



ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2023

INFORME ANUAL ANNUAL REPORT



2023

INFORME ANUAL ANNUAL REPORT

Índice

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 CEO13

2 Panorámica
At a Glance

El año en cifras16
Highlights..... 17

Recorrido anual18
The year at a glance.....19

Evolución de la acción 22
Share price performance23

3 La Compañía
Our Company

Plan estratégico26
Strategic plan 27

Equipo directivo 30
Management team31

Estructura societaria.....38
Corporate structure.....39

4 Cartera de Activos
Property Portfolio

Introducción.....48
Introduction.....49

Cartera de activos52
Property portfolio.....53

Gestión activa110
Active management.....111

Valoración 114
Valuation 115

5 Ejercicio 2023
2023 Full year

Entorno.....120
Market climate..... 121

El futuro: palancas de crecimiento130
The future: growth drivers131

Nuestros resultados financieros.....132
Our financial results.....133

EPRA *reporting* financiero.....134
EPRA financial reporting135

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

Análisis de la materialidad.....144
Materiality analysis145

Objetivos *ESG*148
ESG objectives.....149

Gestión medioambiental152
Environmental management.....153

Acción social158
Social impact.....159

Gobierno corporativo176
Corporate governance.....177

Indicadores clave.....202
Key indicators.....203

7 Gestión de riesgos
Risk management

Gestión de riesgos.....208
Risk management.....209

8 Indicadores de
Sostenibilidad EPRA
EPRA Sustainability
Indicators

Indicadores EPRA sBPR..... 214
EPRA sBPR Indicators..... 215

Desempeño ambiental y energético218
Environmental and energy performance219

Contenidos EPRA sBPR en este informe.....244
EPRA sBPR Content in this report245

A Apéndice
Appendix

Informe auditoría 252
Audit report 253

Estados financieros.....264
Financial statements.....265

Informe de revisión independiente.....276
Independent review report277

Index

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 la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión; 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; 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 la Ley 6/2023, de 17 de marzo, 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 Law 6/2023 of 17 March on Securities Markets and Investment Services; 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; 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 Law 6/2023 of 17 March 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

Un año más, aprovecho la oportunidad que me brinda la publicación de nuestro Informe Anual para dirigirme a ustedes con sinceras palabras de agradecimiento por su apoyo y confianza.

Durante este 2023 la Compañía ha alcanzado un punto de inflexión, marcado por el inicio de la rotación de la cartera y un incremento significativo de los ingresos por rentas. La solidez financiera que caracteriza al Grupo y nuestro potencial de creación de valor han permitido dar respuesta a la demanda de espacio de calidad y avanzar satisfactoriamente con los proyectos de reforma en curso, a pesar del impacto del mercado en las valoraciones.

También han sido unos meses de especial relevancia en términos de sostenibilidad, logrando un elevado número de certificaciones en los activos y cosechando significativos ahorros energéticos gracias a las mejoras de eficiencia llevadas a cabo en la cartera.

Todos estos avances y el desempeño de Árima se reflejan en este informe de manera detallada, con el objetivo de compartir con ustedes de manera clara y transparente las iniciativas realizadas y su impacto en la Compañía y en todos sus grupos relevantes.

Continuaremos por esta senda, apoyados siempre en nuestro equipo, nuestros sólidos valores corporativos y la confianza que ustedes nos brindan.

Reciban un cordial y afectuoso saludo,



D. Luis Arredondo Malo
Presidente del Consejo de Administración

“
**Durante este 2023
la Compañía ha
alcanzado un punto
de inflexión, marcado
por el inicio de la
rotación de la cartera
y un incremento
significativo de los
ingresos por rentas**
”

Letter from the Chairman of the Board of Directors

Once again, on the publication of our Annual Report, I would like to express my gratitude for your support and confidence.

During 2023, the Company has reached a turning point, marked by the start of the portfolio turnover and a significant increase in rental income. The Group's robust financial position and potential for value creation enable us to respond to the demand for quality space and to make good progress with ongoing refurbishment projects, despite the market impact on valuations.

Regarding sustainability, these past months have also been of special relevance: we have achieved a high number of asset certifications and significant energy savings thanks to the efficiency improvements carried out in the portfolio.

This report presents Árima's advances and performance, with the objective of sharing in the clearest and most transparent way possible the initiatives carried out and their impact on the Company and all its stakeholders.

We will continue on this path, always supported by our team, our strong corporate values and the trust you place in us.

Yours faithfully,



Mr. Luis Arredondo Malo
Chairman of the Board of Directors

“
**During 2023,
the Company has
reached a turning
point, marked by
the start of the
portfolio turnover
and a significant
increase in rental
income**
”

Carta del Consejero Delegado

Permítanme que comience agradeciendo a nuestro Presidente –al igual que al resto de los miembros del Consejo– su inestimable apoyo y colaboración durante estos meses y, muy especialmente, a ustedes los accionistas y al resto de personas que demuestran día a día su confianza en nuestro proyecto.

Gracias a su apoyo y la profesionalidad del equipo, durante este ejercicio la Compañía ha materializado el valor de los proyectos completados y ha continuado adquiriendo nuevas oportunidades. Con la firma de la venta del edificio de oficinas María de Molina llevamos a cabo una desinversión de un activo estabilizado tras una reforma de éxito. Esta operación se complementa con la compra de un inmueble de oficinas en Madrid, con un importante potencial de reversión, por un valor de 29,75 millones de euros y un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de otro inmueble por un importe de 15,3 millones de euros. Esta rotación de activos pone de manifiesto que nuestra estrategia de creación de valor se mantiene sólida, con una evolución prevista de ingresos brutos con gran recorrido.

La demanda de oficinas de calidad se mantiene, permitiendo que se hayan firmado 10.500 m² de alquileres, que se traduce en un incremento de la ocupación en términos comparables de +810pb y 2,5 millones de euros de renta anual adicional. Asimismo, los proyectos de reforma continúan su avance, abarcando a cierre del ejercicio una superficie de 25.000 m² que garantiza mayor potencial de crecimiento en rentas.

El año 2023 ha estado indudablemente marcado por la evolución del mercado, cuya expansión de *yields* ha impactado en el valor de la cartera. A pesar de ello, nuestros activos se sitúan a cierre del ejercicio en 359 millones de euros, resultando en un EPRA NTA de 11,3€/acción.

Nuestros fundamentales financieros permanecen sólidos, con un *Loan to Value* Neto del 19,2% y unos costes *all-in* netos del 2,0% lo que garantiza una flexibilidad económica significativa.

Todo ello, junto con una gestión sostenible de la cartera acreditada por las prestigiosas instituciones LEED, BREEAM y WELL, garantiza el patrimonio que estamos construyendo para ustedes con nuestra experiencia y su inestimable confianza.

Reciban un cordial y atento saludo,

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

“
La rotación de activos
pone de manifiesto
que nuestra estrategia
de creación de valor
se mantiene sólida,
con una evolución
prevista de ingresos
brutos con gran
recorrido
”

Letter from the CEO

May I begin by extending my sincere thanks to our Chairman, as well as the members of the Board for their invaluable support and collaboration during these months. Most especially, i would like to thank our shareholders and everyone who continues to show their confidence in our project.

Thanks to your support and the professionalism of the team, this year the Company has crystallised the value from completed projects and acquired new, well-located value-add opportunities. With the sale of the María de Molina office space, we divested a stabilised asset after a successful refurbishment. This transaction is complemented by the purchase of an office building in Madrid, with significant reversion potential, for a value of EUR 29.75 million and a promise to purchase agreement for the acquisition of another property for EUR 15.3 million. This asset rotation demonstrates that our value creation strategy remains solid, with an expected growth of the portfolio's gross income.

The demand for quality office space remains strong, with 10,500 sqm of leases signed, resulting in an increase in occupancy of +810 bps in comparable terms and an additional EUR 2.5 million in annual rents. Refurbishment projects continue to progress, covering 25,000 sqm at year-end, which guarantees further rental growth potential.

The year 2023 was undoubtedly marked by the evolution of the market, as the yield expansion impacted the value of the assets. Despite this, our portfolio was valued at €359 million at year-end, resulting in an EPRA NTA of €11.3/share.

Árma's financial position remains strong, with a net loan to value of 19.2% and net all-in costs of 2.0% ensuring significant financial flexibility.

Our proven experience and your invaluable trust help us guarantee your capital investments, thanks to the certifications awarded by the prestigious institutions LEED, BREEAM and WELL which recognise our sustainable management.

My warmest regards to you all,

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

“
The asset rotation
demonstrates that
our value creation
strategy remains
solid, with an
expected growth
of the portfolio's
gross income
”



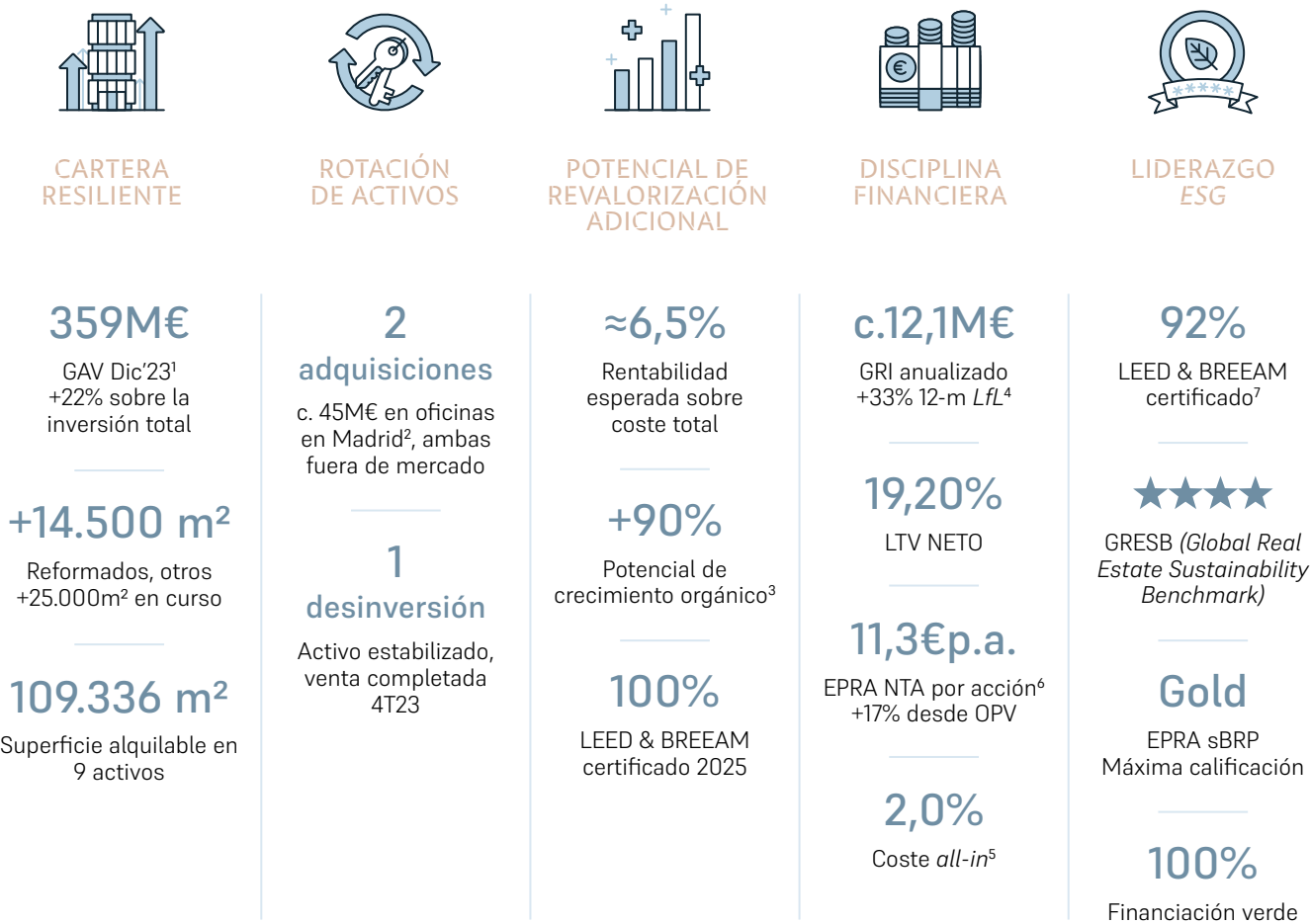
2

Panorámica At a Glance

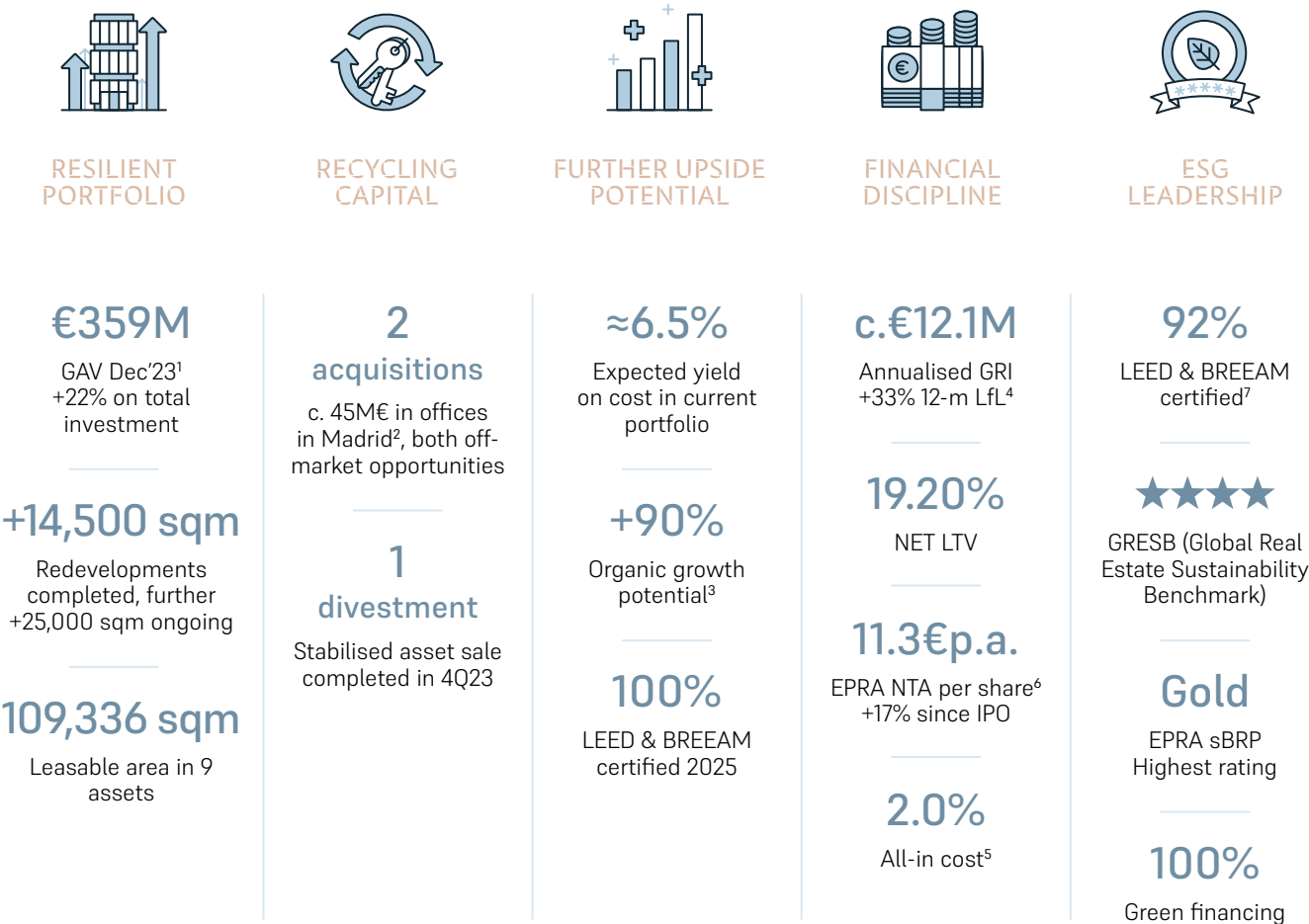
El año en cifras	16
Highlights	17
Recorrido anual	18
The year at a glance	19
Evolución de la acción	22
Share price performance	23



El año en cifras



Highlights



(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023. (2) Un inmueble de oficinas adquirido en Madrid en el primer semestre de 2023 por un total de 29,75 millones de euros; firmado acuerdo de promesa de compra de un segundo inmueble de oficinas por un precio acordado de 15,3 millones de euros. (3) Potencial de crecimiento de las rentas de la cartera actual post-capex. (4) Ingresos por alquiler anualizados a diciembre de 2023, incluido Torrelaguna, excluido M39 (vendido). (5) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo. (6) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas EPRA. (7) En términos de GAV. Incluye precertificación de Pradillo y renovación LEED en Torrelaguna en 2024.

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) as of 31 December 2023. (2) One office property acquired in Madrid in H1 2023 totaling €29.75 million, a second office property secured through a promise to purchase agreement signed at year-end for an agreed price of €15.3 million. (3) Rental income upside potential of current portfolio post-capex. (4) Topped-up annualised passing rental income generated by the investment properties portfolio as of Dec'23 – including Torrelaguna, excluding M39 (sold). (5) Weighted average; include spread, up-front costs and hedge, offset by the revenue generated with the short-term investments. (6) In accordance with EPRA Best Practice Recommendations. (7) In GAV terms. Includes the precertification of Pradillo and the renewal of Torrelaguna's LEED in 2024.

Recorrido anual

The year at a glance

DICIEMBRE

Resultados anuales: cartera valorada en 359M€ a 31 de diciembre

Árma presents the results of the exercise 2023 with a valuation of the portfolio of 359M€ (+22% over the initial investment). The valuation has been determined by CBRE *Valuation Advisory*, in accordance with the standards of valuation RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Edificio Botanic arrendado al 100%

MSD, multinational pharmaceutical leader at world level, selects Botanic as its new headquarters in Spain. The company will occupy 9,902m² of total surface of the building, guaranteeing annual additional income of 2.5 million euros. The agreement has been formalised for 7 years of obligation, with annual indexation of the IPC¹, and right to 5 years of extension.

Acuerdo corporativo para adquirir un nuevo activo con gran potencial en Madrid

Together with the signing of the lease of Botanic, Árma has reached an agreement to acquire the actual headquarters of MSD in Spain, a once vacant building². It is a building of offices, located in a consolidated area of Madrid, with a great potential of value creation. The acquisition price amounts to 15.3 million euros.

DECEMBER

Annual results: portfolio valued at €359m at December 31

Árma announces its results for the 2023 financial year, with the portfolio valuation set at €359m (+22% on total investment). The valuation was carried out by CBRE Valuation Advisory in accordance with RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) valuation standards.

Botanic building 100% leased

MSD, world leading multinational biopharmaceutical firm, transfers its headquarters in Spain to Botanic. The company will occupy the 9,902sqm of the property, guaranteeing an additional annual income of 2.5 million euros. The agreement has been formalised for 7 years, with annual CPI indexation¹, and the right to an additional 5-year extension.

Off-market corporate agreement secures new accretive acquisition in Madrid

With the lease of Botanic, Árma has reached an off-market corporate agreement to acquire MSD's current headquarters in Spain once vacated². The asset is a free-standing office building located in a well-established area of Madrid with a strong upside potential. The agreed acquisition price amounts to EUR 15.3 million.

OCTUBRE

Firma del acuerdo de venta del activo María de Molina

The sale of the asset María de Molina is formalised in October 2023 for a price of 30.4 million euros, in line with the valuation of June 2023, following the deposit contract agreed on in July of the same year³. The asset had experienced an average 66% rent uplift on new lettings and renewals⁴ and was completely leased.

Árma renueva ★★★★★ en la evaluación GRESB 2023

The group maintains its ESG leadership. The index of reference places us at the head of the sector, awarding us 4 stars and 86 points. This recognition confirms the successful incorporation of the latest GRESB requirements into our sustainability strategy.

Firma de un acuerdo de financiación con Abanca por 16 millones de euros

The agreement with Abanca, for an amount of 16 million euros, will have a duration of 5 years and a loan-to-value of approximately 50% *loan-to-value* (LTV) to finance the Torre Laguna property.

OCTOBER

María de Molina sale agreement signed

The sale was formalised in October 2023 for a price of 30.4 million euros, in line with the valuation of June 2023, following the deposit contract agreed on in July of the same year³. The asset had experienced an average 66% rent uplift on new lettings and renewals⁴ and was completely leased.

Árma renews ★★★★★ rating in 2023 GRESB assessment

The group maintains its ESG leadership. The benchmark index places us at the top of the sector, awarding us 4 stars and 86 points. This recognition confirms the successful incorporation of the latest GRESB requirements into our sustainability strategy.

Signing of a financing agreement with Abanca for 16 million euros

The financing agreement with Abanca, for an amount of 16 million euros, will have a duration of 5 years at approximately a 50% loan-to-value (LTV) to finance the Torre Laguna property.

(1) Fecha de inicio del alquiler: 31 de diciembre de 2023; ajuste del IPC sujeto a un máximo del 5% y un mínimo del 0%. (2) Acuerdo de promesa de compra firmado. Se ha efectuado un pago anticipado de 2,1 millones de euros con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto 2025). (3) Un primer pago de 14,5 millones de euros recibido en octubre de 2023; el importe restante (15,9 millones de euros) pendiente de cobrar en julio de 2024. (4) Incremento medio del nivel de renta logrado en los arrendamientos firmados tras la reforma.

(1) Lease commencement date 31/12/2023; CPI adjustment subject to a 5% cap and a 0% floor. (2) Promise to purchase agreement signed. An advanced payment of €2.1 million has been made upon signature of the agreement, with the remainder to be paid once the building is vacated (expected 2025). (3) Payments for a total amount of €14.5 million received in Oct'23, with the remaining amount (€15.9 million) to be received in Jul'24. (4) Average rent uplift achieved on new lettings and renewals post refurbishment.

SEPTIEMBRE

Árma renueva el oro en sostenibilidad: EPRA sBPR

La Compañía obtiene una vez más el máximo galardón de la prestigiosa institución EPRA (*European Public Real Estate Association*) alcanzando la calificación ORO como reconocimiento a los importantes avances en sostenibilidad durante el año, reflejados en el Informe Anual 2022.

AGOSTO

Árma obtiene certificaciones LEED/BREEAM para el 89% de su valor de cartera

Los prestigiosos sistemas de certificación de edificios sostenibles han acreditado el cumplimiento de los más altos estándares de sostenibilidad para 7 de los 8 edificios en explotación del Grupo, representado el 89% de su valor.

JUNIO

Cartera de Árma valorada en 402M€ a 30 de junio de 2023

Los activos del Grupo experimentaron una revalorización del 25% sobre la inversión total. La valoración de la cartera fue determinada por CBRE *Valuation Advisory* siguiendo los estándares profesionales de valoración RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

JUNIO

Árma adquiere un edificio de oficinas en Madrid

El inmueble Torrelaguna, alquilado al 100%, está situado en Madrid centro y cuenta con 11.174 m² de superficie bruta alquilable y 303 plazas de aparcamiento. El precio de compra ha ascendido a 29,8 millones de euros, lo que representa un valor de capital de 2.663 €/m² o 1.919 €/m² ajustado por plazas de aparcamiento.

MAYO

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de Árma, celebrada el 23 de mayo de 2023, aprobó todos los acuerdos comprendidos en el Orden del día, habiéndose puesto a disposición previa de los accionistas toda la documentación relativa a la celebración de la Junta.

ABRIL

Lanzamiento del Plan de Compromiso con la Comunidad

Árma lanza el Plan de Compromiso anual, que a lo largo del ejercicio ha realizado donaciones corporativas por valor de 67.500 euros a distintas fundaciones que realizan una importante labor para la sociedad.

ENERO

Puesta en marcha del plan anual de CAPEX

Comienzan los trabajos anuales de reforma de la cartera, que abarcan los edificios de Dune y Pradillo, así como los últimos acabados de Cadenza.

SEPTEMBER

Árma renews its Sustainability Gold award: EPRA sBPR

The Company once again received the highest accolade from the prestigious organisation EPRA (*European Public Real Estate Association*), obtaining the GOLD award in recognition of the major advances in sustainability shown throughout the year, and detailed in the 2022 Annual Report.

AUGUST

Árma obtains LEED/BREEAM certifications for 89% of its portfolio value

The prestigious sustainable building certification systems have accredited compliance with the highest sustainability standards for 7 of the 8 assets in operation in the Group's portfolio, representing 89% of their value.

JUNE

Árma portfolio valued at €402M at 30 June 2023

The Group's Properties achieved value uplift of 25% on the total investment. The portfolio was valued by CBRE *Valuation Advisory* in accordance with RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) professional valuation standards.

JUNE

Árma acquires an office building in Madrid

The Torrelaguna property, 100% leased, is located in Madrid city centre and has 11,174 sqm of gross leasable area and 303 parking spaces. The purchase price amounted to 29.8 million euros, representing a capital value of 2,663 €/sqm or 1,919 €/sqm adjusted for parking spaces.

MAY

General Shareholders' Meeting

The General Shareholders' Meeting held on 23 May 2023 approved all the resolutions included in the Agenda, providing shareholders with all of the related documents prior to the meeting.

APRIL

Community Engagement Programme

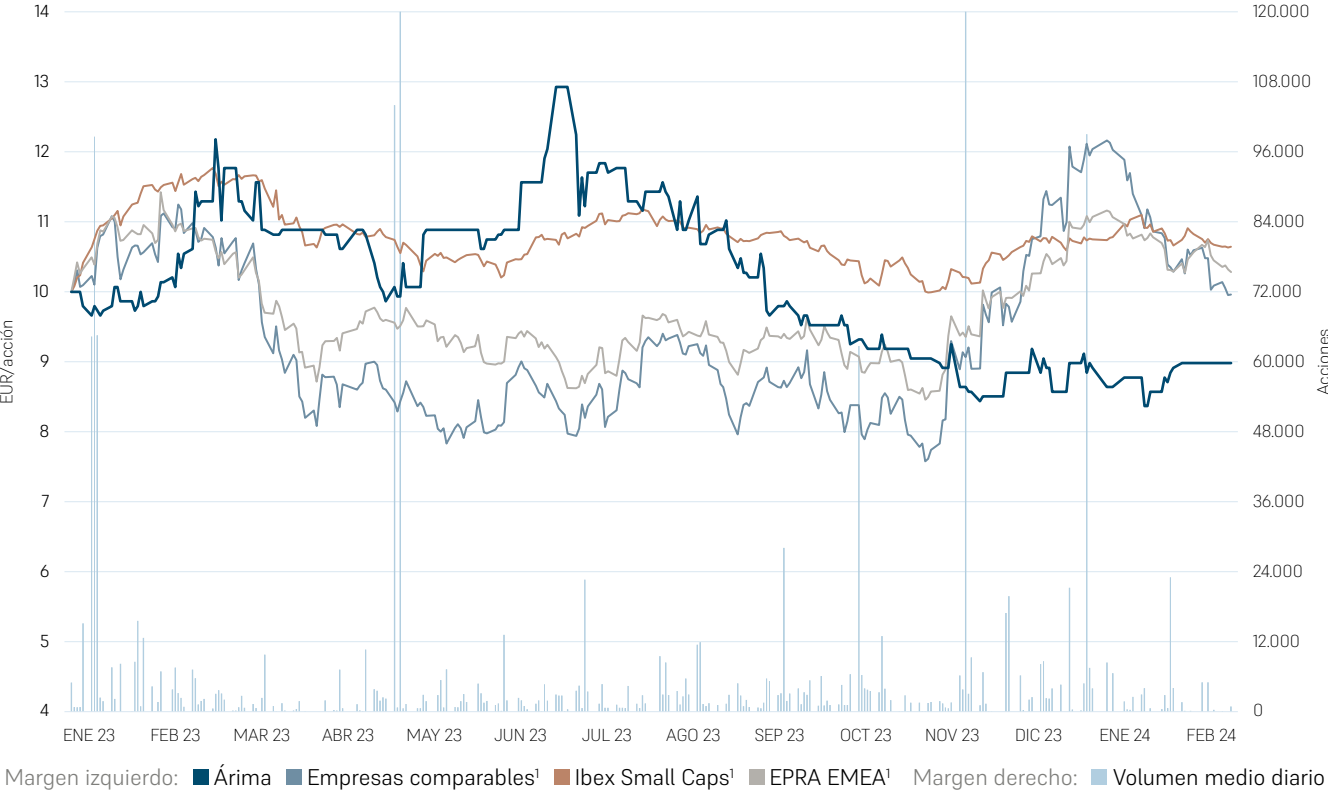
Árma launched the corporate community engagement programme. Over the course of the year the Company worked with various foundations that carry out important work for society through corporate donations amounting to 67,500 euros.

JANUARY

Annual CAPEX plan rolled out

The annual portfolio refurbishment works get underway, involving the properties Dune and Pradillo, as well as the final works in Cadenza.

Evolución de la acción



(1) Datos reexpresados para representación gráfica (base 10 a 01/01/2023)

Share price performance



(1) Data re-based for graphical representation (base 10 at 01/01/2023)



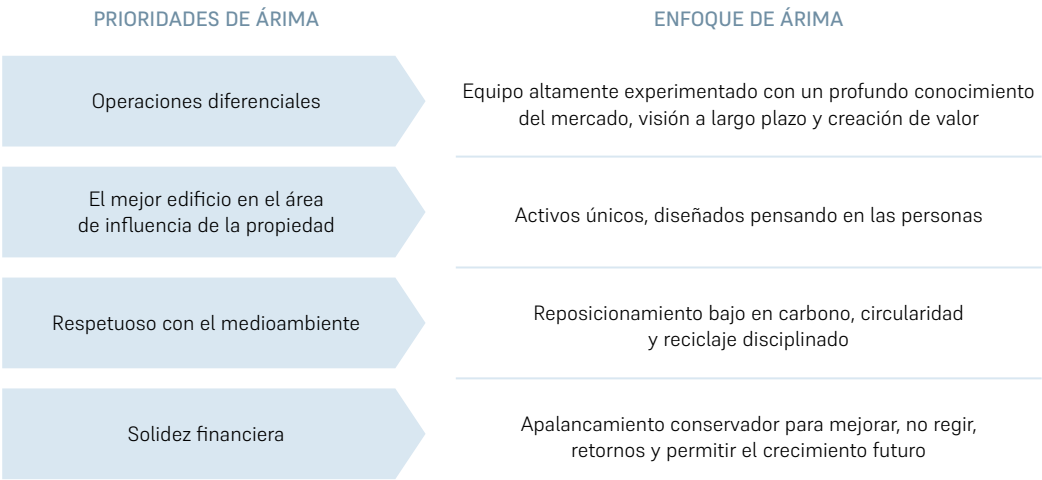
3

La Compañía Our Company

Plan estratégico	26
Strategic plan	27
Equipo directivo	30
Management team	31
Estructura societaria	38
Corporate structure	39



Plan estratégico



Árima apoya su estrategia en las personas que conforman la Compañía: un equipo altamente experimentado con décadas de probada experiencia para distinguir entre todo el mercado aquellos activos con verdadera capacidad 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 el potencial técnico y urbanístico.

El director responsable de cada edificio seleccionará y coordinará a un equipo profesional idóneo, consiguiendo potenciar al máximo el edificio, desde su estética funcional, y del confort a la eficiencia.

Con un enfoque ESG holístico, las rehabilitaciones se llevan a cabo con una rigurosa responsabilidad para garantizar activos que responden a las demandas del mercado actual.

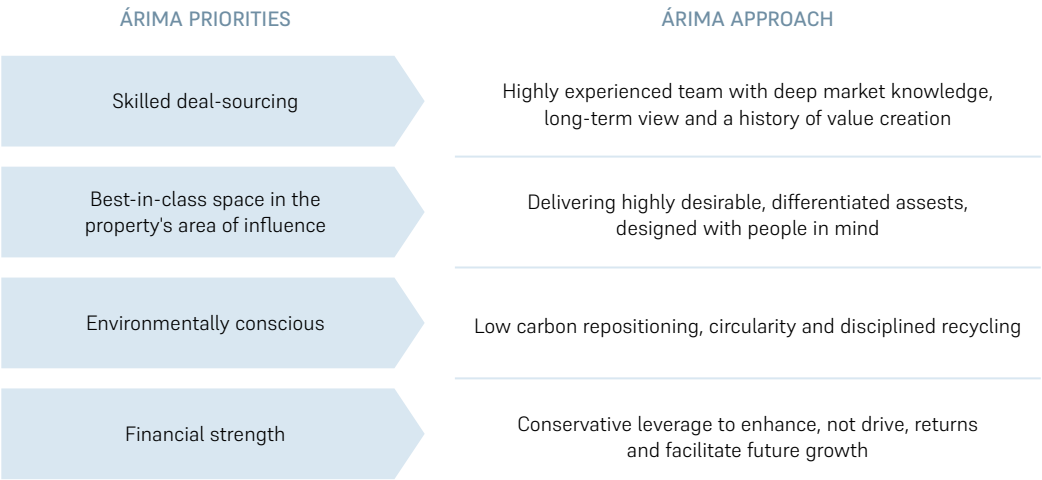
Estamos centrados en el mercado de Madrid, dado el potencial que éste ofrece, sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados consolidados. El objetivo del equipo es crear espacios de trabajo de calidad que contribuyan a incrementar el atractivo del mercado de oficinas en Madrid.

Identificamos las palancas de valor, con el objetivo de obtener una alta rentabilidad para nuestros accionistas. A través de una cartera de inversión equilibrada, conseguimos un potencial de crecimiento sustancial con una proyección conservadora, que se valida con los contratos firmados hasta la fecha. Nuestra estrategia de creación de valor se refuerza gracias a inversiones disciplinadas y operaciones fuera de mercado. Además, existe un importante potencial de crecimiento gracias a las reformas en curso.

Con el objetivo de fidelizar a los inquilinos, trabajamos para crear proyectos innovadores y experiencias únicas en los espacios de trabajo que inspiren y fomenten el sentido de pertenencia. Así ayudamos a retener el talento en nuestros inmuebles, con una arquitectura integrada y los mejores servicios y tecnología para que los inquilinos se sientan lo más a gusto posible.



Strategic plan



At Árima, 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.

The real estate director responsible for each asset selects and coordinates a team of professionals to maximise the building's potential, including functional aesthetics, comfort and efficiency.

With a holistic ESG approach, refurbishments are carried out with rigorous accountability to ensure assets that meet the demands of today's market.

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 team's objective is to create quality workspaces that contribute to increasing the attractiveness of the Madrid office market.

We identify the value levers, aiming to achieve high profitability for our shareholders. Through a balanced investment portfolio, we achieve substantial growth potential with a conservative projection, validated by the contracts signed to date. Our value creation strategy is reinforced through disciplined investments and off-market operations. Additionally, there is significant growth potential due to ongoing reforms.

To build tenant loyalty, we work to create innovative projects and unique workspaces experiences that inspire and foster a sense of belonging. This helps to retain talent in our properties, with integrated architecture and the best services and technology to make tenants feel as comfortable as possible.



La sostenibilidad forma parte de nuestro ADN, no solo respecto a la cartera, sino de manera transversal para toda la Compañía. Nuestros objetivos de desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo se integran con nuestra estrategia y definen nuestro día a día. Durante 2023 hemos continuado trabajando para alcanzar los objetivos definidos en nuestra Estrategia de descarbonización, asegurando nuestra contribución a un futuro neutro en carbono que se cimenta sobre objetivos concretos y una hoja de ruta clara.

Trabajamos centrándonos tanto en edificios en explotación, buscando la forma de reducir sus emisiones y consumos, como llevando a cabo reformas responsables y sostenibles centradas en minimizar huella de carbono y aumentar la circularidad.

Este compromiso a nivel corporativo ha quedado acreditado por prestigiosas instituciones internacionales, que otorgan a Árima sus más altas calificaciones en materia ESG.



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 2023 we have continued to work towards achieving the targets defined in our Decarbonisation Strategy, ensuring our contribution to a carbon neutral future that is built on concrete objectives and a clear roadmap.

We work both in buildings in operation, looking for ways to reduce their emissions and consumption, as well as carrying out responsible and sustainable refurbishments focused on minimising carbon footprint and increasing circularity.

As a company, our commitment has been recognised by leading international institutions in the form of prestigious ESG awards.



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 de 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 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 Consejero Delegado de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Fue Consejero Delegado de Axiare desde 2014 hasta 2018 y 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. En 2007, el negocio principal de Rodex se transfirió a Alza Real Estate, SA, donde desempeñó su carrera como Consejero Delegado y Consejero independiente.

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

Consejera Independiente en OPDEnergy: Presidenta CNR y miembro CAC.

Su experiencia profesional, más de 25 años, se ha desarrollado en empresas de muy distinto perfil donde encontramos compañías nacionales e internacionales, sociedades cotizadas y family-office, entidades con siglos de vida y empresas de reciente creación como Testa Inmuebles en Renta, Redevco o Axiare Patrimonio.

Durante estos años –con importante presencia en los Consejos de Administración– ha liderado la Dirección Financiera y Corporativa y tiene gran experiencia en temas de gobernanza e *ESG*, financiación, estrategia y mercados, auditoría y gestión de riesgos, remuneración, etc.

Posee una formación continuada en programas de Dirección y Consejos de Administración en IESE, ESADE, PwC e IMD. Es profesora en el IE Business School y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* y en WIRES.

THE MANAGEMENT TEAM

Luis López de
Herrera-Oria, FRICS

CHIEF EXECUTIVE
OFFICER AND EXECUTIVE
VICE-CHAIRMAN OF THE
BOARD OF DIRECTORS

Mr. Luis Alfonso López de Herrera-Oria has been the CEO of the Company since its inception. He has more than 30 years of experience in the real estate sector.

He was CEO of Axiare from 2014 to 2018 and Executive Director of Prima from 1986 to 2002. During this period, Prima was listed on the Madrid Stock Exchange (1988) and, in 1990, became the largest real estate company in Spain. In 2002, he founded Rodex Asset Management with a small team of former Prima members. In 2007, the core business of Rodex was transferred to Alza Real Estate, SA, where he served as CEO and independent Director.

Luis Alfonso López de Herrera-Oria has also been an independent advisor to funds such as Falcon II Real Estate, founded by Morgan Stanley and CBRE, and a former advisor to iAdvise Partners, EAFI, SL. 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

Independent Director in OPDEnergy: Chairman of the Appointments and Remuneration Committee and Member of the Audit Committee.

Her experience –more than 25 years in Finance & Corporate– has been developed in companies of very different profile where we find national and international companies, listed companies and family-offices or entities with centuries of life or of recent foundation as Testa Inmuebles en Renta, Redevco or Axiare Patrimonio.

During these years – with an important presence on Boards of Directors – she has led the Financial and Corporate Management and has extensive experience in governance and ESG issues, financing, strategy and markets, audit and risk management, remuneration, etc.

She has continuous training in Finance, Management and Directors programs in IESE, ESADE, PwC and IMD. She is professor at IE Business School and member of the Royal Institution of Chartered Surveyors and WIRES.

Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS

DIRECTORA DE ESTRATEGIA Y DESARROLLO CORPORATIVO Y CONSEJERA EJECUTIVA

Carmen Boyero-Klossner es miembro fundador de Árima y consejera ejecutiva de su Consejo de Administración. 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 y el área de estrategia.

Forma parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria desde 2015 –primero en Axiare, actualmente en Árima– liderando, como Directora, todas las actividades de desarrollo corporativo e inversores. Anteriormente, trabajó como Analista Senior en Londres, en Lehman Brothers (después Nomura), en uno de los equipos de renta variable 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

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

De 1999 a 2001, fue analista en Hiller Parker (actualmente, CBRE Real Estate, S.A). 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 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

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, S.A. (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, S.L. 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 AND EXECUTIVE DIRECTOR

Carmen Boyero-Klossner is co-founder partner and Executive Director of Árima. 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 de 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, Guillermo 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, Fernando 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

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.

Fabio Alén Viani, MRICS
DIRECTOR INMOBILIARIO

Fabio Alén Viani es uno de los directores inmobiliarios de la compañía desde su creación en 2018. Cuenta con más de 17 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).

Pablo de Castro Cardo, MRICS
DIRECTOR INMOBILIARIO

Pablo de Castro es Director Inmobiliario de la compañía desde el año 2020. Cuenta con más de 12 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).

Stuart William McDonald, MRICS
REAL ESTATE DIRECTOR

With over 25 years of experience in the real estate sector, Stuart 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.

Fabio Alén Viani, MRICS
REAL ESTATE DIRECTOR

With more than 17 years of experience in the real estate sector, 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
REAL ESTATE DIRECTOR

With more than 12 years of experience in the real estate sector, 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 ESTÁ FORMADO POR TRES COMPAÑÍAS A CIERRE DEL AÑO 2023



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 adquirió 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. Tras negociar la rescisión anticipada del arrendamiento existente en Pradillo 58, se ha completado la demolición durante el año 2023, dando lugar al comienzo de las obras.

La agrupación de fincas ha posibilitado aumentar la superficie edificable hasta alcanzar los ~12.700m² (más de un 20% superior) y aumentar las plazas de aparcamiento hasta las 283, 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 la constructora seleccionada mediante el proceso de licitación ha dado comienzo a las obras.



Antes de la reforma

Before refurbishment



Durante la reforma

Ongoing refurbishment

Corporate structure

AT YEAR-END 2023, THE ÁRIMA GROUP COMPRISED 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.

The property was partially occupied at the time of acquisition. After negotiating the early termination of the existing lease at Pradillo 58, demolition has been completed during 2023, leading to the commencement of construction work.

Grouping the three properties increased the buildable area to ~12.700 sqm (>20% more) and brought the number of parking spaces up to 283, 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 and the construction company selected through the tendering process has begun the building works.



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 edificios.

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 Dune y Cadenza (obras completadas durante 2023) 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 2023, 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.

