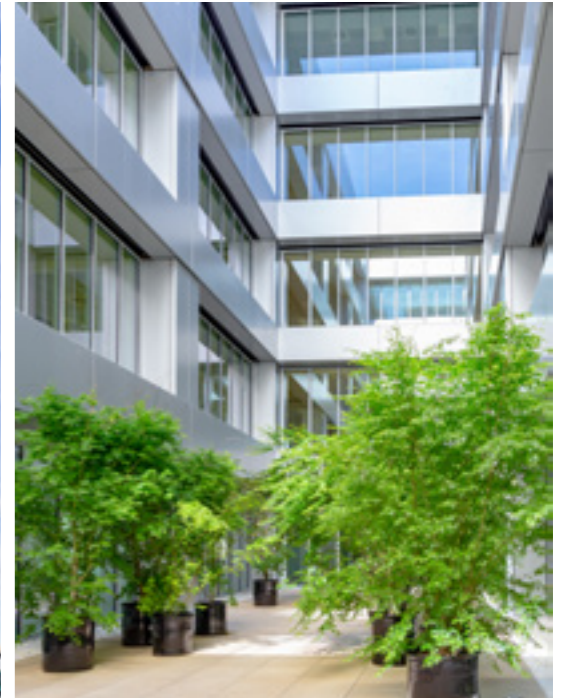
KEY FACTS

Acquisition Date	30/12/2019
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€37.7m
Net Acquisition Price	2,588 €/sqm
Expected Capex	€12m
Expected Capex	824 €/sqm
Total Investment	€49.7m
Total Investment	3,412 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

El proyecto ha sido diseñado siguiendo los más altos estándares de sostenibilidad. Se ha trabajado para conservar el 100% de la estructura original y la gran mayoría de los acabados e instalaciones para reducir así la huella de carbono emitida durante la construcción. De las nuevas instalaciones destacan luminarias de bajo consumo, aislamientos de última generación y sistemas de climatización inteligente. Todas ellas se gestionarán de manera digital a través de una BMS (*Building Management System*) para asegurar un óptimo funcionamiento. Además, los sistemas de purificación de aire SIPAP y SFEG permiten mejorar la calidad del aire interior a la vez que garantizan un ahorro anual de consumo energético de 74,932 kwh y un ahorro anual de emisiones de 75 TnCO₂ frente a sistemas tradicionales. Este carbono evitado equivale a plantar 1.240 árboles.

El activo cuenta con un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y con extensas zonas ajardinadas para beneficio de los inquilinos (aprox. 11% de la SBA).

Tras la reforma se ha obtenido el certificado de eficiencia energética (CEE) nivel A, lo que supone una reducción sustancial del consumo de energía (-19%) y de las emisiones de carbono (-42%).

Una vez finalizadas las obras se está tramitando la obtención de las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y Well Health & Safety.



SUSTAINABILITY

The redesign was conceived and executed to ambitious sustainability standards. The architects were able to preserve 100% of the original structure and the vast majority of fixtures and finishes, thus minimising the carbon footprint of the construction phase. New features include energy-efficient lighting, the latest insulation technology and smart HVAC systems. All of these can be managed digitally for optimum performance through a new Building Management System (BMS). SIPAP® and SFEG® air purification systems improve internal air quality while achieving an annual energy saving of 74,932 kWh and an annual emissions saving of 75 tCO₂e compared with conventional systems. This is equivalent to the emissions offset by planting 1,240 trees.

Users can enjoy access to ample green space (around 11% of GLA), while 10% of parking spaces are equipped with electric vehicle charging points.

Following the refurbishment, the property has now been awarded an A-rated energy performance certificate (EPC), having achieved substantial reductions in both energy consumption (-19%) and carbon emissions (-42%).

Now that the work is complete, applications for LEED Gold, WELL Platinum, and WELL Health & Safety certifications are in progress.







8 Dune

Avenida de Manoteras 28, Madrid

-  **SECTOR**
Oficinas
-  **UBICACIÓN**
Las Tablas/Manoteras
-  **SBA**
12.842 m²
-  **PLAZAS PARKING**
241 (~10% eléctricas)

8 Dune

Avenida de Manoteras 28, Madrid

-  **PROPERTY TYPE**
Offices
-  **LOCATION**
Las Tablas/Manoteras
-  **GLA**
12,842 sqm
-  **PARKING SPACES**
241 (~10% electric)



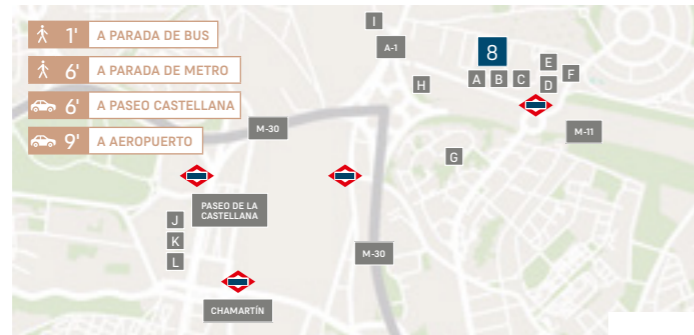
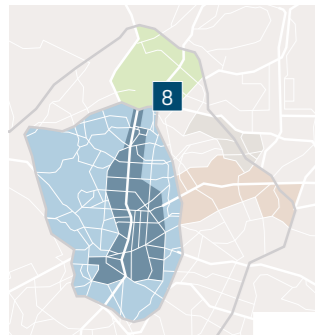
DESCRIPCIÓN

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas exento constará de seis plantas sobre rasante, con un total aproximado de 12.850 m², y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento. El diseño ofrece las cualidades intrínsecas de un espacio de clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas, flexibles para hacer divisiones de espacio (aproximadamente 2.000 m²) y buena altura de suelo a techo. La reforma incluye unas estupendas zonas comunes, incorporando una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja.

UBICACIÓN

Excelente ubicación en la zona de Manoteras, la extensión norte del CBD de Madrid, muy bien comunicada con el resto de la ciudad. Gracias a su proximidad al Paseo de la Castellana y situación estratégica cerca del aeropuerto de Madrid-Barajas, cuenta con buenas conexiones tanto por transporte público como privado (A1, M11, M30 y M40). El edificio se encuentra a escasos metros de la parada de metro 'Virgen del Cortijo' y de la estación de Cercanías de 'Fuente de la Mora'. La zona se beneficia de una amplia oferta de servicios, y es sede de varias entidades públicas, además de conocidas empresas tecnológicas e industriales.

MAPA DE LA ZONA

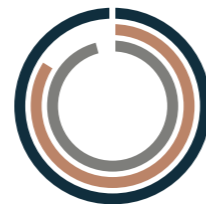


- A Leche Pascual
- B Iberdrola
- C Everis
- D Liberbank
- E Sopra
- F BOE
- G La Caixa
- H Deloitte
- I BMW
- J KPMG
- K PwC
- L Cepsa

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	11/06/2020
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	15,8M€
Precio neto de adquisición	1.230 €/m ²
Capex esperado	26,2M€
Capex esperado	2.040 €/m ²
Inversión Total	42M€
Inversión Total	3.271 €/m ²
Rentabilidad	≈7%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona

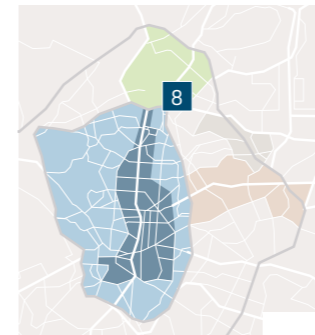
DESCRIPTION

Based on the design proposal by renowned Spanish architect Carlos Rubio, this stand-alone office building will comprise six above-ground floors totalling approximately 12,850 sqm, and two basement floors with 241 parking spaces. The Grade A design offers spacious, light-filled, flexible, column-free floorplates (approximately 2,000 sqm per floor) and good floor-to-ceiling height. The upgrade will also see the addition of a generous rooftop terrace and extensive landscaped areas on the ground floor.

LOCATION

Excellent location in the up-and-coming area of Manoteras, the northern extension of Madrid's CBD. Within easy reach of the Paseo de la Castellana and just a short distance from Madrid Barajas airport, the property benefits from both good public and private transport connections (A-1, M-11, M-30, and M-40). The building is just a few metres from the Virgen del Cortijo metro station and the Fuente de la Mora commuter train station. The area offers a wide range of services and is home to several public entities, as well as a number of high-profile tech and industrial-based companies.

LOCAL MAP



- A Leche Pascual
- B Iberdrola
- C Everis
- D Liberbank
- E Sopra
- F BOE
- G La Caixa
- H Deloitte
- I BMW
- J KPMG
- K PwC
- L Cepsa

KEY FACTS

Acquisition Date	11/06/2020
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€15.8m
Net Acquisition Price	1,230 €/sqm
Expected Capex	€26.2m
Expected Capex	2,040 €/sqm
Total Investment	€42m
Total Investment	3,271 €/sqm
Yield on Cost	≈7%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area



SOSTENIBILIDAD

La sostenibilidad se sitúa en el centro de este proyecto, considerando el bienestar del entorno y los usuarios y dando especial importancia a la creación de zonas verdes.

Durante la fase de diseño se está apostando por el aprovechamiento de luz natural y la instalación de equipos de alta eficiencia. Además, el activo contará con placas fotovoltaicas en la cubierta de 100 kw de potencia para el abastecimiento de energía a las zonas comunes. El proyecto contempla la instalación de sistemas de purificación del aire y filtros fotocatalíticos que permitan mejorar la calidad del aire interior. Todo ello contribuirá a minimizar al máximo el consumo energético del activo.

El edificio contará tras la reforma con un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y zonas verdes que se supondrán más de 2.500 m² distribuidas en jardines y terrazas.

El activo se podrá gestionar íntegramente de manera digital a través de un BMS (*Building Management System*) para asegurar un óptimo funcionamiento y un seguimiento de los consumos que garantiza el máximo nivel de eficiencia energética. Así, se espera obtener un certificado energético que refleje las inversiones y la apuesta por la sostenibilidad.

El equipo está trabajando para obtener las certificaciones LEED Platinum, Well Gold y WELL Health & Safety.



SUSTAINABILITY

Sustainability is at the heart of this project, considering environment and the wellbeing of the users and giving special importance to the creation of green areas.

During the design phase, the use of natural light and the installation of high-efficiency equipment are being considered. In addition, the asset will have photovoltaic panels on the roof with 100kw of power to supply energy to common areas. The project includes the installation of air purification systems and photocatalytic filters to improve indoor air quality. All this will help to minimise the energy consumption of the asset as much as possible.

After the refurbishment, the building will have 10% of parking spaces for electric vehicles and green areas that will cover more than 2,500 sqm distributed in gardens and terraces.

The asset will be fully digitally managed through a BMS (*Building Management System*) to ensure optimal operation and monitoring of consumption to guarantee the highest level of energy efficiency. In this way, we hope to obtain an energy certificate that reflects the investments and the commitment to sustainability.

The team is working to obtain LEED Platinum, Well Gold and WELL Health & Safety certifications.







9 Guadalix

Ctra. A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix, Madrid

-  SECTOR
Logístico
-  UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo
-  SBA
25.694 m²
-  MUELLES DE CARGA
29

9 Guadalix

Road A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix, Madrid

-  PROPERTY TYPE
Logistics
-  LOCATION
Madrid Tier 2
-  GLA
25,694 sqm
-  LOADING BAYS
29



DESCRIPCIÓN

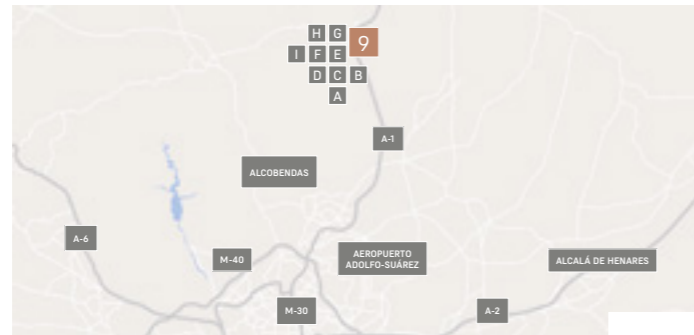
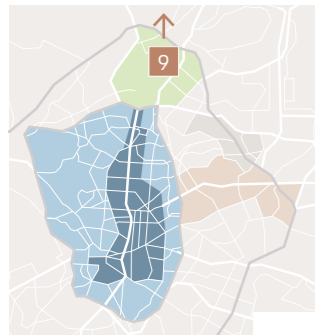
Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, hacia donde está orientada la fachada. Las instalaciones fueron construidas por Gazeley como proyecto llave en mano para el actual arrendatario, Eroski, que hace uso de ella como centro estratégico de distribución de productos frescos.

Dentro de la parcela de 35.000 m², la nave logística tiene una extensión de cerca de 25.700 m² y, aunque la mayoría están dedicados a zonas de almacenamiento de frío y congelado (incluyendo un sótano con cámara de frío), tiene un espacio de oficinas de cerca de 1.000 m². Adicionalmente, cuenta con 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5 m así como aproximadamente 100 plazas de aparcamiento para el uso de los empleados.

UBICACIÓN

La nave está ubicada en el kilómetro 32 de la autopista A-1 que conduce hacia el País Vasco y Francia. Está situada a unos 30 minutos del centro de Madrid, a 11 km del cruce de la A-1 con la autopista M-50 facilitando las conexiones con otras carreteras nacionales. Comparte esta ubicación con empresas como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola y Mitsubishi. Existen varias combinaciones de transporte público que permiten llegar al centro logístico tanto desde Madrid como desde otras poblaciones cercanas.

MAPA DE LA ZONA



- A Schaeffer
- B Deco Pharma
- C IPA
- D Omega
- E Euro Pool System
- F Mitsubishi Motors
- G Zentral Chinesse
- H Rhernan
- I Campus Iberdrola

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	12/04/2019
Estrategia creación de valor	Mejoras y re-alquiler
Precio neto de adquisición	16,4M€
Precio neto de adquisición	638 €/m ²
Capex esperado	3M€
Capex esperado	117 €/m ²
Inversión Total	19,4M€
Inversión Total	755 €/m ²
Rentabilidad	≈10%

COMPARATIVA DE RENTAS



- Alquiler histórico más alto de la zona
- Alquiler histórico medio de la zona
- Alquiler actual del mercado de la zona
- Alquiler medio en el edificio

DESCRIPTION

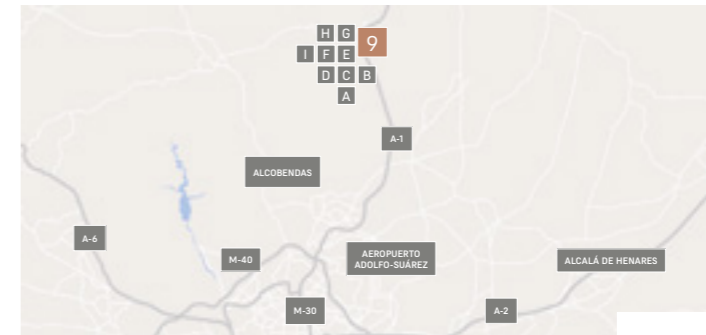
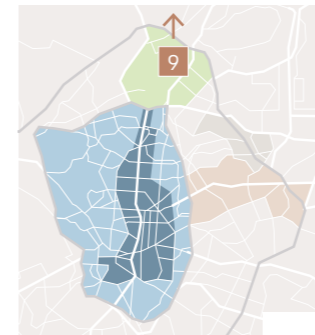
This cold storage logistics warehouse has direct access to and fronts the A-1 motorway to the north of Madrid. The warehouse was built by Gazeley as a turnkey project for the current tenant Eroski, which uses the facility as a strategic distribution centre for fresh produce.

Within the 35,000 sqm plot, the logistics warehouse covers an area of around 25,700 sqm and, although most of it is dedicated to cold and frozen storage areas (including a basement with a cold storage chamber), it has an office space of around 1,000 sqm. In addition, it has 29 loading bays and a clear height of 9.5 m as well as approximately 100 parking spaces for employee use.

LOCATION

The warehouse is located at km 32 of the A-1 motorway which runs between Madrid and the Basque Country and France. It is located around 30 minutes from the centre of Madrid, 11 km from the junction of the A-1 with the M-50 motorway, meaning it is easily accessed via other national roads. Other companies operating out of this site include Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola and Mitsubishi. There are several public transport combinations that allow tenants and other visitors to reach the logistics centre both from Madrid and from other nearby towns.

LOCAL MAP



- A Schaeffer
- B Deco Pharma
- C IPA
- D Omega
- E Euro Pool System
- F Mitsubishi Motors
- G Zentral Chinesse
- H Rhernan
- I Campus Iberdrola

KEY FACTS

Acquisition Date	12/04/2019
Value-add Strategy	Improvements & Re-gearing
Net Acquisition Price	€16.4m
Net Acquisition Price	638 €/sqm
Expected Capex	€3m
Expected Capex	117 €/sqm
Total Investment	€19.4m
Total Investment	755 €/sqm
Yield on Cost	≈10%

RENTAL COMPARISON



- Highest historical rent in area
- Avg. historic market rent in area
- Current market rent in area
- Current rent in the building



SOSTENIBILIDAD

En 2022, tras llegar a un acuerdo con el inquilino, se han llevado a cabo una serie de mejoras en las instalaciones que permitirían aumentar la eficiencia energética del activo. Entre estas se incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos en cubierta con una capacidad de 1,3 Mw, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento térmico en determinadas zonas de la nave.

La gran extensión de la nave ha permitido instalar más de 2.000 módulos solares fotovoltaicos que comenzaron a funcionar en septiembre de 2022, abasteciendo a la nave de energía renovable generada in-situ. Además, la instalación cuenta con una plataforma que permite realizar un seguimiento digital de la generación y de los ahorros.

Durante las obras de mejora, el inquilino pudo además identificar mejores prácticas cuya implementación, junto con las mejoras de las instalaciones, han contribuido a una reducción del consumo de energía en la nave de aproximadamente un 37%. Durante el ejercicio se ha renovado el certificado de eficiencia energética alcanzando la máxima calificación A.

En la zona de aparcamiento se va a instalar un parking para bicicletas y un 6% de las plazas de parking cuentan ya con cargadores para vehículos eléctricos. Se ha iniciado el proceso de certificación BREEAM y se espera que finalice con resultado "Muy bueno" durante el primer semestre de 2023.



SUSTAINABILITY

In 2022, after reaching an agreement with the tenant, a series of improvements were made to the facilities in order to increase the energy efficiency of the asset. These include the installation of photovoltaic panels on the roof with a capacity of 1.3 MW, LED lighting, the upgrading of condensers and compressors and the improvement of thermal insulation in certain areas of the building.

The large extension of the asset has allowed the installation of more than 2,000 solar photovoltaic modules that began operating in September 2022, supplying the building with renewable energy generated on-site. A digital platform allows the tracking and monitoring of energy generation and savings.

During the refurbishment works, the tenant was also able to identify and implement best practices which, together with the facility improvements, have contributed to a reduction in energy consumption of approximately 37%. During the year, the energy efficiency certificate was renewed, achieving the highest rating: A level.

A bicycle parking area is to be installed in the car park and 6% of the parking spaces are already equipped with electric vehicle chargers. The BREEAM certification process has begun and is expected to be completed with a "Very Good" result during the first half of 2023.



Gestión activa

El equipo de Árima trabaja día a día para que la experiencia de los usuarios en nuestros edificios se adapte a sus necesidades, ofreciendo el mejor clima laboral con unas condiciones de bienestar y salud inmejorables.

Para ello, la gestión de la cartera se mantiene activa a lo largo del tiempo, buscando siempre la mejora del inmueble a través de pequeñas intervenciones que suponen grandes diferencias.

CARGADORES PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

Durante el año 2022 se han instalado cargadores para vehículos en dos de los activos que ya estaban en explotación. Esto responde a la colaboración entre propiedad e inquilino por buscar alternativas de transporte más sostenibles. Con estas inversiones la satisfacción de los usuarios aumenta, mejorando su percepción del activo y favoreciendo relaciones duraderas.

GUADALIX
6%

de plazas con cargadores para vehículos eléctricos

RAMÍREZ DE ARELLANO
9%

de plazas con cargadores para vehículos eléctricos

Estos cargadores se suman a los cargadores del Edificio Cristalia y a los incluidos en los proyectos de rehabilitación del Grupo, que totalizan 124 puntos de recarga en la cartera actual en operación (13%).

Gracias a las aplicaciones web de seguimiento de la instalación, podemos analizar el día a día de los cargadores, obteniendo métricas interesantes de los beneficios de su uso.



Active management

At Árima, we work day in, day out to offer the users of our properties an outstanding working environment that meets their needs and gives them an unbeatable experience in terms of health and well-being.

To this end, we take a proactive approach to managing our portfolio, continually seeking improvements with small tweaks and fixes that make a big difference.

ELECTRIC VEHICLE CHARGING POINTS

In 2022, we installed electric vehicle charging points at two of our occupied properties. This project came out of discussions with the tenant about how to facilitate more sustainable transport options. The investment has paid off in terms of user satisfaction, perceptions of the property and enduring tenant relationships.

GUADALIX
6%

of spaces with electric vehicle charging points

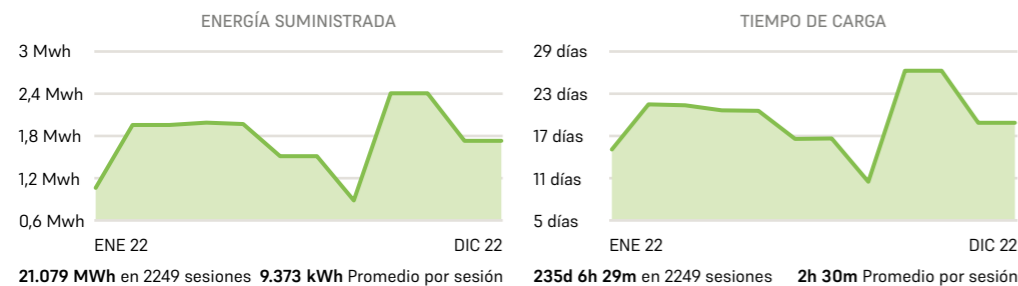
RAMÍREZ DE ARELLANO
9%

of spaces with electric vehicle charging points

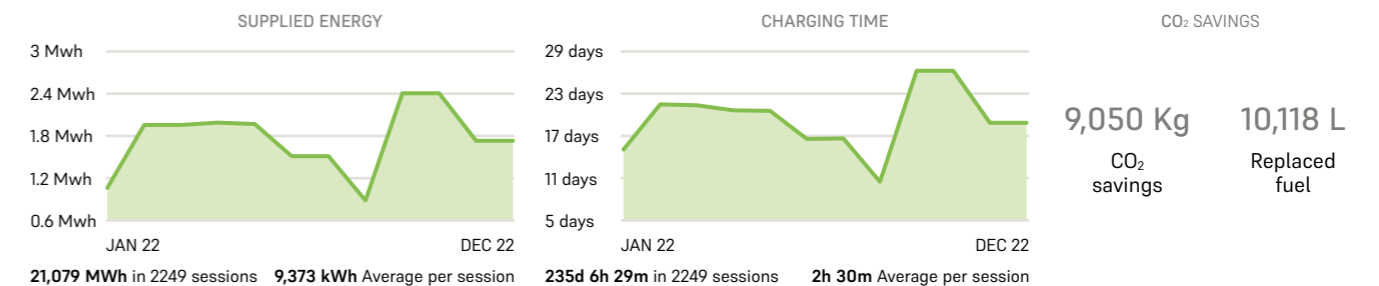
These charging points are in addition to the ones at the Cristalia building and those encompassed by the Group's refurbishment projects, which totals 124 charging points in the current portfolio in operation (13%).

Thanks to online monitoring tools, we can analyse how the chargers are being used on a day-to-day basis, obtaining useful metrics of the benefits they offer.

▼ Detalle del uso de los 30 cargadores del Edificio Cristalia en el año 2022



▼ Use patterns for the Cristalia building's 30 charging points in 2022



SISTEMAS DIGITALES PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO

Estas instalaciones, comúnmente conocidas como BMS (*Building Management System*) se componen principalmente de un programa informático conectado a los diferentes sistemas del activo (climatización, ventilación, iluminación...) y de numerosos sensores, analizadores y controladores para la gestión de estos sistemas de manera centralizada.

Se suelen incluir como parte de la construcción de un edificio, pero con el tiempo pueden quedar obsoletos.

Árma ha hecho una labor de análisis de los BMS de sus edificios en explotación, identificando áreas de mejora, así como un estudio de mercado para seleccionar un colaborador con el que hacer una puesta a punto.

El Grupo Aire Limpio fue el elegido para modernizar, utilizando un *software* abierto, los BMS de los edificios Cristalia y Ramírez de Arellano. Con esta inversión podemos acceder en remoto a los datos del edificio y, con la colaboración del equipo de mantenimiento cuyo seguimiento se lleva a cabo desde el ordenador central del edificio, prevenir averías, detectar medidas de eficiencia energética con su consecuente ahorro en costes y asegurar el confort de nuestros inquilinos.



Uno de los proyectos más destacados del año, dentro de la cartera en explotación, ha sido la ejecución de distintas medidas de eficiencia energética en nuestra nave de San Agustín de Guadalix. En el marco de estas mejoras se ha incluido la puesta en marcha de una aplicación informática que nos permite ver, en tiempo real a través de un acceso web, la generación de las placas fotovoltaicas de 1,3Mw instaladas en la cubierta de la nave y el consumo total de la misma.

Gracias a esta información podemos identificar la eficiencia de la instalación y el porcentaje de cobertura de las necesidades energéticas de la nave.



DIGITAL BUILDING MANAGEMENT SYSTEMS

Commonly known as Building Management Systems (BMS), essentially these tools comprise a computer program connected to the property's various systems (HVAC, lighting, etc.) through numerous sensors, scanners and control units, providing a centralised means of managing all aspects of building performance.

They are often built in at the construction phase, but can become outdated over time.

Árma conducted a review of the BMS in place in each of its occupied properties to identify areas for improvement in conjunction with a market study to select a partner for implementation.

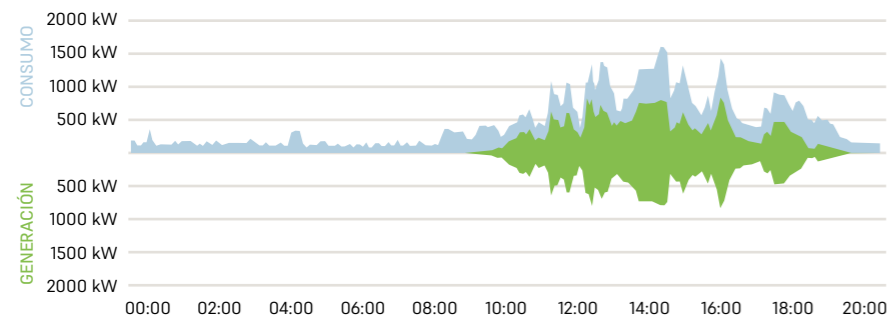
The Aire Limpio Group was chosen to modernise the BMS at the Cristalia and Ramírez de Arellano buildings based on open-source software. As a result of this investment, we can now access building performance data remotely, working with the on-site maintenance team who monitor the data from a central computer. This helps prevent malfunctions and identify energy-saving measures, improving cost efficiency and ensuring user comfort.



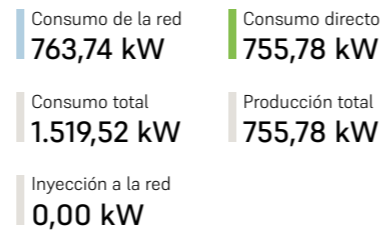
In terms of our portfolio of occupied properties, a highlight of 2022 was the project to enhance energy performance at our logistics platform in San Agustín de Guadalix. Measures included the introduction of a software application with online access, giving a real-time view of the energy produced by the solar panels (capacity: 1.3 MW) installed on the platform's roof and the rate at which it is consumed.

Armed with this information, we can assess how efficiently the system is operating and the percentage of total energy demand it is able to meet.

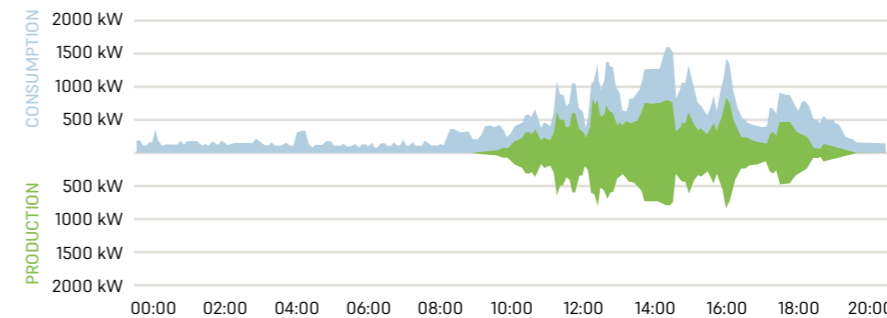
▼ Detalle de la aplicación de seguimiento de la instalación fotovoltaica de la nave de Guadalix



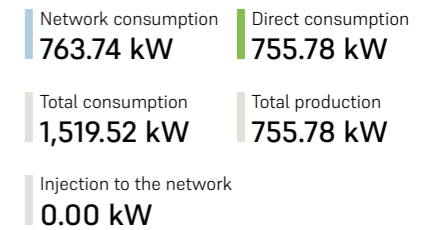
CONSUMO EL 25/10/2022 A LAS 14:20



▼ Screenshot from the solar panel monitoring application at the Guadalix logistics platform



CONSUMPTION ON 25/10/2022 AT 14:20

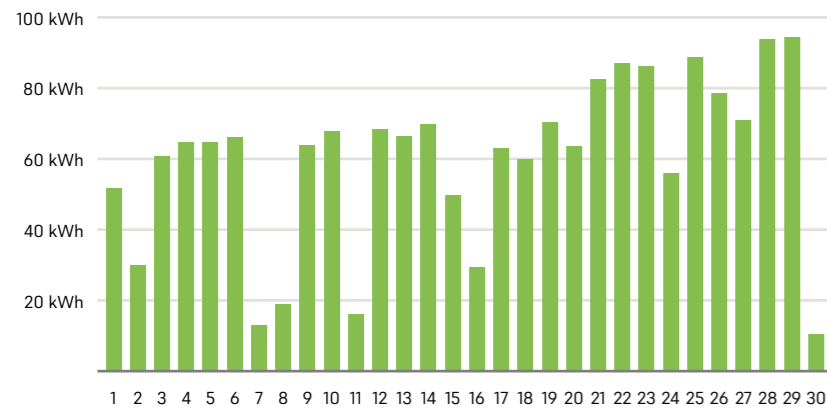


GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE

El edificio Cristalia contaba con una instalación fotovoltaica de 5Kw. En 2022 se ha aumentado su capacidad hasta los 30kW. Esta medida mejora la eficiencia energética del activo, minorando los costes de zonas comunes gracias al uso de la energía generada por las placas.

Adicionalmente se ha puesto en marcha una aplicación para revisar la generación de las placas en tiempo real, facilitando su seguimiento.

▼ Detalle de un mes de generación fotovoltaica con la nueva instalación del edificio Cristalia

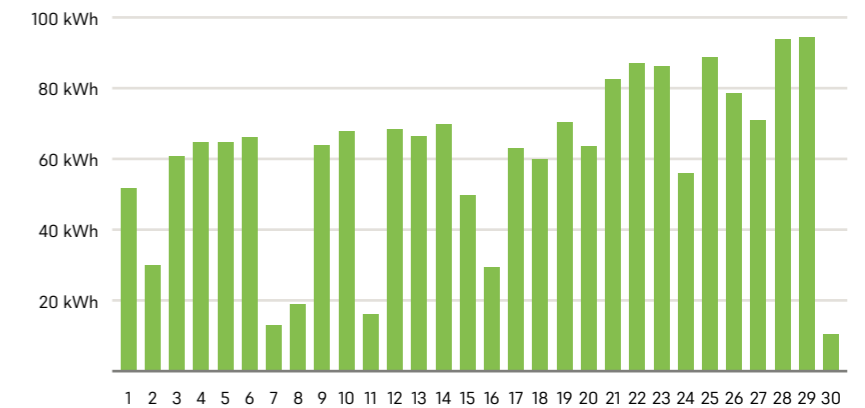


RENEWABLE ENERGY PRODUCTION

The Cristalia building's solar panels originally offered a capacity of 5 kW. In 2022 this was upgraded to 30 kW. This measure boost the property's energy performance, reducing the costs of supplying power to communal spaces by using what is produced on site.

An application was also introduced to track the panels' energy production in real time so their performance can be monitored.

▼ Chart showing one month of solar power generation at Cristalia following upgrade



Valoración

Valuation

380M€
GAV
Dic 22¹

+11%
12 meses
en términos
comparables²

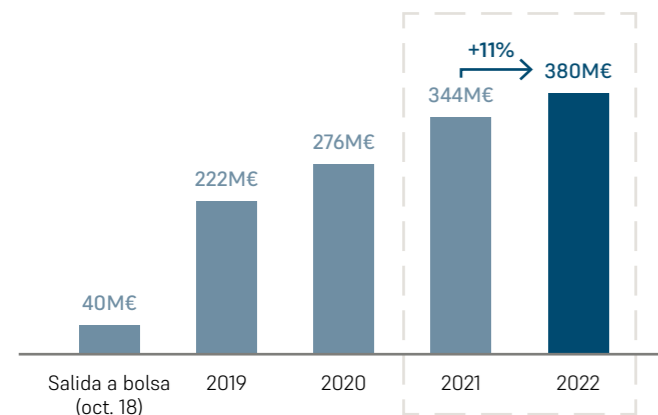
+30%
vs. inversión total
desde la salida
a bolsa³

Durante el año 2022, la gestión activa de Árima ha permitido un crecimiento continuo del valor de los activos, que ha alcanzado los 380 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, experimentado un crecimiento del aprox. 30% sobre la inversión total y del +11% en 12 meses en términos comparables.

Esta revalorización se apoya principalmente en:

- > Récord de arrendamientos en el periodo con 16.197 m² firmados, aumentando el nivel de ocupación en 10 puntos porcentuales, incluyendo una ocupación del 100% tanto en María de Molina como en Habana con un incremento de renta media tras las reformas del +156%⁴.
- > El avance de los proyectos de reforma con las primeras reformas terminadas: Habana y Botanic.
- > Las mejoras de eficiencia energética en la nave logística completadas durante el año que sitúan el retorno de la inversión en aprox. 10%.

▼ Crecimiento del GAV



La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory, bajo hipótesis de precios de mercado a 30 de junio y 31 de diciembre de 2022, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Our portfolio was valued by CBRE Valuation Advisory based on market prices at 30 June and 31 December 2022, following the guidance set out in the RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) Red Book.

€380m
GAV
Dec 22¹

+11%
12-month
Lfl²

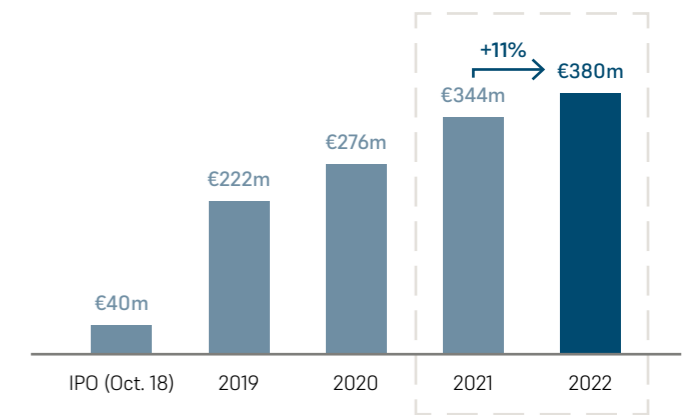
+30%
vs. total
investment since
IPO³

Over the course of 2022, Árima's active management resulted in steady growth in the value of its assets, reaching a total of €380 million at 31 December 2022. This equates to growth on total investment of approximately 30%, up +11% y-o-y on a like-for-like basis.

This value uplift is primarily thanks to:

- > A record amount of space leased during this period, with 16,197 sqm signed, raising the occupancy rate by 10% and reaching 100% occupancy both at María de Molina and Habana – where the average rent increased by 156% following completion of the refurbishment works⁴.
- > Continued progress on our refurbishment programme, including the completion of the first two projects, Habana and Botanic.
- > Our logistics platform was upgraded this year to improve energy performance, resulting in a return on investment of around 10%.

▼ GAV growth



(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022. (2) Comparación del valor de los inmuebles a 31/12/2022 que también formaban parte de la cartera a 31/12/2021. (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración. (4) Incremento de las rentas obtenidas con los nuevos arrendamientos en los activos una vez reformados.

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) as of 31 December 2022. (2) 12-month like-for-like compares the properties at 31/12/2022 that were also part of the portfolio at 31/12/2021. (3) Total investment includes acquisition price plus capex invested as of the valuation date. (4) Rental income growth following new lease agreements signed for refurbished properties.

OFICINAS

Árima cuenta a 31 de diciembre de 2022 con una cartera de oficinas de 76.233 m² y 1.281 plazas de aparcamiento. Los positivos avances tanto en los activos en explotación como en desarrollo han contribuido a que el porfolio de oficinas alcance un valor de 345 millones de euros a cierre del ejercicio, lo que supone un crecimiento en términos comparables del 10%, durante los últimos 12 meses.

Las iniciativas llevadas a cabo durante el ejercicio se han cristalizado positivamente en un aumento de la valoración.

Por un lado, las reformas de los activos en desarrollo han continuado progresando según los plazos previstos. Se ha producido la entrega de dos de los activos: la reforma de Botanic finalizada antes de lo previsto y el edificio Habana. Este último se ha entregado en el último trimestre del año al nuevo inquilino, un importante despacho de abogados. El contrato de alquiler firmado supone un incremento de renta tras la reforma del +265%.

Considerando también los activos en explotación, durante el año se ha firmado una cifra récord de arrendamientos (16.197 m²) que aumentan el nivel de ocupación en 10 puntos porcentuales en términos comparables.

LOGÍSTICO

A 31 de diciembre de 2022 la revalorización del activo logístico –de 25.694 m² y 29 muelles de carga– asciende al 17%, lo que sitúa su valor en 35 millones de euros.

Durante el ejercicio 2022 se han llevado a cabo una serie de mejoras energéticas en la nave, con el objetivo de modernizar las instalaciones y reducir los consumos para hacerla más sostenible. Así, se han implementado mejoras como iluminación LED con detección de presencia, nuevos muelles de carga diseñados específicamente para la nave y la instalación de una planta fotovoltaica en la cubierta con una capacidad de 1,3Mw. Todo ello, realizado con la colaboración del inquilino, ha permitido reducir los consumos en un 37% y aprovechar el 100% de la energía producida por la planta fotovoltaica para el autoconsumo.

Estas actuaciones ponen de manifiesto el enfoque ESG de la estrategia de Árima, que se materializa en el aumento de valor del activo logístico.

▼ GAV por sector y ubicación



	Tipo de activo		
	Oficinas	Logístico	Total
Activos	8	1	9
SBA (m ²)	76.233	25.694	101.927
Plazas aparcamiento (uds.)	1.281	0	1.281
Precio neto de compra (M€)	212,5	16,4	228,9
Precio de adquisición/m ² (€)	2.864	638	n.a.
Valor de mercado (M€)	345	35	380
LTV Bruto	31,9%	34,7%	32,1%

OFFICES

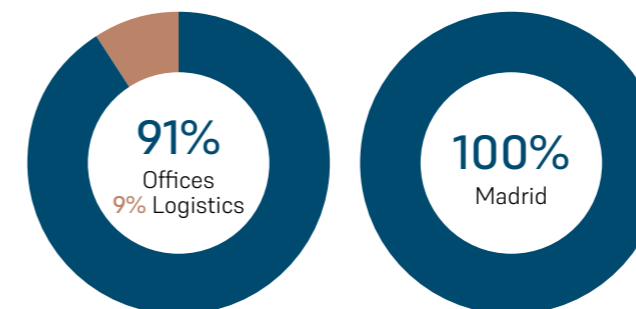
At 31 December 2022, Árima's office portfolio stood at 76,233 sqm and 1,281 parking spaces. Gains made in both occupied properties and development projects helped take the value of the office portfolio to €345 million at the close of the year, which equates to 10% growth on a like-for-like basis over the last 12 months.

The initiatives carried out over the course of the last year have clearly paid off in terms of the value uplift achieved across the portfolio.

The progress of ongoing refurbishment works remains on course. Two projects have now been delivered: Botanic, completed ahead of schedule, and the Habana building. The latter was delivered to the new tenant, a major law firm, in Q4 2022. The signed lease equates to a post-refurbishment rental uplift of +265%.

In terms of occupied properties, 2022 was a record-breaking year, with leases signed for a total of 16,197 sqm and taking the occupancy rate up 10 percentage points in like-for-like terms.

▼ GAV by sector and location



LOGISTICS

The logistics platform, which extends to 25,694 sqm and comprises 29 loading bays, was revalued at 31 December 2022 at €35 million, a 17% value uplift.

A series of improvements were made in 2022 to enhance the platform's energy performance in the interests of modernisation and efficiency in order to make it more sustainable. These included a new LED lighting system with motion sensors, new loading bays designed specifically for the facility and rooftop solar panels (1.3 Mw). Working in partnership with the tenant, we have successfully cut energy use by 37% and harnessed 100% of solar energy produced on site.

These initiatives demonstrate the extent of Árima's commitment to ESG in its corporate strategy, which has allowed it to increase the value of the platform.

	Property type		
	Offices	Logistics	Total
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	76,233	25,694	101,927
Parking spaces (units)	1,281	0	1,281
Net acquisition price (€M)	212.5	16.4	228.9
Acquisition price per sqm (€)	2,864	638	n.a.
Market value (€M)	345	35	380
Gross LTV	31.9%	34.7%	32.1%



5

Ejercicio 2022
2022 Full year

Entorno Market climate	122 123
El futuro: palancas de crecimiento The future: growth drivers	132 133
Nuestros resultados financieros Our financial results	136 137
EPRA <i>reporting</i> financiero EPRA financial reporting	138 139

Entorno

Market climate

CONTEXTO ECONÓMICO

A pesar de diversos factores adversos, como la guerra de Ucrania y la elevada inflación, la economía española creció un 5,5% en 2022. A ello contribuyeron el aumento del turismo, el consumo interno, la mejora de la situación del empleo y una inflación inferior a la prevista. Las previsiones para 2023 apuntan a un crecimiento más modesto del 1,4%, aunque España sigue estando por delante de muchos de sus homólogos europeos en este aspecto. El desempleo cayó al 12,8%, la cifra más baja desde 2008 y aproximadamente la mitad de la tasa en el punto álgido de la crisis financiera mundial. La inflación creció un 8,3% en 2022, cifra más favorable que en otros países europeos y se espera que los precios aumenten más moderadamente en 2023, con la última previsión del 4,4%.

OFICINAS

En informes anteriores se ha explorado cómo están cambiando los modelos de trabajo. Aunque todavía no hay una respuesta definitiva al planteamiento de las empresas ante este dilema, parece que el modelo de trabajo híbrido es cada vez más frecuente. En esencia, este modelo ofrece a los empleados la flexibilidad de distribuir las jornadas laborales entre la oficina y el hogar. La frecuencia con la que se acude a la oficina depende de la cultura de la empresa, el sector, el perfil del empleado, etc. Además, los estudios muestran que la ubicación geográfica influye en la ocupación de la oficina. Las estadísticas para España indican una fuerte afinidad con el entorno de trabajo de oficina. Esto puede atribuirse a factores culturales y a tiempos de desplazamiento relativamente cortos. También está claro que las empresas desean animar a los trabajadores a volver a la oficina y, además, atraer a futuros empleados, lo que favorecerá la creación de una cultura empresarial. Cada vez más, la modernización del espacio y la mejora de los servicios son fundamentales a este respecto. Como ya vimos el año pasado, las cuestiones ESG son imprescindibles para muchos inquilinos. Los análisis de mercado realizados por consultoras inmobiliarias apuntan a que se pagan alquileres y precios más altos por edificios con las certificaciones de sostenibilidad y bienestar adecuadas.



