

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2022

Resultados Anuales

arimainmo.com





Resumen ejercicio 2022

380M€

GAV Dic'22¹
9 activos, ubicados en Madrid

+11%

Crecimiento GAV LfL²
+30% vs. inversión total

12,4€ p.a.

EPRA NTA³
+5% vs Dic'21

+16.000m²

Nuevos arrendamientos

+10%

Ocupación LfL⁴

+80%

Renta pasante LfL⁵

12,8%

LTV Neto
>90M€ Liquidez⁶

≈6,5%

Rentabilidad esperada
sobre inversión total⁷

Reconocimiento ESG

4-estrellas en GRESB, EPRA sBPR Oro,
Certificaciones LEED y BREEAM, 100%
financiación verde

(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022; (2) En términos comparables a 12 meses se comparan los inmuebles a 31.12.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (3) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (4) Ocupación de los activos en operación a 31.12.2022 que también lo estaban a 31.12.2021; (5) Renta pasante generada por la cartera de activos en operación a 31 de diciembre de 2022 en comparación con la renta pasante de los mismos activos a 31 de diciembre de 2021; (6) Incluye caja y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo; (7) Rentabilidad calculada en base a la renta pasante esperada una vez estabilizada la cartera dividido por la inversión total (coste de adquisición más capex total previsto)



Resumen ejercicio 2022

Valoración de la cartera, reflejo de nuestra gestión a lo largo del año

- > Cartera valorada en 380 millones de euros (GAV) a 31 de diciembre de 2022⁽¹⁾
- > Crecimiento de la valoración del +11% en 12 meses en términos comparables⁽²⁾ y del c.+30% sobre la inversión total⁽³⁾
- > El incremento en valoración refleja las mejoras acometidas en los inmuebles y los arrendamientos firmados en el periodo

Empezando a materializar nuestro potencial de crecimiento

- > Renta bruta pasante de 9,4 millones de euros a dic'22, un +80% superior en términos comparables respecto al año anterior⁽⁴⁾
- > Beneficio neto en el periodo de 12 meses de 10,5 millones de euros y BPA de 0,39 p.a.
- > EPRA NTA⁽⁵⁾ 12,4 EUR p.a., +29% desde la salida a bolsa y +5% en el año

Sólida posición financiera para aprovechar las oportunidades de mercado

- > 12,8% de nivel de apalancamiento (LTV neto), y más de 90 millones de euros de liquidez⁽⁶⁾ al final del periodo
- > Costes financieros netos del 1,3%⁽⁷⁾
- > >80% de vencimientos a partir de 2026
- > Nuevas oportunidades de inversión en estudio - 1.000 millones de euros, 10 activos

Buen avance con el plan de recompra de acciones

- > Plan de recompra de acciones lanzado en julio de 2022 - por un importe máximo de 20 millones de euros ó 2 millones de acciones - con el fin de devolver capital a los accionistas o de realizar pagos en especie
- > 26% del plan de recompra de acciones ejecutado⁽⁸⁾, lo que representa el 1,8% de las acciones emitidas

Firme compromiso del equipo directivo

- > El equipo directivo posee una participación del 7% en Árima
- > El Consejero Delegado de Árima ha adquirido acciones adicionales en Dic'22

Récord de arrendamientos en el periodo, gracias a la calidad de la cartera

- > La oferta de espacio de calidad sigue siendo escasa en Madrid y la calidad de nuestra cartera se sitúa muy por encima de la media del mercado
- > Récord de arrendamientos en el periodo, con 16.197 m² firmados, aumentando el nivel de ocupación en 10 puntos porcentuales⁽⁹⁾
- > Primeras reformas terminadas – Habana y M. Molina. Estos inmuebles terminan el año con una ocupación del 100% y con un incremento de renta media tras las reformas del +156%⁽¹⁰⁾
- > 4,2 M€ de rentas anuales adicionales, como resultado de los arrendamientos firmados, cerrando el periodo con una renta pasante a 31 de diciembre de 9,4 M€
- > 8.000 m² adicionales en estado avanzado (finalistas) para un activo en reforma

Estrategia basada en la creación de valor

- > Cartera construida mediante adquisiciones disciplinadas y con valor añadido a precios muy competitivos
- > Los proyectos de reforma avanzan según lo previsto: dos proyectos de oficinas finalizados durante el año (14.000 m²) y tres proyectos (40.000 m²) actualmente en curso
- > Finalizadas con éxito las mejoras de eficiencia energética en la nave logística
- > Cartera defensiva con un potencial de crecimiento sustancial: +210% en ingresos por alquiler y 6,5% de rendimiento sobre la inversión total
- > 60% de la cartera⁽¹¹⁾ aún bajo gestión activa intensa

Referencia en el ámbito de la sostenibilidad

- > >300 kgCO₂e/m² de reducción en la emisión de carbono incorporado⁽¹²⁾
- > Calificación energética (CEE) 'A' en nuestros inmuebles reformados⁽¹³⁾
- > 35% de contribución fotovoltaica de producción propia en nuestra nave de frío⁽¹⁴⁾
- > 90% de la cartera con certificaciones LEED/BREEAM y WELL a corto y medio plazo
- > Premios EPRA sBPR Oro y GRESB 4 estrellas
- > Única Compañía inmobiliaria comercial acreditada⁽¹⁵⁾ por RICS en España

(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022; (2) En términos comparables a 12 meses, se comparan los inmuebles a 31.12.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021;

(3) Incluye las inversiones realizadas hasta finales de año, incluyendo la inversión en reformas; (4) Renta pasante generada por la cartera de activos en operación a 31 de diciembre de 2022 en comparación con la renta pasante de los mismos activos a 31 de diciembre de 2021; (5) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (6) Incluye caja y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas; (7) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo; (8) A 14 de febrero de 2023; (9) Compara las inversiones inmobiliarias a 31.12.2022 que también lo eran a 31.12.2021; (10) Incremento de las rentas obtenidas con los nuevos arrendamientos en los activos una vez reformados; (11) En términos de GAV, incluye el espacio disponible en proyectos de comercialización y en reforma; (12) Basado en el análisis completo realizado para Botanic y Cadenza por expertos externos independientes; (13) Botanic y Cadenza; (14) La planta fotovoltaica de Guadalix empezó a funcionar en septiembre de 2022. La contribución fotovoltaica representó el 18% del consumo total de energía durante los meses de Sep-Dic 2022. Generalmente, la generación de energía solar en España aumenta sustancialmente en los meses de mayo a septiembre; (15) Royal Institution of Chartered Surveyors



Nuestra estrategia

PROYECTOS INNOVADORES

- > Un equipo altamente experimentado capaz de identificar oportunidades con gran potencial
- > Capacidad demostrada para crear experiencias únicas en los espacios de trabajo, que inspiren y fomenten el sentido de pertenencia
- > Reformas responsables y sostenibles centradas en la huella de carbono y la circularidad

ESPACIOS DE CALIDAD

- > Crear espacios de trabajo de calidad, que contribuyan a incrementar el atractivo del mercado de oficinas de Madrid
- > Cumplir con las exigencias post-pandemia de las empresas, salvaguardando la salud y bienestar de los empleados
- > Espacios sostenibles que maximizan el bienestar de los inquilinos

GENERANDO ALPHA

- > Estrategia de creación de valor, con disciplina inversora y operaciones fuera de mercado
- > Potencial de crecimiento sustancial con las reformas en curso
- > Proyecciones conservadoras, validadas por los contratos hasta ahora firmados

“Me complace anunciar un año de buenos resultados operativos y crecimiento positivo. La terminación de nuestras primeras reformas y su posterior arrendamiento, valida nuestra estrategia y nuestra capacidad de ejecución. A pesar del incierto entorno macroeconómico, la demanda de espacios de trabajo de mayor calidad sigue en alza, y Árma se encuentra bien posicionada para captar una buena parte de dicha demanda. Contamos con una cartera defensiva y con gran potencial, y uno de los balances más sólidos del sector. Actualmente estamos analizando activos por un total de 1.000 millones de euros, y creemos que 2023 podría ser un punto de inflexión en inversión para nosotros. Mientras tanto, el Consejo sigue respaldando el plan de recompra vigente”