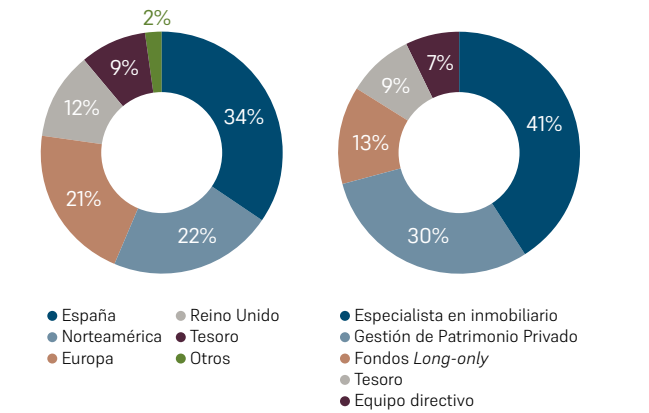
A 31 de diciembre de 2023, los accionistas significativos de la Compañía, según refleja la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son:

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.

El equipo directivo demuestra su compromiso con Árima, con una participación aproximada del 7% en la Compañía.

▼ Ubicación y perfil del inversor¹



(1) Estimación a 29/12/2023.

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 Dune and Cadenza buildings (works completed during the year) 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 2023, 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 2023 were:

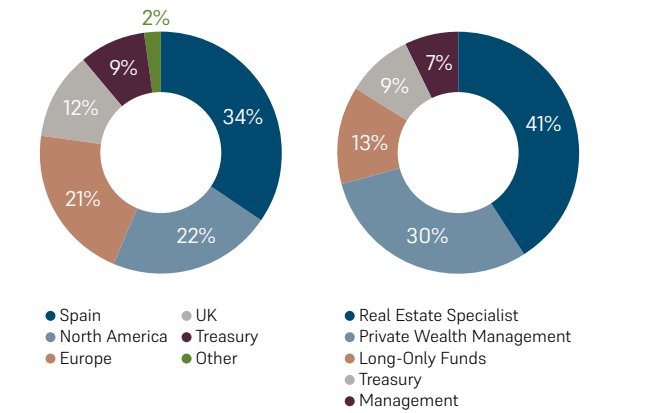
Entity	% voting rights allocated to shares
Ivanhoe Cambridge, INC.	20.293
Asúa de Inversiones, S.L.	7.951
Rodex Asset Management	5.020
TR Property Investment Trust PLC	5.008
Torrblas, S.L.	5.000
Fidelity Select Portfolios	3.548
Total	46.820

(1) Estimated at 29/12/2023.

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.

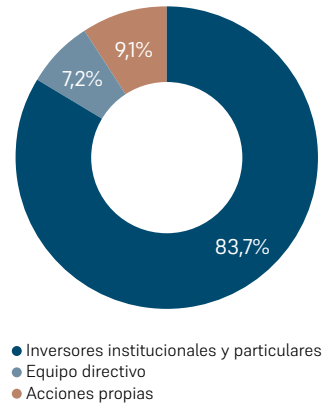
The management team continues to demonstrate its commitment to Árima, holding close to 7% of the Company.

▼ Investor location and profile¹



Con el objetivo de devolver capital a los accionistas desde 2020, la Compañía ha adquirido 2,6 millones de acciones (9,1% de las acciones emitidas) mediante los sucesivos programas de recompra. Estas compras de han realizado con un descuento medio sobre el NAV de aproximadamente el 30% y se han mantenido como acciones propias, sin derecho a voto ni a beneficios económicos. Árima mantiene capacidad adicional de adquisición con el plan de recompra de acciones actualmente en vigor.

▼ Participaciones



(1) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo.

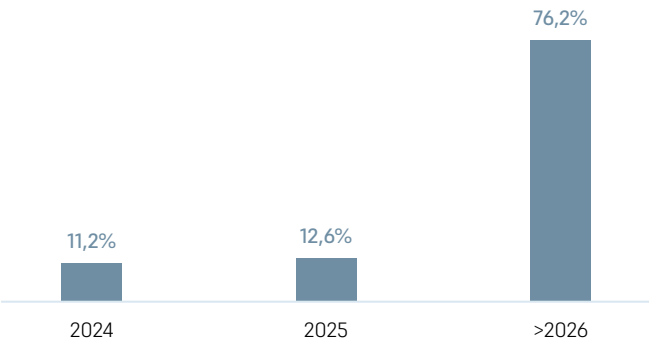
Deuda

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 2023 la deuda bruta asciende a 112 millones de euros y el efectivo y equivalentes se sitúa en 43 millones de euros. El *Loan To Value* neto se mantiene bajo en 19,2% lo que permite margen de maniobra a la hora de financiar posibles nuevas adquisiciones.

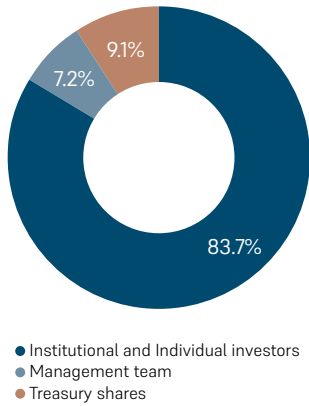
El coste financiero neto a 31 de diciembre es del 2,0%⁽¹⁾ (coste neto *all-in*). Cabe destacar que en los contratos de financiación se negociaron unos periodos de carencia significativos y un pago elevado de la deuda a vencimiento, además de la ausencia de costes en caso de cancelación anticipada. Durante el año, se ha firmado un acuerdo de financiación con Abanca, por un importe de 16 millones de euros. Tendrá una duración de 5 años y un apalancamiento de aproximadamente el 50% *loan-to-value* (LTV) para financiar el inmueble Torrelaguna.

▼ Perfil de vencimiento de la deuda a 31/12/2023



In order to return capital to shareholders since 2020, the Company has acquired 2.6 million shares (9.1% of issued shares) through successive buy-back programmes. These purchases have been made at an average NAV discount of approximately 30% and have been held as treasury shares, with no voting rights or economic benefits. Árima maintains additional acquisition capacity with the share buyback plan currently in place.

▼ Ownership



(1) Weighted average; include spread, up-front costs and hedge, offset by the revenue generated with the short-term investments.

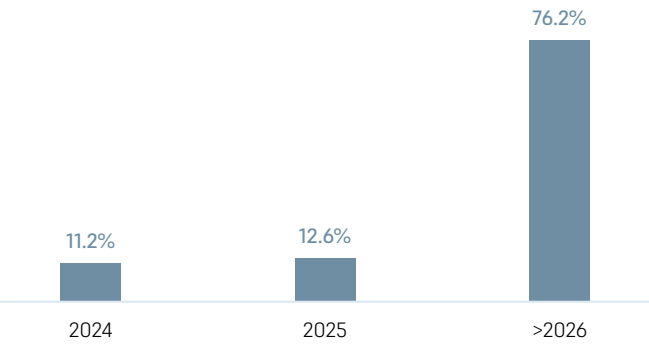
Debt

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

At the end of 2023, gross debt amounted to EUR 112 million and cash and cash equivalents stood at EUR 43 million. The net Loan to Value remains low at 19.2% which allows room for manoeuvre when financing possible new acquisitions.

The net financial cost at 31 December was 2.0%⁽¹⁾ (net all-in cost). The financing agreements include significant grace periods, high amounts of debt repayable at maturity and cost-free early repayment. During the year, a financing agreement was signed with Abanca for an amount of €16 million. It will have a duration of 5 years and a leverage of approximately 50% loan-to-value (LTV) to finance the Torrelaguna property.

▼ Debt maturity profile as of 31/12/2023

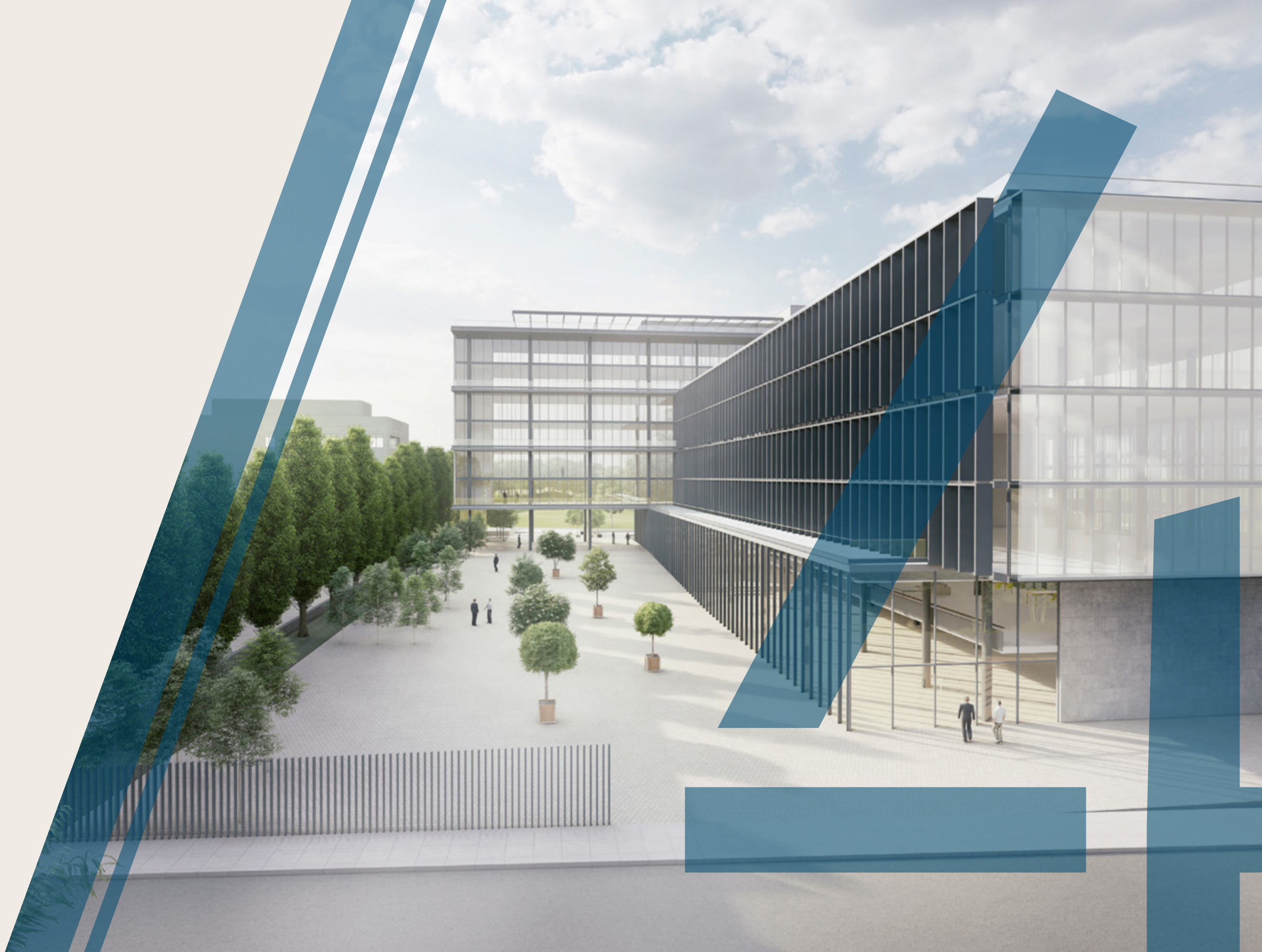




4

Cartera de Activos Property Portfolio

Introducción	48
Introduction	49
Cartera de activos	52
Property portfolio	53
Gestión activa	110
Active management	111
Valoración	114
Valuation	115



Introducción

Introduction

PRINCIPALES INDICADORES 2023

KEY INDICATORS 2023



9 activos
8 edificios de oficinas,
1 nave logística



109.336 m²
SBA total



359,2 M€
Valor bruto de los activos



+10.500 m²
Nuevos arrendamientos



9 assets
8 offices,
1 logistics warehouse



109,336 sqm
Total GLA



€359.2M
Gross asset value



+10,500 sqm
In new leases

El equipo de Árima trabaja con un objetivo de creación de valor para los accionistas 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 operacional 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 funcionales 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.



Árima's goal is to create value for its shareholders 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 operational 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 functional and enhance occupier well-being and thereby boost tenant loyalty and ensure stable returns.

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

M EUR (salvo que se especifique otra unidad)	Activos (#)	SBA (m²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m²) ³	GAV ⁴	Tasa de Ocupación	Renta Bruta anulizada ⁵ (€'000)	Renta Neta anulizada (€'000)	Rentabilidad ⁶	NIY ⁷
ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN ¹												
Oficinas	6	58.040	1.118	181	186	2.734	250	72%	9.866	9.029	5,4%	3,6%
Madrid	6	58.040	1.118	181	186	2.734	250	72%	9.866	9.029	5,4%	3,6%
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	45	100%	2.014	1.880	10,9%	4,2%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	413	62	64	2.725	63	100%	3.326	3.191	5,3%	5,1%
Madrid periferia	3	35.403	640	100	103	2.587	142	54%	4.526	3.957	4,5%	2,8%
Logístico	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	2.270	2.180	13,8%	7,0%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	2.270	2.180	13,8%	7,0%
Total activos en explotación	7	83.734	1.118	198	203	2.089	281	81%	12.137	11.209	6,1%	4,0%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	2	25.602	524	37	38	1.494	78					
Madrid	2	25.602	524	37	38	1.494	78					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Madrid Centro (M30)	1	12.760	283	22	22	2.117	50					
Madrid periferia	1	12.842	241	16	16	963	28					
Logístico	-	-	-	-	-	-	-					
Total activos en reforma	2	25.602	524	37	38	1.494	78					
Total Portfolio	9	109.336	1.642	235	241	2.135	359					

A cierre del ejercicio 2023, 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 o en proceso de serlo, el 100% ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital.

La cartera de la Compañía ha experimentado rotación durante el ejercicio gracias a la materialización del valor de los proyectos completados y a la adquisición de nuevas oportunidades de inversión. Así, durante el 2023, se ha completado la venta de María de Molina por valor de 30,4M€, la adquisición del activo Torrelaguna por importe de 29,75M€ y se ha firmado un acuerdo de promesa de compra para la adquisición de otro inmueble de oficinas en Madrid por 15,3M€⁸.

Fruto de esta rotación, la superficie bruta alquilable de la cartera aumenta en 2023 hasta alcanzar los 109.336 m². La suma de la superficie de las oficinas asciende a un total de 83.643 m² y 1.642 plazas de aparcamiento, mientras que el activo logístico se extiende en 25.694m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de la cartera a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en un 80% gracias a los arrendamientos firmados y renegociados durante el año (10.500m²) logrando un incremento en la ocupación de +810pb en términos comparables⁹. Entre estos destaca el alquiler de Botanic, firmado durante el periodo y arrendado en su totalidad por un inquilino de primer nivel para un periodo de siete años y con derecho a cinco años de extensión adicional.

Las mejoras acometidas en los inmuebles y los arrendamientos firmados durante el periodo sitúan la valoración de cartera en 359M€.

(1) Según las recomendaciones de la EPRA, los activos en explotación comprenden los inmuebles alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Dune y Pradillo; las cifras excluyen MM39 (vendido) y el nuevo activo de oficinas adquirido (promesa de compra); las cifras incluyen Torrelaguna. (2) No incluye únicamente plazas para motocicletas. (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento. (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE *Valuation Advisory* (RICS). Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre. (5) Renta bruta pasante “topped-up”. (6) Renta bruta anualizada “topped-up” dividido por el valor de adquisición. (7) Calculado como la renta pasante a fecha de balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor de mercado de los activos en propiedad. (8) Acuerdo de promesa de compra. Pago anticipado de 2,1 millones de euros abonados con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto en 2025). (9) Compara los inmuebles de la cartera a 31/12/2023 que formaban parte de la cartera a 31/12/2022.

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 (€'000)	Gross yield ⁶	NIY ⁷
INVESTMENT PROPERTIES ¹												
Offices	6	58,040	1,118	181	186	2,734	250	72%	9,866	9,029	5.4%	3.6%
Madrid	6	58,040	1,118	181	186	2,734	250	72%	9,866	9,029	5.4%	3.6%
CBD	1	4,356	65	19	19	3,958	45	100%	2,014	1,880	10.9%	4.2%
Inner Madrid (M30)	2	18,282	413	62	64	2,725	63	100%	3,326	3,191	5.3%	5.1%
Greater Madrid	3	35,403	640	100	103	2,587	142	54%	4,526	3,957	4.5%	2.8%
Logistics	1	25,694	-	16	17	638	31	100%	2,270	2,180	13.8%	7.0%
Madrid	1	25,694	-	16	17	638	31	100%	2,270	2,180	13.8%	7.0%
Total investment properties	7	83,734	1,118	198	203	2,089	281	81%	12,137	11,209	6.1%	4.0%
REDEVELOPMENTS												
Offices	2	25,602	524	37	38	1,494	78					
Madrid	2	25,602	524	37	38	1,494	78					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Inner Madrid (M30)	1	12,760	283	22	22	2,117	50					
Greater Madrid	1	12,842	241	16	16	963	28					
Logistics	-	-	-	-	-	-	-					
Total redevelopments	2	25,602	524	37	38	1,494	78					
Total Portfolio	9	109,336	1,642	235	241	2,135	359					

At the end of 2023, Árima's portfolio comprised nine assets, including eight offices and one logistics warehouse. Its assets are either Grade A or in process of becoming Grade A and are all located in consolidated areas of Madrid.

During 2023, the Company has crystallised value from completed plans, acquiring new value-add opportunities. Thus, the sale of María de Molina has been completed for €30.4m, the Torrelaguna has been acquired for €29.75m and a promise to purchase agreement was signed for the acquisition of another office property in Madrid for €15.3m⁸.

The gross lettable area of the portfolio increased in 2023 to 109,336 sqm due to this asset turnover. The office complex features 83,643 sqm and 1,642 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 at 31 December 2023 stands at 80% thanks to the leases signed and renegotiated during the year (10,500 sqm), up +810bp in comparable terms⁹. These include the lease of Botanic, completed during the period and fully leased to a first-tier tenant for a period of seven years and with the right to an additional five-year extension.

The improvements made to the properties and the leases signed over the course of the last year set the value of the portfolio at €359 million.

(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Dune and Pradillo; numbers exclude MM39 (sold) and the new office asset secured (promise to purchase); numbers include Torrelaguna. (2) Excludes motorcycle slots. (3) Adjusted for parking. (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE *Valuation Advisory* (RICS). 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 annualised GRI divided by acquisition price. (7) Calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, divided by the gross market value of the property. (8) Promise to purchase agreement signed. An advanced payment of €2.1 million has been made upon signature of the agreement, with the remainder to be paid once the building is vacated (expected 2025). (9) 12-month like-for-like compares the properties at 31/12/2023 that were also part of the portfolio at 31/12/2022.

Cartera de activos

OFICINAS OFFICES

- 1 Habana

2 Pradillo

3 RMA

4 Torrelaguna

5 Botanic

6 Cristalia

7 Cadenza

8 Dune

9 Nuevo Activo
New Asset
- Madrid CBD

Madrid Centro
Central Madrid

A2/M30

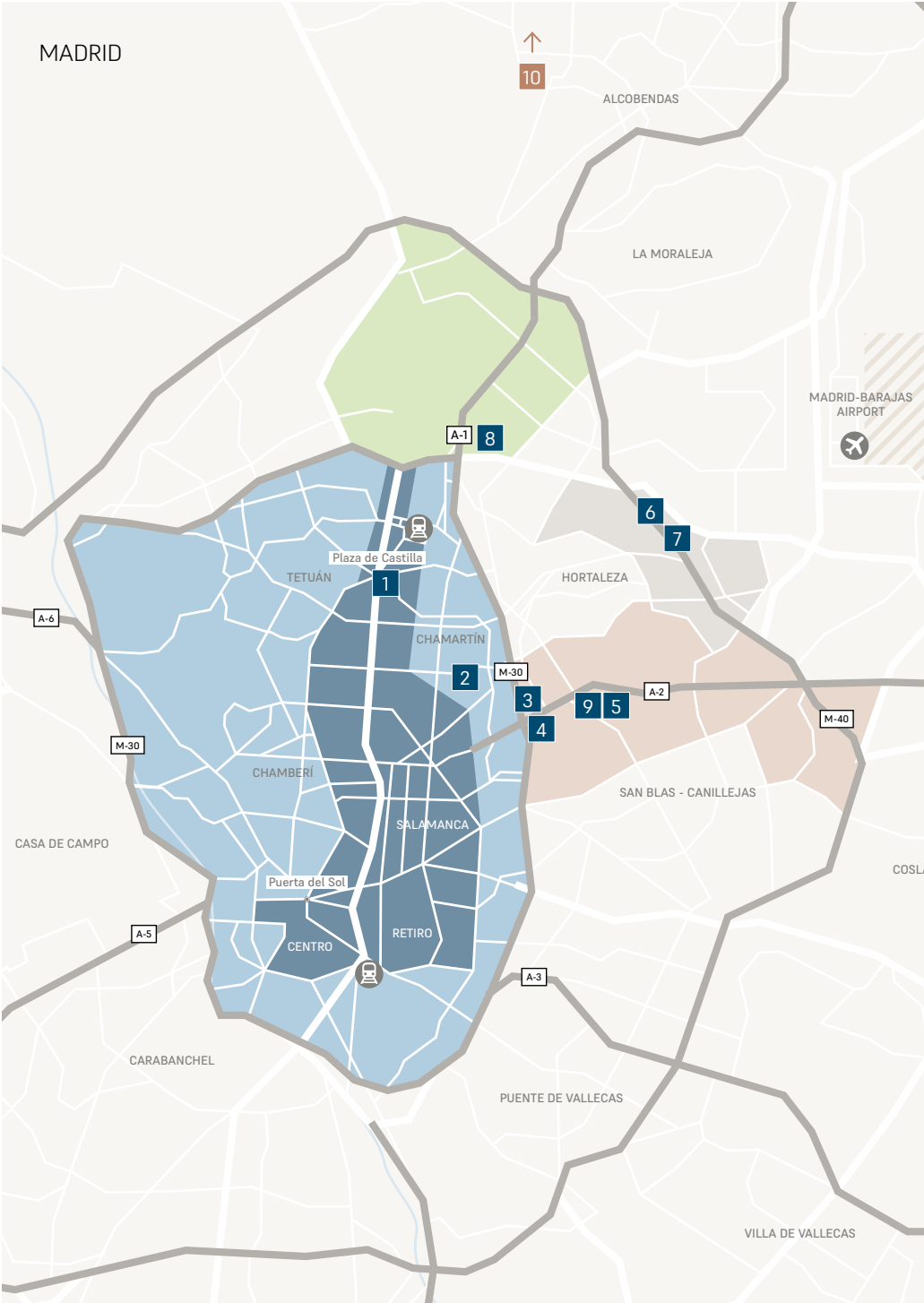
Campo de las Naciones

Las Tablas/Manoteras

A2/M30

LOGÍSTICA LOGISTICS

- 10 Guadalix



Property portfolio

OFICINAS OFFICES



1 Habana



2 Pradillo



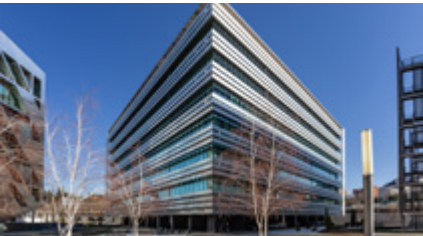
3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 Cristalia



7 Cadenza



8 Dune



9 Nuevo Activo New Asset

LOGÍSTICA LOGISTICS



10 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)



▼ 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 €/m²
Capex esperado	11,5M€
Capex esperado	2.640 €/m²
Inversión Total	30M€
Inversión Total	6.888 €/m²
Rentabilidad	6-7%

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



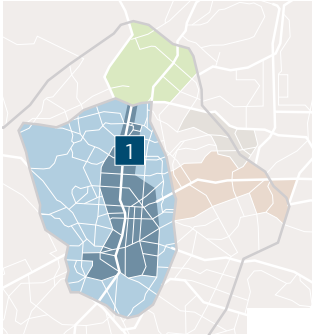
▼ DESCRIPCIÓN

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, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. 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 concluyeron en 2022. Los trabajos han incluido la redistribución de la planta, la nueva entrada al edificio, nuevas instalaciones y fachada. El proyecto de reforma ha sido diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con las más altas exigencias en cuestión de calidad y enfocado en la sostenibilidad. Habana ha obtenido la certificación de eficiencia energética grado A y las certificaciones LEED Oro, WELL Platino y WELL Health & Safety. El activo se alquiló 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

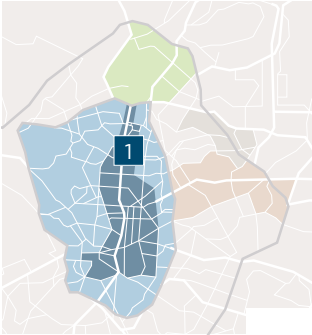
▼ KEY FACTS

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



▼ 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

▼ 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 generous 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 refurbishment works were carried out with the highest quality standards and a focus on sustainability. Habana has achieved energy efficiency grade A certification and LEED Gold, WELL Platinum and WELL Health & Safety certifications. 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.

▼ 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. Se ha conseguido una reducción del 60% de los consumos y del 73% de las emisiones de CO₂ gracias a las mejoras llevadas a cabo.

El activo ya ha obtenido las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum 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, VRF 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 an A rating, reflecting a 60% reduction in energy use and a 73% reduction in CO₂ emissions.

The property has been awarded LEED Gold certification, WELL Platinum and WELL Health & Safety.



2 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
■ Madrid Centro



SBA
12.760 m²



PLAZAS PARKING
283 (+10% eléctricas)

2 Pradillo

Pradillo 54-56-58, Madrid



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
■ Central Madrid



GLA
12,760 sqm



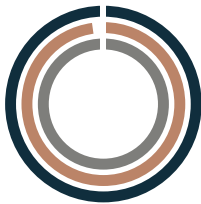
PARKING SPACES
283 (+10% electric)



▼ DATOS CLAVE

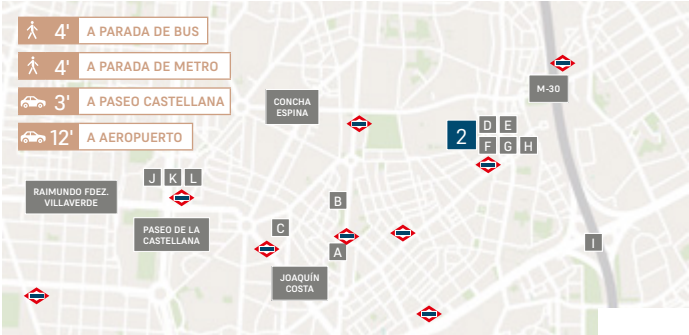
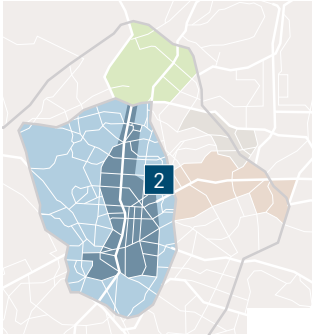
Fecha de adquisición	27/10/2020-30/09/2021
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	21,7M€
Precio neto de adquisición	1.736 €/m²
Capex esperado	26,3M€
Capex esperado	2.104 €/m²
Inversión Total	48M€
Inversión Total	3.840 €/m²
Rentabilidad	>7%

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



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

▼ 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

▼ 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 comprendían un total de 10.225 m² de SBA, pero gracias a la agrupación de parcelas se ha logrado ampliar la superficie edificable hasta unos 12.760 m². De igual manera, tras la agrupación de parcelas se ha ampliado el aparcamiento hasta las 283 plazas. Gracias a la negociación de la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento de Pradillo 58, se ha podido completar la demolición de los tres activos durante 2023. Ya se ha seleccionado a una compañía constructora y al prestigioso estudio b720 para el diseño arquitectónico. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen en el 2025.

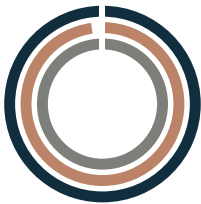
▼ UBICACIÓN

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.

▼ KEY FACTS

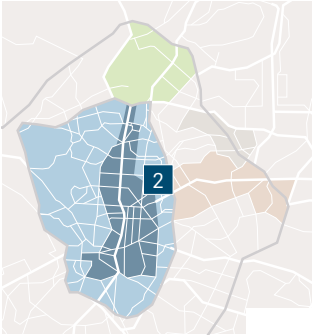
Acquisition Date	27/10/2020-30/09/2021
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€21.7m
Net Acquisition Price	1,736 €/sqm
Expected capex	€26.3m
Expected capex	2,104 €/sqm
Total Investment	€48m
Total Investment	3,840 €/sqm
Yield on Cost	>7%

▼ RENTAL COMPARISON



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

▼ 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

▼ SOSTENIBILIDAD

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

Ya durante la fase de construcción, se están realizando actuaciones para garantizar que el activo alcance los más altos niveles de eficiencia y sostenibilidad. Así, se ha contratado a un experto independiente para la realización de un estudio energético y de un análisis de ciclo de vida. Estos permitirán 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 100kw para el suministro de energía a las zonas comunes, lo que permitirá reducir la huella de carbono operacional. Todo ello contribuirá a mejorar la calificación energética actual del activo.

Se han conseguido las precertificaciones de LEED Platinum y WELL Platinum durante la fase de diseño y se está trabajando para obtener WELL Health & Safety y Wiredscore cuando acabe la obra.



▼ 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 100kw to supply energy to common areas, which will reduce the operational carbon footprint. This will contribute to improving the current energy rating of the asset.

The pre-certifications LEED Platinum and WELL Platinum have been obtained during the design phase and work is underway to achieve WELL Health & Safety and Wiredscore certifications following the refurbishment.



3 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
■ Madrid Centro



SBA
7,108 m²



PLAZAS PARKING
110 (9% eléctricas)

3 RMA

Ramírez de Arellano 21, Madrid



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
■ Central Madrid



GLA
7,108 sqm



PARKING SPACES
110 (9% electric)



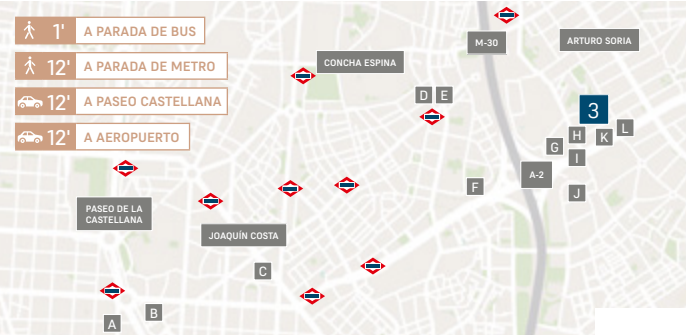
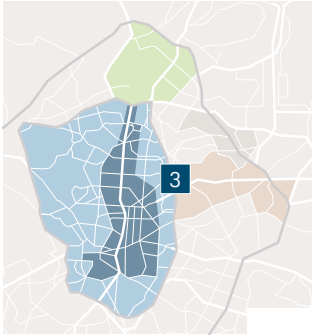
▼ DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	28/06/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquiler
Precio neto de adquisición	32,5M€
Precio neto de adquisición	4.567 €/m²
Capex esperado	–
Capex esperado	–
Inversión Total	32,5M€
Inversión Total	4.567 €/m²
Rentabilidad	≈5%

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



▼ 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

▼ 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.

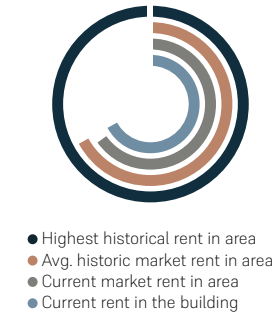
▼ UBICACIÓN

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.

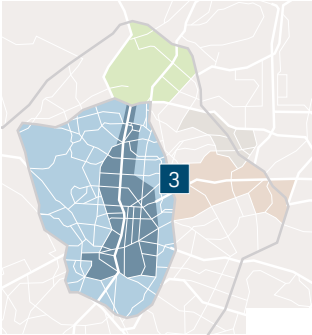
▼ KEY FACTS

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



▼ LOCAL MAP



▼ 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.



- 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

▼ 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). Además, en 2022 se invirtió 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, dispone de cargadores para vehículos eléctricos en el 9% de las 110 plazas de aparcamiento del activo y un aparcamiento para 50 bicicletas.

El activo cuenta con la certificación BREEAM nivel "Muy bueno", renovada en 2022, lo que demuestra que a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años el edificio se mantiene en un alto nivel de sostenibilidad. Entre las actuaciones que se llevaron 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, Árima 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.

To promote sustainable mobility, electric vehicle chargers are available in 9% of the 110 parking spaces and a parking area for 50 bicycles has been installed.

Its BREEAM "Very Good" certification was renewed in 2022, showing that despite the increase in the requirements of the international certification in recent years, the building still holds a high level of sustainability. Among the actions that were carried out in the framework of the renovation were the preparation of reports on natural and flood risks and the development of an emergency plan against natural risks.



4 Torrelaguna

Torrelaguna 75, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
■ Madrid Centro



SBA
11.174 m²



PLAZAS PARKING
303 (≈3% eléctricas)

4 Torrelaguna

Torrelaguna 75, Madrid



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
■ Central Madrid



GLA
11,174 sqm



PARKING SPACES
303 (≈3% electric)

▼ DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	12/06/2023
Estrategia creación de valor	Re-alquiler
Precio neto de adquisición	29,8M€
Precio neto de adquisición	2.663 €/m²
Capex esperado	–
Capex esperado	–
Inversión Total	29,8M€
Inversión Total	2.663 €/m²
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
- Alquiler medio en el edificio

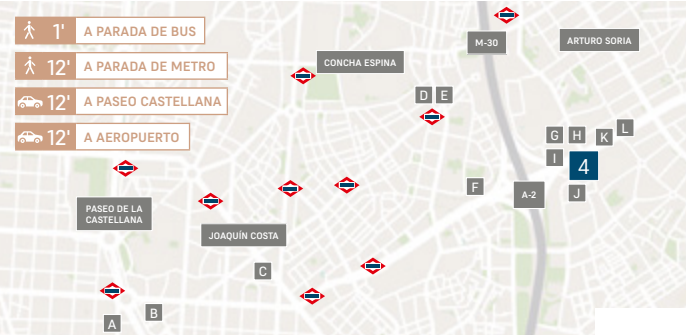
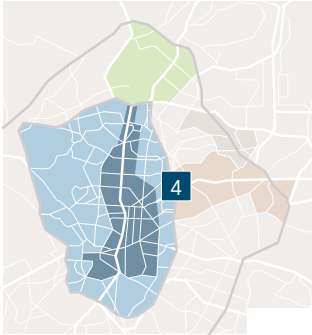
▼ DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento situado en un submercado consolidado de Madrid. El edificio fue rehabilitado en 2008 y ofrece las cualidades de un gran edificio, con amplias plantas y una buena altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante con excelente luz natural y un luminoso semisótano que proporcionan 11.174 m², más dos plantas sótano que albergan 303 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una muy buena visibilidad para la señalización corporativa. El edificio está completamente arrendado a un conocido organismo internacional.

▼ 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

▼ KEY FACTS

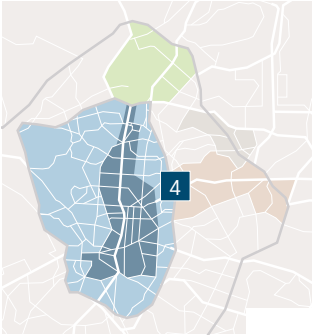
Acquisition Date	12/06/2023
Value-add Strategy	Re-leasing
Net Acquisition Price	€29.8m
Net Acquisition Price	2,663 €/sqm
Expected capex	–
Expected capex	–
Total Investment	€29.8m
Total Investment	2,663 €/sqm
Yield on Cost	≈7%

▼ RENTAL COMPARISON



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

▼ 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

▼ DESCRIPTION

A stand-alone office building located in a consolidated submarket of Madrid. The building was refurbished in 2008 and offers the qualities of a large building, with spacious floors and good floor to ceiling height that create a class A asset. The property comprises five floors above ground with excellent natural light and a bright semi-basement totalling 11,174 sqm, plus two basement floors housing 303 parking spaces. The property benefits from very good visibility for corporate signage. The building is fully leased to a well-known international organisation.

▼ LOCATION

Located in the consolidated office submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction of the A2 motorway and the M30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. The A2 corridor is notable for its proximity to the CBD, the M30 and Madrid Barajas airport. The Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations and the Arturo Soria Plaza shopping centre are within walking distance.

▼ SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con instalaciones eficientes que fomentan la reducción de los consumos. Existen placas termosolares en la azotea y la energía es 100% con garantía de origen renovable. Además, cuenta con luces LED, sensores de movimiento y un 80% de aprovechamiento de luz natural. El sistema BMS (*Building Management System*) instalado en el edificio se adecua a las necesidades de gestión actuales y permite hacer un uso más eficiente de las instalaciones.

Además, en los últimos años se han acometido mejoras que han optimizado la eficiencia energética del activo. La sustitución de ascensores, la instalación de nuevas enfriadoras, bombas de frío y calefacción y la mejora del BMS han contribuido a que el activo alcance la certificación energética nivel B demostrando una reducción en consumos del 40% y en emisiones de CO₂ del 53%.

Para el fomento de la movilidad sostenible, el edificio cuenta con cargadores para vehículos eléctricos y un aparcamiento para bicicletas.

El activo cuenta con un inquilino de primer nivel, fuertemente comprometido con la sostenibilidad, que ha obtenido dos certificaciones ISO: 14001:2015 de Gestion Ambiental y 50001:2018 de Gestión de la energía. Ambas demuestran que el inquilino tiene sistemas en práctica que le permiten conocer, controlar y prevenir los impactos medioambientales que provoca la empresa en el entorno e implementar una política energética para gestionar todos los procesos, productos o servicios, que hacen uso de la energía y así reducir el consumo y aumentar la eficiencia energética.

Las políticas implementadas y la notable gestión del activo con un énfasis en la sostenibilidad han resultado en la obtención de la certificación LEED O+M nivel Oro¹.



▼ SUSTAINABILITY

The asset has efficient installations that encourage the reduction of consumption. There are solar thermal panels on the roof and the energy is 100% guaranteed to be of renewable origin. It also has LED lights, motion sensors and an 80% of natural light. The BMS (*Building Management System*) installed in the building is adapted to current management needs and allows a more efficient use of the facilities.

In addition, improvements have been made in recent years to optimise the energy efficiency of the asset. The replacement of lifts, the installation of new cooling and heating pumps and the improvement of the BMS have contributed to the asset achieving energy certification level B, demonstrating a 40% reduction in consumption and a 53% reduction in CO₂ emissions.

To promote sustainable mobility, the building has electric vehicle chargers and a bicycle parking area.

The asset has a first-class tenant, strongly committed to sustainability, which has obtained two ISO certifications: 14001:2015 for Environmental Management and 50001:2018 for Energy Management. Both demonstrate that the tenant has systems in place to control and prevent the environmental impacts caused by the company on the environment and to implement an energy policy to manage all processes, products or services, which make use of energy and thus reduce consumption and increase energy efficiency.

The policies implemented and the remarkable asset management with an emphasis on sustainability have resulted in obtaining LEED O+M Gold level certification¹.



(1) En renovación.



(1) Currently being renovated.

5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
A2/M30 Madrid



SBA
9.902 m²



PLAZAS PARKING
223 (+15% eléctricas)

5 Botanic

Josefa Valcárcel 42, Madrid



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
Madrid A2/M30



GLA
9,902 sqm



PARKING SPACES
223 (+15% electric)

▼ 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 €/m²
Capex esperado	17M€
Capex esperado	1.717 €/m²
Inversión Total	40,5M€
Inversión Total	4.090 €/m²
Rentabilidad	≈6%

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



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

▼ 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. A finales de 2023 se firmó el alquiler del 100% del activo a una multinacional biofarmacéutica líder a nivel mundial que seleccionó Botanic como su nueva sede en España.

▼ 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.

▼ 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%

▼ RENTAL COMPARISON



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

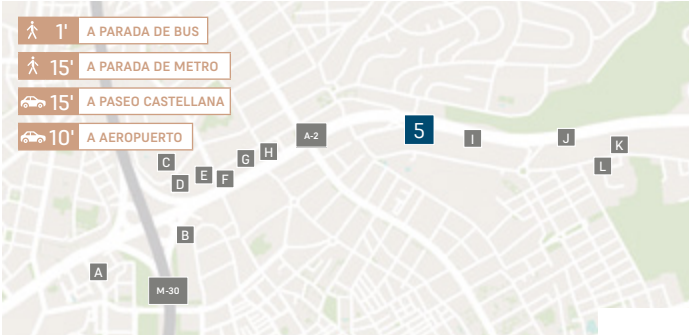
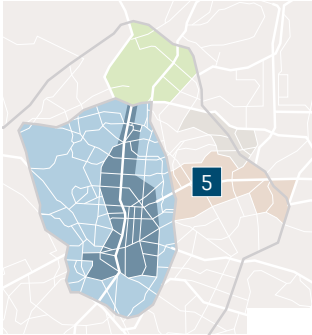
▼ DESCRIPTION

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. At the end of 2023, a lease agreement for the totality of the asset was signed with a world leading multinational biopharmaceutical firm that transferred its headquarters in Spain to Botanic.