ECONOMIC BACKGROUND

Despite various headwinds that included the war in Ukraine and high inflation, Spain's economy grew by 5.5% in 2022. This performance was helped by increased tourism, domestic consumption, an improved employment situation and lower than expected inflation. Forecasts for 2023 suggest a more modest 1.4% although Spain remains ahead of many of its European peers in this respect. Unemployment fell to 12.8% which is the lowest figure since 2008 and approximately half the rate at the height of the GFC. Inflation grew by 8.3% in 2022. Once again this is a more favourable figure that in other European countries and prices are expected to increase more moderately in 2023 with the latest forecast 4.4%.

OFFICES

In recent editions we have reported on how working patterns are changing. While there is still no definitive answer to companies' approach to this conundrum, it does appear that a hybrid working model is becoming increasingly prevalent. In essence, this model offers employees the flexibility to work from home for some portion of their time. How much time depends on company culture, sector, employee profile etc., Furthermore, studies show that geographical location influences office occupation. Statistics for Spain indicate a strong affinity with the office working environment. This may well be attributed to cultural factors and relatively short commuting times. It is also clear that companies are keen to encourage workers back to the office and, also, attract future employees which will in turn favour the creation of a company culture. Increasingly, upgrading space and improving amenities are fundamental in this respect. As previously reported, ESG considerations are a must-have for many tenants. Market analysis by real estate consultants point to higher rents and prices paid for buildings with the right sustainability and wellbeing certifications.

Madrid: crecimiento estable de los alquileres

Contratación: La contratación en Madrid volvió a niveles medios en 2022. Durante el año se firmaron 536.000 m², un 20% más que el año anterior y más en línea con la ocupación media a largo plazo. Durante el año se firmaron varias operaciones de gran envergadura, cuatro de las cuales superaron los 10.000 m². Como ya se ha mencionado, la calidad de los edificios es un factor cada vez más importante. Un estudio reciente de JLL mostró que, desde 2018, el 32% de la contratación se ha dado en edificios de Clase A. Este porcentaje aumenta en línea con el tamaño de la transacción. Por ejemplo, mientras que solo el 28% de las superficies de entre 1.000 m² y 1.500 m² que se firmaron eran de Clase A este porcentaje aumenta hasta el 69% de los alquileres de más de 10.000 m². Los sectores tecnológicos y financieros fueron los que lideraron la contratación de espacios de Clase A. Algo más del 50% de las transacciones tuvieron lugar dentro de la circunvalación M-30.

Desocupación: La desocupación ha continuado siendo tendencia desde el 2021, registrándose un 9,3% de espacios vacíos en el *stock* existente. Sin embargo, entrando en detalle, destaca que la desocupación en las zonas del centro de la ciudad ha disminuido, lo que indica un aumento de la demanda en estas zonas. Una vez más, la desocupación de edificios de Clase A en la ciudad sólo representa el 1,4% del *stock*, muestra de la alta demanda de espacios de calidad.

Proyectos en curso: El mercado de oficinas cuenta con algo más de 500.000 m², de los que aproximadamente el 15% ya están comprometidos, según Savills. Los activos en reforma representan alrededor del 70% del mercado, ya que los propietarios responden a la clara demanda de edificios sostenibles y de alta calidad.

Rentas: Las rentas *prime* terminaron el año ligeramente al alza, en 37,50 euros/m²/mes, poniendo de manifiesto, una vez más, el continuo interés por activos de alta calidad en ubicaciones céntricas. Por el contrario, el *stock* de menor calidad en zonas satélite no ha salido tan bien parado.

Barcelona: ocupación estable con stock creciente

Contratación: Barcelona disfrutó de un buen año en términos de contratación, registrando unos 327.000 m², casi un 10% por encima de la media anual histórica. A diferencia de 2021, no ha habido transacciones de más de 10.000 m² sino un mayor número de arrendamientos de espacios más pequeños. Alrededor del 21% de las transacciones se situaron entre 1.000 m² y 3.000 m². Una cuarta parte de los nuevos contratos de arrendamiento se firmaron en el elegante distrito 22@. Los inquilinos se sienten atraídos por esta zona por la disponibilidad de amplias y modernas superficies en edificios nuevos y sostenibles. Según Savills, cerca de un 35% de los contratos de arrendamiento de entre 5.000m² y 10.000m² se han firmado en este distrito. La zona centro también ha gozado de gran popularidad entre los inquilinos, acumulando un 12% de la contratación total. Según un estudio de JLL, el 14% del *stock* puede clasificarse como Clase A, estando ubicado un 60% en el distrito 22@. El mismo estudio señala que desde 2018 el 37% de la contratación se ha concentrado en edificios de clase A.

Desocupación: Según Savills, la disponibilidad de espacios en Barcelona aumentó hasta el 10% al incorporarse más de 200.000 m² al *stock*, el mayor incremento desde 2010. Gran parte del nuevo *stock* se concentró en Plaza de Europa y 22@, lo que llevó a la tasa de desocupación a situarse cerca del 18% en estas áreas. Alrededor de la mitad de la superficie disponible de Clase A (130.000 m²) se encuentra en el 22@.

Proyectos en curso: Se prevé la entrega de más de 500.000 m² entre 2023 y 2024. Alrededor del 73% de esta futura oferta prevista para 2023 se encuentra en la zona de oficinas del 22@. La zona centro se beneficiará del 25% de los proyectos que se entreguen.

Rentas: Las rentas *prime* de Barcelona se situaron en 28 euros/m²/mes, mostrando un ligero incremento respecto al año anterior. El 22@ le sigue de cerca con niveles de alquiler en torno a los 26 €/m²/mes. Sin embargo, el mercado se mantiene estable en general y los movimientos de los alquileres sugieren que, si bien la competencia es fuerte en las ubicaciones céntricas, la periferia está experimentando un menor interés por parte de los ocupantes.

Madrid – steady leasing progress

Take Up: Madrid's take up returned to average levels in 2022. Some 536,000 sqm was signed during the year which was over 20% higher than the previous year and more in line with long term average take up. Various large transactions were signed during the year with four exceeding 10,000 sqm. As mentioned above, the quality of buildings is becoming an increasingly important factor. A recent study by JLL showed that, since 2018, 32% of take up has taken place in Grade A buildings. This percentage increases in line with deal size. For example, while 28% of Grade A space was signed in floor areas between 1,000 sqm and 1,500 sqm, this percentage rises to 69% of lettings over 10,000 sqm. In terms of sectors, TMT and finance were the most prevalent in taking Grade A space. Just over 50% of transactions took place within the city's M-30 ring road.

Vacancy: Trends in vacancy have continued from 2021 with vacancy recorded at around 9.3% of existing stock. However, when looking at the detail, vacancy in city centre areas has diminished indicating increased demand in these areas. Once again, vacancy for Grade A buildings in the city only accounts for 1.4% of stock thus underlining the flight to quality.

Pipeline: The office market pipeline consists of just over 500,000 sqm with approximately 15% of this space already committed according to Savills. Refurbishments comprise around 70% of pipeline as landlords respond to the clear occupier demand for sustainable, high quality buildings.

Rents: Prime rents finished the year slightly up at € 37.50/sqm/month highlighting the continued interest for high quality assets in central locations. However, lower quality stock in satellite areas have not fared so well.

Barcelona – steady take up with growing stock

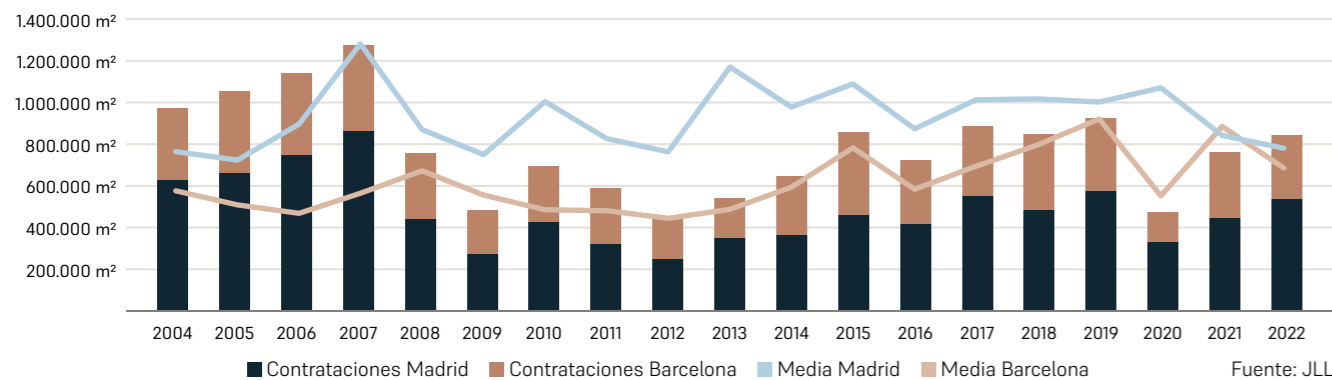
Take Up: Barcelona enjoyed a healthy year in terms of take up registering some 327,000 sqm, almost 10% above the historical annual average. Unlike 2021, there were no transactions over 10,000 sqm and the total relied on a larger number of smaller leases. Some 21% of transactions were in the 1,000 to 3,000 sqm range. Around a quarter of new leasing deals were signed in the fashionable 22@ district of the city. Tenants are attracted to this area by the availability of larger, modern floor plates in new, sustainable buildings. According to Savills some 35% of leases in the 5,000 to 10,000 sqm range have been signed in this location. CBD was also popular with occupiers with some 12% of overall take up. According to JLL around 14% of stock can be classified as Grade A with around 60% of this space located in 22@. The same study notes that since 2018 some 37% of take up has been concentrated in buildings of this standard.

Vacancy: According to Savills, Barcelona's overall vacancy rate increased to 10% as over 200,000 sqm was added to stock, the highest increase since 2010. Much of the new stock was concentrated in Plaza de Europa and 22@, leading to vacancy rates nearer 18% in these areas. Around half of the available Grade A space available (130,000 sqm) is to be found in 22@.

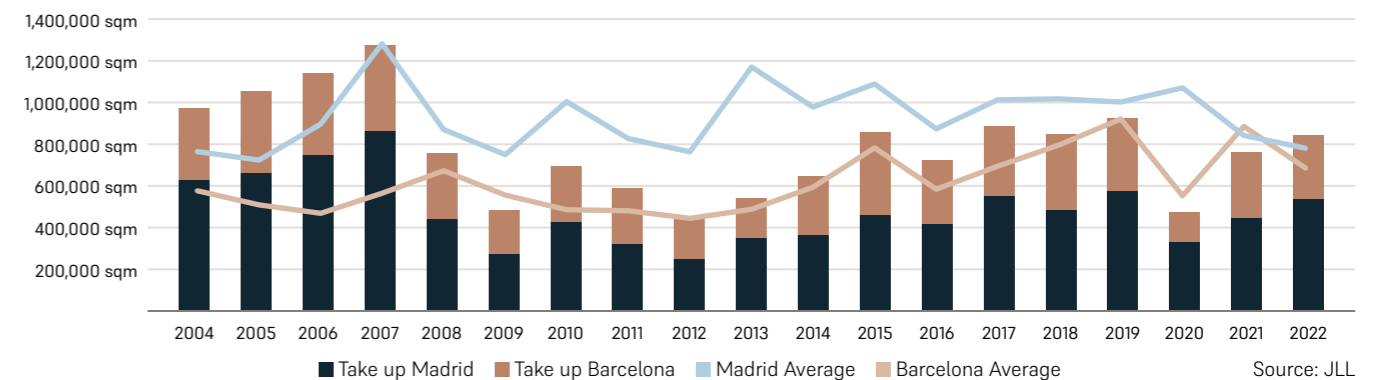
Pipeline: Over 500,000 sqm of pipeline is forecast to be delivered between 2023 and 2024. Some 73% of this future supply slated for 2023 is located in 22@ office area. The other area to benefit from new stock will be the city centre submarket with nearly 25% of the future supply.

Rents: Barcelona's prime rents stood at € 28 /sqm/month showing a slight increase on the previous year. 22@ is following closely behind with rental levels standing at around € 26/sqm/month. However, the market is generally stable and rental movements suggest that while competition is strong for central locations, the periphery is seeing less interest from occupiers.

▼ Contrataciones Madrid y Barcelona



▼ Madrid and Barcelona Take Up



Mercado de inversión

El volumen total de inversión en 2022 fue positivo, con unas operaciones por valor de 2.300 millones de euros. El reparto entre Madrid y Barcelona volvió a sus niveles normales, con aproximadamente el 40% de las transacciones realizadas en Barcelona. Sin embargo, el año se ha dividido en dos mitades. Tras un comienzo fuerte, acompañado de inversores optimistas y altos niveles de liquidez, a mediados de año la atmósfera cambió, ya que el aumento de los tipos de interés se descontó en los precios y repercutió en los costes de financiación. Dicho esto, dentro del conjunto de las inversiones, el sector de oficinas se mantuvo en tercera posición, sólo superado por los sectores residencial y hotelero.

A finales de año, la actividad del mercado se había ralentizado considerablemente a medida que los inversores se mostraban más cautos. Los principales protagonistas fueron los inversores que buscaban fuentes de ingresos seguras y a más largo plazo. En general, se trataba de *family offices* que buscan refugios más seguros en ubicaciones privilegiadas. Según JLL, las rentas *prime* terminaron el año en el 3,9% en Madrid y en 4,15% en Barcelona.

LOGÍSTICA

El mercado logístico disfrutó de otro año fuerte en el que las cadenas de supermercados, los minoristas de moda y, en menor medida, el comercio electrónico lideraron la demanda de espacio. El aumento vertiginoso de los costes de construcción frenó la construcción de nuevas naves, aunque la cartera de proyectos siguió creciendo y el buen nivel de contrataciones mantuvo una desocupación muy ajustada en ambos mercados. Sin embargo, se prevé que se producirá menos desarrollo especulativo, ya que los promotores suelen preferir compromisos firmes antes de iniciar un nuevo desarrollo. El sector está prestando cada vez más atención a los criterios *ESG* con la incorporación de paneles fotovoltaicos, iluminación LED, zonas ajardinadas para los ocupantes, puntos de recarga de coches eléctricos y certificados de sostenibilidad que se están convirtiendo en algo habitual. Por último, dados los mercados razonablemente ajustados de Madrid y Barcelona, los inversores también están considerando otras ubicaciones como Valencia, Zaragoza, Málaga, etc.



Investment market

Overall investment volumes for 2022 were healthy with some € 2.3Bn transacted. The split between Madrid and Barcelona returned to its normal levels with approximately 40% of transactions completed in Barcelona. However, the year can be described as one of two halves. Following a strong beginning accompanied by buoyant investors and high levels of liquidity, by the middle of the year the mood changed as the increase in interest rates was discounted in pricing and impacted financing costs. This having been said, the office sector maintained third position in the overall investment stakes with only the residential and hotel sectors outstripping it.

By year end, market activity had slowed considerably as investors became more cautious. The main protagonists became investors looking for secure, longer-term income streams. Generally, this meant family offices looking for safer havens in prime locations. According to JLL, prime yields finished the year at 3.9% in Madrid and 4.15% in Barcelona.

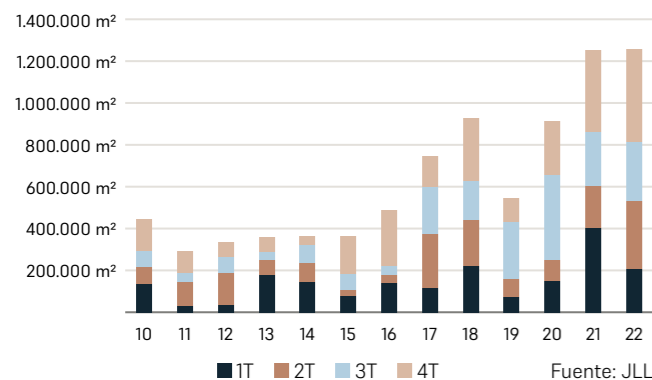
LOGISTICS

The logistics market enjoyed another strong year with supermarket chains, fashion retailers and, to a lesser extent, ecommerce leading the charge for space. Spiraling construction costs acted as a brake on new development although pipeline continued to grow and healthy take up across the board maintained a tight level of vacancy in both markets. However, there is the sense that less speculative development will take place with developers preferring firm commitments in most cases prior to beginning a new development. The sector is paying increased attention to ESG criteria with the incorporation of photovoltaic panels, LED lighting; landscaped areas for occupiers; electric car charging points and sustainability certificates becoming common place. Finally, given reasonably tight markets in Madrid and Barcelona, investors are also considering other locations such as Valencia, Zaragoza, Málaga, etc.

Madrid/Zona Centro

Contratación: Madrid registró un año récord en cuanto a contratación, finalizando el periodo con casi 1,3 millones de metros cuadrados de operaciones cerradas. A ello ha contribuido el mejor cuarto trimestre de la historia, con 450.000 m² alquilados. El 50% de esta actividad se concentró al sur de la ciudad, en Illescas. Sin embargo, el 60% de la contratación anual tuvo lugar en el submercado del Corredor de Henares.

▼ Niveles de contratación de logística en Madrid



Desocupación: La fuerte demanda ha reducido los niveles de disponibilidad en las zonas céntricas hasta el 6,3%. El submercado del Corredor de Henares se ha visto especialmente beneficiado, con los niveles de disponibilidad más bajos de la historia.

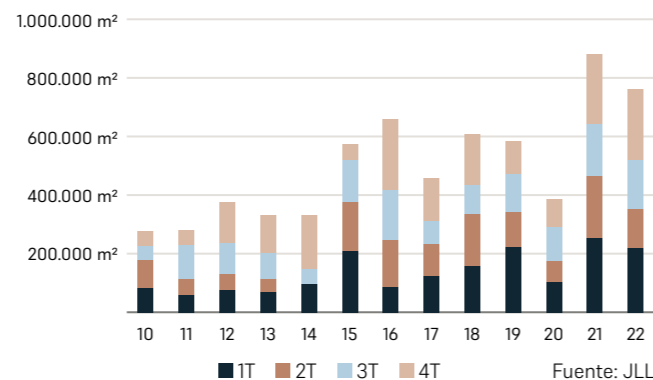
Previsión: La cartera de futuros proyectos sigue siendo boyante, como demuestran las operaciones de suelo por valor de 1,2 millones de metros cuadrados. Se estima que en los próximos dos años saldrán al mercado 1,4 millones de metros cuadrados de espacio especulativo.

Rentas prime: Según JLL, las rentas *prime* han subido un 5% en Madrid, situándose en 6,25 euros/m²/mes. Se trata del nivel de alquiler más alto desde 2009.

Cataluña

Contratación: Cataluña registró aproximadamente 800.000 m² de ocupación, según CBRE. Esta cifra es inferior a la del año anterior, pero sigue siendo la segunda más alta registrada. Más de la mitad del espacio alquilado se situó en el tercer anillo del mercado, es decir, las zonas más alejadas de Barcelona que ofrecen mayores superficies. De hecho, en este submercado se firmaron seis operaciones que representaron el 40% de la contratación total.

▼ Niveles de contratación de logística en Barcelona



Desocupación: Dada la fortaleza de la demanda y los niveles relativamente bajos de *stock* nuevo que llega al mercado, no es de extrañar que los niveles de desocupación sigan siendo muy ajustados en esta región. Como se ha comentado a menudo, la geografía de Cataluña y la estructura de propiedad del suelo limitan las nuevas oportunidades de desarrollo. En 2022 sólo se incorporaron al *stock* 325.000 m² de nueva oferta. Las opiniones de los agentes sobre los niveles de desocupación varían entre el 2% y el 3%.

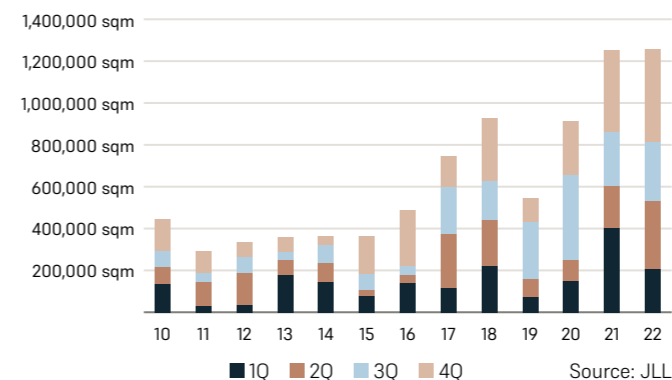
Proyectos en curso: Según Savills, en 2023 se prevé la entrega de aproximadamente 450.000 m² de espacio especulativo. Se trata de una cifra elevada para el conjunto de la región. También se añadirán al *stock* otros 400.000 m² de espacio comprometido.

Rentas: Según JLL, las rentas *prime* han subido ligeramente en Cataluña hasta los 7,35 euros/m²/mes. Este es el nivel de alquiler más alto en la región desde 2011.

Madrid/Central Area

Take up: Madrid chalked up a record year for take up finishing the year with nearly 1.3M sqm of deals completed. This was helped by the strongest Q4 on record with 450,000 sqm leased. 50% of this activity was concentrated to the south of the city in Illescas. However, 60% of the annual take up took place in the Corredor de Henares submarket.

▼ Logistics Take Up Levels in Madrid



Vacancy: Such strong demand side dynamics have pushed vacancy levels down in the central areas to 6.3%. The Corredor de Henares submarket has particularly benefitted with its lowest levels of availability on record.

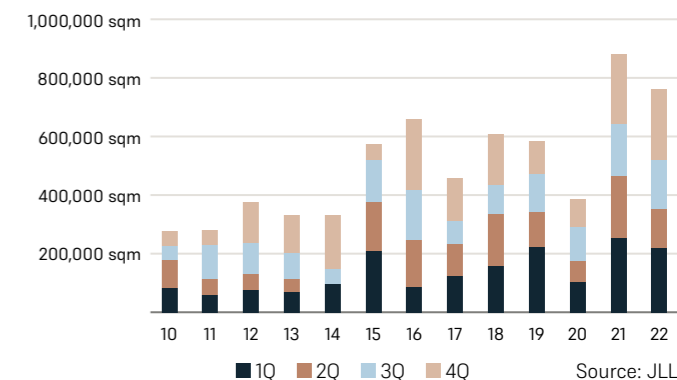
Pipeline: Future pipeline remains buoyant as evidenced by land deals amounting to 1.2M sqm transacting. An estimated 1.4M sqm of speculative space is due to be brought to market in the coming two years.

Prime Rents: JLL report prime rents to be up by 5% in Madrid at € 6.25/sqm/month. This is the highest rental level since 2009.

Cataluña

Take up: Cataluña registered approximately 800,000 sqm of take up according to CBRE. This is below the previous year but still the second highest on record. Over half the space leased was located in the market's third ring – i.e. those areas furthest from Barcelona offering larger floor areas. Indeed, six deals were signed in this submarket that comprised 40% of overall take up.

▼ Logistics Take Up Levels in Barcelona



Vacancy: Given the strength of demand and the relatively low levels of new stock reaching the market, it is no surprise that vacancy levels remain very tight in this region. As often commented, Cataluña's geography and land ownership structure limits new development opportunities. In 2022 only 325,000 sqm of new supply was added to the stock. Agents' opinions on vacancy levels vary between 2% and 3%.

Pipeline: According to Savills, approximately 450,000 sqm of speculative space is due to be delivered during 2023. This is a high figure for the region as a whole. A further 400,000 sqm of committed space will also be added to stock.

Prime Rents: JLL report prime rents to be slightly up in Cataluña to € 7.35/sqm/month. This is the highest rental level in the region since 2011.

Mercado de Inversión: Grandes volúmenes

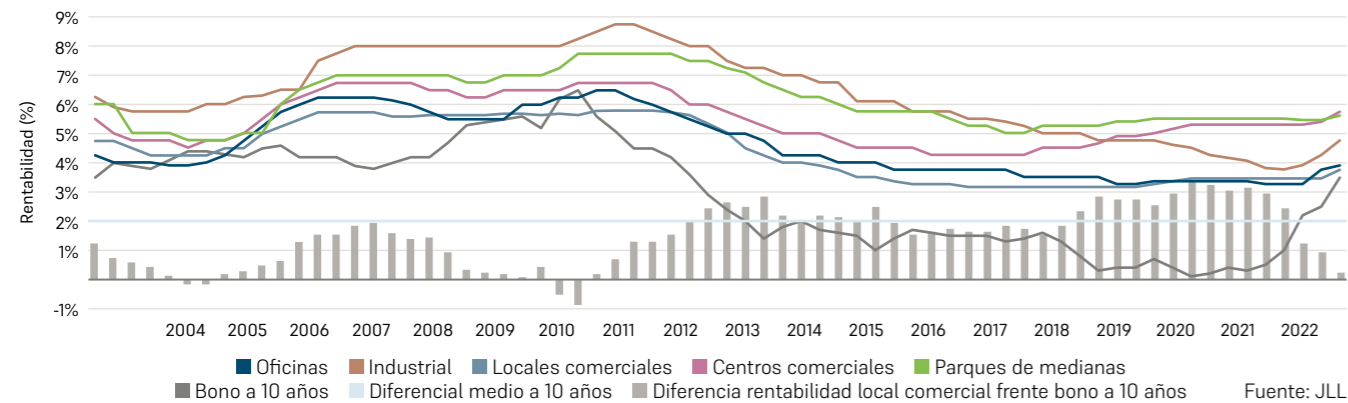
2022 fue otro año muy próspero en términos de volúmenes de inversión, con unos 2.300 millones de euros transaccionados. Esta evolución fue posible gracias a varias operaciones de cartera con lotes de hasta 350 millones de euros. El 40% de la inversión total se dirigió a parques logísticos de los alrededores de Madrid, mientras que el 33% se centró en Cataluña. El 95% de las operaciones fueron realizadas por fondos institucionales internacionales. Como reacción al cambio en los tipos de interés, las rentas *prime* se han alejado y se estima que se situarán en el 4,75% a finales de año.



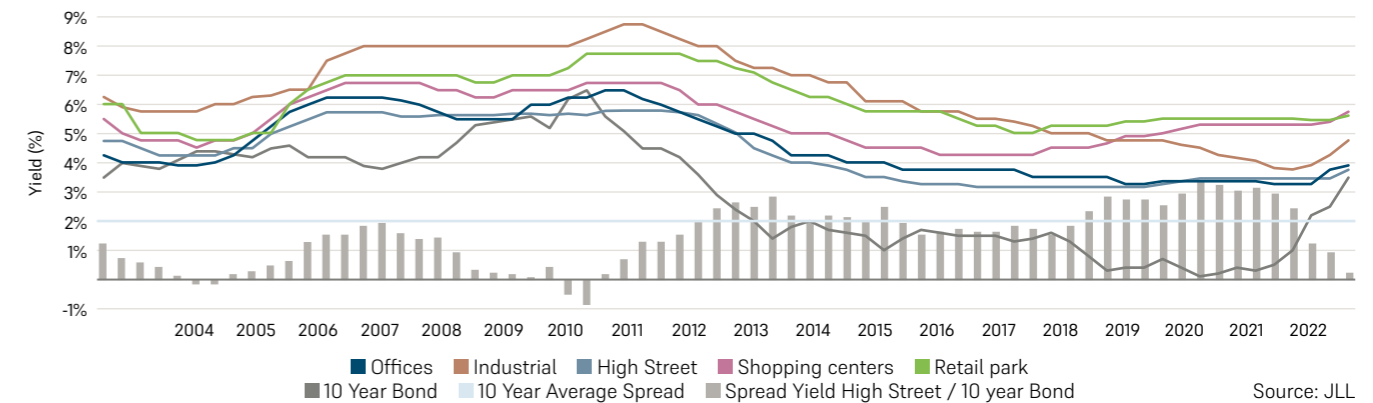
Investment Market – High volumes

2022 was another very buoyant year in terms of investment volumes with some € 2.3Bn transacted. This performance was made possible by various portfolio transactions with lot sizes as high as € 350M. 40% of total investment was directed to logistics parks surrounding Madrid while 33% was focused in Cataluña. 95% of deals were completed by international, institutional funds. In reaction to the change in interest rates, prime yields have moved out and were estimated to be 4.75% by year end.

▼ Rentabilidad del mercado de inversión *prime*



▼ Investment Market Prime Yield



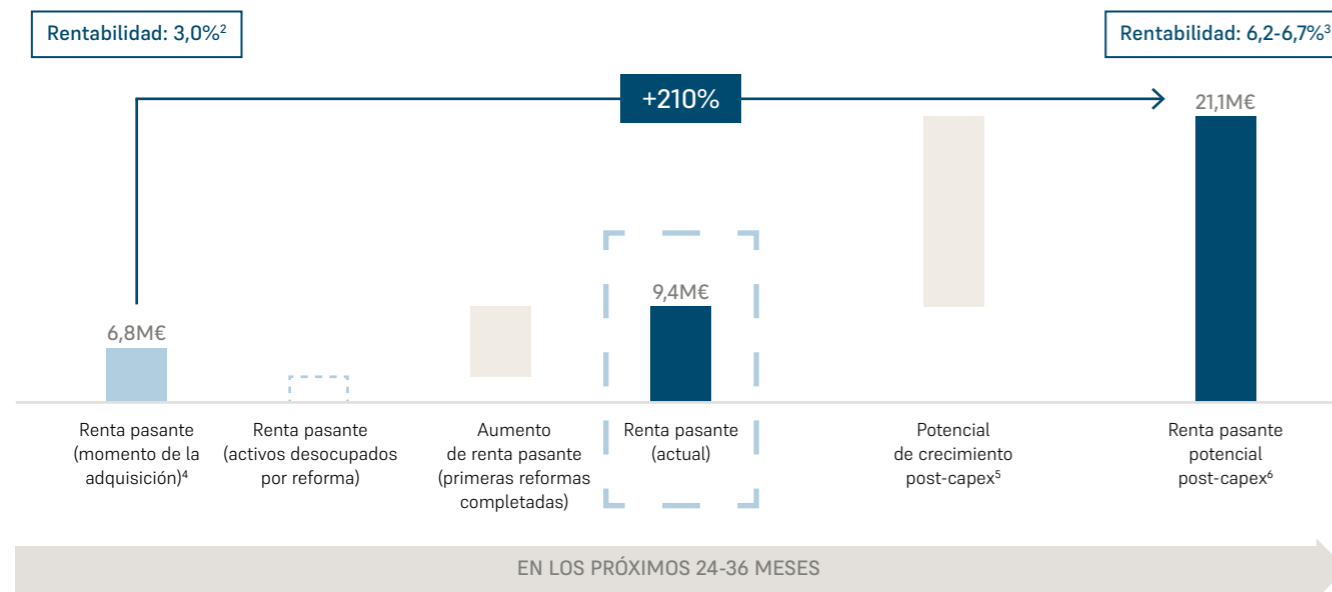
El futuro: palancas de crecimiento

El Grupo Árima cuenta con un importante potencial de crecimiento gracias a las características de su cartera actual. Incluso al aplicar una visión interna conservadora de los niveles de alquiler –proyecciones de alquiler basados en la media de los últimos 15 años en los submercados pertinentes, ajustadas por la calidad– la rentabilidad de la cartera tras las reformas en curso se sitúa entre el 6,2% y el 6,7%. Rentabilidad comparada con la media de las oficinas prime en Madrid, 3,9% según JLL Research¹.

Hasta la fecha, los datos de los alquileres ya firmados respaldan nuestras previsiones. Gracias a los más de 16.000m² firmados en 2022, la renta anualizada de diciembre, excluyendo carencias, se sitúa en 9,4 millones de euros. Esto supone un incremento de aprox. 40% sobre los ingresos por renta anualizados en el momento de adquisición de los activos. Adicionalmente, contamos con obras en curso en casi 40.000 m² de oficinas, que añadirán rentas a la cartera hasta alcanzar los 21,1 millones de euros, lo que supondría un crecimiento total, en términos de ingresos por alquiler, desde el momento de adquisición de los activos, del +210%.

RENTABILIDAD
SOBRE INVERSIÓN TOTAL
6,2-6,7%
vs 3,9% rentabilidad
de las oficinas *prime*
en Madrid¹

▼ Cartera actual: evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler (a los alquileres actuales del mercado)



(1) Fuente: JLL Research 2022. (2) Renta pasante sobre el precio total de adquisición de la cartera. (3) Renta pasante esperada post-CAPEX dividido por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto). (4) Rentas brutas anualizadas. (5) Aumento previsto de las rentas tras las reformas y mejoras. (6) Ingresos brutos por alquiler previstos después de realizar el potencial de reversión y de crecimiento de rentas ligadas a una mayor calidad tras la finalización de las reformas.

The future: growth drivers

The Árima Group's current portfolio offers significant growth potential. According to our (conservative) internal projections for rental growth –based on the 15-year average for each applicable submarket, adjusted for quality– on the completion of ongoing refurbishment works we should see a rate of return of between 6.2% and 6.7%. Yield compared to the average of prime offices in Madrid, 3.9% according to JLL Research¹.

To date, this prediction is supported by data from existing lease agreements in place. With more than 16,000 sqm let in 2022, our annualised income for December, excluding rent-free periods, stood at €9.4 million. This represents an increase of c. 40% over the annualised rental income at the time of acquisition of the assets. Currently, almost 40,000 sqm of office space is under refurbishment, which, on completion, will take this figure to approximately €21.1 million. This would represent a total growth in rental income since the acquisition of the assets of +210%.

YIELD ON COST
6.2-6.7%
vs 3.9% Madrid
prime office yield¹

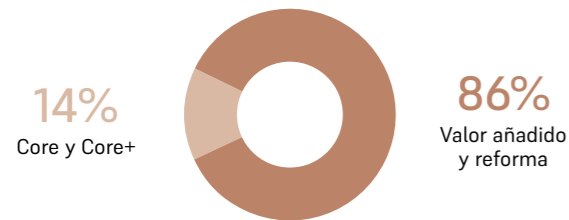
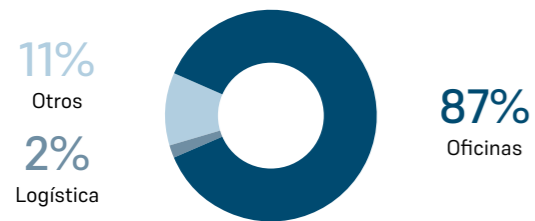
▼ Current portfolio: gross rental income expected evolution (at current market rents)



(1) Passing rent divided by total portfolio acquisition cost. (2) projected passing rent after CAPEX divided by total investment (acquisition cost plus projected CAPEX). (3) Gross annualised income. (4) Projected income growth following refurbishment and upgrade works. (5) Projected gross rental income on realisation of reversion potential, adjusted for rental growth due to quality improvements in refurbished properties. (6) Source: JLL Research 2022.

Asimismo, el equipo monitoriza activamente todas las oportunidades del mercado. Manteniendo nuestra prudencia y disciplina inversora estudiamos nuevas posibilidades de inversión y analizamos aquellas que añaden valor adicional a nuestros accionistas. Nuestro sólido balance nos permite aprovechar las oportunidades de mercado que puedan surgir de manera ágil. En la actualidad el equipo de Árima analiza nuevas oportunidades de inversión por un valor total de 1.050M€.

▼ Oportunidades bajo análisis



APROX. 1.050 M€ ACTIVOS BAJO ANÁLISIS¹

12,8%

LTV Neto

>90M€

Liquidez²

- > 10 activos
- > 100% fuera de mercado
- > En fase de análisis
- > Un mercado sin ventas forzadas, pero con vendedores emergentes
- > Posible punto de inflexión a lo largo de 2023

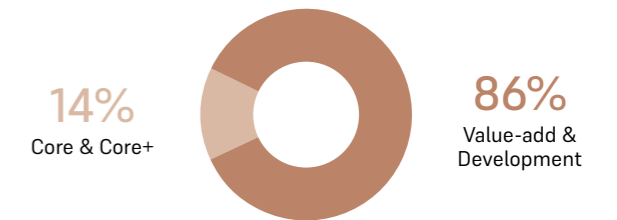
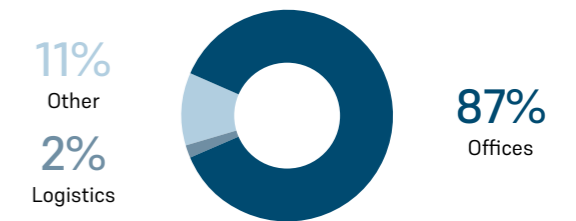
Para Árima, el crecimiento va siempre de la mano de la preservación del medioambiente, un gobierno corporativo comprometido y el fomento de todos aquellos aspectos sociales en los que la Compañía puede generar un impacto positivo. Creemos firmemente en lo adecuado de nuestro enfoque, al contemplar criterios ESG en la gestión de la cartera, en los proyectos de reforma y en el análisis de oportunidades.

(1) Incluyendo una estimación de capex. (2) Incluye efectivo y equivalentes, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo.



Moreover, the team is constantly analysing opportunities in the market. Following a prudent and disciplined approach to investment, we assess new opportunities for its potential to add value for our shareholders. Our strong balance sheet enables us to move quickly when opportunity strikes, which translates into a significant competitive advantage over potential competitors. Árima's team is currently analysing new investment opportunities for a total value of €1,050M.

▼ Current deals under review



c. €1,050m CURRENT PIPELINE BAJO ANÁLISIS¹

12.8%

Net LTV

>€90M

Liquidez²

- > 10 assets
- > 100% off-market
- > Current pipeline in analysis phase
- > No evident immediate distress, although sellers emerging
- > More opportunities likely to arise throughout 2023

For Árima, growth must always go hand in hand with sustainability, proactive corporate governance and our commitment to making a positive impact on society in every way we can. We have full confidence in our strategy of integrating ESG criteria into our approach to portfolio management, refurbishment planning and opportunity analysis.

(1) Includes Capex estimates. (2) Includes cash and cash equivalents, short-term investments and financing lines not utilised at the year-end.

Nuestros resultados financieros

Our financial results

PRINCIPALES MÉTRICAS DE LA CUENTA DE RESULTADOS A 31/12/2022

6.237 miles € Ingresos brutos por alquiler-GRI ¹ 5.192 miles € a 31/12/2021	5.551 miles € Ingresos netos por alquiler-NRI 4.589 miles € a 31/12/2021
(628) miles € Resultado de explotación recurrente-EBIT (1.133) miles € a 31/12/2021	12.992 miles € Variación del valor razonable de los activos 28.598 miles € a 31/12/2021
10.478 miles € Beneficio neto 26.125 miles € a 31/12/2021	0,39 € Beneficio por acción 0,94 € a 31/12/2021

Árima ha logrado unos sólidos resultados financieros en 2022 que reflejan su gran potencial de crecimiento orgánico y un balance robusto para seguir aprovechando las oportunidades de inversión que puedan surgir.

El porfolio de Árima continúa destacando por su calidad. Gracias a unas adquisiciones llevadas a cabo de manera selectiva a precios competitivos, la cartera mantiene un gran potencial de crecimiento. El valor de nuestra cartera de 102.000 m² asciende a 379,7 millones de euros, experimentando una revalorización anual del 11% en términos comparables.

Esta evolución tan positiva es en gran medida fruto de nuestra disciplinada estrategia de inversión y nuestra gestión activa. Los principales aspectos que han influido positivamente en la valoración son los arrendamientos firmados en el periodo, con un récord de nuevos

PRINCIPALES MÉTRICAS DEL BALANCE A 31/12/2022

379.700 miles € Valor bruto de activos-GAV 343.600 miles € a 31/12/2021	48.640 miles € Deuda neta 15.704 miles € a 31/12/2021
32% LTV Bruto 30% a 31/12/2021	92.568 miles € Liquidez ² 103.000 miles € a 31/12/2021
1,3% Coste financiero neto 1,8% a 31/12/2021	100% Financiación verde 100% a 31/12/2021

contratos por un total de 16.197 m² de oficinas, y el buen avance de los proyectos de reforma y las mejoras de eficiencia energética acometidas en la nave logística.

Todo ello ha contribuido a que los ingresos brutos por alquiler recurrentes aumenten hasta los 6,2 millones en 2022, materializando parte de nuestro potencial de crecimiento. La renta media ha incrementado un 156% en los activos reformados y un 16% en los activos en explotación, lo que supone un incremento de renta media ponderada del 63%.

Con nuestra fuerte posición de liquidez, con más de 90 millones de euros de efectivo y deuda no dispuesta ya concedida, y un LTV neto del 12,8% nos situamos en una posición de importante ventaja para poder llevar a cabo posibles operaciones cuando se presenten las oportunidades adecuadas.

(1) Recurrentes. (2) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo.

KEY INCOME STATEMENT METRICS AT 31/12/2022

€ 6,237 thousand Gross rental income - GRI ¹ € 5,192 thousand at 31/12/2021	€ 5,551 thousand Net rental income - NRI € 4,589 thousand at 31/12/2021
€ (628) thousand Recurring operating profit/(loss) - EBIT € (1,133) thousand at 31/12/2021	€ 12,992 thousand Change in fair value of assets € 28,598 thousand at 31/12/2021
€ 10,478 thousand Net profit € 26,125 thousand at 31/12/2021	€ 0.39 Earnings per share € 0.94 at 31/12/2021

Árima posted sound financial results in 2022, reflecting huge potential for organic growth and a robust balance sheet that will allow it to continue to take advantage of any attractive investment opportunities.

Árima's portfolio remains outstanding in terms of the quality of its assets. Thanks to selective acquisitions at competitive prices, the portfolio shows considerable growth potential. The value of our 102,000 sqm portfolio stands at €379.7 million, up 11% year-on-year on a like-for-like basis.

Such a positive performance is largely explained by our disciplined investment strategy and active management. The main aspects contributing to this value uplift were the record number of leases signed during the period for office spaces totalling 16,197 sqm, and the progress made with refurbishment projects and energy efficiency improvements in the logistics warehouse.

(1) Recurring. (2) Includes, cash and cash equivalents, short-term investments and financing lines not utilised at the year-end.

KEY BALANCE SHEET METRICS AT 31/12/2022

€ 379,700 thousand Gross asset value - GAV € 343,600 thousand at 31/12/2021	€ 48,640 thousand Net debt € 15,704 thousand at 31/12/2021
32% Gross LTV 30% at 31/12/2021	€ 92,568 thousand Liquidity ² € 103,000 thousand at 31/12/2021
1.3% Net financial cost 1.8% at 31/12/2021	100% Green financing 100% at 31/12/2021

This all came together to increase recurring gross rental income up to €6.2 million in 2022, realising a part of our growth potential. The average rent rose by 156% for the refurbished assets and by 16% for occupied assets, entailing a 63% increase in weighted average rent.

Thanks to our strong liquidity position, with over €90 million in cash and undrawn borrowings already granted, and a net LTV of 12.8%, we are in a good position to take advantage of any opportunities that may arise.

EPRA *reporting* financiero

Para aportar mayor transparencia y comparabilidad, Árima Real Estate pertenece a la *European Public Real Estate Association* (EPRA) desde su creación, y ha adoptado sus recomendaciones sobre las mejores prácticas (BPR por sus siglas en inglés). El cuadro siguiente detalla las medidas clave de rendimiento según EPRA:

INDICADORES EPRA

		Miles de euros (salvo que se especifique)
Definición EPRA		2022
Resultado ajustado EPRA	Resultado operativo ajustado.	(2.002)
Resultado EPRA	Resultado operativo.	(2.514)
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Asume que las compañías nunca venden los activos y tiene como objetivo representar el valor necesario para reconstruir la compañía.	328.438
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Asume que las compañías compran y venden activos, cristalizando así ciertos niveles de impuesto diferido inevitables.	328.192
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	Representa el valor de los accionistas bajo un escenario de venta, donde el impuesto diferido, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes son calculados en un escenario de máximos, netos de cualquier impuesto resultante.	330.955
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado ¹ de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).	1,2%
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con períodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).	3,3%
EPRA Tasa de disponibilidad	Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).	24%

(1) Valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2021.