Luis López de Herrera-Oria Consejero Delegado





Nuestro enfoque / Caso de estudio 1

Pradillo - Habilidad para identificar oportunidades de inversión singulares

- > Adquisición de tres edificios adyacentes (Pradillo 54-56-58) a múltiples propietarios durante 2020 y 2021 en varias transacciones complejas fuera de mercado
- > La agrupación de fincas permite aglutinar un volumen más institucional en uno de los barrios con mayor proyección, muy cerca del CBD de Madrid. También ha permitido aumentar la superficie edificable en unos 1.800 m² (~20%)
- > El activo se ha adquirido por un total de 21,7 millones de euros, lo que representa un valor capital de 1.740 euros/m². Sumando los gastos de la reforma, que se espera asciendan a unos 2.100 euros/m², la inversión total ascendería a 3.840 euros/m²
- > El activo estaba parcialmente ocupado en el momento de la adquisición. En la actualidad, hemos completado la demolición de Pradillo 54-56, y hemos negociado la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento existente en Pradillo 58
- > Nuestro objetivo es alcanzar los más altos estándares de diseño, calidad de construcción y sostenibilidad
- > Rentabilidad sobre inversión total estimada > 7%



PRADILLO	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Madrid Centro
Estrategia de creación de valor	Reforma integral
Estado	Entrega prevista: 2025
SBA	12.500 m ²
Plazas de aparcamiento interiores	200
Jardín y terraza exterior	20% de SBA
Certificaciones	LEED Platino, WELL Oro, WELL Health & Safety
Rentabilidad sobre inversión total	>7%

Pradillo



HABILIDAD PARA IDENTIFICAR OPORTUNIDADES



Nuestro enfoque / Caso de estudio 2

Habana - Visión transformadora

- > Nuestro primer proyecto de reforma, terminado y alquilado antes de la finalización de las obras
- > Edificio de oficinas exento, situado en el CBD de Madrid, con excelente visibilidad, y plantas amplias, luminosas y flexibles
- > Rescisión anticipada del contrato de arrendamiento anterior y realización de las obras según los plazos previstos, a pesar de la pandemia
- > Máximas certificaciones de sostenibilidad y bienestar, y tecnología de vanguardia para maximizar la eficiencia de los recursos del inmueble
- > Alquilado en su totalidad a un único inquilino como nueva sede corporativa
- > 11 años de arrendamiento (cláusula de rescisión en el año 7) con indexación anual al IPC
- > Rentabilidad sobre inversión total ~6,4% (frente al 3,9% de rentabilidad prime en Madrid⁽¹⁾)



HABANA	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Madrid CBD
Estrategia de creación de valor	Reforma integral
Estado	Finalizado y arrendado
SBA	4.356 m ²
Plazas de aparcamiento interiores	65
Instalaciones de recarga de vehículos eléctricos	25%
Jardín y terraza exterior	20% de SBA
Certificaciones	LEED Oro, WELL Oro, WELL Health & Safety
Rentabilidad sobre inversión total	6,4%

(1) Fuente: JLL Research 2022

Habana



VISIÓN TRANSFORMADORA



Nuestro enfoque / Caso de estudio 3

Cadenza – Un referente en sostenibilidad

- > Conservación del 100% de la estructura existente y de un porcentaje muy elevado de instalaciones y acabados, lo que supone una reducción de la huella de carbono incorporado equivalente a la plantación de 9.000 árboles
- > 85% de los residuos de demolición y construcción reciclados
- > Obtenida la calificación energética CEE nivel "A", frente a la "C" anterior a la reforma, lo que supone una reducción sustancial del consumo de energía y las emisiones de carbono
- > 10% de las plazas de aparcamiento con puntos de recarga para vehículos eléctricos
- > El 11% del espacio es exterior y/o ajardinado, contribuyendo a la biodiversidad y el bienestar del inquilino
- > Sistema de purificación de aire para eliminar las partículas suspendidas en el aire con un gasto energético mínimo
- > En proceso de obtención de certificaciones LEED Oro, WELL Platino, WELL Health & Safety



CADENZA	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	C. de las Naciones, Madrid
Estado	Finalización prevista S1 2023
SBA	14.565 m ²
Jardín y terraza exterior	c.11% de SBA
Certificaciones	LEED Oro, WELL Platino, WELL Health & Safety
Reutilización de la estructura existente	100%
Reducción de las emisiones de carbono incorporado	316 kgCO ₂ e/m ²
Clasificación CEE	A (frente a la anterior C)
Consumo de energía (KWh/m ² /año), calificación CEE	-19%
Emisiones de carbono (KgCO ₂ /m ² /año), calificación CEE	-42%
Puntos de recarga de vehículos eléctricos	10% de plazas

Cadenza



RESPONSABLES CON EL MEDIO AMBIENTE

Resultados financieros





Sólidos resultados, gracias a las mejoras acometidas en los inmuebles y los arrendamientos firmados en el periodo

- > Cartera valorada en 380 millones de euros (GAV) a 31 de diciembre 2022⁽¹⁾, lo que supone un crecimiento del c.+30% sobre la inversión total y del +11% en 12 meses en términos comparables⁽²⁾
- > EPRA NTA³ 12,4 €/acción, +29% desde la salida a bolsa y +5% en el año
- > Ingresos brutos por alquiler recurrentes de 6,2 millones de euros en 2022
- > Renta pasante de 9,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, un +80% superior en términos comparables respecto al año anterior⁽⁴⁾
- > BPA de 0,39€ p.a.
- > 60% de la cartera⁽⁵⁾ aún bajo gestión activa intensa, sin contribuir plenamente a la cuenta de resultados de Árma

M EUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2021	31/12/2022
Valor bruto de los activos de la cartera	343,600	379,700
EPRA NTA	326,147	328,192
EPRA NTA por acción (€ p.a.)	11,86	12,43
Ingresos brutos por alquiler recurrentes	5,2	6,2
Beneficio neto	26,1	10,5
BPA (€ p.a.)	0,94	0,39
LTV neto (%)	4,6%	12,8%

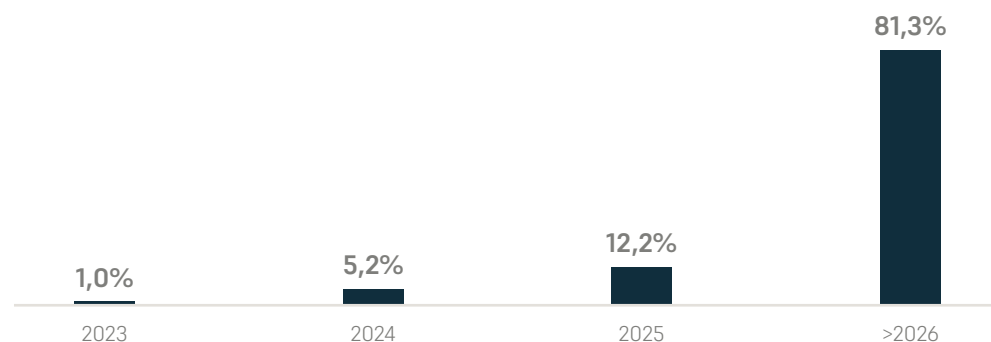
(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022; (2) En términos comparables a 12 meses se comparan los inmuebles a 31.12.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (3) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; EPRA NTA 12,3 €/acción si se consideran las acciones del plan de incentivos para empleados sujetas a entrega, si se cumplen las condiciones establecidas, al final de los tres periodos de diferimiento entre 2023 y 2024; (4) Renta pasante generada por la cartera de activos en operación a 31 de diciembre de 2022 en comparación con la renta pasante de los mismos activos a 31 de diciembre de 2021; (5) En términos de GAV, incluye el espacio disponible en proyectos de comercialización y reposicionamiento.