▼ LOCATION

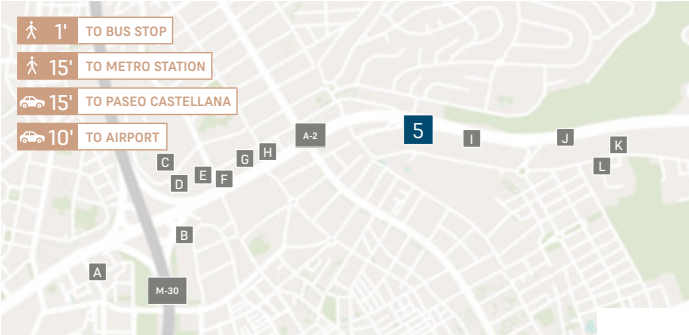
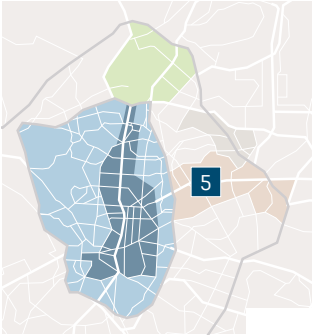
Offering quick and easy access to central Madrid and the airport, the property is located in the well-established M-30/A-2 submarket. This is an outstanding strategic location close to the CBD, the M-30 motorway and Madrid-Barajas airport. It benefits from excellent public transport links and an abundance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

▼ MAPA DE LA ZONA



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

▼ LOCAL MAP



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

▼ 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 con filtros fotocatalíticos, una preinstalación para el control de acceso rápido con escáner biométrico, iluminación LED anti-deslumbramiento y materiales con bajo impacto ambiental. Los filtros fotocatalíticos logran una mejor calidad del aire interior con un menor consumo energético que permiten alcanzar un ahorro anual energético de 50.245 kwh y un ahorro anual 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 3.000m² (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).

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 with photocatalytic filters 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).

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)

▼ DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/01/2019
Estrategia creación de valor	Arrendamiento
Precio neto de adquisición	39,3M€
Precio neto de adquisición	3.589 €/m²
Capex esperado	–
Capex esperado	–
Inversión Total	39,3M€
Inversión Total	3.589 €/m²
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

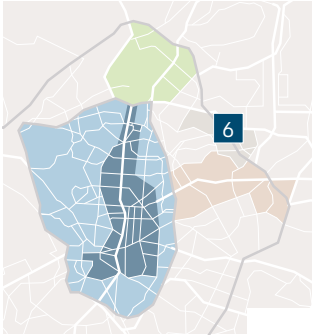
▼ DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalia, 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
- G Sacyr Flúor
- H Santa Lucía
- I Coca Cola
- J Sanitas
- K Pepsi
- L Endesa

▼ KEY FACTS

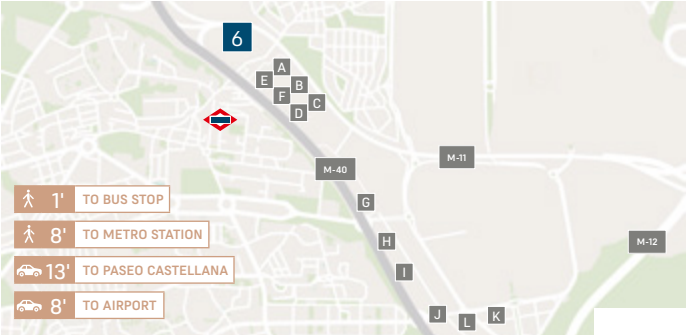
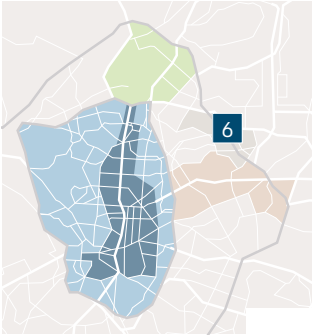
Acquisition Date	31/01/2019
Value-add Strategy	Lease-up and Re-leasing
Net Acquisition Price	€39.3m
Net Acquisition Price	3,589 €/sqm
Expected capex	–
Expected capex	–
Total Investment	€39.3m
Total Investment	3,589 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

▼ RENTAL COMPARISON



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

▼ LOCAL MAP



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

▼ DESCRIPTION

A stand-alone, highly efficient, LEED Gold-certified, Grade A office building located in the consolidated Cristalia 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.

▼ 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 30kwh 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 44% de la electricidad utilizada para este fin en 2023.

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.

Durante 2023 se ha llevado a cabo un análisis de los motores de las unidades de tratamiento del aire, sustituyendo el 66% de los mismos por unos más eficientes energéticamente. Así se ha logrado un ahorro en consumos del 52% y un ahorro económico de 9.000 euros al año.

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 property is fitted with energy-efficient lighting, smart HVAC systems and a recently upgraded Building Management System (BMS) to allow users to calibrate performance and resource use. SIPAP® air purification systems and SFEG® photocatalytic filters optimise internal air quality while reducing energy consumption. This has produced an annual energy saving of 88,093 kWh and an annual emissions saving of 62 tCO₂e.

Rooftop solar panels with a capacity of 30 kWh supply clean energy to communal areas. In addition, the solar thermal installation has made it possible to use solar energy to supply domestic hot water (DHW), accounting for 44% of the electricity used for this purpose in 2023.

Out of all the parking spaces, 15% are equipped with electric vehicle chargers, ensuring that the use of more sustainable means of transport is encouraged as much as possible among users.

During 2023, an analysis of the motors of the air treatment units was carried out, replacing 66% of them with more energy efficient ones. This has achieved a saving in consumption of 52% and an economic saving of 9,000 euros per year.

The improvements carried out in the asset translate into a 30% saving in consumption (kwh/sqm/year) and 52% in emissions (Kg CO₂/sqm/year) according to the latest energy efficiency certificate obtained, which has reached level B. It 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)



▼ 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 €/m²
Capex esperado	12M€
Capex esperado	824 €/m²
Inversión Total	49,7M€
Inversión Total	3.412 €/m²
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

▼ 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 han finalizado 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.

▼ 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

▼ DESCRIPTION

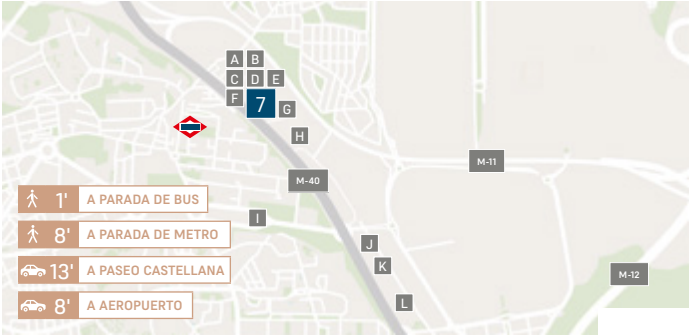
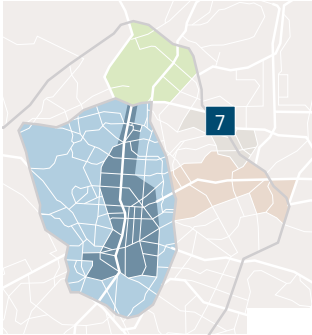
Originally designed as a data processing centre, this Grade A office building offers large floorplates (approximately 2,800 sqm) with excellent floor to ceiling height. The property comprises five above-ground floors, with a total area of approximately 14,565 sqm and two basement floors accommodating 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

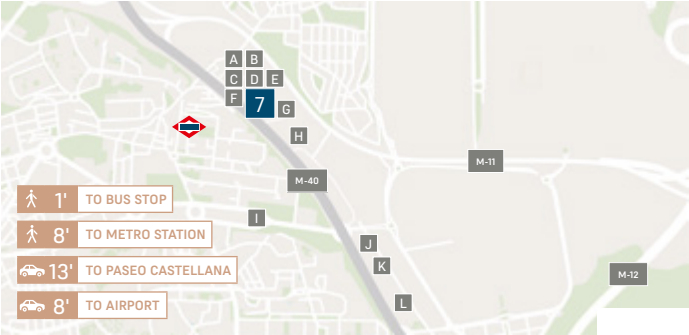
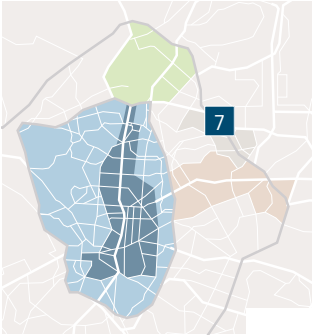
Located in the Campo de las Naciones area, once considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex can be very easily accessed from the 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.

▼ MAPA DE LA ZONA



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

▼ LOCAL MAP



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

▼ 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 TnCO₂e frente a sistemas tradicionales. Estas emisiones de carbono evitadas equivalen 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 (c.11% de la SBA).

Tras la reforma se ha obtenido la Certificación 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 ha conseguido la obtención de las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y Well Health & Safety.



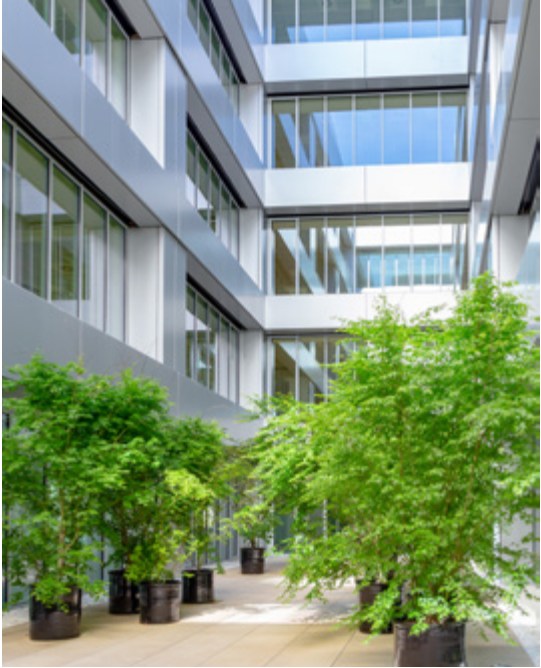
▼ SUSTAINABILITY

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 (CEE), 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)



▼ 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 €/m²
Capex esperado	26,2M€
Capex esperado	2.040 €/m²
Inversión Total	42M€
Inversión Total	3.271 €/m²
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

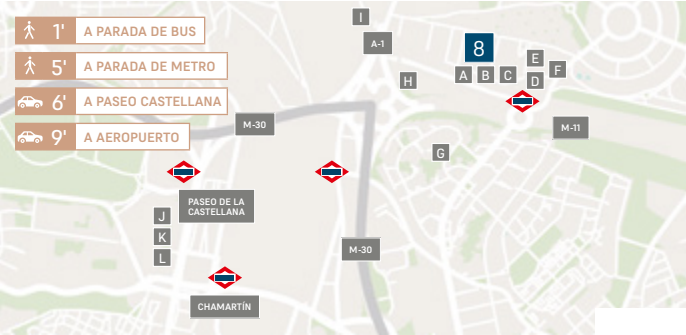
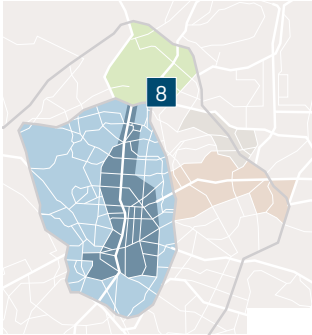
▼ DESCRIPCIÓN

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 incluirá 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

▼ KEY FACTS

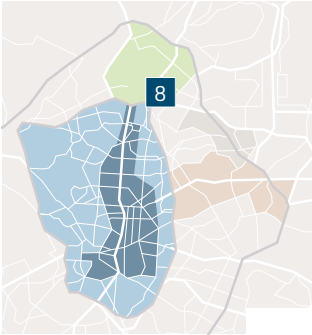
Acquisition Date	11/06/2020
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€15.8m
Net Acquisition Price	1,230 €/sqm
Expected capex	€26.2m
Expected capex	2,040 €/sqm
Total Investment	€42m
Total Investment	3,271 €/sqm
Yield on Cost	6-7%

▼ RENTAL COMPARISON



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

▼ 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

▼ 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.

▼ 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 apostó 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 100kw 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 garantice 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 Platinum 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 were the main focus. 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 Nuevo Activo¹

Josefa Valcárcel 38, Madrid

 **SECTOR**
Oficinas

 **UBICACIÓN**
A2/M30

 **SBA**
11.600 m²

 **PLAZAS PARKING**
167

(1) Nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de promesa de compra; adquisición prevista en 2025.

9 New Asset¹

Josefa Valcárcel 38, Madrid

 **PROPERTY TYPE**
Offices

 **LOCATION**
A2/M30

 **GLA**
11,600 sqm

 **PARKING SPACES**
167

(1) New office asset secured through a promise to purchase agreement; acquisition expected in 2025.



10 Guadalix

Ctra. A-I Km 32, San Agustín de Guadalix, Madrid



SECTOR
Logístico



UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo



SBA
25.694 m²



MUELLES DE CARGA
29

10 Guadalix

Road A-I Km 32, San Agustín de Guadalix, Madrid



PROPERTY TYPE
Logistics



LOCATION
Madrid Tier 2



GLA
25,694 sqm



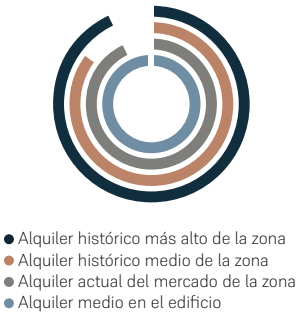
LOADING BAYS
29



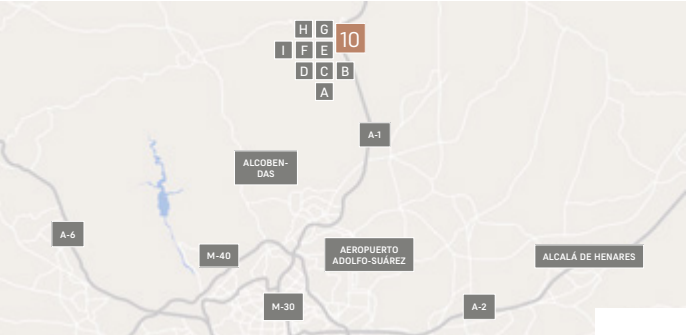
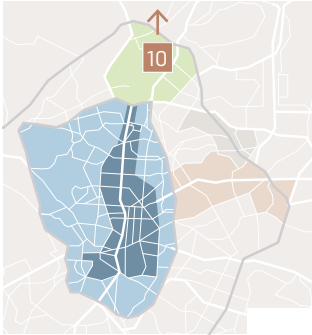
▼ DATOS CLAVE

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 €/m²
Capex esperado	3M€
Capex esperado	117 €/m²
Inversión Total	19,4M€
Inversión Total	755 €/m²
Rentabilidad	≈10%

▼ COMPARATIVA DE RENTAS



▼ 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

▼ DESCRIPCIÓN

Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, hacia dónde 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 9,5m así como aproximadamente 100 plazas de aparcamiento para el uso de los empleados.

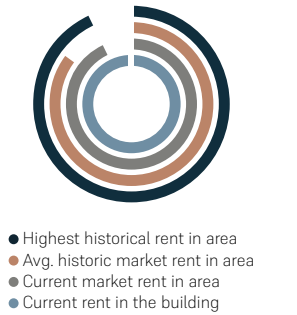
▼ UBICACIÓN

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.

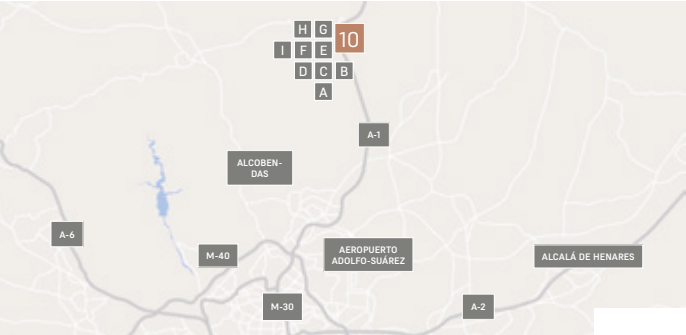
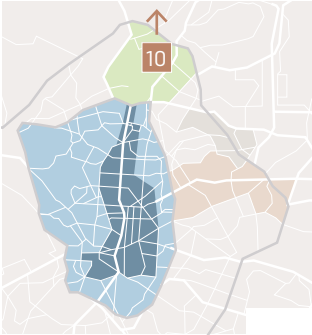
▼ KEY FACTS

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



▼ 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

▼ 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.

▼ SOSTENIBILIDAD

En 2022, tras llegar a un acuerdo con el inquilino, se llevó a cabo una serie de mejoras en las instalaciones que han permitido 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 ha instalado un parking para bicicletas y un 6% de las plazas de parking cuentan ya con cargadores para vehículos eléctricos. Se inició el proceso de certificación BREEAM y se han que finalizado 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 which have resulted in an increase of 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.



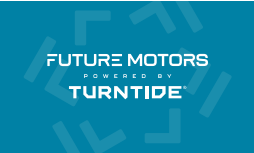
Gestión activa

Una importante labor del equipo de Árima es sacarle el máximo partido a la cartera existente. Durante 2023 hemos materializado esta gestión a través de dos grandes bloques:

- 1. Implementación de mejoras. Intervenciones que llevamos a cabo anualmente buscando mejorar la calidad del activo y conseguir significativos impactos en su eficiencia y en el bienestar de los inquilinos.
- 2. Rotación de activos. El equipo mantiene un análisis constante del mercado en busca de oportunidades de inversión. Del mismo modo, analiza la situación de la cartera de manera objetiva, para detectar cuándo un activo alcanza su máximo potencial y valor estratégico. Una vez identificada esta situación, el equipo valora oportunidades de desinversión enfocadas a aportar la mayor rentabilidad al accionista.

IMPLEMENTACIÓN DE MEJORAS

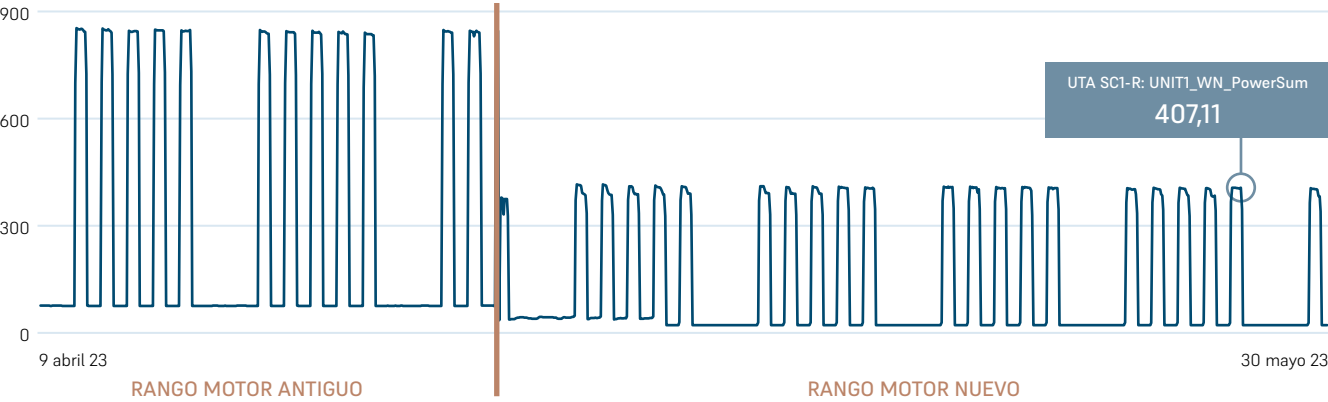
El equipo de Árima participa de manera activa en distintos foros especializados en eficiencia energética, dónde se muestran las bondades de los avances tecnológicos de cara a un uso sostenible de los recursos. Durante uno de estos eventos coincidimos con parte del equipo de Future Motors, empresa especializada en motores con una moderna tecnología que permite reducir el consumo de las instalaciones de climatización y ventilación.



En 2023 hemos realizado un análisis de los sistemas de climatización de Cristalia para buscar mejorar su eficiencia. Se han sustituido el 66% de los motores de las UTAS de Cristalia por motores inteligentes Turntide de Future Motors. Estos nuevos motores inteligentes reducen la energía consumida y, por tanto, la huella de carbono del activo y ofrecen un retorno de la inversión vía ahorro en consumos.

Hemos realizado un análisis del consumo de la climatización antes y después de la sustitución para poder obtener datos reales de las mejoras tanto energéticas como económicas obteniendo resultados muy positivos:

- > Ahorro consumo: 52%
- > Ahorro económico: +9k€/año
- > Retorno de la inversión: 2 años



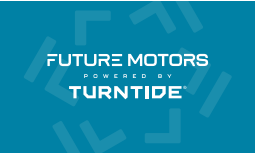
Active management

An important task of the Árima team is to make the most of the existing portfolio. During 2023 we have materialised this active management through two major blocks:

- 1. Implementation of improvements. Interventions that we carry out annually, seeking to improve the quality of an asset and achieve significant impacts on its efficiency and the well-being of tenants.
- 2. Capital recycling. The team maintains a constant analysis of the market in search of investment opportunities. It also analyses the situation of the portfolio objectively, to detect when an asset reaches its maximum potential and strategic value. Once this situation has been identified, the team assesses divestment opportunities focused on providing the highest return to the shareholder.

IMPLEMENTATION OF IMPROVEMENTS

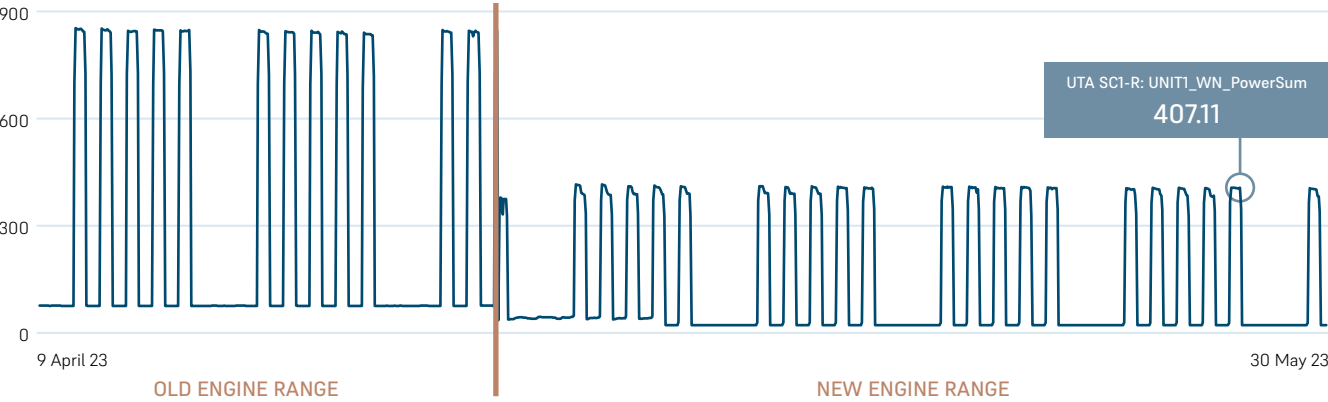
Árima's team actively participates in various forums specialised in energy efficiency, where professionals discuss the benefits of technological advances for a sustainable use of resources. During one of these events, we met part of the team from Future Motors, a company specialising in motors with modern technology that reduces the consumption of air conditioning and ventilation installations.



In 2023 we carried out an analysis of Cristalia's air-conditioning systems in order to improve their efficiency. We replaced 66% of the motors in Cristalia's UTAS with Turntide smart motors from Future Motors. These new smart motors reduce the energy consumed and, therefore, the carbon footprint of the asset and offer a return on investment via savings in consumption.

We have carried out an analysis of the air conditioning consumption before and after the replacement in order to obtain real data on both energy and economic improvements, obtaining very positive results:

- > Consumption savings: 52%
- > Economic savings: +9k€/year
- > Return on investment: 2 years



ROTACIÓN DE ACTIVOS

Durante el año 2023, gracias a la materialización del valor de los proyectos completados, se ha llevado a cabo la rotación de activos dentro de la cartera. La monitorización activa por parte del equipo de todas las oportunidades de mercado ha permitido realizar importantes operaciones. De esta manera creamos valor para nuestros accionistas a través de operaciones que garanticen un desarrollo sostenible de nuestra actividad.

Manteniendo nuestra prudencia y disciplina inversora, se han completado en 2023 los siguientes movimientos de cartera que aportan valor añadido al porfolio y a la Compañía:

- > La venta del activo María de Molina se completó en octubre de 2023 por un precio en línea con su valoración de junio 2023. Los ingresos generados por el activo se han multiplicado por 9 tras la reforma llevada a cabo en las plantas y el vestíbulo así como gracias al aumento de la ocupación (100% a fecha de venta) y la subida de los alquileres.
- > La compra de Torrelaguna, inmueble de oficinas con un importante potencial de reversión, por un total de 29,75 millones de euros. Se trata de un edificio exento de Clase A y se encuentra 100% ocupado por un inquilino de alto nivel.
- > La firma de un acuerdo de promesa de compra firmado para la adquisición de otro inmueble de oficinas en Madrid, por un importe de 15,3 millones de euros¹.

▼ Rotación de activos



María de Molina

Ubicación	Madrid CBD
Fecha de adquisición	Dic. 18 / Feb. 19
Precio de venta	30,4 M€ (Jun. 23 GAV)
P. Venta / P. Venta Ajustado	7.553/7.344 €/m²
SBA	4.025 m²
Plazas parking	24
Rendimiento de salida	4,7%

VENDIDO



Torrelaguna

Ubicación	Madrid Centro
Fecha de adquisición	Jun. 23
Precio de venta	29,8 M€
P. Venta / P. Venta Ajustado	2.662/1.919 €/m²
SBA	11.174 m²
Plazas parking	303
Rendimiento de salida	aprox. 7%

ADQUIRIDO



Nuevo Activo¹

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	11.600 m²
Plazas parking	167
Estrategia	Reforma integral
Precio acordado	15,3 M€

PROMESA DE COMPRA

(1) Acuerdo de promesa de compra. Pago anticipado de 2,1 millones de euros abonados con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto en 2025).

CAPITAL RECYCLING

During 2023, thanks to the crystallisation of the value of completed projects, we have started to recycle capital within the portfolio. The team's active monitoring of all market opportunities has enabled significant transactions to take place. In this way we create value for our shareholders through transactions that ensure the sustainable development of our business.

In line with our prudence and investment discipline, the following transactions were completed in 2023, adding value to the portfolio and to the Company:

- > The sale of the María de Molina asset was completed in October 2023 for a price in line with its June 2023 valuation. Asset rental income raised 9x post refurbishment, driven by the refurbishment of the floors and lobby as well as the increase in occupancy (100% at the date of sale) and the rental uplift.
- > The purchase of Torrelaguna, an office building with significant reversion potential, for a total of 29.75 million euros. It is a Class A exempt building and is 100% occupied by a high-end tenant.
- > The agreement to acquire another office property in Madrid, for an amount of 15.3 million euros¹.

▼ Capital recycling



María de Molina

Location	Madrid CBD
Acquisition date	Dec. 18 / Feb. 19
Selling price	€30.4M (Jun. 23 GAV)
Selling price / Adj. S. price	7,553 / 7,344 €/sqm
GLA	4,025 sqm
Parking units	24
Exit Yield	4.7%

SOLD



Torrelaguna

Location	Inner Madrid
Acquisition date	Jun. 23
Selling price	€29.8M
Selling price / Adj. S. price	2,662 / 1,919 €/sqm
GLA	11,174 sqm
Parking units	303
Exit Yield	aprox. 7%

ACQUIRED



New Asset¹

Location	Madrid A2-M30
GLA	11,600 sqm
Parking units	167
Strategy	Full refurbishment
Agreed price	€15.3M

PURCHASE AGREEMENT

(1) Promise to purchase agreement signed. An advanced payment of €2.1 million has been made upon signature of the agreement, with the remainder to be paid once the building is vacated (expected 2025).

Valoración

359M€

GAV
Dic. 23¹

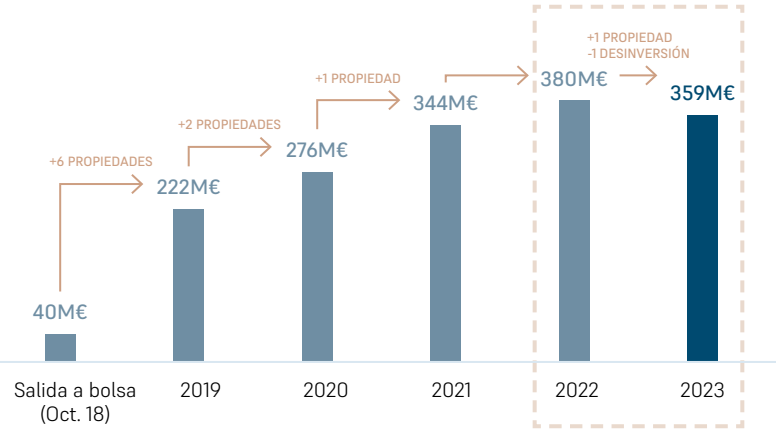
+22%

vs. inversión total²
desde salida a bolsa

A finales del ejercicio 2023, el valor de los activos de Árima se ha situado en 359 millones de euros, experimentado un crecimiento del +22% sobre la inversión total². En términos comparables (12 meses *LfL*) la valoración ha descendido un 5,8% durante el año debido, fundamentalmente, a la expansión de yields producida en el mercado y asociada al incremento de los tipos de interés. No obstante, el valor de la cartera se mantiene considerablemente resiliente gracias a la calidad del porfolio.

La rotación de activos durante el año se ve reflejada en la valoración a 31 de diciembre de 2023. Por un lado, está incluida en la valoración de Torrelaguna, inversión llevada a cabo en junio. Por otro lado, están excluidas: (i) María de Molina, activo vendido durante el año en línea con su valoración (GAV junio 2023), (ii) y el acuerdo de compromiso de compra firmado a finales de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid³.

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 2023, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).



(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023. (2) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración. (3) El compromiso de compra firmado a final de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid no está incluido en la valoración del porfolio de la Compañía a 31 de diciembre de 2023.



Valuation

€359M

GAV
Dec. 23¹

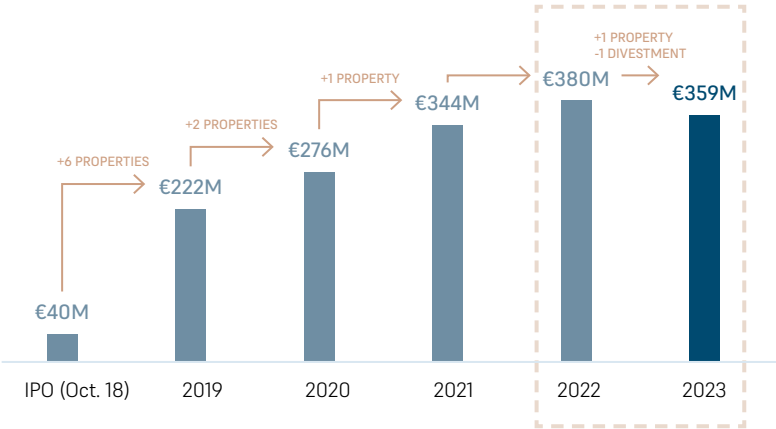
+22%

vs. total investment²
since IPO

At the end of 2023, the value of Árima's assets stood at €359 million, up +22% versus total investment². In comparable terms (12 months *LfL*), the valuation declined 5.8% during the year, mainly driven by market yield expansion associated with the increase in interest rates. However, the value of the portfolio remains relatively resilient thanks to the higher quality of the portfolio.

The asset turnover during the year is reflected in the valuation at 31 December 2023. On the one hand, the valuation includes the asset Torrelaguna, acquired in June. On the other hand, the following are excluded: (i) María de Molina, asset sold during the year in line with its valuation (GAV June 2023), (ii) and the purchase commitment agreement signed at the end of the year for the acquisition of an office asset in Madrid³.

Our portfolio was valued by CBRE Valuation Advisory based on market prices at 30 June and 31 December 2023, following the guidance set out in the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Red Book.



(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2023. (2) Total investment includes acquisition price plus capex invested as of the valuation date. (3) The purchase commitment signed at year-end for the acquisition of an office asset in Madrid is not included in the valuation of the Company's portfolio at 31 December 2023

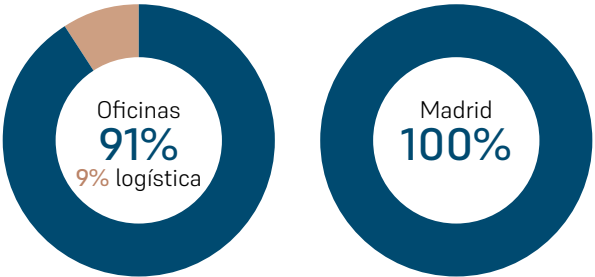
OFICINAS

Árima cuenta a 31 de diciembre de 2023 con una cartera de oficinas de 83.634 m² y 1.642 plazas de aparcamiento. El crecimiento en rentas de las oficinas en explotación, así como el avance de los proyectos de rehabilitación han contribuido a que el porfolio alcance un valor de 328 millones de euros. La valoración reconoce la gestión activa del porfolio de oficinas durante el ejercicio.

Durante el año se han firmado c.10.500 m² de arrendamientos, incrementando la ocupación de la cartera en +810pb en términos comparables¹. Destaca el arrendamiento de Botanic a una empresa multinacional biofarmacéutica líder mundial, que selecciona al activo como su nueva sede en España. Este acuerdo garantiza unos ingresos anuales adicionales de aprox. 2,5 millones de euros. Así, la Compañía alcanza un +64% de incremento medio de nivel de renta en activos reformados.

Además, las reformas de los activos en desarrollo han continuado progresando, finalizando un proyecto de oficinas en el periodo (Cadenza: ~14.500 m²). Otros dos proyectos de oficinas continúan en curso (Pradillo y Dune: ~25.000 m²).

▼ GAV por sector y ubicación



LOGÍSTICO

A 31 de diciembre de 2023, la valoración del activo logístico, de 25.694 m² y que cuenta con 29 muelles de carga, se sitúa en 31 millones de euros.

El año 2023, ha sido el primer ejercicio completo en el que se han podido apreciar las contribuciones de las mejoras energéticas llevadas a cabo en la nave logística para modernizar las instalaciones y reducir los consumos. Las medidas de eficiencia energética de la nave logística de frío logran una reducción del 40% del consumo energético de la red y una rentabilidad sobre la inversión del 10%.

Estas actuaciones ponen de manifiesto el enfoque sostenible de la estrategia de Árima.

	Tipo de activo		
	Oficinas	Logístico	Total
Activos	8	1	9
SBA (m²)	83.643	25.694	109.336
Plazas de aparcamiento (uds.)	1.642	0	1.642
Precio neto de compra (M€)	224	16,4	240
Precio de adquisición/m² (€)	1.557	638	n.a.
Valor de mercado (M€)	328	31	359
LTV Bruto	40,22%	39,03%	40,12%

(1) Compara los inmuebles de la cartera a 31/12/2023 que formaban parte de la cartera a 31/12/2022.

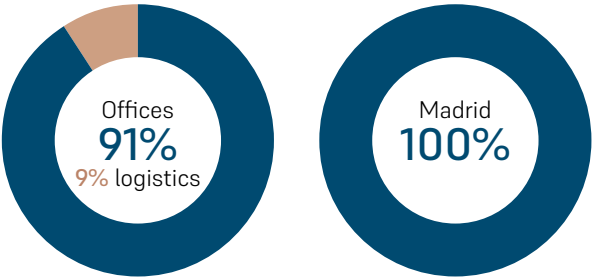
OFFICES

At 31 December 2023, Árima's office portfolio stood at 83,634 sqm and 1,642 parking spaces. Rent uplift in offices in operation as well as the progress of ongoing refurbishment works have set the value at €328 million euros. The valuation recognises the active management of the portfolio carried put during the period.

In terms of occupancy, during 2023 the Company signed leases for a total of c.10,500 sqm increasing the portfolio occupancy by +810 bp in comparable terms¹. The Botanic building has been fully leased during the year to a world leading multinational biopharmaceutical firm transferring its headquarters in Spain to Botanic. This agreement secures an additional annual income of c.€2.5 million euros. Thus, the Company achieves new office leases signed at an average +64% rent uplift on refurbished assets.

The progress of ongoing refurbishment works remains on course. One project has been delivered during the period (Cadenza: ~14,500 sqm) and two other projects remain ongoing (Pradillo and Dune: ~25,000 sqm).

▼ GAV by sector and location



(1) 12-month like-for-like compares the properties at 31/12/2023 that were also part of the portfolio at 31/12/2022.

LOGISTICS

The logistics platform, which extends to 25,694 sqm and comprises 29 loading bays, was valued at 31 December 2023 at €31 million.

The year 2023 was the first full year with the warehouse operating with the contributions of the energy improvements made to enhance the platform's energy performance in the interests of modernisation and consumption reduction. The energy efficiency measures helped achieve a 40% reduction in the network's energy consumption and a return on investment of 10%.

These initiatives demonstrate the extent of Árima's commitment to ESG in its corporate strategy.

	Property type		
	Offices	Logistics	Total
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	83,643	25,694	109,336
Parking spaces (units)	1,642	0	1,642
Net acquisition price (€M)	224	16.4	240
Acquisition price per sqm (€)	1,557	638	n.a.
Market value (€M)	328	31	359
Gross LTV	40.22%	39.03%	40.12%



5

Ejercicio 2023 2023 Full year

Entorno	120
Market climate	121
El futuro: palancas de crecimiento	130
The future: growth drivers	131
Nuestros resultados financieros	132
Our financial results	133
EPRA <i>reporting</i> financiero	134
EPRA financial reporting	135

Entorno

El PIB español creció un 2,5% en 2023, volviendo a los niveles pre-pandemia. Entre los sectores clave que han impulsado esta mejora se encuentra el turístico, que atrajo a unos 85 millones de visitantes durante el año. El desempleo también mostró signos positivos, con una tasa del 11,76% a finales de año con unos 20,25 millones de personas registradas como demandantes de empleo.

A lo largo de 2023, la política de subida de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE) tuvo sus efectos deseados sobre la inflación en España. En diciembre de 2023, el IPC había caído al 3,4%, uno de los más bajos de la Unión Europea (UE) y 200 puntos básicos por debajo de la media comunitaria. Desde octubre, el BCE ha mantenido los tipos estables con la perspectiva de una reducción si el crecimiento de los precios se mantiene limitado. Sin embargo, como analizaremos más adelante, los tipos de interés más altos han impactado significativamente en los volúmenes y valores de las transacciones inmobiliarias.

OFICINAS

En cuanto al mercado de oficinas, por lo general, las empresas han implantado un sistema de trabajo híbrido en el que los empleados van a la oficina tres o cuatro días a la semana y trabajan desde casa el resto. Los empresarios están descubriendo que la ubicación, el diseño y los servicios de las oficinas son fundamentales para mantener, o incluso aumentar, los niveles de asistencia a las mismas. Esto favorece claramente a los edificios de clase A de mayor calidad. Las certificaciones de sostenibilidad y bienestar ocupan ahora un lugar destacado en las decisiones de los inquilinos. Los expertos en el sector inmobiliario señalan sistemáticamente una menor tasa de desocupación y unas rentas más elevadas en los espacios de mayor calidad. Además, JLL informa de que los niveles de ocupación se sitúan ahora en torno al 70%. Es uno de los más altos de Europa y se acerca a los niveles anteriores a Covid.

Market climate



Spain's GDP expanded by 2.5% in 2023 returning it to pre-pandemic levels. Key sectors in this improvement include the tourist sector which attracted some 85M visitors during the year. Unemployment also showed positive signs with the rate standing at 11.76% at year end with some 20.25M people registered for employment.

During the course of 2023, the European Central Bank's (ECB) policy of increasing interest rates had its desired effects on inflation in Spain. By December 2023, CPI had fallen to 3.4%, one of the lowest in the European Union (EU) and 200 bps below the EU average. From October, the ECB has held rates stable with the prospect of a reduction if price growth continues to be limited. However, as we shall discuss later, the higher interest rate environment would have a significant impact on real estate transaction volumes and values.

OFFICES

In terms of the office market, as a general rule, companies have implemented a hybrid working system in which employees are in the office three to four days a week and work from home for the remainder. Employers are discovering that office location, design and amenities are key to maintaining, or indeed increasing office attendance levels. This clearly favors the highest quality Class A designated buildings. Sustainability and wellbeing certifications are now to the fore in occupiers' decisions. Real Estate advisors consistently point to lower vacancy and higher rents in higher quality space. Additionally, JLL report that staff occupation levels have now reached around 70%. This is one of the highest in Europe and close to pre-Covid levels.

Madrid

JLL registró una contratación de oficinas de 443.000 m² en 2023, ligeramente por debajo de la media de años anteriores de 500.000 m². Sin embargo, hay ciertos matices: la contratación aumentó en el centro de la ciudad, mientras que cayó en los submercados más periféricos. Además, según Savills, el número de operaciones de más de 5.000 m² fue un 50% inferior a los niveles de 2019 anteriores al Covid. Claramente, la escasez de estas operaciones más grandes ha tenido un impacto en el volumen de contratación, ya que el número de operaciones más pequeñas fue similar al de 2019. El último trimestre se caracterizó por un nivel de actividad muy bajo, un 40% menor que en el año anterior. Sin embargo, 2024 comenzó con la firma de varias grandes operaciones que se habrían negociado en 2023 pero que no se cerraron antes de final de año.

Las tasas de desocupación se sitúan en la actualidad ligeramente por debajo del 10%, aunque existe una diferencia entre los submercados situados dentro de la M-30, y aquellos situados fuera. Esto demuestra que la demanda actual se centra más en las zonas céntricas. Del mismo modo, según informa JLL, la desocupación de espacios de Clase A es de apenas un 2%.

En cuanto a futuros proyectos, las cifras se han contraído debido a la falta de oportunidades de desarrollo en zonas clave, el aumento de los costes y de los tipos de interés. Savills estima que la cartera de espacio especulativo para los próximos dos años es de 342.000 m².

Los alquileres *prime* han vuelto a aumentar debido a la importante demanda de espacio en las zonas CBD. CBRE ha aumentado su cifra hasta los 40 euros/m²/mes, lo que supone un incremento interanual del 8%. Es probable que esta tendencia continúe el año que viene.