EPRA financial reporting

To provide greater transparency and comparability, Árima Real Estate has been a member of the European Public Real Estate Association (EPRA) since its inception, and has adopted its best practice recommendations (BPR). The table below details EPRA 's key performance measures:

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		EUR Thousand (unless specified)
EPRA Definition		2022
EPRA Adjusted Earnings	Adjusted earnings from operational activities.	(2,002)
EPRA Earnings	Earnings from operational activities.	(2,514)
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Assumes that a entities never sell assets and aims to present the value required to rebuild the entity.	328,438
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.	328,192
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax.	330,955
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value ¹ of the property, increased with (estimated) purchasers' costs.	1.2%
EPRA "Topped-up" NIY	Incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods or other unexpired lease incentives.	3.3%
EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.	24%

(1) Market value based on the external independent appraisal determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2021.

EPRA NRV, EPRA NTA Y EPRA NDV

	31/12/2022		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
Patrimonio Neto bajo IFRS	330.955	330.955	330.955
Incluir / Excluir:			
i) Instrumentos híbridos	–	–	–
NAV diluido	330.955	330.955	330.955
Excluir:			
vi) Valor razonable de instrumentos financieros	(2.517)	(2.517)	–
viii.b) Intangibles en el Balance bajo IFRS	–	(246)	–
NAV	328.438	328.192	330.955
Número de acciones diluidas (neto de acciones propias)	26.407.127	26.407.127	26.407.127
NAV por acción	12,4	12,4	12,5

RESULTADO EPRA Y RESULTADO EPRA POR ACCIÓN

Miles de euros (salvo que se especifique)	2022
Resultado del ejercicio bajo IFRS	10.478
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(12.992)
Resultado EPRA	(2.514)
Resultado EPRA por acción (EUR)	(0,09)
Ajustes específicos compañía:	
(a) Ajustes específicos compañía	512
Resultado ajustado específico compañía	(2.002)
Resultado por acción ajustado	(0,07)
Número medio de acciones (excluyendo acciones propias)	26.979.085

EPRA NRV, EPRA NTA AND EPRA NDV

	31/12/2022		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
IFRS Equity attributable to shareholders	330,955	330,955	330,955
Include / Exclude:			
i) Hybrid instruments	–	–	–
Diluted NAV	330,955	330,955	330,955
Exclude:			
vi) Fair value of financial instruments	(2,517)	(2,517)	–
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet	–	(246)	–
NAV	328,438	328,192	330,955
Fully diluted number of shares	26,407,127	26,407,127	26,407,127
NAV per share	12.4	12.4	12.5

EPRA EARNINGS AND EARNINGS PER SHARE

EUR Thousand (unless specified)	2022
Earnings per IFRS income statement	10,478
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:	
(i) Changes in value of investments properties	(12,992)
EPRA Earnings	(2,514)
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,09)
Company specific adjustments:	
(a) Company specific adjustment	512
Company specific Adjusted Earnings	(2,002)
Company specific Adjusted Earnings per share (EUR)	(0,07)
Avg. number of shares outstanding, basic	26,979,085

EPRA NIY Y EPRA "TOPPED-UP" NIY

Miles de euros (salvo que se especifique)	T4 2022		
	Oficinas	Logística	Total
EPRA YIELDS (rendimiento EPRA)			
Inversión inmobiliaria: en propiedad	344.800	34.900	379.700
Inversión inmobiliaria: sociedades en participación/fondos	–	–	–
Activos con potencial comercial (incluidas sociedades en participación)	–	–	–
Menos activos en rehabilitación	(142.100)	–	(142.100)
Inversiones inmobiliarias completadas	202.700	34.900	237.600
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	4.054	698	4.752
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	206.754	35.598	242.352
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.358	2.052	4.410
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(1.319)	(82)	(1.401)
Renta neta anual (A)	1.039	1.970	3.009
Bonificaciones o carencias	4.830	153	4.983
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	5.869	2.123	7.992
EPRA NIY (A/B)	0,5%	5,5%	1,2%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	2,8%	6,0%	3,3%

TASA DE DISPONIBILIDAD EPRA

Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2022		
	Espacios disponibles ERV	Superficie total ERV	Tasa de disponibilidad EPRA
Oficinas	2.535	8.743	29%
Logística	–	1.927	0%
Total	2.535	10.670	24%

EPRA NIY AND EPRA "TOPPED-UP" NIY

EUR Thousand (unless specified)	Q4 2022		
	Offices	Logistics	Total
EPRA YIELDS			
Investment property - wholly owned	344,800	34,900	379,700
Investment property - share of JVs/Funds	–	–	–
Trading property (including share of JVs)	–	–	–
Less developments	(142,100)	–	(142,100)
Completed property portfolio	202,700	34,900	237,600
Allowance for estimated purchasers' costs	4,054	698	4,752
Gross up completed property portfolio valuation (B)	206,754	35,598	242,352
Annualised cash passing rental income	2,358	2,052	4,410
Property outgoings	(1,319)	(82)	(1,401)
Annualised net rent (A)	1,039	1,970	3,009
Notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	4,830	153	4,983
Topped-up net annualised rent (C)	5,869	2,123	7,992
EPRA NIY (A/B)	0.5%	5.5%	1.2%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	2.8%	6.0%	3.3%

EPRA VACANCY RATE

EUR Thousand (unless specified)	31/12/2022		
	Vacant Space ERV	Total Space ERV	EPRA vacancy rate
Offices	2,535	8,743	29%
Logistics	–	1,927	0%
Total	2,535	10,670	24%



6

Compromiso Medioambiental, Social y de Gobierno Corporativo

Environmental, Social and Corporate Governance Commitment

Análisis de la materialidad Materiality analysis	146 147
Objetivos <i>ESG</i> Environmental, Social and Corporate Governance objectives	150 151
Gestión medioambiental Environmental management	154 155
Compromiso social Social commitment	166 167
Gobierno corporativo Corporate governance	184 185
Indicadores clave Key indicators	210 211

Análisis de la materialidad

IDENTIFICANDO ASPECTOS MATERIALES PARA NUESTROS GRUPOS RELEVANTES

Estándares

El presente informe se rige por las mejores prácticas en materia de sostenibilidad de la *European Public Real Estate Association* (EPRA sBPR), que a su vez se apoyan en los estándares de *Global Reporting Initiative* (GRI).

Siguiendo estas recomendaciones, se tiene en cuenta el modelo de negocio, la estrategia y principales riesgos corporativos, los temas relevantes del sector y los intereses de nuestros grupos relevantes, así como el impacto de la actividad de Árima en la sociedad y el entorno regulatorio.

Durante todo el proceso de revisión llevado a cabo en 2022 hemos incorporado también la propuesta (aún en borrador) que se enmarca dentro del ERSR (*European Sustainability Reporting Standards*) y que propone un enfoque doble de materialidad:



Este enfoque incorpora, adicionalmente, cómo ha de tenerse en consideración el posible impacto económico de los aspectos materiales identificados.

Procedimiento

El Comité ESG de Árima es el órgano encargado de definir el proceso de evaluación de los impactos, riesgos y oportunidades de todos los aspectos materiales relacionados con la sostenibilidad para el Grupo.



En este Comité están representados –además de los responsables máximos de Sostenibilidad de la Compañía– los departamentos que pueden abarcar las cuestiones ESG que afectan a los grupos relevantes a través de sus interlocutores directos.

Los equipos de *Reporting* y Cumplimiento Normativo participan en distintos foros especializados, dónde se nutren de las tendencias del sector poniéndolas en común con otros profesionales, generando debate y una comunicación no formal sobre riesgos y oportunidades. Instituciones como EPRA, GRESB o la Urban Land Institute organizan diferentes ponencias sobre cuestiones de sostenibilidad que favorecen el intercambio de ideas y la identificación de nuevas líneas de actuación.

También se han analizado los aspectos materiales publicados por las empresas comparables del sector en sus respectivos informes anuales, identificando diferencias y similitudes, dando razonabilidad a las mismas.

Adicionalmente, el Grupo mantiene sus encuestas de satisfacción de empleados e inquilinos, así como su proceso de Homologación ESG de proveedores, que incluye una encuesta sobre diversas cuestiones relacionadas con la sostenibilidad. En el apartado de Impacto Social del presente informe anual se analizan los resultados de estas medidas.

Materiality analysis

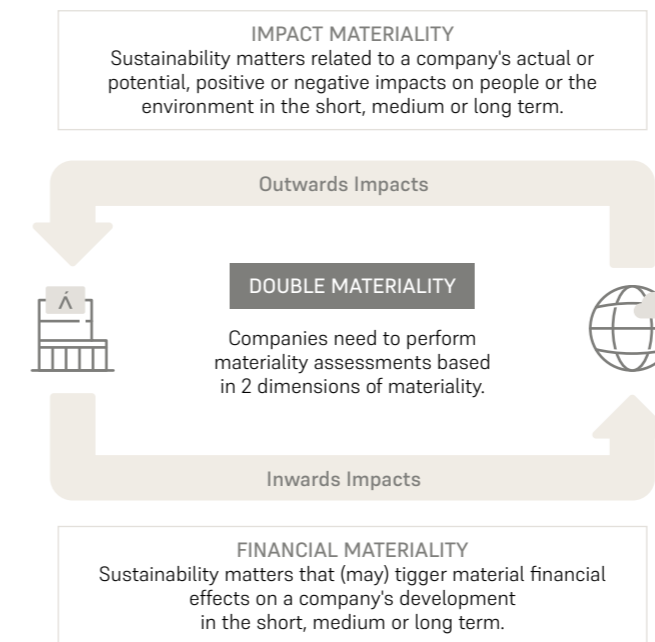
IDENTIFYING MATERIAL TOPICS FOR OUR MAIN STAKEHOLDERS

Standards

This report follows the European Public Real Estate Association's (EPRA's) recommendations on sustainability best practices (sBPRs), which are themselves based on the Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

In accordance with these recommendations, we take into account the company's business model, strategy and main corporate risks; the topics most relevant to our industry; and the interests of our stakeholders; as well as the impact on society of the work Árima carries out and the regulatory environment.

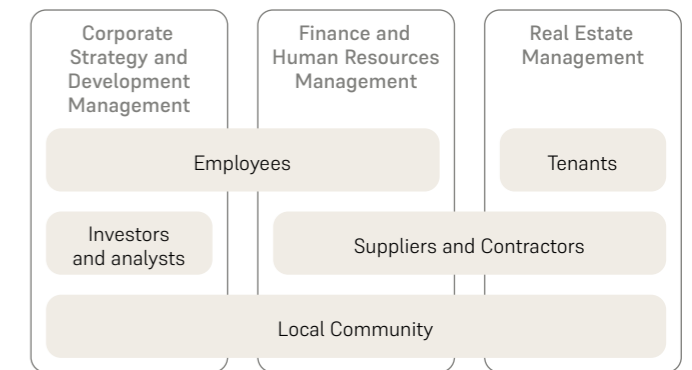
Throughout the review process carried out in 2022, we also followed the draft European Sustainability Reporting Standards, which propose a "doubled-up" approach to materiality assessments by looking at two dimensions of materiality:



The double materiality approach also covers how the potential economic impact of the material topics identified should be taken into consideration.

Process

Árima's ESG Committee is the body tasked with establishing the process for assessing the impacts, risks and opportunities associated with all the company's material topics for sustainability reporting.



In addition to the company's senior sustainability managers, the Committee also includes representatives from other departments who are able to address the ESG issues affecting stakeholders by working with their direct contacts within these groups.

The Reporting and Regulatory Compliance teams participate in a number of specialist forums, where they learn about the latest in industry trends, sharing their views with other professionals and discussing risks and opportunities in an informal setting. Institutions such as EPRA, GRESB and the Urban Land Institute organise various presentations on sustainability issues that encourage the exchange of ideas and the identification of new priorities for action.

The material topics published in the annual reports of comparable companies within our sector have also been looked at to identify differences and similarities and account for them.

Árima also continues to use its employee and tenant satisfaction surveys, as well as its ESG supplier certification process, which includes a survey on various sustainability-related issues. The results of these are analysed in the Social Impact section of this report.

Aspectos identificados



MEDIOAMBIENTALES

- Descarbonización
- Eficiencia en consumos
- Gestión de residuos
- Movilidad sostenible
- Paisajismo responsable
- Rehabilitaciones sostenibles



SOCIALES

- Bienestar, seguridad y salud¹
- Formación y desarrollo
- Inclusión y diversidad²
- Relaciones de confianza
- Impacto en la sociedad local



GOBIERNO CORPORATIVO

- Control sobre la información reportada
- Cumplimiento normativo
- Estándares y recomendaciones
- Estrategia y objetivos
- Gestión de riesgos



ECONÓMICOS

- Alineamiento con inversores
- Creación de valor
- Inversiones disciplinadas
- Nivel de endeudamiento
- Opinión de analistas

Identified topics



ENVIRONMENTAL

- Decarbonisation
- Efficiency in consumption
- Waste management
- Sustainable mobility
- Responsible landscaping
- Sustainable refurbishments



SOCIAL

- Well-being, health and safety¹
- Training and development
- Inclusion and diversity²
- Relationships based on trust
- Impact on the local community



CORPORATE GOVERNANCE

- Control over reported information
- Regulatory compliance
- Standards and recommendations
- Strategy and objectives
- Risk management



ECONOMIC

- Investor alignment
- Value creation
- Sound investment
- Level of financial debt
- Analyst opinion

Impactos financieros

Financiación

El desempeño medioambiental de los activos es ya determinante a la hora de obtener unas condiciones de financiación favorables. Árima cuenta con un 100% de financiación verde, demostrando que es capaz de ir por delante de los estándares de mercado.

Regulación

Todos los aspectos relacionados con el gobierno corporativo tienen un potencial coste de adaptación, de asesoramiento e impositivo. Adelantándonos a los pasos del mercado, conseguimos incorporar de manera gradual los conocimientos necesarios para ganar una posición ventajosa y responder de manera ágil a las necesidades de nuestros grupos relevantes.

Inversión en mejoras

Árima es un grupo de reciente creación, con un claro enfoque en el valor añadido vía reformas de calidad sostenible. El coste de adaptar los edificios a criterios ESG se integra en los proyectos ya planificados dentro de nuestra estrategia corporativa, consiguiendo sinergias y eficiencias durante el proceso. En aquellos edificios que ya están en explotación, nos nutrimos de las inquietudes de los propios inquilinos, llevando a cabo iniciativas que son valoradas por ellos: eficiencia en consumos y uso de energía de origen renovable, movilidad sostenible y gestión de residuos. Adicionalmente, contamos con asesoramiento especializado que nos permite solicitar subvenciones para la financiación de las mejoras.

Financial impact

Financing

The environmental performance of assets is now a determining factor in obtaining financing on favourable terms. Árima's financing is 100% green, demonstrating that the Company is able to stay one step ahead of market standards.

Regulation

All the topics relating to corporate governance have potential adjustment, consultancy or tax costs. By staying ahead of the market, we are able to gradually incorporate the knowledge needed to gain an advantage and rapidly respond to the needs of our stakeholders.

Investment in improvements

Árima is a newly established company, with a clear focus on providing added value through sustainable, high-quality refurbishments. The cost of adapting buildings to meet ESG criteria –and achieving synergies and efficiencies during this process– has been included in the projects already planned as part of our corporate strategy. For buildings that are already occupied, we take our cues from the tenants themselves, focusing on their concerns and the improvements that are most important to them, those being: energy efficiency and the use of renewable energy, sustainable mobility and waste management. We also receive specialist consultation that allows us to apply for subsidies to finance these improvements.

(1) Unifica los aspectos de 2021: "Bienestar de inquilinos" y "Seguridad y salud". (2) Incluido en 2022

(1) Combining the topics from 2021: "Tenant welfare" and "Health and safety". (2) Added in 2022.

Objetivos ESG

SEGUIMIENTO CONTINUADO

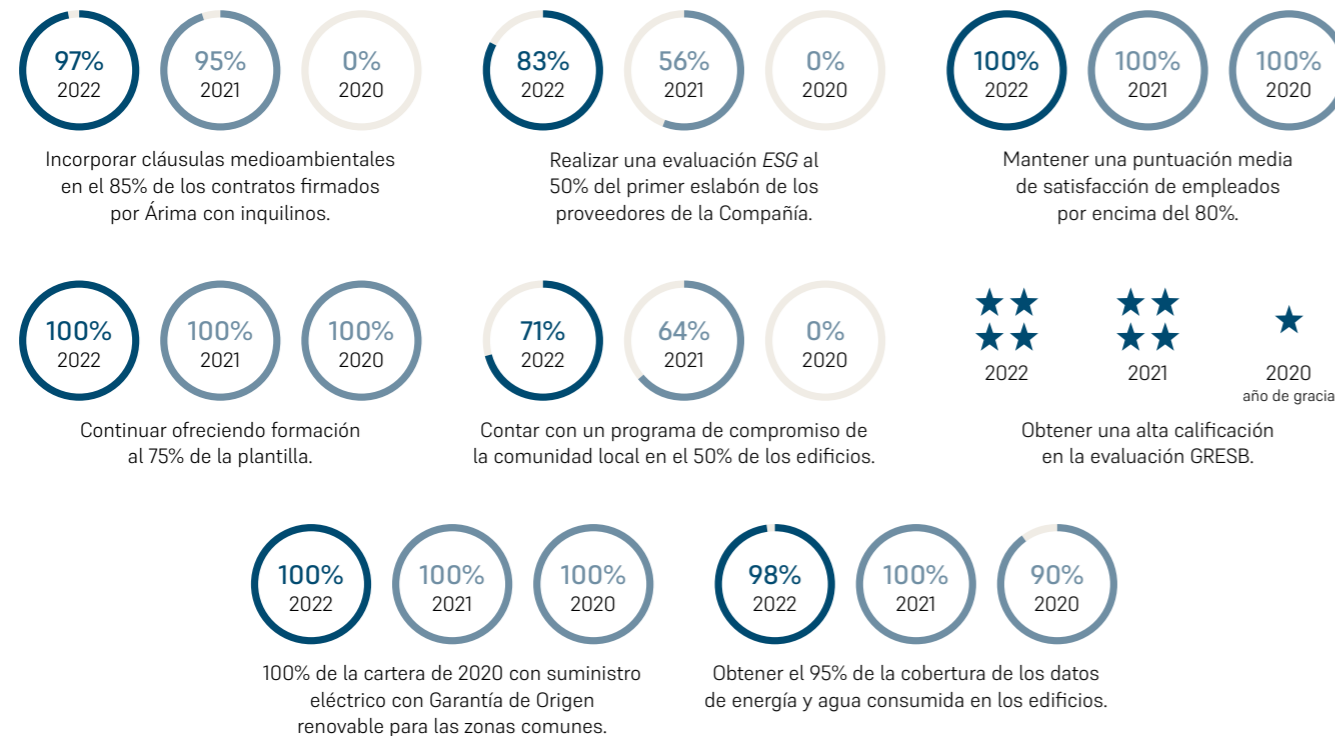
Desde su constitución, Árima es consciente de la importancia de desarrollar su actividad favoreciendo la sostenibilidad en nuestro entorno y cuidando del medioambiente.

Como áreas concretas, identificamos 5 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) englobados en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, alrededor de los cuales definimos nuestra estrategia para maximizar nuestro impacto de manera positiva.



Agrupamos los objetivos de Árima para 2023 en dos bloques, revisando como avanzamos en la consecución de los mismos desde que se establecieron en 2020.

OBJETIVOS ALCANZADOS



Environmental, Social and Corporate Governance objectives

ONGOING FOLLOW-UP

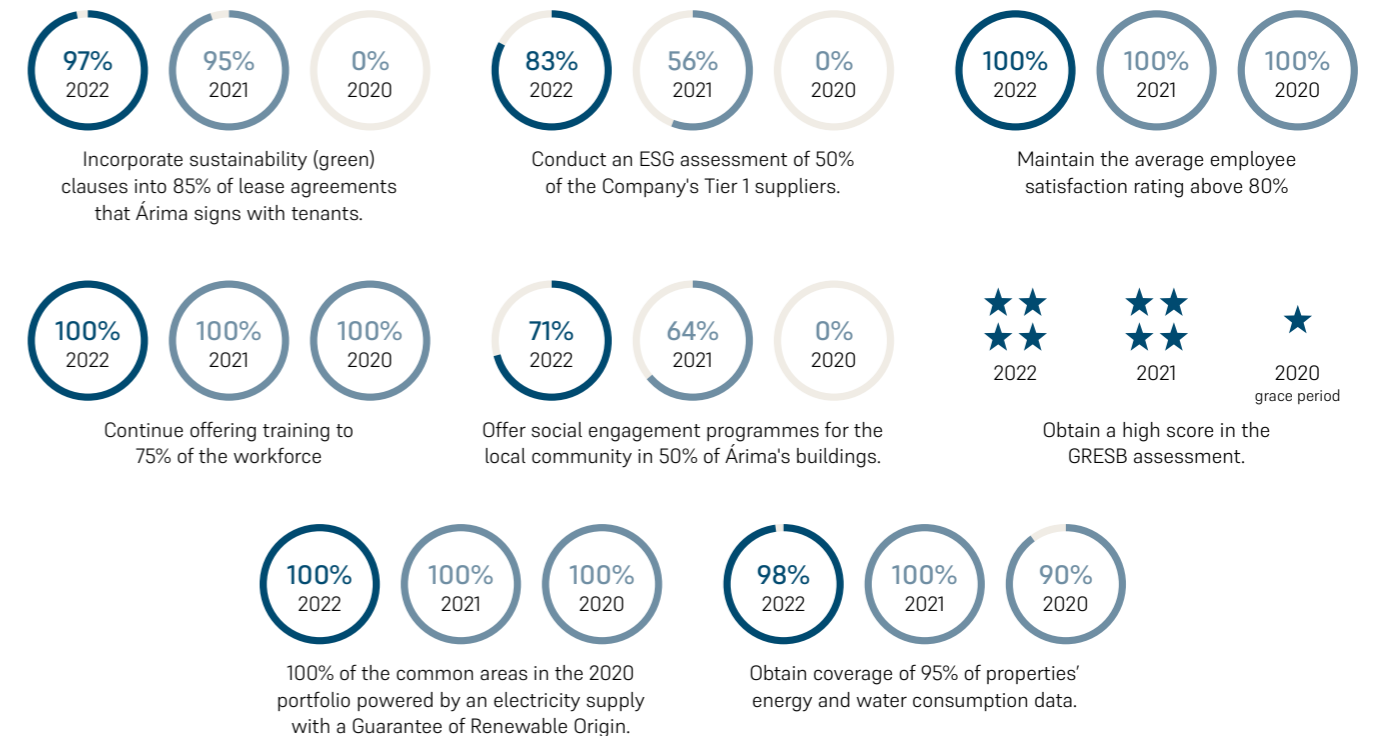
Ever since it was first founded, Árima has been more than conscious of the importance of working in a way that promotes sustainability and cares for our environment.

As such, we have focused on five of the United Nations 2030 Agenda's Sustainable Development Goals (SDGs), building our strategy around them in order to maximise our positive impact.



Árima's objectives for 2023 have been grouped into two categories, continually revising them as more of the objectives originally set in 2020 are achieved.

ACHIEVED OBJECTIVES



OBJETIVOS EN CURSO



80% de la cartera de 2020 con certificación LEED/BREEAM.



75% de la cartera de 2020 con puntos de recarga para coches eléctricos.



Implantación de sistemas digitales para el control de la eficiencia en el 80% de la cartera



Botanic y Habana
OBTENIDOS EN MARZO 2023⁽²⁾

Conseguir que el 100% de los proyectos de reposicionamiento obtenga un mínimo de certificación WELL GOLD.



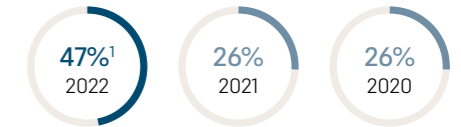
OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN TODAVÍA EN CURSO

Alcanzar la calificación Energética A para todos los edificios de nueva construcción.

(1) Considerando certificaciones obtenidas a fecha de publicación.
(2) WELL Habana pre-certificado



ONGOING OBJECTIVES



80% of the 2020 portfolio LEED/BREEAM-certified.



75% of the 2020 portfolio equipped with electric vehicle charging points.



Digital systems to control efficiency introduced across 80% of our portfolio.



Botanic and Habana
GAINED IN MARCH 2023⁽²⁾

100% of repositioning projects to obtain at least WELL GOLD certification.



NEW CONSTRUCTIONS STILL UNDERWAY

Achieve an energy efficiency rating of A for all newly constructed buildings.

(1) Based on certifications obtained at the date of publication.
(2) WELL Habana pre-certified.

Gestión medioambiental

Durante toda su trayectoria, Árima ha tenido un fuerte compromiso con la preservación de los recursos naturales, procurando que su actividad genere un impacto positivo neto en la sociedad.

Bajo la firme creencia de que no se puede gestionar lo que no se puede medir, Árima analiza su huella de carbono operacional desde el 2019 (bajo *GHG protocol*). El Grupo ha puesto un especial cuidado en lograr una cobertura elevada de datos de consumos de inquilinos en sus zonas privativas para poder calcular el alcance 3.

Ese esfuerzo se ha visto reflejado, obteniendo una cobertura del 100% en 2021 que nos ha permitido realizar durante el año 2022 un análisis exhaustivo de las emisiones de CO₂e que se ha podido materializar en nuestra estrategia de descarbonización.

ESTRATEGIA DE DESCARBONIZACIÓN

Antecedentes

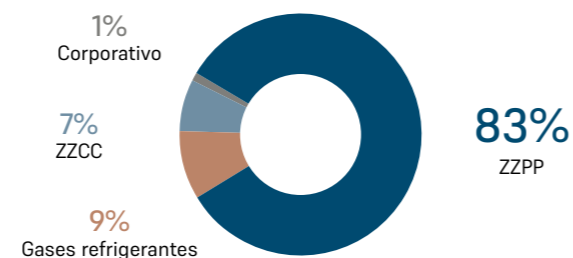
El Grupo Árima, en el marco de su estrategia *ESG*, analiza su huella de carbono desde el año 2019, primer año completo de actividad desde su constitución en junio de 2018. Tras un 2020 marcado por la pandemia asociada a la aparición del COVID-19 y su impacto en los hábitos de los usuarios de los edificios de nuestra cartera y del equipo en nuestra sede, hemos continuado recopilando la información necesaria para determinar nuestro impacto en emisiones de CO₂.

Análisis de datos: carbono operacional

En base a los datos de 2021, con la vuelta a la oficina de la mayoría de los usuarios de nuestros edificios y a unos patrones de consumos alejados del impacto de la pandemia, hemos realizado un análisis en profundidad de nuestro impacto en gases de efecto invernadero a lo largo de la trayectoria de Árima.

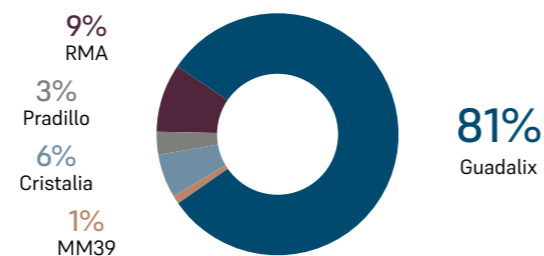
Debido a la naturaleza de nuestra cartera, un porcentaje elevado de nuestra huella de carbono operacional (metodología *GHG protocol – location based*) está asociado a los consumos de energía de nuestros inquilinos en sus zonas privativas (ZZPP).

▼ Huella de carbono 2021



Una vez identificado el origen del grueso de nuestro impacto, profundizamos en determinar los activos de la cartera con un mayor peso. Concluimos que la nave logística de frío de San Agustín de Guadalix representa el 81% de las emisiones de las zonas privativas de nuestra cartera, suponiendo a su vez el 67% sobre el total de la huella de carbono del Grupo Árima.

▼ Huella de carbono 2021: ZZPP



Environmental management

From the moment it was first founded, Árima has been deeply committed to preserving the planet's natural resources, ensuring that its operations have a net positive impact on society.

In the firm belief that you can't manage what you can't measure, Árima has been analysing its operational carbon footprint since 2019 (using the GHG Protocol), going to great lengths to obtain as much data as possible on the energy consumed by tenants in the private areas they occupy, in order to calculate Scope 3 emissions.

Thanks to these efforts, it gained 100% coverage of tenant consumption data in 2021, which allowed it to carry out an exhaustive analysis of CO₂e emissions in 2022 – key for mapping out the Company's decarbonisation strategy.

DECARBONISATION STRATEGY

Background

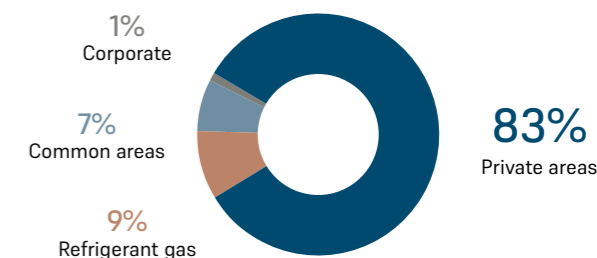
As part of its ESG strategy, Árima has been analysing its carbon footprint since 2019 – its first full year in business since the Company was founded in June 2018. Following 2020, a year in which the COVID-19 pandemic affected the habits of both the occupiers at our properties and the team based at our head offices, we have continued to gather the information needed to measure our CO₂ emissions impact.

Data analysis: operational carbon

Using data from 2021, by which time the majority of our tenants were returning to the office and to pre-pandemic consumption patterns, we carried out an in-depth study to assess the impact that the Company had had in terms of greenhouse gas emissions since it was first created.

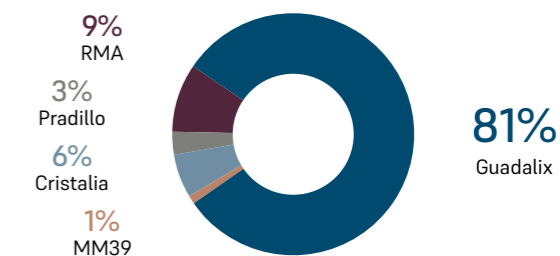
Given the nature of our portfolio, a high percentage of our operational carbon footprint (using the GHG Protocol's location-based method) comes from the energy consumed by our tenants in the private areas they occupy.

▼ Carbon Footprint 2021



Having established the source of the majority of our impact, we went on to identify the assets in our portfolio contributing most to this. We concluded that the cold storage logistics facility in San Agustín de Guadalix accounts for 81% of our portfolio's emissions coming from private areas, and 67% of Árima's total carbon footprint.

▼ Carbon Footprint 2021: private areas



Medidas implementadas: carbono operacional

Desde el Departamento Inmobiliario se proponen una serie de ambiciosas medidas para mejorar la eficiencia energética de este activo, con el objetivo de reducir los consumos entre un 40% y un 60%.

- > Instalación fotovoltaica de 1,3 Mw.
- > Luminarias LED y sensores de presencia.
- > Medidas de aislamiento térmico.
- > Gestión digital de los consumos de energía.

Adicionalmente, se ponen en marcha las siguientes medidas en los activos de oficinas en explotación:

- > Puesta a punto de los sistemas de gestión de los edificios (BMS) e implantación de nuevos controladores para un control energético exhaustivo.
- > Aumento de la capacidad de la instalación fotovoltaica.
- > Instalación de cargadores para vehículos eléctricos.
- > Revisión de las instalaciones por un tercero independiente para la identificación de mejoras de eficiencia.
- > Análisis del impacto positivo de la vegetación de las zonas verdes de los edificios.

Árma continúa asimismo con aquellas medidas de concienciación para un mejor uso de los recursos:

- > Cláusulas verdes en los contratos firmados con inquilinos.
- > Energía con garantía de origen renovable en las zonas comunes de los activos con control operacional.
- > *Newsletter* semestral para inquilinos con información relevante sobre sostenibilidad.
- > Homologación *ESG* de proveedores.



Measures implemented: operational carbon

The Company's property management team has proposed a series of ambitious measures to improve this facility's energy efficiency and reduce its consumption by between 40% and 60%.

- > 1.3 Mw of solar panels.
- > LED lighting and motion sensors.
- > Thermal insulation measures.
- > Digital management for energy consumption.

The following measures are currently being rolled out in occupied office properties:

- > Updating Building Management Systems (BMS) and installing new control systems that allow energy consumption to be tracked more closely.
- > Increasing the capacity of solar panels.
- > Installation of electric vehicle charging points.
- > Site inspections by an independent third party to identify potential efficiency improvements.
- > Analysis of the positive impact brought by planting vegetation in green spaces.

Árma continues to implement measures designed to raise awareness and promote a better use of resources:

- > Green clauses in the lease agreements signed with tenants.
- > Electricity supply with a Guarantee of Renewable Origin for the common areas in buildings under its operational control.
- > Twice-yearly Newsletter for tenants informing of key sustainability highlights.
- > ESG Supplier Certification Programme.

Análisis de datos: Carbono incorporado

El Grupo Árima, consciente del elevado impacto en emisiones que producen las obras, ha comenzado en 2022 a analizar el carbono incorporado en los proyectos de rehabilitación para las etapas A1-A3 del Ciclo de Vida de los edificios.

Este análisis, junto con la mejora del Certificado de Eficiencia Energética (CEE) conseguida tras el proyecto, nos permite cuantificar el número de años necesario para recuperar las emisiones de la obra a través de las menores emisiones durante el uso debido a las mejoras conseguidas.

Con todo ello pretendemos poder seguir minorando nuestro impacto medioambiental a través de un enfoque más sostenible de las rehabilitaciones de la cartera y la mejora de la eficiencia de los activos en su etapa de operación gracias a dichas rehabilitaciones.

Marco regulatorio y de tendencia

La documentación disponible que aborda la descarbonización es muy amplia, con distintos horizontes temporales y compromisos planteados, pero con un objetivo común de reducción de impacto.

Árima toma como referencia el Pacto Verde Europeo (diciembre 2019), la estrategia de la UE para alcanzar el objetivo de neutralidad para 2050 cumpliendo los compromisos asumidos en el marco del Acuerdo internacional de París. La Legislación Europea sobre el Clima, aprobada en junio de 2021, convierte la ambición política en una obligación jurídica para la UE.

El paquete "Objetivo 55" tiene por objeto traducir las ambiciones del Pacto Verde en legislación.

El paquete es un conjunto de propuestas para revisar la legislación relacionada con el clima, la energía y el transporte y poner en marcha nuevas iniciativas legislativas para adaptar la legislación de la UE a los objetivos climáticos de la UE.

El Grupo Árima ha analizado estos objetivos, incorporándolos en su estrategia de descarbonización y adelantándose a la legislación.

Objetivos

2030

- > Reducir las emisiones netas al menos un 55% respecto a 2019 para el carbono operacional de la cartera en términos de CO₂/m² ocupado.
- > Cuota con garantía de origen renovable del 40% de la cartera.
- > Mejoras de eficiencia en los edificios de un 36-39% en caso de rehabilitación.

2050: Neutralidad en carbono

Con todo lo anterior, el Grupo Árima formaliza su estrategia de descarbonización y define unos objetivos concretos y medibles para incorporarlos con el resto de la estrategia corporativa y conseguir minimizar el impacto en emisiones de su actividad.

Data analysis: embodied carbon

Conscious of the high impact of construction work on emissions, in 2022 Árima began measuring the embodied carbon associated with stages A1-A3 of the building life cycle for its refurbishment projects.

Together with the higher energy performance certificate (EPC) obtained following a refurbishment, this assessment allows us to calculate the number of years of use needed to compensate for the emissions associated with a building's construction, based on the reduction in operational emissions achieved as a result of the improvements made.

Through such assessments, we hope to further reduce our environmental impact by introducing greater sustainability to the refurbishment process and, by carrying out these refurbishments, improve the energy efficiency of our assets once occupied.

Regulatory framework and trends

While they all share the common goal of impact reduction, the available guidance on decarbonisation is very broad, with various different proposed timelines and commitments.

Árima uses the European Green Deal (December 2019) as its reference, which sets out the EU's strategy for achieving carbon neutrality by 2050, part of the roadmap for fulfilling its commitments under the Paris Agreement. The European Climate Law, adopted in June 2021, has turned this political aspiration into a legal obligation for the EU.

The Fit for 55 package aims to convert the Green Deal's ambitions into legislation.

The package is a set of proposals to review legislation on climate, energy and transport and put in place new legislative initiatives to ensure EU legislation is aligned with the EU's climate objectives.

Árima has studied these objectives and incorporated them into its decarbonisation strategy, pre-empting the legislation.

Goals

2030

- > Reduce net operational carbon emissions based on area occupied (CO₂/sqm) by at least 55% compared to 2019 across the Company's portfolio.
- > 40% of our portfolio supplied by energy with Guarantees of Origin.
- > Increase energy efficiency by 36%-39% where refurbishments are carried out.

2050: Carbon neutral

Árima has used all the above to map out its decarbonisation strategy, defining concrete and measurable objectives that can be incorporated into the rest of its corporate strategy, allowing the Company to minimise the emissions impact of its operations.

INICIATIVAS 2022

A lo largo de este ejercicio hemos llevado a cabo distintos proyectos englobados en nuestro marco corporativo de estrategia ESG, que suponen pequeños pero decisivos pasos para obtener la neutralidad en carbono para 2050. Detallamos a continuación las que consideramos de mayor relevancia.



Implantación de BMS

Árma, consciente de que no se puede gestionar lo que no se puede medir, tomó la decisión en 2021 de realizar una mejora significativa de los BMS (*Building Management Systems*) de los activos en explotación Cristalia y Ramírez de Arellano. Esta instalación combina el hardware y el *software* necesarios para hacer una correcta monitorización del funcionamiento de un edificio, centralizando y automatizando procesos para ganar en eficiencia.

En 2022, el Grupo Aire Limpio ha sido el elegido para llevar a cabo estas mejoras. Utilizaron un sistema de BMS abierto, instalando un *software* superior e integrando los equipos existentes. Con este enfoque alargamos la vida útil del hardware de los activos, reduciendo la generación de residuos y el coste de la actualización. Además, podemos acceder en remoto a los datos del edificio y con la colaboración del equipo de mantenimiento, cuyo seguimiento se lleva a cabo desde el ordenador central del edificio, conseguimos: prevenir averías, detectar medidas de eficiencia energética, reducir costes económicos y asegurar el confort de nuestros inquilinos.

A través de la firma de las cláusulas ESG de los contratos, los inquilinos nos autorizan a obtener los datos de consumos de sus zonas privativas. Gracias a la capacidad de estos BMS para hacer un seguimiento de los consumos muy detallado, distinguiendo entre zonas privativas y comunes, podemos realizar un cálculo de la huella de carbono preciso que incluye los consumos de los inquilinos de manera transparente para ellos.

Asimismo, gracias a esta información detallada sobre los consumos de los edificios, podemos encontrar áreas de mejora para reducir los consumos a través de un uso más eficiente de los mismos. Ya se ha puesto en marcha el análisis por parte de expertos independientes de estos datos para poder detectar medidas de eficiencia que reduzcan la intensidad de los consumos de nuestra cartera en explotación.



2022 INITIATIVES

Various projects were carried out throughout the year as part of its ESG strategy, each small but important steps towards achieving carbon neutrality by 2050. The most significant of these are described below.



BMS implementation

Firm in the belief that you can't manage what you can't measure, in 2021 Árma decided to carry out a significant upgrade of the BMS (*Building Management Systems*) for its currently occupied Cristalia and Ramírez de Arellano assets. These systems combine the hardware and software needed to effectively monitor building functions, centralising and automating processes in order to increase efficiency.

In 2022, Grupo Aire Limpio was chosen to carry out these improvements. They used a BMS based on high-grade, open-source software, integrating it into existing equipment. This approach has allowed the Company to extend the service life of the hardware used at its properties, reducing waste and minimising updating costs. It also allows the building's data to be accessed remotely, which means that, with the help of the maintenance team, who are able to monitor the building from its central computer, we can prevent failures, detect energy efficiency measures, reduce costs and ensure the comfort of our tenants.

By signing the ESG clauses in their lease agreements, tenants authorise us to collect data on the energy consumed in the private areas they occupy. BMS not only enable a very detailed monitoring of energy consumption, they also allow us to distinguish between private and common areas, meaning we can use tenant consumption data to produce an accurate measurement of our carbon footprint in a way that is transparent to them.

This detailed information on a building's energy usage also allows us to identify areas for improvement where we could reduce consumption by making buildings more efficient. Independent experts are now in the process of analysing this data to identify ways of increasing efficiency and thus reducing energy consumption across our portfolio of occupied assets.



Oficinas

Durante el año, Árima ha dado por finalizados los proyectos de oficinas de Habana y Botanic y ha dejado Cadenza en su etapa final. Estos tres proyectos, siendo muy diferentes entre sí, comparten un mismo espíritu que se rige por nuestra máxima de creación de valor sostenible.

HABANA Botanic. CADENZA

Enmarcados en una zona ajardinada con un cuidado paisajismo que fomenta la biodiversidad de manera responsable, estos tres proyectos han mantenido como mínimo la estructura –elemento con un peso de emisiones muy significativo dentro del total de la reforma– y sobre ella se han mejorado los elementos constructivos e instalaciones para obtener edificios altamente eficientes.

El resultado se traduce en activos con un enfoque sostenible de 360º, cuidando cada detalle del proceso para asegurar un resultado sobresaliente que se refleja en los Certificados de Eficiencia Energética de una manera muy tangible.

	Habana	Botanic	Cadenza
CEE final	A	A	A
CEE previa	C/D	E	C
Reducción consumo kWh/m²/año	-60%	-74%	-19%
Reducción consumo kgCO ₂ /m²/año	-73%	-81%	-42%

Estos proyectos cuentan con las características exigidas por las certificaciones medioambientales y de bienestar de más reconocido prestigio dentro del sector inmobiliario, acreditando también el excelente resultado de las obras.

Árima es conocedora de la importancia de las emisiones durante el proceso constructivo. Por ello ha llevado a cabo el Análisis de Ciclo de Vida (ACV) de estos edificios para las etapas A1-A3, por considerarlas las de mayor impacto medioambiental. En colaboración con expertos independientes, hemos podido comprobar el impacto en CO₂e de las reformas de Botanic y Cadenza, estando las conclusiones del análisis de Habana pendientes a fecha de publicación de este informe.

Con estos análisis queremos entender dónde estamos y poder trazar el camino hacia una descarbonización neta de nuestra actividad.

	OFICINAS		
	Habana	Botanic	Cadenza
Seguimiento digital consumos	✓	✓	✓
CEE	A	A	A
% residuos desviados al vertedero	–	91%	85%
TnCO ₂ e evitadas	En proceso	-2.977	-4.608
TnCO ₂ e emitidas (Etapas ACV A1-A3)	En proceso	2.565	2.383
m ² de zonas ajardinadas	229	2.000	1.400
N.º de ejemplares plantados	96	119	66
Generación fotovoltaica/termosolar	✓	✓	–
% plazas para VE	25%	15%	10%
Certificación medioambiental	LEED GOLD ¹	LEED PLATINUM ¹	LEED GOLD ²
Certificación salud y bienestar	WELL GOLD ²	WELL GOLD ¹	WELL PLATINUM ²

(1) Certificado definitivo recibido durante el primer trimestre de 2023. (2) Certificado definitivo pendiente de recibir a fecha de publicación del presente informe.



Offices

Over the course of the year, Árima completed its Habana and Botanic office projects and reached the final stage of the Cadenza project. While these three projects are very different in many regards, they share the same principles and are guided by one all-encompassing vision: sustainable value creation.