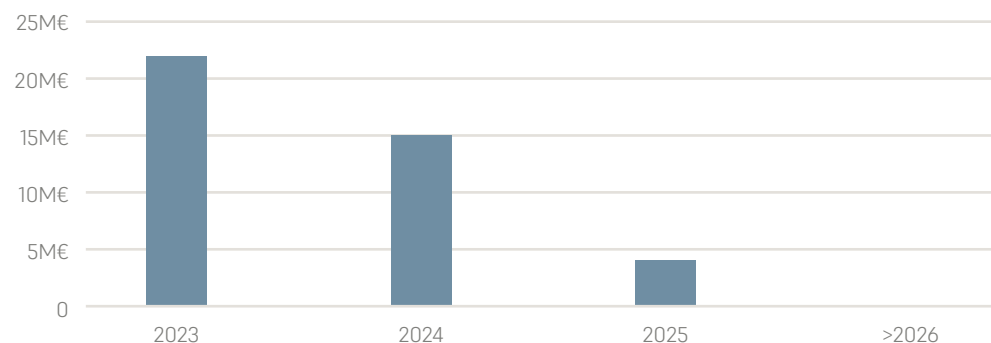


Posición financiera con bajo nivel de apalancamiento y elevada liquidez para aprovechar las oportunidades de mercado

Perfil de vencimiento de la deuda viva a 31.12.2022



Inversión estimada de obra (capex)



M EUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2022
Deuda bruta	120,208
Deuda neta	48,640
Liquidez ¹	92,568
LTV Neto	12,8%
Vencimiento de la deuda (años)	4
Coste financiero neto ²	1,3%
Porcentaje de deuda fija	74%
Porcentaje de deuda 'verde'	100%

- > 12,8% de LTV neto, y elevada liquidez (92,6 millones de euros) al final del periodo¹
- > Gastos financieros netos medios ponderados del 1,3%²
- > >80% de vencimientos a partir de 2026
- > 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos 'verdes'
- > Planificación de capex bien alineado con los vencimientos de la deuda dispuesta

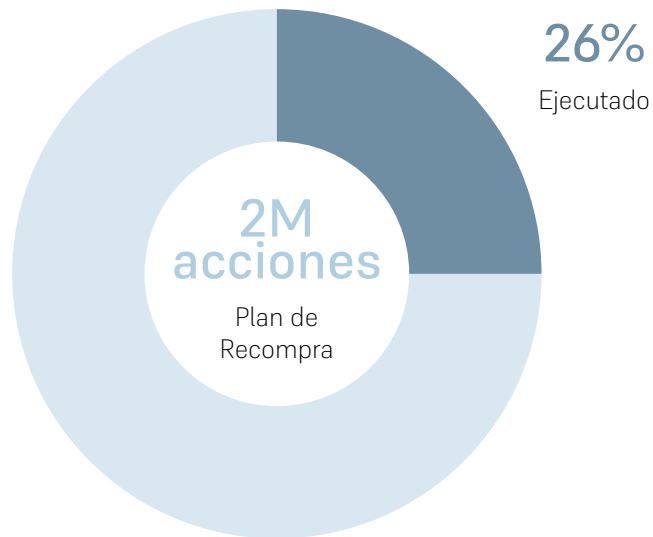
(1) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo; (2) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo



Buen avance con el Plan de Recompra, y firme compromiso del equipo directivo

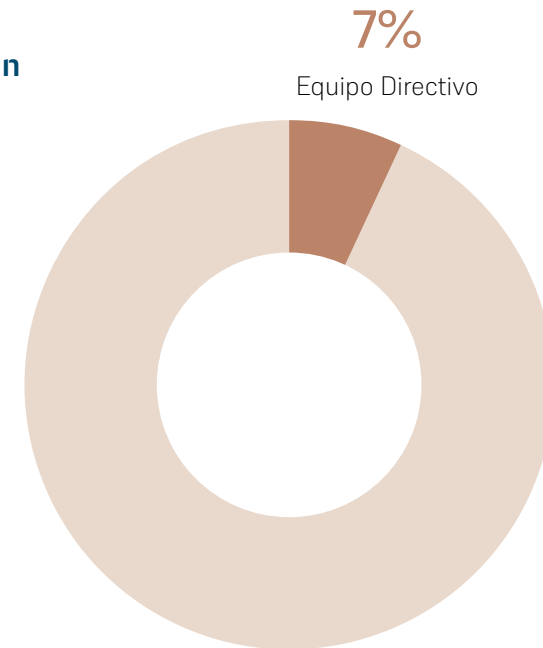
- > Desde el lanzamiento del plan de recompra en julio de 2022, la Compañía ha ejecutado el 26% de su máximo objetivo (2 millones de acciones)⁽¹⁾, lo que representa el 1,8% de las acciones emitidas

Plan de recompra



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

Participación



(1) A 14 de febrero de 2023

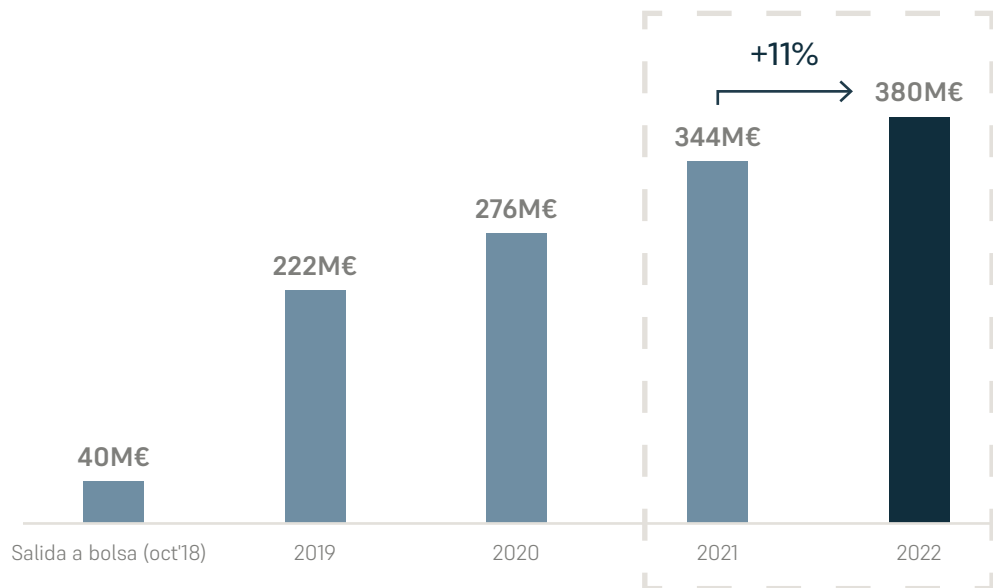
Valoración de la Cartera





Crecimiento del GAV

Crecimiento continuo del valor de los activos reflejo de nuestra gestión activa a lo largo del año...