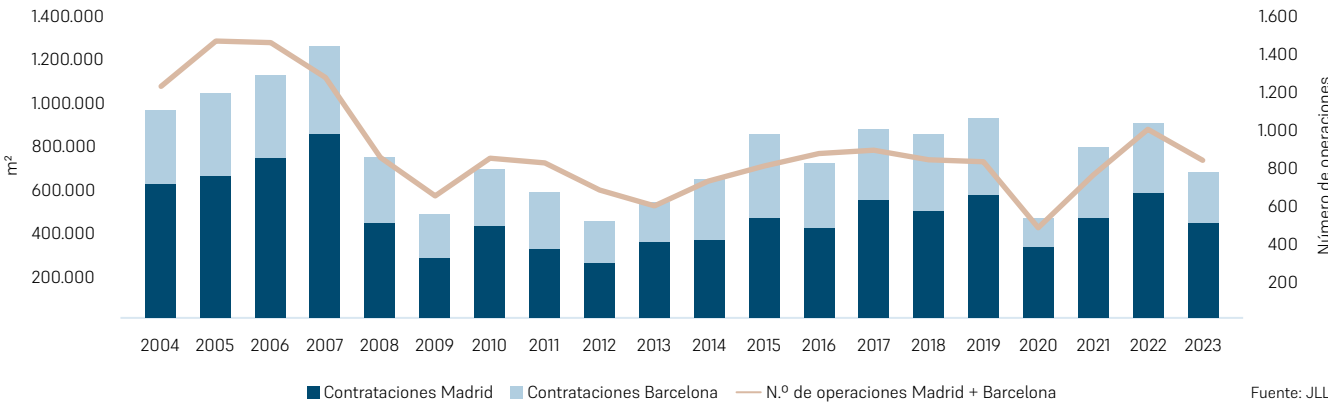
Barcelona

En 2023, la contratación descendió un 26% respecto al año anterior, situándose en 238.000 m². Según Savills, la media de la ciudad se sitúa en torno a los 300.000 m². Dicho esto, la contratación mejoró en el centro de la ciudad y en el CBD gracias a varios proyectos de rehabilitación que salieron al mercado y fueron arrendados. Un factor clave para explicar la escasa demanda son las empresas tecnológicas, muchas de las cuales se han mantenido al margen o han reducido su espacio.

En general, las tasas de desocupación han aumentado del c.5% antes del Covid al 12,6% actual en gran parte por el importante desarrollo del espacio en la zona 22@ de la ciudad. La combinación de espacios de clase A modernos y de nueva construcción en una zona de uso mixto atractiva, bien comunicada y bordeada por el mar demostró ser una razón de peso para que las empresas, especialmente las tecnológicas, buscaran espacios en esta zona. En 2019, la demanda fue tan alta que se firmaron 19 pre-alquileres en Barcelona. Esto despertó el interés de los promotores: el 22@ contenía una buena oferta de solares urbanizables para oficinas. Sin embargo, mientras se entregaban 280.000 m² en los dos últimos años, la demanda se ha ido agotando. Como consecuencia, las tasas de desocupación en 22@ han pasado del 0,5% en 2019 a alrededor del 25% a finales de 2023. Además, JLL estima que el 43% de la futura cartera de proyectos de la ciudad se encuentra en este submercado.

Por contraposición, los niveles de desocupación en las ubicaciones del CBD y del centro de la ciudad son mucho más ajustados: las mejores zonas registran un 3,6% de disponibilidad. En estas circunstancias, los alquileres *prime* siguen subiendo ligeramente (en la actualidad se sitúan en torno a los 29 €/m²/mes). Una vez más, esto demuestra el gran interés por las ubicaciones *prime* aun en un mercado ligeramente más débil.

▼ Contratación de oficinas Madrid y Barcelona



Madrid

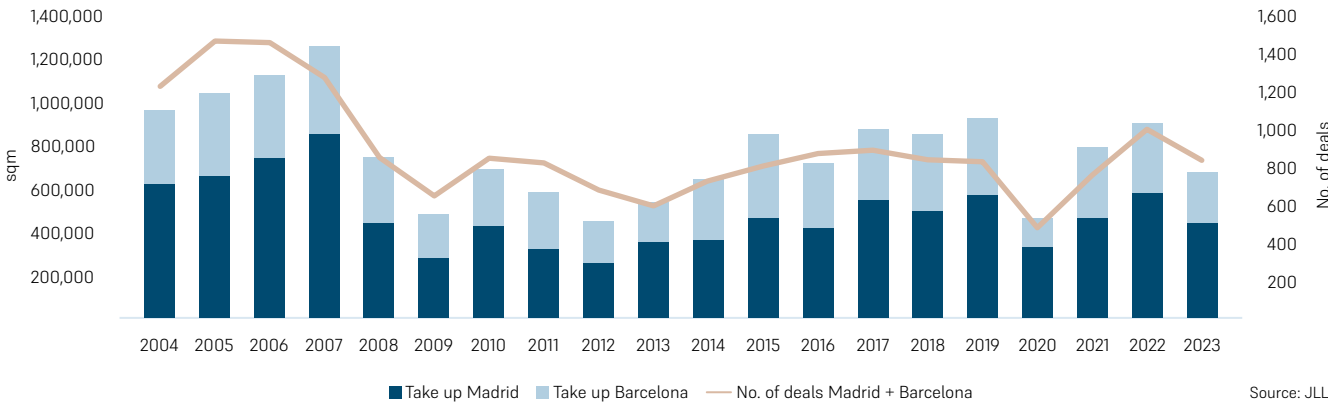
Office take-up was registered by JLL at 443,000 sqm in 2023. Slightly below long-term average of 500,000 sqm. However, the situation is slightly more nuanced. Take up increased in the city centre while it fell in more peripheral submarkets. Furthermore, the number of deals over 5,000 sqm was 50% below 2019 pre-Covid levels according to Savills. Clearly, the shortage of these larger leases has impacted on the take up volume as the number of smaller deals was similar to 2019. The final quarter was characterized by a very low level of activity – some 40% less than the previous year. However, 2024 began with the signature of several large transactions that would have been negotiated in 2023 but did not close before year end.

Vacancy rates are currently just under 10% for the city as a whole although there is a difference between submarkets inside Madrid's inner ring road the M-30 and those outside. This demonstrates that current requirements are more focused on central areas. Likewise, JLL report that vacancy of Grade A space is a mere 2% of the overall market.

In terms of future development, the pipeline figures have contracted due to the lack of development opportunities in key areas, the increase in costs and in interest rates. Savills estimated that the pipeline of speculative space for the coming two years is 342,000 sqm.

Prime rents have once again increased due to significant demand for space in CBD areas. CBRE have increased their figure to € 40 /sqm/ month which is an 8% increase year on year. This trend is likely to continue in the coming year.

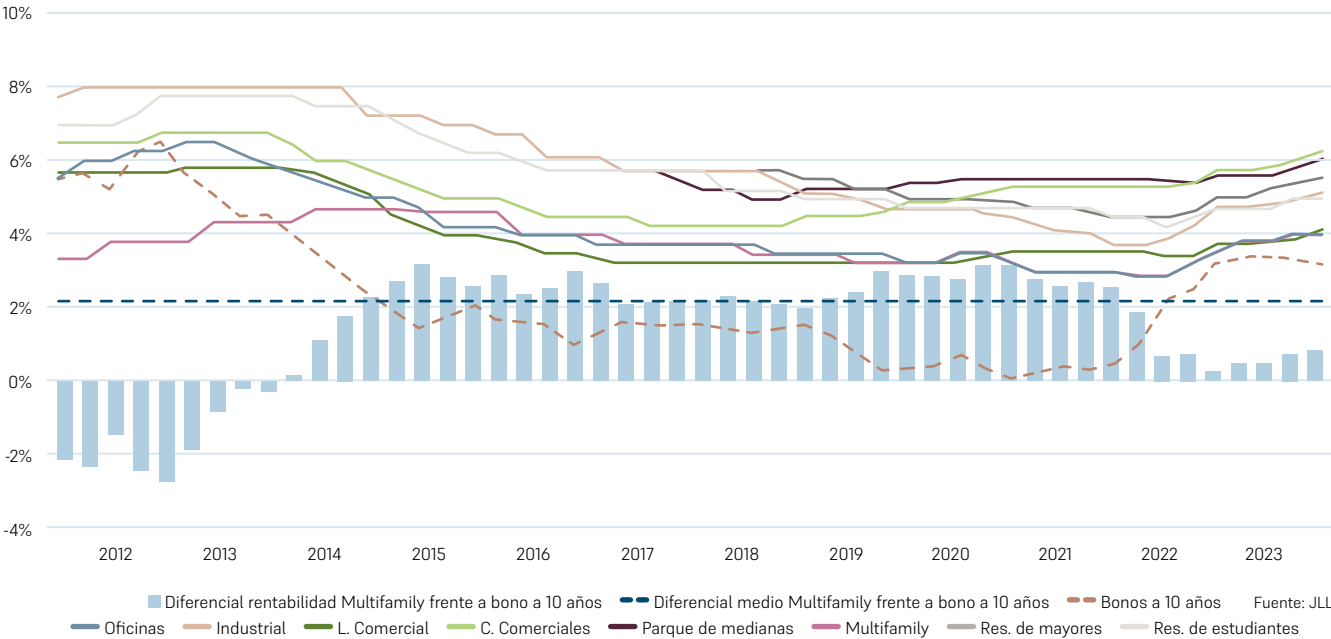
▼ Office Take Up Madrid & Barcelona



Mercado de inversión

Los niveles generales de inversión cayeron bruscamente en 2023, debido a la subida de los tipos de interés. Los volúmenes de inversión se redujeron un 50% en comparación con el año pasado, con Barcelona sufriendo más que Madrid, con sólo 260 millones de euros en transacciones (un 73% menos que el año anterior). En conjunto, el mercado de oficinas aportó unos 1.300 millones de euros en transacciones. Los principales protagonistas durante el ejercicio fueron los *family offices*, que aprovecharon la ausencia de inversores institucionales para asegurar sus inversiones en el sector. Se centraron en edificios en las zonas CBD totalmente alquilados con lotes inferiores a 50 millones de euros. Las rentabilidades *prime* han aumentado hasta el 4,75% en ambas ciudades.

▼ Rentabilidad del mercado de inversión *prime* 2023



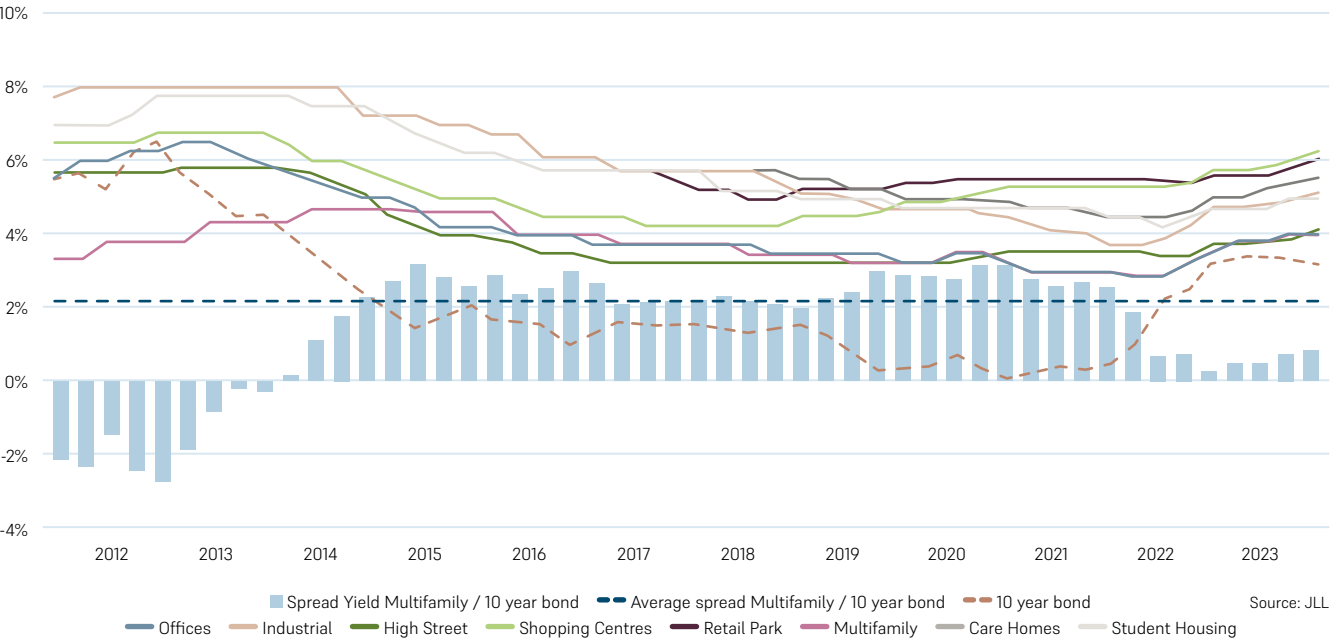
Sector	Rentabilidad <i>prime</i> 4T 2023	% var trimestral	% var anual
Oficinas	4,75%	25 bp	85 bp
Industrial	5,15%	15 bp	40 bp
Local Comercial	4,15%	25 bp	40 bp
Centros Comerciales	6,25%	25 bp	50 bp

Sector	Rentabilidad <i>prime</i> 4T 2023	% var trimestral	% var anual
Parque de medianas	6,05%	25 bp	45 bp
Multifamily	4,00%	0 bp	50 bp
Residencias de mayores	5,50%	15 bp	50 bp
Residencias de estudiantes	5,00%	0 bp	25 bp

Investment

Overall investment levels fell sharply in 2023 as rising interest rates hit home. Investment volumes were down 50% year on year with Barcelona suffering more than Madrid with only € 260 M transacted – 73% less than the previous year. Overall, the office market contributed some €1.3 Bn of transactions. The main protagonists in this period were family offices which took advantage of the absence of institutional investors to secure investments in the sector. Their main focus were fully leased, CBD buildings with lot sizes below € 50 Mn. Prime yields have increased to 4.75% in both cities.

▼ Prime Real Estate Yields 2023



Sector	Prime Yield Q4 2023	% QoQ var	% YoY var
Offices	4,75%	25 bp	85 bp
Industrial	5,15%	15 bp	40 bp
High Street	4,15%	25 bp	40 bp
Shopping Centres	6,25%	25 bp	50 bp

Sector	Prime Yield Q4 2023	% QoQ var	% YoY var
Retail Park	6,05%	25 bp	45 bp
Multifamily	4,00%	0 bp	50 bp
Care Homes	5,50%	15 bp	50 bp
Student Housing	5,00%	0 bp	25 bp

LOGÍSTICA

Madrid

La contratación bajó en 2023, al adaptarse los mercados al nuevo entorno económico, en comparación con las cifras récord de 2021 y 2022. Sin embargo, según JLL, a pesar de la caída del 21%, la contratación se situó un 24% por encima de la media de los últimos diez años y alcanzó casi 908.000 m². De hecho, Savills clasifica el 2023 como el tercer mejor año de contratación desde que se tienen registros. Según JLL, las empresas de logística de terceros (3PL) dominaron la contratación, con un 80% de las operaciones. El menor crecimiento del comercio electrónico también contribuyó al descenso de las cifras a escala nacional. La mayoría de las operaciones se localizaron en zonas del sur de la ciudad y del Corredor de Henares, en torno a la autovía A2 (Madrid-Barcelona).

El ejercicio 2023 también batió récords en cuanto a la cantidad de *stock* nuevo que salió al mercado. Según Savills, unos 980.000 m² se sumaron a la oferta de la región elevando el total a casi 13 millones de m². El 64% del nuevo *stock* salió al mercado sin inquilino, lo que elevó la tasa de desocupación hasta el 9,6%. La mayor parte de la disponibilidad se encuentra en los submercados más consolidados de la autopista A4 al sur de Madrid y el corredor A2. Además, Savills estima que en los próximos dos años se incorporarán al *stock* 1,64 millones de metros cuadrados más. De ellos, alrededor de 1,3 millones son especulativos.

Según CBRE, los alquileres *prime* se sitúan en 6,50 euros/m²/mes. Se trata de un ligero aumento con respecto al año anterior. Sin embargo, dadas las tasas de desocupación y las previsiones, resulta arriesgado anticipar aumentos de los alquileres en el mercado en su conjunto.

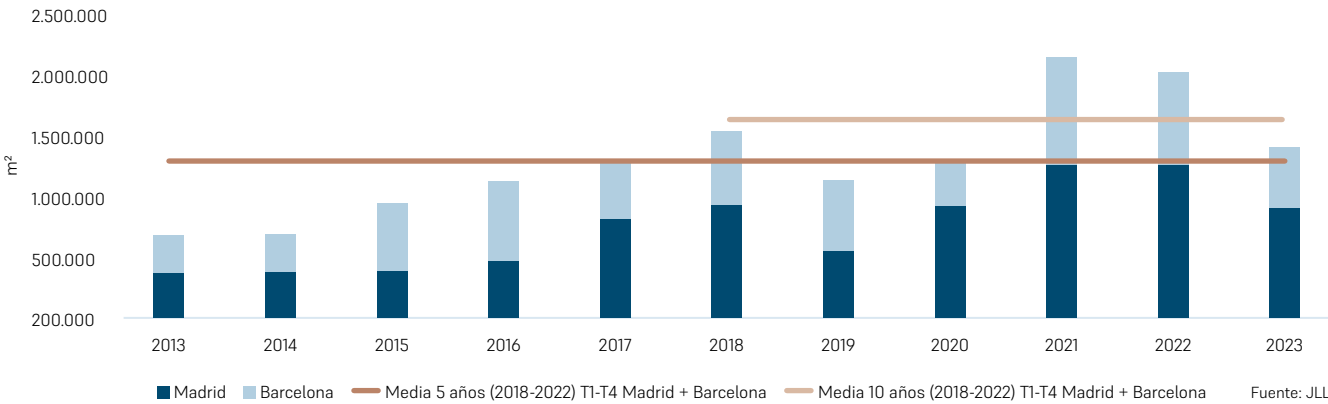
Cataluña

Los niveles de contratación en Cataluña cayeron un 38% durante el año, según Savills. Entre los factores que han contribuido a este descenso se encuentran la ralentización de la contratación por parte del comercio electrónico y las operaciones más pequeñas. De hecho, a pesar de que se firmaron un mayor número de contratos en el periodo, la superficie media cayó un 33%. En este caso, las empresas de logística de terceros (3PL) fueron menos dominantes, firmando aproximadamente el 50% de los arrendamientos del año. Según JLL, el año terminó con 506.000 m² de contratos de arrendamiento.

A pesar de que se sumaron unos 770.000 m² al *stock* de la región durante 2023, las tasas globales de desocupación se mantuvieron contenidas por debajo del 5%. Esta cifra se ve sesgada por una mayor desocupación en las zonas periféricas (12%), donde se encuentra más del 40% del *stock* vacío. En 2024 se prevé la entrega de aproximadamente 315.000 m² de nuevo *stock* especulativo, menos de la mitad que el año anterior.

Los alquileres *prime* volvieron a subir en 2023, con el *stock* de mejor calidad en las zonas *prime* alcanzando los 8 €/m²/mes. Los alquileres medios también subieron un 6%, según Savills, hasta los 5,90 €/m²/mes.

▼ Contratación logística en Madrid & Cataluña



LOGISTICS

Madrid

Take up was down in 2023 as the markets adjusted to the new economic environment. This was hardly any surprise given the record take up figures of 2021 and 2022. However, despite the 21% reduction, activity was still 24% above ten-year averages and reached nearly 908,000 sqm according to JLL. Indeed, Savills ranked it as the third best year for take up since records began. According to JLL, 3PL companies dominated leasing comprising 80% of deals. Lower growth in ecommerce also contributed to lower figures on a national level. The majority of transactions were located in areas to the south of the city and the Corredor de Henares around the A2 (Madrid-Barcelona) highway.

2023 also broke records for the amount of new stock that was delivered to the market. According to Savills some 980.000 sqm took the region's inventory to nearly 13M sqm. Of the new space, 64% was delivered to the market without an occupier thus swelling the vacancy rate to 9.6%. Most availability is to be found in the most consolidated submarkets on the A4 highway to the south of Madrid and the A2 corridor. In addition, Savills estimate a further 1.64M sqm will be added to stock in the next two years. Of this, around 1.3M sqm is speculative.

Prime rents are reported to stand at 6.50 €/sqm/month according to CBRE. This is a slight increase on the previous year. However, given vacancy rates and pipeline predictions it would be foolhardy to anticipate rental increases in the market as a whole.

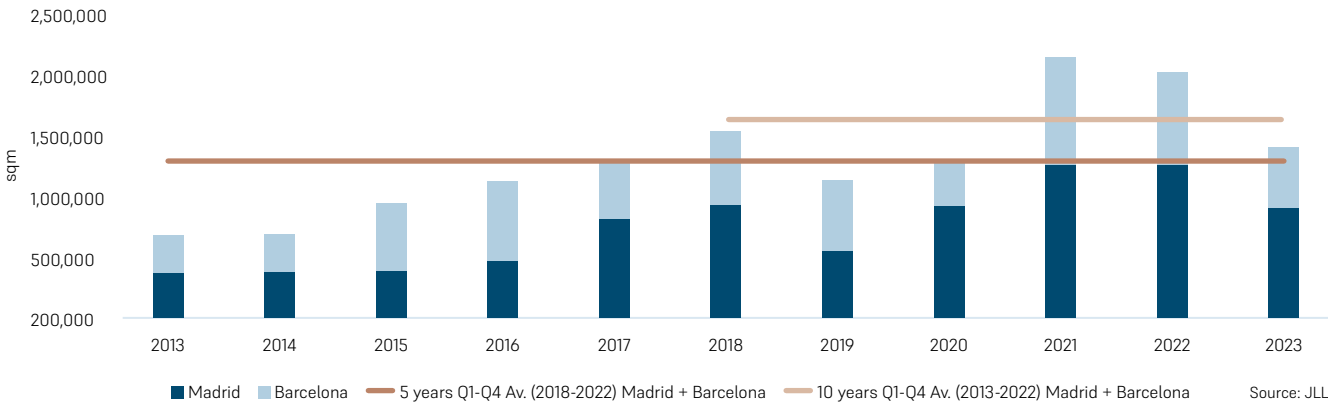
Cataluña

Annual take up in Cataluña fell by 38% according to Savills. Contributing factors included slowing of ecommerce take up and, on average, smaller deals. In fact, more leases were signed in the period, but the average floor area fell by 33%. Here 3PL were less dominant signing approximately 50% of the year's lettings. The year ended with leases amounting to 506,000 sqm according to JLL.

Despite some 770,000 sqm being added to the region's inventory during 2023, overall vacancy rates remained contained at just below 5%. This figure is skewed by higher vacancy in peripheral areas where over 40% of the empty stock is located leading to a vacancy rate of 12% in this submarket. Approximately 315,000 sqm of new, speculative stock is due to be delivered in 2024 – less than half the figure for the previous year.

Prime rents were up once again in 2023 with best quality stock in prime areas reaching € 8 /sqm/month. Average rents were also up 6% according to Savills to € 5.90/sqm/month.

▼ Logistics Take-Up Madrid & Cataluña





Mercado de inversión

A nivel nacional, el volumen de inversión descendió a 1.500 millones de euros en 2023, un 35% menos que el año anterior. A pesar de ello, la cuota del sector en el conjunto del parque inmobiliario comercial aumentó del 13% al 16%. JLL apunta que la inversión total en logística seguía siendo un 14% superior a la media de 10 años. Más de la mitad de las operaciones se firmaron en los mercados de Madrid y Cataluña. La cautela de los inversores y la falta de grandes operaciones que ya vimos en 2022 también contribuyeron al descenso en el volumen de contratación. Sin embargo, las operaciones de *sale & leaseback* aumentaron hasta el 25% del total (vs. 5% el año anterior). Además, otros submercados crecieron en importancia a medida que los inquilinos se posicionan no sólo en submercados más consolidados como Valencia y Zaragoza, sino también en Burgos, Murcia y Alicante. Los inversores han seguido esta tendencia en busca de mayores rendimientos en dichas zonas. Las rentabilidades *prime* se sitúan en el 5,25% tanto en Madrid como en Cataluña. Un aumento de 100 puntos básicos respecto al máximo del mercado.

Investment

National investment volumes fell back to € 1.5 Bn in 2023 some 35% below the previous year. Despite this, the sector's share of the overall commercial real estate pot increased from 13% to 16%. JLL also reported that total investment in logistics was still 14% above the 10-year average. Over half the transactions were signed in the Madrid and Cataluña markets. Investor caution and the lack of large portfolio transactions seen in 2022 also restricted volumes. However, sale & leaseback transactions were up to 25% of the total from 5% the previous year. Furthermore, other submarkets grew in importance as occupiers position themselves not only in more consolidated submarkets such as Valencia and Zaragoza but also in Burgos, Murcia and Alicante. Investors have followed this trend in search of higher yields in such areas. Prime yields are reported to be 5.25% in both Madrid and Cataluña. An increase of 100 bps on the market's peak.

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 6,4% y el 6,9%.

RENTABILIDAD SOBRE COSTE
6,4-6,9%

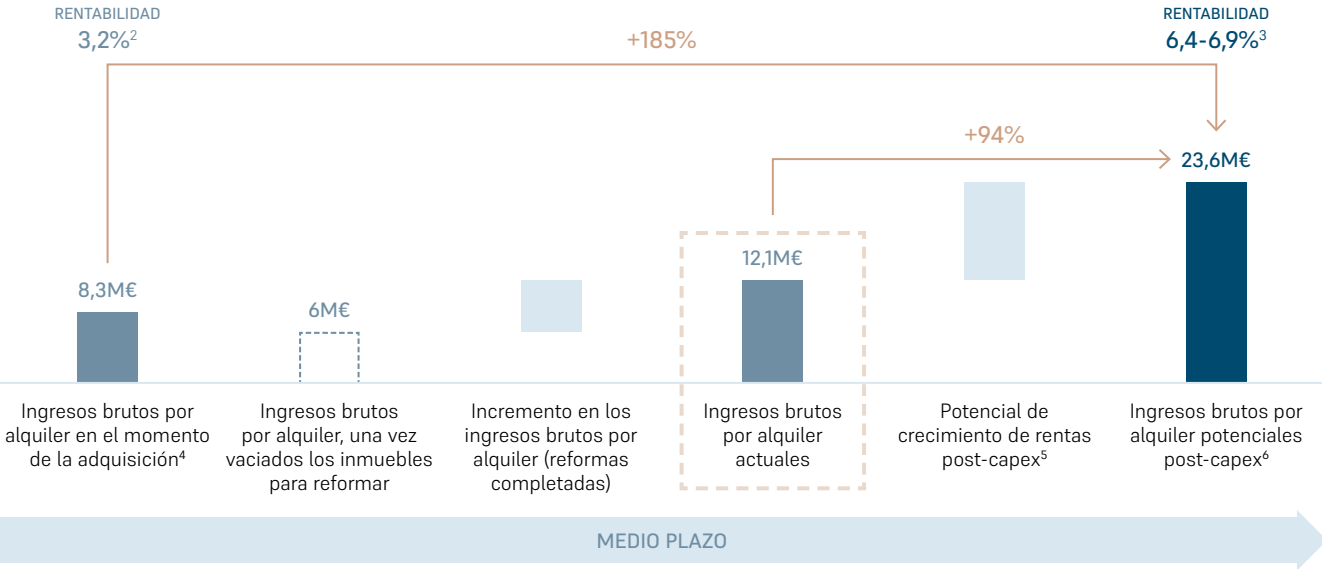
vs 4,5% rentabilidad de oficinas *prime* de Madrid¹

Hasta la fecha, los datos de los alquileres ya firmados respaldan nuestras previsiones. Gracias a los c.10.500 m² de arrendamientos firmados en 2023, la renta anualizada de diciembre excluyendo carencias se sitúa en 12,1 millones de euros. Adicionalmente, contamos con obras en curso en casi 25.000 m² de oficinas, que añadirán rentas a la cartera hasta alcanzar los 23,6 millones de euros.

Asimismo, el equipo monitoriza activamente todas las oportunidades del mercado. Manteniendo nuestra prudencia y disciplina inversora, estudiamos distintas posibilidades de inversión y analizamos aquellos proyectos que añaden valor a nuestros accionistas a través de operaciones que garanticen un desarrollo sostenible de nuestra actividad. Gracias a un sólido balance, podemos aprovechar las oportunidades de mercado que puedan surgir de manera ágil, lo que supone una ventaja competitiva muy relevante con respecto a potenciales competidores.

Para Árima, el crecimiento va siempre de la mano de la preservación del medioambiente, un gobierno corporativo sólido 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.

▼ Cartera actual - evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler (en base a rentas de mercado actuales)



(1) Fuente: CBRE a 3T 2023. (2) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera. (3) Rentabilidad sobre coste definida como GRI post-capex dividido por la inversión total (precio de adquisición más capex previsto). (4) Rentas brutas anualizadas. (5) Aumento previsto por las reformas en curso, una vez finalizas. (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 6.4% and 6.9%.

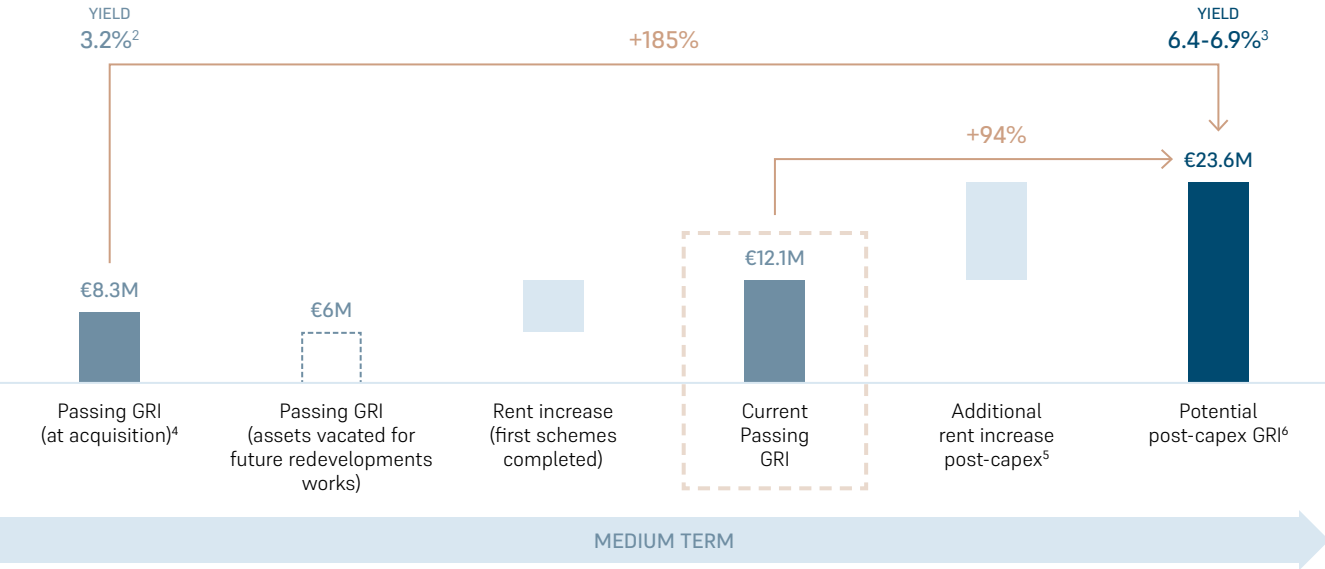
YIELD ON COST
6.4-6.9%
vs 4.5% Madrid prime office yield¹

To date, this prediction is supported by data from existing lease agreements in place. Thanks to the c.10,500 sqm let in 2023, our annualised income for December, excluding rent-free periods, stood at €12.1 million. In addition, we have almost 25,000 sqm of office space undergoing refurbishment, which will add rents to the portfolio to reach €23.6 million.

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.

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.

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



(1) Source: CBRE as of Q3 2023. (2) Passing gross yield defined as passing gross rents over total portfolio acquisition price. (3) Yield on cost defined as post-capex GRI divided by total investment (including expected capex). (4) Annualized gross rents. (5) Expected increase in rents from reversionary potential and additional capex investments. (6) Expected gross rental income after realizing reversionary potential and effects from capital expenditures.

Nuestros resultados financieros

Our financial results

PRINCIPALES MÉTRICAS DE LA CUENTA DE RESULTADOS A 31/12/2023		PRINCIPALES MÉTRICAS DEL BALANCE A 31/12/2023		KEY INCOME STATEMENT METRICS AT 31/12/2023		KEY BALANCE SHEET METRICS AT 31/12/2023	
8.636 miles €	6.928 miles €	359.200 miles €	69.388 miles €	€ 8,636 thousand	€ 6,928 thousand	€ 359,200 thousand	€ 69,388 thousand
Ingresos brutos por alquiler-GRI ¹	Ingresos netos por alquiler-NRI	Valor bruto de activos-GAV	Deuda neta	Gross rental income - GRI ¹	Net rental income - NRI	Gross asset value - GAV	Net debt
6.237 miles € a 31/12/2022	5.551 miles € a 31/12/2022	379.700 miles € a 31/12/2022	48.640 miles € a 31/12/2022	€ 6,237 thousand at 31/12/2022	€ 5,551 thousand at 31/12/2022	€ 379,700 thousand at 31/12/2022	€ 48,640 thousand at 31/12/2022
263 miles €	(26.548) miles €	19,2%	73 M€	€ 263 thousand	€ (26,548) thousand	19.2%	€ 73 M
Resultado de explotación recurrente - EBIT	Variación del valor razonable de los activos	LTV neto	Liquidez ²	Recurring operating profit/(loss) - EBIT	Change in fair value of assets	Net LTV	Liquidity ²
(628) miles € a 31/12/2022	12.992 miles € a 31/12/2022	12,8% a 31/12/2022	93 M€ a 31/12/2022	€ (628) thousand at 31/12/2022	€ 12,992 thousand at 31/12/2022	12.8% at 31/12/2022	€ 93 M at 31/12/2022
(1,2) €				€ (1.2)			
Beneficio por acción				Earnings per share			
0,4 € a 31/12/2022				€ 0.4 at 31/12/2022			

Árma mantiene una alta disciplina financiera, centrándose en optimizar el balance, teniendo en cuenta las perspectivas del mercado inmobiliario, la velocidad con la que surgen las oportunidades de inversión y desinversión, y conservando un nivel de apalancamiento financiero bajo.

A finales del ejercicio 2023, el valor de los activos de Árma se ha situado en 359 millones de euros, experimentado un crecimiento del +22% sobre la inversión total. En términos comparables (12 meses *LfL*) la valoración ha descendido un 5,8% durante el año debido, fundamentalmente, a la expansión de *yields* producida en el mercado y asociada al incremento de los tipos de interés. No obstante, el valor de la cartera se mantiene considerablemente resiliente gracias a la calidad de los edificios.

La rotación de activos durante el año se ve reflejada en la valoración a 31 de diciembre de 2023. Por un lado, incluye la valoración de Torrelaguna, inversión llevada a cabo en junio. Por otro lado, está excluido el activo María de Molina, vendido durante el año en línea con su valoración (GAV junio 2023). Adicionalmente, se ha firmado un acuerdo de compromiso de compra a finales de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid³.

Reconocidos positivamente en la valoración se encuentran los arrendamientos firmados en el periodo (c.10.500m²), el buen progreso de las reformas y las mejoras en los activos es explotación. Todo ello ha contribuido a que los ingresos brutos por alquiler recurrentes aumenten hasta los 8,6 millones en 2023 (6,2 millones en 2022), un aumento del 38% que materializa nuestro potencial de crecimiento.

Con nuestra fuerte posición de liquidez, con cerca de 73 millones de euros que incluye efectivo y deuda no dispuesta ya concedida, y un LTV neto del 19,2% nos situamos en una posición de importante ventaja para poder llevar a cabo posibles operaciones cuando se presenten las oportunidades adecuadas.

Árma maintains high financial discipline, focusing on optimising the balance sheet, taking into account the real estate market outlook, the speed with which investment and divestment opportunities arise, and maintaining a low level of financial leverage.

At year-end 2023, the value of Árma's assets stood at EUR 359 million, a growth of +22% over total investment. On a comparable basis (12 months *LfL*), the valuation declined by 5.8% during the year, mainly due to the expansion of yields in the market and associated with the increase in interest rates. However, the value of the portfolio remains considerably resilient thanks to the quality of the assets.

Asset turnover during the year is reflected in the valuation at 31 December 2023. On the one hand, it includes the valuation of Torrelaguna, an investment carried out in June. On the other hand, it excludes the María de Molina asset, sold during the year in line with its valuation (GAV June 2023). In addition, a purchase commitment agreement was signed at the end of the year for the acquisition of an office asset in Madrid³.

Positively recognised in the valuation are the leases signed in the period (c.10,500 sqm), the good progress in refurbishments and the improvements in operating assets. These have all contributed to recurring gross rental income increasing to €8.6m in 2023 (€6.2m in 2022), an increase of 38%, realising our growth potential.

Thanks to our strong liquidity position, €73 million, which includes cash and undrawn debt already granted, and a net LTV of 19.2%, we are in a good position to take advantage of any opportunities that may arise.

(1) Recurrentes. (2) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo. (3) El compromiso de compra firmado a final de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid no está incluido en la valoración del porfolio de la Compañía a 31 de diciembre de 2023.

(1) Recurring. (2) Includes, cash and cash equivalents, short-term investments and financing lines not utilised at the year-end. (3) The purchase commitment signed at year-end for the acquisition of an office asset in Madrid is not included in the valuation of the Company's portfolio at 31 December 2023.

EPRA *reporting* financiero

EPRA

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

Definición EPRA		Miles de euros (salvo que se especifique) 2023
Resultado ajustado EPRA	Resultado operativo ajustado.	(2.028)
Resultado EPRA	Resultado operativo.	(5.196)
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.	292.370
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Asume que las compañías compran y venden activos, cristalizando así ciertos niveles de impuesto diferido inevitables.	292.146
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.	293.666
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).	3,2%
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.).	3,9%
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).	22%

(1) Valor de mercado determinado por CBRE *Valuation Advisory* (RICS) a 31 de diciembre de 2023.

EPRA financial reporting

EPRA

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

EPRA Definition		EUR Thousand (unless specified) 2023
EPRA Adjusted Earnings	Adjusted earnings from operational activities.	(2,028)
EPRA Earnings	Earnings from operational activities.	(5,196)
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Assumes that aentities never sell assets and aims to present the value required to rebuild the entity.	292,370
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.	292,146
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.	293,666
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.	3.2%
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.	3.9%
EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.	22%

(1) Market value based on the external independent appraisal determined by CBRE *Valuation Advisory* (RICS) at 31 December 2023.