HABANA Botanic. CADENZA

Set in responsibly landscaped gardens that encourage biodiversity, each of these three projects have at the very least maintained the property's structure – a major contributing factor in terms of the overall emissions associated with a refurbishment project – and made improvements to the building's features and facilities to create highly efficient properties.

The result is assets with a 360-degree approach to sustainability, addressing every detail in the process to ensure an outstanding result that can be tangibly recognised by Energy Efficiency Certifications.

	Habana	Botanic	Cadenza
Final EPC	A	A	A
Previous EPC	C/D	E	C
Reduction in consumption kWh/sqm/year	-60%	-74%	-19%
Emission reduction kgCO ₂ /sqm/year	-73%	-81%	-42%

These projects meet the exacting standards required by real estate's most prestigious environmental and well-being certifications, making them in turn a testament to the excellent results achieved by the refurbishment works.

Árima is aware of the importance of emissions during the construction process. That is why a life cycle assessment (LCA) was carried out for stages A1-A3 of these buildings' life cycles, given that these stages are considered to have the greatest environmental impact. Working with independent experts, we have been able to confirm the CO₂e impact of the Botanic and Cadenza refurbishment projects, with the results of the Habana assessment still pending at the time of publication of this report.

These assessments are a way of understanding where we are, allowing us to plot our path to net decarbonisation of our operations.

	OFFICES		
	Habana	Botanic	Cadenza
Digital monitoring of consumption	✓	✓	✓
EPC	A	A	A
% waste diverted from landfill	–	91%	85%
TnCO ₂ e avoided	WIP	-2,977	-4,608
TnCO ₂ e emitted (LCA stages A1-A3)	WIP	2,565	2,383
sqm of landscaped areas	229	2,000	1,400
N.º of species planted	96	119	66
Photovoltaic / solar thermal generation	✓	✓	–
% of EV charging spaces	25%	15%	10%
Environmental certification	LEED GOLD ¹	LEED PLATINUM ¹	LEED GOLD ²
Health and wellness certification	WELL GOLD ²	WELL GOLD ¹	WELL PLATINUM ²

(1) Final certificate received during the first quarter of 2023. (2) Final certificate not yet received at the date of publication of this report.

Logístico

Nuestra nave logística, ubicada en San Agustín de Guadalix, representa en torno al 25% del total de la superficie alquilable de la cartera. Se trata de una nave de frío, por lo que su proceso industrial requiere un volumen de electricidad muy elevado para un correcto funcionamiento. Debido a su tamaño y a las necesidades de sus instalaciones, tiene un peso significativo en el global de nuestra huella de carbono.

A la vista de esta situación y con nuestro claro compromiso con el medio ambiente, el equipo de Árima comenzó en 2020 a analizar más en detalle las instalaciones de la mano del inquilino. Se establecieron las áreas de mejora que iban a suponer el mayor impacto en ahorro en consumos con una inversión eficiente. Esta inversión, que comenzó en 2021 y finalizará en junio de 2023 con la obtención de la prestigiosa certificación BREEAM con categoría "Muy bueno", ha supuesto a cierre de 2022 una reducción en consumos del 37% frente a los registrados en 2019.

37%
Reducción de consumos

Una de las inversiones estrella es la instalación de placas fotovoltaicas sobre la cubierta del activo con una capacidad de 1,3 Mw. Estas comenzaron a generar electricidad a finales de agosto, por lo que no se refleja aún su capacidad de minorar aún más la huella de carbono de la nave, a través del uso de energía generada in situ de manera 100% verde.

Asimismo, hemos llevado a cabo otras iniciativas que, aunque no tienen un impacto cuantificable tan determinante, reflejan el espíritu ESG transversal propio de nuestra estrategia. Incluimos aquí el cuidado de la biodiversidad a través del paisajismo responsable, con la plantación de 50 ejemplares de la especie Leylandis en el entorno de la nave, y la instalación de 6 cargadores para vehículos eléctricos que fomentan el uso de medios de transporte sostenibles entre los usuarios de la nave.

	Logístico Guadalix
Seguimiento digital consumos	✓
CEE	A
N.º de ejemplares plantados	50
Generación fotovoltaica/termosolar	✓
% plazas para VE	6%
Certificación medioambiental	BREEAM MUY BUENO ⁽¹⁾

(1) Certificado definitivo pendiente de recibir a fecha de publicación del presente informe.

Logistics

Our logistics warehouse in San Agustín de Guadalix accounts for approximately 25% of the portfolio's total GLA. Being a cold storage complex, it requires very high volumes of electricity to operate. Due to its size and energy requirements, Guadalix contributes significantly to our overall carbon footprint.

As a result, and given our firm commitment to the environment, in 2020 Árima began working with the tenant to look at the property's facilities in more detail. We were able to determine the areas for improvement that with effective investment would lead to the greatest reductions in consumption. This investment in improvements – a process which began in 2021 and is due to be completed in June 2023 with a "Very Good" rating under the prestigious BREEAM certification standard – led to a 37% reduction in consumption by the end of 2022 compared with 2019.

37%
Reduction in consumption

One of the flagship investments has been the installation of 1.2 MW solar panels on the property's rooftop. These began generating electricity at the end of August, so their potential to further reduce Guadalix's carbon footprint through the use of 100% green power, generated on-site, has not yet been fulfilled.

We have also introduced other initiatives that, while they have not had such a significant quantifiable impact, reflect the ESG thinking that cuts through our entire strategy. Examples of these include the planting of 50 Leylandii trees around the complex as a way of encouraging biodiversity through responsible landscaping, and the installation of six electric vehicle charging points, which encourage those at the facility to choose sustainable means of transport.

	Logistics Guadalix
Digital monitoring of consumption	✓
Energy Performance Certificate	A
N.º of species planted	50
Photovoltaic / solar thermal generation	✓
% of EV charging spaces	6%
Environmental certification	BREEAM VERY GOOD ⁽¹⁾

(1) Final certificate not yet received at the date of publication of this report.

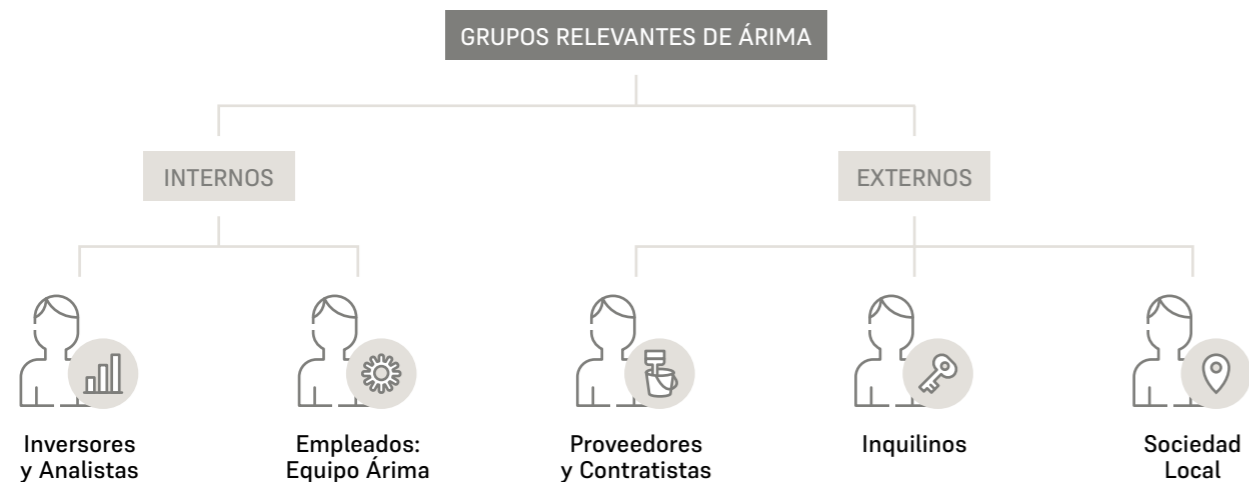


Compromiso social

El compromiso social de Árima se estructura en torno a nuestros grupos relevantes. En ellos englobamos a todas las personas con las que colaboramos en el desarrollo de nuestra actividad, que nos apoyan cada día, y en las que impacta el desempeño de Árima directa o indirectamente.

Con la meta clara de que este impacto sea positivo, nos esforzamos en llevar a cabo iniciativas que ayuden a mejorar la manera en la que nos relacionamos, creamos sinergias y trabajamos juntos en beneficio del bienestar común.

Estas iniciativas dan respuesta a muchos de los aspectos materiales para nuestros grupos relevantes, que hemos identificado siguiendo las recomendaciones de EPRA sBPR, poniendo de manifiesto cómo la relación de la Compañía con cada uno de estos grupos es clave a la hora de definir la estrategia y las actuaciones futuras.

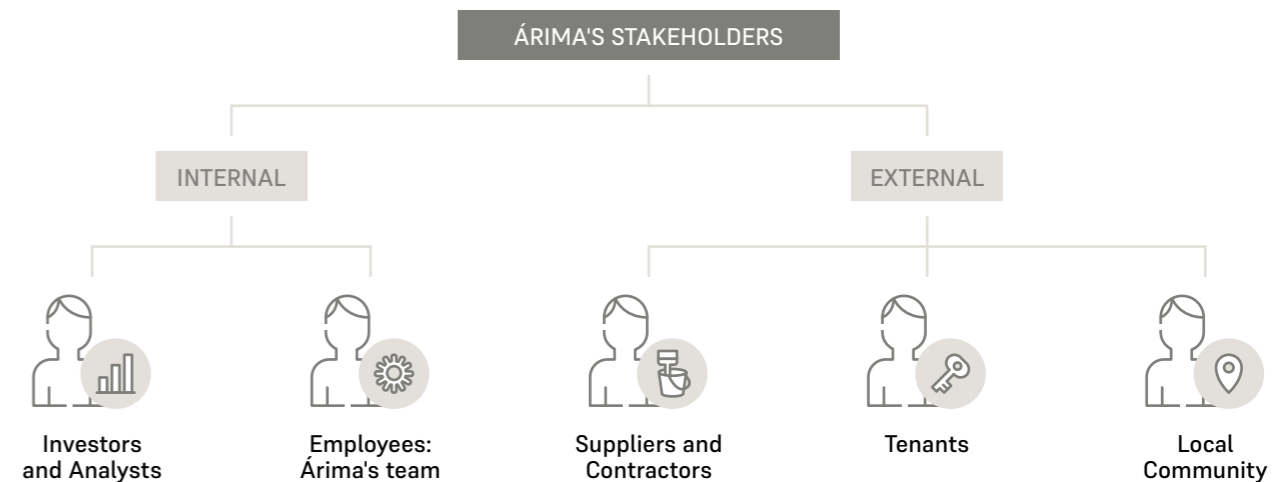


Social commitment

Árima's social commitment is built around our stakeholders. By stakeholders, we refer to all the individuals involved in the daily running of our business operations and all those that are impacted either directly or indirectly by Árima's performance.

To maximise the positive reach of this impact, we strive to implement initiatives designed to improve how we interact with our stakeholders, creating synergies and working together for the benefit and well-being of society in general.

These initiatives address many of the issues that matter to our stakeholders, identified in accordance with EPRA sBPR recommendations – demonstrating the centrality of stakeholder relations to our strategic decisions and future plans.



INVERSORES Y ANALISTAS

Compromiso con los inversores y analistas

Árima mantiene un diálogo abierto y constructivo con accionistas, analistas y toda la comunidad inversora. Nos comprometemos a ofrecer información transparente y a explicar y actualizar nuestra propuesta de inversiónn claros de forma periódica, y favorecemos las interacciones con cualquier participante del mercado.

Nuestro enfoque

Árima se reúne periódicamente con inversores institucionales y analistas de diversas zonas geográficas que representan el perfil internacional de la base accionarial de la Compañía. Estas reuniones son oportunidades para debatir cualquier área de interés y proporcionar información. Las opiniones de los inversores se comunican periódicamente al Consejo de Administración. Árima emplea una variedad de canales de comunicación, incluyendo reuniones cara a cara, *roadshows*, visitas a los activos, conferencias de inversores y del sector y presentaciones a analistas y equipos de bancos de inversión.

Árima también se compromete a publicar regularmente los hechos relevantes que afecten a la Compañía. Estos se registran en el organismo regulador (CNMV) y están disponibles en nuestra página web www.arimainmo.com junto con las presentaciones de resultados, presentaciones corporativas, *microsites* de activos y notas de prensa.

El Consejero Delegado y la Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo son generalmente los principales representantes de Árima ante inversores, analistas, prensa y otros participantes del mercado. Otros altos directivos de Árima también participan en reuniones. Los resultados de estas reuniones se comunican periódicamente al Consejo de Administración.



INVESTORS AND ANALYSTS

Engaging with investors and analysts

Árima aims to maintain an open and constructive dialogue with shareholders, analysts and the entire investor community overall. We are committed to provide transparent disclosure and a clear investment case on a regular basis, and welcome any engagement with any market participant.

Our approach

Árima regularly meets with institutional investors and analysts, across a number of geographies that represent the international profile of the Company's shareholder base. These meetings are opportunities to discuss any areas of interest and provide feedback. Investors' views are reported to the Board on a regular basis. Árima employs a variety of communication channels, including face-to-face meetings, roadshows, property tours, investor and industry conferences and presentations to analysts and investment banks' teams.

Árima is also committed to publish regularly any announcement of significant events affecting the company. These announcements are filed with the regulator (CNMV) and available in our website www.arimainmo.com along with results presentations, corporate presentations, asset microsites and press releases.

The Chief Executive Officer and the Chief Strategy and Corporate Development Officer are generally Árima's main representatives with investors, analysts, press and other market participants. Other senior members of Árima's management team also participate in meetings from time to time. Feedback from these meetings is provided to the Board of Directors on a regular basis.

Actividades en 2022

Las reuniones y conferencias con inversores se celebraron cada vez más cara a cara durante el año, a medida que disminuían las restricciones de la COVID-19. Celebramos más de 160 reuniones virtuales y presenciales con accionistas, inversores y analistas de diversas instituciones durante el año, incluyendo:

- > 6 conferencias inmobiliarias y de inversores (Londres, París, Ámsterdam, Madrid, virtuales).
- > 7 *roadshows* para reunirse con inversores de Reino Unido, Estados Unidos, Canadá, Francia, Países Bajos y Suiza.
- > 13 visitas a los activos en Madrid, para ofrecer a los inversores la oportunidad de ver nuestra cartera y nuestras obras en curso y comprender mejor la dinámica del mercado.
- > 138 reuniones individuales con inversores y analistas, en las que se escuchan y debaten las opiniones de cada uno.

Con estas reuniones, Árima ha contactado con el 76% de los accionistas de la compañía al menos una vez durante 2022. Buscamos activamente la opinión y comentarios después de cada *roadshow* para poder compartírselos con el Consejo de Administración.

+160

Reuniones durante el año

76%

Accionistas que se reunieron con Árima al menos una vez durante 2022

▼ Calendario 2022

ENE	<ul style="list-style-type: none"> > Conferencia > <i>Roadshow</i> de inversores (virtual).
FEB	<ul style="list-style-type: none"> > Presentación de resultados ejercicio 2021.
MAR	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Roadshows</i> (Londres y Ámsterdam). > Visitas a los activos.
ABR	<ul style="list-style-type: none"> > Visitas a los activos.
MAY	<ul style="list-style-type: none"> > Convocatoria de la JGA enviada a inversores. > Conferencias con inversores (Madrid y Ámsterdam).
JUN	<ul style="list-style-type: none"> > Junta General de Accionistas. > Conferencia con inversores (virtual). > Visitas a activos. > Evento de inauguración de activo con analistas e inversores.
JUL	<ul style="list-style-type: none"> > Presentación de resultados primer semestre 2022. > Visitas a activos.
SEP	<ul style="list-style-type: none"> > Conferencia del sector (EPRA). > <i>Roadshow</i> (París y Zúrich). > Visitas a activos.
OCT	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Roadshow</i> (Londres). > Visitas a activos.
NOV	<ul style="list-style-type: none"> > Conferencia con inversores (virtual).
DIC	<ul style="list-style-type: none"> > Conferencia con inversores (Londres). > Visitas a activos.

Activities in 2022

Investor meetings and conferences were increasingly conducted face-to-face during the year, as COVID-19 restrictions eased. We held more than 160 virtual and in-person meetings with shareholders, investors and analysts from a broad range of institutions during the year, including:

- > 6 property and investor conferences (London, Paris, Amsterdam, Madrid, virtual).
- > 7 *roadshows* to meet with investors from UK, US, Canada, France, Netherlands, Switzerland.
- > 13 property tours in Madrid, to provide investors the opportunity to see our portfolio and redevelopment pipeline and better understand the market dynamics.
- > 138 one-on-one investor and analysts meetings where individuals views are heard and discussed.

With these meetings, Árima has engaged with c.76% of the company shareholder register at least once during 2022. We actively seek feedback after every *roadshow* which is shared with the Board of Directors.

+160

Meetings during the year

76%

Of Árima shareholders met at least once during 2022

▼ 2022 Timeline

JAN	<ul style="list-style-type: none"> > Investor conference > <i>Roadshow</i> (virtual).
FEB	<ul style="list-style-type: none"> > 2021 Full Year Results.
MAR	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Roadshows</i> (London, Ámsterdam). > Property tours.
APR	<ul style="list-style-type: none"> > Property tours.
MAY	<ul style="list-style-type: none"> > Notice of AGM sent to shareholders. > Investor conference (Ámsterdam, Madrid).
JUN	<ul style="list-style-type: none"> > Annual General Meeting. > Investor conference (virtual). > Property tours. > Asset inauguration event with analysts and investors.
JUL	<ul style="list-style-type: none"> > 2022 Interim Results. > Property tours.
SEP	<ul style="list-style-type: none"> > Industry conference (EPRA). > <i>Roadshows</i> (París, Zúrich). > Property tours.
OCT	<ul style="list-style-type: none"> > <i>Roadshows</i> (Londres). > Property tours.
NOV	<ul style="list-style-type: none"> > Investor conference (virtual).
DEC	<ul style="list-style-type: none"> > Investor conference (Londres). > Property tours.

EMPLEADOS: EQUIPO ÁRIMA

En Árima estamos convencidos de que la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Esta máxima la vemos cada día en nuestra sede, dónde nuestro equipo de 13 personas demuestra la importancia de su buen saber hacer, su implicación y su integridad. Durante el 2022 no ha habido incorporaciones ni rotación en la plantilla.

Árima se apoya en las cuatro áreas de su Plan de Compromiso con Empleados para fomentar las mejores prácticas, y asegurar el mejor bienestar de nuestro equipo y su desarrollo profesional.



Comunicación y confianza

La comunicación y la confianza son claves tanto entre los empleados de la Compañía como en las relaciones de estos con el resto de los grupos relevantes.

Gracias al equilibrio de contar parte del equipo con amplia experiencia conjunta en proyectos anteriores y larga trayectoria, así como personas más jóvenes con un enfoque renovado, conseguimos generar un clima laboral idóneo. De esta manera conseguimos alcanzar los objetivos que logren los mejores resultados para nuestros grupos relevantes, y en especial para nuestros accionistas. La Compañía organiza jornadas trimestrales para fomentar la conexión del equipo.

Además, nos sentimos orgullosos de las buenas relaciones laborales que se generan también hacia el exterior de la Compañía, dónde nuestros colaboradores valoran el trato, la confianza y la buena relación que mantienen con nosotros.

Uno de los pilares de la comunicación transparente entre Árima y sus empleados son las encuestas de satisfacción que realizamos bienalmente. En ellas se analizan todos los aspectos que impactan en la vida laboral de nuestro equipo con el fin de poder obtener conclusiones y mejorar las áreas que sean necesarias. Las respuestas obtenidas en la última encuesta son muy positivas con un 100% del equipo recomendando trabajar en Árima.

100%¹
Net Promoter Score

A través de las evaluaciones de desempeño se realiza un seguimiento de la consecución de objetivos, entre los que destacan los relacionados con aspectos ESG, así como de las inquietudes de los trabajadores. Estas revisiones se realizan de manera anual, al 100% del equipo, por la persona que ocupa la posición inmediatamente superior al evaluado. Suponen también un canal de comunicación bidireccional, donde poder transmitir inquietudes y fomentar el desarrollo profesional a través de nuevos desafíos.

Formación

La formación y el desarrollo profesional son algunas de las cuestiones más valoradas por los profesionales de Árima. Por ello, la Compañía trabaja para garantizar y facilitar que todos los empleados puedan continuar con su aprendizaje profesional manteniéndose al día de las novedades del sector. Durante los últimos 12 meses el equipo ha recibido 443 horas de formación, que dividido entre las 13 personas que lo conforman arroja una media de 34h/empleado.

El 100% de los empleados ha recibido formación durante el año, especialmente sobre temas de sostenibilidad y del sector inmobiliario (tendencias de mercado, valoraciones, RICS).

Horas formación por género



(1) % de promotores (puntuaciones 9 y 10) menos % de detractores (puntuaciones 6 o menos)

EMPLOYEES: ÁRIMA'S TEAM

At Árima we believe that our employees are the key to the success of any project. We see the living proof of this every single day at our head offices, where our team of 13 professionals demonstrate the importance of their know-how, involvement and integrity day in day out. No new staff members were taken on, nor did anyone leave the company in 2022.

Árima's Employee Engagement Plan, with its four focus areas, is our handbook for promoting best practices and looking after the well-being and professional development of our team.



Communication and trust

For us, communication and trust are fundamental, both among colleagues and between the Company and our external stakeholders.

We have a great balance within our team between youth and experience. This makes for an ideal working environment – longstanding colleagues offer a wealth of insight and expertise, while others bring fresh ideas and perspectives. Together, we have the drive and skills to achieve our objectives and achieve the best results for all of our stakeholders, especially our shareholders. Every quarter, the company organises an away day to help strengthen our ties.

We are proud of our positive relationships with external partners, who appreciate the way we treat people and the trust that has built up over the course of our work together.

Underpinning our policy of transparent communication with our employees is the satisfaction survey we run every other year. It gives us a comprehensive view of the factors affecting our team's experience at work, allowing us to draw conclusions and make changes if necessary. Responses to the most recent survey were very encouraging – without exception, all team members reported that they would recommend Árima as an employer.

100%¹
Net Promoter Score

(1) % promoters (score 9 and 10) – % score 6 or less

Progress towards objectives is monitored through performance evaluations, which place particular emphasis on all things ESG-related and on listening to what people have to say. Everyone on the team will have an annual evaluation with the person immediately senior to them. This is a two-way conversation, where employees can express any concerns they may have and take an active role in setting new goals and challenges to support their professional development.

Training

Training and professional development are among Árima team's most valued benefits of working with us. The company works hard to ensure that all employees can continue to grow and learn as professionals and keep up to date with developments in the sector. Over the last 12 months, the team received 443 hours of training, which when divided between 13 people gives an average of 34 hours per person.

Over the course of the year, 100% of employees received training, particularly on sustainability-related matters and the real estate sector (market trends, valuations, RICS).

Training hours by gender



Conciliación y bienestar

Para Árima es clave poder garantizar el mayor nivel de bienestar tanto dentro como fuera de la oficina para sus empleados. Gran parte de este bienestar se consigue garantizando la flexibilidad y la conciliación entre la vida laboral y personal de todo el equipo mediante distintos beneficios sociales.

Árima fomenta estilos de vida saludables poniendo a disposición de sus empleados bicicletas y fruta y verdura en la oficina. Esta iniciativa tiene cada año más éxito y en 2022 se ha incrementado la cantidad suministrada a +300kgs a lo largo del año. Además, gracias al horario y a la flexibilidad en la jornada, más del 40% del equipo realiza actividades deportivas a mediodía.

+300 kg

De frutas y verduras

La Compañía ofrece cobertura sanitaria al 100% del equipo y sus familias y beneficios sociales como cheques guardería y restaurante.

El alto ratio de horas de formación por empleado se hace posible gracias al 100% de flexibilidad para la formación de la que gozan los empleados.

Árima apoya al máximo la vida familiar de su equipo, favoreciendo unos horarios flexibles y un entorno laboral que promueve el trabajo por objetivos. Durante los 4 años de trayectoria empresarial de la Compañía, hemos podido celebrar el nacimiento de 6 bebés, 2 de ellos durante el año 2022.

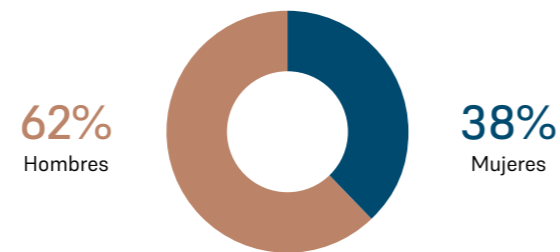
2

Nacimientos en 2022

Inclusión y diversidad

Árima se apoya en su Política General de Responsabilidad Social Corporativa para favorecer la igualdad de oportunidades entre los empleados y un equipo diverso con capacidad para lograr los objetivos corporativos.

El 80% del equipo Árima tiene experiencia profesional y/o académica internacional lo cual enriquece enormemente la Compañía. Además, la amplia variedad de rangos de edad forma un equipo con una gran experiencia probada dentro del sector inmobiliario e incluyendo, al mismo tiempo, a las generaciones más jóvenes a través de diversos programas de colaboración con universidades nacionales e internacionales que aportan empuje, ilusión y nuevas formas de entender la Compañía.



Muestra del compromiso con la inclusión y la diversidad es la brecha salarial de la Compañía. En 2022 la brecha salarial se sitúa en 2,11 % y confirmando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género. El cálculo se ha realizado para las categorías profesionales en las que se dispone de comparables. Este dato representa al 83% de la plantilla e incluye al equipo directivo. La metodología de cálculo utilizada ha sido la siguiente: la remuneración media de los hombres menos la remuneración media de las mujeres, dividido por la remuneración media de los hombres y multiplicado por 100. También se ha calculado la brecha salarial siguiendo las recomendaciones EPRA sBPR (Diversity-Pay), siendo este cálculo: la remuneración media de los hombres dividido por la remuneración media de las mujeres. Según esta metodología de cálculo la brecha salarial es del 1,022.

Work-life balance and well-being

Árima is committed to helping our team feel their best, both in and outside of the workplace. Two of the main ways we do this are by offering a lot of flexibility and promoting work-life balance through a range of employee benefits.

Árima encourages healthy lifestyles by making bicycles available for active travel and providing fruit and vegetables in the office. This initiative grows more popular every year. In 2022 we increased the quantity of fresh produce on offer, amounting to more than 300 kg. Moreover, thanks to our working hours and our flexible working day, more than 40% of the team use their lunch breaks for some form of exercise.

+300 kg

Of fruit

The Company offers all of its employees and their families health insurance, as well as social benefits such as nursery and restaurant vouchers.

Employees are able to accumulate so many training hours because we are completely flexible as to how and when they do it.

At Árima we do our utmost to support family life, making it simple to opt for flexible hours and taking an objective-driven approach to our work. In the four years since the Company was created, we have celebrated six births with our staff, with 2022 welcoming two births.

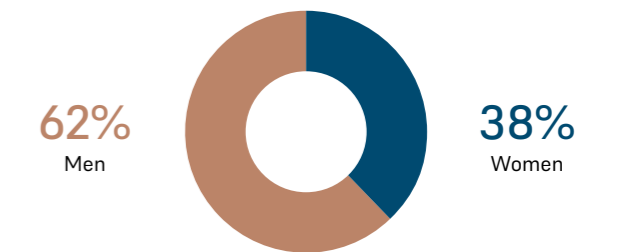
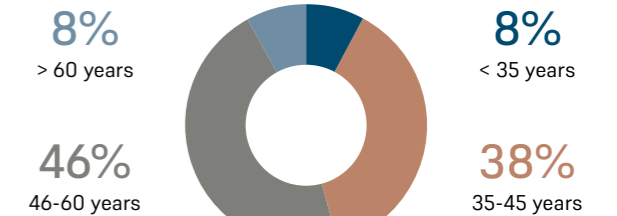
2

Members of staff had children in 2022

Inclusion and diversity

Our General Corporate Social Responsibility Policy outlines our commitment to being an equal opportunities employer. Our goal is to foster a diverse team with the skills and expertise to achieve our shared objectives.

We see it as a great asset for the Company that 80% of team members have had international experience in their professional or academic careers. Our employees vary widely in age and experience, giving us the best of both worlds: we can tap into proven expertise in the real estate sector, while benefiting from the drive, ambition and fresh perspectives of the younger generation, who often come to us through various partnerships with national and international universities.



The company's pay gap bears out our commitment to inclusion and diversity. In 2022 the pay gap stood at 2.11%, demonstrating that at Árima gender has no bearing on remuneration. Calculations are based on professional categories in which positions can be compared. This figure represents 83% of the workforce and includes the management team. The following calculation methodology is used: the average remuneration of men minus the average remuneration of women, divided by the average remuneration of men and multiplied by 100. The pay gap has also been calculated following EPRA sBPR (Diversity-Pay) recommendations, which divides the average remuneration of men by the average remuneration of women. Based on this methodology, the gender pay gap is 1.022.

PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

Árma no podría llevar a cabo sus actuaciones del día a día sin la colaboración de sus proveedores y contratistas. Nos apoyamos en la experiencia de los mejores especialistas, confiando plenamente en su profesionalidad, para llevar a cabo nuestros proyectos con éxito. Para asegurarnos de que solo trabajamos con los mejores, Árma ha desarrollado un procedimiento de selección y comunicación que permite crear las relaciones de confianza que favorecen un entorno de trabajo idóneo.



Para ello, la Compañía cuenta en primer lugar con la Política de Selección y contratación de proveedores que establece las condiciones marco con nuestros colaboradores. Esta asegura que se cumplen los criterios de objetividad, transparencia e imparcialidad durante todo el proceso.

En segundo lugar, esta Política se complementa con el Programa de Compromiso con la cadena de suministro que pretende englobar todas aquellas acciones enfocadas a trasladar a nuestros proveedores las inquietudes en temas de sostenibilidad, revisando unos criterios que consideramos básicos en cuanto a cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo.

Dentro de este Programa destaca la Homologación de proveedores que realizamos anualmente con el fin de conocer el grado de compromiso de nuestros colaboradores con temas de sostenibilidad, favoreciendo las relaciones con aquellos proveedores que compartan nuestros valores y creando sinergias que supongan un impacto positivo en la sociedad. En 2022 hemos llevado a cabo la Homologación de proveedores por tercer año consecutivo. Así, a 31 de diciembre de 2022 hemos analizado al 83% de nuestros proveedores⁽¹⁾ entre los que encontramos aquellos que son más relevantes para Árma, tanto por volumen de facturación como por el servicio que nos prestan. Este proceso de homologación se lleva a cabo mediante una encuesta, el análisis de los datos de seguridad y salud en obras y mediante la revisión de la información pública de los proveedores en materia ESG.

La homologación de proveedores nos permite:

- > Valorar su implicación con la sostenibilidad.
- > Fomentar la concienciación sobre temas medioambientales, sociales y de gobierno corporativo.
- > Poner de manifiesto la necesidad de incorporar la sostenibilidad a nuestros negocios como un factor clave de la estrategia.

Todo este proceso genera relaciones de confianza mutua a la largo del tiempo. Muestra de ello es la comunicación directa y ágil que tenemos con nuestros proveedores, las condiciones de pago transparentes de la Compañía –facilitando la planificación de la caja– y el traslado de inquietudes y creación de sinergias.

Además, prestamos especial atención a la colaboración con proveedores y contratistas locales para maximizar nuestro impacto positivo en la comunidad. Gracias a la selección de proveedores locales favorecemos la economía de nuestro entorno y nos beneficiamos de un enfoque distinto que, combinado con proveedores más internacionales con un punto de vista más global, genera una simbiosis idónea para el desarrollo de nuestro negocio.

(1) Sobre la facturación de 2022.

SUPPLIERS AND CONTRACTORS

Árma could not carry out its day-to-day work without the help of its suppliers and contractors. To successfully carry out our projects, we draw on the experience of the very best specialists, fully trusting in their expertise and professionalism. To make sure we are working with the very best, Árma has developed a selection and communication process that helps us establish trust and promote a positive working environment.



Árma's Supplier Selection and Procurement Policy is a key document that sets out standard terms and conditions for external partnerships. This ensures that our criteria for objectivity, transparency and impartiality are met at every stage of the process.

This policy is complemented by our ESG Supply Chain Engagement Programme, which encompasses a wide range of practices aimed at communicating with our suppliers on issues relating to sustainability, underscoring what we regard as our basic ESG criteria.

(1) Based on invoicing for the 2022 financial year.

We place particular value on our Supplier Certification Programme, an annual process intended to gauge the level of commitment to sustainability among our partners. This allows us to prioritise relationships with those who share our values and create synergies that make a positive difference to society. In 2022 we carried out this exercise for the third consecutive year. By 31 December 2022 we had reviewed 83% of our suppliers⁽¹⁾, including those we regard as major partners in terms of billing volume or the nature of the services provided. This is a multi-stage process involving a survey, an analysis of construction site health and safety data and a review of ESG materials published by suppliers themselves.

The supplier certification programme allows us to :

- > Gauge our suppliers' level of sustainability commitment.
- > Raise awareness regarding environmental, social and corporate governance matters.
- > Highlight the need to treat sustainability as an integral component of corporate strategy.

Over time, this process helps establish trust on both sides of the relationship. This can be seen in our direct, agile communication with our suppliers, the company's transparent payment terms (making it easier to predict future cash flow), our mutual willingness to exchange feedback, and the productive synergies we create.

To maximise our positive impact on the community, we pay special attention to our relationships with local suppliers and contractors. By choosing to work with local suppliers, Árma is able to contribute to the local economy while benefiting from a different vantage point which, combined with our work with international suppliers on a more global level, creates the perfect symbiosis for our business.

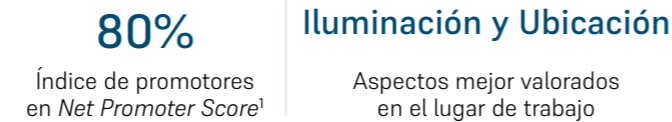
INQUILINOS

Los inquilinos que hacen uso de nuestros activos en el día a día son uno de los grupos más relevantes para la Compañía, ya que son una parte fundamental de nuestro negocio. Desde Árima nos preocupamos en especial por el bienestar y por la seguridad y salud de nuestros inquilinos, asegurándonos de que cubrimos sus necesidades y ofrecemos los mejores espacios de trabajo que fomenten la productividad.

Para conocer el grado de bienestar y las principales inquietudes de los inquilinos, Árima realiza anualmente una encuesta de satisfacción. Durante el 2022 hemos encuestado al 100% de nuestra cartera obteniendo interesantes resultados. Los inquilinos nos trasladan la buena acogida de las iniciativas llevadas a cabo durante el año, lo que nos permite enfocar la estrategia de las medidas a implantar en el futuro.

La encuesta aborda su valoración general como inquilinos, cuestiones de sostenibilidad e innovación en la oficina, así como prácticas sostenibles empleadas por las empresas para poder conocer su grado de concienciación.

▼ Resultados de la encuesta de satisfacción 2022



Gracias a las encuestas podemos conocer las cuestiones más relevantes para los inquilinos en materia de bienestar y salud y asegurarnos de que las medidas implantadas por Árima durante el año dan respuesta a estas inquietudes.

La comunicación constante con nuestros inquilinos nos permite identificar sinergias y áreas de mejora que nos lleven a formar relaciones de confianza y que favorezcan el crecimiento de ambas partes. Durante el 2022 hemos identificado que cerca de un 80% de los inquilinos consideran que sus consumos podrían ser más eficientes y más del 90% valora muy positivamente los esfuerzos de Árima por mejorar la sostenibilidad. Así hemos podido fijar la reducción de los consumos como un objetivo en común en el que podremos trabajar conjuntamente y que nos ayudará a definir la estrategia para el 2023 y las actuaciones futuras.

ASPECTOS RELEVANTES PARA LOS INQUILINOS

- MUY RELEVANTE**
- > Medidas para reducir los consumos
 - > Espacios ajardinados
 - > Sistemas de purificación del aire

- RELEVANTE**
- > Certificaciones de sostenibilidad
 - > Concienciación *ESG* de inquilinos
 - > *Newsletter*

MEDIDAS IMPLEMENTADAS EN 2022

- > Implementación/mejora de sistemas BMS
- > Inclusión de espacios ajardinados en nuevos proyectos
- > Filtros Aire Limpio con beneficios para la salud de los inquilinos
- > Objetivos corporativos de obtención de certificaciones (LEED/WELL)
- > 100% contratos firmados en 2022 con cláusulas *ESG*
- > *Newsletter* semestral al 100% de los inquilinos

TENANTS

The people who occupy our buildings every day are one of the Company's most important stakeholder groups and a key part of our business. At Árima, we are particularly focused on supporting the well-being, health and safety of our tenants, making sure that we are meeting their needs and offering exceptional spaces where they can do their best work.

Every year, we ask tenants to complete a satisfaction survey to share any concerns and report back on their level of well-being. During 2022, a survey was completed by all of the tenants in our portfolio, producing extremely useful results. Tenants told us that they welcomed the initiatives carried out over the course of the year, helping us make strategic choices for future action.

The survey covers their general impressions as tenants, sustainability and innovation in the office and practical measures that companies have taken to reduce their environmental footprint, helping us understand their level of awareness.

▼ Results of the satisfaction survey in 2022



The survey gives us an insight into what matters most for our tenants when it comes to health and well-being and tells us whether the measures implemented by Árima over the course of the year are supporting these priorities.

By staying in constant contact with our tenants we can identify potential synergies and areas for improvement, which helps foster trust and advance the interests of both parties. In 2022, around 80% of tenants reported that they would like to see further improvements in resource efficiency, and more than 90% took a highly positive view of Árima's sustainability efforts. Consequently, we were able to identify reducing resource consumption as a shared objective and a key focus for strategic planning and company initiatives in 2023.

RELEVANT ASPECTS FOR TENANTS

- VERY RELEVANT**
- > Measures to reduce consumption
 - > Landscaped areas
 - > Air purification systems

- RELEVANT**
- > Sustainability certifications
 - > *ESG* awareness to tenants
 - > Newsletter

MEASURES IMPLEMENTED IN 2022

- > Implementation/improvement of BMS systems
- > Inclusion of landscaped spaces in new projects
- > Clean air filters with health benefits for tenants
- > Corporate targets for obtaining certifications (LEED/WELL)
- > 100% of contracts signed in 2022 with *ESG* clauses
- > Biannual newsletter sent to 100% of tenants

(1) Cálculo *Net Promoter Score* = % puntuaciones 9 y 10 – % puntuaciones 6 o menos = 7%

(1) Net Promoter Score = % score 9 and 10 – % 6 or less = 7%

COMUNIDAD LOCAL

En Árima prestamos especial atención al impacto que nuestra actividad genera en el entorno y las personas que conviven en él. Trabajamos para crear activos de calidad con la capacidad de transformar el espacio en el que se encuentran, favoreciendo a la comunidad local además de a nuestros inquilinos. Para ello, hemos dado continuidad a nuestro Programa de Compromiso con la comunidad en sus dos vertientes: a nivel cartera y a nivel corporativo.

Programa de compromiso con la comunidad a nivel cartera

Árima implementa el Programa de compromiso con la comunidad local a nivel cartera, comprometiéndose a aportar valor al entorno a través de la gestión de sus edificios. Para ello se han llevado a cabo diferentes iniciativas en un 71% de nuestros activos, tanto en explotación como en rehabilitación, con el objetivo de repercutir positivamente en la mayor parte del entorno posible.

61%

Oficinas con programa de compromiso

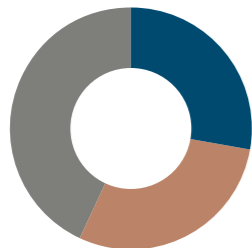
100%

Logístico con programa de compromiso

Agrupamos las iniciativas que se han llevado a cabo en las siguientes tres categorías:

43%

Convivencia



28% Paisajismo responsable

29% Espacios compartidos

Espacios compartidos

Para Árima es importante poder maximizar el uso de los activos, incluyendo durante la fase de obras de rehabilitación. Para ello, buscamos formas de sacarle partido a nuestra cartera antes de la ocupación de los inquilinos. Durante el 2022 lo hemos logrado gracias a las visitas de estudiantes y el Yoga solidario en el Edificio Botanic.

En línea con el fuerte compromiso de Árima con la formación, se ha organizado y coordinado la visita de un grupo de estudiantes del Máster en Dirección de Empresas Inmobiliarias del Instituto de Empresa de Madrid al edificio Botanic. Guiados por el director inmobiliario a cargo del activo han podido conocer de primera mano el proyecto y aprender sobre el proceso de creación de valor.

Además, se ha colaborado con la asociación WIRES (Women in Real Estate) en su iniciativa de Yoga Solidario. Árima ha cedido el espacio del edificio Botanic para organizar una clase de yoga con el fin de recaudar fondos para la fundación Soñar Despierto, organización que acompaña y apoya a los menores en acogimiento residencial desde el momento de su entrada a los centros hasta que alcanzan la autonomía. En total, 28 personas participaron en esta jornada solidaria en la que se recaudaron cerca de 600€.



LOCAL COMMUNITY

At Árima we pay special attention to the impact our business activity has on our local areas and communities. We work to create quality assets that are able to transform the areas in which they are located, benefitting not only our tenants themselves, but the wider community as well. With this goal in mind, we have continued to pursue our Community Engagement Programme at both portfolio and corporate levels.

Community Engagement Programme: portfolio level

Árima has a local community engagement programme in place at portfolio level and is committed to bringing added value to the areas surrounding its buildings through their management. We have launched a range of initiatives across 71% of our portfolio, including both occupied properties and those undergoing refurbishment. Our goal is to make a positive impact on as many people in the community as possible.

61%

Offices with an engagement programme

100%

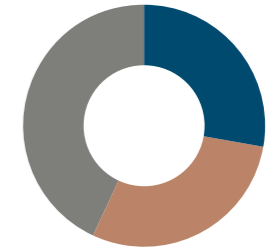
Logistics facilities with an engagement programme



We have grouped the initiatives implemented into the following three categories:

43%

Coexistence with local communities



28%

Responsible landscaping

29%

Shared spaces

Shared spaces

We want our properties to be put to good use, even when refurbishment works are ongoing. We are always looking for ways to add value to the community before any tenants move in. In 2022, we hosted visiting students and a charity yoga class at our Botanic building.

In keeping with Árima's firm commitment to education, we arranged and coordinated a visit from a group of Master's students in Real Estate Business Management from Madrid's IE Business School. Guided by the director responsible for the Botanic building, the students gained first-hand experience of the project and learned more about creating value in the real estate sector.

In addition, we worked with the non-profit organisation WIRES (Women in Real Estate) to host a charity yoga session. Árima donated space in the Botanic building to hold a yoga class in aid of the *Soñar Despierto* foundation, which provides support and guidance to young people in care until they can live as independent adults. There were 28 participants on the day, raising around €600 for the foundation's work.

Convivencia

Árma busca concienciar a los inquilinos para que entre todos maximicemos nuestro impacto positivo en la sociedad. Para ello, se ha lanzado en dos de los activos en explotación, Cristalia y Ramírez de Arellano, la Operación Kilo. Su objetivo es recaudar alimentos y donaciones para la Fundación Banco de Alimentos de Madrid. Los alimentos son donados a entidades benéficas y distribuidos a través de residencias y comedores sociales. Gracias a todas las empresas que colaboran en la Operación Kilo se han recaudado más de 3.000 kg de alimentos.

Por segundo año consecutivo, Árma ha buscado colaborar con el inquilino de la nave logística para asegurar que aquellos productos que no son aptos para la comercialización pero que tienen un uso válido encuentran un fin social. Los alimentos que por diversas razones no se pueden comercializar van destinados al Banco de Alimentos o como comida para animales.