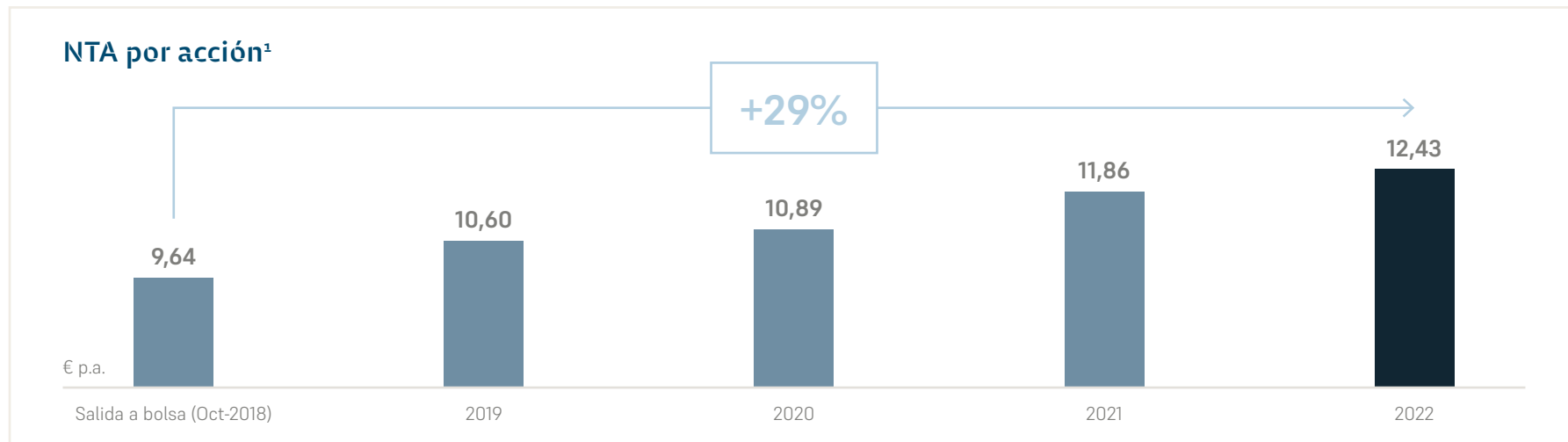
- > Cartera valorada en 379,9 millones de euros (GAV) a 31 de diciembre de 2022¹
- > Factores relevantes de la valoración:
 - > **Arrendamientos firmados en el periodo**
 - > **Avance con los proyectos de reformas**
 - > **Mejoras de eficiencia energética en la nave logística**
- > Crecimiento de la valoración del +11% en 12 meses en términos comparables²
- > Crecimiento del c.+30% de la valoración de la cartera frente a la inversión total (precio de adquisición más capex invertido)

(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2022; (2) Comparación del valor de los inmuebles a 31.12.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración

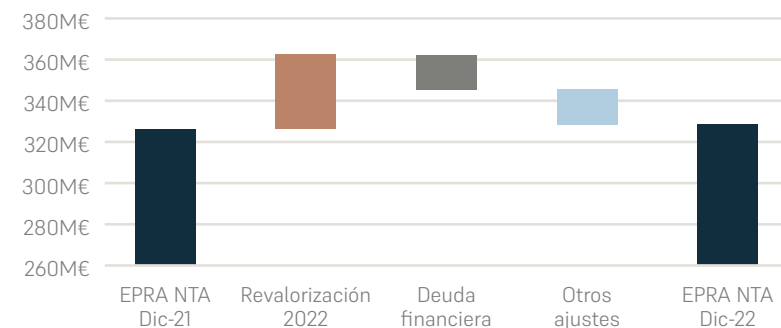


Crecimiento del NAV

...y creación continua de valor a pesar de la pandemia y el difícil entorno macroeconómico



- > EPRA NTA 12,4€/acción¹, +29% desde la salida a bolsa a pesar de la pandemia
- > 12 adquisiciones en total (9 activos tras la agrupación de fincas)
- > 101.927 m² SBA – 100% Madrid – en línea con la estrategia de inversión



(1) De acuerdo con las Recomendaciones de Buenas Prácticas de EPRA; EPRA NTA 12,3 EUR por acción si se consideran las acciones del plan de incentivos para empleados sujetas a entrega, si se cumplen las condiciones establecidas, al final de los tres periodos de diferimiento entre 2023 y 2024.

Evolución del Negocio

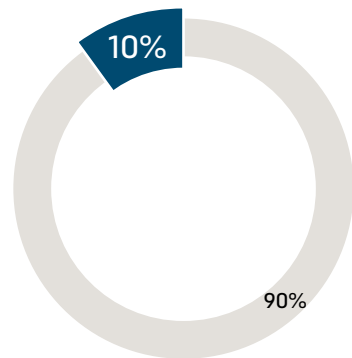




La escasez de espacios de calidad en Madrid sigue siendo una oportunidad para Árma

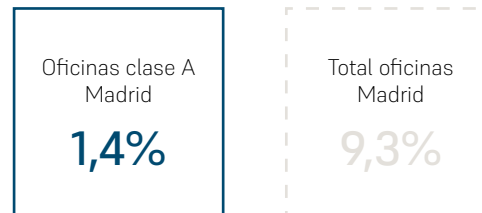
- > El espacio de calidad sigue siendo escaso en Madrid y la calidad de nuestra cartera es significativamente superior a la de la media del mercado
- > Las oficinas de clase A de Madrid sólo representan el 10% de la superficie total alquilable de oficinas de la ciudad⁽¹⁾
- > La tasa de desocupación de oficinas de clase A en Madrid es del 1,4%⁽¹⁾
- > Oportunidad para que el equipo de Árma aproveche su experiencia y habilidad para identificar oportunidades interesantes que puedan generar rentabilidades atractivas

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



● Clase B y C ● Clase A

Tasa de desocupación Oficinas de clase A Madrid (% by GLA)



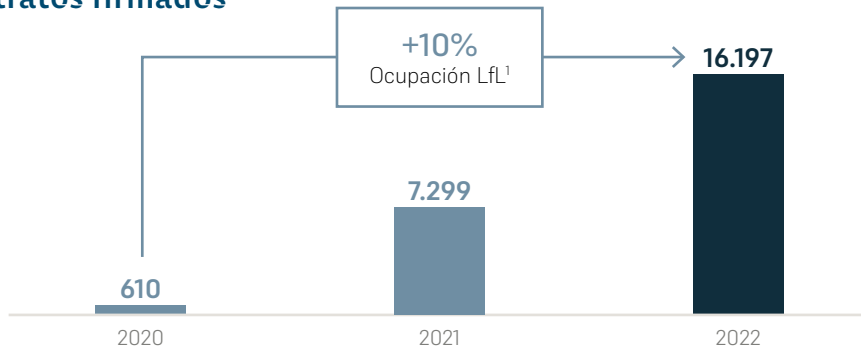
(1) Fuente: JLL Research 2022



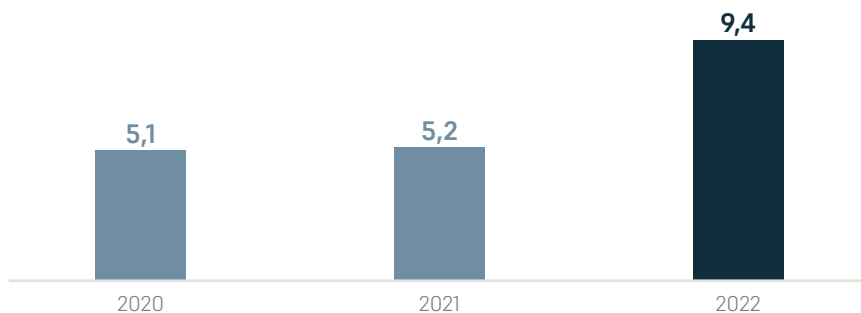
Actividad de arrendamiento

Empezando a materializar nuestro potencial de crecimiento

Contratos firmados (m²)



Renta pasante (M€)



Actividad 2022

- > Récord de arrendamientos con nuevos contratos firmados por un total de 16.197 m² de oficinas, tanto dentro como de fuera del CBD
- > 4,2 M€ de rentas anuales adicionales, como resultado de los arrendamientos firmados, cerrando el periodo con una **renta pasante a 31 de diciembre de 9,4 M€, un +80% superior en términos comparables respecto al año anterior²**
- > Incremento de renta **media del 156% en los activos reformados** y del 16% en los activos en explotación, lo que supone un incremento de renta media ponderada del 63%
- > **+10% de mejora de la ocupación en 12 meses en términos comparables¹**
- > 8.000 m² adicionales en estado avanzado (finalistas) para un activo en reforma



(1) Compara las propiedades de inversión a 31.12.2022 que también eran propiedades de inversión a 31.12.2021; (2) Renta pasante generada por la cartera de activos en operación a 31 de diciembre de 2022 en comparación con la renta pasante de los mismos activos a 31 de diciembre de 2021.