▼ EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/12/2023		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
Patrimonio Neto bajo IFRS	293.666	293.666	293.666
Incluir / Excluir:			
i) Instrumentos híbridos	–	–	–
NAV diluido	293.666	293.666	293.666
Excluir:			
vi) Valor razonable de instrumentos financieros	(1.296)	(1.296)	
viii.b) Intangibles en el Balance bajo IFRS		(224)	
NAV	292.370	292.146	293.666
Número de acciones diluidas (neto de acciones propias)	25.839.011	25.839.011	25.839.011
NAV por acción	11,3	11,3	11,4

▼ Resultado EPRA y resultado EPRA por acción

Miles de euros (salvo que se especifique otra unidad)	2023
Resultado del ejercicio bajo IFRS	(32.598)
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	26.548
(ii) Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	854
Resultado EPRA	(5.196)
Resultado EPRA por acción (EUR)	(0,20)
Ajustes específicos compañía:	
(a) Ajustes específicos compañía	3.168
Resultado ajustado específico compañía	(2.028)
Resultado por acción ajustado	(0,08)
Número medio de acciones (excluyendo acciones propias)	26.231.394

▼ EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/12/2023		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
IFRS Equity attributable to shareholders	293,666	293,666	293,666
Include / Exclude:			
i) Hybrid instruments	–	–	–
Diluted NAV	293,666	293,666	293,666
Exclude:			
vi) Fair value of financial instruments	(1,296)	(1,296)	
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		(224)	
NAV	292,370	292,146	293,666
Fully diluted number of shares	25,839,011	25,839,011	25,839,011
NAV per share	11.3	11.3	11.4

▼ EPRA earnings and earnings per share

EUR Thousand (unless otherwise specified)	2023
Earnings per IFRS income statement	(32,598)
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:	
(i) Changes in value of investments properties	26,548
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties	854
EPRA Earnings	(5,196)
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0.20)
Company specific adjustments:	
(a) Company specific adjustment	3,168
Company specific Adjusted Earnings	(2,028)
Company specific Adjusted Earnings	(0.08)
Avg. number of shares outstanding, basic	26,231,394

▼ EPRA NIY y EPRA “TOPPED-UP” NIY

Miles de euros (salvo que se especifique)	T4 2023		
	Oficinas	Logística	Total
EPRA YIELDS (rendimiento EPRA)			
Inversión inmobiliaria - en propiedad	328.200	31.000	359.200
Inversión inmobiliaria - sociedades en participación/fondos	–	–	–
Activos con potencial comercial (incluidas sociedades en participación)	–	–	–
Menos activos en rehabilitación	(78.300)	–	(78.300)
Inversiones inmobiliarias completadas	249.900	31.000	280.900
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	4.998	620	5.618
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	254.898	31.620	286.518
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	7.898	2.131	10.029
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(838)	(91)	(929)
Renta neta anual (A)	7.060	2.040	9.100
Bonificaciones o carencias	1.969	140	2.109
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	9.029	2.180	11.209
EPRA NIY (A/B)	2,8%	6,5%	3,2%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,5%	6,9%	3,9%

▼ Tasa de disponibilidad EPRA

Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2023		
	Espacios disponibles ERV	Superficie total ERV	Tasa de disponibilidad EPRA
Oficinas	3.221	12.395	26%
Logística	–	2.312	0%
Total	3.221	14.707	22%

▼ EPRA NIY and EPRA “TOPPED UP” NIY

EUR Thousand (unless specified)	Q4 2023		
	Offices	Logistics	Total
EPRA YIELDS			
Investment property - wholly owned	328,200	31,000	359,200
Investment property - share of JVs/Funds	–	–	–
Trading property (including share of JVs)	–	–	–
Less developments	(78,300)	–	(78,300)
Completed property portfolio	249,900	31,000	280,900
Allowance for estimated purchasers' costs	4,998	620	5,618
Gross up completed property portfolio valuation (B)	254,898	31,620	286,518
Annualised cash passing rental income	7,898	2,131	10,029
Property outgoings	(838)	(91)	(929)
Annualised net rent (A)	7,060	2,040	9,100
Notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	1,969	140	2,109
Topped-up net annualised rent (C)	9,029	2,180	11,209
EPRA NIY (A/B)	2.8%	6.5%	3.2%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3.5%	6.9%	3.9%

▼ EPRA vacancy rate

EUR Thousand (unless specified)	31/12/2023		
	Vacant Space ERV	Total Space ERV	EPRA vacancy rate
Offices	3,221	12,395	26%
Logistics	–	2,312	0%
Total	3,221	14,707	22%

▼ EPRA LTV

Miles de euros (salvo que se especifique)	Reportado como Grupo	2023				
		Consolidación proporcional				
		Participación en empresa conjunta	Participación de asociados significativos	Interés no controlado	Combinado 2023	
Incluye:						
Préstamos de instituciones financieras	112.364	–	–	–	112.364	
Papel comercial	–	–	–	–	–	
Híbridos	–	–	–	–	–	
Préstamos de bonos	–	–	–	–	–	
Derivados de moneda extranjera	–	–	–	–	–	
Cuentas por pagar netas	–	–	–	–	–	
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	–	–	–	–	–	
Cuentas corrientes (características de patrimonio)	–	–	–	–	–	
Excluye:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.076	–	–	–	7.076	
DEUDA NETA (A)	105.288	–	–	–	105.288	
Incluye:						
Propiedad ocupada por el dueño	–	–	–	–	–	
Propiedades de inversión a valor razonable	280.900	–	–	–	280.900	
Propiedades mantenidas para la venta	–	–	–	–	–	
Propiedades en desarrollo	78.300	–	–	–	78.300	
Intangibles	224	–	–	–	224	
Créditos Netos	32.664	–	–	–	32.664	
Activos Financieros	–	–	–	–	–	
VALOR TOTAL DE LA PROPIEDAD (B)	392.088	–	–	–	392.088	
LTV (A/B)						
LTV (A/B)	27%	–	–	–	27%	

▼ EPRA LTV

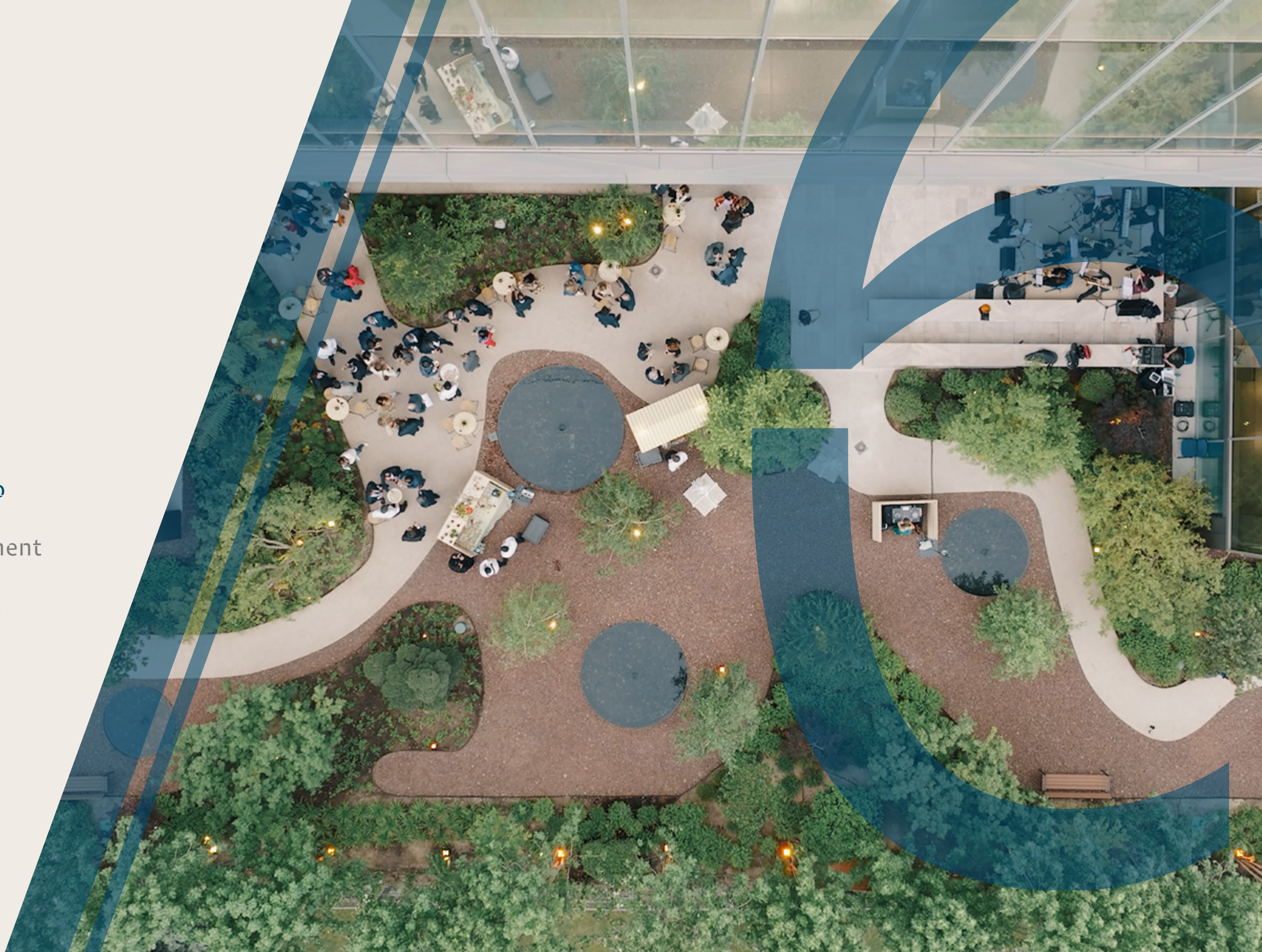
		2023			
		Proportionate Consolidation			
EUR Thousand (unless specified)	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-controlling Interests	Combined
Include:					
Borrowings from Financial institutions	112,364	–	–	–	112,364
Commercial paper	–	–	–	–	–
Hybrids (including convertibles, preference shares, debt, options, perpetuals)	–	–	–	–	–
Bond loans	–	–	–	–	–
Foreign currency derivatives (futures, swaps, options and forwards)	–	–	–	–	–
Net payables	–	–	–	–	–
Owner-occupied property (debt)	–	–	–	–	–
Current accounts (equity characteristic)	–	–	–	–	–
Exclude:					
Cash and cash equivalents	7,076	–	–	–	7,076
NET DEBT (A)	105,288	–	–	–	105,288
Include:					
Owner-occupied property	–	–	–	–	–
Investment properties at fair value	280,900	–	–	–	280,900
Properties held for sale	–	–	–	–	–
Properties under development	78,300	–	–	–	78,300
Intangibles	224	–	–	–	224
Net receivables	32,664	–	–	–	32,664
Financial assets	–	–	–	–	–
TOTAL PROPERTY VALUE (B)	392,088	–	–	–	392,088
LTV (A/B)					
	27%	–	–	–	27%



6

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

Análisis de la materialidad Materiality analysis	144 145
Objetivos ESG ESG objectives	148 149
Gestión medioambiental Environmental management	152 153
Acción social Social impact	158 159
Gobierno corporativo Corporate governance	176 177
Indicadores clave Key indicators	202 203



Análisis de la materialidad

IDENTIFICANDO ASPECTOS MATERIALES PARA NUESTROS GRUPOS RELEVANTES

El análisis de materialidad es la puerta de entrada a la memoria de sostenibilidad: sólo los temas materiales y la información resultante del proceso de análisis de materialidad deben mencionarse en la memoria de sostenibilidad.

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 apoya 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.

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

DENTIFYING MATERIAL TOPICS FOR OUR MAIN STAKEHOLDERS

The materiality analysis is the gateway to the sustainability report: only material issues and information resulting from the materiality analysis process should be mentioned in the sustainability report.

Standards

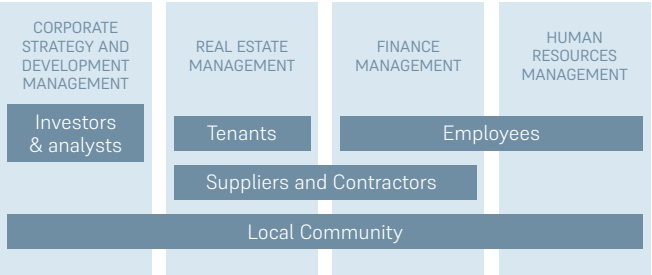
This report follows the European Public Real Estate Association's (EPRA's) recommendations on sustainability best practices (sBPRs), which are themselves based on the Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

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.

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 salud
- Formación y desarrollo
- Inclusión y diversidad
- 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 safety
- Training and development
- Inclusion and diversity
- 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.

Objetivos ESG

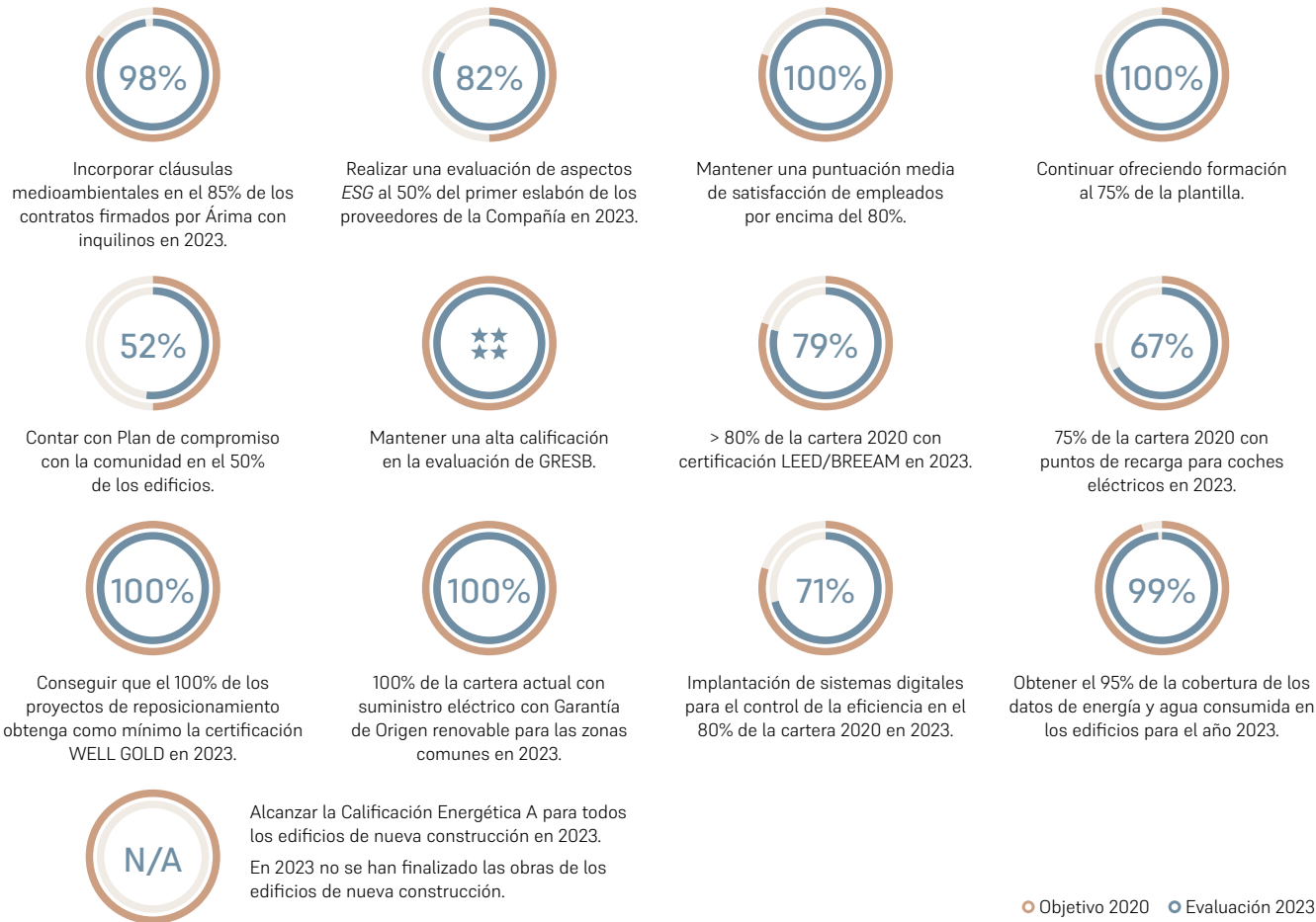
Desde su constitución, Árima es consciente de la importancia de desarrollar su actividad favoreciendo la sostenibilidad en nuestro entorno y cuidando del medioambiente.

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.



En 2020 se establecieron unos objetivos a 3 años cuya supervisión se ha ido publicando anualmente. Durante el año hemos analizado la consecución de los mismos.

OBJETIVOS 2020-2023



ESG objectives

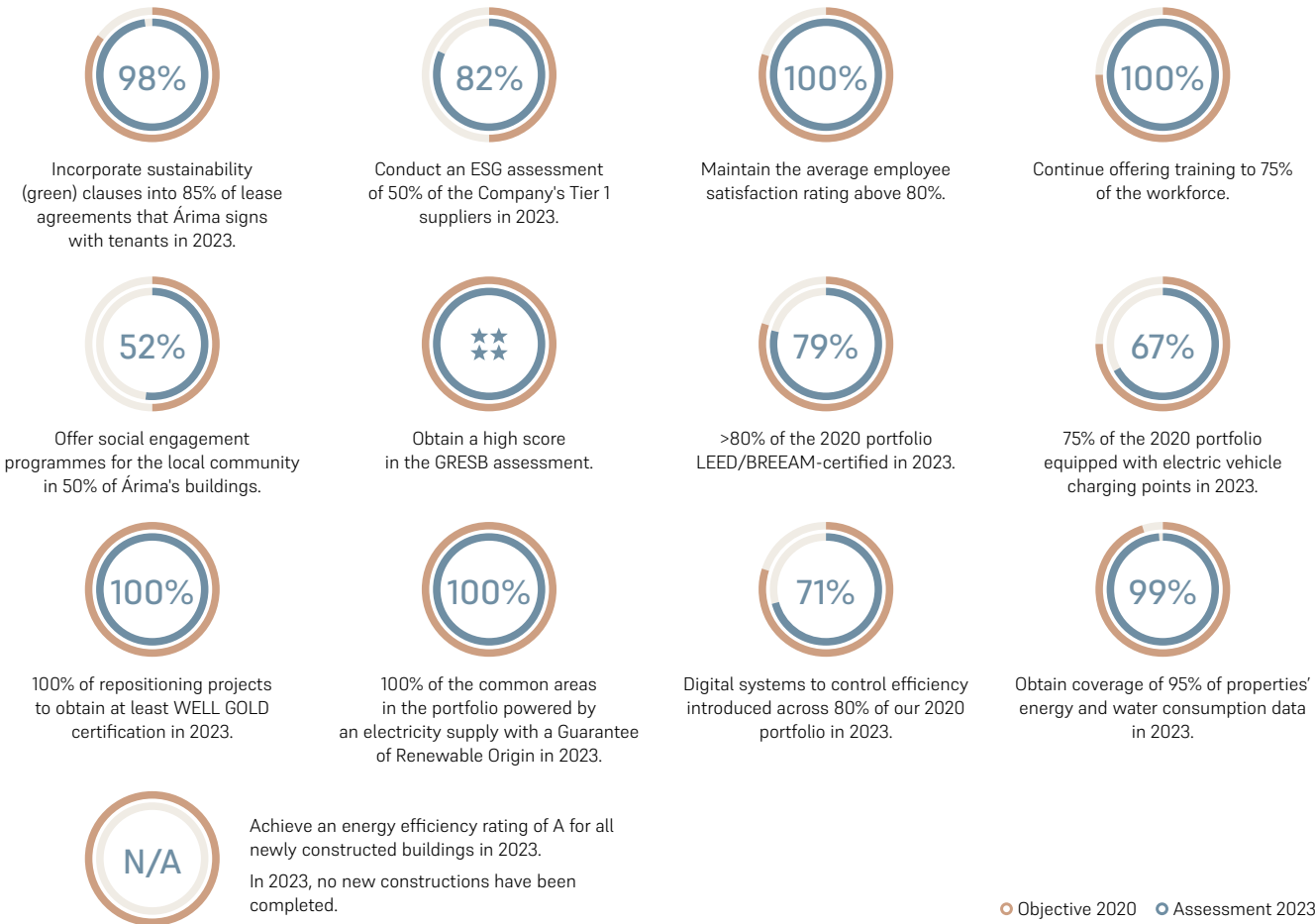
Ever since it was first founded, Árima has been more than conscious of the importance of working in a way that promotes sustainability and cares for our environment.

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.



In 2020, 3-year targets were set, and these have been monitored and published annually. During the year we have analysed the achievement of these targets.

2020-2023 OBJECTIVES



Con motivo de la renovación de los objetivos, hemos llevado a cabo un detallado proceso de revisión. La meta es determinar si los que han finalizado en 2023 seguían reflejando el compromiso de Árima en cuestiones ESG y su alineación con la estrategia corporativa. Como consecuencia, hemos actualizado los alcances para ampliarlos hasta 2026 y hemos incrementado los niveles de exigencia. También hemos

concretado la definición de algunos de ellos, para mostrar con mayor detalle el propósito que persiguen. Con todo ello buscamos que nuestros objetivos muestren de manera más fiel los avances en materia ESG de los últimos años, manteniendo el espíritu y permitiendo la continuidad de nuestro impacto sostenible a través su consecución.

To renew our objectives, we have carried out a detailed review process. The goal is to determine whether the objectives ending in 2023 still reflect Árima's ESG commitment and their alignment with the corporate strategy. As a result, we have updated the scopes extending them to 2026 and have increased the levels of stringency. In addition, we have included more detail in the definitions of some of them, to better reflect

their purpose. In doing so, we aim to ensure that our objectives more closely reflect the ESG progress made in recent years, while maintaining the spirit and enabling the continuity of our sustainable impact through their achievement.

OBJETIVOS 2026				2026 OBJECTIVES			
95%	60%	90%	100%	95%	60%	90%	100%
Incorporar cláusulas medioambientales en el 95% de los contratos firmados por Árima con inquilinos en 2026.	Realizar una evaluación de aspectos ESG al 60% del primer eslabón de los proveedores de la Compañía en 2026.	Mantener una puntuación media de satisfacción de empleados por encima del 90% que garantice el bienestar y el nivel de integración.	Continuar ofreciendo formación al 100% de la plantilla, asegurando la inclusión y la igualdad de oportunidades para todos los empleados.	Incorporate sustainability (green) clauses into 95% of lease agreements that Árima signs with tenants in 2026.	Conduct an ESG assessment of 50% of the Company's Tier 1 suppliers in 2026.	Maintain the average employee satisfaction rating above 90% to ensure well-being and integration.	Continue offering training to 75% of the workforce ensuring inclusion and equal opportunities for all employees.
ALTA	>90%	80%	50%	HIGH	>90%	80%	50%
Mantener una alta calificación en la evaluación anual de GRESB.	> 90% de la cartera actual con certificación LEED/BREEAM en 2026.	80% de la cartera actual con puntos de recarga para coches eléctricos en 2026.	Contar con Plan de compromiso con la comunidad en el 50% de los edificios.	Maintain a high score in the GRESB assessment.	> 90% of the portfolio LEED/BREEAM certified in 2026.	80% of 2023 portfolio equipped with electric vehicle charging points by 2026.	Offer social engagement programmes for the local community in 50% of Árima's buildings.
A	100%	90%	95%	A	100%	90%	95%
Alcanzar la Calificación Energética A para todos los edificios de nueva construcción en 2026.	100% de la cartera actual con suministro eléctrico con Garantía de Origen renovable para las zonas comunes en 2026.	Contar con sistemas digitales para el control de la eficiencia en el 90% de la cartera actual en 2026.	Obtener el 95% de la cobertura de los datos de energía y agua consumida en los edificios para el año 2026.	Achieve an energy efficiency rating of A for all newly constructed buildings in 2026.	100% of the common areas in the 2023 portfolio powered by an electricity supply with a Guarantee of Renewable Origin in 2026.	Digital systems to control efficiency introduced across 90% of our portfolio in 2026.	Obtain coverage of 95% of properties' energy and water consumption data in 2026.
	100%	Conseguir que el 100% de los proyectos de reposicionamiento garanticen unos estándares de salud y bienestar a través de la obtención de la certificación WELL como mínimo en la categoría GOLD.			100%	100% of repositioning projects to obtain at least WELL GOLD certification ensuring health and wellbeing standards.	

Gestión medioambiental

Árma demonstrates its strong commitment to sustainability on a daily basis by incorporating an ESG perspective into the everyday activities of the Company.

Every year we take the opportunity of the publication of the Annual Report to update our stakeholders regarding everything related to these activities and the issues identified in our materiality analysis.

During 2023 we have focused on two topics of special interest: (i) Risk Management and (ii) Decarbonisation.

As a result, Árma has defined an Evaluation System to assess the physical and transition risks that impact our portfolio. Thanks to this analysis we can focus all environmental initiatives in an objective framework, allowing us to consistently mitigate the identified risks.

RIESGOS FÍSICOS

The assets in our portfolio have a significant exposure to various atmospheric phenomena: the facades and roofs of buildings are directly affected by the impact of elements such as wind, extreme temperatures, and precipitation. Similarly, installations such as rainfall channelling or the air conditioning systems that maintain thermal comfort indoors, are also affected by these phenomena.

All the assets of the Árma Group's portfolio are located in Madrid, within a radius of 9km. For this reason, we have relied on the Vulnerability Analysis carried out by the General Directorate of Sustainability and Environmental Control of the Environment and Mobility Area of the Madrid City Council.

In this analysis, using a set of qualitative methods and statistical analysis techniques, a specific vulnerability index has been generated for each physical risk, summarised as follows:

	Olas de calor Problemáticas asociadas a temperaturas medias y máximas más altas y a periodos de sequía (Indicador: Media de temperatura nocturna -23 h-).
	Sequías Nivel de disponibilidad de agua.
	Inundaciones Aquellas generadas por fluvial o cauces o por efecto del mar directamente o de las mareas (Indicador: Altitud media de cada distrito).
	Degradación ambiental Alteración / modificación de ecosistemas y pérdida de biodiversidad (Indicador: proporción de superficie con espacios verdes).

Árma identifies these vulnerability indicators as the physical risks that affect the Company's portfolio.

Environmental management

Árma demonstrates its strong commitment to sustainability on a daily basis by incorporating an ESG perspective into the everyday activities of the Company.

Every year we take the opportunity of the publication of the Annual Report to update our stakeholders regarding everything related to these activities and the issues identified in our materiality analysis.

During 2023 we have focused on two topics of special interest: (i) Risk Management and (ii) Decarbonisation.

As a result, Árma has defined an Evaluation System to assess the physical and transition risks that impact our portfolio. Thanks to this analysis we can focus all environmental initiatives in an objective framework, allowing us to consistently mitigate the identified risks.

PHYSICAL RISKS

The assets in our portfolio have a significant exposure to various atmospheric phenomena: the facades and roofs of buildings are directly affected by the impact of elements such as wind, extreme temperatures, and precipitation. Similarly, installations such as rainfall channelling or the air conditioning systems that maintain thermal comfort indoors, are also affected by these phenomena.

All the assets of the Árma Group's portfolio are located in Madrid, within a radius of 9km. For this reason, we have relied on the Vulnerability Analysis carried out by the General Directorate of Sustainability and Environmental Control of the Environment and Mobility Area of the Madrid City Council.

In this analysis, using a set of qualitative methods and statistical analysis techniques, a specific vulnerability index has been generated for each physical risk, summarised as follows:

	Heat waves Problems associated with higher average and maximum temperatures and periods of drought (Indicator: Average night-time temperature -23 h-).
	Droughts Level of water availability.
	Floods Those generated by rivers or watercourses or by the effect of the sea directly or the tides (Indicator: Average altitude of each district).
	Environmental degradation Alteration / modification of ecosystems and loss of biodiversity (Indicator: proportion of area with green spaces).

Árma identifies these vulnerability indicators as the physical risks that affect the Company's portfolio.

RIESGOS DE TRANSICIÓN

Asimismo, el mercado va evolucionando en cuanto a la normativa que exige que se reduzcan las emisiones de carbono. Los edificios deben contar con toda la infraestructura necesaria para poder recopilar los datos de sus emisiones y contar con unas instalaciones eficientes cuyo uso de los recursos sea sostenible. De esta manera, se podrá hacer frente a todas las medidas políticas que surjan relacionadas con la descarbonización.

Para el análisis de los riesgos de transición, la Compañía se basa en el marco del TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*) por ser el organismo internacional con mayor repercusión a fecha de redacción de este informe. El TCFD agrupa los riesgos de transición en cuatro categorías:

	Riesgos políticos y jurídicos Medidas políticas que tratan de limitar las acciones que contribuyen al cambio climático o un aumento de los litigios relacionados con el clima (por ejemplo, debido a que una organización no comunique adecuadamente sus interacciones con el clima y no dé cuenta de ellas).
	Riesgos tecnológicos Derivado de las mejoras e innovaciones tecnológicas que pueden generar una incertidumbre considerable respecto a la competitividad, a los costes de producción y distribución y, potencialmente, a la demanda de determinados productos y servicios.
	Riesgos de mercado Se refiere a los cambios en la oferta y la demanda de determinadas materias primas, productos y servicios debido a la transición más amplia hacia una economía con menos emisiones de carbono.
	Riesgos de reputación Amenaza, peligro o pérdida que daña la buena reputación de la empresa y afecta negativamente a la percepción que la sociedad tiene de ella.

- Árima ha identificado los siguientes riesgos enmarcados en estas categorías:
- > Riesgos políticos y jurídicos: riesgo de no poder adaptarse a una normativa restrictiva en cuanto al volumen de emisiones y su precio de mercado o a las exigencias de publicación de información sobre la huella de carbono de la Compañía.
 - > Riesgos tecnológicos: riesgo asociado a la obsolescencia acelerada de las instalaciones de los edificios debido a una innovación tecnológica en el mercado precipitada por la necesidad de mejorar la eficiencia energética para reducir las emisiones que provocan el cambio climático.
 - > Riesgos de mercado: riesgo de que se produzca una disminución o cambio en la demanda de espacios en alquiler motivada por cambios en las tendencias del sector asociadas a patrones de consumo bajos en emisiones.
 - > Riesgos de reputación: riesgo de no trasladar correctamente a los grupos relevantes los esfuerzos de la Compañía para minorar las emisiones asociadas a su actividad con la consecuente disminución del apoyo de inversores.

TRANSITION RISKS

The market is also evolving in terms of regulations requiring carbon emissions to be reduced. Buildings must have all the necessary infrastructure in place to measure their emissions as well as efficient facilities that use resources in a sustainable way. This makes addressing all policy measures related to decarbonisation possible.

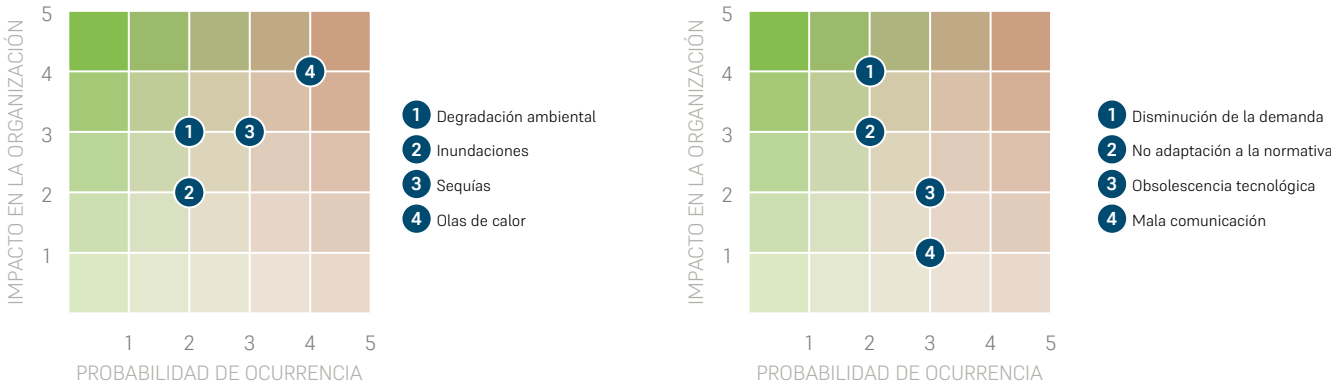
For the analysis of transition risks, the Company relies on the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) framework as the international body with the greatest impact at the time of writing. The TCFD groups transition risks into four categories:

	Political and legal risks Policy measures that seek to limit actions that contribute to climate change or an increase in climate-related litigation (e.g. due to an organisation's failure to adequately communicate and account for its climate interactions).
	Technological risks Arising from technological improvements and innovations that may generate considerable uncertainty regarding competitiveness, production and distribution costs, and potentially demand for certain products and services.
	Market risks Refers to changes in supply and demand for certain raw materials, products and services due to the wider transition to a lower carbon economy.
	Reputational risk Threat, danger or loss that damages the good reputation of the company and negatively affects society's perception of it.

- Árima has identified the following risks in these categories:
- > Political and legal risks: risk of not being able to adapt to restrictive regulations in terms of the volume of emissions and their market price or requirements to publish information regarding the Company's carbon footprint.
 - > Technological risks: risk associated with accelerated obsolescence of building installations due to technological innovation in the market precipitated by the need to improve energy efficiency in order to reduce emissions that cause climate change.
 - > Market risks: risk of a decline or change in demand for office spaces driven by changes in industry trends associated with low-emission consumption patterns.
 - > Reputational risk: risk of not correctly conveying the Company's efforts to reduce the emissions associated with its activity to the relevant groups, with a consequent decrease in investor support.

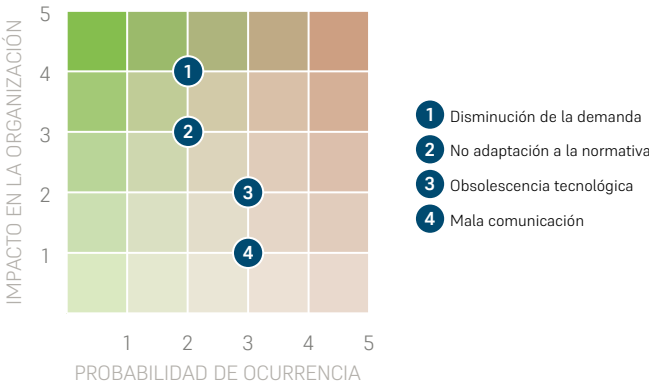
MAPAS DE RIESGOS

Una vez identificados los riesgos que puedan afectar a la cartera, éstos son evaluados desde una doble perspectiva de probabilidad de ocurrencia e impacto, y son representados gráficamente en un Mapa de Riesgos.



Mapa de riesgos físicos

Como se puede observar, el riesgo de inundaciones tiene un nivel de ocurrencia/impacto bajo. No obstante, los riesgos de degradación ambiental y sequías cobran una mayor relevancia y, junto el riesgo de olas de calor que es el que más afecta a la actividad de Árima, deberán ser monitorizados de forma periódica.

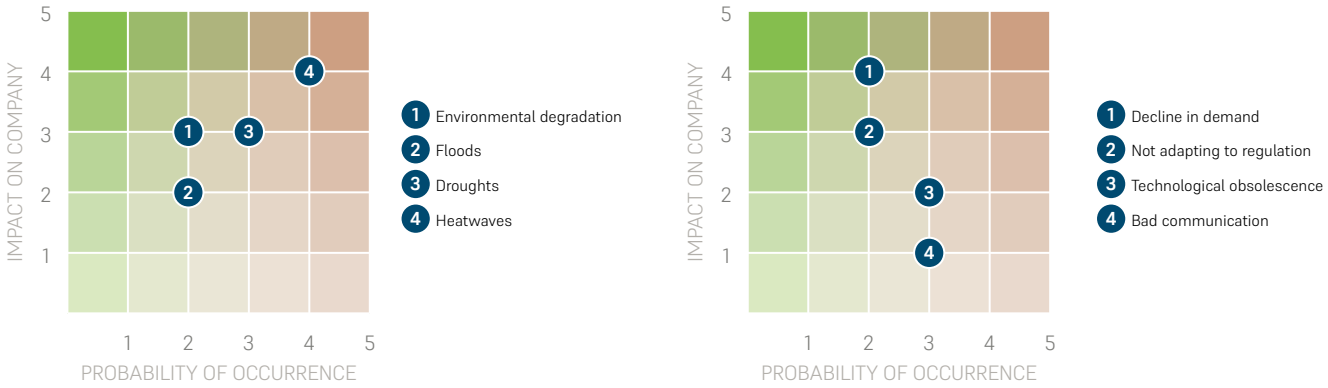


Mapa de riesgos de transición

Existen riesgos con una probabilidad de ocurrencia media (obsolescencia tecnológica y mala comunicación) y riesgos con una menor probabilidad de ocurrencia/impacto. Entre ellos, el riesgo de disminución de la demanda es que el que tendría un mayor impacto para la Compañía en caso de ocurrencia.

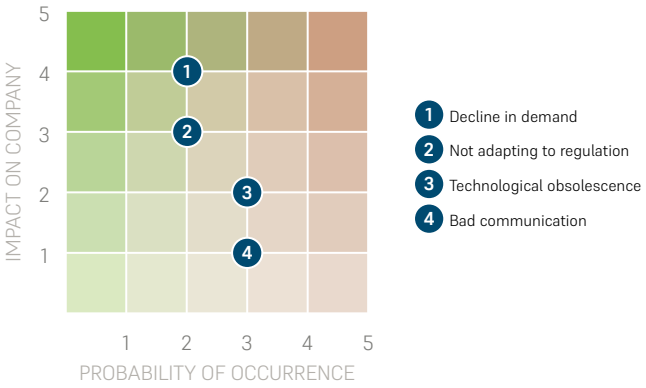
RISK MAPS

Once the risks that may affect the portfolio have been identified, they are assessed from the dual perspective of probability of occurrence and impact and are represented graphically on a Risk Map.



Physical risk map

As pictured on the map, the risk of flooding has a low level of occurrence/impact. However, the risks of environmental degradation and droughts are of greater relevance and, together with the risk of heat waves, which is the one that most affects Árima's portfolio, should be monitored periodically.



Transition risk map

There are risks with a medium probability of occurrence (technological obsolescence and bad communication) and risks with a lower probability of occurrence/impact. The risk of a decline in demand is the one that would have the greatest impact on the Company in the event of its occurrence.

LOGROS 2023

Árima somete a los activos de su cartera al análisis que llevan a cabo las más exigentes entidades de certificación del sector inmobiliario. A través de los sellos LEED, BREEAM y WELL los edificios complementan las medidas exigidas por el Código Técnico. De esta manera nos aseguramos de que cuentan con todo lo necesario para minorar los riesgos a los que están sometidos, tanto físicos como de transición.

	FEBRERO	MARZO	JUNIO	AGOSTO	OCTUBRE	DICIEMBRE
HABANA						
BOTANIC						
GUADALIX						
CADENZA						

ACHIEVEMENTS 2023

Árima submits the assets in its portfolio to the analysis carried out by the most demanding certification bodies in the real estate sector. Through the LEED, BREEAM and WELL seals, the buildings complement the measures required by the Technical Code. In this way we ensure that they have everything necessary to reduce the risks to which they are subject, both physical and transitional.

	FEBRUARY	MARCH	JUNE	AUGUST	OCTOBER	DECEMBER
HABANA						
BOTANIC						
GUADALIX						
CADENZA						

Acción social

Social impact

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.



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.

GRUPOS RELEVANTES DE ÁRIMA

ÁRIMA'S STAKEHOLDERS



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 clara propuesta de inversión 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.

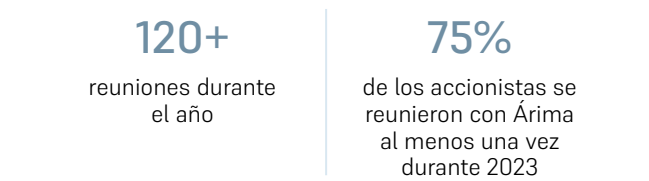
El Consejero Delegado y la Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo son generalmente los principales representantes de Árima ante inversores, analistas, prensa y otros participantes del mercado. Otros altos directivos de Árima también participan en reuniones. Los resultados de estas reuniones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

Actividades en 2023

Las reuniones y conferencias con inversores se han celebrado en su mayoría cara a cara durante el año. Celebramos más de 120 reuniones con accionistas, inversores y analistas de una amplia gama de instituciones durante 2023, incluyendo:

- > 7 *roadshows* y conferencias de inversores (Londres, París, Ámsterdam), reuniéndonos con accionistas de todo el mundo
- > 6 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.
- > 123 reuniones individuales con inversores y analistas, en las que se escuchan y debaten las opiniones de cada uno.

Con estas reuniones, Árima se ha comprometido con el 75% del registro de accionistas de la compañía al menos una vez durante 2023. Después de cada *roadshow*, recabamos activamente opiniones para poder compartirlas con el Consejo de Administración.



▼ Calendario 2023

ENERO	> Reuniones con analistas e inversores
FEBRERO	> Presentación de resultados ejercicio 2022
MARZO	> <i>Roadshow</i> y visitas a los activos.
ABRIL	> Reuniones con analistas e inversores. > Visitas a los activos.
MAYO	> Convocatoria de la Junta General de Accionistas. > Conferencias con inversores.
JUNIO	> Junta General de Accionistas. > Conferencias con inversores. > Visitas a los activos.
JULIO	> Presentación resultados primer semestre 2023. > Reuniones con analistas e inversores.
SEPTIEMBRE	> Conferencias con inversores. > <i>Roadshows</i> y visitas a los activos.
OCTUBRE	> Reuniones con analistas e inversores.
NOVIEMBRE	> Reuniones con analistas e inversores. > <i>Roadshows</i> .
DICIEMBRE	> Reuniones con analistas e inversores

ANALYSTS AND INVESTORS

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. Árima welcomes 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, presentations to analysts and investment banks' teams.

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

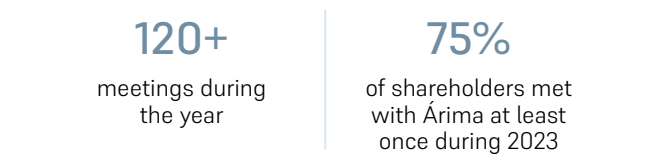
The Chief Executive Director and the Chief Strategy and Corporate Development Officer are generally Árima's main representatives with investors, analysts, press and other market participants. Other Árima's senior management also participate in meetings from time to time. Feedback from these meetings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

Activities in 2023

Investor meetings and conferences have mostly been conducted face-to-face during the year. We held more than 120 meetings with shareholders, investors and analysts from a broad range of institutions during 2023, including:

- > 7 roadshows and investor conferences (London, Paris, Amsterdam), meeting investors from all over the world.
- > 6 property tours in Madrid, to provide investors the opportunity to see our portfolio and redevelopment pipeline and better understand the market dynamics.
- > 123 one-on-one investor and analysts' meetings where individuals views are heard and discussed.

With these meetings, Árima has engaged with c.75% of the company shareholder register at least once during 2023. We actively seek feedback after every roadshow which is shared with the Board.



▼ 2023 Timeline

JANUARY	> Analyst and Investors meeting.
FEBRUARY	> 2022 Full Year Results.
MARCH	> Roadshow and Property tours.
APRIL	> Analyst and Investors meeting. > Property tours.
MAY	> AGM call sent to shareholders. > Investors conferences.
JUNE	> Annual General Meeting. > Investors conferences. > Property tours.
JULY	> 2023 Interim Results. > Analyst and Investors meeting.
SEPTEMBER	> Investors conferences. > Roadshow and Property tours.
OCTOBER	> Analyst and Investors meeting.
NOVEMBER	> Analyst and Investors meeting. > Roadshows.
DECEMBER	> Analyst and Investors meeting.

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 2023 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 máximo 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 que se genera por contar con una parte del equipo con amplia experiencia conjunta en proyectos anteriores y una larga trayectoria, así como personas más jóvenes con un enfoque renovado, conseguimos generar un clima laboral idóneo. De esta manera logramos alcanzar los objetivos que redunden en 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 sea necesario. Las respuestas obtenidas en la última encuesta son muy positivas, con un 100% del equipo recomendando trabajar en Árima.



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.

(1) Cálculo= % de promotores (puntuaciones 9 y 10) - % 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 2023.

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.



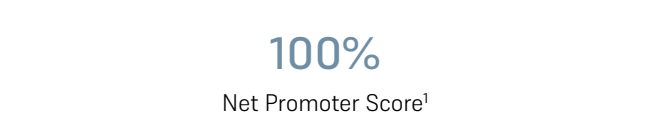
Communication and trust

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.



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.

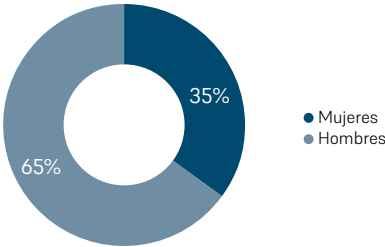
(1) Net Promoter Score = % promoters (scores 9 and 10) - % detractors (6 or less score).

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 357 horas de formación, que dividido entre las 13 personas que lo conforman arroja una media de 27h/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 de formación por género



Dentro de los diferentes grupos de empleados de Árima, los miembros del equipo directivo acumulan de media 37 horas de formación por persona. Dentro de estos, aquellos que pertenecen al Consejo de Administración, de media, han realizado 34hrs/pers. La mayoría de la formación recibida en 2023 ha sido sobre temas relacionados con el sector inmobiliario, las tendencias en el mercado y las actuaciones en los activos (60%). En segundo puesto encontramos la formación en temas de sostenibilidad (22%) abarcando cuestiones como la huella de carbono, el carbono incorporado o las nuevas regulaciones en materia ESG. Finalmente, un 18% de la formación recibida durante el año ha sido de carácter corporativo.