31.198 kg

Donados al banco de alimentos

35.512 kg

Donados como alimento para animales

Es un claro ejemplo de un enfoque empresarial sostenible, y de cómo cada día somos más las compañías que nos preocupamos por aportar al entorno en el que desarrollamos nuestra actividad.

Paisajismo responsable

Fomentar la biodiversidad a través de un paisajismo responsable supone, entre otras cosas, tomar conciencia de la capacidad de las especies plantadas de absorber el CO₂ que emitimos a la atmósfera. Por ello, la Compañía ha supervisado en detalle los árboles que en 2022 se han incluido en los proyectos de Habana, Botanic y Cadenza, estimando su impacto en la huella de carbono en colaboración con nuestros consultores ESG.

281

Número de especies plantadas

+45.000

kg de CO₂ absorbidos

Programa corporativo de compromiso con la comunidad

Árma desarrolla cada año su Programa de compromiso con la comunidad a nivel corporativo mediante diferentes donaciones. El objetivo es apoyar y contribuir con diferentes iniciativas para hacer de la sociedad un lugar mejor a través de tres áreas de actuación:

- > Educación y deporte
- > Caridad y sanidad
- > Patrimonio, cultura y medioambiente

Durante el año 2022, hemos realizado donaciones a distintas organizaciones que trabajan en ámbitos de actuación relacionados con estos tres pilares: un 46% han estado destinadas a iniciativas de asistencia y salud, un 31% a la conservación del patrimonio, la cultura y el medioambiente y un 23% a la promoción de la educación y el deporte.

20.000€
Patrimonio, cultura y mediambiente

15.000€
Educación y deporte



30.000€
Asistencia y salud

Otro de los pilares de nuestro programa de compromiso con la comunidad a nivel corporativo es nuestra contribución a la educación. Varios miembros del equipo llevan a cabo labores de docencia en diferentes escuelas de negocios contribuyendo a la formación de futuras generaciones transmitiéndoles nuestros valores. Además, gracias al Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades nacionales e internacionales Árma acoge cada año a estudiantes que se incorporan al equipo durante unos meses de prácticas. De esta manera disfrutan de una primera experiencia en el mundo laboral y nuestro equipo se beneficia de un punto de vista distinto.

Coexistence with local communities

Árma strives to raise awareness among tenants as to how we can all maximise our positive impact on society. Operation Kilo, launched in two of our currently occupied properties (Cristalia and Ramírez de Arellano), was intended to do just that. The aim of this initiative was to collect food and cash donations for the Madrid Food Bank Foundation. Food products were passed on to charities and delivered through care homes and community kitchens. Together, the companies that took part in Operation Kilo collected over 3,000 kg of food.

For the second consecutive year, Árma has worked with the tenant of our logistics platform to find a positive use for products that are edible but unfit for sale. Produce that, for various reasons, will not make it to the supermarket shelf is donated to food banks or used as animal feed.

31,198 kg

Donated to food banks

35,512 kg

Of animal feed donated

This is a perfect example of how business can support sustainability; every day, more and more companies are seeking to give back to the communities in which they work.

Responsible landscaping

Among other things, encouraging biodiversity through responsible landscaping means taking account of selected species' capacity to absorb CO₂ emissions from the atmosphere. Árma carefully assessed the tree species chosen for the Habana, Botanic and Cadenza projects in 2022, calculating their impact on each building's carbon footprint with help from our ESG consultants.

281

Number of species planted

+45,000

kg of CO₂ absorbed

Community Engagement Programme: corporate level

Every year, Árma puts our Community Engagement Programme into practice at the corporate level by donating to various causes. The aim is to support and contribute to their work through a range of initiatives that make the world a better place. It focuses on three main areas:

- > Education and sport
- > Charity and healthcare
- > Heritage, culture and environment

During 2022, we made donations to various organisations whose work is related to these three key pillars: 46% of the donations made went to healthcare initiatives, 31% to the protection of heritage, culture and the environment and 23% to promoting education and sport.

€20,000
Heritage, culture and environment

€15,000
Education and sport



€30,000
Charity and healthcare

Another key focus for our Community Engagement Programme is supporting education. Various members of the team give lectures at different business schools, helping to educate future generations and passing on our values. Thanks to the Framework Agreement for Educational Cooperation with national and international universities, every year Árma also welcomes students who join the team for a few months of internship. This not only gives the students the opportunity to gain their first experience in the world of work, but also brings a different perspective to the team.

Gobierno corporativo

El correcto desempeño de la Compañía se apoya sobre una idónea estructura de gobierno, el buen funcionamiento de sus órganos y la adecuación a los estándares y normativas que rigen su actividad. De esta manera, se logran alcanzar los objetivos corporativos generando valor para todos los grupos relevantes.

ÓRGANOS DE GOBIERNO

La estructura de gobierno de Árima es la siguiente:

Los órganos de gobierno de la Compañía se encuentran perfectamente definidos, así como sus responsabilidades, lo que permite la optimización en la consecución de los planes estratégicos y de gobierno a través de la implementación de un adecuado Modelo de Gestión. Este modelo contiene las directrices para el desarrollo de los objetivos de la Compañía, el desarrollo del sistema de control interno y el establecimiento de los adecuados canales de comunicación y *reporting*. Todo ello dentro del marco normativo y de cumplimiento al que Árima está sujeta.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Corporate governance

The efficient running of the Company's operations relies on a suitable governance structure, on the governing bodies carrying out their roles effectively and on compliance with the relevant standards and regulations. By fulfilling these requirements, corporate objectives are achieved and value is generated for all stakeholders.

GOVERNING BODIES

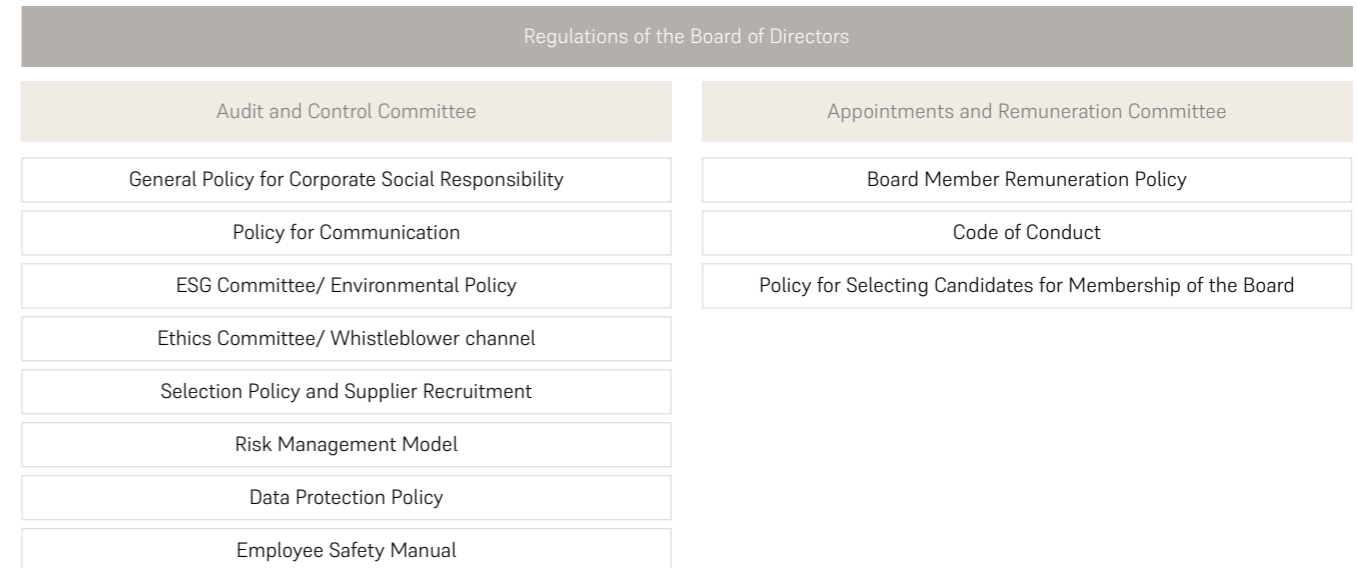
Árima's governance structure is as follows:

The Company's governing bodies and their responsibilities are very clearly defined, allowing the Company to optimise its strategic plans and governance processes through the implementation of a suitable Management Model. This model contains the necessary guidelines for achieving the Company's goals, developing its internal monitoring system and establishing the appropriate channels for communication and reporting. All of this is achieved within the regulatory and compliance framework by which Árima is bound.

GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING



BOARD OF DIRECTORS



A. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano de más alto nivel para la toma de decisiones de la Compañía. Entre sus competencias se encuentran el nombramiento de consejeros, la aprobación de la política de remuneraciones y la distribución de dividendos, quedando todo ello recogido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Existen juntas de carácter ordinario y extraordinario. La junta ordinaria se celebra cada año dentro de los seis primeros meses del ejercicio considerándose el resto de las juntas celebradas como extraordinarias. La Junta General de Accionistas ordinaria de 2022 tuvo lugar el 28 de junio de 2022. Árima mantiene un alto compromiso de confianza y transparencia con sus accionistas e inversores, para lo cual toda la información relativa al orden del día se pone a su disposición con antelación suficiente. Asimismo, la Compañía facilita el ejercicio de los derechos de asistencia, participación y voto en igualdad de condiciones.

Árima mantiene su compromiso con los más altos estándares y recomendaciones de buen gobierno. En este sentido, la Compañía evalúa de forma anual el grado de cumplimiento de las recomendaciones desarrolladas en el Código de Buen Gobierno para las sociedades cotizadas emitido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que se garantice tanto el buen funcionamiento como la transparencia de los órganos de gobierno. El resultado de la evaluación para el ejercicio 2022 refleja un grado de cumplimiento del 95%, toda vez que se han establecido planes de acción en aquellas áreas con recorrido de mejora.

▼ Cumplimiento de recomendaciones



Se puede consultar toda la información relativa a la Junta de Accionistas de 2022, así como de convocatorias anteriores, en la página web de Árima:

arimainmo.com/es/inversores/junta-de-accionistas

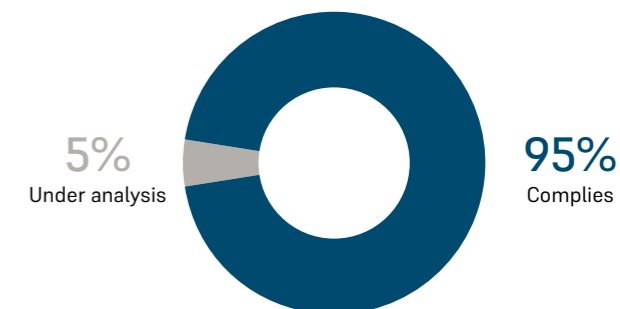
A. General Shareholders' Meeting

The General Shareholders' Meeting is the Company's highest decision-making body. Its designated powers include the appointment of directors, the approval of the remuneration policy and the distribution of dividends, all of which are detailed in the Regulations of the General Shareholders' Meeting.

There are Ordinary and Extraordinary Shareholders' Meetings. The Ordinary Shareholders' Meeting is held every year within the first six months of the year, and any other Meetings held are considered to be extraordinary. The 2022 Ordinary General Shareholders' Meeting was held on 28 June 2022. Árima is deeply committed to maintaining a trusting and transparent relationship with its shareholders and investors, making all the information regarding the agenda available to them sufficiently in advance of the meeting. The Company also ensures attendance, participation and voting rights are exercised under equal conditions.

Árima works to ensure it remains committed to both the highest of standards and compliant with good governance recommendations. Every year the Company ensures it aligns its reporting with the recommendations set out in the Good Governance Code for Listed Companies of the CNMV, ensuring the Company's governing bodies fulfil their roles effectively and transparently. The Company was found to be 95% compliant with these recommendations in 2022 and continues to work on the areas in which there is room for improvement so as to improve its level of compliance in the future.

▼ Compliance with recommendations



All information regarding the 2022 Shareholders' Meeting, as well as previous meetings, is available on Árima's website:

arimainmo.com/en/inversores/junta-de-accionistas

B. Consejo de Administración

7

Reuniones del Consejo de Administración en 2022

98%

Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración

Debajo del paraguas de la Junta de Accionistas, el Consejo de Administración tiene encomendada la dirección y supervisión de las actividades de la Compañía y es responsable de establecer la estrategia y objetivos de la Compañía, así como de determinar las políticas que regirán estas actividades. Árima cuenta con una mayoría de Consejeros independientes que suman años de experiencia y competencias en el sector inmobiliario, internacional, financiero y legal. Gracias a lo extenso de su trayectoria, cuentan también con un amplio conocimiento sobre cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. Su posición en órganos de decisión de organizaciones sin ánimo de lucro y su pertenencia a compañías fuertemente comprometidas con el análisis y la reducción del impacto medioambiental en el sector inmobiliario les otorgan amplios conocimientos en materia ESG. Adicionalmente, se llevan a cabo sesiones de formación en cuestiones de sostenibilidad de manera periódica.

El Consejo de Administración de Árima tiene los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad. Los miembros son elegidos por la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración recoge las reglas básicas de su organización y funcionamiento, así como las normas de conducta, con el objeto de lograr la mayor transparencia, eficacia e impulso en el ejercicio de sus funciones.

El Reglamento del Consejo, en su artículo 17, presta especial atención a la regulación de posibles conflictos de interés definidas como aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo, y el interés personal del Consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada al mismo. Asimismo, el artículo 21 del Reglamento del Consejo, regula los deberes de comunicación de los Consejeros en situaciones tales como, entre otras: participación o cargos desempeñados en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, los puestos que desempeñe y la actividad que realice en otras compañías, cualquier cambio significativo en su situación profesional o consultar antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía.

Durante el ejercicio 2022, el Consejo de Administración se ha reunido en 7 ocasiones con una asistencia del 100% de los consejeros en el 98% de las reuniones demostrando el compromiso de los Consejeros con el buen desempeño de la Compañía.



Se puede consultar toda la información relativa al Consejo de Administración, su Reglamento y composición en la página web de Árima:

arimainmo.com/es/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones

B. Board of Directors

7

Board meetings in 2022

98%

Attendance at Board meetings

Under the umbrella of the General Shareholders' Meeting, the Board of Directors is entrusted with managing and overseeing the Company's activities and is responsible for establishing the Company's strategy and goals, as well as for defining the policies by which these activities will be governed. Árima has a majority of Independent Directors who bring years of experience and expertise in the real estate, financial and legal sectors, at national and international level. Thanks to their connections in the market and their extensive background, they are also well-versed in environmental, social and corporate governance related matters Their positions in the decision-making bodies of non-profit organisations and their mandates in companies deeply committed to analysing and reducing the environmental impact of the real estate sector makes the Board's members ESG specialists. Training sessions on sustainability-related matters are also conducted on a regular basis.

Árima's Board of Directors is delegated with the highest powers and faculties to manage, administer and represent the Company. The members are elected by the General Shareholders' Meeting, while the Regulations of the Board of Directors contain the basic rules for its organisation and operation and the rules of conduct for its members, rules designed to achieve the greatest transparency, efficiency and momentum in the exercise of its functions.

Article 17 of the Regulations of the Board of Directors deals with any possible conflicts of interest, defining these as situations in which the interests of the Company or Group companies and the personal interests of a Director directly or indirectly overlap. Directors will be deemed to have personal interest whenever the matter affects him/her or a related party. Similarly, Article 21 regulates the duties of communication for Board Members in these situations including: shares or positions held in companies with the same, similar or complementary type of activity, positions held, and activity carried out in other companies, any significant change in professional situation prior to accepting any position as a Board Member or Director in another company.

The Board of Directors met seven times over the course of 2022, with 100% attendance from the directors in 98% of the meetings, demonstrating the commitment of the Directors to the Company's good performance.



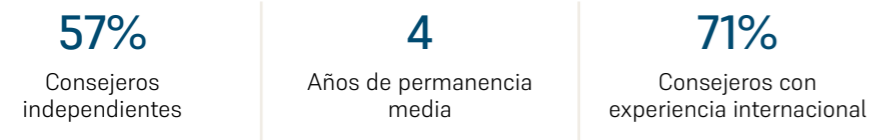
All the information regarding the Board of Directors and its Regulations is available on Árima's website:

arimainmo.com/en/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones

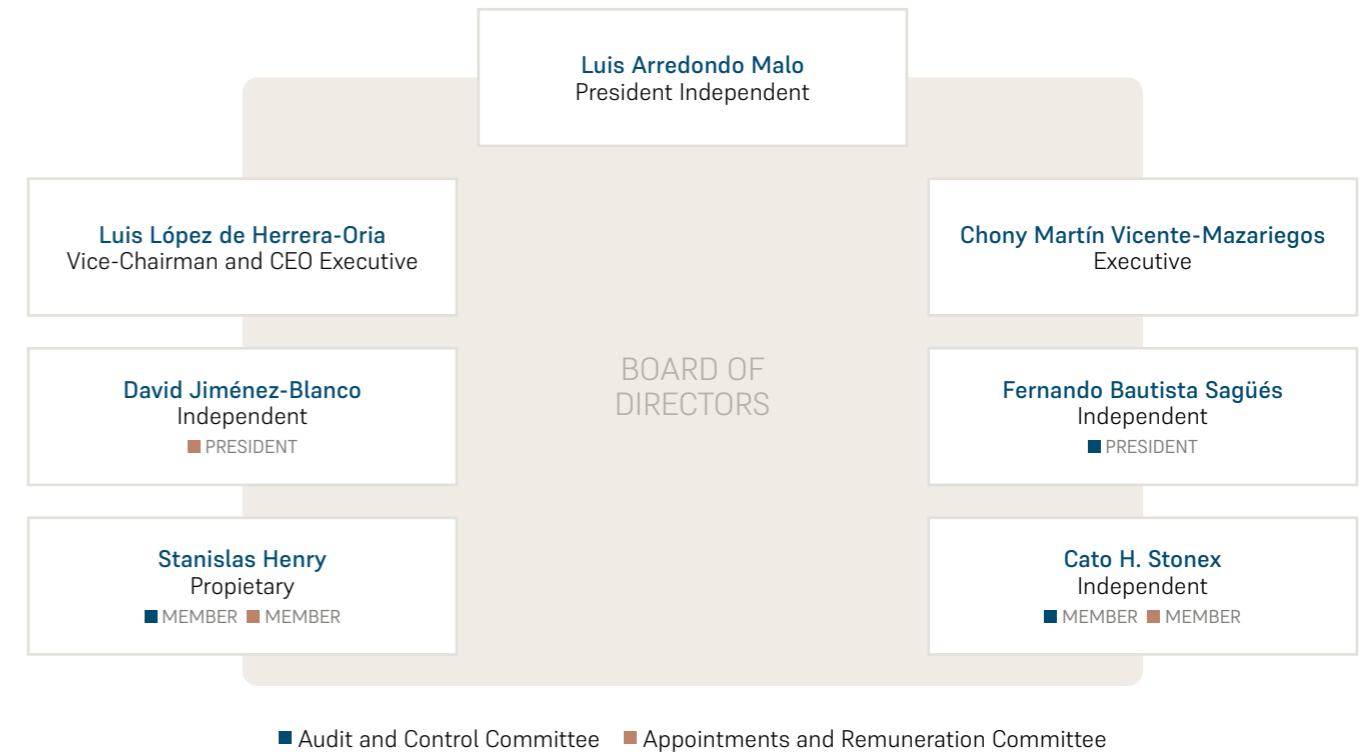


Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración está compuesto por siete consejeros, de los cuales cuatro, entre ellos el Presidente, tienen la condición de independientes, garantizando la protección de los intereses del capital flotante⁽¹⁾. Asimismo, cuenta con un consejero dominical, que representa un porcentaje significativo del capital de la Compañía. A cierre del ejercicio 2022, la permanencia media de los consejeros es de 4 años.



(1) Puede ampliar información sobre la composición del Consejo de Administración en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es). También en nuestra web.



Composition of the Board of Directors

The Board of Directors comprises seven directors, four of whom (including the Chairman) are independent, a ratio that safeguards the interests of the Company's free float⁽¹⁾. A proprietary director has also been appointed, representing a significant percentage of the Company's capital. At year-end 2022, the average tenure of each director was four years.



(1) More information on the structure of the Board of Directors can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the Spanish Securities Markets Commission website (www.cnmv.es). Also available on our website.

D. Luis Arredondo Malo

Consejero independiente no ejecutivo de la compañía y Pte. del Consejo de Administración

D. Luis María Arredondo Malo es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y posee la Medalla al Mérito Profesional del colegio de I.C.C.P. También ha realizado un programa senior en Administración de Empresas (P.A.D.E) en la IESE Business School (Universidad de Navarra).

Entre 1969 y 1975 trabajó en el Ministerio de Obras Públicas de España como ingeniero de proyectos. Entre 1975 y 1978 fue Director General de la empresa constructora S.A.C.R.A., dependiente del Grupo Belga C.F.E. En 1980 y hasta 1988 fue Director General de la Corporación Inmobiliaria Hispamer (CIH) y Director General de la Sociedad de Edificaciones de Madrid y Provincia, S.A. (EMPSA). En 1988 y hasta 1994 fue Consejero Delegado (CEO) de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., una compañía que cotizaba en el mercado bursátil español. En ese período, la inmobiliaria se convirtió en una empresa con un crecimiento rápido y constante. Entre 1994 y 2006 fue Consejero Delegado de Inmobiliaria Urbis, puesto que ocupó simultáneamente con el de Presidente durante 2006, una empresa que, en ese período, alcanzó un valor de mercado de 3.400 millones de euros.

Entre 2006 y 2013, fue Presidente y Consejero Delegado de Santander Global Property, la compañía de activos del Banco Santander, con grandes proyectos internacionales en ciudades como Madrid, Sao Paulo, México DF, Monterrey, Miami y Berlín. Entre 2014 y 2018, fue Presidente del Consejo de Administración de Axiare Patrimonio, una de las mayores SOCIMI´s cotizadas en el mercado bursátil español, y adquirida por Inmobiliaria Colonial.

D. Fernando Bautista Sagüés es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por el Instituto Católico de Dirección de Empresas (ICADE), es miembro del Colegio de Abogados de Madrid desde 1981, mediador mercantil registrado en el Ministerio de Justicia y asesor en materias de ESG certificado por la Asociación Europea de Planificadores Financieros (EPFA).

D. Fernando Bautista Sagüés fue nombrado socio del bufete de abogados J&A Garrigues en 1989 y, tras su fusión con Arthur Andersen, pasó a ser socio de Arthur Andersen Worldwide en 1996. Dos años más tarde, en 1998, fue nombrado socio de Freshfields. Entre 2014 y 2018 fue Consejero independiente no ejecutivo de Axiare Patrimonio y entre 2014 y 2022 fue secretario de la Comisión de Desarrollo Sostenible de Iberdrola, S.A.

Actualmente es consejero independiente de Abante Asesores, S.A y asesora como abogado independiente en asuntos de derecho corporativo y financiero y en materias de ESG.

Mr. Luis Arredondo Malo

Non-executive Independent Director to the Company and Chairman of the Board of Directors

Mr. Luis María Arredondo Malo is a civil engineer and holds the Medal of Professional Merit by the Spanish Association of Civil Engineers (I.C.C.P). He has also completed the Senior Management Programme in Business Administration (PADE) at the IESE Business School (University of Navarra).

From 1969 to 1975 he worked in the Spanish Ministry of Public Works as a project engineer, and from 1975 to 1978 he was General Manager of the construction company S.A.C.R.A., a subsidiary of the Belgian Group C.F.E. In 1980 and until 1988 he was General Manager of the Hispamer Real Estate Corporation (CIH) and General Manager of the Sociedad de Edificaciones de Madrid y Provincia, S.A. (EMPSA). In 1988 and until 1994 he was Managing Director (CEO) of Inmobiliaria Zabálburu, S.A., a company listed on the Spanish stock market. During that period, the real estate company became a company with a rapid and constant growth. Between 1994 and 2006 he was Managing Director of Inmobiliaria Urbis, a position he held simultaneously with that of Chairman during 2006, a company which, during that period, reached a market value of 3,400 million euros.

Between 2006 and 2013, he was Chairman and CEO of Santander Global Property, the asset company of Banco Santander, with large international projects in cities such as Madrid, Sao Paulo, Mexico City, Monterrey, Miami and Berlin. Between 2014 and 2018, he was Chairman of the Board of Directors of Axiare Patrimonio, one of the largest listed companies in the Spanish stock market, and acquired by Inmobiliaria Colonial.

Mr. Fernando Bautista Sagüés

Independent Director and Chairman of the Audit and Control Committee

Mr. Fernando Bautista Sagüés is an independent non-executive director. He holds a degree in law from the University of Deusto and a degree in economics and business studies from the Catholic Institute of Business Administration (ICADE), he is a member of the Madrid Bar Association since 1981, commercial mediator registered at the Spanish Ministry of Justice and certified ESG Advisor at the European Financial Planners Association (EPFA).

He became a partner in the law firm J&A Garrigues in 1989 and, following its merger with Arthur Andersen, a partner in Arthur Andersen Worldwide in 1996. In 1998, he was appointed partner at Freshfields. Between 2014 and 2018 he was an independent non-executive director of Axiare Patrimonio and from 2014 to 2022 he was Secretary of the Sustainable Development Committee of Iberdrola, S.A.

Fernando currently advises as an independent lawyer in corporate and financial law an in ESG. He is an independent director of Abante Asesores, S.A.

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz

Consejero independiente y Pte. de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF. El señor Jiménez-Blanco trabajó en Goldman Sachs International entre 1995 y 2006, siendo responsable del Grupo de Clientes Industriales Europeos y de los equipos de banca de inversión en España y Portugal.

Entre 2006 y 2009, el señor Jiménez-Blanco fue Presidente de Merrill Lynch Capital Markets España, S.A, Sociedad de Valores, Jefe de Banca de Inversión y Mercados Globales de la misma firma en España y Portugal, y miembro del Comité Operativo de Banca de Inversión de EMEA.

Entre 2010 y 2013, fue socio de BK Partners, una empresa dedicada a la inversión directa en México; entre 2013 y 2016 fue Director Financiero de World Duty Free SpA, compañía cotizada en Milán, y entre 2016 y 2020 fue Director de Reestructuración en Abengoa.

Entre 2011 y 2012 fue Consejero de Atento (compañía filial del grupo Telefónica) y entre 2014 y 2018 fue Consejero independiente de Axiare Patrimonio.

En la actualidad y desde 2020 es Presidente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, Vicepresidente de Bolsas y Mercados Españoles y Consejero independiente de SIX Group. También es Presidente de Gawa Capital, entidad gestora de fondos de inversión de impacto y miembro del Consejo Asesor de CUNEF Universidad.

D. Cato Henning Stonex

Consejero independiente

D. Cato Henning Stonex es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es titular de un BSC (Econ) de la London School of Economics and Political Science.

De 2006 a 2016 fue gobernador y en 2016 fue nombrado gobernador emérito. Mr. Cato Henning Stonex es director de LSE Ideas (*think tank*) y es miembro del Comité de Inversiones.

D. Cato Henning Stonex se unió a Morgan Grenfell & Co en 1986, donde se convirtió en un operador de bonos gubernamentales europeos. En 1989, se unió a J.Rothschild Administration como administrador de fondos. En 1996 fue socio fundador de Taube Hodson Stonex. En 2016, Taube Hodson Stonex se fusionó con Global Asset Management. Actualmente, Cato Henning Stonex es director de WMC Capital Ltd y Stonex Capital Partners Ltd, centrándose en inversiones internacionales de pequeña y mediana capitalización. Fue Consejero no ejecutivo independiente de Axiare Patrimonio desde 2017 hasta 2018.

D. Stanislas Henry

Consejero dominical

D. Stanislas Henry es consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es ciudadano y residente francés, y posee un MBA de INSEAD (1996). Actualmente, es vicepresidente de Ivanhoé Cambridge Europe, donde dirige todas las Operaciones y Alianzas Estratégicas en Europa.

Inició su carrera en Corporate Finance en Paribas Group desde 1988 hasta 1995, ocupando cargos en sucursales de este grupo en París (Project and media financing), Londres (LBO financing) y Nueva York (European Corporate Desk). Después, trabajó cinco años en GE Capital y GE Real Estate en Londres y París en funciones de desarrollo empresarial, contribuyendo a la mayor presencia de GE en los mercados inmobiliarios europeos (en Francia, Reino Unido, España e Italia).

Después de un año en las funciones de M&A y Tesorería de Allianz France (ex AGF), se unió a Credit Agricole Group donde dirigió las actividades de M&A en los sectores inmobiliarios desde 2002 hasta 2008 dentro de CA CIB. Se unió finalmente a Amundi Real Estate, la sucursal de Asset Management de Credit Agricole Group, donde creó el departamento de fondos institucionales inmobiliarios, desarrollando esta actividad hasta alcanzar 12Bn€ de activos inmobiliarios AUM en toda Europa. Se incorporó a Ivanhoé Cambridge en mayo de 2019.

Mr. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz

Independent Director and Chairman of the Appointments and Remuneration Committee

Mr. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz is an independent non-executive Director. He holds a degree in Economics and Business Studies from CUNEF. David worked at Goldman Sachs International from 1995 to 2006, where he was responsible for the European Industrial Clients Group and the investment banking teams in Spain and Portugal.

Between 2006 and 2009, he served as Chairman of Merrill Lynch Capital Markets España, S.A., Sociedad de Valores, and was Head of Investment Banking and Global Markets in Spain and Portugal of the firm, and a member of the EMEA Investment Banking Operating Committee.

Between 2010 and 2013, he was a partner at BK Partners, a company focused on direct investment in Mexico; between 2013 and 2016 he was CFO of World Duty Free Group SpA, a company listed in Milan, and between 2016 and 2020 he was Director of Restructuring at Abengoa.

Between 2011 and 2012 he was a Director at Atento (a subsidiary of Telefónica), and between 2014 and 2018, he was an independent Director of Axiare Patrimonio.

Currently and from 2020 he is the Chairman of the Madrid Stock Exchange, Vicechairman of Bolsas y Mercados Españoles and an independent director of SIX Group. He is also Chairman of Gawa Capital, an asset manager focused on the management of impact funds and a member of the Advisory Board of CUNEF Universidad.

Mr. Cato Henning Stonex

Independent Director

Mr. Cato Henning Stonex is an independent non-executive director of the Company. He holds a BSC (Econ) from the London School of Economics and Political Science.

From 2006 to 2016 he was a governor and in 2016 was appointed governor emeritus. Cato Henning Stonex is Director of LSE Ideas (*think tank*) and a member of its Investments Committee.

Mr. Cato Henning Stonex joined Morgan Grenfell & Co in 1986, where he became a trader in European government bonds. In 1989 he joined J. Rothschild Administration as a fund manager. In 1996 he was a founding partner at Taube Hodson Stonex. In 2016, Taube Hodson Stonex merged with Global Asset Management. Cato Henning Stonex is currently a Principal at both WMC Capital Ltd and Stonex Capital Partners Ltd, focusing on international small and mid cap investments. He was an independent non-executive director of Axiare Patrimonio from 2017 to 2018.

Mr. Stanislas Henry

Proprietary Director

Mr. Stanislas Henry is an independent non-executive director of the Company. He is a French citizen and resident and holds an MBA from INSEAD (1996). He is presently principal vice president at Ivanhoé Cambridge Europe, where he heads up all Operations and Strategic Partnerships in Europe.

He began his career in Corporate Finance at Paribas Group from 1988 to 1995, holding positions in branches of the group in Paris (Project and media financing), London (LBO financing) and New York (European Corporate Desk). He then spent five years with GE Capital and GE Real Estate in London and Paris in business development roles, contributing to GE's increased presence in the European real estate markets (in France, the UK, Spain and Italy).

After a year in the M&A and Treasury functions at Allianz France (formerly AGF), he joined Credit Agricole Group where he led the M&A activities in the real estate sectors from 2002 to 2008 within CA CIB. He finally joined Amundi Real Estate, the Asset Management branch of Credit Agricole Group, where he created the institutional real estate funds department, developing this activity up to 12Bn € of real estate AUM across Europe. He joined Ivanhoé Cambridge in May 2019.

C. Comisiones del Consejo de Administración

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones con carácter permanente cuyos miembros son elegidos por el Consejo.

C.1. Comisión de Auditoría y Control

La Comisión de Auditoría y Control tiene como función principal apoyar al Consejo de Administración. Entre sus cometidos se encuentran la supervisión, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo, prestando especial atención al riguroso control sobre la información reportada y a la gestión de riesgos de la Compañía. Durante el ejercicio 2022, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 6 ocasiones.

Bajo el marco de la Comisión de Auditoría y Control se engloban las siguientes políticas:

- Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto. Define los canales de comunicación destinados a la difusión de la información a accionistas e inversores, asegurando que son plenamente respetuosos con las normas contra el abuso de mercado y la igualdad de trato y la no discriminación.
- Política General de Responsabilidad Social Corporativa. Desarrollada con el objetivo de favorecer una cultura de RSC en la Compañía, que contribuya a la creación de valor sostenible para todos los grupos relevantes y a emprender nuevas inversiones considerando su retorno social, generando empleo y riqueza para la sociedad, con una visión a largo plazo que procure un futuro mejor sin comprometer los resultados presentes.

- Política Medioambiental. Siendo la sostenibilidad un elemento clave de la estrategia de la Compañía, esta Política recoge los principios que rigen el desempeño ambiental de su actividad. Se basa en la transformación de los activos en inmuebles de calidad, saludables para los inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno con el que interaccionan. Árima apuesta por la sostenibilidad real y la puesta en marcha de las mejores prácticas sostenibles que contribuyan a la creación de valor para todos los grupos relevantes. Para ello, la Compañía cuenta con un Comité ESG, formado por miembros del Equipo Directivo, encargado de traducir en hechos la Política Medioambiental y asegurando una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas gracias a representación de todas las áreas de actividad.

- Política de Selección y Contratación de Proveedores. Esta Política tiene el objetivo de adecuar los procesos de selección de proveedores y contratistas a criterios de objetividad, transparencia e imparcialidad, conciliando el interés de la Sociedad en la obtención de las mejores condiciones –con la conveniencia de mantener relaciones estables con proveedores éticos y responsables– y evitando cualquier conflicto de interés o favoritismo en su selección.

C.2. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de apoyar al Consejo de Administración en las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, el establecimiento y control de la Política de Remuneraciones, el control en el cumplimiento de sus deberes por parte de los consejeros, y en la supervisión del cumplimiento del Código Interno de Conducta. En 2022 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 5 ocasiones.

C. Board Committees

The Board of Directors has two permanent committees whose members are elected by the Board.

C.1. Audit and Control Committee

The main role of the Audit and Control Committee is to support the Board of Directors in its supervisory duties by regularly reviewing the process of preparing the economic and financial information, its internal controls and the independence of the external auditor, paying special attention to the adequate control of the information reported and the Company's risk management. During 2022, the Audit and Control Committee met six times.

The following policies are included under the framework of the Audit and Control Committee:

- Policy for Communication and Contact with Shareholders, Institutional Investors and Proxy Advisors. This defines the communication channels for the distribution of information to shareholders and investors, ensuring full compliance with the rules for equal treatment and non-discrimination, as well as with those preventing against market abuse.
- General Policy for Corporate Social Responsibility. Developed to help promote a culture of corporate social responsibility in the Company and thereby help create sustainable value for all stakeholders. The aim is also for new investments to be undertaken based on their social benefits and the employment and wealth that they can generate for society, always considering them with a long-term vision that seeks a better future without adversely affecting the Company's financial results.

- Environmental Policy. As sustainability is key to the Company's strategy, this Policy includes the principles that govern the environmental performance of its operations. It seeks to transform its assets into quality properties that favour occupier well-being and that respect both their immediate surroundings and the planet as a whole. Árima is committed to achieving real sustainability and to implementing the best sustainability practices in order to help create value for all stakeholders. As such, the Company has an ESG Committee which is formed by members of the Management Team and tasked with putting the Environmental Policy into action. It also ensures a global vision of the impact of any decisions made thanks to all areas of the Company's operations being represented on the Committee.

- Supplier Selection and Procurement Policy The aim of this Policy is to ensure the supplier and contractor selection processes are objective, transparent and impartial, reconciling the Company's interest to secure the best conditions, with the convenience of maintaining stable relationships with ethical and responsible suppliers, and avoiding any conflict of interest or favoritism in their selection.

C.2. Appointments and Remuneration Committee

The Appointments and Remuneration Committee supports the Board of Directors in the proposals for appointment, re-election, ratification and dismissal of directors; in drawing up and controlling the Remuneration Policy; in ensuring directors fulfil their duties, and in supervising compliance with the Internal Codes of Conduct. In 2022 the Appointments and Remuneration Committee met on five occasions.

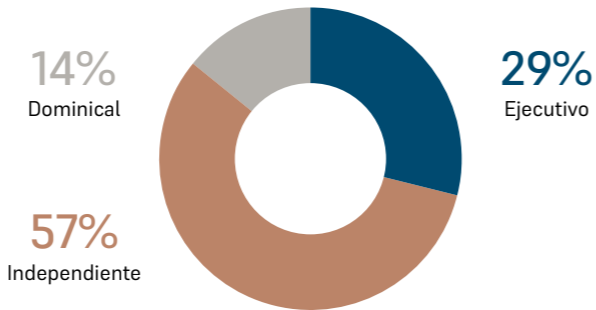
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es responsable de las siguientes dos políticas que, a propuesta de ésta, son aprobadas en última instancia por el Consejo de Administración:

➤ **Política de Selección de Consejeros:** establece los criterios de selección de los Consejeros los cuales deben ser profesionales de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Compañía. En concreto, la Política de Selección de candidatos a Consejero establece que la selección de los mismos seguirá los siguientes principios:

1. Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.
2. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de experiencias, de conocimientos y de género y así enriquezcan la composición del Consejo y su aportación a la Compañía. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.
3. Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Compañía y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
4. Dicho informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.
5. Comisión de Nombramientos y Retribuciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

6. Cada tres años el Consejo de Administración estará sujeto a una evaluación de su desempeño por parte de un tercero externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

▼ **Consejeros Árima**



➤ **Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración,** aprobada por la Junta General de Accionistas. Dicha Política ha sido elaborada teniendo en cuenta la situación económica de la Compañía, los estándares de mercado para empresas comparables y la dedicación de los Consejeros. Además, promueve la rentabilidad y sostenibilidad de la Compañía a largo plazo e incorpora las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos, asegurando la alineación de los intereses de los Consejeros con los de la Compañía y sus accionistas.



Se puede consultar más información relativa a las políticas de Árima en la página web:

arimainmo.com/es/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa

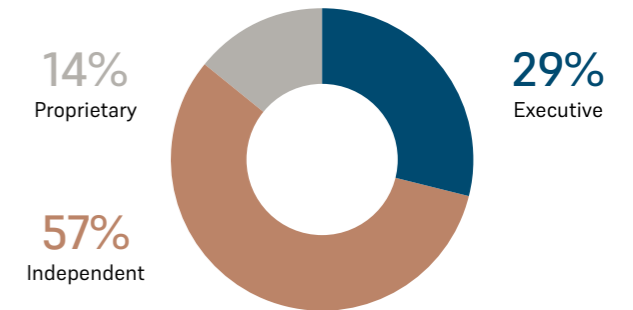
Árima's Appointments and Remuneration Committee is responsible for the following two policies that are then ultimately approved by the Board of Directors:

➤ **Board Selection Policy:** which sets out the criteria for selecting Board Members, who must be highly-regarded professionals, with integrity and the right skills, qualifications, training, availability and commitment to fulfil the role. Furthermore, their conduct and professional trajectory must be aligned with the stated mission, vision and values of the Company. More specifically, the Director Candidate Selection Policy establishes that the selection of candidates shall be based on the following principles:

1. The majority of members of the Board of Directors shall be Non-Executive Directors and there should be a reasonable ratio of Proprietary and Independent Directors.
2. The Board of Directors shall ensure that the Director selection procedures favour diversity of gender, experience and knowledge, thereby enriching the overall membership of the Board and its contribution to the Company. It shall also ensure that candidates for Non-Executive Director roles have sufficient time available to effectively carry out their duties.
3. Additionally, the first stage of the Director selection process will consist of a preliminary analysis of the needs of the Company and the Group. This analysis shall be carried out by the Board of Directors, following the advice and a prescriptive prior supporting report prepared by the Appointments and Remuneration Committee.
4. This supporting report from the Appointments and Remuneration Committee shall be published when convening the General Shareholders' Meeting to which the ratification, appointment or re-election of each Director is submitted.
5. The Appointments and Remuneration Committee shall monitor compliance with the Director Selection Policy on an annual basis and set out its findings in the Annual Corporate Governance Report.

6. Every three years, the Board of Directors shall be assessed by an external advisor, whose independence shall be verified by the Appointments and Remuneration Committee.

▼ **Árima's Directors**



➤ **Board of Directors Remuneration Policy,** approved by the General Shareholders' Meeting. This Policy is drawn up taking into account the Company's financial situation, market standards for comparable companies and the amount of time devoted by the Company's directors. In addition, it promotes the long-term profitability and sustainability of the Company and incorporates the necessary precautions to avoid excessive risk-taking by ensuring that the interests of the directors are aligned with those of the Company and its shareholders.



Further information regarding Árima's policies is available on the Company's website:

arimainmo.com/en/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa

BUEN GOBIERNO

Valores: ética y transparencia

0

Denuncias recibidas a través del canal habilitado

Árma se rige por unos valores corporativos de compromiso, creación de valor y rigor en las actuaciones en el día a día de la Compañía. Estos valores se cimantan sobre una actuación ética y la transparencia, plasmados en el Código de Conducta atendiendo a las recomendaciones de Buen Gobierno.

El Código de Conducta, complementario al Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, tiene como fin establecer las pautas de conducta que regulan el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de la Compañía y sus sociedades dependientes. Aplica a los miembros del Consejo de Administración, a los directivos y empleados del Grupo y a cualquier colaborador que interactúe con la Compañía. Los principios básicos recogidos en el Código son la legalidad, la integridad ética y profesional, la lucha contra los conflictos de intereses, la igualdad de oportunidades y la no discriminación.

Asimismo, Árma pone a disposición de los grupos relevantes un Canal de Denuncias, disponible para comunicar cualquier infracción o hecho ilícito que afecte a la Compañía o a sus empleados o colaboradores, y cuyas comunicaciones se tratan de forma anónima. Durante el ejercicio 2022 no se han recibido denuncias a través del Canal.

Como parte del compromiso de Árma con la transparencia y la veracidad de la información reportada, la Compañía ha llevado a cabo durante 2022, por segundo año consecutivo, una verificación por parte de un tercero independiente del Informe Anual. Ésta ha sido realizada bajo los estándares de EPRA sostenibilidad y siguiendo la norma NIEA 3000 Revisada. Junto con la auditoría de estados financieros que se realiza anualmente, la SOCIMI alcanza un nivel de verificación del 100% de la información incluida en el presente Informe Anual.

Lucha contra la corrupción

Árma desarrolla su actividad bajo los principios de cumplimiento de la legalidad y la integridad ética y profesional. En esta línea, la Compañía trabaja de manera ininterrumpida para asegurar el correcto funcionamiento de los diferentes procedimientos y elementos de control implantados, con el fin de evitar y prevenir cualquier forma de corrupción, entre las que se pueden encontrar el soborno, el fraude o el blanqueo de capitales.

Seguridad de la información

0

Brechas de seguridad en 2022

La seguridad de los sistemas informáticos y la protección de la información de la Compañía son cuestiones de vital importancia para Árma.

Para hacer frente a los riesgos informáticos a los que Árma está expuesta se ha desarrollado un sistema de control de la información. Gracias al soporte de un asesor experto en IT se realiza un seguimiento diario del estado de la información de la Compañía, cuyas conclusiones y mejoras se recogen en informes bimensuales y anuales que son analizados por la Dirección. La Compañía cuenta con avanzados sistemas de ciberseguridad, políticas y controles de protección de datos y campañas de formación para empleados. Gracias al avanzado sistema de protección de Árma se ha mantenido el número de brechas de seguridad en cero durante el ejercicio 2022.