Casos de éxito

Primeros proyectos de reforma terminados y arrendados

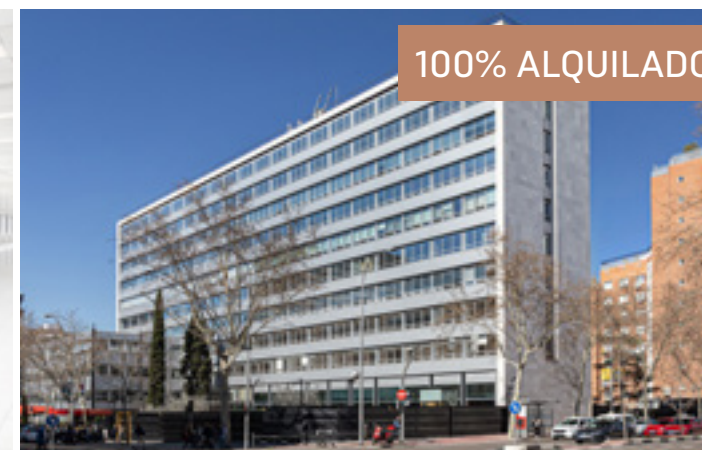
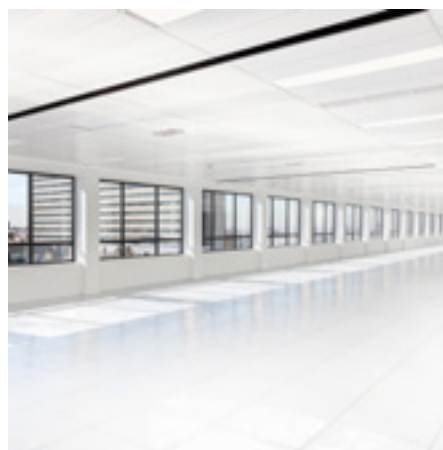
Habana

Ubicación	Madrid CBD
SBA	4.356 m ²
Calidad	Clase A
Certificaciones	LEED Oro, WELL Oro, WELL H&S
Ocupación de activos en la adquisición	100%
Ocupación del activo finalizadas las obras	100%
Incremento de renta tras la reforma	+265%



M. Molina

Ubicación	Madrid CBD
SBA	4.025 m ²
Calidad	Clase A
Certificaciones	N/A
Ocupación de activos en la adquisición	14%
Ocupación del activo finalizadas las obras	100%
Incremento de renta tras la reforma	+60%



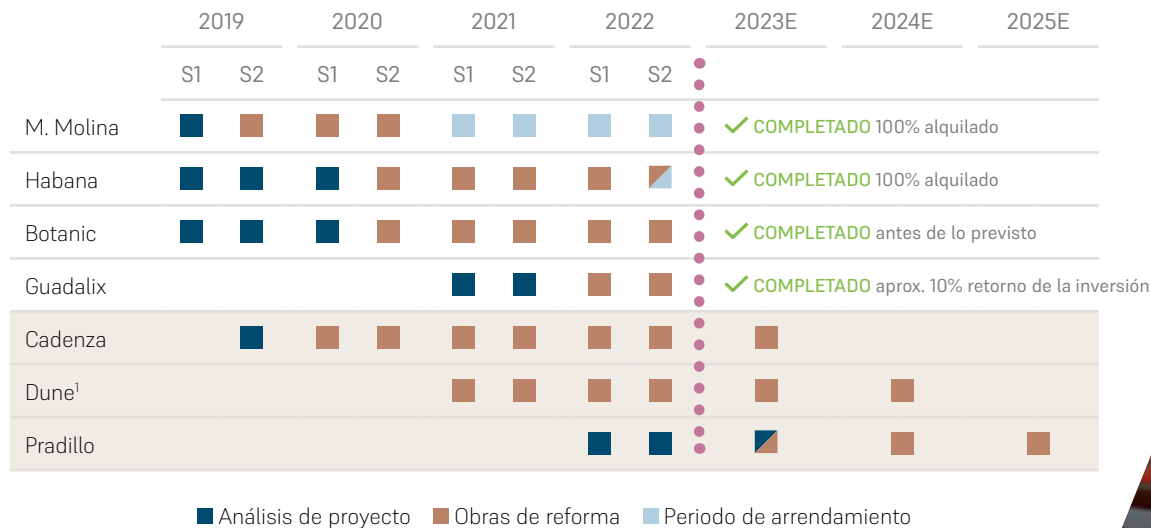


Proyectos de reforma en curso

Finalizadas las primeras obras de reforma y buen avance de los proyectos en curso

Plan de reformas y gestión de activos

La cartera alcanza un punto de inflexión con los **primeros proyectos finalizados**. La escasez de materiales de construcción relacionada con COVID sigue afectando a la cadena de suministro



← c.46M€ ESTIMADOS DE CAPEX TOTAL PENDIENTE² →



(1) Proyecto llave en mano; (2) Incluye el capex pendiente estimado para completar las reformas de Cadenza, Dune y Pradillo



Proyectos de reforma en curso

Detalle de los proyectos en curso

Cadenza

REFORMA INTEGRAL

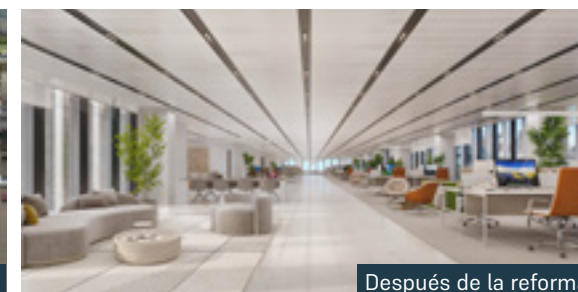
Ubicación	Campo de las Naciones, Madrid
SBA	14.565 m ²
Previsión de finalización	2023
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Oro, WELL Platino, WELL H&S
Rendimiento estimado de la inversión total	6-7%



Dune

PROYECTO LLAVE EN MANO

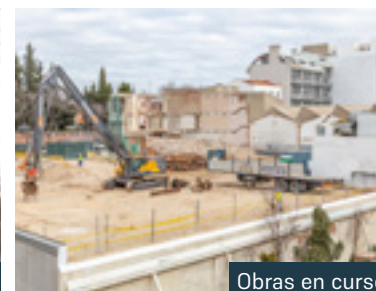
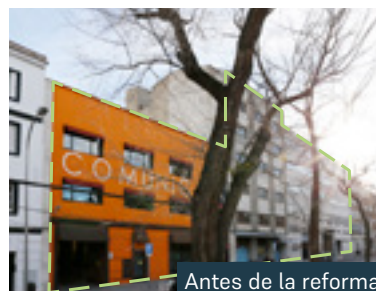
Ubicación	Las Tablas/Manoterías, Madrid
SBA	12.842 m ²
Previsión de finalización	2024
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Platino, WELL Oro, WELL H&S
Rendimiento estimado de la inversión total	≈7%



Pradillo

REFORMA INTEGRAL

Ubicación	Madrid centro
SBA	12.500 m ²
Previsión de finalización	2025
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Platino, WELL Oro, WELL H&S
Rendimiento estimado de la inversión total	>7%





Una nueva referencia en sostenibilidad

Proyectos transformadores con reformas altamente sostenibles

Botanic

REFORMA SOSTENIBLE

Reducción de las emisiones de carbono	301 kgCO ₂ e/m ²
Calificación CEE	A (antes E)
Consumo energía (KWh/m ² /año), calificación CEE	-74%
Emissiones de carbono (KgCO ₂ /m ² /año), calificación CEE	-81%



- > Conservación del 100% de la estructura existente
- > Ahorro de CO₂ equivalente a plantar 6.000 árboles
- > Reciclaje del 91% de los residuos de demolición y construcción
- > 15% de plazas de aparcamiento para coches eléctricos
- > 30% de espacio exterior y jardines

Cadanza

REFORMA SOSTENIBLE

Reducción de las emisiones de carbono	316 kgCO ₂ e/m ²
Calificación CEE	A (antes C)
Consumo energía (KWh/m ² /año), calificación CEE	-19%
Emissiones de carbono (KgCO ₂ /m ² /año), calificación CEE	-42%