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 vez más éxito y, un año más ha aumentado la cantidad suministrada hasta alcanzar más de 400kgs a lo largo del año 2023. Además, gracias al horario y a la flexibilidad en la jornada, cerca del 50% del equipo realiza actividades deportivas a mediodía.

+400 kg
de fruta suministrada

La Compañía ofrece cobertura sanitaria al 100% del equipo y sus familias y beneficios sociales como cheques guardería y restaurante. Durante el año 2023, se han organizado comprobaciones medicas rutinarias que han sido ofrecidas a todo el equipo.

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 5 años de trayectoria empresarial de la Compañía, hemos podido celebrar el nacimiento de 8 bebés, 2 de ellos durante el año 2023.

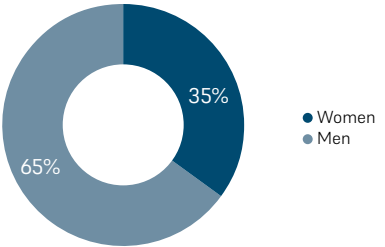
2
Nacimientos en 2023

Training

Training and professional development are among the 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 357 hours of training, which when divided between 13 people gives an average of 27 hours per person.

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

▼ Trainings hours by gender



Within Árima's employees, the members of the management team accumulate an average of 37 hours of training per employee. Those belonging to the Board of Directors, on average, have completed 34 hours of training per person. Out of all the training hours received by the Company members, the majority (60%) regarded real estate sector topics such as market trends and asset performance. Sustainability training holds the second place in terms of hours per employee (22%) covering issues such as carbon footprint, embodied carbon and new ESG regulations. Finally, 18% of the training received during the year was of a corporate nature.

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 2023 we increased the quantity of fresh produce on offer, amounting to more than 400 kg. Moreover, thanks to our working hours and our flexible working day, aprox. 50% of the team use their lunch breaks for some form of exercise.

+400 kg
of fruit supplied

The Company offers all of its employees and their families health insurance, as well as social benefits such as nursery and restaurant vouchers. During 2023, routine medical check-ups have been organised and offered to the entire team.

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

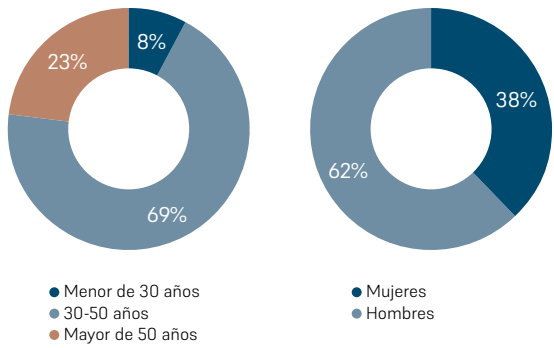
At Árima we do our utmost to support family life, making it simple to opt for flexible hours and taking an objective-driven approach to our work. In the five years since the Company was created, we have celebrated the birth of eight babies, two of them during the year 2023.

2
Births in 2023

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.

Cerca del 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 que incluye, al mismo tiempo, a las generaciones más jóvenes a través de diversos programas de colaboración con universidades nacionales e internacionales. Todo ello aporta empuje, ilusión y nuevas formas de entender la Compañía.



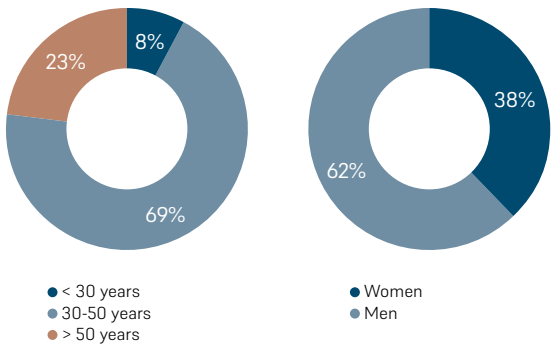
Muestra del compromiso con la inclusión y la diversidad es la brecha salarial de la Compañía. En 2023 la brecha salarial se sitúa en -1,48% y confirmando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género. La plantilla de Árima está compuesta por 13 personas. Debido a este reducido tamaño, en algunas categorías profesionales sólo existe una persona empleada, por lo que la comparativa salarial no es posible. 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 hasta 2022 consistía en: 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. Durante 2023 hemos adaptado este cálculo, ajustando en función de cada categoría profesional y considerando los salarios promedios desagregados por sexo. De esta manera ponderamos la brecha de cada categoría en función del número de personas que pertenecen a la misma sobre el total de empleados de la plantilla. 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 0,844 para el equipo directivo y 1,288 para el equipo gestor.



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 2023 the pay gap stood at -1.48%, demonstrating that at Árima gender has no bearing on remuneration. Árima's staff is composed of 13 people. Due to this small size, in some professional categories there is only one person employed, so a salary comparison is not possible. 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 calculation methodology used until 2022 was: the average remuneration of men minus the average remuneration of women, divided by the average remuneration of men and multiplied by 100. During 2023 we have adapted this calculation, according to each professional category and considering average salaries disaggregated by sex. Therefore, we weight the gap of each category according to the number of people who belong to it over the total number of employees in the workforce. 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 0.844 for upper management and 1.288 for middle management.

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 selecció y comunicació 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. Con él se 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. El objetivo es 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 2023 hemos llevado a cabo la Homologación de proveedores por cuarto año consecutivo. Así, a 31 de diciembre de 2023 hemos analizado al 82% de nuestros proveedores¹ 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 2023.

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 2023 financial year.

We place particular value on our Supplier Certification Programme, an annual process with the objective of understanding 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 2023 we carried out this exercise for the fourth consecutive year. By 31 December 2023 we had reviewed 82% of our suppliers¹, 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 2023 hemos lanzado encuestas 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 en 2023

100%¹

Otorgan puntuación de notable/sobresaliente

Iluminación y conectividad

Lo más valorado del lugar de trabajo

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.

MUY RELEVANTE

- > Medidas para reducir consumos
- > Garantía de origen renovable en zonas comunes
- > Sistemas de purificación de aire
- > Certificaciones de sostenibilidad

RELEVANTE

- > Correcta gestión de residuos
- > *Newsletter* semestral a inquilinos
- > Puntos de recarga para vehículos eléctricos

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. En años anteriores ya identificamos la reducción de los consumos como un objetivo común en el que poder trabajar junto con nuestros inquilinos. En la encuesta de 2023 se confirma que la mayoría de los inquilinos aun cree que los consumos se podrían reducir y que tanto las compañías como Árima tenemos capacidad para seguir implementando medidas y mejoras que nos ayuden a conseguir estos objetivos.

(1) Cálculo *Net Promoter Score* = % puntuaciones 9 y 10 – % puntuaciones 6 o menos = 22% (vs. 7% en 2022).

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 2023 we launched surveys to 100% of our tenant portfolio, obtaining interesting 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 2023

100%¹

Award a score of very good/excellent

Lighting and connectivity

Tthe most-valued aspects in the workplace

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.

HIGHLY RELEVANT

- > Measures to reduce consumption
- > Energy with guaranteed renewable origin in common areas
- > Air purification systems
- > Sustainability certifications

RELEVANT

- > Correct waste management
- > Biannual newsletter to tenants
- > Electric vehicle charging points

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 previous years we identified the reduction of consumption as a common goal on which we can work together with our tenants. The 2023 survey confirms that the majority of tenants still believe that consumption could be reduced and that both our tenants and Árima have the capacity to continue implementing measures and improvements to help us achieve these goals.

(1) Net Promoter Score = % score 9 and 10 – % 6 or less = 22% (vs. 7% en 2022).

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: 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 más de la mitad de la cartera en explotación (52%) con el objetivo de repercutir positivamente en la mayor parte del entorno posible.



En el 2023 Árima ha centrado sus actuaciones entorno al principio de Convivencia, apoyándose en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Para ello, hemos lanzado la Operación Kilo en todos los activos en explotación ocupados: Habana, Cristalia, Ramírez de Arellano y Torrelaguna. Esto supone un incremento del 50% en comparación con los activos en los que se lanzó este programa en 2022.

La Operación Kilo se enmarca en la Fundación Banco de Alimentos de Madrid (FBAM). Esta ONG, con 27 años de recorrido, tiene como objetivo concienciar a la sociedad y promover su solidaridad para paliar, mediante la gestión del Banco de Alimentos de Madrid, la falta de recursos para tener una vida digna.

Árima ha querido colaborar con esta causa a través de actuaciones en la cartera de activos. Se han organizado jornadas en las que se invitaba a los inquilinos a colaborar mediante donaciones económicas y de alimentos para su posterior distribución gratuita a personas en pobreza o riesgo de exclusión social de la Comunidad de Madrid a través de entidades benéficas legalmente reconocidas, promoviendo así la economía circular.

En 2023, hemos logrado que en el 100% de nuestros activos arrendados se colabore con esta causa. Según nos transmite la Fundación Banco de Alimentos, las colaboraciones de nuestros inquilinos han aportado su grano de arena para que la Fundación haya podido atender a 568 entidades benéficas legalmente reconocidas y a más de 160.000 personas, a través de residencias, comedores sociales, actividades asistenciales, etc. de los cuales 6.418 son lactantes. El promedio anual de personas atendidas ha sido de más de 171.000.

Queda fuera del alcance el activo Botanic cuyo contrato de arrendamiento se firmó el 31 de diciembre de 2023.

Durante el ejercicio 2023 nos hemos centrado en buscar sinergias y colaboraciones con miembros de nuestros grupos de interés para poder aumentar el alcance de las acciones sociales que promovemos. Árima cuenta con la suerte de tener entre su cartera inquilinos muy comprometidos con el entorno en que llevan a cabo su actividad empresarial y con proveedores concienciados de la necesidad de promover actuaciones sociales entre la cadena de clientes.



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 more than half of the portfolio in operation (52%). Our goal is to make a positive impact on as many people in the community as possible.

100%

Leased offices with
an engagement
programme

100%

Logistics facilities
with an engagement
programme

The asset Botanic is left out of the scope as the lease contract was signed on 31 December 2023.

During the 2023 financial year, we have focused on seeking synergies and collaborations with members of our stakeholders in order to increase the scope of the social actions we promote. Árima is fortunate to have among its portfolio tenants who are very committed to the environment in which they carry out their business activities and suppliers who are aware of the need to promote social actions among the customer chain.



In 2023 Árima has focused its actions on the principle of Coexistence, based on Sustainable Development Goal 11: Sustainable Cities and Communities.

To this end, the Operation Kilo has been launched in all of the leased assets in operation: Habana, Cristalia, Ramírez de Arellano and Torrelaguna. This represents a 50% increase compared to the assets in which this programme was launched in 2022.

Operation Kilo is part of the Madrid Food Bank Foundation. This NGO with 27 years of experience aims to raise awareness in society and promote their solidarity to alleviate, through the management of the Food Bank of Madrid, the lack of resources to have a decent life.

Árima wanted to collaborate with this cause through actions in its portfolio. We have organised certain days in which tenants have been invited to collaborate through financial and food donations. These were managed by legally recognised charities and destined towards the distribution of food to people in poverty or at risk of social exclusion in the Community of Madrid, thus promoting the circular economy.

In 2023, 100% of our leased offices have collaborated with this initiative. According to the Food Bank Foundation, the donations made by our tenants have contributed to assist 568 legally recognised charities and more than 160,000 people, through residences, soup kitchens, welfare activities, etc., of which 6,418 are infants. The annual average number of people assisted was more than 171,000.



Para poder organizar estas jornadas en nuestros activos hemos contado con la colaboración de algunos de nuestros proveedores más comprometidos con la sociedad. Nos enorgullece poder aumentar el grupo de inquilinos y activos en los que llevamos a cabo actuaciones sociales y miembros de nuestros grupos de interés dispuestos a colaborar.

Adicionalmente, por tercer año consecutivo, Árima se ha ofrecido para 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 se destinan al Banco de Alimentos o como comida para animales.

26.899 kg

Donados al banco de alimentos

30.949 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.

Programa de compromiso con la comunidad: nivel corporativo

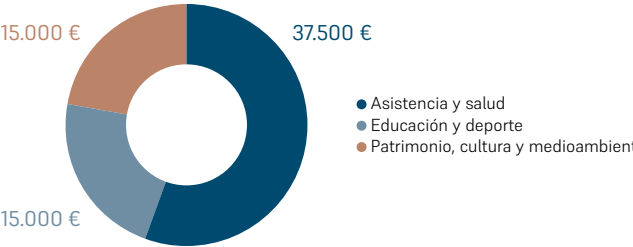
Árima desarrolla cada año su Programa de compromiso con la comunidad a nivel corporativo centrándose en tres áreas con el objetivo de hacer de la sociedad un lugar mejor. Las tres áreas de actuación son:

- > Educación y deporte
- > Caridad y sanidad
- > Patrimonio, cultura y medioambiente

Una de las formas que tiene Árima de colaborar con la comunidad es mediante distintas donaciones enfocadas a apoyar y contribuir con diferentes iniciativas abarcando un amplio conjunto de la sociedad.

Durante el año 2023, hemos realizado donaciones a organizaciones que trabajan en ámbitos de actuación relacionados con estos tres pilares: un 56% han estado destinadas a iniciativas de asistencia y salud, un 22% a la conservación del patrimonio, la cultura y el medioambiente y un 22% a la promoción de la educación y el deporte.

Nuestro programa de compromiso con la comunidad está avalado y respaldado por el Consejo de Administración cuyos miembros reciben actualizaciones de los diferentes donativos que se realizan:



Otra de las maneras en las que Árima busca colaborar con la sociedad es mediante la contribución a la educación. En Árima consideramos la educación como uno de los pilares básicos para el desarrollo de las personas y la comunidad en la que nos movemos. Por ello, afrontamos nuestra contribución desde dos puntos de vista. El primero, la labor de docencia que realizan varios miembros del equipo en diferentes escuelas de negocios. Como profesores adjuntos a diferentes programas de negocio relacionados con la sostenibilidad y la gestión inmobiliaria nuestros profesionales contribuyen a la formación de futuras generaciones compartiendo nuestra idea de negocio y transmitiéndoles nuestros valores. En segundo lugar, gracias al Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades nacionales e internacionales Árima 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. Durante el 2023, 4 personas se han visto beneficiadas de este Convenio.

We have collaborated with some of our suppliers who are engaged in community work to organise these sessions at our assets in operation. We are proud to be able to increase the group of tenants and assets in which we carry out social actions and members of our stakeholders willing to collaborate.

Additionally, for the third consecutive year, Árima has offered to collaborate 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.

26,899 kg

Donated to food banks

30,949 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.

Community Engagement Programme: corporate level

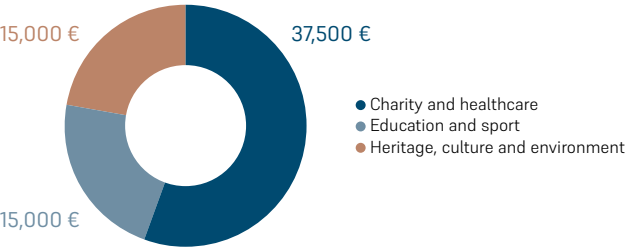
Every year, Árima puts our Community Engagement Programme into practice at the corporate level by donating to various causes. The aim is to support and contribute to their work through a range of initiatives that make the world a better place. It focuses on three main areas.

- > Education and sport
- > Charity and healthcare
- > Heritage, culture and environment

One of Árima's ways of collaborating with the community is through different donations focused on supporting and contributing to different initiatives covering a wide range of society.

During 2023, we made donations to organisations whose work is related to these three key pillars: 56% of the donations made went to healthcare initiatives, 22% to the protection of heritage, culture and the environment and 22% to promoting education and sport.

Our community engagement programme is endorsed and supported by the Board of Directors whose members receive updates on the various donations made:



Another key focus for our Community Engagement Programme is supporting education. In Árima we consider education as one of the basic pillars for the development of people and the community in which we operate. Therefore, we approach our contribution from two points of view. Firstly, various members of the team give lectures at different business schools, helping to educate future generations and passing on our values. Secondly, thanks to the Framework Agreement for Educational Cooperation with national and international universities, every year Árima 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. During 2023, four people have benefited from this agreement.

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

ESTATUTOS SOCIALES	REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LAS SOCIEDADES COTIZADAS	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES
--------------------	---	---	---

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Comisión de Auditoría y Control	Comisión de Nombramientos y Retribuciones
> Política General de RSC > Política de Comunicación > Comité ESG / Política Medioambiental > Comité de Ética / Canal de denuncias > Política de Selección de Proveedores > Modelo de Gestión de Riesgos > Política de Protección de Datos > Manual de Seguridad del Empleado > Manual de Prevención de Blanqueo y Financiación del Terrorismo	> Política de Remuneraciones > Código Interno de Conducta > Política de Selección de Consejeros

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

BY-LAWS	REGULATION OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS	GOOD GOVERNANCE CODE OF LISTED COMPANIES	INTERNAL CODE OF CONDUCT FOR STOCK EXCHANGES
---------	---	--	--

BOARD OF DIRECTORS

REGULATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS	
Audit and Control Committee	Appointments and Remuneration Committee
> General Policy for Corporate Social Responsibility > Policy for Communication > ESG Committee/ Environmental Policy > Ethics Committee/ Whistleblower channel > Selection Policy and Supplier Recruitment > Risk Management Model > Data Protection Policy > Employee Safety Manual > Handbook on the Prevention of Money Laundering and Terrorist Financing	> Board Member Remuneration Policy > Code of Conduct > Policy for Selecting Candidates for Membership of the Board



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 2023 tuvo lugar el 23 de mayo de 2023. 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.

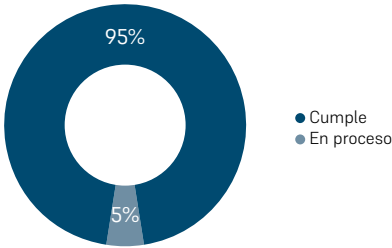


Se puede consultar toda la información relativa a la Junta de Accionistas de 2023, así como de convocatorias anteriores, en la página web de Árima.

www.arimainmo.com/es/inversores/junta-de-accionistas

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 2023 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



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 2023 Ordinary General Shareholders' Meeting was held on 23 May 2023. 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.

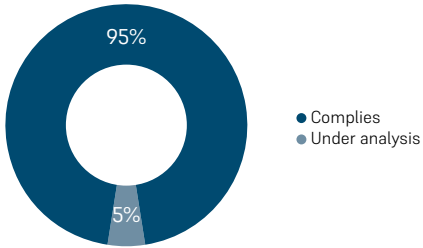


All information regarding the 2023 Shareholders' Meeting, as well as previous meetings, is available on Árima's website.

www.arimainmo.com/en/inversores/junta-de-accionistas

Árima remains committed to 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 2023 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



B. 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 un amplio porcentaje 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 máximos 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. Para gestionar la identificación de posibles conflictos de interés, se envían cartas anuales al Consejo, donde los consejeros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital sobre el deber de evitar situaciones de conflicto de interés, comunican información sobre posibles personas vinculadas, de acuerdo con el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Durante el ejercicio 2023, así como en anteriores, la Compañía no ha identificado ningún conflicto de interés. Además, la empresa no hace contribuciones monetarias o no monetarias a partidos políticos.

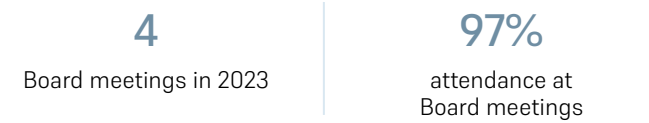
Durante el ejercicio 2023, el Consejo de Administración se ha reunido en 4 ocasiones con una asistencia del 100% de los consejeros en el 97% de las reuniones demostrando el compromiso de los Consejeros con el buen desempeño de la Compañía.



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



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. A large percentage of Árima's Directors are independent 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

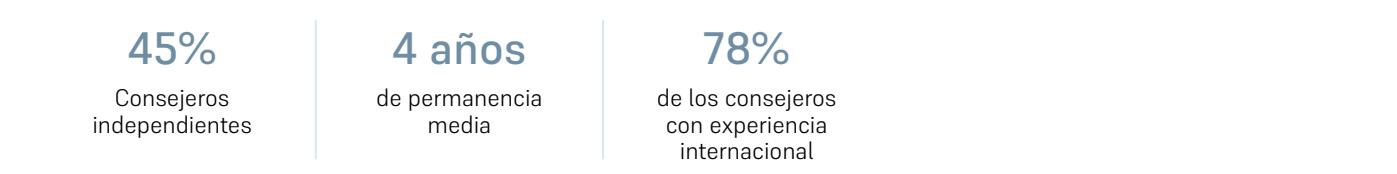
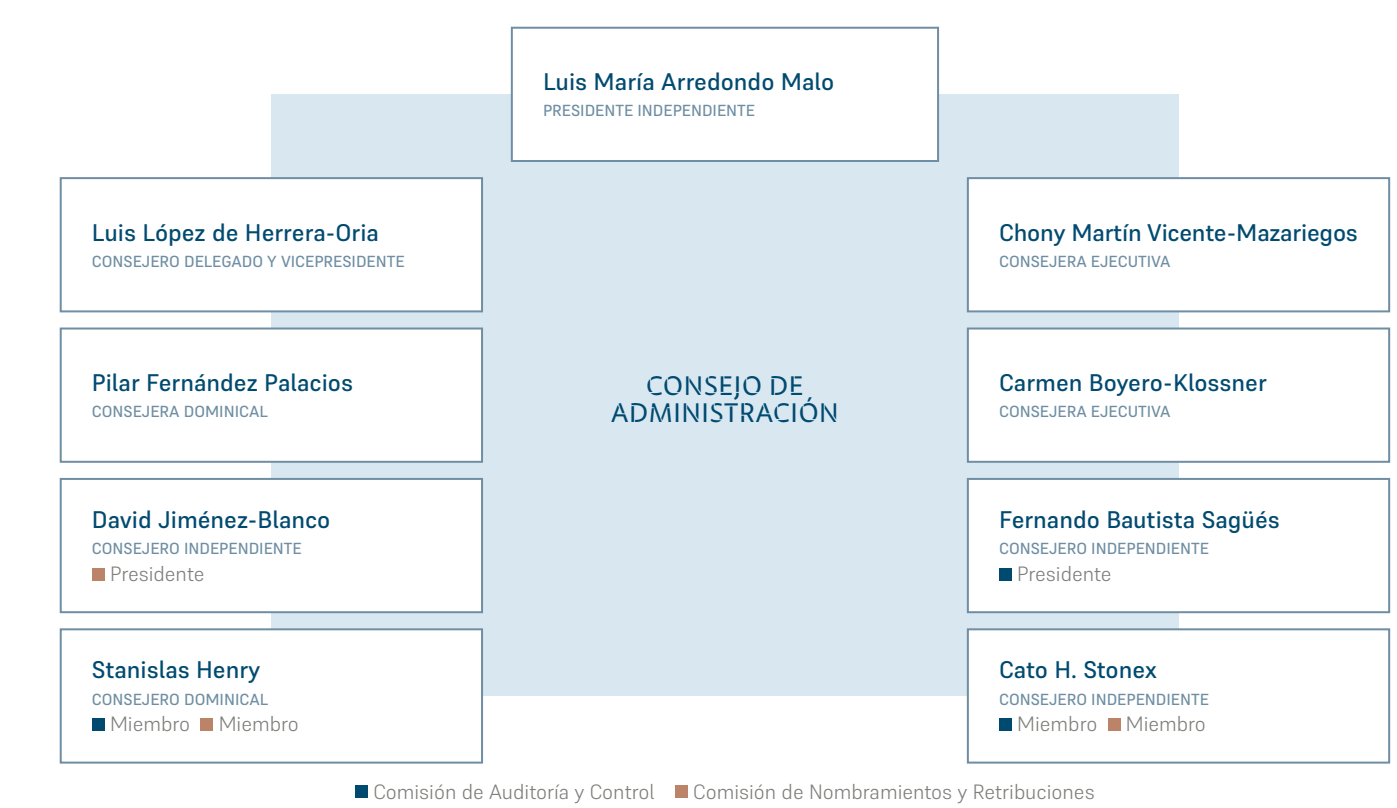
to have personal interest whenever the matter affects him/her or a related party. Similarly, Article 21 regulates the duties of communication for Board Members in these situations including: shares or positions held in companies with the same, similar or complementary type of activity, positions held, 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. In order to manage the identification of possible conflicts of interest, annual letters are sent to the Board, in which the directors, in accordance with the provisions of article 229 of the Consolidated Text of the Capital Companies Act on the duty to avoid situations of conflict of interest, communicate information on possible related persons, in accordance with article 231 of the Consolidated Text of the Capital Companies Act. During financial year 2023, as well as in previous years, the Company has not identified any conflicts of interest. Furthermore, the company does not make monetary or non-monetary contributions to political parties.

The Board of Directors met four times over the course of 2023, with 100% attendance from the directors in 97% 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.

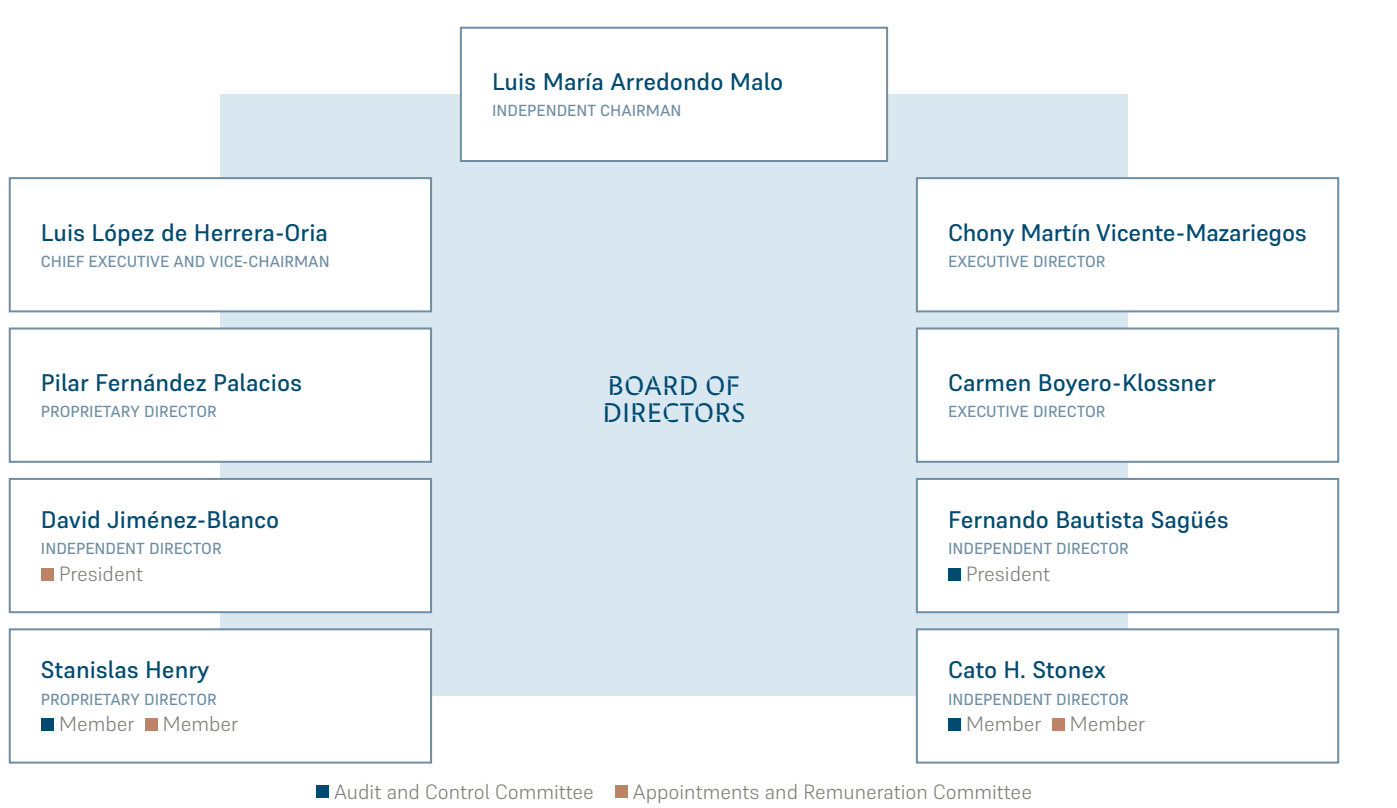
arimainmo.com/en/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones



Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración está compuesto por nueve 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 dos consejeros dominicales, que representan un porcentaje significativo del capital de la Compañía. A cierre del ejercicio 2023, 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.com). También en [nuestra web](#).



The Board of Directors

The Board of Directors comprises nine 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 2023, 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.com). Also available on [our website](#).

D. Luis Arredondo Malo
CONSEJERO INDEPENDIENTE
NO EJECUTIVO
Y PTE. DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN

D. Luis Maria 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
CONSEJERO INDEPENDIENTE
Y PTE. DE LA COMISIÓN DE
AUDITORÍA Y CONTROL

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, Presidente de las Unidades de Cumplimiento de Iberdrola Energía Internacional, S.A.U. e Iberdrola Renovables Internacional, S.A.U. y asesora, como abogado independiente, en asuntos de derecho corporativo y financiero y en materias de ESG.

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
CONSEJO 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 Telefonica) 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. Desde enero de 2024 es Presidente del Patronato de la Fundación Amigos de la Alhambra.

Mr. Luis Arredondo Malo
NON-EXECUTIVE
INDEPENDENT DIRECTOR
TO THE COMPANY AND
CHAIRMAN OF THE
BOARD OF DIRECTORS

Mr. Luis Maria Arredondo Malo is a Civil Engineer and holds the Professional Merit Medal of the I.C.C.P. College. He has also completed a Senior Programme in Business Administration (P.A.D.E) at the IESE Business School (University of Navarra).

Between 1969 and 1975 he worked in the Spanish Ministry of Public Works as a project engineer. Between 1975 and 1978 he was General Manager of the construction company S.A.C.R.A., part of the Belgian C.F.E. Group. In 1980 and until 1988 he was General Manager of Corporación Inmobiliaria Hispamer (CIH) and General Manager of Sociedad de Edificaciones de Madrid y Provincia, S.A. (EMPSA). In 1988 and until 1994 he was Chief Executive Officer (CEO) of Inmobiliaria Zabálburu, S.A., a company listed on the Spanish stock market. During this period, the real estate company grew rapidly and steadily. Between 1994 and 2006, he was CEO of Inmobiliaria Urbis, a position he held simultaneously with that of Chairman during 2006, a company which, in that period, reached a market value of 3,400 million euros.

Between 2006 and 2013, he was Chairman and CEO of Santander Global Property, Banco Santander's asset management company, with major 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 SOCIMI's listed on 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 of the Company. He holds a degree in Law from the University of Deusto and a degree in Economics and Business Administration from the Catholic Institute of Business Management (ICADE), has been a member of the Madrid Bar Association since 1981, is a registered commercial mediator with the Ministry of Justice and an ESG advisor certified by the European Financial Planners Association (EPFA).

Mr. Fernando Bautista Sagüés became a partner of the law firm J&A Garrigues in 1989 and, after its merger with Arthur Andersen, became a partner of Arthur Andersen Worldwide in 1996. Two years later, in 1998, he became a partner at Freshfields. Between 2014 and 2018 he was an independent non-executive director of Axiare Patrimonio and between 2014 and 2022 he was secretary of the Sustainable Development Committee of Iberdrola, S.A.

He is currently an independent director of Abante Asesores, Chairman of the Compliance Unit of Iberdrola Energía Internacional, S.A.U. e Iberdrola Renovables Internacional, S.A.U. and advises as an independent lawyer on corporate and financial law and ESG matters.

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 of the Company. He holds a degree in Economics and Business Administration from CUNEF. Mr. Jiménez-Blanco 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, Mr. Jiménez-Blanco was Chairman of Merrill Lynch Capital Markets España, S.A, Sociedad de Valores, Head of Investment Banking and Global Markets of the same firm in Spain and Portugal, and member of the EMEA Investment Banking Operating Committee.

Between 2010 and 2013, he was a partner at BK Partners, a firm dedicated to direct investment in Mexico; between 2013 and 2016 he was CFO of World Duty Free SpA, a Milan listed company, and between 2016 and 2020 he was Head of Restructuring at Abengoa.

Between 2011 and 2012 he was a Director of Atento (a subsidiary of the Telefonica group) and between 2014 and 2018 he was an independent Director of Axiare Patrimonio.

Currently and since 2020, he is Chairman of the Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, Vice-Chairman of Bolsas y Mercados Españoles and independent Director of SIX Group. He is also Chairman of Gawa Capital, an impact investment fund manager, and a member of the Advisory Board of CUNEF Universidad. Since January 2024 he is Chairman of the Board of Trustees of the Fundación Amigos de la Alhambra (Friends of the Alhambra).

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. D. 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 no ejecutivo de la Compañía. Es ciudadano y residente francés, y posee un MBA de INSEAD (1996). Actualmente, es vice presidente 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.

Dña. Pilar Fernández Palacios

CONSEJERA DOMINICAL

Dª Pilar Fernández Palacios es licenciada en Administración y Dirección de Empresas y en Derecho por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E-3).

Comenzó su carrera profesional en 1997 en el departamento de banca de inversión de Paribas en Londres. Entre 2000 y 2002 participó en numerosas operaciones corporativas dentro del departamento de fusiones y adquisiciones de Lazard en Londres.

Entre 2002 y 2007 fue responsable de análisis de renta variable de distintos sectores a nivel pan- europeo para Fidelity Investments en Londres.

Entre 2007 y 2013 fue Directora de Barclays Wealth en Madrid.

Desde 2013 es Directora Financiera de Asúa Inversiones, Family Office dedicado principalmente a la toma de participaciones minoritarias con vocación de largo plazo. Entre otras funciones, ha participado en el proceso de inversión, desinversión y seguimiento tanto de compañías cotizadas, como no cotizadas participando en distintos consejos de administración.

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 he was appointed Governor Emeritus. Mr Cato Henning Stonex is a director of LSE Ideas (think tank) and is a member of the Investment Committee.

Mr Cato Henning Stonex joined Morgan Grenfell & Co in 1986, where he became a trader of European government bonds. In 1989, he joined J.Rothschild Administration as a fund manager. In 1996 he was a founding partner of Taube Hodson Stonex. In 2016, Taube Hodson Stonex merged with Global Asset Management. Cato Henning Stonex is currently a director of 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 non-executive director of the Company. He is a French citizen and resident and holds an MBA from INSEAD (1996). He is currently Vice President of Ivanhoé Cambridge Europe, where he heads all Operations and Strategic Alliances in Europe.

He started his career in Corporate Finance at Paribas Group from 1988 to 1995, holding positions in branches of this group in Paris (Project and media financing), London (LBO financing) and New York (European Corporate Desk). He then spent five years at GE Capital and GE Real Estate in London and Paris in business development functions, contributing to GE's increased presence in European real estate markets (in France, UK, Spain and Italy).

After a year in the M&A and Treasury functions of Allianz France (ex AGF), he joined Credit Agricole Group where he led M&A activities in the real estate sectors from 2002 to 2008 within CA CIB. He eventually joined Amundi Real Estate, the Asset Management arm of Credit Agricole Group, where he created the institutional real estate funds department, developing this activity to reach €12Bn of AUM real estate assets across Europe. He joined Ivanhoé Cambridge in May 2019.

Ms. Pilar Fernández Palacios

PROPRIETARY DIRECTOR

Ms. Pilar Fernández Palacios holds a degree in Business Administration and Management and in Law from the Universidad Pontificia de Comillas (ICADE E-3).

She began her professional career in 1997 in Paribas’ investment banking department in London. Between 2000 and 2002 she participated in numerous corporate transactions within Lazard's mergers and acquisitions department in London.

Between 2002 and 2007 she was equity research analyst covering several sectors at pan-European level for Fidelity Investments in London.

Between 2007 and 2013 she was Director of Barclays Wealth in Madrid.

Since 2013 she has been Financial Director of Asúa Inversiones, a Family Office focused primarily on the acquisition of minority stakes with a long-term horizon. She has participated in the investment and divestment processes of both listed and unlisted companies and has supervised the development of such companies through her participation in the boards of directors.

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. Esta Comisión presta especial atención al riguroso control sobre la información reportada y a la gestión de riesgos de la Compañía. Durante el ejercicio 2023, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 4 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.

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. This Committee pays special attention to the adequate control of the information reported and the Company's risk management. During 2023, the Audit and Control Committee met four 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 favouritism in their selection.

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 2023 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 4 ocasiones.

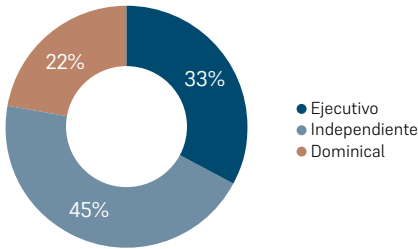
La Comisión de Nombramientos y Retribuciones es responsable de las siguientes dos políticas que, a propuesta de ésta, son aprobadas en última instancia por el Consejo de Administración:

> 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 Remuneraciones.

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/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa

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 2023 the Appointments and Remuneration Committee met on four occasions.

Árima's Appointments and Remuneration Committee is responsible for the following two policies that are then ultimately approved by the Board of Directors:

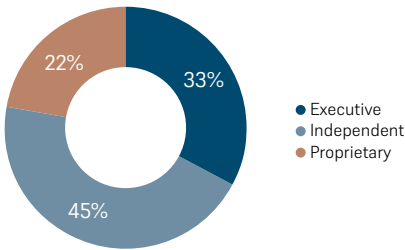
> Board Selection Policy: which sets out the criteria for selecting Board Members, who must be highly-regarded professionals, with integrity and the right skills, qualifications, training, availability and commitment to fulfil the role. Furthermore, their conduct and professional trajectory must be aligned 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.

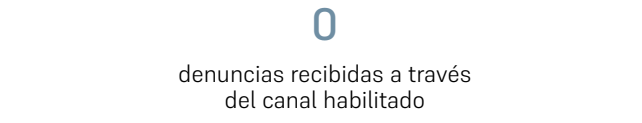


Further information regarding Árima's policies is available on the Company's website.

arimainmo.com/en/inversores/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa

BUEN GOBIERNO

Valores: ética y transparencia



Árima 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 cimentan 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, Árima 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 2023 no se han recibido denuncias a través del Canal.

Como parte del compromiso de Árima con la transparencia y la veracidad de la información reportada, la Compañía ha llevado a cabo durante 2023, por tercer 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.

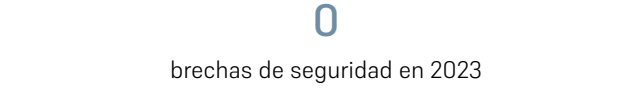
Lucha contra la corrupción



Árima 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.

La Compañía cuenta con un Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales que establece la estructura organizativa, las políticas y los procedimientos de control interno necesarios para cumplir con las obligaciones que se establecen en la legislación vigente, así como con los compromisos asumidos por el Grupo en el ámbito de la prevención.

Seguridad de la información



La seguridad de los sistemas informáticos y la protección de la información de la Compañía son cuestiones de vital importancia para Árima.

Para hacer frente a los riesgos informáticos a los que Árima 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 Árima se ha mantenido el número de brechas de seguridad en cero durante el ejercicio 2023.

GOOD GOVERNANCE

Values: ethics and transparency



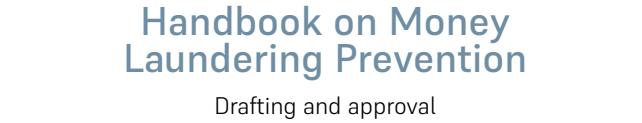
Árima is governed by corporate values of commitment, value creation and diligence in the Company's daily operations. These values are based on the principles of acting ethically and in the interests of transparency, as reflected in the Code of Conduct, drawn up in accordance with Good Governance recommendations.

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, Árima 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 2023, no complaints were received via this Channel.

As part of Árima'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 2023, for the third 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.

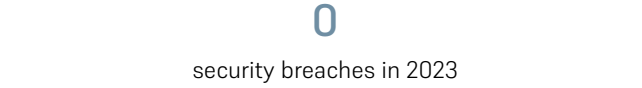
Fight against corruption



Árima 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.

The Company has a Handbook for the Prevention of Money Laundering which establishes the organisational structure, policies and internal control procedures necessary to comply with the obligations established in current legislation, as well as with the commitments assumed by the Group in the field of prevention.

Information security



The security of computer systems and the protection of the Company's information are highly critical issues for Árima.

As such, in order to face the IT risks to which Árima 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, Árima successfully avoided suffering any security breaches during the 2023 financial year.

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 dichos 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 en el comité, que aportan una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas.

Durante el ejercicio 2023, el Comité se ha reunido para valorar, 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:



3

SALUD Y BIENESTAR

SALUD Y BIENESTAR

> Continua monitorización de los sistemas de control de eficiencia

> Revisión de instalaciones en activos en explotación

> Obtención de certificaciones WELL

6

AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

> Paisajismo responsable

7

ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

> Sustitución de motores en sistemas de tratamiento de aire

> Análisis y reducción de consumos en la cartera

> Auditorías energéticas

11

CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

> Reutilización de materiales en obra

> Programa de Compromiso con la comunidad local

> Análisis del carbono incorporado emitido en obras de reforma

13

ACCIÓN POR EL CLIMA

ACCIÓN POR EL CLIMA

> Monitorización de la Estrategia de descarbonización de la Compañía

> Lanzamiento de análisis CRREM en activos

3

SALUD Y BIENESTAR

HEALTH AND WELL-BEING

> Continuous monitoring of efficiency control systems

> Review of installations in assets under operation

> Obtaining WELL certifications

6

AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

CLEAN WATER AND SANITATION

> Responsible landscaping

7

ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

> Replacing motors in air treatment systems

> Analysis and reduction of consumption in the portfolio

> Energy audits

11

CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

> Reuse of materials during building and refurbishment works

> Local community engagement programme

> Analysis of embodied carbon emitted during refurbishment works

13

ACCIÓN POR EL CLIMA

ACCIXMA

> Monitoring of the Company's Decarbonisation Strategy

> Launch of CRREM analysis on assets

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 in the Committee 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:

CERTIFICACIONES SOSTENIBILIDAD CORPORATIVAS

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, resultando GRESB y EPRA sBPR como las más adecuadas por su reconocimiento y compromiso.