En línea con este compromiso y nivel de seguridad, durante el ejercicio 2022, la Compañía se ha sometido proactivamente a una auditoría informática llevada a cabo por un tercero independiente especialista en este tipo de trabajos. Esta auditoría ha constado de dos áreas de verificación: i) auditoría técnica sobre la estructura y organización de IT de la Compañía; y ii) prueba de *pentesting*, que ha consistido en una simulación de ataques informáticos sobre los sistemas de la Compañía. La conclusión de ambas verificaciones ha sido muy positiva, afirmando que la Árma cuenta con una infraestructura de IT y sistemas de primer nivel, así como un nivel de seguridad informática alto. De la misma forma, se ha valorado de manera excelente al asesor externo de IT de la Compañía.



GOOD GOVERNANCE

Values: ethics and transparency

0

Complaints received through the Whistleblower Channel

Árma is governed by corporate values of commitment, value creation and diligence in the Company's daily operations. These values are based on the principles of acting ethically and in the interests of transparency, as reflected in the Code of Conduct, drawn up in accordance with Good Governance recommendations.

The purpose of the Code of Conduct, the application of which is in addition to the Securities Markets Internal Code of Conduct, is to establish guidelines and regulate the actions of all those acting on behalf of the Company and its subsidiaries. It applies to all members of the Board of Directors, the Group's executives and employees and any other person related to the Company. The basic principles included in the Code are legality, ethical and professional integrity, the fight against conflicts of interest, equal opportunities and non-discrimination.

In turn, Árma makes a Whistleblower Channel available to all stakeholders. This is managed and supervised anonymously and continuously available to report any unlawful act related to the Code of Conduct or any other action. During 2022, no complaints were received via this Channel.

As part of Árma's commitment to transparency and the accuracy of the information being reported, the Company commissioned an independent third party to verify its Annual Report in 2022, for the second year running. This verification process was completed in accordance with EPRA sustainability standards and ISAE 3000 (revised). Combined with the audit of its financial statements which is carried out each year, the SOCIMI achieved verification of 100% of the information included in this Annual Report.

Fight against corruption

Árma conducts its business operations in compliance with the law and with ethical and professional integrity. As such, the Company works continuously to ensure the proper functioning of the different procedures and control elements implemented in order to avoid and prevent any form of corruption – including bribery, fraud and money laundering.

Information security

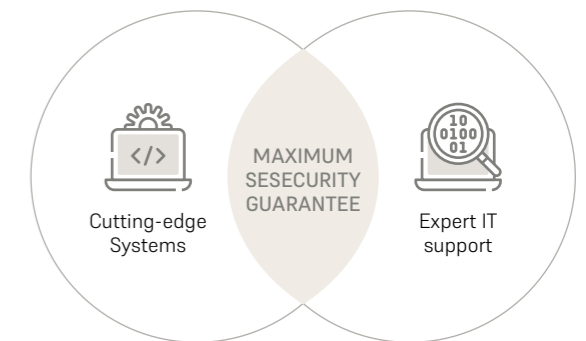
0

Security breaches in 2022

The security of computer systems and the protection of the Company's information are highly critical issues for Árma.

As such, in order to face the IT risks to which Árma is exposed, an information control system has been set up and put in place. Thanks to the support of an expert IT advisor, the status of the company's information is monitored daily, with the conclusions and improvements made collated and presented in bimonthly and annual reports. The Company benefits from advanced cybersecurity systems, data protection policies and controls, and employee training programmes. Thanks to its advanced protection system, Árma successfully avoided suffering any security breaches during the 2022 financial year.

In line with its commitment to maintaining this level of security, in 2022 the Company underwent a proactive IT audit which it commissioned from an independent third party that specialises in this kind of work. The audit focused on two different areas: i) a technical audit of the structure and organisation of the Company's IT systems; and ii) a penetration test, which consisted of a simulated cyber-attack on the Company's own systems. Both of these audits resulted in highly positive conclusions, and Árma was found to have IT infrastructure and systems of the highest quality, along with a high level of IT security. The Company's external IT consultant was also classified as excellent.



SOSTENIBILIDAD REAL

Desde su constitución, Árima concibe la sostenibilidad como uno de los pilares en los que sustenta su estrategia. El cuidado del entorno y el buen hacer han dirigido las actuaciones del equipo desde la creación de la SOCIMI, y continúan ejerciendo un importante papel en las decisiones corporativas y de gestión de la cartera.

El Grupo se guía por los estándares internacionales de mayor prestigio, entre ellos, los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas. Para desarrollar la estrategia de sostenibilidad, Árima ha seleccionado los cinco objetivos que más impactan en su actividad y entorno, sobre los cuales se definen los objetivos corporativos y de cartera.

Árima no se queda en la identificación de unos objetivos teóricos. El equipo trabaja para alcanzar una sostenibilidad real implementando mejoras e iniciativas –a nivel corporativo y en la cartera– para alcanzar los objetivos. Así se transforman los activos en inmuebles de calidad para inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno, asegurando la creación de valor para accionistas e inversores. De esta manera, la sostenibilidad se integra realmente en la idea de negocio de la Compañía y se aterrizan los objetivos transformándolos en iniciativas materiales y tangibles.

Este proceso está supervisado por el Comité ESG de Árima, órgano compuesto por miembros del equipo directivo encargado de traducir en hechos la Política Medioambiental y la estrategia de sostenibilidad de la Compañía. Además, el Comité es el encargado de trasladar la importancia de la sostenibilidad y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos ESG de manera transversal en toda la Compañía. Esto se hace posible gracias a la representación de todas las áreas de la empresa que aportan una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas.

Durante el ejercicio 2022, el Comité se ha reunido en tres ocasiones para valorar y dar seguimiento y supervisar las diferentes medidas que se han implementado para hacer frente a los retos a los que se enfrenta la Compañía siempre en línea con los ODS. Entre ellas destacan:

▼ Medidas implementadas en relación con los ODS



Salud y bienestar:

- > Renovación de sistemas de control de eficiencia
- > Revisión de instalaciones en activos en explotación



Agua limpia y saneamiento:

- > Paisajismo responsable



Energía asequible y no contaminante:

- > Instalación de planta fotovoltaica en nave logística
- > Aumento de potencia de placas fotovoltaicas en oficinas
- > Aumento de puntos de recarga para vehículos eléctricos



Ciudades y comunidades sostenibles:

- > Reutilización de materiales en obra
- > Programa de Compromiso con la comunidad local
- > Análisis del CO₂ emitido en obras de reforma
- > Análisis y reducción de consumos



Acción por el clima:

- > Definición de la Estrategia de descarbonización de la Compañía

REAL SUSTAINABILITY

For Árima, sustainability is one of the Company's founding principles. Caring for the environment and ensuring the best practices are implemented have been two of the team's hallmarks since the SOCIMI was first created and continue to play a determining role in all corporate and portfolio management decisions.

The Group is guided by the most prestigious international standards, among others, the Sustainable Development Goals from the United Nations 2030 Agenda. In order to develop its sustainability strategy, Árima has selected the five goals that have the greatest impact on its business activities and environment, with these goals being used as the basis for defining the Company's corporate and portfolio objectives.

Árima does not simply identify theoretical objectives, it actively works to achieve true sustainability, rolling out initiatives and making improvements where necessary – both at corporate and portfolio level – to ensure those goals are achieved. This approach enables it to transform its assets into quality properties for tenants that respect both their surrounding environment and the planet in general, while also ensuring value creation for shareholders and investors. By doing this, sustainability is truly integrated into the Company's business model, with objectives grounded by the need to transform them into material and tangible initiatives.

This process is overseen by Árima's ESG Committee, a body formed by members of the Management Team and tasked with putting the Environmental Policy and the Company's Sustainability Strategy into action. The Committee is also responsible for communicating the importance of sustainability and monitoring compliance with ESG objectives throughout the whole Company. The Committee is able to do this given that it benefits from representation from all areas of the company and as such has a global vision of the impact of any decisions taken.

The Committee met on three occasions during 2022 in order to evaluate, oversee and follow up the various measures that have been put in place in order to deal with the challenges faced by the Company and in a way that complies with SDG requirements. These include:

▼ SDG-aligned measures



Health and well-being:

- > Renewal of efficiency control systems
- > Installation inspections in occupied assets



Clean water and sanitation:

- > Responsible landscaping



Affordable and clean energy:

- > Installation of solar panels at logistics platform
- > Installation of higher capacity solar panels at office buildings
- > Increase in no. of electric vehicle charging points



Sustainable cities and communities:

- > Reuse of materials during building and refurbishment works
- > Local community engagement programme
- > Analysis of embodied carbon emitted during refurbishment works
- > Analysis and reduction of energy used



Climate action:

- > Definition of the Company's decarbonisation strategy

CERTIFICACIONES SOSTENIBILIDAD

Parte del compromiso de Árima con el Buen Gobierno pasa por cumplir con las exigencias del mercado y de los grupos relevantes en cuanto a implementar las iniciativas ESG correctas y la transparencia en el reporte de la información no financiera. Por ello, la Compañía cuenta con un objetivo de gobierno corporativo relativo a las evaluaciones de sostenibilidad. Árima analizó las diferentes certificaciones que podrían llevar a cabo una evaluación de los aspectos sociales, medioambientales y de gobierno corporativo de la Compañía.

Por segundo año consecutivo, Árima ha sido evaluada en 2022 por el *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) y por la *European Public Real Estate Association* (EPRA) en su vertiente de sostenibilidad. Ambas instituciones han reafirmado el éxito de la estrategia de sostenibilidad de Árima materializada en las extraordinarias puntuaciones obtenidas que sitúan a la SOCIMI a la cabeza en iniciativas y reporte de información no financiera.

A. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Durante el ejercicio 2022, como miembro de GRESB, Árima se ha sometido a una doble evaluación: en primer lugar, se ha examinado su desempeño en materia ESG (medioambiental, social y de gobierno corporativo) a nivel corporativo y de portfolio y, en segundo lugar, se ha evaluado el nivel de divulgación de la información de la Sociedad.

En la evaluación GRESB 2022 Árima ha renovado las 4 estrellas en la evaluación GRESB con 86 puntos, sobre un máximo de 100. El logro de Árima se acentúa al conocer que la puntuación obtenida está por encima de la obtenida por la media de GRESB y del grupo de empresas comparables, muchas de ellas con un tamaño significativamente mayor.

El resultado de esta evaluación reafirma la exitosa estrategia de sostenibilidad de la Compañía que, unida al esfuerzo del equipo por implementar medidas tangibles, tiene una repercusión positiva determinante, logrando obtener una cartera pionera en temas ESG.

Árima continúa por encima de la media de empresas comparables en el 80% de las áreas evaluadas por el índice y ha aumentado los aspectos en los que se ha alcanzado la máxima puntuación: 36% en 2022 vs. 29% en 2021. Entre estas áreas destacan el liderazgo, la implementación de políticas, la gestión de riesgos y la implementación de objetivos.



SUSTAINABILITY CERTIFICATIONS

Part of Árima's commitment to Good Governance is to meet both the market and stakeholder requirements in terms of ESG initiatives and transparency in the reporting of non-financial information. As such, the Company has a corporate governance objective related to sustainability assessments. Árima assessed the various certifying bodies that could evaluate the Company's social, environmental and corporate governance performance.

In 2022, and for the second consecutive year, Árima's sustainability performance was assessed by the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) and by the European Public Real Estate Association (EPRA). Both institutions once again recognised the success of Árima's sustainability strategy, awarding the SOCIMI with excellent ratings and making it an industry leader in non-financial information initiatives and reporting.

A. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

As a GRESB member, Árima underwent a double assessment by GRESB in 2022: first, its ESG performance (environment, social and corporate governance) at corporate and portfolio level and second, the degree to which the Company discloses information.

In the 2022 GRESB assessment, Árima was once again rated with 4 stars, scoring 86 points out of a maximum of 100. Árima's achievement is even greater when considering how much it outperforms the average score obtained in the assessment and by other companies in Árima's peer group, many of which are much larger companies.

This achievement highlights the success of both the Company's sustainability strategy and its team's concerted effort to implement tangible, high-impact, positive measures that result in a standout portfolio in terms of ESG.

Árima remains above the average for its peer group in 80% of the areas assessed by the index and has improved its score in the categories where it has scored the maximum possible: 36% in 2022 v. 29% in 2021. Areas to highlight include leadership, policy implementation, risk management and target implementation.

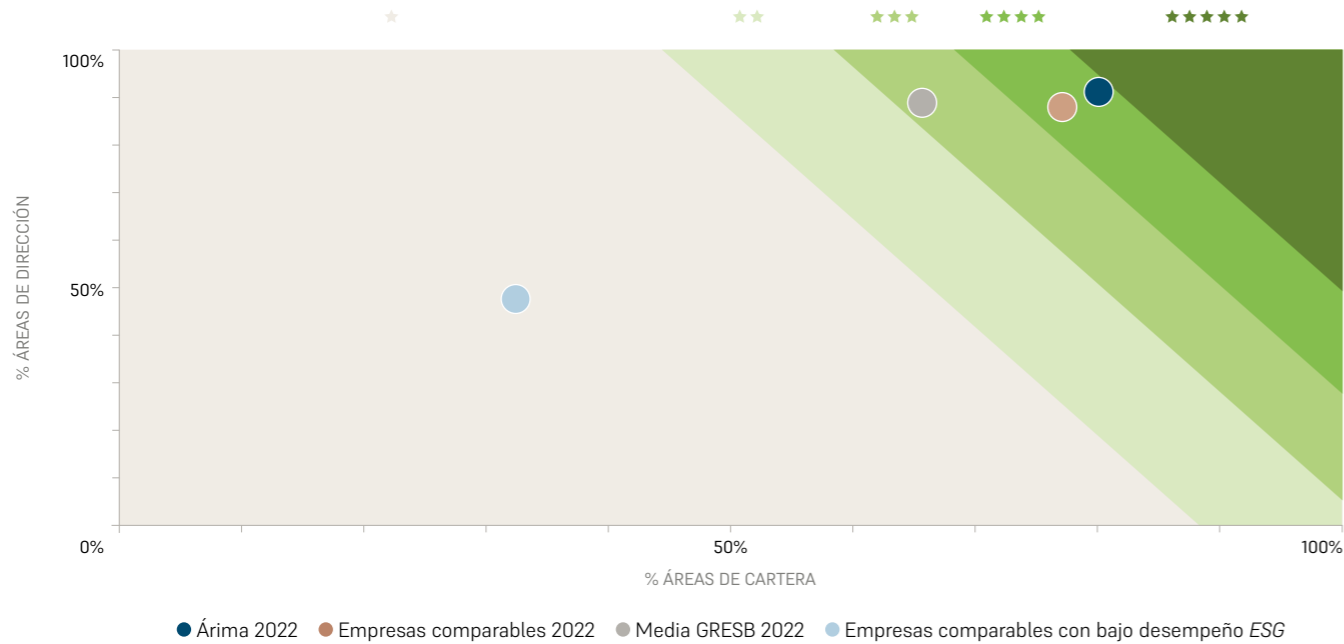


GRESB Rating
★★★★★

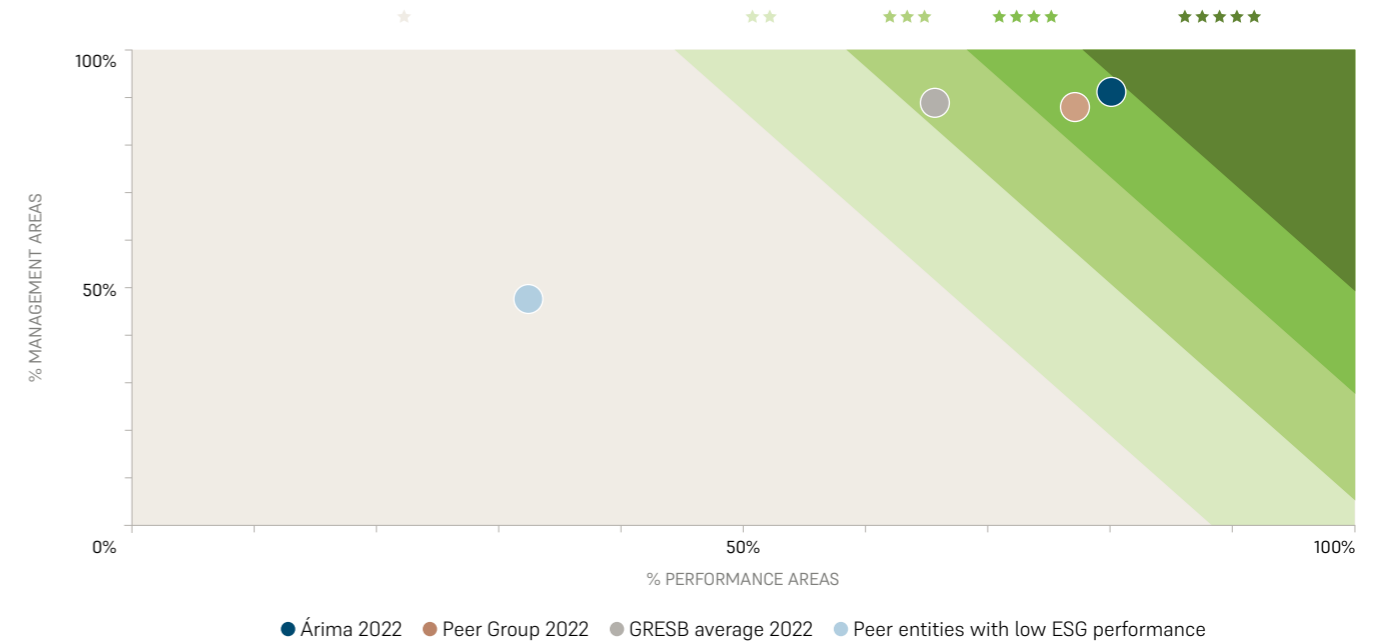


GRESB Rating
★★★★★

Evaluación GRESB 2022



Evaluación GRESB Assessment



Tras la evaluación GRESB 2021 se identificaron áreas con recorrido de mejora como la monitorización de datos y la política de residuos. Durante el ejercicio 2022 se han llevado a cabo actuaciones que han permitido aumentar las puntuaciones significativamente en estas áreas.

De cara a planificar la estrategia de actuación para el próximo año, Árima vuelve a analizar aquellas áreas con recorrido como la obtención de certificaciones sostenibles y la gestión del agua y realizará mayores esfuerzos en implementar medidas útiles y tangibles.

En cuanto al nivel de divulgación de la SOCIMI, GRESB lleva a cabo su evaluación *Public Disclosure*. Un año más, la Compañía ha obtenido la calificación más alta y se sitúa por encima tanto de la media de empresas comparables como de la media de empresas evaluadas por GRESB. Destaca en la divulgación de las medidas implementadas, de los datos sobre rendimiento operativo y de las prácticas de compromiso con grupos relevantes.

Evaluación GRESB *Public Disclosure*

92



Media GRESB: **B**
Media empresas comparables: **B**

Following on from the 2021 assessment, the Company focused its efforts on areas where there was the greatest room for improvement, such as data monitoring and waste policies, rolling out initiatives throughout 2022 that have allowed it to significantly improve its score across these areas.

With a view to planning its strategy for the coming year, Árima has re-assessed the areas where there is room for further action, such as obtaining sustainability certifications and water management and it will focus even more on implementing measures that are useful and bring tangible benefits.

GRESB has carried out its *Public Disclosure* assessment of levels of disclosure at the SOCIMI. Once again, the Company obtained the highest classification and scored above both the average for comparable companies and the average for all of the companies assessed by GRESB. It performed notably in the disclosure of measures implemented, data on operational performance and on stakeholder engagement practices.

GRESB *Public Disclosure* Level

92



Global Average: **B**
Peer Group Average: **B**

B. European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR¹

En línea con el compromiso de la Compañía con la sostenibilidad y con la divulgación de información, Árima reporta siguiendo las métricas de sostenibilidad de EPRA (sBPR) que evalúan los estándares y la coherencia de los informes de sostenibilidad de las empresas inmobiliarias cotizadas en Europa y su divulgación y presentación en las memorias corporativas.

Por segundo año consecutivo, Árima logra obtener la puntuación más alta con el premio nivel Oro en reconocimiento a su excepcional adhesión a los estándares de sostenibilidad de EPRA.



Tras la evaluación del año pasado se identificaron áreas de mejora como el compromiso con la comunidad, la seguridad y salud en los activos y los empleados sobre los que se ha trabajado para aumentar el nivel de adecuación a las métricas de sostenibilidad de EPRA. Gracias a medidas implementadas durante el 2022 como el desarrollo del Programa de Compromiso con la Comunidad por edificio detallando las actuaciones que se han llevado a cabo desde cada uno de los activos y un seguimiento más exhaustivo de la salud en las obras, así como presentar con mayor detalle las horas de formación del equipo de Árima han permitido mejorar considerablemente en estas áreas de la evaluación.

Además, EPRA ha valorado muy positivamente otras actuaciones llevadas a cabo por la Compañía como son la verificación del Informe Anual por un tercero independiente, el aumento de la cobertura de los datos y un mayor detalle en la presentación de la información en el Informe Anual. Estas medidas han contribuido a consolidar el alto nivel de alineación de Árima con las métricas de sostenibilidad de EPRA un año más.

A su vez, las conclusiones obtenidas tras la evaluación 2022 han permitido a la SOCIMI identificar áreas y puntos de mejora de cara a la evaluación 2023.

(1) sBPR por las siglas en inglés *Sustainability Best Practices Recommendations*.



B. European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR¹

As a further demonstration of its commitment to sustainability and the disclosure of information, Árima participated in the EPRA sustainability metrics report (sBPR), which assesses the standards and consistency of the sustainability reports of listed real estate companies in Europe and their disclosure and presentation in corporate reports.

For the second year running, Árima obtained the highest score, being awarded the Gold certification in recognition of its exceptional compliance with EPRA sustainability standards.



Following last year's assessment, the Company identified areas for improvement, such as community engagement, the health and safety of employees and the health and safety conditions at the assets, working throughout the year to increase levels of compliance with EPRA sustainability metrics in these areas. Thanks to measures implemented during 2022, such as development of the Community Engagement Programme for each property, detailing the individual measures implemented at each of the assets, along with a more exhaustive monitoring of on-site health and a more detailed breakdown of the hours of training offered to the Árima team, the Company has been able to improve its score considerably in these areas of assessment.

In addition, EPRA gave a very positive assessment of other actions taken by the Company, such as its engagement of a third party to verify its Annual Report, its increased coverage of tenant consumption data, and the more detailed information provided in its Annual Report. These measures have helped to consolidate Árima's high level of alignment with the EPRS sustainability metrics for yet another year.

In turn, the conclusions obtained from the 2022 assessment have allowed the SOCIMI to identify areas and individual points for improvement with a view to the 2023 assessment.

(1) sBPR - Sustainability Best Practices Recommendations

▼ Comparativa EPRA SBPR 2022 vs 2021



▼ EPRA SBPR comparison 2022 v. 2021



(1) sBPR por las siglas en inglés *Sustainability Best Practices Recommendations*.

(1) sBPR - Sustainability Best Practices Recommendations

Indicadores clave

Key indicators



En el análisis de la materialidad de la Compañía, Árima identifica aquellos aspectos que son significativos para los grupos relevantes. Muchos de ellos están estrechamente ligados al desempeño de nuestros activos:

- > Descarbonización
- > Bienestar, seguridad y salud
- > Rehabilitaciones sostenibles
- > Eficiencia en consumos
- > Inclusión y diversidad
- > Gestión de residuos

Por ello, en el marco de la Política Medioambiental, se han definido una serie de indicadores clave que permiten hacer un seguimiento de los activos y garantizar la calidad, el bienestar de los inquilinos y la contribución a la preservación del medioambiente.

El seguimiento de estos indicadores permite cuantificar el desempeño en sostenibilidad de la cartera, fijar objetivos, guiar la estrategia de sostenibilidad y realizar un seguimiento anual del progreso. Árima revisa año a año esta información para poder continuar enfocando su estrategia de la forma más adecuada posible.

Through materiality analysis, Árima seeks to establish what matters most to our various stakeholder groups. Many of these aspects are closely related to property performance:

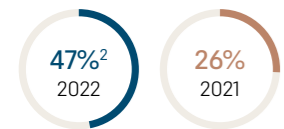
- > Decarbonisation
- > Well-being, health and safety
- > Sustainable refurbishments
- > Efficiency in consumption
- > Inclusion and diversity
- > Waste management

In light of this analysis, we have introduced a set of key indicators to our Environmental Policy. These allow us to monitor our properties so we can continue to offer exceptional quality, promote user well-being and make a positive difference to our environment.

Tracking these indicators helps us quantify our portfolio's sustainability performance, set goals, target our sustainability strategy and monitor progress on an annual basis. Every year, Árima reviews this data to keep our strategy firmly on track.

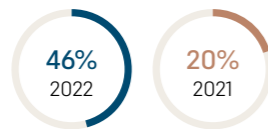
INDICADORES CLAVE DE SOSTENIBILIDAD¹

CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE



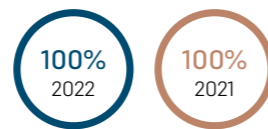
% cartera certificada (LEED/BREEAM)

PRODUCCIÓN ENERGÉTICA



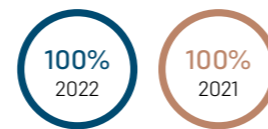
% cartera con instalaciones para la producción de energía renovable

ENERGÍA VERDE



% cartera en explotación con energía renovable en zonas comunes (Garantía de Origen renovable)

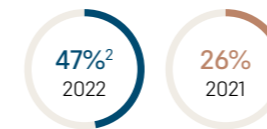
INMUEBLES ACCESIBLES



% cartera con accesibilidad total

KEY SUSTAINABILITY INDICATORS¹

SUSTAINABILITY CERTIFICATION



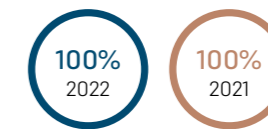
% portfolio certified (LEED/BREEAM)

ENERGY PRODUCTION



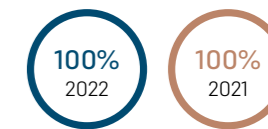
% portfolio equipped with installations to produce renewable energy

GREEN ENERGY



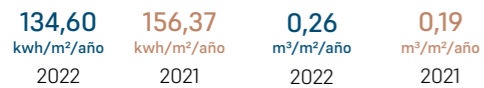
% occupied portfolio powered by renewable energy in common areas (Guarantee of Renewable Origin)

ACCESSIBLE PROPERTIES



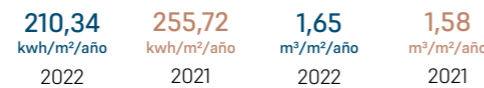
% of portfolio offering full accessibility

CONSUMOS OFICINAS



Intensidad de consumo energético medio Intensidad de consumo de agua medio

CONSUMOS LOGÍSTICO



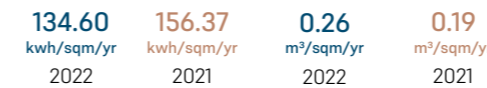
Intensidad de consumo energético medio Intensidad de consumo de agua medio

HUELLA DE CARBONO³



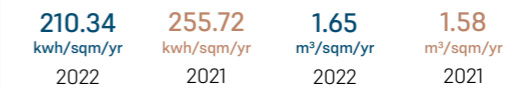
Cantidad de CO₂ emitido medio

OFFICES CONSUMPTION



Average energy consumption Average water consumption

LOGISTICS CONSUMPTION



Average energy consumption Average water consumption

CARBON FOOTPRINT³



Average CO₂ emissions

Asimismo, Árima tiene un compromiso público con la obtención de certificaciones que garantizan los estándares más altos en toda la cartera tanto en cuestiones de sostenibilidad como de seguridad y salud y conectividad que reflejen el compromiso con la más alta exigencia de calidad en nuestra cartera. Para ello, se analizan los sellos que hay en el mercado con el fin de identificar los que se adaptan mejor a la Compañía y se trabaja estrechamente con los equipos encargados de obtener las certificaciones para asegurar que se cumplen los plazos.

▼ Hoja de ruta para las certificaciones de la cartera⁴

Activo	Sostenibilidad	Bienestar y conectividad
Habana	✓ LEED Oro	✳ WELL Oro
Pradillo	✳ LEED Platino	✳ WELL Oro / WIREDSCORE
Botanic	✓ LEED Platino	✓ WELL Oro
Ramírez de Arellano	✓ BREEAM Muy Bueno	n.a.
Cadenza	✓ LEED Oro	n.a.
Cadenza	✳ LEED Oro	✳ WELL Platino
Dune	✳ LEED Platino	✳ WELL Oro
Guadalix	✳ BREEAM Muy Bueno	n.a.

✓ Conseguido ✳ En curso

Árima has pledged to obtain certifications for all of our properties in accordance with the most exacting standards for sustainability, health and safety and connectivity. This commitment reflects the high bar for quality across our portfolio. To this end, we are exploring the various schemes in the market to identify those best suited to our company, working closely with the teams responsible for furthering the certification process to ensure the timeline is met.

▼ Roadmap for portfolio certification⁴

Property	Sustainability	Bienestar y conectividad
Habana	✓ LEED Gold	✳ WELL Gold
Pradillo	✳ LEED Platinum	✳ WELL Gold / WIREDSCORE
Botanic	✓ LEED Platinum	✓ WELL Gold
Ramírez de Arellano	✓ BREEAM Very Good	n.a.
Cadenza	✓ LEED Gold	n.a.
Cadenza	✳ LEED Gold	✳ WELL Platino
Dune	✳ LEED Platinum	✳ WELL Gold
Guadalix	✳ BREEAM Very Good	n.a.

✓ Achieved ✳ In progress

(1) Los indicadores clave relativos a intensidad se han calculado según el alcance incluido en este reporte. Puede ampliar más información sobre el alcance en el apartado 8 de este Informe. (2) Considerando certificaciones obtenidas a fecha de publicación. (3) Considerando la ocupación media anual, de acuerdo con nuestra estrategia de descarbonización. (4) Certificados en primer trimestre 2023 Habana y Botanic.

(1) Key consumption indicators have been calculated based on the scope of this report. Further information can be found in section 8 of this Report. (2) Based on certifications obtained at the date of publication. (3) Considering average annual occupancy, as described in our decarbonization strategy. (4) Habana and Botanic were certified in Q1 2023.



7

Gestión de riesgos Risk Management

Gestión de riesgos
Risk management

216
217

Gestión de riesgos

Árma, siguiendo con el desarrollo de un riguroso sistema de control interno, ha implementado unas directrices para la gestión de riesgos incluidas en la Política de Control y Gestión de Riesgos (SGR) y desarrolladas en mayor detalle en el Manual de Gestión de Riesgos. Estos documentos se consideran herramientas clave para gestionar la incertidumbre y reducir y mitigar las posibles amenazas que afectan a la Compañía. Todas ellas se representan de forma gráfica, sistemática y organizada en el Mapa de Riesgos.

Asimismo, de acuerdo con las disposiciones recogidas en el marco legislativo aplicable a la Sociedad, Árma también ha implementado un Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD). Se trata de un programa específico para reducir el riesgo de comisión de delitos a través de un conjunto de medidas generales y específicas dirigidas a la prevención, detección y respuesta ante posibles delitos. A su vez, este mecanismo garantiza, frente a terceros y ante los órganos judiciales y administrativos, que la Compañía ejerce el debido control de prevención que legalmente resulta exigible a toda organización empresarial, sobre sus empleados, directivos y órganos de administración. Los documentos que configuran el Modelo son, entre otros, el Código de Conducta, la Política de Cumplimiento Penal, el Manual de Prevención y Detección de Delitos, la Matriz de riesgos y controles y el Canal de denuncias y su Reglamento, así como el Manual de Supervisión.

En esta misma línea, Árma tiene implementado un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) que establece las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión de la información financiera y su *reporting*. En el marco práctico, se han identificado qué cuentas y desgloses podrían tener un riesgo significativo asociado a un impacto material en la información financiera, estableciendo un sistema de control que contribuye a la mitigación de riesgos para el logro de los objetivos financieros.

Todo ello conforma el Modelo de Gestión de Riesgos de Árma, y da respuesta a la consideración del Consejo de Administración de la gestión de los riesgos de Árma y su control interno como factores esenciales para la consecución de los objetivos de la Compañía. Este Modelo incluye, en línea con el compromiso de integrar la sostenibilidad en todos los niveles de la empresa, un análisis de riesgos *ESG* (*Environmental, Social, Governance*), y para su aplicación, cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control la cual, a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos y en el Comité *ESG*.

La gestión y control de riesgos es un proceso continuo que se fundamenta en (i) la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la Compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, (ii) la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, (iii) la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la Compañía.

Risk management

Continuing with its goal to create a strict internal monitoring system, Árma has implemented a number of management guidelines that are included in its Risk Control and Management (RMS) Policy and are explained in further detail in its Risk Management Manual. These documents are regarded as key tools for the management of uncertainty and for reducing and mitigating the potential threats facing the Company. All of these are shown graphically, in a systematic and organised way, in the Risk Map.

In addition, in accordance with the provisions established in the legislative framework that applies to the Company, Árma has also implemented a Model for the Detection and Prevention of Criminal Activity (MDPCA). This is a specific programme designed to reduce the risk of crimes being committed via a series of general and specific measures intended to prevent, detect and react to potential crimes. This mechanism also guarantees to third parties and legal and administrative bodies, that the Company shall exercise the due prevention control that is legally required of all business organisations over their employees, managers and administrative bodies. The documents from which the Model is made up include, among others, the Code of Conduct, the Criminal Compliance Policy, the Manual for the Prevention and Detection of Criminal Activity, the Risk and Control Matrix and the Whistleblower Channel and its Regulations, together with the Oversight Manual.

Along these same lines, Árma has implemented a Manual for the Management of Internal Control over Financial Reporting (ICFR), which establishes the bases for the maintenance, review, reporting and supervision of financial information and its reporting. In practical terms, the Company has identified the accounts and individual entries that could give rise to a serious risk of material impact on its financial information, and it has established a control system to assist the mitigation of risk in the achievement of its financial goals.

All of this has given shape to Árma's Risk Management Model and has been developed in response to the Board of Directors' consideration of the management and internal monitoring of risk at Árma as factors that are essential to the achievement of the Company's goals. In line with the Company's commitment to integrate sustainability at all levels of the organisation, this Model includes an analysis of ESG (Environmental, Social and Governance) Risks, which is applied with assistance from the Audit and Compliance Committee which, in turn has support from the Risk Control and Management Division and the ESG Committee.

Risk management and control is a continuous process based on: (i) identifying and evaluating potential risks to the Company posed by strategic and business objectives; (ii) determining action plans and controls for critical risks; and (iii) supervising the effectiveness of the designed controls and the evolution of residual risk in order to report these to the Company's governing bodies.



Con el fin de garantizar que los riesgos, controles y el marco de gobierno del Modelo de Gestión de Riesgos de Árima, esto es, del Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), del Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD) y del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) están siendo gestionados de la forma prevista por el Consejo de Administración, Árima ha implementado el Manual de Supervisión. En el mismo se establecen las pautas que permiten justificar que:

- > Los riesgos están siendo gestionados adecuadamente de acuerdo con lo previsto por la Dirección.
- > Los planes de respuesta y controles son eficientes o se están implementando planes de acción siempre y cuando sea necesario.
- > El marco de gobierno es adecuado y se realizan los *reportings* oportunos.

Los objetivos concretos reflejados en el Manual de Supervisión han sido:

- > Establecer las responsabilidades en relación a las actividades de supervisión, gestión y actualización del SGR, MPDD y SCIIF.
- > Determinar los criterios, procedimientos y metodología de trabajo mediante la cual se realizará la actividad de monitorización de riesgos y controles, incluyéndose el *testing* de los mismos.
- > Definir el procedimiento de comunicación y reporte entre los diferentes actores involucrados en el proceso de supervisión periódica del SGR, MPDD y SCIIF.

En el Plan Anual de Supervisión para el ejercicio 2022, que fue aprobado por el Consejo de Administración a cierre del ejercicio 2021, se reflejó la aplicación de un enfoque interno para la supervisión, considerando que, dado el volumen y complejidad de las actividades de negocio de Árima, los recursos existentes cuentan con la capacidad para planificar y ejecutar las actividades de supervisión establecidas.

La actividad principal a desarrollar para la correcta ejecución del Plan Anual de Supervisión consiste en evaluar el correcto diseño, el adecuado nivel de implantación y la certera eficacia de los controles identificados dentro del Grupo en el marco del SGR, MPDD y SCIIF.

La supervisión del entorno de control de la Compañía, según el Plan Anual de Supervisión para el ejercicio 2022, ha sido satisfactoria, obteniendo una verificación positiva de los controles seleccionados, una vez revisados los soportes justificativos del cumplimiento de dichos controles. Como consecuencia de esta verificación y con el objetivo de documentar el proceso de supervisión y dar respuesta al compromiso de reporting a la Dirección, se ha emitido el correspondiente Informe Anual de Supervisión.

With the aim of ensuring that the risks, controls and governance framework set out in Árima's Risk Management Model, i.e. the Risk Management System (RMS), the Model for the Detection and Prevention of Criminal Activity (MDPCA) and the System for Internal Control over Financial Reporting (ICFR) are managed in the required way by the Board of Directors, Árima has implemented its Oversight Manual. This establishes the rules that allow it to confirm that:

- > Risks are being managed properly, in accordance with the requirements set out by Management.
- > Response plans and controls are efficient, or action plans are being implemented whenever this is deemed necessary.
- > The governance framework is suitable and the relevant reporting is being made.

The specific aims set out in the Oversight Manual are:

- > Establishing responsibilities with regard to the activities of overseeing, managing and updating the RMS, MDPCA and ICFR.

- > Defining the criteria, procedures and working methodology to be used for the monitoring of risk and controls, including their testing.
- > Defining the procedure for communications and reporting between the various players involved in the process for the regular oversight of the RMS, MDPCA and ICFR.

The Annual Oversight Plan for 2022, which was approved by the Board of Directors at the end of the 2021 financial year, reflected the application of an internal approach to oversight, based on the view that, given the volume and complexity of Árima's business activities, its existing resources were sufficient to cover the planning and implementation of the agreed oversight activities.

The main activity to be engaged in to ensure the proper performance of the Annual Oversight Plan consists of evaluating the correct design, appropriate level of implementation and proper efficiency of the controls identified within the Group in the framework of the RMS, MDPCA and ICFR.

Oversight of the Company's control environment, pursuant to the Annual Oversight Plan for 2022, has been satisfactory, and the selected controls received a positive evaluation, once the supporting information recording compliance with these controls had been reviewed. As a consequence of this evaluation, and with the aim of documenting the oversight process and adhering to the Management's commitment to reporting, the relevant Annual Oversight Report has been issued.



8

Indicadores de Sostenibilidad EPRA

EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR	222
EPRA sBPR Indicators	223
Desempeño ambiental y energético	226
Environmental and energy performance	227
Contenidos EPRA sBPR en este informe	252
EPRA sBPR Content in this report	253

Indicadores EPRA sBPR¹

El reporte de información no financiera reflejada en la presente memoria se ha llevado a cabo de conformidad con las directrices establecidas en la tercera edición de la *Guía de mejores prácticas y recomendaciones de sostenibilidad* (sBPR, por sus siglas en inglés) de EPRA (3ª versión, 2017). Las directrices se basan en gran medida en los Estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI, por sus siglas en inglés) sobre divulgación de aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo y, concretamente, del sector de la construcción y el sector inmobiliario.

LÍMITES DE LA ORGANIZACIÓN

El reporte de los datos ambientales de Árima corresponde a siete activos, dentro de los que se encuentran seis edificios de oficinas y una nave logística. Es pertinente recalcar que algunos de estos activos no registran datos durante la totalidad del año 2022, ya que han estado en obras y por tanto se reportan solo los datos correspondientes a los meses en operación. Quedan excluidos del alcance del reporte aquellos activos que han estado vacíos o en proceso de rehabilitación durante todo el año.

Esto supone una diferencia respecto a lo reportado en 2021 (cinco edificios de oficinas y una nave logística) por la entrada en explotación de uno de los edificios una vez finalizadas las obras.

Dentro de los resultados informados para cada aspecto ambiental –energía, emisiones, agua, residuos y certificaciones– se especifica sobre cuáles de los activos tiene Árima el control operacional y sobre cuáles no. Por control operacional se entiende la capacidad legal de monitorizar y tomar decisiones sobre la contratación de suministros y gestión de consumos e instalaciones de cada uno de los aspectos ambientales reportados, esto excluiría aquellos sobre los que el control recae sobre el inquilino según contrato.

COBERTURA

La cobertura sobre los datos de los activos analizados varía para cada aspecto ambiental, detallándose la misma en cada uno de ellos. La información de la cobertura se aporta sobre la superficie bruta alquilable de dichos activos para cada uno de los aspectos materiales, siendo en general del 98%.

Árima ha realizado un esfuerzo por recopilar información de consumos y residuos de sus activos, especialmente en aquellos sobre los que no tiene control operacional. El objetivo es seguir incrementando la cobertura de la información reportada, demostrando así su compromiso con la sostenibilidad y el desempeño ambiental y energético tanto de su cartera como a nivel corporativo.

ESTIMACIÓN

Para el reporte se ha realizado alguna estimación puntual en aquellos activos de los que no se dispone de la información completa. Las estimaciones realizadas son sobre los consumos de inquilinos (zonas privativas). La metodología utilizada para realizar la estimación de estos consumos se basa en los meses circundantes. En las tablas reportadas para cada aspecto ambiental se puede consultar el porcentaje de datos estimados en cada indicador.

VERIFICACIÓN POR UN TERCERO

Para aportar mayor transparencia, Árima ha contado con la verificación de todos los indicadores EPRA relativos a sostenibilidad por parte de un tercero independiente, siguiendo las Recomendaciones de Mejores Prácticas en Sostenibilidad (sBPR) de EPRA.

Esta revisión abarca todas las medidas de desempeño EPRA sBPR y ha sido realizada bajo los requisitos establecidos de la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento NIEA 3000 Revisada en vigor, *Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la revisión de Información Financiera*, con un alcance de aseguramiento limitado emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Asimismo, se tiene en cuenta la Guía de Actuación 21 sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa.

El informe de revisión independiente emitido se incluye en el apartado 3 del capítulo de Anexos del presente Informe Anual.

EPRA sBPR Indicators¹

Árima's reporting of non-financial information has been carried out in accordance with the guidelines set out in the third edition of the EPRA Sustainability Best Practice Guidance and Recommendations (sBPR) (3rd version, 2017). The guidelines are largely based on the Global Reporting Initiative (GRI) Standards on environmental, social and corporate governance disclosures, specifically for the construction and real estate sector.

ORGANISATIONAL BOUNDARIES

The reporting of Árima's environmental data relates to seven assets, including six office buildings and one logistics warehouse. It should be noted that some of these assets do not record data for the entire year 2022, as they have been under construction and therefore only the data corresponding to the months in operation are reported. Excluded from the scope of the report are those assets that have been empty or in the process of refurbishment throughout the whole year.

This represents a difference with respect to what was reported in 2021 (five office buildings and one logistics warehouse) due to the entry into operation of one of the buildings once the works were completed.

The results reported for each environmental aspect –energy, emissions, water, waste and certifications– specify which assets are under operational control and which are not. Operational control is understood as the legal capacity to monitor and make decisions on the contracting of supplies and management of consumption and facilities for each of the environmental aspects reported; this would exclude those over which the tenant has control according to the contract.

COVERAGE

The coverage of the data on the assets analysed varies for each environmental aspect and is detailed for each one of them. The coverage information is provided on the gross leasable area of these assets for each of the material aspects and is generally 98%.