- > Conservación del 100% de la estructura existente y un gran porcentaje de acabados e instalaciones
- > Ahorro de CO₂ equivalentes a plantar 9.000 árboles
- > Reciclaje del 85% de los residuos de demolición y construcción
- > 10% de plazas de aparcamiento para coches eléctricos
- > 11% de espacio exterior y jardines

Guadalix

MEJORAS ENERGÉTICAS

Reducción de las emisiones de carbono	N/A
Calificación CEE	A (antes D)
Reducción consumo de energía de terceros (KWh/m ²)	-37%
Contribución fotovoltaica prevista ¹	35%



- > Reducción del consumo de energía gracias a iluminación LED con detección de presencia y muelles de carga diseñados específicamente para la nave
- > 100% de la energía producida por la planta fotovoltaica destinada a autoconsumo
- > En proceso para la obtención de la certificación BREEAM

(1) La planta fotovoltaica empezó a funcionar en septiembre de 2022. La contribución fotovoltaica en Sep-Dic 2022 representó el 18% del consumo total de energía durante dicho periodo. Generalmente, la generación de energía solar aumenta sustancialmente en España en los meses de mayo a septiembre



Potencial de crecimiento

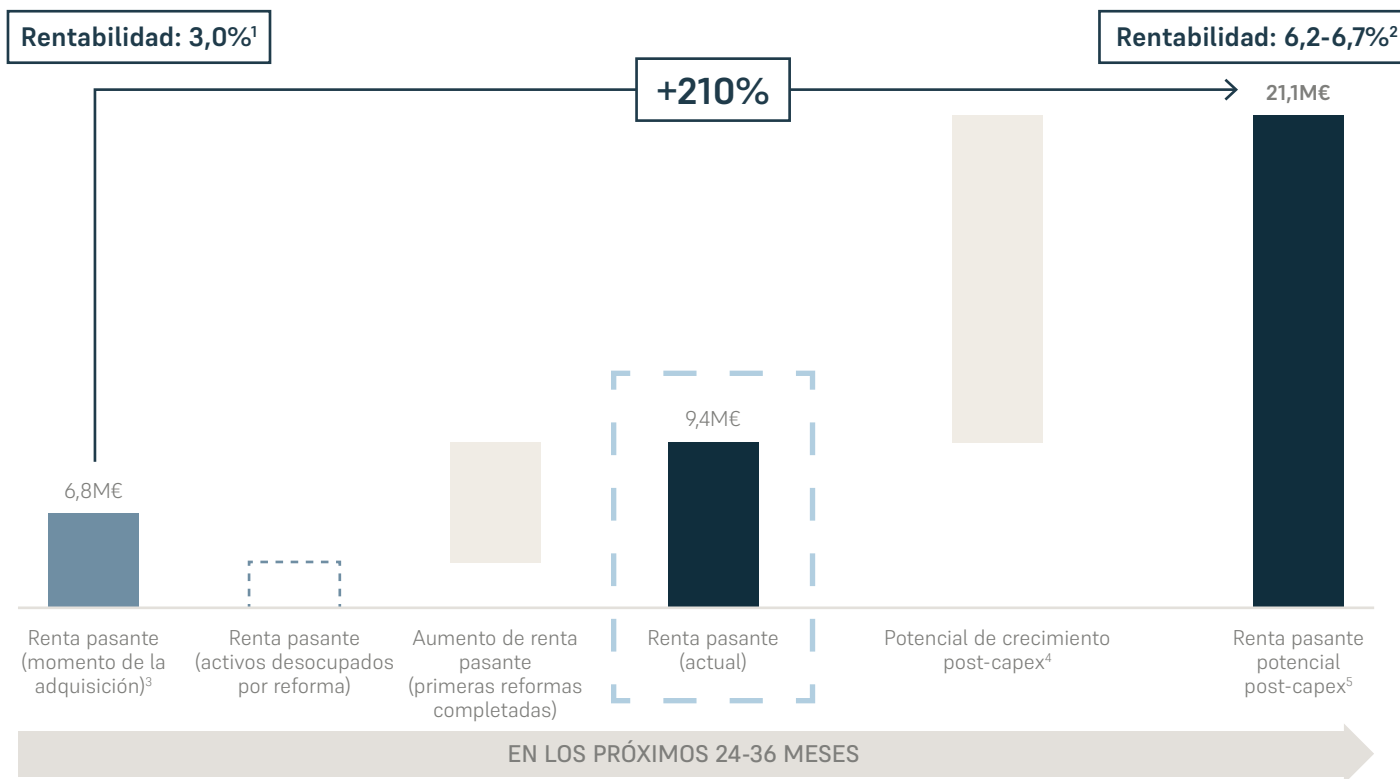




Importante oportunidad de crecimiento

Previsión de ingresos por alquiler de la cartera actual

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



- > Importante potencial de crecimiento 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
- > Hasta la fecha, los datos (alquileres firmados) respaldan nuestras previsiones

RENTABILIDAD SOBRE INVERSIÓN TOTAL
6,2-6,7%
 vs 3,9% rentabilidad de las oficinas prime en Madrid⁶

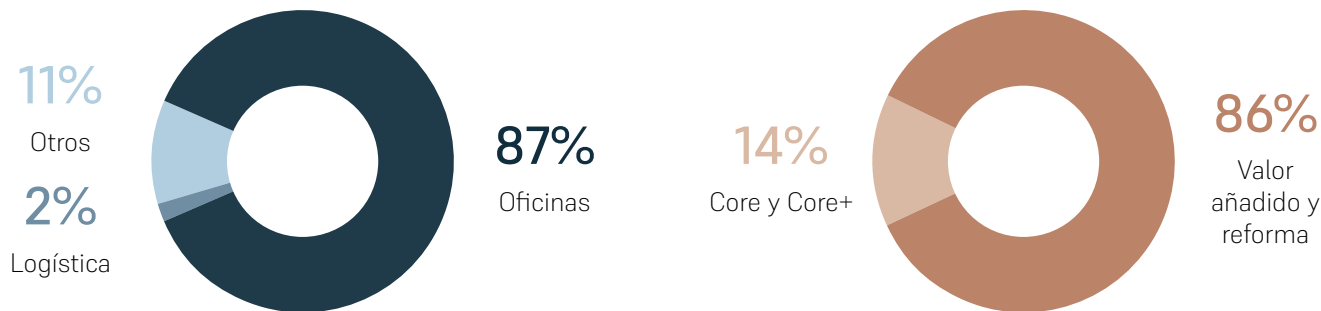
(1) Renta pasante sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Renta pasante esperada post-CAPEX dividido por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Aumento previsto de las rentas tras las reformas y mejoras; (5) Ingresos brutos por 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; (6) Fuente: JLL Research 2022