Por tercer año consecutivo, Árima ha sido evaluada en 2023 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 2023, 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 porfolio y, en segundo lugar, se ha evaluado el nivel de divulgación de la información de la Sociedad.

En la evaluación GRESB 2023 Árima ha renovado las 4 estrellas con 86 puntos, sobre un máximo de 100. El logro de Árima se acentúa al conocer que esta puntuación está por encima de la obtenida por la media de GRESB, 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 se mantiene por encima de la media de las empresas comparables en el 71% de las áreas evaluadas y mantiene el número de aspectos en los que se alcanza la máxima puntuación (43%). Entre estas áreas destacan el liderazgo, la implementación de políticas, la gestión de riesgos y la implementación de objetivos.

CORPORATE 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, concluding that GRESB and EPRA sBPR were the most appropriate given their recognition and commitment.

In 2023, and for the third 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 2023: 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 2023 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 71% of the areas assessed by the index and maintains the number of aspects in which it achieves the highest score (43%). Areas to highlight include leadership, policy implementation, risk management and target implementation. These areas include leadership, policy implementation, risk management and implementation of objectives.

Evaluación GRESB 2023

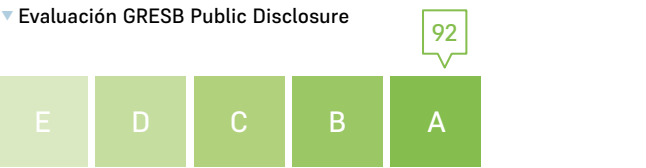
Tras la evaluación GRESB 2022 se identificaron áreas con recorrido de mejora como la obtención de certificaciones en los activos y la monitorización y reducción de los consumos y la gestión de riesgos. El alto nivel de certificaciones obtenido durante el ejercicio, una disminución del consumo de agua en términos comparables y el desarrollo de un Sistema de Evaluación de riesgos climáticos ha permitido aumentar la puntuación en estas áreas en la evaluación 2023.

De cara a planificar la estrategia de actuación para el próximo año, Árima vuelve a analizar aquellas áreas con recorrido como la reducción de la huella de carbono para centrar los mayores esfuerzos en implementar medidas útiles y tangibles que promuevan alcanzar mejores resultados.

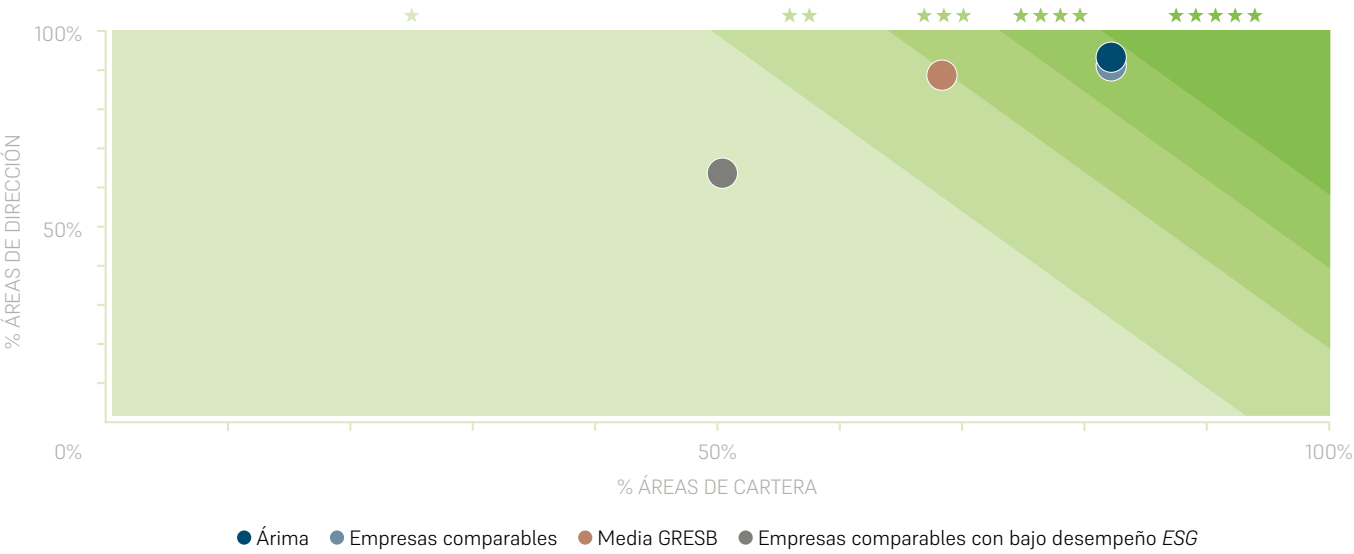
En cuanto al nivel de divulgación de la SOCIMI, GRESB lleva a cabo su evaluación *Public Disclosure*. Un año más, la Compañía ha obtenido la calificación más alta, aumentando la puntuación respecto al año anterior, y se sitúa por encima tanto de la media de empresas comparables

como de la media de empresas evaluadas por GRESB. Destaca en la divulgación de las políticas de gobernanza sostenibles, de las medidas implementadas, de los datos sobre rendimiento operativo y de las prácticas de compromiso con grupos relevantes. Árima se sitúa en 2023 como la tercera empresa con mejor nivel de divulgación dentro de su grupo de empresas comparables.

▼ Evaluación GRESB Public Disclosure



Media GRESB: B
Media empresas comparables: B



2023 GRESB Assessment

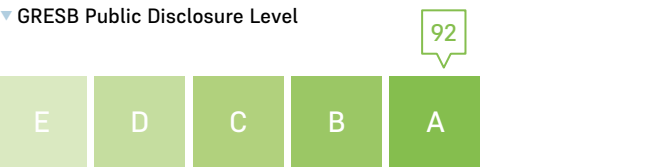
Following on from the 2022 assessment, the Company focused its efforts on areas where there was the greatest room for improvement, such as obtaining certifications for assets and monitoring and reducing consumption and risk management. The high level of certifications obtained during the year, a decrease in water consumption in comparable terms and the development of a Climate Risk Assessment System have enabled us to increase the score across these areas in the 2023 assessment.

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 the reduction of the carbon footprint and it will focus even more on implementing measures that are useful and bring tangible benefits.

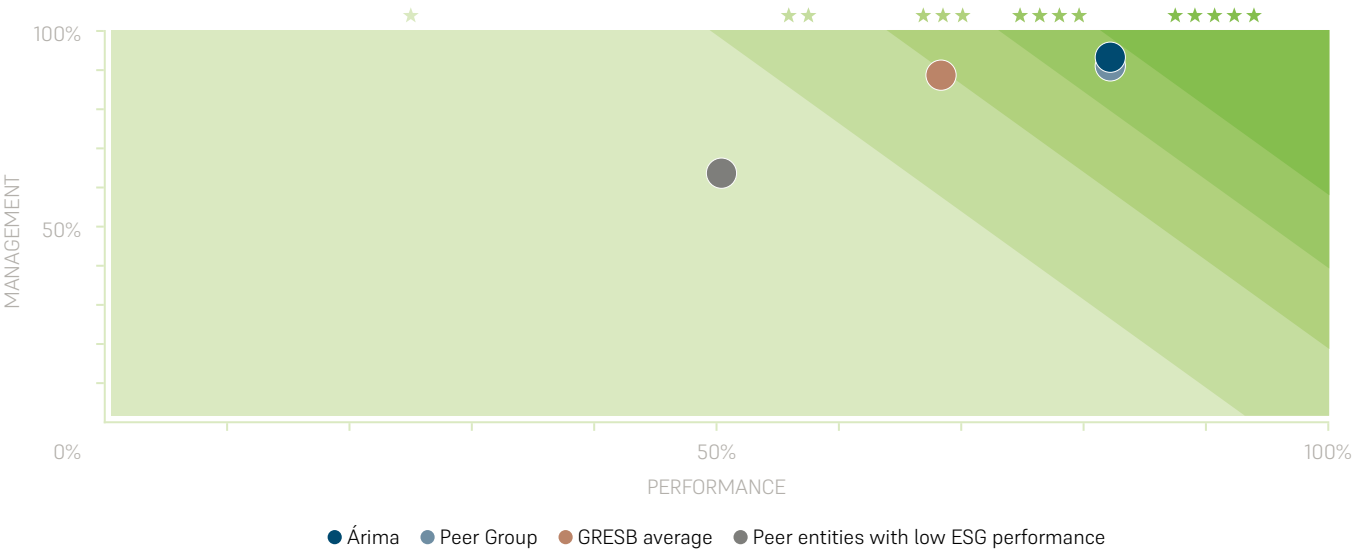
GRESB has carried out its Public Disclosure assessment of the disclosure levels of the SOCIMI. Once again, the Company obtained the highest classification and scored above both the average for comparable

companies and the average for all of the companies assessed by GRESB. It performed notably in the disclosure of sustainable governance policies, measures implemented, operational performance data and engagement practices with relevant groups. Árima ranks in 2023 as the third company with the best level of disclosure within its group of comparable companies.

▼ GRESB Public Disclosure Level



Global Average: B
Comparison 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 tercer 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 los buenos resultados obtenidos en la evaluación del año pasado se ha trabajado para mantener la excelente puntuación e intentar superarla poniendo el énfasis en aquellas áreas con recorrido de mejora. Así se ha trabajado para alcanzar un 100% de cobertura de datos, en especial de residuos, para poder lograr toda la puntuación en esta área.

Además, durante el 2023 se ha puesto especial énfasis en mejorar la narrativa y descripción de las métricas. EPRA ha valorado muy positivamente el análisis segmentado de los datos de la cartera y las explicaciones de los consumos y el desempeño de los activos.

Todas estas medidas han contribuido a consolidar el más alto nivel de alineación de Árima con las métricas de sostenibilidad de EPRA obtenido por la Compañía hasta la fecha.

▼ Comparativa EPRA sBPR 2023 vs 2022



(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 thrid 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 focused on maintaining the excellent score and improving it by placing the emphasis on those areas where there is room for improvement. Thus, we have worked to achieve 100% data coverage, especially for waste, in order to achieve the full score in this area.

In addition, during 2023, particular emphasis has been placed on improving the narrative and description of metrics. EPRA has highly valued the segmented analysis of portfolio data and the explanations of consumption and asset performance.

All these measures have contributed to consolidate Árima's highest level of alignment with EPRA's sustainability metrics to date.

▼ EPRA sBPR comparison 2023 v. 2022



(1) sBPR - Sustainability Best Practices Recommendations

Indicadores clave

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.

Key indicators

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

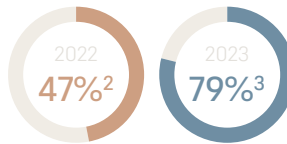
In light of this analysis, we have introduced a set of key indicators to our Environmental Policy. These allow us to monitor our properties so we can continue to offer exceptional quality, promote user well-being and make a positive difference to our environment.

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.



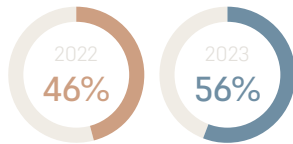
INDICADORES CLAVE DE SOSTENIBILIDAD¹

CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE



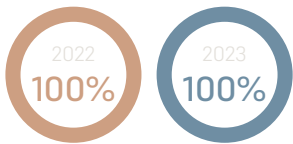
% cartera certificada (LEED/BREEAM)

PRODUCCIÓN ENERGÉTICA



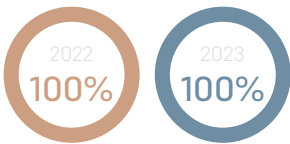
% cartera con instalaciones para la producción de energía renovable

ENERGÍA VERDE



% cartera en explotación con energía renovable en zonas comunes (Garantía de Origen renovable)

INMUEBLES ACCESIBLES



% cartera con accesibilidad total

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

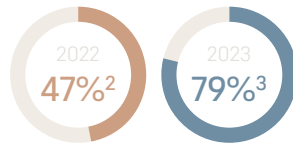
HUELLA DE CARBONO



Cantidad de CO₂ emitido medio

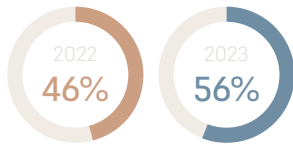
KEY SUSTAINABILITY INDICATORS¹

SUSTAINABILITY CERTIFICATION



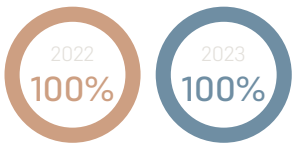
% portfolio certified (LEED/BREEAM)

ENERGY PRODUCTION



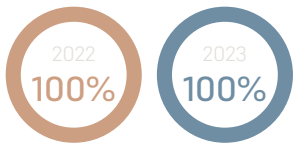
% portfolio equipped with installations to produce renewable energy

GREEN ENERGY



% occupied portfolio powered by renewable energy in common areas (Guarantee of Renewable Origin)

ACCESSIBLE PROPERTIES



% of portfolio offering full accessibility

OFFICE CONSUMPTION



Average energy consumption

Average water consumption

LOGISTICS CONSUMPTION



Average energy consumption

Average water consumption

CARBON FOOTPRINT



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 Platino
Pradillo	✔ LEED Platino	✔ WELL Platino / WIREDSCORE
Botanic	✔ LEED Platino	✔ WELL Oro
Ramírez de Arellano	✔ BREEAM Muy Bueno	n.a.
Play	✔ LEED Oro	n.a.
Cadenza	✔ LEED Oro	✔ WELL Platino
Dune	► LEED Platino	► WELL Platino
Guadalix	✔ BREEAM Muy Bueno	n.a.
Torrelaguna	✔ LEED Oro	n.a.

✔ Certificado ✔ Pre-certificado ► 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

Asset	Sustainability	Well-being and connectivity
Habana	✔ LEED Gold	✔ WELL Platinum
Pradillo	✔ LEED Platinum	✔ WELL Platinum / WIREDSCORE
Botanic	✔ LEED Platinum	✔ WELL Gold
Ramírez de Arellano	✔ BREEAM Very Good	n.a.
Play	✔ LEED Gold	n.a.
Cadenza	✔ LEED Gold	✔ WELL Platinum
Dune	► LEED Platinum	► WELL Platinum
Guadalix	✔ BREEAM Very Good	n.a.
Torrelaguna	✔ LEED Gold	n.a.

✔ Certified ✔ Pre-certified ► 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) En base a la cartera 2020: incluye pre-certificaciones de Pradillo. (4) Pre-certificación LEED Platino Pradillo obtenida en primer trimestre 2024 y LEED Torrelaguna en proceso de renovación.

(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) Based on 2020 portfolio: includes pre-certifications of Pradillo. (4) Pre-certification LEED Platinum Pradillo obtained in the first quarter of 2024 and LEED Torrelaguna in the process of renovation.



7

Gestión de riesgos Risk management

Gestión de riesgos
Risk management

208
209



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 mitigar las amenazas que pudieran afectar a la Compañía. Todas ellas se representan de forma gráfica, sistemática y organizada en el Mapa de Riesgos.

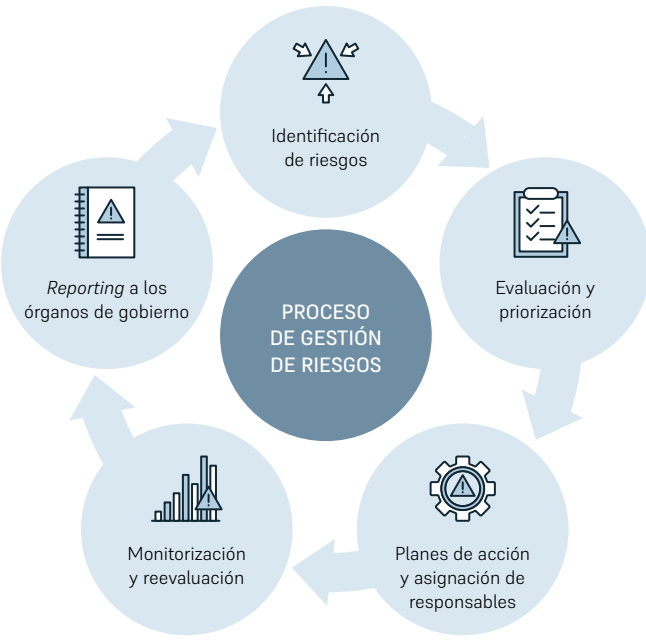
Asimismo, de acuerdo con las disposiciones recogidas en el marco legislativo aplicable a la Sociedad, Árma también ha implementado un Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD). Se trata de un programa específico para reducir el riesgo de comisión de delitos a través de un conjunto de medidas 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.

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* (*Environmetal, 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 that the Company could face. All of these are shown graphically, in a systematic and organised way, in the Risk Map.

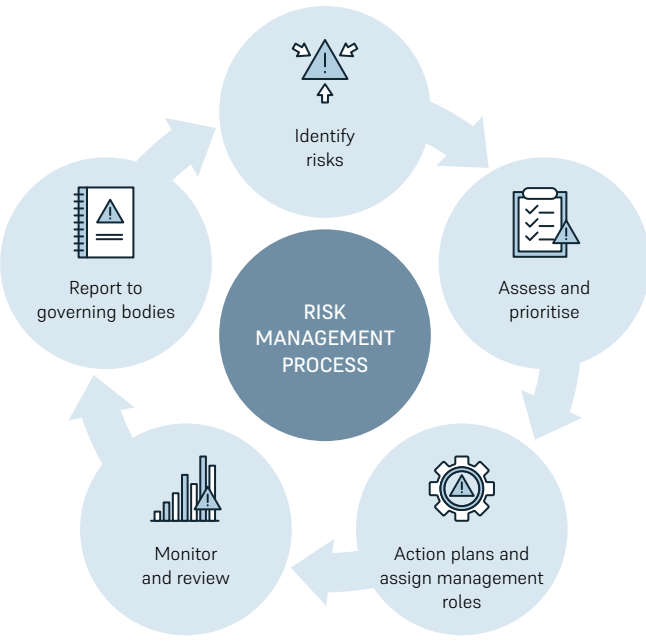
In addition, in accordance with the provisions established in the legislative framework that applies to the Company, Árma has also implemented a Model for the Detection and Prevention of Criminal Activity (MDPCA). This is a specific programme designed to reduce the risk of crimes being committed via 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), está siendo gestionado 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 son:

- > 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.

Por otro lado, en el marco de la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo establecido a nivel europeo y de acuerdo con la Ley española 10/2010, de 28 de abril, así como con el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, para la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (PBC-FT), Árima ha desarrollado e implementado un Sistema Interino de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo. Durante el ejercicio 2023, la Compañía ha elaborado un Manual para la Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, describiendo las políticas y procedimientos de prevención adoptados, con la consiguiente atribución de funciones y responsabilidades dentro de la organización. Este Manual ha sido revisado y aprobado por el Consejo de Administración.

Así, los procedimientos de control interno del Grupo Árima se fundamentan en un análisis y evaluación de exposición al riesgo de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo inherente a su actividad de negocio y a los productos y servicios comercializados, documentado por escrito en el Informe de Autoevaluación de Riesgos aprobado por el Consejo de Administración. La Política de Admisión de Clientes establece un análisis KYC (*Know your client*) previo a cualquier relación contractual para determinar el nivel de riesgo y categorización de cada cliente. Así, sólo se ejecutarán operaciones con clientes una vez aplicados los procedimientos de diligencia debida desarrollados en el Manual.

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 Crime Prevention and Detection Model (CPDM) and the Internal Control over Financial Reporting System (ICFR) are managed in the required way by the Board of Directors, Árima has implemented its Monitoring Manual. This establishes the rules that allow it to confirm that:

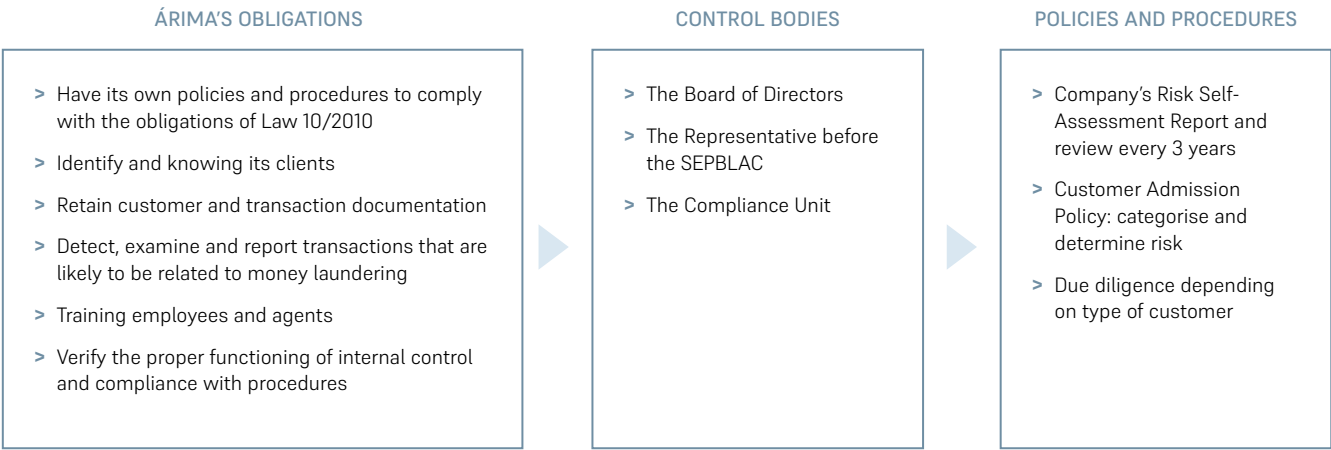
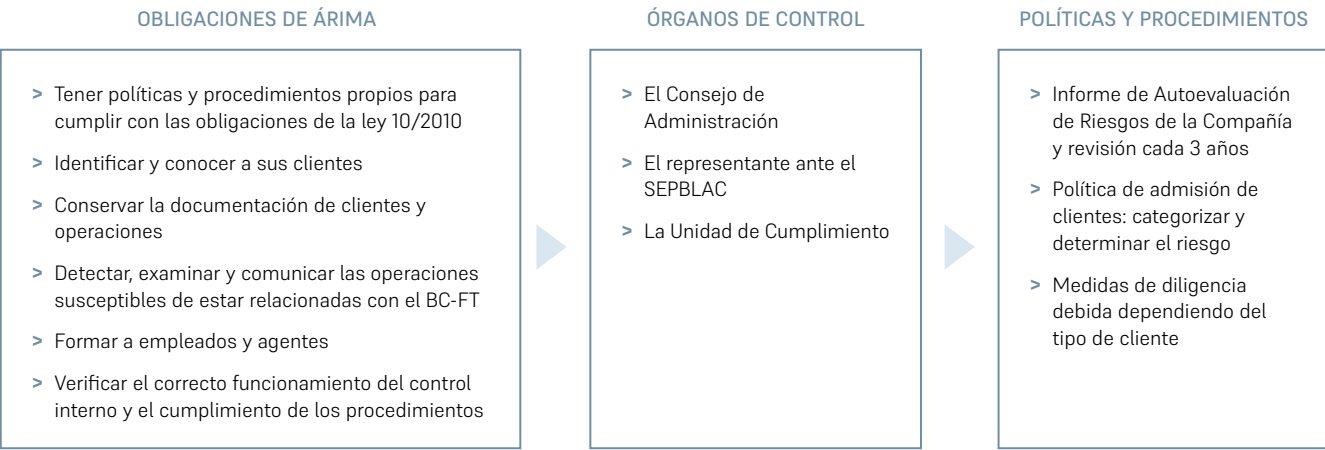
- > Risks are being managed properly, in accordance with the requirements set out by Management.
- > Response plans and controls are efficient, or action plans are being implemented whenever this is deemed necessary.
- > The governance framework is suitable and the relevant reporting is being made.

The specific aims set out in the Monitoring Manual are:

- > Establishing responsibilities with regard to the activities of overseeing, managing and updating the RMS, CPDM 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, CPDM and ICFR.

On the other hand, within the framework of the prevention of money laundering and terrorist financing established at European level and in accordance with Spanish Law 10/2010, of 28 April, as well as the Regulation implementing it, approved by Royal Decree 304/2014, of 5 May, for the prevention of money laundering and terrorist financing, Árima has developed and implemented an Interim System for the Prevention of Money Laundering and Terrorist Financing. During the financial year 2023, the Company has developed a Handbook for the Prevention of Money Laundering and Terrorist Financing, describing the prevention policies and procedures adopted, with the consequent attribution of roles and responsibilities within the organisation. This Manual has been reviewed and approved by the Board of Directors.

Thus, Árima Group's internal control procedures are based on an analysis and assessment of exposure to the risk of money laundering and terrorist financing inherent to its business activity and the products and services marketed, documented in writing in the Risk Self-Assessment Report approved by the Board of Directors. The Customer Admission Policy establishes a KYC (Know your client) analysis prior to any contractual relationship to determine the level of risk and categorisation of each customer. Thus, transactions with customers will only be executed once the due diligence procedures developed in the Manual have been applied.





8

Indicadores de Sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR	214
EPRA sBPR Indicators	215
Desempeño ambiental y energético	218
Environmental and energy performance	219
Contenidos EPRA sBPR en este informe	244
EPRA sBPR Content in this report	245



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 seis activos, dentro de los que se encuentran cinco edificios de oficinas y una nave logística. Es pertinente recalcar que algunos de estos activos no registran datos durante la totalidad del año 2023, ya que no han formado parte de la cartera durante los doce meses del año. 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 2022 (seis edificios de oficinas y una nave logística) por el comienzo de las obras de reforma en dos activos de oficinas y la compra de un activo durante el ejercicio.

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 99%.

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 2023, as they have not been part of the portfolio during the twelve months of the year. 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 2022 (six office buildings and one logistics warehouse) due to the start of refurbishment works on two office assets and the purchase of one asset during the year.

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 99%.

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

Árima 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, Árima 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, Árima 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 2023 y 2022.

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: INFORMATION ON CONSUMPTION WITH AND WITHOUT OPERATIONAL CONTROL

Árima 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, Árima 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, Árima 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 2022 and 2023. Cases where this comparison is not possible have been identified as Not Applicable (N/A), either because the building was not part of Árima's portfolio, or as a result of lack of information.

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 Árima'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 2022 and 2023.

Desempeño ambiental y energético

Environmental and energy performance

Durante el ejercicio 2023, Árima ha mantenido su esfuerzo por obtener los consumos de los activos del porfolio y poder evaluar el desempeño ambiental de la cartera. De esta forma, la Compañía no sólo responde a las tendencias del mercado, sino que reafirma su compromiso con la sostenibilidad.

Para el reporte de información según cada aspecto ambiental, diferenciamos entre (i) activos de la cartera sobre los que Árima tiene control operacional, (ii) activos sobre los que no tiene control operacional y (iii) nuestra sede corporativa. Así, en 2023 han podido recopilarse el 99% de los datos de consumo de energía, emisiones y agua para toda la cartera de activos de Árima, conforme con nuestras estrategias de ESG. Para el tipo de residuo reportado, se ha alcanzado una cobertura del 100% para nuestra sede corporativa y los activos sin control (mejorando los datos del año 2022) y un 73% para los activos con control del porfolio, faltando únicamente los datos de residuos de María de Molina 39.

Dentro del porfolio sin control, sólo los activos Ramírez de Arellano y Guadalix estuvieron en operación los últimos 24 meses por lo que son los únicos que se incluyen en el comparativo *like-for-like* de todos los consumos. Dentro del porfolio con Control, Cristalia es el único activo que se pudo incluir en el comparativo *like-for-like*. Por su parte, los consumos de la sede corporativa se mantienen en línea respecto a lo reportado en 2022.



During 2023, 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.

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. In 2023, we were able to collect data on 99% of Árima's portfolio, in line with our ESG strategies. For the type of waste reported, 100% coverage has been achieved for our corporate headquarters and assets without operational control (improving on the 2022 performance), and 73% for the assets with operational control, only missing the waste data from María de Molina 39.

Within the assets over which Árima does not have operational control, only Ramírez de Arellano and Guadalix were in operation during the last 24 months, so they are the only ones included in the like-for-like comparison of all consumption. Within the portfolio under control, Cristalia is the only asset that could be included in the like-for-like comparison. On the other hand, the consumption of the corporate headquarters remains in line with that reported in 2022.

CONSUMO DE ENERGÍA

Árima recopila los datos correspondientes a los consumos energéticos de su cartera por tipo de fuente, por lo que en este informe se presentan desglosando el consumo eléctrico suministrado por la red y combustible (gas natural y gasoil), y detallando también el porcentaje de estos que procede de fuentes renovables. Dentro de la cartera de Árima ninguno de los inmuebles es abastecido por *District Heating and Cooling*¹.

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 instalación fotovoltaica de Guadalix, de 1,3 Mw, empezó a producir energía en agosto del 2022, por lo que 2023 ha sido el primer año donde estuvo en operación durante 12 meses. Se observa por tanto un incremento sustancial de la producción de electricidad renovable, pasando la proporción de consumo con fuentes renovables de un 6% en 2022 a un 28% en 2023 en el porfolio logístico. Adicionalmente, los edificios de oficinas Ramírez de Arellano y Cristalia se benefician de paneles solares térmicos que suministran energía al circuito de agua caliente sanitaria (ACS).

Además, Árima apuesta decididamente por la contratación de electricidad con garantía de origen renovable en los suministros que dependen de su control, cubriendo hasta el 100% del consumo de su sede.

En 2023, 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 39%.

Para los activos sin control operacional, el consumo de energía renovable durante el año 2023 se ha igualado al de los activos con control, debido a un aumento en el consumo de origen renovable por parte de los inquilinos.

El porfolio de Árima experimentó en 2023 un ligero aumento del consumo de electricidad frente a lo registrado en 2022. En los activos con control esta subida se sitúa en el 18% y en un 6% en aquellos sin control. Este aumento se debe principalmente al incremento de usuarios que asisten a las oficinas, en particular para Cristalia en la cartera con control, y Ramírez de Arellano en la cartera sin control. El teletrabajo ha disminuido durante este último año, lo que conlleva inevitablemente una mayor proporción de demanda energética en dichas oficinas.

En lo relativo al combustible, debido a la ausencia de uso de los grupos electrógenos de los edificios se ha eliminado el consumo de combustible fósil en todas las oficinas con control. En el porfolio de oficinas sin control el aumento se explica por la adquisición de un nuevo activo dentro del porfolio que tiene un consumo de gas natural, Torrelaguna, mientras que se eliminó el consumo de combustible para Ramírez de Arellano. El aumento observado en el porfolio logística (+356%) se debe al consumo puntual de gasóleo por el grupo electrógeno, frente al muy bajo consumo del año anterior. Debe relativizarse en relación con el consumo total de Guadalix: los 47.752,90 kWh de consumo de combustibles fósiles representan en realidad sólo el 0,85% del consumo total anual, siendo todo el resto electricidad, parte de ella renovable (28%).

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. También se incluye el indicador de intensidad obtenido. A fin de lograr un mejor análisis, se presenta de manera separada los resultados de: (i) aquellos activos sobre los que se tiene control operacional, (ii) los edificios de oficinas sin control directo por Árima, (iii) la nave logística y (iv) la sede corporativa.

ENEGY CONSUMPTION

Árima 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. Árima'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 2022, being 2023 the first year in which it was in operation for 12 months. Therefore, there has been a substantial increase in the production of renewable electricity, with the proportion of consumption from renewable sources rising from 6% in 2022 to 28% in 2023 in the logistics portfolio. In addition, the Ramírez de Arellano and Cristalia office buildings benefit from solar thermal panels that supply energy to the domestic hot water (DHW) circuit.

In addition, Árima is firmly committed to contracting electricity with a guarantee of renewable origin in the properties over which it has operational control, covering up to 100% of the consumption of its headquarters.

In 2023, 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 39%.

The consumption of renewable energy in assets without operational control during 2023 has been equal to that of assets with control, due to an increase in renewable consumption by tenants.

Árima's portfolio experienced a slight increase in electricity consumption in 2023 compared to 2022. This increase was 18% for assets under

operational control and 6% for assets without operational control. This increase is mainly due to the increase in users attending the offices, in particular for Cristalia in the assets under control and Ramírez de Arellano in the assets without operational control. Working-from-home has decreased over the last year, which inevitably leads to a higher proportion of energy demand in these offices.

In terms of fuel, due to the absence of use of the buildings' generators, fossil fuel consumption has been eliminated in all offices under operational control. In the portfolio without operational control, the increase is explained by the acquisition of a new asset within the portfolio that consumes natural gas, Torrelaguna, while fuel consumption was eliminated for Ramírez de Arellano. The increase in the logistics portfolio (+356%) is due to the one-off consumption of diesel by the generator, compared to the very low consumption of the previous year. Compared to the total consumption of Guadalix, 47,752.90 kWh, the fossil fuel consumption represents only 0.85% of the total annual consumption, the rest being electricity, part of which is renewable (28%).

The reported tables present the results obtained for energy consumption, differentiating by type of source and identifying the percentage of renewable sources of total electricity consumption. The intensity indicator obtained is also included. For a better analysis, the results are presented separately for: (i) those assets over which there is operational control, (ii) the office buildings without direct control by Árima, (iii) the logistics warehouse and (iv) the corporate headquarters.

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 are presented differentiating between: (i) those assets over which we have operational control, (ii) the office buildings without direct control by Árima, (iii) the logistics warehouse and (iv) our corporate headquarters.

(1) Suministro de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración centralizada y distribuida por una red de tuberías urbanas.

(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 CON CONTROL						
		Absoluto		Like-for-like				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Zonas comunes	507.570,91	519.441,59	464.584,52	493.782,59	6%
			Zonas privativas	680.012,00	836.130,00	500.269,00	648.035,00	30%
			Consumo eléctrico total	1.187.582,91	1.355.571,59	964.853,52	1.141.817,59	18%
		% fuentes renovables del consumo total		48%	39%	49%	44%	–
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Zonas comunes	4.360,00	–	4.360,00	–	-100%
			Zonas privativas	1.178,00	–	–	–	–
			Consumo de combustible total	5.538,00	–	4.360,00	–	-100%
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	–
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		56,26	90,61	88,63	104,41	18%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimación		%		10%	0%	9%	0%	–

▼ Energy consumption in Árima properties over which it has operational control

		OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL						
		Absolute		Like-for-like				
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Common areas	507,570.91	519,441.59	464,584.52	493,782.59	6%
			Tenant areas	680,012.00	836,130.00	500,269.00	648,035.00	30%
			Total electricity consumption	1,187,582.91	1,355,571.59	964,853.52	1,141,817.59	18%
		% renewable sources		48%	39%	49%	44%	–
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Common areas	4,360.00	–	4,360.00	–	-100%
			Tenant areas	1,178.00	–	–	–	–
			Total fuel consumption	5,538.00	–	4,360.00	–	-100%
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	–
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		56.26	90.61	88.63	104.41	18%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%		10%	0%	9%	0%	–

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

		TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL						
		Absoluto		Like-for-like				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	6.444.606,00	8.797.582,43	6.156.992,00	6.509.508,44	6%
			Consumo eléctrico total	6.444.606,00	8.797.582,43	6.156.992,00	6.509.508,44	6%
		% fuentes renovables del consumo total		5%	40%	6%	24%	–
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	10.808,33	181.569,90	10.808,33	47.752,90	342%
			Consumo combustible total	10.808,33	181.569,90	10.808,33	47.752,90	342%
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	–
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		165,07	185,78	188,03	199,90	6%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	–

▼ Energy consumption in Árima properties over which it does not have operational control

		TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL						
		Absolute		Like-for-like				
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	6,444,606	8,797,582.43	6,156,992	6,509,508.44	6%
			Total electricity consumption	6,444,606	8,797,582.43	6,156,992	6,509,508.44	6%
		% renewable sources		5%	40%	6%	24%	–
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	10,808.33	181,569.90	10,808.33	47,752.90	342%
			Total fuel consumption	10,808.33	181,569.90	10,808.33	47,752.90	342%
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	–
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		165.07	185.78	188.03	199.90	6%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	–

▼ 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		
						2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	1.050.420,00	3.259.668,43	762.806,00	971.594,44	27%		
			Consumo eléctrico total	1.050.420,00	3.259.668,43	762.806,00	971.594,44	27%		
		% fuentes renovables del consumo total		1%	60%	1%	1%	–		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	327,00	133.817,00	327,00	–	-100%		
			Consumo combustible total	327,00	133.817,00	327,00	–	-100%		
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	–		
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		78,34	149,91	107,36	136,69	27%		
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–		
Estimación		%		1%	0%	0%	0%	–		

					PORTFOLIO LOGÍSTICA					
Código EPRA		Descripción		Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
						2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	5.394.186,00	5.394.186,00	5.537.914,00	5.537.914,00	3%		
			Consumo eléctrico total	5.394.186,00	5.394.186,00	5.537.914,00	5.537.914,00	3%		
		% fuentes renovables del consumo total			6%	28%	6%	28%	–	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	10.481,33	47.752,90	10.481,33	47.752,90	356%		
			Consumo combustible total	10.481,33	47.752,90	10.481,33	47.752,90	356%		
		% fuentes renovables del consumo total			0%	0%	0,00	0%	–	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		210,35	217,39	210,35	217,39	3%		
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		
						2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad	kWh	Consumo eléctrico total	36.303,00	36.783,00	36.303,00	36.783,00	1%		
		% fuentes renovables del consumo total		100%	100%	100%	100%	–		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible	kWh	Consumo combustible total	–	–	–	–	–		
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	–		
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		98,48	99,78	98,48	99,78	1%		
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		
						2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	1,050,420	3,259,668.43	762,806	971,594.44	27%		
			Total electricity consumption	1,050,420	3,259,668.43	762,806	971,594.44	27%		
		% renewable sources		1%	60%	1%	1%	–		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	327.00	133,817.00	327.00	–	-100%		
			Total fuel consumption	327.00	133,817.00	327.00	–	-100%		
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	–		
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		78.34	14991	107.36	136.69	27%		
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–		
Estimation		%		1%	0%	0%	0%	–		

					LOGISTICS PORTFOLIO					
EPRA Code		Description		Units of measure		Absolute		Like-for-like		
						2022	2023	2022	2023	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	5,394,186	5,537,914.00	5,394,186	5,537,914	3%		
			Total electricity consumption	5,394,186	5,537,914.00	5,394,186	5,537,914	3%		
		% renewable sources		6%	28%	6%	28%	–		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	10,481.33	47,752.90	10,481.33	47,752.90	356%		
			Total fuel consumption	10,481.33	47,752.90	10,481.33	47,752.90	356%		
		% renewable sources		0%	0%	0.00	0%	–		
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		210.35	217.39	210.35	217.39	3%		
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	
						2022	2023	2022	2023
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Total electricity consumption	36,303.00	36,783.00	36,303.00	36,783.00	1%	
		% renewable sources		100%	100%	100%	100%	–	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Total fuel consumption	–	–	–	–	–	
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	–	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		98.48	99.78	98.48	99.78	1%	
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 porfolio de Árma.

> Alcance 1. Se incluyen las emisiones de GEI consideradas directas, ya que Árma puede controlarlas directamente. Este año 2023 es el primero en el que no se ha producido consumo de combustibles fósiles para el funcionamiento de grupos electrógenos que Árma controla directamente. 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). Durante el 2023, se ha producido una reducción del 100% de las emisiones recogidas en este alcance. En resumen, en este alcance se analizaron:

- > Combustible de grupos electrógenos bajo control directo.
- > Fugas de gases refrigerantes de sistemas de climatización bajo control directo
- > Consumo de las calderas de gas natural bajo control directo

> 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 porfolio, 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.

Durante la medición del 2023, se ha detectado un aumento en la huella de carbono en un 10% para el total de los activos sin control. Esto es debido al cambio del inquilino en el activo Ramírez de Arellano, cuyos usuarios asisten al edificio con mayor asiduidad, repercutiendo esto en el consumo, así como a una avería en el sistema de climatización que ha requerido recargar los depósitos de gases fluorados. Sin embargo, al mismo tiempo, las emisiones de GEI del porfolio logístico, que representan el grueso de las emisiones de CO₂e de la cartera de Árma, experimentaron una reducción significativa del -3% gracias a las estrategias implementadas en la nave Guadalix durante el 2022. Del mismo modo, para aquellos activos reportados sobre los que Árma tiene el control operacional, se ha producido un aumento del 33% en la huella de carbono para los alcances 2 y 3, destacando la eliminación de la huella de carbono en el alcance 1. La principal razón por la cual la emisión total ha aumentado es debida al incremento del 33% de la asistencia de usuarios a las oficinas con control (más trabajo presencial en 2023 y mayor ocupación) que ha dado lugar a una mayor demanda de electricidad. En cuanto al aumento del Alcance 2, que se centra en el consumo en zonas comunes, hay que señalar que gran parte de este

GREENHOUSE GAS EMISSIONS (GHG)

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. This year 2023 is the first year in which there has been no consumption of fossil fuels for the operation of generator sets that Árma directly controls. 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). During 2023, there has been a 100% reduction in the emissions covered by this scope. In summary, this scope analysed:

- > 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.