Árima has made a concerted effort to collect information on utilities and waste generation of its assets, especially in those over which it has no operational control. The objective is to continue increasing the coverage of the information reported, thus demonstrating our commitment to sustainability and environmental and energy performance both in our portfolio and at corporate level.

ESTIMATION

For reporting purposes, some specific estimates have been made for assets where the complete information is not available. These estimates made are for the consumption of tenants (private areas). The methodology used to estimate this consumption is based on other comparable months. The proportion of data that has been estimated can be viewed in the tables for each environmental aspect.

THIRD PARTY VERIFICATION

In order to provide greater transparency to this report, Árima has carried out an independent third-party verification of all EPRA indicators related to sustainability following the EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

This review, which covers all EPRA sBPR performance measures, has been carried out under the requirements established in the ISAE 3000 (Revised) in force, Assurance Engagements other than Audit or Review of Financial Information with a limited scope of assurance issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of the International Federation of Accountants (IFAC). Furthermore, it takes into account Performance Guideline 21 on review work on Corporate Responsibility Reports.

The independent review report issued is included in section 3 of the Annexes chapter of this Annual Report.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations

(1) Sustainability Best Practices Recommendations

ALCANCE: INFORMACIÓN SOBRE CONSUMOS CON CONTROL Y SIN CONTROL OPERACIONAL

Árma reporta información tanto de los activos sobre los que tiene control operacional como de aquellos que no a partir de las facturas de los suministros energéticos y de agua propios y de sus inquilinos, la lectura en sus instalaciones renovables y el registro de las fugas de gases refrigerantes en las instalaciones.

La cartera se compone de activos con características muy diversas en cuanto a los suministros suscritos en cada caso, por lo que para cada aspecto ambiental se detalla si la información es sobre zonas comunes e inquilinos o el edificio completo, y si se tiene control operacional o no.

Sobre residuos, Árma ha conseguido recopilar datos de seguimiento a la generación y posterior gestión de estos en la mayoría de los activos incluidos en este informe, aun si se tiene o no control operacional, lo cual se especifica en cada caso. Para esto, Árma recopila los certificados de retirada y gestión de residuos realizados por las empresas especializadas. Para las oficinas se reportan datos totales del edificio, sin poder diferenciar si los residuos son correspondientes a zonas comunes o privativas.

Para los análisis *like-for-like* se tienen en cuenta únicamente aquellos activos que son comparables entre sí a partir de la información recopilada en 2021 y 2022. Se han identificado como No Aplicable (N/A) aquellos datos donde no es posible esta comparación.

NORMALIZACIÓN

La información ambiental se reporta de manera diferenciada entre indicadores absolutos y *like-for-like*.

La normalización de este reporte se ha hecho utilizando la superficie bruta alquilable como denominador en el cálculo de indicadores de intensidad en uso de la energía y emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía y agua de los edificios. Esto con el fin de establecer indicadores que permitan comparar el desempeño ambiental a lo largo del tiempo entre los diferentes activos.

ANÁLISIS SEGMENTADO

La información relativa al desempeño de cada aspecto ambiental reportado –energía, emisiones, agua, residuos y certificaciones– se ha desglosado por tipo de activo –oficinas y logístico– considerando las diferencias en los patrones de desempeño.

Por su parte, ya que todos nuestros edificios están localizados dentro de la Comunidad de Madrid (España), y pertenecen por tanto a la misma región climática, no se ha contemplado realizar una segmentación de los datos a partir de su ubicación.

DESEMPEÑO DE NUESTRA SEDE CORPORATIVA

El reporte ambiental y energético de nuestra sede corporativa se realiza de manera diferencial siguiendo una estructura similar al análisis del resto de inmuebles que constituyen la cartera, incluyendo además el análisis en términos comparables considerando los años parte del análisis.

SCOPE: INFORMACIÓN ON CONSUMPTION WITH AND WITHOUT OPERATIONAL CONTROL

Árma reports information on properties over which it has operational control and also on those it does not. For this purpose, it collects invoices for energy and water supplies from its own and its tenants, performs readings in its renewable facilities and collects records of refrigerant gas leaks from its facilities.

The portfolio is made up of assets with very different characteristics in each of the environmental aspects, so that for each environmental aspect it is detailed whether the information regards common areas and tenants or on the entire building and whether or not there is operational control.

Regarding waste, Árma has managed to collect monitoring data on the generation and subsequent management of waste in most of the assets included in this report, even if there is operational control or not, which is specified in each case. For this, Árma collects waste removal and management certificates from specialised companies. For the office portfolio, total data are reported for the building, without being able to differentiate whether the waste corresponds to communal or private areas.

For the Like-for-Like analyses, only those assets are taken into account that are comparable with each other based on the information collected in 2021 and 2022. Cases where this comparison is not possible have been identified as Not Applicable (N/A).

STANDARDISATION

Environmental information is reported in a differentiated way between absolute and like-for-like indicators.

In order to standardise our report, the gross lettable area has been used as a base for calculating energy intensity and greenhouse gas (GHG) emissions resulting from energy and water consumption at the properties. This is in order to establish indicators to compare environmental performance over time between the different assets.

SEGMENTED ANALYSIS

Data on the environmental and energy performance of the portfolio has been broken down by property type –offices and logistics warehouse– due to the differences in consumption patterns.

Regarding the geographical distribution of our portfolio, all our buildings are located in the Community of Madrid (Spain). For this reason, we have not segmented our reporting data by location.

PERFORMANCE AT OUR CORPORATE HEADQUARTERS

The environmental and energy performance of Árma's corporate headquarters is reported separately from the rest of the Properties in the portfolio but following a similar structure. This report also includes the analysis in comparable terms considering 2021 and 2022.

Desempeño ambiental y energético

Environmental and energy performance

Durante el ejercicio 2022, Árima ha mantenido un esfuerzo por obtener los consumos de los activos del porfolio para evaluar el desempeño ambiental de la cartera. De esta forma, la Compañía no solo responde a las tendencias del mercado, sino que reafirma su compromiso con la sostenibilidad.

Así, en 2022 han podido recopilarse datos del 98,20% de la cartera de Árima, conforme con nuestras estrategias de ESG. Para el reporte de información según cada aspecto ambiental, diferenciamos entre (i) activos de la cartera sobre los que Árima tiene control operacional, (ii) para los que no tiene control operacional y (iii) nuestra sede corporativa.

En cuanto a las superficies reportadas para oficinas con y sin control, se han llevado a cabo mediciones durante el año 2023 identificando un cambio menor en la superficie con respecto a lo reportado en el año 2022 en los activos de Pradillo 54 y Ramirez de Arellano respectivamente. Por lo tanto, el resultado de la intensidad de energía, emisiones y agua respecto a la superficie tienen una leve variación.



During 2022, Árima has continued the effort to obtain the consumption data of the properties in order to evaluate the environmental performance of the portfolio. In this way, the Company not only responds to market trends, but also reaffirms its commitment to sustainability.

Thus, in 2022, we were able to collect data on 98.20% of Árima's portfolio, in line with our ESG strategies. For the reporting of information according to each environmental aspect, we differentiate between (i) assets over which Árima has operational control, (ii) assets over which it does not have operational control and (iii) our corporate headquarters.

Regarding the surface areas reported for offices with and without control, measurements have been carried out during 2023 identifying a minor change in surface area with respect to that reported in 2022 in the assets of Pradillo 54 and Ramirez de Arellano respectively. Therefore, the result of energy, emissions and water intensity with respect to the surface area have a slight variation.

CONSUMO DE ENERGÍA

Árma recopila los datos correspondientes a los consumos energéticos de su cartera por tipo de fuente, por lo que en este informe se presentan desglosados en consumo eléctrico suministrado por la red y combustible (gas natural y gasoil), detallando también el porcentaje de estos procedente de fuentes renovables. Dentro de la cartera de Árma ninguno de los inmuebles es abastecido por District Heating and Cooling.

En cuanto a energía renovable de generación propia, actualmente la cartera cuenta con dos activos –el edificio de oficinas Cristalia y la nave logística de Guadalix– que disponen de sistemas de producción de energía solar mediante placas fotovoltaicas. La nueva instalación fotovoltaica de Guadalix, de 1,3 Mw, empezó a producir energía en agosto. Adicionalmente los edificios de oficinas Habana, Ramírez de Arellano y Cristalia se benefician de instalaciones de placas termosolares que suministran energía al circuito de agua caliente sanitaria (ACS).

Además, Árma apuesta decididamente por la contratación de electricidad con garantía de origen renovable en los suministros que dependen de su control.

En 2022, para el 100% de los activos de oficinas con control operacional, la energía eléctrica consumida en zonas comunes proviene de fuentes renovables. Considerando la superficie de zonas comunes y privativas la cifra asciende a 48%.

Para los activos sin control operacional el consumo de energía renovable es menor, ya que está gestionado directamente por los inquilinos. En 2022 se ha experimentado un cambio positivo en este sentido debido principalmente a la energía generada por la instalación fotovoltaica de la nave logística Guadalix. Esta ha permitido cubrir un 6% de su consumo de energía eléctrica en 2022 (0% en 2021). Cabe destacar que los trabajos de instalación finalizaron durante los meses de verano, por lo que se espera que en 2023 este porcentaje aumente.

El porfolio de Árma experimento en 2022 una reducción del consumo de electricidad frente a lo registrado en 2021. En los activos con control este ahorro se sitúa en el 5% y un 15% menos en aquellos sin control. Cabe mencionar que dentro de los activos sin control, los edificios de oficinas registraron un aumento en el consumo total de electricidad del 9% mientras que, por su parte, la nave logística de Guadalix presentó una reducción del 18% en su consumo fruto de la adecuada implementación de estrategias de optimización puestas en marcha durante el último año en este edificio. Dentro del activo Pradillo, el número 58 (sin control operacional) estuvo en cartera únicamente durante cuatro meses en 2021. En 2022 se informan los consumos de los 12 meses, por lo que se excluyó del comparativo *like-for-like*. Algo similar ocurre con Pradillo, número 54 (con control operacional), que ha estado en obras durante más de la mitad del año 2022, por lo que también se excluyó del *like-for-like*. Por su parte, los consumos de la sede corporativa se mantienen en línea respecto a lo reportado en 2021.

En lo relativo al combustible, gracias a las mejoras en los procesos de *reporting* se han obtenido los datos de consumos de los grupos electrógenos en 2022, para los que no teníamos información en 2021.

La intensidad energética de los edificios del porfolio total de Árma en 2022 ha disminuido respecto a 2021 en línea con el comportamiento de los consumos energéticos.

Las tablas reportadas presentan los resultados obtenidos de consumo energético realizando diferenciación por tipo de fuente e identificando el porcentaje de fuentes renovables del consumo eléctrico total, incluyendo también el indicador de intensidad obtenido. A fin de lograr un mejor análisis, se presentan por separado los resultados de aquellos activos sobre los que se tiene control operacional, de los edificios de oficinas sin control directo por Árma, de la nave logística y de nuestra sede corporativa.

ENERGY CONSUMPTION

Árma collects data on the energy consumption of its portfolio and presents it differentiating between electricity consumption supplied by the grid and fuel (natural gas and diesel), and the percentage of energy derived from renewable sources. Árma's portfolio does not have any buildings supplied by District Heating and Cooling¹.

In terms of renewable energy generated in-house, the portfolio currently has two assets –the Cristalia office building and the Guadalix logistics warehouse– that have energy production systems using photovoltaic panels. The new 1.3 MW Guadalix photovoltaic installation began producing energy in August. In addition, three office buildings -Habana, Ramírez de Arellano and Cristalia - benefit from solar thermal panel installations that supply energy to the domestic hot water (DHW) circuit.

In addition, Árma is firmly committed to contracting electricity with a guarantee of renewable origin in the properties over which it has operational control. Thus, in 2022, the totality (100%) of the electricity consumed in common areas of office assets with operational control comes from renewable sources. Taking under account both common and private areas, the figure sets at 48%.

For assets without operational control, the consumption of renewable energy is lower, as it is managed directly by the tenants. In 2022 there has been a positive change in this regard mainly due to the energy generated by the photovoltaic panels of the Guadalix logistics warehouse. This covered 6% of its electricity consumption in 2022 (0% in 2021). It should be noted that the installation was completed during the summer months, so it is expected that this percentage will increase in 2023.

Árma's portfolio experienced a reduction in electricity consumption in 2022 compared to 2021: -5% in assets under operational control and -15% in assets without operational control. It is worth mentioning that within the assets over which Árma does not have operational control, the office buildings recorded an increase in total electricity consumption of 9%, while the Guadalix logistics warehouse showed an 18% reduction in consumption as a result of the proper implementation of optimisation strategies implemented during the year in the warehouse. Within the Pradillo asset, number 58 (without operational control) was in portfolio for only four months in 2021. In 2022, 12 months' consumption is reported, so it was excluded from the like-for-like comparison. Something similar occurs with Pradillo, number 54 (with operational control), which has been under construction for more than half of the year 2022, so it was also excluded from the like-for-like comparison. For its part, the consumption of the corporate headquarters remains in line with that reported in 2021.

Regarding fuel, thanks to improvements in the reporting processes, we have obtained consumption data for generators in 2022, for which we had no information in 2021.

The energy intensity of the buildings in Árma's total portfolio in 2022 has decreased compared to 2021, in line with the behaviour of energy consumption.

The reporting tables present the energy consumption data obtained differentiating by type of source and identifying the percentage of renewable sources of total electricity consumption, also including the intensity indicator obtained. In order to achieve a better analysis, the results of those assets over which we have operational control, of the office buildings without direct control by Árma, of the logistics warehouse and of our corporate headquarters are presented separately.

⁽¹⁾ Supply of domestic hot water, central heating and cooling distributed through a network of urban pipelines.

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

PORTFOLIO OFICINAS								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Zonas comunes	653.088,20	507.570,91	614.731,20	506.054,91	-18%
			Zonas privativas	795.032,91	680.012,00	600.565,08	644.085,00	7%
			Consumo eléctrico total	1.448.121,11	1.187.582,91	1.215.296,28	1.150.139,91	-5%
		% fuentes renovables del consumo total	62,33%	48%	55,12%	49%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Zonas comunes	0,00	4.360,00	0,00	4.360,00	-
			Zonas privativas	2.537,00	1.178,00	0,00	0,00	-
			Consumo de combustible total	2.537,00	5.538,00	0,00	4.360,00	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	67,21	56,26	81,23	77,17	-5%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	3,43%	9,86%	2,63%	8,69%	-	

▼ Energy consumption in Árima properties over which it has operational control

OFFICES PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Common areas	653,088.20	507,570.91	614,731.20	506,054.91	-18%
			Tenant areas	795,032.91	680,012.00	600,565.08	644,085.00	7%
			Total electricity consumption	1,448,121.11	1,187,582.91	1,215,296.28	1,150,139.91	-5%
		% renewable sources	62.33%	48%	55.12%	49%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Common areas	0.00	4,360.00	0.00	4,360.00	-
			Tenant areas	2,537.00	1,178.00	0.00	0.00	-
			Total fuel consumption	2,537.00	5,538.00	0.00	4,360.00	-
		% renewable sources	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	67.21	56.26	81.23	77.17	-5%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	3.43%	9.86%	2.63%	8.69%	-	

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	7.346.830,05	6.444.606,00	7.262.085,00	6.147.396,00	-15%
			Consumo eléctrico total	7.346.830,05	6.444.606,00	7.262.085,00	6.147.396,00	-15%
		% fuentes renovables del consumo total	0%	5,33%	0%	5,59%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	0,00	10.808,33	0,00	10.808,33	-
			Consumo combustible total	0,00	10.808,33	0,00	10.808,33	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	213,55	165,07	221,39	187,74	-15%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	3,70%	0,12%	0,00%	0,00%	-	

▼ Energy consumption in Árima properties over which it does not have operational control

ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	7,346,830.05	6,444,606.00	7,262,085.00	6,147,396.00	-15%
			Total electricity consumption	7,346,830.05	6,444,606.00	7,262,085.00	6,147,396.00	-15%
		% renewable sources	0%	5.33%	0%	5.59%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	0.00	10,808.33	0.00	10,808.33	-
			Total fuel consumption	0.00	10,808.33	0.00	10,808.33	-
		% renewable sources	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	213.55	165.07	221.39	187.74	-15%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	3.70%	0.12%	0.00%	0.00%	-	

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

PORTFOLIO OFICINAS										
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var			
			2021	2022	2021	2022				
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	776.476,05	1.050.420,00	691.731,00	753.210,00	9%		
			Consumo eléctrico total	776.476,05	1.050.420,00	691.731,00	753.210,00	9%		
		% fuentes renovables del consumo total	0%	0,91%	0%	1,27%	-			
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	0,00	327,00	0,00	327,00	-		
			Consumo combustible total	0,00	327,00	0,00	327,00	-		
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-			
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	89,16	78,34	97,32	106,01	9%			
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-			
	Estimación	%	6,67%	0,69%	0,00%	0,00%	-			

PORTFOLIO LOGÍSTICA										
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var			
			2021	2022	2021	2022				
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	6.570.354,00	5.394.186,00	6.570.354,00	5.394.186,00	-18%		
			Consumo eléctrico total	6.570.354,00	5.394.186,00	6.570.354,00	5.394.186,00	-18%		
		% fuentes renovables del consumo total	0%	6%	0%	6%	-			
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	0,00	10.481,33	0,00	10.481,33	-		
			Consumo combustible total	0,00	10.481,33	0,00	10.481,33	-		
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-			
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	255,72	210,35	255,72	210,35	-18%			
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-			
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-			

▼ Consumo de energía en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO										
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var			
			2021	2022	2021	2022				
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad	kWh	Consumo eléctrico total	36.357,44	36.303,00	36.357,44	36.303,00	-0,15%		
		% fuentes renovables del consumo total	27,95%	100%	27,95%	100%	-			
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible	kWh	Consumo combustible total	0,00	0,00	0,00	0,00	-		
		% fuentes renovables del consumo total	0,00	0,00	0,00	0,00	-			
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	98,58	98,48	98,58	98,48	-0,10%			
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-			
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-			

▼ Energy consumption in Árima properties over which it does not have operational control

OFFICES PORTFOLIO										
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var			
			2021	2022	2021	2022				
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	776.476.05	1.050.420.00	691.731.00	753.210.00	9%		
			Total electricity consumption	776.476.05	1.050.420.00	691.731.00	753.210.00	9%		
		% renewable sources	0%	0.91%	0%	1.27%	-			
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	0.00	327.00	0.00	327.00	-		
			Total fuel consumption	0.00	327.00	0.00	327.00	-		
		% renewable sources	-	-	-	-	-			
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	89.16	78.34	97.32	106.01	9%			
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-			
	Estimation	%	6.67%	0.69%	0.00%	0.00%	-			

LOGISTICS PORTFOLIO										
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var			
			2021	2022	2021	2022				
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	6.570.354.00	5.394.186.00	6.570.354.00	5.394.186.00	-18%		
			Total electricity consumption	6.570.354.00	5.394.186.00	6.570.354.00	5.394.186.00	-18%		
		% renewable sources	0%	6%	0%	6%	-			
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	0.00	10.481.33	0.00	10.481.33	-		
			Total fuel consumption	0.00	10.481.33	0.00	10.481.33	-		
		% renewable sources	-	-	-	-	-			
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	255.72	210.35	255.72	210.35	-18%			
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-			
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-			

▼ Energy consumption in Árima's corporate headquarters

CORPORATE										
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var			
			2021	2022	2021	2022				
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Total electricity consumption	36.357,44	36.303,00	36.357,44	36.303,00	-0.15%		
			% renewable sources	27,95%	100%	27,95%	100%	-		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Total fuel consumption	0.00	0.00	0.00	0.00	-		
			% renewable sources	0.00	0.00	0.00	0.00	-		
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	98.58	98.48	98.58	98.48	-0.10%			
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-			
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-			

EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI)

Árma realiza el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero de su actividad a partir de lo indicado en el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (*GHG Protocol*), dentro del que se definen tres alcances, todos aplicables al portafolio de Árma.

> **Alcance 1.** Se incluyen las emisiones de GEI consideradas directas ya que Árma puede controlarlas directamente. A diferencia de los años anteriores, para 2022 se registró el consumo de combustibles fósiles para el funcionamiento de grupos electrógenos existentes en uno de los activos dentro del portafolio. Por otra parte, dentro del alcance 1, también se incluye el consumo de calderas y las fugas de gases refrigerantes cuyo factor de emisión se obtiene a partir de lo indicado por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC). Sin embargo, para el 2022 no se realizó registro de emisiones derivadas en cuanto al consumo de calderas ya que ninguno de los edificios reportados cuenta con caldera comunitaria o gestionada por Árma. Respecto a las emisiones derivadas de gases refrigerantes, no se registraron fugas durante el seguimiento de cada uno de los edificios en operación durante 2022.

- > Combustible de grupos electrógenos.
- > Fugas de gases refrigerantes de sistemas de climatización
- > Consumo de las calderas de gas natural

> **Alcance 2.** Se incluyen las emisiones de GEI relativas a la electricidad adquirida y consumida por Árma del suministro de red, es decir aquella que es comprada, o traída dentro del límite organizacional de la empresa. Se ha utilizado la metodología *Location based* la cual considera el factor de emisión medio nacional anual actualizado proporcionado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)

- > Suministro de electricidad para zonas comunes

> **Alcance 3.** Se incluyen las emisiones GEI indirectas que son consecuencia de las actividades de la empresa, pero ocurren fuera del control de Árma, estando bajo la responsabilidad de otras organizaciones que pueden elegir el origen de las fuentes energéticas. Para los consumos de electricidad y gas natural de las zonas privativas, se han utilizado los factores de emisión actualizados proporcionados por la CNMC, mientras que para las emisiones derivadas de transporte se ha hecho uso de los datos proporcionados por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía (IDAE) y de DEFRA.

> Categoría 3: emisiones en transporte:

- > Pérdidas en el transporte y distribución de la energía
- > Viajes de negocios (transporte público y privado)
- > Desplazamiento diario de empleados

> Categoría 4: uso de productos por la organización:

- > Residuos generados en operaciones

> Categoría 5: uso de productos de la organización (uso de los activos de Árma por parte de los inquilinos):

- > Consumo de gasóleo en grupos electrógenos
- > Fugas de gases refrigerantes de sistemas de climatización
- > Consumo de las calderas de gas natural
- > Consumo de electricidad

Debido a la actividad desarrollada por Árma y las características de su portafolio la mayoría de las emisiones se encuentran contempladas dentro del alcance 3. La Compañía realiza un esfuerzo continuo para la concienciación ambiental de los inquilinos y establece medidas para las variables que dependen de Árma, como la compra de energía con Garantía de Origen Renovable (GdO), la optimización de las instalaciones sobre las que se tiene control, y el seguimiento a las fugas de gases refrigerantes.

GREENHOUSE GAS EMISSIONS

Árma calculates the greenhouse gas emissions related to its business activity applying the methodology set out in the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) which defines the following three scopes all applicable to Árma's portfolio.

> **Scope 1.** Includes GHG emissions that can be directly controlled by Árma. Unlike previous years, the consumption of fossil fuels for the operation of existing generators in one of the assets within the portfolio was recorded in 2022. Scope 1 also includes the consumption of boilers and refrigerant gas leakage, the emission factor of which is derived from the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). For 2022, no record was made of emissions derived from boiler consumption as none of the buildings included in the report have a community boiler or boiler managed by Árma. Regarding emissions from refrigerant gases, no leaks were recorded during the monitoring of each of the buildings in operation during 2022.

- > Generator fuel.
- > Refrigerant gas leaks from air-conditioning systems.
- > Consumption of natural gas boilers.

> **Scope 2.** Includes GHG emissions related to electricity purchased and consumed by Árma. Purchased electricity is defined as electricity that is purchased or brought within the organisational boundary of the company. Location-based methodology has been applied to this scope, in which the annual national average emission factor is provided by the National Commission for Markets and Competition (CNMC).

- > Electricity supply for common areas

> **Scope 3.** Includes indirect GHG emissions resulting from the company's activities but occur in sources that are not owned or controlled by Árma's, i.e., under the responsibility of other organisations. For electricity and natural gas consumption in the private areas, the updated emission factors provided by the CNMC have been used, while for emissions derived from transport, the data provided by the Institute for Energy Diversification and Saving (IDAE) and the Department for Environment Food and Rural Affairs (DEFRA) have been used.

> Category 3 - transport emissions:

- > Losses in energy transport and distribution.
- > Business travel (public and private transport)
- > Employee commuting

> Category 4 - use of products by the organisation:

Waste generated in operations

> Category 5 - use of the organisation's products (use of Árma's assets by tenants)

- > Diesel fuel consumption in generators
- > Leakage of refrigerant gases from air-conditioning systems
- > Consumption of natural gas boilers
- > Electricity consumption

Given the activity and characteristics of Árma's portfolio, the majority of the GHG emissions correspond to scope 3. The Company makes a continuous effort to promote environmental awareness among its tenants implementing new measures for the variables over which Árma has operational control, such as the purchase of energy with Renewable Origin Guarantee, the optimisation of the facilities, and the monitoring of refrigerant gas leaks.

El fruto de estos esfuerzos se evidencia en la disminución generalizada de las emisiones GEI para el total de los alcances 1, 2 y 3 alcanzando un 20% menos respecto del año 2021 para el porfolio de Árima sin control, disminución conseguida especialmente gracias a las estrategias implementadas en la nave logística de Guadalix, las cuales han ayudado a reducir el consumo energético de este edificio y a que este además se cubra con fuentes renovables, como ya se mencionó en la sección correspondiente, llegando a un 23% menos de emisiones respecto de lo reportado en 2021. Del mismo modo, para aquellos activos reportados sobre los que Árima tiene el control operacional se ha conseguido también una reducción de las emisiones totales del 45%, resaltando además que en este grupo de activos ha habido reducción en dos de los tres alcances analizados dentro del *GHG Protocol*. La principal razón por la cual la emisión total ha disminuido es debido a que no se han generado fugas de gases refrigerantes para el último año reportado. En el año anterior, María de Molina y Cristalia generaron 116,93 tCO₂e debido a las fugas de refrigerante.

Por otro lado, para el reporte relativo a nuestra sede corporativa se ha registrado un aumento de las emisiones como consecuencia de una mayor actividad empresarial tras la reactivación posterior de la pandemia COVID-19, lo que derivó en un incremento de las emisiones de alcance 3 en 243,25% debido al aumento de viajes de negocio y desplazamientos cotidianos de los empleados. Este incremento también se explica debido a la metodología de cálculo de las emisiones de los viajes de negocios (aviones y trenes) que cambia entre 2021 y 2022. Para este último reporte se utilizan los factores de emisión definidos por DEFRA, que son más estrictos que los utilizados anteriormente.

Las tablas reportadas presentan los resultados por separado de aquellos activos sobre los que se tiene control operacional, de los edificios de oficinas sin control directo por Árima, de la nave logística y de nuestra sede corporativa, con el objetivo nuevamente de poder realizar un análisis más preciso que permita identificar e implementar adecuadas estrategias de mejora a futuro.

These efforts translate into a generalised reduction of GHG emissions for the total sum of scopes 1, 2 and 3, reaching -20% compared to 2021 for the assets over which Árima does not have operational control. This reduction was mostly achieved thanks to the strategies implemented in the Guadalix logistics warehouse, which helped to reduce the energy consumption of this building and ensure that a fraction of the consumption comes from renewable sources. As previously mentioned, this contributed to a 23% reduction of emissions compared to what was reported in 2021. Similarly, for those assets over which Árima has operational control, a 45% reduction in total emissions has also been achieved (two out of three assets have decreased in these group of assets). The main reason why the total emission has decreased is due to the fact that no refrigerant gas leaks have occurred in 2022. In the previous year, María de Molina and Cristalia recorded 116.93 tCO₂e due to refrigerant gas leaks.

On the other hand, in regard to the reporting of our corporate headquarters data, an increase in emissions has been recorded as a result of increased business activity after the COVID-19 pandemic, which resulted in an increase in Scope 3 emissions by 243.25% due to a rise of business travel and commuting by employees. This increase is also explained by the methodology for calculating emissions from business travel (air and rail) changing between 2021 and 2022. For the latter report, the emission factors defined by DEFRA are used, which are stricter than those used previously.

The reported tables present the results separately for those assets over which Árima has operational control, the assets over which Árima does not have operational control (office buildings and the logistics warehouse) and our corporate headquarters. This allows for a more accurate analysis to identify and implement appropriate improvement strategies in the future.

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

				PORTFOLIO OFICINAS				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	116,93	1,1592	116,93	1,1592	-99%
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	88,43	65,79	83,21	65,58	-21%
	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO ₂ e	205,36	66,94	200,14	66,74	-67%
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	108,76	105,32	81,68	87,60	7%
	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	314,12	172,27	281,82	154,33	-45%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO ₂ e/m ² /año	0,0146	0,008	0,019	0,010	-45%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	3,43%	9,86%	2,63%	8,69%	-

▼ Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it has operational control

				OFFICES PORTFOLIO				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	116.93	1.1592	116.93	1.1592	-99%
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	88.43	65.79	83.21	65.58	-21%
	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	205.36	66.94	200.14	66.74	-67%
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	108.76	105.32	81.68	87.60	7%
	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	314.12	172.27	281.82	154.33	-45%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO ₂ e/sqm/year	0.0146	0.008	0.019	0.010	-45%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	3.43%	9.86%	2.63%	8.69%	-

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	999,17	836,04	987,64	793,52	-20%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,029	0,021	0,030	0,024	-20%
	Cobertura	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimación	%		3,70%	0,12%	0,00%	0,00%	-

				PORTFOLIO OFICINAS				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	105,60	145,03	94,08	102,53	9%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,012	0,011	0,013	0,014	9%
	Cobertura	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimación	%		6,67%	0,69%	0,00%	0,00%	-

				PORTFOLIO LOGÍSTICA				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	893,57	691,01	893,57	690,99	-23%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,035	0,027	0,035	0,027	-23%
	Cobertura	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimación	%		0%	0%	0%	0%	-

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en la sede corporativa de Árima

				CORPORATIVO				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	0,00	0,00	0,00	0,00	-
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	4,94	4,94	4,94	4,94	-0,15%
	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)	t CO ₂ e		4,94	4,94	4,94	4,94	-0,15%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,01	0,01	0,01	0,01	-
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	8,39	29,34	8,39	28,81	243,25%
	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)	t CO ₂ e		13,34	34,28	13,34	33,75	153,02%
	Cobertura	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimación	%		0%	0%	0%	0%	-

▼ Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it does not have operational control

				ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	999.17	836.04	987.64	793.52	-20%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.029	0.021	0.030	0.024	-20%
	Coverage	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimation	%		3.70%	0.12%	0.00%	0.00%	-

				OFFICES PORTFOLIO				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	105.60	145.03	94.08	102.53	9%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.012	0.011	0.013	0.014	9%
	Coverage	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimation	%		6.67%	0.69%	0.00%	0.00%	-

				LOGISTICS PORTFOLIO				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	893.57	691.01	893.57	690.99	-23%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.035	0.027	0.035	0.027	-23%
	Coverage	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimation	%		0%	0%	0%	0%	-

▼ Greenhouse gas emissions in Árima's corporate headquarters

				CORPORATE				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	0.00	0.00	0.00	0.00	-
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	4.94	4.94	4.94	4.94	-0.15%
	Total emissions (Scopes 1 + 2)	t CO ₂ e		4.94	4.94	4.94	4.94	-0.15%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.01	0.01	0.01	0.01	-
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	8.39	29.34	8.39	28.81	243.25%
	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)	t CO ₂ e		13.34	34.28	13.34	33.75	153.02%
	Coverage	%		100%	100%	100%	100%	-
	Estimation	%		0%	0%	0%	0%	-

CONSUMO DE AGUA

La totalidad de los consumos de agua en los activos y la sede corporativa procede y fluye a la red de suministro municipal. Para la mayoría de los edificios se reportan los consumos de agua para el edificio completo. No obstante, algunos activos con control permiten recopilar datos diferenciados de las zonas comunes y las privativas.

Árma es consciente de la importancia del agua como recurso, principalmente en España donde las condiciones climáticas pueden conllevar situaciones de escasez, por lo que defiende el uso responsable, implantando medidas de eficiencia y reducción en el consumo. Para 2022 Árma ha conseguido reducir el consumo en su sede corporativa cerca de 2% respecto de 2021. Sin embargo, durante 2022 el consumo de agua aumentó en todos los tipos de activos dentro del porfolio de Árma.

Respecto a los activos sobre los que Árma tiene el control operacional, correspondientes en su totalidad a edificios de oficinas, el aumento global reportado es de 112%. Es necesario mencionar que para 2021 se detectó un error de interpretación de los datos de las zonas comunes, reportando un consumo de 66,88 m³ cuando en realidad era de 471 m³. Sin embargo, para efectos de este reporte, en las tablas de consumo, se ha mantenido el dato originalmente reportado siguiendo lo indicado por los lineamientos de EPRA, por eso se observa un incremento del consumo de 891%. Considerando los datos corregidos el incremento real correspondería al 41% en las zonas comunes y de un 60% para el total de los activos con control.

Para cada uno de los activos sin control operacional por parte de Árma, se recopilaron datos de consumo de agua para el inmueble completo, registrándose un aumento total de 5%, dentro de los cuales la nave logística tuvo un aumento del 4% mientras que para los edificios de oficinas el aumento fue de 45%.

WATER CONSUMPTION

All water consumption in the portfolio and the corporate headquarters comes from and flows into the municipal supply network. Most assets have a single point of supply thus reporting water consumption for the entire building. For the assets with separate water meters, data is presented differentiating between for common and private areas.

Árma is aware of the importance of water as a resource, especially in Spain where climatic conditions can lead to shortages, so it advocates for a responsible use and works to implement efficiency measures and reduce consumption. By 2022 Árma has managed to reduce consumption at its corporate headquarters by nearly 2% compared to 2021. However, during 2022 water consumption increased in all types of assets within Árma's portfolio.

In the assets over which Árma has operational control (all office buildings) water consumption has increased by 112%. It is necessary to mention that an interpretation error has been detected in the information reported in 2021. Consumption in common areas was reported at 66.88 m³ when it should have been 471 m³. However, for the purposes of this report, in the reporting tables, the data originally reported has been maintained as indicated by the EPRA guidelines, which explains the increase in consumption of 891%. Considering the correct data, the real increase would correspond to 41% in the common areas and 60% for the total assets with operational control.

For each of the assets over which Árma does not have operational control, water consumption data were collected for the entire property, showing a total increase of 5%, of which the logistics warehouse had an increase of 4% and the office buildings had an increase of 45%.

▼ Consumo de agua en los activos de Árma sobre los que tiene control operacional

		PORTFOLIO OFICINAS						
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Zonas comunes	335,76	742	66,88	663	891%
			Zonas privativas	919,99	873	320,12	635	98%
			Edificio completo	865,00	1.356	865,00	1.356	57%
			Consumo de agua total	2.120,75	2.971	1.252,00	2.654	112%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,10	0,14	0,08	0,18	112%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0,88%	0,00%	0%	0,00%	-	

▼ Water consumption in Árma properties over which it has operational control

		OFFICES PORTFOLIO						
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Common areas	335.76	742	66.88	663	891%
			Tennant areas	919.99	873	320.12	635	98%
			Whole building	865.00	1,356	865.00	1,356	57%
			Total water consumption	2,120.75	2,971	1,252.00	2,654	112%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.10	0.14	0.08	0.18	112%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0.88%	0.00%	0%	0.00%	-	

▼ Consumo de agua en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	41.350,91	43.989,03	41.154,00	43.186,03	5%
			Consumo de agua total	41.350,91	43.989,03	41.154,00	43.186,03	5%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	1,20	1,12	1,25	1,32	5%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

PORTFOLIO OFICINAS								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	788,91	1.659,03	592,00	856,03	45%
			Consumo de agua total	788,91	1.659,03	592,00	856,03	45%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,09	0,12	0,08	0,12	45%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

PORTFOLIO LOGÍSTICA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	40.562,00	42.330,00	40.562,00	42.330,00	4%
			Consumo de agua total	40.562,00	42.330,00	40.562,00	42.330,00	4%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	1,58	1,65	1,58	1,65	4%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Consumo de agua en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Consumo de agua total	84,66	83,00	84,66	83,00	-1,96%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,23	0,23	0,23	0,23	-	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Water consumption in Árima properties over which it does not have operational control

ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	41,350.91	43,989.03	41,154.00	43,186.03	5%
			Total water consumption	41,350.91	43,989.03	41,154.00	43,186.03	5%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	1.20	1.12	1.25	1.32	5%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

OFFICES PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	788.91	1,659.03	592.00	856.03	45%
			Total water consumption	788.91	1,659.03	592.00	856.03	45%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.09	0.12	0.08	0.12	45%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

LOGISTICS PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	40,562.00	42,330.00	40,562.00	42,330.00	4%
			Total water consumption	40,562.00	42,330.00	40,562.00	42,330.00	4%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	1.58	1.65	1.58	1.65	4%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Water consumption in Árima's corporate headquarters

CORPORATE								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var	
			2021	2022	2021	2022		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Total water consumption	84.66	83.00	84.66	83.00	-1.96%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.23	0.23	0.23	0.23	-	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

GESTIÓN DE RESIDUOS

Para Árima, la adecuada gestión de los residuos se considera un aspecto relevante, por ello la Compañía realiza un esfuerzo a fin de recopilar datos fiables en cuanto a la generación y posterior gestión de estos, sin embargo, no dispone de información acerca de la generación de residuos en todos los edificios de su portafolio.

En 2022 Árima ha logrado obtener información en cuanto a la generación y gestión de los residuos para la nave logística, además de tres de los edificios de oficinas que han hecho parte de su portafolio durante este año, uno más que lo reportado para 2021, incluyendo datos del edificio Habana que ha entrado en operación a finales de año tras la finalización de obras que transcurrieron desde enero hasta septiembre. De estos edificios, no se tiene control operacional para dos de ellos.

La información recopilada de los edificios de oficinas incluye los residuos generados tanto por las zonas comunes como por las privativas sin distinción, y permite conocer de forma diferenciada las fracciones de residuos no peligrosos correspondientes a envases, papel y cartón, resto, y vidrio, mientras que los residuos peligrosos son también debidamente separados y cuantificados.

A partir de esta información, se ha obtenido un análisis comparativo de los años 2021 y 2022, diferenciando los activos sobre los que Árima tiene control operacional y aquellos sobre los que no, analizando de manera independiente nuestra sede corporativa, así como la nave logística.

Para el edificio Cristalia, sobre el que Árima tiene control operacional, en 2022 se registró un aumento del 20% en el total de residuos no peligrosos generados, aunque en términos de gestión de estos se consiguió reciclar también un 12% más, compostar un 19% más, y recupera energéticamente un 50% más, respecto a lo registrado en 2021. Por su parte, para los edificios de oficinas en los que no se tiene el control operacional, se ha registrado una disminución del 5% en la generación de residuos no peligrosos, a su vez que la cantidad de estos residuos que han sido reciclados aumentó en un 22%. Se encuentra una disminución del 8% para los residuos que son llevados a vertedero como destino final, debido a la mejora de gestión que permitió aumentar la cantidad de residuos valorizados.

La nave logística presentó un incremento del 15% en la totalidad de residuos generados en 2022 respecto de 2021, de los cuales la totalidad de los residuos no peligrosos lograron ser reciclados al igual que en el año anterior. En cuanto a los residuos peligrosos, todos ellos se han registrado como "Recuperados energéticamente", debido a un cambio en la interpretación de los albaranes.

En cuanto a nuestra sede corporativa, se recopilaron los datos de residuos generados del tipo papel/cartón durante 2022, derivados de las actividades de oficina, registrándose un aumento de cerca del 79% en la generación de estos residuos, los cuales se gestionaron para favorecer su valorización.

▼ Gestión de residuos en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

		PORTFOLIO OFICINAS					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	11,39	13,67	11,39	13,67	20%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		2,77	3,10	2,77	3,10	12%
	Compostados		0,76	0,91	0,76	0,91	19%
	Recuperados energéticamente		0,05	0,07	0,05	0,07	50%
	Vertedero/otros		7,80	9,59	7,80	9,59	23%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,068	0,02	0,068	0,02	-70%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,067	0,02	0,067	0,02	-70%
	Vertedero/otros		0,001	0	0,001	0	-100%
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	11,45	13,69	11,45	13,69	20%
	Cobertura	%	50,63%	52,09%	50,63%	52,09%	-
Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

WASTE MANAGEMENT

For Árima, the proper management of waste is a material aspect and therefore the Company strives to collect reliable data on its production and subsequent management. Those buildings for which waste data are not reported are due to the fact that Árima does not have information on waste generation.

In 2022 Árima has managed to obtain information on the generation and management of waste for the logistics warehouse and three office buildings (one more than in 2021). Out of these three assets, Árima has control operational over one of them and two fall under the category of buildings with no operational control. This year we include in the report data from the Habana building that became operational at the end of the year after the completion of the refurbishment works that took place from January to September.

The information collected from the office buildings includes, without distinction, the waste generated by both communal and private areas. The data were collected separately for the following non-hazardous waste fractions: packaging, paper and cardboard, other waste and glass. Hazardous waste is also duly separated and quantified.

This information has made it possible to carry out a comparative analysis between 2021 and 2022, differentiating the assets over which Árima has operational control and those over which it does not, independently analysing our corporate headquarters, as well as the logistics warehouse.

For the Cristalia building, over which Árima has operational control, in 2022 there was a 20% increase in the total non-hazardous waste generated, although in terms of waste management it was also possible to recycle 12% more, compost 19% more, and recover energy 50% more, compared to what was recorded in 2021. For office buildings without operational control, a 5% decrease in non-hazardous waste generation was recorded, while the amount of non-hazardous waste that was recycled increased by 22%. There was an 8% decrease in the amount of waste sent to landfill as a final destination, due to improved management that allowed for an increase in the amount of recovered waste.

The logistics warehouse showed a 15% increase in the total waste generated in 2022 compared to 2021, of which all non-hazardous waste was recycled as in the previous year. As for hazardous waste, all of it has been recorded as "Energetically recovered", due to a change in the interpretation of delivery notes.

As for our corporate headquarters, data was collected on paper/ cardboard waste generated during 2022, derived from office activities, recording an increase of around 79% in the generation of this waste, which was managed to favour its recovery.