Oportunidades de inversión en estudio

Manteniendo nuestra prudencia y disciplina inversora

Oportunidades bajo análisis



APROX. 1.050 M€ ACTIVOS BAJO ANÁLISIS¹

SÓLIDO BALANCE
PARA APROVECHAR
LAS OPORTUNIDADES
DE MERCADO QUE
PUEDAN SURGIR

LTV NETO
12,8%

LIQUIDEZ²
>90M€

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

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

Cartera de activos





Mapa de activos

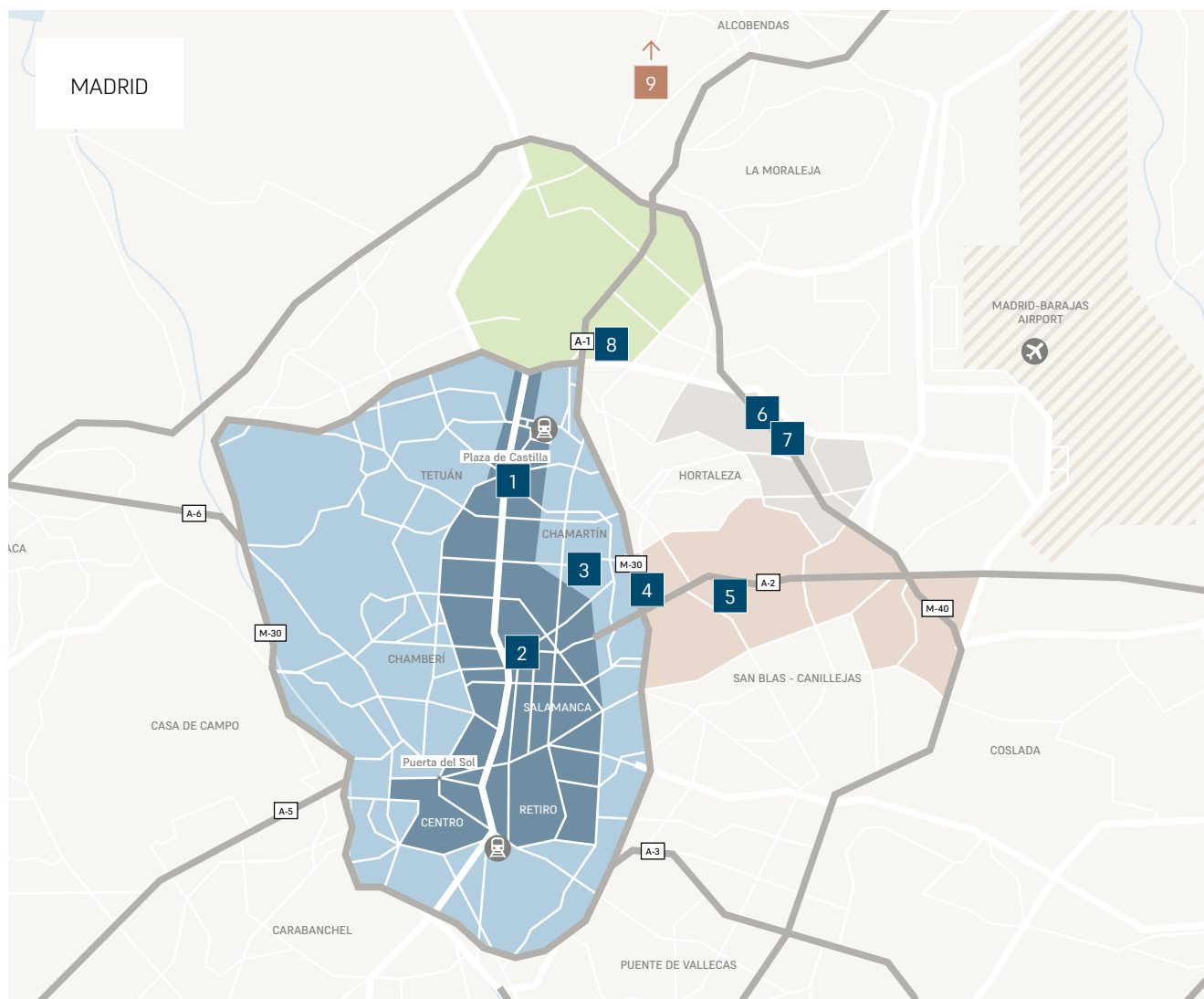
OFICINAS

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

LOGÍSTICA

- | |
|------------|
| 9 Guadalix |
|------------|

- > Buscando componente Alpha en todas las zonas de oficinas consolidadas de Madrid...
- > ... con el objetivo de crear el mejor espacio de oficinas en cada sub-mercado

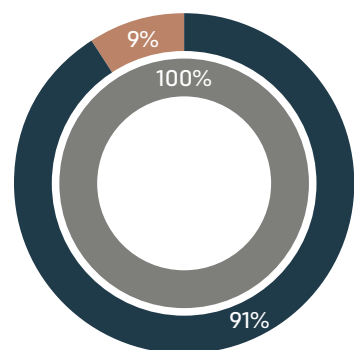




Desglose de la cartera

Una propuesta única con un claro enfoque en las oficinas de Madrid, creada mediante inversiones disciplinadas y con alto potencial de crecimiento

GAV por sector y ubicación



Nuestros sectores:

- Oficinas
- Logística

Nuestra ubicación:

- Madrid



















Desglose de la cartera

M. EUR salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (€/m ²) ³	GAV ⁴	Tasa de ocupación	Renta bruta anualizada ⁵ (€'000)	Renta neta anualizada ⁵ (€'000)	Rentabilidad ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹												
Oficinas	5	36.326	625	137	141	3.122	203	68%	7.188	5.869	5,2%	2,9%
Madrid	5	36.326	625	137	141	3.122	203	68%	7.188	5.869	5,2%	2,9%
CBD	2	8.381	89	42	43	4.597	78	100%	3.377	2.952	8,0%	3,8%
Madrid centro (M30)	1	7.108	110	32	33	4.103	32	100%	1.741	1.554	5,4%	4,8%
Madrid periferia	2	20.838	426	63	65	2.640	93	44%	2.070	1.363	3,3%	1,5%
Logística	1	25.694	-	16	17	-	35	100%	2.205	2.123	13,4%	6,1%
Madrid	1	25.694	-	16	17	-	35	100%	2.205	2.123	13,4%	6,1%
Total activos en operación	6	62.020	625	154	158	3.122	238	81%	9.393	7.992	6,1%	3,4%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	3	39.907	656	75	77	1.593	142					
Madrid	3	39.907	656	75	77	1.593	142					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Madrid centro (M30)	1	12.500	200	22	22	-	50					
Madrid periferia	2	27.407	456	53	55	1.593	92					
Logística	-	-	-	-	-	-	-					
Activos en reforma	3	39.907	656	75	77	1.593	142					
Total cartera	9	101.927	1.281	229	235	2.127	380					

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



Cartera en detalle

<p>1 Habana</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Dic'18</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CBD</p> <p>SBA: 4.356 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 65</p>  	<p>2 MM39</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Dic'18-Feb'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CBD</p> <p>SBA: 4.025 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 24</p>  	<p>3 Pradillo</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Oct'20-Sep'21</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid Centro</p> <p>SBA: 12.500 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 200</p>  
<p>4 RMA</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Jun'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid Centro</p> <p>SBA: 7.108 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 110</p>  	<p>5 Botanic</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Ene'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid A2/M30</p> <p>SBA: 9.902 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 224</p>  	<p>6 Cristalia</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Ene'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CDN</p> <p>SBA: 10.936 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 202</p>  
<p>7 Cadenza</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Dic'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CDN</p> <p>SBA: 14.565 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 215</p>  	<p>8 Dune</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Jun'2020</p> <p>UBICACIÓN: ■ Las Tablas/Manoteras</p> <p>SBA: 12.842 m²</p> <p>PLAZAS PARKING: 241</p>  	<p>9 Guadalix</p> <p>SECTOR: Logística</p> <p>FECHA ADQUISICIÓN: Abr'19</p> <p>UBICACIÓN: Madrid (2º anillo)</p> <p>SBA: 25.694 m²</p> <p>MUELLES DE CARGA: 29</p>  

Sostenibilidad y responsabilidad corporativa





Enfoque claro en la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa

Estrategia RSC

Medioambiente

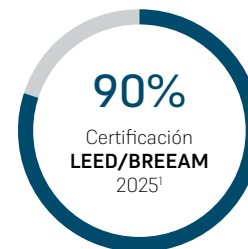
- > Reformas responsables, minimizando la huella de carbono incorporado y priorizando la reutilización de materiales y la economía circular a largo plazo
- > Reducción de la intensidad de carbono operacional en toda nuestra cartera
- > Aumento del suministro y la producción de energía renovable para el autoconsumo
- > Gestión de los residuos generados en la demolición/construcción, así como en los activos en operación
- > Puntos de recarga de vehículos eléctricos en toda nuestra cartera

Bienestar y asuntos sociales

- > Paisajismo responsable y sistemas de filtración de aire en toda nuestra cartera, contribuyendo a la biodiversidad y el bienestar de nuestros inquilinos
- > Puesta a disposición de bicicletas para fomentar el movimiento activo
- > Talleres in situ con estudiantes de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid
- > Donaciones a organizaciones que lideran los esfuerzos para apoyar a la población más vulnerable de nuestras comunidades
- > Empleo responsable, fomentando la diversidad, la inclusión, así como la conciliación de la vida laboral y familiar