During 2023, an increase in the carbon footprint of 10% has been detected for the assets over which Árma does not have operational control. This is due to the change of tenant in Ramírez de Arellano: the new users have gone to the office more frequently and, together with a malfunction of the air conditioning system that has required recharging the fluorinated gas tanks, the consumption has been impacted. However, at the same time, the GHG emissions of the logistics portfolio, which represent the bulk of the CO₂e emissions of Árma's portfolio, experienced a significant reduction of -3% thanks to the strategies implemented in the Guadalix building during 2022. Similarly, the assets over which Árma has operational control have had a 33% increase of the carbon footprint for Scope 2 and 3, highlighting the elimination of the carbon footprint in Scope 1. The main reason why the total emission has increased is due to the 33% increase in user attendance at the offices under operational control (more users going to the offices in 2023 and higher occupancy) which has resulted in a higher demand for electricity. Regarding the increase in Scope 2, which focuses on consumption in common areas, it should be noted that a large part of this increase is due to the increase in the emission factor of the Spanish electricity grid, which rose to 16% in 2022, probably due to the energy crisis in

aumento se debe al incremento del factor de emisión de la red eléctrica española, que se elevó hasta el 16% en el año 2022, probablemente debido a la crisis energética en Europa ese año, que provocó un mayor uso de combustibles fósiles para generar electricidad. Se trata de un incremento puntual, que debería volver a la normalidad en la próxima actualización de los factores de emisión. Así pues, todas las emisiones derivadas del consumo de electricidad se han visto afectadas por el incremento de un factor externo, del que Árima no es responsable.

Por otro lado, para el reporte relativo a la sede corporativa no se han producido emisiones asociadas al alcance 1. En cuanto al alcance 2, el incremento se debe a la misma razón descrita más arriba en relación al factor de emisión.

Las emisiones de alcance 3 han registrado una reducción de un 4%, de tal forma que la huella de carbono de la sede corporativa ha registrado una ligera reducción, manteniéndose prácticamente idéntica al año 2022, gracias a la disminución de las emisiones de los viajes de negocios.

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 la sede corporativa, con el objetivo de poder realizar un análisis más preciso que permita identificar e implementar adecuadas estrategias de mejora a futuro.

Europe that year, which led to a greater use of fossil fuels to generate electricity. This is a one-off increase, which should return to normal in the next update of emission factors. Thus, all emissions from electricity consumption have been affected by the increase of an external factor, for which Árima is not responsible.

On the other hand, for the report relating to the corporate headquarters, there have been no emissions associated with scope 1. As for scope 2, the increase is due to the same reason described above in relation to the emission factor.

Scope 3 emissions have registered a reduction of 4%, so that the carbon footprint of the corporate headquarters has registered a slight reduction, remaining practically identical to the year 2022, thanks to the decrease in emissions from business travel.

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 CON CONTROL					
				Absoluto		Like-for-like			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2022	2023	2022	2023	Var	
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	1,16	–	1,16	–	-100%	
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	65,79	71,73	59,94	67,57	13%	
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO ₂ e	66,94	71,73	61,10	67,57	11%	
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	105,32	151,61	80,03	120,77	51%	
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	172,27	223,34	141,13	188,34	33%	
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	0,02	33%	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–	
Estimación		%		10%	0%	9%	0%	–	

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL					
				Absoluto		Like-for-like			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2022	2023	2022	2023	Var	
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	836,04	1.302,28	796,07	879,08	10%	
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,02	0,03	0,02	0,03	10%	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–	
Estimación		%		0,12%	0,00%	0,00%	0,00%	–	

▼ Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it has operational control

				OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL					
				Absolute		Like-for-like			
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var	
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	1.16	–	1.16	–	-100%	
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	65.79	71.73	59.94	67.57	13%	
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	66.94	71.73	61.10	67.57	11%	
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	105.32	151.61	80.03	120.77	51%	
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	172.27	223.34	141.13	188.34	33%	
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.01	0.01	0.01	0.02	33%	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–	
Estimation		%		10%	0%	9%	0%	–	

▼ Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it does not have operational control

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL					
				Absolute		Like-for-like			
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var	
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	836.04	1,302.28	796.07	879.08	10%	
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.02	0.03	0.02	0.03	10%	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–	
Estimation		%		0.12%	0.00%	0.00%	0.00%	–	

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

PORTFOLIO OFICINAS						
			Absoluto		Like-for-like	
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	2022	2023	2022	2023
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	145,03	632,44	105,06	209,24
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	0,03	0,01	0,03
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%
Estimación		%	0,69%	0,00%	0,00%	0,00%

PORTFOLIO LOGÍSTICA						
			Absoluto		Like-for-like	
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	2022	2023	2022	2023
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	691,01	669,84	691,01	669,84
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año	0,03	0,03	0,03	0,03
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%
Estimación		%	0%	0%	0%	0%

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO						
			Absoluto		Like-for-like	
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	2022	2023	2022	2023
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	–	–	–	–
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	4,94	5,96	4,94	5,96
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)	t CO ₂ e	4,94	5,96	4,94	5,96
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	0,02	0,01	0,02
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	29,34	28,27	29,34	28,27
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)	t CO ₂ e	34,28	34,23	34,28	34,23
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%
Estimación		%	0%	0%	0%	0%

▼ Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it does not have operational control

				OFFICES PORTFOLIO					
				Absolute		Like-for-like			
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var	
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	145.03	632.44	105.06	209.24	99%	
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.01	0.03	0.01	0.03	99%	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–	
Estimation		%		0.69%	0.00%	0.00%	0.00%	–	

				LOGISTICS PORTFOLIO				
				Absolute		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	691.01	669.84	691.01	669.84	-3%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.03	0.03	0.03	0.03	-3%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	–

▼ Greenhouse gas emissions in Árima's corporate headquarters

				CORPORATE				
				Absolute		Like For Like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	–	–	–	–	–
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	4.94	5.96	4.94	5.96	21%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	4.94	5.96	4.94	5.96	21%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.01	0.02	0.01	0.02	–
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	29.34	28.27	29.34	28.27	-4%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	34.28	34.23	34.28	34.23	0%
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 2023, Árma ha conseguido reducir el consumo en su sede corporativa en un 20% respecto de 2022.

Respecto a los activos sobre los que Árma tiene el control operacional, correspondientes en su totalidad a edificios de oficinas, disminuye el consumo un 75% según lo reportado por la empresa suministradora de agua.

En los activos sin control operacional se recopilaron datos de consumo de agua para el inmueble completo, registrándose una reducción total del 22%. Dicha reducción se debe a un menor consumo en la nave logística de Guadalix por una menor actividad del inquilino (-22%), ya que para los edificios de oficinas se ha producido un aumento del 56%. Dado que el consumo total es mayor en logística el resultado es una reducción global.

▼ Consumo de agua en los activos de Árma sobre los que tiene control operacional

			PORTFOLIO OFICINAS CON CONTROL					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			Var
			2022	2023	2022	2023		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Zonas comunes	742,00	738,00	–	–	–
			Zonas privativas	873,00	920,00	–	–	–
			Edificio completo	1.356,00	344,00	1.356,00	344,00	-75%
			Consumo de agua total	2.971,00	2.002,00	1.356,00	2.002,00	-75%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,14	0,13	0,12	0,03	-75%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	–

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 responsible use, implementing efficiency measures and reducing consumption. By 2023, Árma has managed to reduce consumption at its corporate headquarters by 20% compared to 2022.

Regarding the assets over which Árma has operational control, corresponding entirely to office buildings, the consumption decreased by 75% according to the data reported by the water supply company.

Water consumption data was collected for the totality of the assets over which Árma does not have operational control, showing a reduction of 22%. This decrease is due to lower consumption in the Guadalix logistics warehouse due to lower tenant activity (-22%), while for the office buildings there has been an increase of 56%. Given that total consumption is higher in the logistics warehouse, the result is an overall reduction.

▼ Water consumption in Árma properties over which it has operational control

			OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absoluto		Like-for-like			Var
			2022	2023	2022	2023		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Common areas	742.00	738.00	–	–	–
			Tennant areas	873.00	920.00	–	–	–
			Whole building	1,356.00	344.00	1,356.00	344.00	-75%
			Total water consumption	2,971.00	2,002.00	1,356.00	2,002.00	-75%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		0.14	0.13	0.12	0.03	-75%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	–

▼ Consumo de agua en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs	Consumo agua	m³	Edificio completo	43.989,03	37180,53	43.186,03	33.632,53	-22%
Water-LfL			Consumo de agua total	43.989,03	37180,53	43.186,03	33.632,53	-22%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		1,12	1,03	1,32	1,03	-22%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	–

				PORTFOLIO OFICINAS				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs	Consumo agua	m³	Edificio completo	1.659,03	4.880,53	856,03	1.332,53	56%
Water-LfL			Consumo de agua total	1.659,03	4.880,53	856,03	1.332,53	56%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,12	0,22	0,12	0,19	56%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	–

				PORTFOLIO LOGÍSTICA				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	42.330,00	32.300,00	42.330,00	32.300,00	-24%
			Consumo de agua total	42.330,00	32.300,00	42.330,00	32.300,00	-24%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		1,65	1,26	1,65	1,26	-24%
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		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs	Consumo agua	m³	Consumo de agua total	83,00	66,00	83,00	66,00	-20%
Water-LfL								
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,23	0,18	0,23	0,18	–
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	–

▼ Water consumption in Árima properties over which it does not have operational control

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL				
EPRA Code		Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	43,989.03	37,180.53	43,186.03	33,632.53	-22%
			Total water consumption	43,989.03	37,180.53	43,186.03	33,632.53	-22%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		1.12	1.03	1.32	1.03	-22%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	–

				OFFICES PORTFOLIO				
EPRA Code		Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	1,659.03	4,880.53	856.03	1,332.53	56%
			Total water consumption	1,659.03	4,880.53	856.03	1,332.53	56%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		0.12	0.22	0.12	0.19	56%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	–

				LOGISTICS PORTFOLIO				
				Absolute		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	42,330.00	32,300.00	42,330.00	32,300.00	-24%
			Total water consumption	42,330.00	32,300.00	42,330.00	32,300.00	-24%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		1.65	1.26	1.65	1.26	-24%
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		
				2022	2023	2022	2023	Var
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Total water consumption (whole building)	83.00	66.00	83.00	66.00	-20%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		0.23	0.18	0.23	0.18	–
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 éstos. Es así que, a excepción de María de Molina en el porfolio con control de Árima, durante el 2023 se han conseguido el 100% de los datos de residuos reportados, tanto para las oficinas centrales, como todos los activos sin control.

En 2023 Árima logró obtener información en cuanto a la generación y gestión de los residuos para la nave logística, además de los edificios de oficinas que han formado parte de su porfolio durante ese año. Durante el 2023 se ha mantenido este porcentaje de cobertura hasta el 100% en los activos sin control, y para los activos con control, se ha producido un aumento en el porcentaje de cobertura debido a cambios en el alcance en la cartera.

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 2022 y 2023, 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 2023 se registró un aumento del 31% en el total de residuos no peligrosos generados, aunque en términos de gestión de estos se consiguió reciclar también un 69% más y compostar un 19% más con respecto a los datos de 2022. Por su parte, para los edificios de oficinas en los que no se tiene el control operacional, se ha registrado un aumento del 3% en la generación de residuos no peligrosos, a su vez que la cantidad de estos residuos que han sido reciclados aumentó en un 2%. Asimismo, se ha producido un aumento del 120% para los residuos que son llevados a vertedero como destino final. El aumento de la producción de residuos observado en la cartera de oficinas sin control se basa en cantidades muy pequeñas para 2022, por lo que no es muy representativo (+505% de generación total de residuos no peligrosos). Cabe destacar que la gran mayoría de los residuos generados en esta categoría se reciclan.

La nave logística presentó una reducción del 6% en la totalidad de residuos generados en 2023 respecto de 2022. De estos residuos, el 98,8% de los no peligrosos se han reciclado, mientras que un 1,2% se ha enviado a vertedero. En cuanto a los residuos peligrosos, el 100% se han registrado como recuperados energéticamente.

Respecto a nuestra sede corporativa, se recopilaron los datos de residuos generados del tipo papel/cartón durante 2023, derivados de las actividades de oficina. Estos experimentan una disminución del 23% con respecto a 2022 y han sido gestionados en su totalidad para favorecer su valorización.

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. Thus, with the exception of Maria de Molina in Árima's controlled portfolio, during 2023, 100% of the reported waste data has been obtained, both for the corporate headquarters and all assets without operational control.

In 2022 Árima managed to obtain information on waste generation and management for the logistics warehouse, in addition to the office buildings that have been part of its portfolio during that year. During 2023, this coverage percentage has been maintained at 100% for assets over which Árima does not have operational control, and for assets under its control, there has been an increase in the coverage percentage due to changes in the scope of the portfolio.

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.

Based on this information, a comparative analysis of the years 2022 and 2023 has been obtained, 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 2023 there was a 31% increase in the total non-hazardous waste generated, although in terms of waste management, 69% more was recycled and 19% more composted than in 2022. For office buildings where there is no operational control, there was a 3% increase in non-hazardous waste generation, while the amount of non-hazardous waste that was recycled increased by 2%. There has also been an increase of 120% for waste that is landfilled as a final destination. The waste production in the portfolio over which Árima does not have operational control in 2022 only included very small quantities so the increase in waste production during 2023 is not very representative (+505% of total non-hazardous waste generation). It should be noted that the vast majority of waste generated in this category is recycled.

The logistics warehouse showed a 6% reduction in total waste generated in 2023 compared to 2022. Of this waste, 98.8% of non-hazardous waste was recycled, while 1.2% was sent to landfill. As for hazardous waste, 100% was recorded as energy recovered.

With regard to our corporate headquarters, data was collected on paper/ cardboard waste generated during 2023, derived from office activities. This is 23% less than in 2022 and has been managed in its entirety to promote its recovery.

▼ Gestión de residuos en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

			PORTFOLIO OFICINAS CON CONTROL					
			Absoluto		Like-for-like			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	2022	2023	2022	2023	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	13,67	17,85	13,67	17,85	31%	
	Reutilizados		–	–	–	–	–	
	Reciclados		3,10	5,23	3,10	5,23	69%	
	Compostados		0,91	–	0,91	–	-100%	
	Recuperados energéticamente		0,07	–	0,07	–	-100%	
	Vertedero/otros		9,59	12,62	9,59	12,62	32%	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,02	0,06	0,02	0,06	200%	
	Reutilizados		–	–	–	–	–	
	Reciclados		–	–	–	–	–	
	Compostados		–	–	–	–	–	
	Recuperados energéticamente		0,02	0,06	0,02	0,06	200%	
	Vertedero/otros		–	–	–	–	–	
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	13,69	1791	13,69	1791	31%	
	Cobertura	%	52%	73%	100%	100%	–	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	–	

▼ Waste generation in Árima properties over which it has operational control

			OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL					
			Absolute		Like-for-like			
EPRA Code	Description	Units of measure	2022	2023	2022	2023	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	13.67	17.85	13.67	17.85	31%	
	Reuse		–	–	–	–	–	
	Recycling		3.10	5.23	3.10	5.23	69%	
	Compost		0.91	–	0.91	–	-100%	
	Energy recovery		0.07	–	0.07	–	-100%	
	Landfill/other		9.59	12.62	9.59	12.62	32%	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.02	0.06	0.02	0.06	200%	
	Reuse		–	–	–	–	–	
	Recycling		–	–	–	–	–	
	Compost		–	–	–	–	–	
	Energy recovery		0.02	0.06	0.02	0.06	200%	
	Landfill/other		–	–	–	–	–	
	Total waste generated and managed	Tonnes	13.69	1791	13.69	1791	31%	
	Coverage	%	52%	73%	100%	100%	–	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	–	

▼ Gestión de residuos en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL						
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like	
			2022	2023	2022	2023
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	235,75	254,36	233,34	240,80
	Reutilizados		–	–	–	–
	Reciclados		230,31	240,09	229,71	233,57
	Compostados		0,45	–	0,32	–
	Recuperados energéticamente		0,05	–	0,02	–
	Vertedero/otros		4,94	14,28	3,29	7,23
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	1,00	0,20	1,00	–
	Reutilizados		–	–	–	–
	Reciclados		–	–	–	–
	Compostados		–	–	–	–
	Recuperados energéticamente		1,00	0,20	1,00	–
	Vertedero/otros		–	–	–	–
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	236,75	254,56	234,34	240,80
	Cobertura	%	95%	100%	100%	100%
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%

PORTFOLIO OFICINAS						
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like	
			2022	2023	2022	2023
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	6,59	38,84	4,18	25,28
	Reutilizados		–	–	–	–
	Reciclados		1,15	27,16	0,55	20,64
	Compostados		0,45	–	0,32	–
	Recuperados energéticamente		0,05	–	0,02	–
	Vertedero/otros		4,94	11,69	3,29	4,64
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	–	0,20	–	–
	Reutilizados		–	–	–	–
	Reciclados		–	–	–	–
	Compostados		–	–	–	–
	Recuperados energéticamente		–	0,20	–	–
	Vertedero/otros		–	–	–	–
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	6,59	39,04	4,18	25,28
	Cobertura	%	87%	100%	100%	100%
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%

▼ Waste generation in Árima properties over which it does not have operational control

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL						
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like	
			2022	2023	2022	2023
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	235.75	254.36	233.34	240.80
	Reuse		–	–	–	–
	Recycling		230.31	240.09	229.71	233.57
	Compost		0.45	–	0.32	–
	Energy recovery		0.05	–	0.02	–
	Landfill/other		4.94	14.28	3.29	7.23
	Total hazardous waste generation	Tonnes	1.00	0.20	1.00	–
	Reuse		–	–	–	–
	Recycling		–	–	–	–
	Compost		–	–	–	–
	Energy recovery		1.00	0.20	1.00	–
	Landfill/other		–	–	–	–
	Total waste generated and managed	Tonnes	236.75	254.56	234.34	240.80
	Coverage	%	95%	100%	100%	100%
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%

OFFICES PORTFOLIO						
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like	
			2022	2023	2022	2023
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	6.59	38.84	4.18	25.28
	Reuse		–	–	–	–
	Recycling		1.15	27.16	0.55	20.64
	Compost		0.45	–	0.32	–
	Energy recovery		0.05	–	0.02	–
	Landfill/other		4.94	11.69	3.29	4.64
	Total hazardous waste generation	Tonnes	–	0.20	–	–
	Reuse		–	–	–	–
	Recycling		–	–	–	–
	Compost		–	–	–	–
	Energy recovery		–	0.20	–	–
	Landfill/other		–	–	–	–
	Total waste generated and managed	Tonnes	6.59	39.04	4.18	25.28
	Coverage	%	87%	100%	100%	100%
	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		
			2022	2023	2022	2023	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	229,16	215,52	229,16	215,52	-6%
	Reutilizados		–	–	–	–	–
	Reciclados		229,16	212,93	229,16	212,93	-7%
	Compostados		–	–	–	–	–
	Recuperados energéticamente		–	–	–	–	–
	Vertedero/otros		–	2,59	–	2,59	–
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	1,00	–	1,00	–	-100%
	Reutilizados		–	–	–	–	–
	Reciclados		–	–	–	–	–
	Compostados		–	–	–	–	–
	Recuperados energéticamente		1,00	–	1,00	–	-100%
	Vertedero/otros		–	–	–	–	–
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	230,16	215,52	230,16	215,52	-6%
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	–
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	–

▼ Waste generation in Árima properties over which it does not have operational control

			LOGISTICS PORTFOLIO					
			Absolute		Like-for-like			
EPRA Code	Description	Units of measure	2022	2023	2022	2023	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	229.16	215.52	229.16	215.52	-6%	
	Reuse		–	–	–	–	–	
	Recycling		229.16	212.93	229.16	212.93	-7%	
	Compost		–	–	–	–	–	
	Energy recovery		–	–	–	–	–	
	Landfill/other		–	2.59	–	2.59	–	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	1.00	–	1.00	–	-100%	
	Reuse		–	–	–	–	–	
	Recycling		–	–	–	–	–	
	Compost		–	–	–	–	–	
	Energy recovery		1.00	–	1.00	–	-100%	
	Landfill/other		–	–	–	–	–	
	Total waste generated and managed		Tonnes	230.16	215.52	230.16	215.52	-6%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	–
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		
			2022	2023	2022	2023	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total de papel/cartón	Toneladas	0,93	0,72	0,93	0,72	-23%
	Reutilizados		–	–	–	–	–
	Reciclados		0,93	0,72	0,93	0,72	-23%
	Compostados		–	–	–	–	–
	Recuperados energéticamente		–	–	–	–	–
	Vertedero/otros		–	–	–	–	–
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		
			2022	2023	2022	2023	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Total paper/cardboard generation	Tonnes	0.93	0.72	0.93	0.72	-23%
	Reuse		–	–	–	–	–
	Recycling		0.93	0.72	0.93	0.72	-23%
	Compost		–	–	–	–	–
	Energy recovery		–	–	–	–	–
	Landfill/other		–	–	–	–	–
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	–
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	–

CERTIFICACIONES

En 2020 Árima estableció como objetivo lograr que para el 2023 que el 80% del valor de mercado de su cartera estuviese certificada bajo estándares de construcción sostenible como LEED, BREEAM y WELL. Durante el 2023 el 95% de la cartera cuenta con certificaciones en materia de sostenibilidad considerando la superficie bruta alquilable en explotación, siendo un 73% respecto al valor de la cartera de 2020.

Asimismo, el 100% de la cartera en operación de Árima cuenta con un certificado de eficiencia energética, y la mayor parte de su cartera cuenta con certificaciones 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 2023 de los activos de Árima, diferenciando entre las calificaciones energéticas y las certificaciones de construcción sostenible incluyendo las certificaciones WELL, LEED y BREEAM.

▼ Certificaciones en los activos de Árima

Código EPRA				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				PORTFOLIO OFICINAS				PORTFOLIO LOGÍSTICA			
				Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like	
				2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)	16%	95%	31%	21%	41%	94%	60%	29%	0%	100%	0%	0%
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

▼ Certificaciones en la sede corporativa de Árima

				CORPORATIVO	
				Absoluto	
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2022	2023
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

In 2020 Árima set a three-target to certify 80% of the portfolio value under sustainable building standards such as LEED, BREEAM and WELL. By 2023, 95% of the portfolio has sustainability certifications considering the gross leasable area in operation (73% of the 2020 portfolio value).

Likewise, 100% of Árima's operating portfolio has an energy efficiency certificate, and most of its portfolio has LEED, BREEAM and WELL certifications. Assets that obtain these certifications generate positive impacts on their environment, while making real estate investments more attractive.

Below is a breakdown of the number and type of sustainability certifications at the end of 2023 for Árima's assets, differentiating between energy ratings and sustainable construction certifications including WELL, LEED and BREEAM.

▼ Árima property certifications

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				OFFICES PORTFOLIO				LOGISTICS PORTFOLIO			
				Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like	
				2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
EPRA Code	Description	Units of measure													
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)	16%	95%	31%	21%	41%	94%	60%	29%	0%	100%	0%	0%
			Estimation		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

▼ Árima corporate headquarters certifications

			CORPORATE		
			Absolute		
EPRA Code	Description	Units of measure		2022	2023
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating	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 222 y 224.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total electricidad	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 222 y 224.
DH&C-Abs	Consumo <i>district heating & cooling</i> total	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 220. 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 220. 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 222 y 224.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total combustible	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 222 y 224.
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 222 y 224.
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228 y 230.
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228 y 230.
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 228 y 230.
Water-Abs	Consumo total agua	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 232 y 234.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total agua	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 232 y 234.
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 232 y 234.
Waste-Abs	Peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236, 238 y 240.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236, 238 y 240.
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Capítulo 6, <i>Indicadores clave</i> , página 204. Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 242.

(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 223 and 225.
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 223 and 225.
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 221. 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> , pages 221. 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 223 and 225.
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 223 and 225.
Energy-Int	Building energy intensity	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 223 and 225.
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229 and 231.
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229 and 231.
GHG-Int	Intensity of GHG emissions from energy consumption of buildings	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229 and 231.
Water-Abs	Total water consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 233 and 235.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 233 and 235.
Water-Int	Intensity of water consumption in buildings	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 233 and 235.
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal method	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237, 239 and 241.
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal method	Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237, 239 and 241.
Cert-Tot	Type and number of assets certified in sustainability	Section 6, <i>Key indicators</i> , page 205. Section 8, <i>Environmental and energy performance</i> , pages 243.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

INDICADORES DESEMPEÑO SOCIAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
		Capítulo 3, <i>Equipo directivo</i> , páginas 30, 32, 34 y 36. Equipo directivo: 25%M y 75%H. Se mantiene la misma proporción que en 2022.
Diversity-Emp	Diversidad de género de los empleados	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 182, 184 y 186. Consejo de administración: 33%M y 66%H. Aumenta la proporción de mujeres un 135% vs 2022. Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado <i>Inclusión y Diversidad</i> , página 166. Equipo Árima: 38%M y 62%H. Se mantiene la misma proporción que en 2022.
Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado <i>Inclusión y Diversidad</i> , página 166.
Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado <i>Formación y Conciliación y bienestar</i> , página 164.
Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado <i>Empleados Equipo Árima: Comunicación y confianza</i> , página 162.
Emp-Turnover	Nuevas contrataciones y rotación de personal	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado <i>Empleados Equipo Árima</i> , página 162. Del total de empleados a cierre de 2023: > Nuevas contrataciones: 0 empleados, 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 2023 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 2023 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>Impacto social</i> , apartado <i>Comunidad local</i> , páginas 172 y 174. El Programa de Compromiso con la Comunidad Local se ha implementado durante 2023 en los siguientes edificios en operación que componen este reporte: > 100% en porfolio logístico (activo sin control operacional) > 26% de los activos de oficinas sin control operacional y 12% de los que cuentan con control operacional El Programa no se ha implementado en ningún edificio en desarrollo en 2023.

SOCIAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
		Section 3, <i>Management team</i> , pages 31, 33, 35 and 37. Management team: 25%W and 75%M. The proportion remains unchanged from 2022.
Diversity-Emp	Diversity of governance bodies and employees	Section 6, <i>Corporate governance</i> , page 183, 185 and 187. Board of directors: 33%W and 66%M. The proportion of women rises a 135% from 2022. Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Inclusion and Diversity</i> , page 167. Árima's team: 38%W y 62%M. The proportion remains unchanged from 2022.
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 167.
Emp-Training	Average hours of training per year per employee	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Training and Work-life balance and Well-being</i> , page 165.
Emp-Dev	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Employees: Árima's team: Communication and trust</i> , page 163.
Emp-Turnover	New hires and staff turnover	Section 6, <i>Social commitment</i> , subsection <i>Employees: Árima's team</i> , page 163. Of the total number of employees at the end of 2023: > 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 2023, 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 2023, 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 173 and 175. The Local Community Engagement Program has been implemented during 2023 in the following assets in operation: > 100% of logistics portfolio (without operational control) > 26% offices without operational control and 12% with operational control The Programme has not been implemented in any asset under construction in 2023.

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 180, 182, 184 y 186. Consejo de Administración: > 3 consejeros ejecutivos. > 4 consejeros independientes y no ejecutivos. > 2 consejeros dominicales > Permanencia media de 4 años. > Los nueve miembros del Consejo de Administración tienen experiencia relacionada con temas medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. En la comparativa con el año previo, el número y tipo de consejeros a aumentado un 29% y se mantiene 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.com).
Gov-Selec	Proceso de nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 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.com).
Gov-Col	Proceso de gestión de los conflictos de intereses	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 180. 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.com).

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 181, 183, 185 and 187. Board of Directors: > 3 executive directors. > 4 independent directors. > 2 proprietary directors > 4 years of average tenure. > All nine members of the Board of Directors have experience related to environmental, social and governance. Compared to the previous year, the number and type of directors has increased a 29% and the average tenure remains the same. 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.com).
Gov-Selec	Nomination and selection of the highest governance body process	Section 6, <i>Corporate governance</i> , page 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.com),
Gov-Col	Conflict of interest management process	Section 6, <i>Corporate governance</i> , page 181. 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.com).



Apéndice
Appendix

Informe auditoría	252
Audit report	253
Estados financieros	264
Financial statements	265
Informe de revisión independiente	276
Independent review report	277



Informe 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 2023, 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 2023, 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 M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

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 2023, 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 2023, 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 thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

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 M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290



Árma 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 87% 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 2023 una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 26.548 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 361.342 miles de euros a 31 de diciembre de 2023.	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:
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 <i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> (RICS) y de acuerdo con los Estándares de Valoración emitidas por <i>International Valuation Standards Council</i> (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 7 de la memoria consolidada adjunta.	- 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.
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 (<i>exit yields</i>), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.	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.
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.	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 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



Árma 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 87% 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 negative variation in the fair value of investment property amounting to €26.548 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 €361,342 thousand on 31 December 2023.	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:
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.	- 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.
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.	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.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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.
- 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 2023 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.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

Other information: Consolidated management report

Other information comprises only the consolidated management report for the 2023 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

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:

- a) 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.
- b) 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 2023 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.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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.
- 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.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

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:

- 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.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifcamos 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 2023 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.

Los administradores de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2023 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 20 de febrero de 2024.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

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

The directors of Árma Real Estate SOCIMI, S.A. are responsible for presenting the annual financial report for 2023 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 effected, 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 the Audit and Control Committee of the Parent company dated 20 February 2024.

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.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio 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.

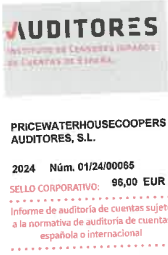
Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se describen en la nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)


Fernando Pindado Rubio (23102)
21 de febrero de 2024



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

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. (S0242)

Original signed by
Fernando Pindado Rubio (23102)
21 February 2024

Estados financieros

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	224	246
Inmovilizado material	160	212
Inversiones inmobiliarias	361.342	379.700
Inversiones financieras a largo plazo	3.889	5.012
Créditos a terceros	1.573	1.402
Instrumentos financieros derivados	1.128	2.517
Otros activos financieros a largo plazo	1.188	1.093
Periodificaciones a largo plazo	668	808
	366.283	385.978
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.864	5.327
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.411	1.564
Otros deudores	221	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.232	3.763
Inversiones financieras a corto plazo	190	-
Instrumentos financieros derivados	190	-
Periodificaciones a corto plazo	1.070	1.314
Otros activos financieros a corto plazo	36.566	20.054
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.076	51.568
Tesorería	7.076	51.568
	49.766	78.263
	416.049	464.241

Financial statements

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated balance sheet at 31 December 2023

(Thousand euros)

ASSETS	At 31 December 2023	At 31 December 2022
NON- CURRENT ASSETS		
Intangible assets	224	246
Property, plant and equipment	160	212
Investments properties	361,342	379,700
Non-current investments	3,889	5,012
Loans to third parties	1,573	1,402
Financial hedging derivatives	1,128	2,517
Other non-current financial assets	1,188	1,093
Prepayments for non-current assets	668	808
	366,283	385,978
CURRENT ASSETS		
Trade receivables and other receivable accounts	4,864	5,327
Trade receivables for sales and services	3,411	1,564
Other receivable accounts	221	-
Other credits held with Public Authorities	1,232	3,763
Short-term financial investments	190	-
Derivative financial instruments	190	-
Prepayments for current assets	1,070	1,314
Other current financial assets	36,566	20,054
Cash and cash equivalents	7,076	51,568
Cash and banks	7,076	51,568
	49,766	78,263
	416,049	464,241

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	A 31 de diciembre de 2023	A 31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
Capital	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
Reservas	54.802	44.444
Resultado del ejercicio	(32.598)	10.478
Otros instrumentos de patrimonio neto	801	509
Acciones en patrimonio propias	(20.712)	(17.072)
Reserva de cobertura	1.296	2.517
Subvenciones oficiales no corrientes	14	16
	293.666	330.955
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas con entidades de crédito	98.556	118.886
Instrumentos financieros derivados	22	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.159	1.996
	99.737	120.882
PASIVO CORRIENTE		
Deudas con entidades de crédito	13.808	1.322
Otros pasivos financieros a corto plazo	408	103
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.430	10.979
Acreedores varios	5.734	9.708
Personal	2.343	960
Otras deudas con las Administraciones Públicas	353	311
	22.646	12.404
	416.049	464.241

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated balance sheet at 31 December 2023

(Thousand euros)

	At 31 December 2023	At 31 December 2022
EQUITY AND LIABILITIES		
EQUITY		
Share capital	284,294	284,294
Share premium	5,769	5,769
Reserves	54,802	44,444
Profit (loss) for the period	(32,598)	10,478
Other equity instruments	801	509
Treasury shares	(20,712)	(17,072)
Hedging transactions	1,296	2,517
Government Grants	14	16
	293,666	330,955
NON CURRENT LIABILITIES		
Bank loans and credits	98,556	118,886
Financial hedging derivatives	22	-
Other non-current financial liabilities	1,159	1,996
	99,737	120,882
CURRENT LIABILITIES		
Bank loans and credits	13,808	1,322
Other current financial assets	408	103
Trade and other payables	8,430	10,979
Commercial creditors and other payables	5,734	9,708
Other current debts	2,343	960
Other debts with Public Authorities	353	311
	22,646	12,404
	416,049	464,241

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresada en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	10.073	8.071
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(26.548)	12.992
Gastos de personal	(7.633)	(5.543)
Otros ingresos de explotación	1	2
Otros gastos de explotación	(5.267)	(3.594)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible	(22)	(22)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	(54)	(54)
Resultados por enajenaciones y otras	(857)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(30.307)	11.852
Ingresos financieros	1.803	91
Gastos financieros	(4.094)	(1.465)
RESULTADO FINANCIERO	(2.291)	(1.374)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(32.598)	10.478
Impuesto sobre las ganancias	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(32.598)	10.478
Ganancia básica y diluida por acción	(1,24)	0,39

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated income statement for the financial year ended on 31 December 2023

(Thousand euros)

	Financial year ended 31 December 2023	Financial year ended 31 December 2022
Revenue	10,073	8,071
Changes in fair value of investment properties	(26,548)	12,992
Personnel costs	(7,633)	(5,543)
Other operating income	1	2
Other operating costs	(5,267)	(3,594)
Depreciation of intangible assets	(22)	(22)
Depreciation of plant, property and equipment	(54)	(54)
Gains (or profits) from sales and other transactions	(857)	-
OPERATING RESULTS	(30,307)	11,852
Financial income	1,803	91
Financial expenses	(4,094)	(1,465)
FINANCIAL RESULT	(2,291)	(1,374)
PRE-TAX RESULT	(32,598)	10,478
Income tax	-	-
PROFIT (LOSS) FOR THE FINANCIAL YEAR	(32,598)	10,478
Earnings per share attributable to the dominant Company's owners (euros per share) Basic and diluted earning per share	(1.24)	0.39

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
Resultado del ejercicio	(32.598)	10.478
Otro resultado global:		
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	(1.223)	3.233
Operaciones de cobertura, netas de impuestos	(1.221)	3.217
Subvenciones oficiales no corrientes	(2)	16
Partidas que no se reclasificarán a resultados	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	(1.223)	3.233
Total resultado global del ejercicio	(33.821)	13.711

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated statement of other comprehensive income for the financial year ended on 31 December 2023

(Thousand euros)

	Financial year ended on 31 December 2023	Financial year ended on 31 December 2022
Profit (Loss) for the financial year	(32,598)	10,478
Other comprehensive income:		
Entries that may subsequently be reclassified to results	(1,223)	3,233
Cash-flow hedges transactions	(1,221)	3,217
Government grants	(2)	16
Entries that won't subsequently be reclassified to results	-	-
Other comprehensive results for the financial year	(1,223)	3,233
Total comprehensive income for the financial year	(33,821)	13,711

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 2023

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 18)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Reserva de cobertura (Nota 12 y 16)	Subvenciones oficiales no corrientes	TOTAL
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
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	10.478	509	(17.072)	2.517	16	330.955

SALDO 1 DE ENERO DE 2023	284.294	5.769	44.444	10.478	509	(17.072)	2.517	16	330.955
Resultado del ejercicio	-	-	-	(32.598)	-	-	-	-	(32.598)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(1.221)	(2)	(1.223)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(32.598)	-	-	(1.221)	(2)	(33.821)
Otros movimientos	-	-	10.358	(10.478)	292	-	-	-	172
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	(3.640)	-	-	(3.640)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	-	-	10.358	(10.478)	292	(3.640)	-	-	(3.468)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2023	284.294	5.769	54.802	(32.598)	801	(20.712)	1.296	14	293.666

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated statement of changes in equity for the financial year ended on 31 December 2023

(Thousand euros)

	Capital (Note 11)	Share Premium (Note 11)	Reserves (Note 12)	Accumulated earnings (Note 12)	Other equity instruments (Note 18)	Treasury Shares (Note 11)	Hedging Reserve (Note 12, 16)	Government grants	TOTAL
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	3,233
Total comprehensive income for the financial year	-	-	-	10,478	-	-	3,217	16	13,711
Other movements	-	-	26,104	(26,125)	509	-	-	-	488
Others 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	10,478	509	(17,072)	2,517	16	330,955

BALANCE AT 1 JANUARY 2023	284,294	5,769	44,444	10,478	509	(17,072)	2,517	16	330,955
Profit /(loss) for the financial year	-	-	-	(32,598)	-	-	-	-	(32,598)
Other comprehensive results for the financial year	-	-	-	-	-	-	(1,221)	(2)	(1,223)
Total comprehensive income for the financial year	-	-	-	(32,598)	-	-	(1,221)	(2)	(33,821)
Other movements	-	-	10,358	(10,478)	292	-	-	-	172
Other results in treasury shares (Note 11)	-	-	-	-	-	(3,640)	-	-	(3,640)
Total transactions with owners, recognised directly in equity and other movements	-	-	10,358	(10,478)	292	(3,640)	-	-	(3,468)
BALANCE AT 31 DECEMBER 2023	284,294	5,769	54,802	(32,598)	801	(20,712)	1,296	14	293,666

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(32.598)	10.478
Ajustes del resultado	33.129	(10.074)
Amortización del inmovilizado intangible	22	22
Amortización del inmovilizado material	54	54
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	857	-
Ingresos financieros	(1.803)	(91)
Gastos financieros	4.092	1.466
Variación del valor razonable de las inv. inmobiliarias	26.548	(12.992)
Otros ajustes al resultado	3.359	1.467
Cambios en el capital corriente	(7.981)	1.587
Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.068)	(1.198)
Otros activos corrientes	2.804	(566)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(5.835)	2.773
Otros pasivos corrientes	(532)	778
Otros activos y pasivos no corrientes	(2.350)	(200)
Otros flujos de efectivo de las activ. de explotación	(1.416)	(2.010)
Pago de intereses	(2.886)	(2.010)
Cobro de intereses	1.470	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(8.866)	(19)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(36.849)	(44.040)
Inmovilizado intangible	-	(50)
Inmovilizado material	(3)	(7)
Inversiones inmobiliarias	(36.846)	(23.983)
Otros activos financieros	-	(20.000)
Cobros por desinversiones	14.500	-
Inversiones inmobiliarias	14.500	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(22.349)	(44.040)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(4.335)	(8.888)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(4.335)	(8.906)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	18
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(8.942)	15.631
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	44
Otras deudas	-	196
Deudas con entidades de crédito (cobros)	6.719	15.767
Deudas con entidades de crédito (pagos)	(15.661)	(376)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(13.277)	6.743
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(44.492)	(37.316)
Efectivo al inicio del ejercicio	51.568	88.884
Efectivo al final del ejercicio	7.076	51.568

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

Consolidated statement of cash flows for the financial year ended on 31 December 2023

(Thousand euros)

	Financial year ended on 31 December 2023	Financial year ended on 31 December 2022
A) CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Pre-tax result for the financial year	(32,598)	10,478
Adjustments to profit/loss	33,129	(10,074)
Depreciation of intangible assets	22	22
Depreciation of property, plant and equipment	54	54
Results from disposals and sales of property, plant, and equipment	857	-
Financial income	(1,803)	(91)
Financial expenses	4,092	1,466
Changes in fair value of investment properties	26,548	(12,992)
Other adjustments to profit/loss	3,359	1,467
Changes in working capital	(7,981)	1,587
Debtors and other receivables	(2,068)	(1,198)
Other current assets	2,804	(566)
Creditors and other payables	(5,835)	2,773
Other current liabilities	(532)	778
Other non-current assets and liabilities	(2,350)	(200)
Other cash flows from operating activities	(1,416)	(2,010)
Paid interests	(2,886)	(2,010)
Interests collection	1,470	-
Cash flow from operating activities	(8,866)	(19)
B) CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Payments on investments	(36,849)	(44,040)
Intangible assets	-	(50)
Property, plant and equipment	(3)	(7)
Investment properties	(36,846)	(23,983)
Other financial assets	-	(20,000)
Receipts from divestments	14,500	-
Investment properties	14,500	-
Cash flow from investment activities	(22,349)	(44,040)
C) CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Receivables and payments on equity instruments	(4,335)	(8,888)
Acquisition of treasury shares	(4,335)	(8,906)
Government grants	-	18
Receivables and payments on financial liabilities	(10,358)	13,621
Group and associated companies	-	44
Other debts	-	196
Financial borrowings	6,719	15,767
Principal repayments	(15,661)	(376)
Cash flow from financing activities	(13,277)	6,743
NET INCREASE/REDUCTION IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	(44,492)	(37,316)
Cash and cash equivalents at beginning of financial year	51,568	88,884
Cash and cash equivalents at end of financial year	7,076	51,568

Informe de revisión independiente

Independent review report



INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2023 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 2023 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 (en adelante, "Informes")

Criterios

La Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es responsable de la preparación y presentación de los informes siguiendo los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). La Dirección también es responsable de la información y las afirmaciones contenidas en los mismos, 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 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 (NICC 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.

Member of



Alliance of independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE



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 or information, views opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.

INDEPENDENT VERIFICATION REPORT OF THE KEY SUSTAINABILITY INDICATORS INCLUDED IN THE 2023 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 2023 Annual Report of Árima Real Estate Socimi, S.A. corresponding to the financial year ending 31 December 2023, (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.

Member of



Alliance of independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE



El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información de desempeño económico, social y medioambiental.

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 Standard 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.



The work team was formed of professionals who are experts in reviews of information on economic, social and environmental performance.

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.



- 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.
- 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 e Informe de sostenibilidad 2023 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. cerrado a 31 de diciembre de 2023 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.



- 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.
- 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 2023 Annual Report for ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. for the financial year ending 31 December 2023 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.



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

20 de mayo de 2024



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.

Original signed in Spanish by
Patricia Blázquez Sevillano

May 20, 2024





Árma Real Estate SOCIMI S.A.
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid
www.arimainmo.com