▼ Waste generation in Árima properties over which it has operational control

		OFFICES PORTFOLIO					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	11.39	13.67	11.39	13.67	20%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		2.77	3.10	2.77	3.10	12%
	Compost		0.76	0.91	0.76	0.91	19%
	Energy recovery		0.05	0.07	0.05	0.07	50%
	Landfill/other		7.80	9.59	7.80	9.59	23%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.068	0.02	0.068	0.02	-70%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.067	0.02	0.067	0.02	-70%
	Landfill/other		0.001	0	0.001	0	-100%
	Total waste generated and managed	Tonnes	11.45	13.69	11.45	13.69	20%
	Coverage	%	50.63%	52.09%	50.63%	52.09%	-
Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Gestión de residuos en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

		TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	204,50	235,75	204,50	233,34	14%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		200,55	230,31	200,55	229,71	15%
	Compostados		0,34	0,45	0,34	0,32	-6%
	Recuperados energéticamente		0,03	0,05	0,03	0,02	-20%
	Vertedero/otros		3,59	4,94	3,59	3,29	-8%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,31	1,00	0,31	1,00	220%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	1,00	0,00	1,00	-
	Vertedero/otros		0,31	0,00	0,31	0,00	-100%
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	204,82	236,75	204,82	234,34	14%
	Cobertura	%	94,33%	95,20%	94,33%	100,00%	-
Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

		PORTFOLIO OFICINAS					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	4,40	6,59	4,40	4,18	-5%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,45	1,15	0,45	0,55	22%
	Compostados		0,34	0,45	0,34	0,32	-6%
	Recuperados energéticamente		0,03	0,05	0,03	0,02	-20%
	Vertedero/otros		3,59	4,94	3,59	3,29	-8%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	4,40	6,59	4,40	4,18	-5%
	Cobertura	%	77,61%	86,92%	77,61%	100,00%	-
Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Waste generation in Árima properties over which it does not have operational control

		ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	204.50	235.75	204.50	233.34	14%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		200.55	230.31	200.55	229.71	15%
	Compost		0.34	0.45	0.34	0.32	-6%
	Energy recovery		0.03	0.05	0.03	0.02	-20%
	Landfill/other		3.59	4.94	3.59	3.29	-8%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.31	1.00	0.31	1.00	220%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	1.00	0.00	1.00	-
	Landfill/other		0.31	0.00	0.31	0.00	-100%
	Total waste generated and managed	Tonnes	204.82	236.75	204.82	234.34	14%
	Coverage	%	94.33%	95.20%	94.33%	100.00%	-
Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

		OFFICES PORTFOLIO					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	4.40	6.59	4.40	4.18	-5%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.45	1.15	0.45	0.55	22%
	Compost		0.34	0.45	0.34	0.32	-6%
	Energy recovery		0.03	0.05	0.03	0.02	-20%
	Landfill/other		3.59	4.94	3.59	3.29	-8%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Total waste generated and managed	Tonnes	4.40	6.59	4.40	4.18	-5%
	Coverage	%	77.61%	86.92%	77.61%	100.00%	-
Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Gestión de residuos en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

		PORTFOLIO LOGÍSTICA					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	200,1	229,16	200,1	229,16	15%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		200,10	229,16	200,10	229,16	15%
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,31	1,00	0,31	1,00	220%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	1,00	0,00	1,00	-
	Vertedero/otros		0,31	0,00	0,31	0,00	-100%
	Total residuos generados y gestionados		Toneladas	200,41	230,16	200,41	230,16
Cobertura		%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Waste generation in Árima properties over which it does not have operational control

		LOGISTICS PORTFOLIO					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	200.1	229.16	200.1	229.16	15%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		200.10	229.16	200.10	229.16	15%
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.31	1.00	0.31	1.00	220%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	1.00	0.00	1.00	-
	Landfill/other		0.31	0.00	0.31	0.00	-100%
	Total waste generated and managed		Tonnes	200.41	230.16	200.41	230.16
Coverage		%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Gestión de residuos en la sede corporativa de Árima

		CORPORATIVO					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total de papel/cartón	Toneladas	0,52	0,93	0,52	0,93	78,85%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,52	0,93	0,52	0,93	78,85%
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,00	0,00	0,00	0,00	-
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Waste generation in Árima's corporate headquarters

		CORPORATE					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like for like		Var
			2021	2022	2021	2022	
Waste-Abs Waste-LfL	Total paper/cardboard generation	Tonnes	0.52	0.93	0.52	0.93	78.85%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.52	0.93	0.52	0.93	78.85%
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.00	0.00	0.00	0.00	-
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

CERTIFICACIONES

Árma, ha establecido como objetivo lograr para el 2023 que el 80% de su cartera esté certificada LEED, BREEAM y WELL. Por ello, durante el 2022 ha confirmado su compromiso aumentando las certificaciones en materia de sostenibilidad obtenidas en el ejercicio anterior.

La totalidad de la cartera de Árma cuenta con un certificado de eficiencia energética además de varios activos con certificación LEED, BREEAM y WELL. Los activos que obtienen estas certificaciones generan impactos positivos en su entorno, haciendo a la vez más atractivas las inversiones inmobiliarias.

A continuación, se detalla el número y tipo de certificaciones de sostenibilidad a cierre del 2022 de los activos de Árma, diferenciando entre las calificaciones energéticas y las certificaciones de construcción sostenible incluyendo LEED y BREEAM.

▼ **Certificaciones en los activos de Árma**

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	TOTAL PORTFOLIO ÁRMA				PORTFOLIO OFICINAS				PORTFOLIO LOGÍSTICA			
			Absoluto		Like for like		Absoluto		Like for like		Absoluto		Like for like	
			2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Calificación energética	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
		Certificado de construcción sostenible (% superficie)	31%	26%	31%	31%	55%	41%	62%	56%	0%	0%	0%	0%
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

▼ **Certificaciones en la sede corporativa de Árma**

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO	
			Absoluto	Absoluto
2021	2022	2021	2022	
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Calificación energética	100%	100%
		Certificado de construcción sostenible (% superficie)	100%	100%
Estimación		%	0%	0%

CERTIFICATIONS

Árma has set a target of achieving 80% LEED, BREEAM and WELL certification for its portfolio by 2023. Therefore, during 2022 it has confirmed its commitment by increasing the sustainability certifications obtained in the previous year.

Árma's entire portfolio has an energy efficiency certificate in addition to several LEED, BREEAM and WELL certified assets. The assets that obtain these certifications generate positive impacts on their environment and become at the same time more attractive real estate investments.

Below is a breakdown of the number and type of sustainability certifications at the end of 2022 for Árma's assets, differentiating between energy ratings and sustainable construction certifications including LEED and BREEAM.

▼ **Árma property certifications**

EPRA code	Description	Units of measure	ÁRMA TOTAL PORTFOLIO				OFFICES PORTFOLIO				LOGISTICS PORTFOLIO			
			Absolute		Like for like		Absolute		Like for like		Absolute		Like for like	
			2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	Energy rating	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
		Sustainable building certifications (% GLA area)	31%	26%	31%	31%	55%	41%	62%	56%	0%	0%	0%	0%
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

▼ **Árma corporate headquarters certifications**

EPRA code	Description	Units of measure	CORPORATE	
			Absolute	Absolute
2021	2022	2021	2022	
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	Calificación energética	100%	100%
		Sustainable building certifications (% GLA area)	100%	100%
Estimation		%	0%	0%

Contenidos EPRA sBPR¹ en este informe

Árma ha realizado el reporte de información no financiera relativa a los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo de acuerdo con las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017).

A continuación, se muestran los indicadores de desempeño ambiental, social y de gobernanza y la página del informe en la que se encuentran o, en su caso, la respuesta directa. Asimismo, en el apartado 8 de este informe se puede consultar la metodología y principios de reporte, incluido el alcance del mismo.

INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Elec-Abs	Consumo total electricidad	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 230 y 232.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total electricidad	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 230 y 232.
DH&C-Abs	Consumo <i>district heating & cooling</i> total	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 228. Indicador no material. Los activos de Árma no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
DH&C-LfL	Consumo <i>district heating & cooling Like for Like</i>	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 228. Indicador no material. Los activos de Árma no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
Fuels-Abs	Consumo total combustible	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 230 y 232.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total combustible	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 230 y 232.
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 230 y 232.
GHG-Dir-Abs	Emissiones directas totales de GEI	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236 y 238.
GHG-Indir-Abs	Emissiones indirectas totales de GEI	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236 y 238.
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236 y 238.
Water-Abs	Consumo total agua	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 240 y 242.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total agua	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 240 y 242.
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 240 y 242.
Waste-Abs	Peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 244, 246 y 248.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 244, 246 y 248.
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Capítulo 6, <i>Indicadores clave</i> , página 212. Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 250.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

EPRA sBPR¹ Content in this report

Árma has carried out the reporting of non-financial information regarding environmental, social and corporate governance aspects in accordance with the EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3rd version, 2017).

Below is the list of environmental, social and governance performance indicators and the page of the report where each one can be found or, when appropriate, the direct response. The reporting methodology and principles, including the scope of the report, can also be found in section 8 of this report.

ENVIRONMENTAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Elec-Abs	Total electricity consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 231 and 233.
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 231 and 233.
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , page 229. Non material indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
DH&C-LfL	Like for Like district heating & cooling consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , page 229. Non material indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 231 and 233.
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 231 and 233.
Energy-Int	Building energy intensity	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 231 and 233.
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237 and 239.
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237 and 239.
GHG-Int	Intensity of GHG emissions from energy consumption of buildings	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237 and 239.
Water-Abs	Total water consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 241 and 243.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 241 and 243.
Water-Int	Intensity of water consumption in buildings	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 241 and 243.
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal method	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 245, 247 and 249.
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal method	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 245, 247 and 249.
Cert-Tot	Type and number of assets certified in sustainability	Section 6, <i>Key indicators</i> , page 213. Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , page 251.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

INDICADORES DESEMPEÑO SOCIAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
		Capítulo 3, <i>Equipo directivo</i> , páginas 32, 34, 36 y 38. Equipo directivo: 25%M y 75%H. Se mantiene la misma proporción que en 2021
Diversity-Emp	Diversidad de género de los empleados	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 191. Consejo de administración: 14%M y 86%H. También se mantiene la misma proporción que en 2021 Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Empleados Equipo Árima</i> , página 174 Equipo Árima: 38%M y 62%H. Con respecto a 2021, ha aumentado un 2% la proporción de mujeres debido a la rotación de los estudiantes que se benefician del Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades.
Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Inclusión y Diversidad</i> , página 174.
Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Empleados Equipo Árima</i> , página 172. Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Conciliación y bienestar</i> , página 174.
Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Empleados Equipo Árima</i> , página 172. Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Conciliación y bienestar</i> , página 174.
Emp-Turnover	Nuevas contrataciones y rotación de personal	Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Empleados Equipo Árima</i> , página 172. Del total de empleados a cierre de 2022: > Nuevas contrataciones: 0 empleado, 0% incremento de plantilla > Rotación de empleados: 0 empleados, 0% tasa de rotación
H&S-Emp	Seguridad y salud de los empleados	> Tasa de lesiones: 0 > Tasa de días perdidos: 0 > Tasa de absentismo: 0 > Número de muertes por accidente o enfermedad laboral: 0
H&S-Asset	Evaluaciones seguridad y salud en activos	Durante 2022 se han realizado evaluaciones de seguridad y salud en el 100% de los activos tanto de oficinas como el activo logístico y con y sin control operacional.
H&S-Comp	Cumplimiento seguridad y salud en activos	Durante 2022 no ha existido ningún caso de incumplimiento de la normativa y de los códigos voluntarios relativos a los impactos en la salud y la seguridad en ninguno de los activos de la compañía.
Comty-Eng	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	Capítulo 6, <i>Compromiso social</i> , apartado <i>Comunidad local</i> , páginas 180 y 182. El Programa de Compromiso con la Comunidad Local se ha implementado durante 2022 en los siguientes edificios en operación que componen este reporte: > 100% en portfolio logístico (activo sin control operacional) > 15% de los activos de oficinas sin control operacional y 27% de los que cuentan con control operacional Adicionalmente, este Programa se ha implementado también en el 36% de edificios que se encuentran en desarrollo.

INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 184, 186, 188, 190, 192 y 194. Consejo de Administración: > 2 consejeros ejecutivos > 4 consejeros independientes y no ejecutivos > Permanencia media de 4 años > Los cuatro consejeros independientes y no ejecutivos tienen experiencia relacionada con temas medioambientales, sociales y de gobierno corporativo En la comparativa con el año previo, el número y tipo de consejeros se mantiene y ha aumentado en un año la permanencia media. Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).
Gov-Selec	Proceso de nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 196 y 198. Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).
Gov-Col	Proceso de gestión de los conflictos de intereses	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 188 y 190. Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).

SOCIAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
		Section 3, <i>Management team</i> , pages 33, 35, 37 and 39. Management team: 25%W and 75%M. The proportion remains unchanged from 2021.
Diversity-Emp	Diversity of governance bodies and employees	Section 6, <i>Corporate governance</i> , page 191. Board of directors: 14%W and 86%M. The same proportion is also maintained as in 2021. Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Employees: Arima's team</i> , page 175. Arima's team: 38%W y 62%M. With respect to 2021, the proportion of women has increased by 2% due to the rotation of students benefiting from the Framework Agreement fro Educational Cooperation with universities.
Diversity-Pay	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Inclusion and Diversity</i> , page 175.
Emp-Training	Average hours of training per year per employee	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Employees: Arima's team</i> , page 173. Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Work-life balance and Well-being</i> , page 175.
Emp-Dev	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Employees: Arima's team</i> , page 173. Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Work-life balance and Well-being</i> , page 175.
Emp-Turnover	New hires and staff turnover	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Employees: Arima's team</i> , page 173. Of the total number of employees at the end of 2022: > New hires: 0 employees, 0% growth of staff > Staff turnover: 0 employees, 0% turnover rate
H&S-Emp	Employee health and safety	> Injury rate: 0 > Lost day rate: 0 > Absenteeism rate: 0 > Number of deaths due to occupational accident or illness: 0
H&S-Asset	Asset health and safety evaluations	During 2022, health and safety assessments have been performed on 100% of the assets (offices and logistics) both with and without operational control.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	During 2022, there were no cases of non-compliance with regulations and voluntary codes relating to health and safety impacts on assets.
Comty-Eng	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Local Community</i> , pages 181 and 183. The Local Community Engagement Program has been implemented during 2022 in: > Assets under operation: > 100% of logistics portfolio (without operational control) > 15% offices without operational control and 27% with operational control > Assets under construction: > 36% assets under construction

GOVERNANCE PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Section 6, <i>Corporate governance</i> , pages 185, 187, 189, 191, 193 and 195. Board of Directors: > 2 executive directors > 4 independent directors > 4 years of average tenure > All four independent and non-executive directors have experience related to environmental, social and governance issues Compared to the previous year, the number and type of directors has remained the same and the average tenure has increased by one year. Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).
Gov-Selec	Nomination and selection of the highest governance body process	Section 6, <i>Corporate governance</i> , pages 197 and 199. Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).
Gov-Col	Conflict of interest management process	Section 6, <i>Corporate governance</i> , pages 189 and 191. Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es).




A

Apéndice

Appendix

Informe de auditoría Audit report	258 259
Estados financieros Financial statements	268 269
Informe de revisión independiente Independent review report	280 281

Informe de auditoría



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 76, tomo 4.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031280

Audit report



This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation

Independent auditor's report on the consolidated annual accounts

To the shareholders of Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Report on the consolidated annual accounts

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at 31 December 2022, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts* section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.


We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.


Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated annual accounts of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole, and in forming our opinion

PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 76, tomo 4.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031280

 Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	
Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones inmobiliarias Las inversiones inmobiliarias constituyen un 82% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.7, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 12.992 miles de euros, según lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 379.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2022. El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 7 de la memoria consolidada adjunta. El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final. La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de auditoría.	Para una muestra de las altas de las inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación soporte de las mismas. Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: <ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado. • Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada. • Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado. • Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.
Otra información: Informe de gestión consolidado	
La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:	
a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.	

 Árima Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries	
Key audit matters	How our audit addressed the key audit matters
Valuation of Investment Properties Investment properties make up 82% of the Group's assets. As described in note 2.7, the Group applies the fair value model in accordance with IAS 40 and has recognised a variation in the fair value of investment property amounting to €12,992 thousand in the consolidated income statement, as indicated in note 7. Total investment properties recognised in non-current assets on the consolidated balance sheet amount to €379,700 thousand on 31 December 2022. The Group recognises the value of investment property based on independent expert valuations. Valuations are performed in accordance with the Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) and in accordance with the International Valuation Standards (IVS) published by the International Standards Valuation Committee (ISVC), whose methodology is described in notes 2.4 and 7 to the consolidated financial statements. Valuers consider specific variables such as the lease contracts signed and specifically its rents. Similarly, they apply certain key assumptions such as exit yields, estimated market rent and comparable transactions in order to arrive at a final valuation. The significance of the estimates and judgements involved in these valuations, coupled with a minor difference in percentage terms in the valuation of a property, could result in a material figure, meaning that the valuation of investment property is considered a key audit matter	For a sample of additions of investment properties registered during the year, we have checked the supporting documentation. Additionally, we obtained the valuation of property investments carried out by Management's independent expert, on which we performed the following procedures among others: <ul style="list-style-type: none"> • Verification of the expert's competence, capacity and independence by obtaining confirmation and corroborating its professional standing in the market. • Verification that the valuations were performed according to accepted methodology. • Discussion of the principal key assumptions of the valuation through sundry meetings with the expert valuer and management, assessing the consistency of the main assumptions used taking existing market conditions into account. • Performance of selective tests to corroborate the accuracy of the most relevant data provided by Management to the valuer and used by it in the valuations. Additionally, we assessed the sufficiency of the information disclosed in the consolidated annual accounts. The results of the procedures performed allowed us to reasonably obtain the audit objectives for which these procedures were designed.
Other information: Consolidated management report	
Other information comprises only the consolidated management report for the 2022 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated annual accounts.	



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

3



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility regarding the consolidated management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to:

- Verify only that certain information included in the Annual Corporate Governance Report and the Annual Report on Directors' Remuneration, as referred to in the Auditing Act, have been provided in the manner required by applicable legislation and, if not, we are obliged to disclose that fact.
- Evaluate and report on the consistency between the rest of the information included in the consolidated management report and the consolidated annual accounts as a result of our knowledge of the Group obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of this part of the consolidated management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described above, we have verified that the information mentioned in section a) above has been provided in the manner required by applicable legislation and that the rest of the information contained in the consolidated management report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for the 2022 financial year, and its content and presentation are in accordance with applicable regulations.

Responsibility of the directors and the audit and control committee for the consolidated annual accounts

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for such internal control as the aforementioned directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual accounts, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the aforementioned directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

The Parent company's audit and control committee is responsible for overseeing the process of preparation and presentation of the consolidated annual accounts.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

4



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.
- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Parent company's audit and control committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide the Parent company's audit and control committee with a statement that we have complied with relevant ethical requirements, including those relating to independence, and we communicate with the aforementioned those matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with the Parent company's audit and control committee, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated annual accounts of the current period and are therefore the key audit matters.

We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

Report on other legal and regulatory requirements

European single electronic format

We have examined the digital files of the European single electronic format (ESEF) of Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries for the 2022 financial year that comprise an XHTML file which includes the consolidated annual accounts for the financial year and XBRL files with tagging performed by the entity, which will form part of the annual financial report.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Los administradores de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 23 de febrero de 2023.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de julio de 2021 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (50242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

23 de febrero de 2023



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

The directors of Árma Real Estate SOCIMI, S.A. are responsible for presenting the annual financial report for 2022 financial year in accordance with the formatting and markup requirements established in the Delegated Regulation (EU) 2019/815 of 17 December 2018 of the European Commission (hereinafter the ESEF Regulation).

Our responsibility is to examine the digital files prepared by the Parent company's directors, in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. This legislation requires that we plan and execute our audit procedures in order to verify whether the content of the consolidated annual accounts included in the aforementioned digital files completely agrees with that of the consolidated annual accounts that we have audited, and whether the format and markup of these accounts and of the aforementioned files has been affected, in all material respects, in accordance with the requirements established in the ESEF Regulation.

In our opinion, the digital files examined completely agree with the audited consolidated annual accounts, and these are presented and have been marked up, in all material respects, in accordance with the requirements established in the ESEF Regulation.

Report to the audit and control committee of the Parent company

The opinion expressed in this report is consistent with the content of our additional report to audit and control committee of the Parent company dated 23 February 2023.

Appointment period

The General Ordinary Shareholders' Meeting held on 29 July 2021 appointed us as auditors of the Group for a period of three years, as from the year ended 31 December 2021.

Previously, we were appointed by resolution of the General Ordinary Shareholders' Meeting for a period of three years and we have audited the accounts continuously since the year ended 31 December 2018.

Services provided

Services provided to the Group for services other than the audit of the accounts are disclosed in note 21 to the consolidated annual accounts.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (50242)

Original signed by

Rafael Pérez Guerra (20738)

23 February 2023

Estados financieros

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	246	218
Inmovilizado material	212	259
Inversiones inmobiliarias	379.700	343.600
Inversiones financieras a largo plazo	5.012	2.495
Créditos a terceros	1.402	1.578
Instrumentos financieros derivados	2.517	–
Otros activos financieros a largo plazo	1.093	917
Periodificaciones a largo plazo	808	–
	385.978	346.572
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.327	4.518
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.564	339
Otros deudores	–	26
Personal	–	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.763	4.152
Periodificaciones a corto plazo	1.314	352
Otros activos financieros a corto plazo	20.054	36
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	51.568	88.884
Tesorería	51.568	88.884
	78.263	93.790
	464.241	440.362

Financial statements

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Balance Sheet at 31 December 2022

(Thousand euros)

ASSETS	At 31 December 2022	At 31 December 2021
NON-CURRENT ASSETS		
Intangible assets	246	218
Property, plant and equipment	212	259
Investments properties	379,700	343,600
Non-current investments	5,012	2,495
Loans to third parties	1,402	1,578
Financial hedging derivatives	2,517	–
Other non-current financial assets	1,093	917
Prepayments for non-current assets	808	–
	385,978	346,572
CURRENT ASSETS		
Trade receivables and other receivable accounts	5,327	4,518
Trade receivables for sales and services	1,564	339
Other receivable accounts	–	26
Personnel	–	1
Other credits held with Public Authorities	3,763	4,152
Prepayments for current assets	1,314	352
Other current financial assets	20,054	36
Cash and cash equivalents	51,568	88,884
Cash and banks	51,568	88,884
	78,263	93,790
	464,241	440,362

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado a 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	A 31 de diciembre de 2022	A 31 de diciembre de 2021
PATRIMONIO NETO		
Capital	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
Reservas	44.444	18.340
Resultado del ejercicio	10.478	26.125
Otros instrumentos de patrimonio neto	509	–
Acciones en patrimonio propias	(17.072)	(8.163)
Reserva de cobertura	2.517	(700)
Subvenciones oficiales no corrientes	16	–
	330.955	325.665
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas con entidades de crédito	118.886	103.978
Instrumentos financieros derivados	–	700
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.996	1.255
	120.882	105.933
PASIVO CORRIENTE		
Deudas con entidades de crédito	1.322	610
Otros pasivos financieros a corto plazo	103	66
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.979	8.088
Acreedores varios	9.708	6.778
Personal	960	1.200
Otras deudas con las Administraciones Públicas	311	110
	12.404	8.764
	464.241	440.362

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Balance Sheet at 31 December 2022

(Thousand euros)

EQUITY AND LIABILITIES	At 31 December 2022	At 31 December 2021
EQUITY		
Share capital	284,294	284,294
Share premium	5,769	5,769
Reserves	44,444	18,340
Profit (loss) for the period	26,125	–
Other equity instruments	509	–
Treasury shares	(17,072)	(8,163)
Hedging transactions	2,517	(700)
Government Grants	–	–
	330,955	325,665
NON CURRENT LIABILITIES		
Bank loans and credits	118,886	103,978
Financial hedging derivatives	–	700
Other non-current financial liabilities	1,996	1,255
	120,882	105,933
CURRENT LIABILITIES		
Bank loans and credits	1,322	610
Other current financial assets	103	66
Trade and other payables	10,979	8,088
Commercial creditors and other payables	9,708	6,778
Other current debts	960	1,200
Other debts with Public Authorities	311	110
	12,404	8,764
	464,241	440,362

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Resultados Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Importe neto de la cifra de negocios	8.071	6.012
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	12.992	28.598
Gastos de personal	(5.543)	(4.163)
Otros ingresos de explotación	–	–
Otros gastos de explotación	(3.594)	(3.113)
Dotación a la amortización del inmovilizado	(76)	(60)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.852	27.274
Ingresos financieros	91	28
Gastos financieros	(1.465)	(1.177)
RESULTADO FINANCIERO	(1.374)	(1.149)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.478	26.125
Impuesto sobre las ganancias	–	–
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.478	26.125
Ganancia básica y diluida por acción	0,39	0,94

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Income Statement for the Financial Year ended on 31 December 2022

(Thousand euros)

	Financial year ended 31 December 2022	Financial year ended 31 December 2021
Revenue	8,071	6,012
Changes in fair value of investment properties	12,992	28,598
Personnel costs	(5,543)	(4,163)
Other operating income	–	–
Other operating costs	(3,594)	(3,113)
Amortisation and depreciation	(76)	(60)
OPERATING RESULTS	11,852	27,274
Financial income	91	28
Financial expenses	(1,465)	(1,177)
FINANCIAL RESULT	(1,374)	(1,149)
PRE-TAX RESULT	10,478	26,125
Income tax	–	–
PROFIT (LOSS) FOR THE FINANCIAL YEAR	10,478	26,125
Basic and diluted earning per share	0.39	0.94

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del Resultado Global Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
Resultado del ejercicio	10.478	26.125
Otro resultado global:		
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	3.233	786
Operaciones de cobertura, netas de impuestos	3.217	786
Subvenciones oficiales no corrientes	16	–
Partidas que no se reclasificarán a resultados	–	–
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	3.233	786
Total resultado global del ejercicio	13.711	26.911

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Other Comprehensive Income for the financial year ended on 31 December 2022

(Thousand euros)

	Financial year ended on 31 December 2022	Financial year ended on 31 December 2021
Profit (Loss) for the financial year	10,478	26,125
Other comprehensive income:		
Entries that may subsequently be reclassified to results	3,233	786
Cash-flow hedges transactions	3,217	786
Government grants	16	–
Entries that won't subsequently be reclassified to results	–	–
Other comprehensive results for the financial year	3,233	786
Total comprehensive income for the financial year	13,711	26,911

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones en patrimonio propias	Reserva de cobertura	Subvenciones oficiales no corrientes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	284.294	5.769	5.267	13.091	–	(5.082)	(1.486)	–	301.853
Resultado del ejercicio	–	–	–	26.125	–	–	–	–	26.125
Otro resultado global del ejercicio	–	–	–	–	–	–	786	–	786
Total resultado global del ejercicio	–	–	–	26.125	–	–	786	–	26.911
Ampliación de capital	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Otros movimientos	–	–	13.073	(13.091)	–	–	–	–	(18)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	–	–	–	–	–	(3.081)	–	–	(3.081)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	–	–	13.073	(13.091)	–	(3.081)	–	–	(3.099)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	284.294	5.769	18.340	26.125	–	(8.163)	(700)	–	325.665
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	284.294	5.769	18.340	26.125	–	(8.163)	(700)	–	325.665
Resultado del ejercicio	–	–	–	10.478	–	–	–	–	10.478
Otro resultado global del ejercicio	–	–	–	–	–	–	3.217	16	3.233
Total resultado global del ejercicio	–	–	–	10.478	–	–	3.217	16	13.711
Ampliación de capital	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Otros movimientos	–	–	26.104	(26.125)	509	–	–	–	488
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	–	–	–	–	–	(8.909)	–	–	(8.909)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	–	–	26.104	(26.125)	509	(8.909)	–	–	(8.421)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2022	284.294	5.769	44.444	10.473	509	(17.072)	2.517	16	330.955

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Changes in Equity for the financial year ended on 31 December 2022

(Thousand euros)

	Capital	Share Premium	Reserves	Accumulated earnings	Other equity instruments	Treasury Shares	Hedging Reserve	Government grants	TOTAL
BALANCE AT 1 JANUARY 2021	284,294	5,769	5,267	13,091	–	(5,082)	(1,486)	–	301,853
Profit/(loss) for the financial year	–	–	–	26,125	–	–	–	–	26,125
Other comprehensive results for the financial year	–	–	–	–	–	–	786	–	786
Total comprehensive income for the financial year	–	–	–	26,125	–	–	786	–	26,911
Capital increase	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Other movements	–	–	13,073	(13,091)	–	–	–	–	(18)
Others results in treasury shares (Note 11)	–	–	–	–	–	(3,081)	–	–	(3,081)
Total transactions with owners, recognised directly in equity and other movements	–	–	13,073	(13,091)	–	(3,081)	–	–	(3,099)
BALANCE AT 31 DECEMBER 2021	284,294	5,769	18,340	26,125	–	(8,163)	(700)	–	325,665
BALANCE AT 1 JANUARY 2022	284,294	5,769	18,340	26,125	–	(8,163)	(700)	–	325,665
Profit/(loss) for the financial year	–	–	–	10,478	–	–	–	–	10,478
Other comprehensive results for the financial year	–	–	–	–	–	–	3,217	16	3,217
Total comprehensive income for the financial year	–	–	–	10,478	–	–	3,217	16	13,711
Capital increase	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Other movements	–	–	26,104	(26,125)	509	–	–	–	488
Other results in treasury shares (Note 11)	–	–	–	–	–	(8,909)	–	–	(8,909)
Total transactions with owners, recognised directly in equity and other movements	–	–	26,104	(26,125)	509	(8,909)	–	–	(8,421)
BALANCE AT 31 DECEMBER 2022	284,294	5,769	44,444	10,473	509	(17,072)	2,517	16	330,955

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	10.478	26.125
Ajustes del resultado	(10.074)	(26.189)
Amortización del inmovilizado intangible	22	8
Amortización del inmovilizado material	54	52
Ingresos financieros	(91)	(28)
Gastos financieros	1.466	1.177
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(12.992)	(28.598)
Otros ajustes al resultado	1.467	1.200
Cambios en el capital corriente	1.587	202
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.198)	1.630
Otros activos corrientes	(566)	361
Acreedores y otras cuentas a pagar	2.773	(2.828)
Otros pasivos corrientes	778	261
Otros activos y pasivos no corrientes	(200)	778
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.991	138
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(44.040)	(35.648)
Inmovilizado intangible	(50)	(157)
Inmovilizado material	(7)	(33)
Inversiones inmobiliarias	(23.983)	(35.458)
Otros activos financieros	(20.000)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(44.040)	(35.648)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(8.888)	(3.081)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(8.906)	(3.081)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	18	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13.621	(1.611)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	44	-
Otras deudas	196	-
Deudas con entidades de crédito (cobros)	15.767	-
Deudas con entidades de crédito (pagos)	(376)	-
Pago de intereses	(2.010)	(1.611)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	4.733	(4.692)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(37.316)	(40.202)
Efectivo al inicio del ejercicio	88.884	129.086
Efectivo al final del ejercicio	51.568	88.884

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated Statement of Changes in Equity for the financial year ended on 31 December 2022

(Thousand euros)

	Financial year ended on 31 December 2022	Financial year ended on 31 December 2021
A) CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Pre-tax result for the financial year	10,478	26,125
Adjustments to profit/loss	(10,074)	(26,189)
Depreciation of intangible assets	22	8
Depreciation of property, plant and equipment	54	52
Financial income	(91)	(28)
Financial expenses	1,466	1,177
Changes in fair value of investment properties	(12,992)	(28,598)
Other adjustments to profit/loss	1,467	1,200
Changes in working capital	1,587	202
Debtors and other receivables	(1,198)	1,630
Other current assets	(566)	361
Creditors and other payables	2,773	(2,828)
Other current liabilities	778	261
Other non-current assets and liabilities	(200)	778
Cash flow from operating activities	1,991	138
B) CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Payments on investments	(44,040)	(35,648)
Intangible assets	(50)	(157)
Property, plant and equipment	(7)	(33)
Investment properties	(23,983)	(35,458)
Other financial assets	(20,000)	-
Cash flow from investment activities	(44,040)	(35,648)
C) CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Receivables and payments on equity instruments	(8,888)	(3,081)
Acquisition of treasury shares	(8,906)	(3,081)
Government grants	18	-
Receivables and payments on financial liabilities	13,621	(1,611)
Group and associated companies	44	-
Other debts	196	-
Financial borrowings	15,767	-
Principal repayments	(376)	-
Paid interest	(2,010)	(1,611)
Cash flow from financing activities	4,733	(4,692)
NET INCREASE/REDUCTION IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	(37,316)	(40,202)
Cash and cash equivalents at beginning of financial year	88,884	129,086
Cash and cash equivalents at end of financial year	51,568	88,884

Informe de revisión independiente



auren

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2022 DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A los accionistas de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

De acuerdo con nuestra carta de encargo, hemos revisado la información contenida en el Informe Anual 2022 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 (en adelante, "Informe").

Criterios

La Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es responsable de la preparación y presentación del informe siguiendo los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). La Dirección también es responsable de la información y las afirmaciones contenidas en el mismo, de la determinación de los objetivos de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en lo referente a la selección y presentación de información sobre el desempeño en materia de desarrollo sostenible, incluyendo la identificación de los grupos de interés y de los asuntos materiales; y del establecimiento y mantenimiento de los sistemas de control y gestión del desempeño de los que se obtiene la información.

Estas responsabilidades incluyen el establecimiento de los controles que la Dirección considere necesarios para permitir que la preparación de los indicadores con un nivel de aseguramiento limitado estén libres de errores materiales debidos a fraude o errores.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NIQC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

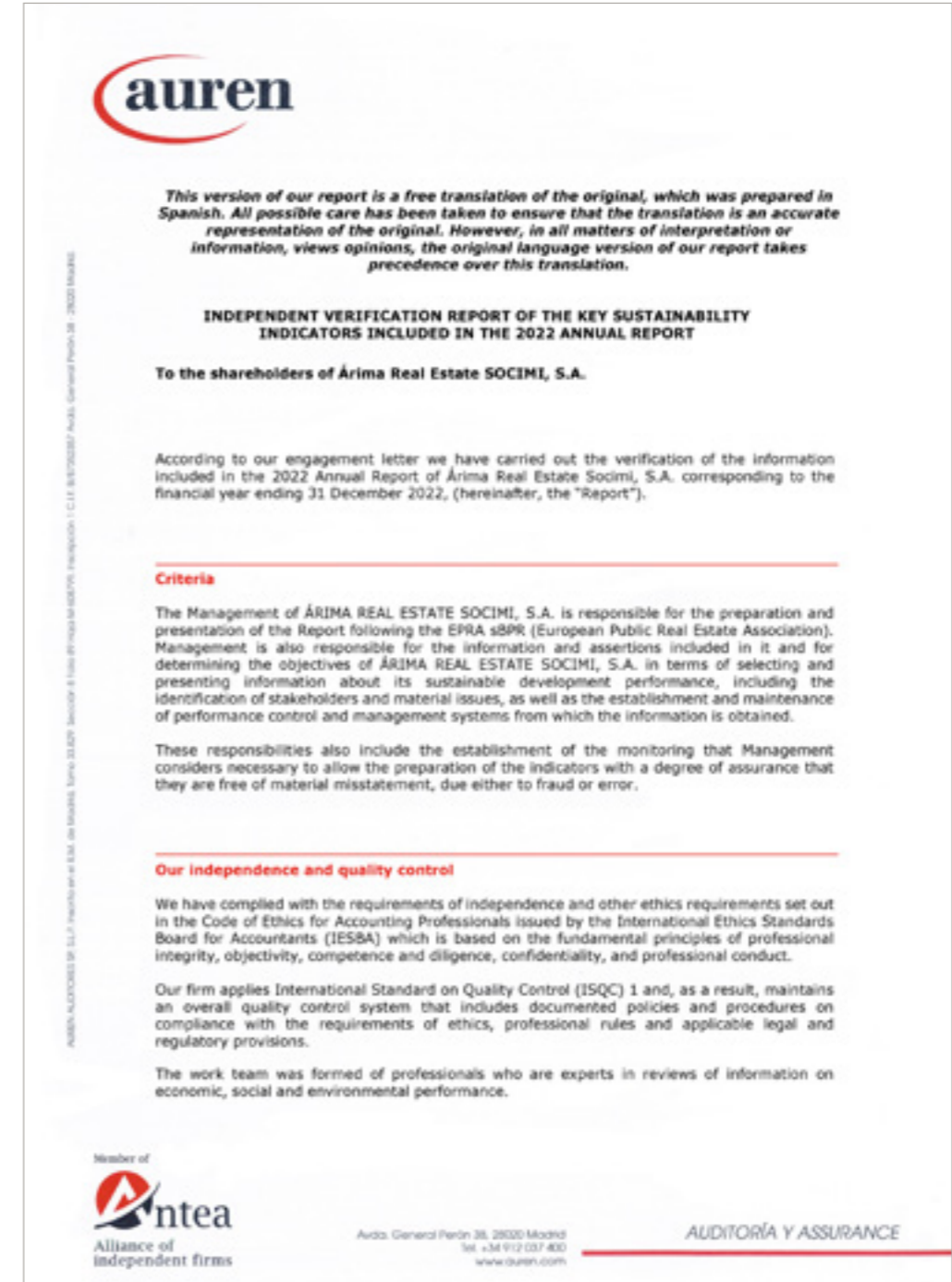
El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información de desempeño económico, social y medioambiental.

Member of
Antea
Alliance of independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE

Independent review report



auren

INDEPENDENT VERIFICATION REPORT OF THE KEY SUSTAINABILITY INDICATORS INCLUDED IN THE 2022 ANNUAL REPORT

To the shareholders of Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

According to our engagement letter we have carried out the verification of the information included in the 2022 Annual Report of Árima Real Estate Socimi, S.A. corresponding to the financial year ending 31 December 2022, (hereinafter, the "Report").

Criteria

The Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. is responsible for the preparation and presentation of the Report following the EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). Management is also responsible for the information and assertions included in it and for determining the objectives of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. in terms of selecting and presenting information about its sustainable development performance, including the identification of stakeholders and material issues, as well as the establishment and maintenance of performance control and management systems from which the information is obtained.

These responsibilities also include the establishment of the monitoring that Management considers necessary to allow the preparation of the indicators with a degree of assurance that they are free of material misstatement, due either to fraud or error.

Our independence and quality control

We have complied with the requirements of independence and other ethics requirements set out in the Code of Ethics for Accounting Professionals issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) which is based on the fundamental principles of professional integrity, objectivity, competence and diligence, confidentiality, and professional conduct.

Our firm applies International Standard on Quality Control (ISQC) 1 and, as a result, maintains an overall quality control system that includes documented policies and procedures on compliance with the requirements of ethics, professional rules and applicable legal and regulatory provisions.

The work team was formed of professionals who are experts in reviews of information on economic, social and environmental performance.

Member of
Antea
Alliance of independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE



Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es llevar a cabo una revisión limitada y, basado en el trabajo realizado, emitir este informe. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Guía de Actuación 21 sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa, la Norma ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publicada por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) de la International Federation of Accountants (IFAC) y la EPRA sBPR Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. Estas normas exigen que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo de forma que obtengamos un nivel significativo de seguridad sobre si el informe está exento de errores materiales.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y otros requerimientos éticos del Code of Ethics for Professional Accountants emitido por el International Ethics Standards Board for Accountants, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Procedimiento de revisión limitada

Nuestro trabajo de seguridad limitada se ha llevado a cabo mediante entrevistas con la Dirección y las personas encargadas de la preparación de la información incluida en el informe y la aplicación de procedimientos analíticos y otros dirigidos a recopilar evidencias, como:

- La comprobación de los procesos que dispone ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos.
- La comprobación, a través de entrevistas con la Dirección y con otros empleados relevantes, tanto a nivel de grupo como a nivel de las unidades de negocio seleccionadas, en cuanto a la existencia de una estrategia y políticas de sostenibilidad y Responsabilidad Corporativa para atender a los asuntos materiales, y su implantación a todos los niveles de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- La evaluación de la consistencia de la descripción sobre de la aplicación de las políticas y la estrategia en materia de sostenibilidad, gobierno, ética e integridad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- El análisis de riesgos, incluyendo búsqueda en medios para identificar asuntos materiales durante el ejercicio cubierto por el Informe.
- La revisión de la consistencia de la información que responde a los Contenidos Básicos Generales con los sistemas o documentación interna.
- El análisis de los procesos de recopilación y de control interno de los datos cuantitativos reflejados en el Informe, en cuanto a la fiabilidad de la información, utilizando procedimientos analíticos y pruebas de revisión en base a muestreos. En esta revisión, se han incluido también los datos de consumo energético, huella de carbono, agua y residuos, documentados en el citado Informe.
- La lectura de la información incluida en el Informe para determinar si está en línea con nuestro conocimiento general y experiencia, en relación con el desempeño en sostenibilidad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Our responsibility

Our responsibility is to carry out a limited review and, based on the work carried out, issue this report. We have performed our work in accordance with Guide no. 21 on Corporate Responsibility Report review work, the current Revised International Standard on Assurance Engagements 'Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information' (ISAE 3000 Revised) issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of the International Federation of Accountants (IFAC) and with EPRA sBPR Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. These standards require that we plan and perform our work to obtain a significant level of assurance about whether the report is free from material misstatement.

We have complied with the independence requirements and other ethical requirements of the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board for Accountants, which is based on the fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and diligence, confidentiality and professional conduct.

Limited Review Procedures.

Our work has consisted of interviews with Management and the persons responsible for the preparation of the information presented in the report and in the application of certain analytical and other procedures designed to gather evidence, such as:

- Verification of the Árima Real Estate SOCIMI, S.A. processes to analyse the what the material issues are, as well as the participation of the stakeholders in them.
- Verification, by interviewing Management and other relevant employees, both at group level and at the level of the business units selected, of the existence of a sustainability and Corporate Responsibility strategy and policies to address material issues and the implementation of the same at all levels of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Assessing the consistency of the implementation description of policies and strategies regarding sustainability, governance, ethics and integrity of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Risk analysis, including media research to identify relevant material issues during the period covered by the Report.
- Review of the consistency of the information constituting the General Basic Contents with internal systems or documentation.
- Analysis of data collection and internal control processes for the quantitative data reflected in the Report, in terms of the reliability of the information, using analytical procedures and review tests based on samples. In this review, data on energy consumption, carbon footprint, water and waste, documented in the aforementioned Report, have also been included.
- Review of the information included in the Report to determine if it is in line with our general knowledge and experience, in relation to the sustainability performance of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.





- El contraste de la información financiera reflejada en el Informe con la incluida en las cuentas anuales de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. auditadas por una parte externa.

Nuestro equipo multidisciplinar ha incluido especialistas en el desempeño social, ambiental y económico de la empresa.

Los procedimientos llevados a cabo en un encargo de aseguramiento limitado varían en naturaleza y tiempo empleado, siendo menos extensos que los de un encargo de aseguramiento razonable. Consecuentemente, el nivel de aseguramiento obtenido en un trabajo de revisión limitado es inferior al de uno de aseguramiento razonable. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Conclusiones

Nuestra conclusión se basa, y está sujeta a los aspectos indicados en este Informe de Revisión Independiente. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestras conclusiones.

En base a los procedimientos realizados y a la evidencia obtenida, tal y como se describe anteriormente, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que el Informe Anual 2022 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. cerrado a 31 de diciembre de 2022 no haya sido preparado, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association), lo que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones y omisiones significativas.

En otro documento, proporcionaremos a la Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. un informe interno que contiene todos nuestros hallazgos y áreas de mejora.

Propósito de nuestro informe Uso y distribución

Nuestro informe se emite únicamente a la Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Patricia Blázquez Sevillano

8 de mayo de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2023 Núm. 010291434
30,00 EUR

SELLO COMPROMISO

Sello distribuido de otros profesionales



- The comparison of the financial information reflected in the Report with that included in the annual accounts of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. audited by an external party.

Our multidisciplinary team has included specialists in the areas of the social, environmental, and economic performance of the company.

The procedures carried out in a limited assurance engagement vary in terms of their nature and the time involved, being less extensive than those of a reasonable assurance report. As a result, the degree of assurance obtained in a limited review is less than that of a reasonable assurance one. This report can under no circumstances be considered an audit report.

Conclusion

Our conclusion is based on, and subjected to, the matters stated in this Independent Review Report. We consider that the evidence we have obtained provides a sufficient and adequate basis for our conclusions.

Based on the procedures carried out and the evidence obtained, as described above, we have not found any aspects that lead us to believe that the 2022 Annual Report for ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. for the financial year ending 31 December 2022 has not been prepared, in all significant respects, in line with EPRA sBPR (European Public Real Estate Association) criteria, including the accuracy of the data and the adequacy of the information included in the Report, with no significant deviations and/or omissions.

In a separate document, we will be providing the Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. with an internal report containing all our findings and areas of improvement.

Use and distribution

This report is addressed exclusively to the Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., in accordance with the terms of our engagement letter, meaning that it may not be appropriate for other purposes and jurisdictions.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

[Stamp of the Spanish Institute of Chartered
Accountants, Auren Auditors SP, S.L.P., 2023,
No. 01/23/01434, EUR 30.00]

Original signed in Spanish by
Patricia Blázquez Sevillano

May 8, 2023







Árma Real Estate SOCIMI S.A.
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid
www.arimainmo.com