Reconocimientos

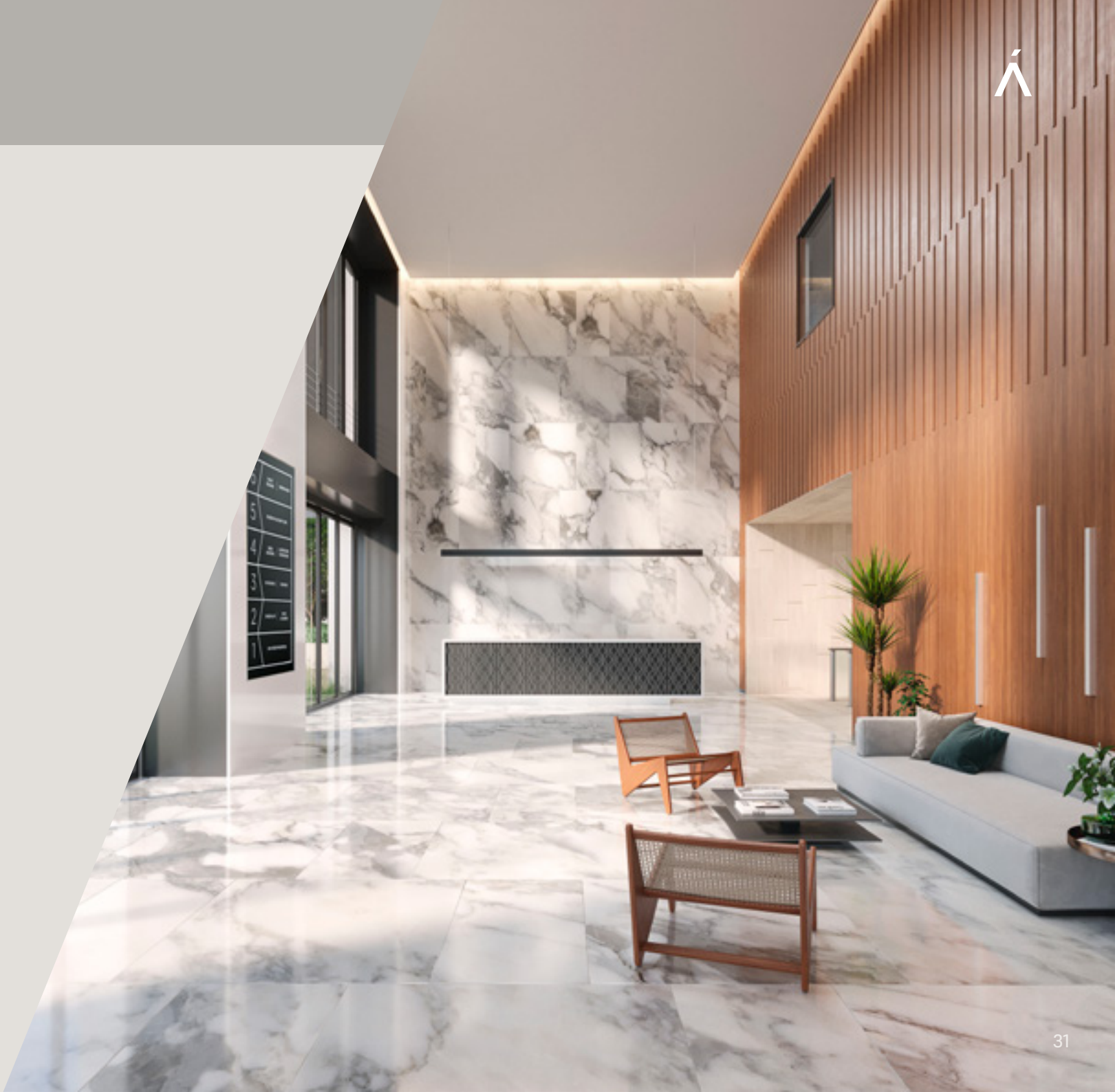
- > Cartera con certificaciones LEED/BREEAM y WELL a medio plazo
- > Cuatro estrellas en la evaluación GRESB 2022
- > EPRA sBPR Oro
- > Única inmobiliaria comercial acreditada por RICS en España
- > 100% de la cartera financiada con préstamos 'verdes'



Notas: (1) % de la cartera existente; (2) % de los proyectos de reforma



Anexo





Estados financieros 2022

Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

IFRS	31/12/2021	31/12/2022
M EUR (salvo que especifique otra unidad)		
Ingresos brutos por alquiler (GRI)	5.192	6.237
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(603)	(686)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	4.589	5.551
Gastos generales	(5.662)	(6.103)
Ingresos operativos (EBITDA)	(1.073)	(552)
Amortización y provisiones	(60)	(76)
EBIT Recurrente	(1.133)	(628)
Gastos financieros netos	(1.149)	(1.374)
Impuestos	-	-
Beneficio neto recurrente	(2.282)	(2.002)
Variación del valor razonable de los activos	28.598	12.992
Otros ingresos y gastos	(191)	(512)
Beneficio neto declarado	26.125	10.478
BPA declarado (€ p.a.)	0,94	0,39
Número medio de acciones en circulación	27760.550	26.979.085

EPRA	31/12/2021	30/06/2022
M EUR (salvo que especifique otra unidad)		
Beneficio EPRA	(2.473)	(2.514)
Beneficio EPRA ajustado	(2.282)	(2.002)
EPRA BPA (€ p.a.)	(0,09)	(0,09)
EPRA BPA ajustado (€ p.a.)	(0,08)	(0,07)
EPRA NTA	328,147	328,192
EPRA NTA (€ p.a.)	11,9	12,4

Balance Consolidado

IFRS	31/12/2021	31/12/2022
M EUR (salvo que especifique otra unidad)		
Activos	440.362	464.241
Activos no corrientes	346.572	385.978
Activos intangibles	218	246
Instalaciones y equipos	259	212
Inversiones inmobiliarias	343.600	379.700
Inversiones financieras a largo plazo	2.495	5.820
Activos corrientes	93.790	78.263
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.518	5.327
Pagos anticipados e ingresos devengados	36	20.054
Efectivo y equivalente a efectivo	88.884	51.568
Otros activos corrientes	352	1.314
Patrimonio	325.665	330.955
Capital Social	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
Reservas	18.340	44.444
Acciones propias	(8.163)	(17.072)
Ganancias retenidas	26.125	10.478
Otros	(700)	3.042
Pasivos	114.697	133.286
Pasivo no corriente	105.933	120.882
Deuda financiera	103.978	118.886
Derivados financieros	700	0
Otros	1.255	1.996
Pasivo corriente	8.764	12.404
Deuda financiera	610	1.322
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.154	11.082
N.º de acciones en circulación al final del periodo	27.503.309	26.407.127



Advertencia legal

Este documento ha sido elaborado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") con fines exclusivamente informativos y no es una información regulada o que haya sido objeto de registro o control previo por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no es un folleto ni implica una oferta o recomendación de inversión.

Este documento incluye información resumida auditada y no auditada. 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 Compañía ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por mala conducta o por negligencia, con respecto a los daños o pérdidas que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido. Los análisis internos no han sido objeto de verificación

independiente. 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 Compañía y no implican compromisos de desempeño futuro. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos 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.

En ningún caso la empresa se compromete a actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en el mismo o proporcionar información adicional. Ni la Compañía 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 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. 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. Este documento no constituye una oferta, puja o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o 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 aceptar este documento, usted acepta las anteriores restricciones y advertencias.

Todo lo anterior se tendrá en cuenta respecto de aquellas personas o entidades que deban adoptar decisiones o emitir opiniones en relación con los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a dichas personas o entidades a consultar toda la documentación e información pública de la Sociedad registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.



Árma Real Estate SOCIMI S.A.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid

www.arimainmo.com

