



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano
Serrano, 47 - 4º Izda.
28001 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo previsto en los artículos 17 del Reglamento (UE) 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre abuso de mercado, y 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Árma” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árma remite a la CNMV su Informe de Resultados correspondiente al tercer trimestre de 2020.

Se adjuntan a continuación Informe de Resultados y nota de prensa.

Madrid, 12 de noviembre de 2020

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Árma Real Estate

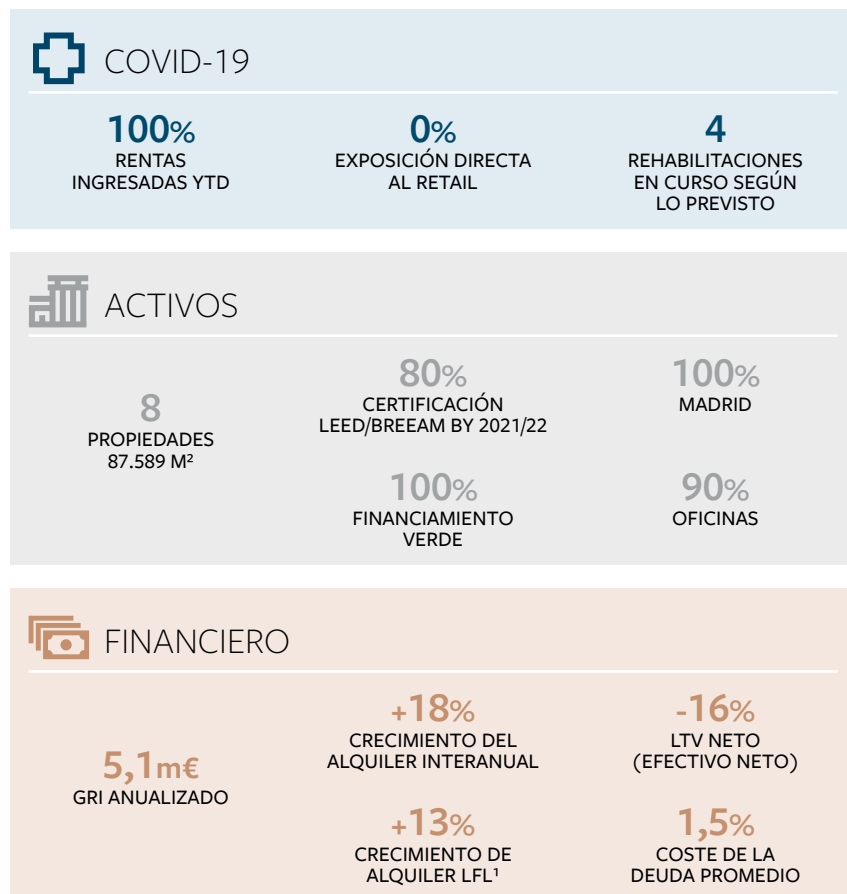
ÁRIMA

RESULTADOS
TERCER TRIMESTRE

2020



> RESUMEN EJECUTIVO T3 EN NÚMEROS



Notas: (1) El periodo de 12 meses es comparable con inversiones incluidas en la cartera a 30 de septiembre de 2019; (2) LS7 pasó a llamarse Cadenza con fines comerciales; (3) Promedio ponderado; los costos totales incluyen el margen, los costos iniciales y la cobertura; cambios a plazo a partir de 2021; (4) Royal Institution of Chartered Surveyors

RENDIMIENTO FINANCIERO RESILIENTE, APENAS ALTERADO POR EL COVID-19

- La recaudación de alquileres se mantiene estable al 100% hasta la fecha, sin exposición al retail ni al ocio. Se trabaja en estrecha colaboración con los inquilinos y se implementan medidas preventivas de seguridad en todos los edificios.
- Los ingresos brutos por alquiler para el período de 9 meses es de EUR 3,8 millones, + 18% interanual, + 13% en términos comparables¹. Se ha registrado un GRI a septiembre de 2020 de 5,1 millones de euros.
- Debe considerarse que el 50% del portfolio está siendo sometido a reformas y por ende no contribuye aún a la P&L de Árima.
- El margen NRI está al 92%, a pesar de que un mayor número de activos se encuentra en rehabilitación.
- Beneficio neto de 2.4 millones de euros, y BPA de 0.09 euros p.a.

PORCIÓN SIGNIFICATIVA DE LA CARTERA EN ETAPA INICIAL DE REPOSICIONAMIENTO

- La intensa fase de reurbanización avanza según lo programado, con las obras reanudadas después del confinamiento: 4 esquemas de oficinas (40.000 m²: Habana, Botanic, Cadenza² y Manoterias), todos en Madrid.
- Se prevé que las obras en curso estén terminadas para finales de 2021 (Habana, Botanic, Cadenza) y finales de 2022 (Manoterias).

CARTERA DEFENSIVA CON POTENCIAL SUSTANCIAL DE CRECIMIENTO

- Cartera única construida a través de adquisiciones disciplinadas y acumulativas a precios muy competitivos.
- + 155% de potencial de crecimiento respecto al GRI persiste a pesar de que las rentas esperadas se redondean a la baja debido a nuestro enfoque conservador.
- 6,0% -6,5% de rendimiento de ERV después de la inversión frente a c. 3,5% -4% de rendimiento de mercado.

UNA HOJA DE BALANCE SÓLIDA PARA HACER FRENTE A CUALQUIER IMPREVISTO

- Posición de liquidez consistente, con 144 millones de euros en efectivo y equivalentes al final del trimestre y una posición de caja neta de 41 millones de euros (16% de efectivo neto).
- Condiciones financieras inmejorables: 1,5% de los costes totales³ para un vencimiento medio ponderado de 7 años y amortizaciones del 95% a partir de 2025.

LA SOSTENTABILIDAD Y LA RESPONSABILIDAD CORPORATIVA DE ESENCIAL RELEVANCIA

- 100% de la cartera está totalmente financiada con préstamos verdes.
- Se espera que el 80% de la cartera cuente con la certificación LEED / BREEAM en 2021/22
- Se prevé que el 100% de los proyectos de reposicionamiento tengan la certificación WELL en 2021/22
- La evaluación GRESB 2020 superó las expectativas y está en camino de ser la mejor clasificada en 2021.
- Obtención del premio BPR Most Improved nivel Plata.
- Única inmobiliaria comercial acreditada por RICS⁴ en España.



Es reconfortante que nos mantengamos en una posición de gran solidez con una cartera llena de oportunidades, con bajo apalancamiento y amplia liquidez. A pesar de la incertidumbre a corto plazo, creemos firmemente en las perspectivas a largo plazo de nuestra estrategia y nuestra cartera. Sin embargo, la actividad del mercado sigue siendo leve. Estamos adoptando un enfoque de inversión muy prudente con un pipeline altamente selectivo — Luis López de Herrera-Oria, Consejero Delegado

> RESULTADOS FINANCIEROS



> RESULTADOS FINANCIEROS

> MÉTRICAS CLAVE DEL ESTADO DE RESULTADOS

| EURm (salvo que se especifique otra unidad) | 30/09/2019 | 30/09/2020 |
|--|------------|------------|
| Ingresos brutos por alquiler (GRI) | 3,231 | 3,820 |
| Ingresos netos por alquiler (NRI) | 2,981 | 3,504 |
| EBIT | 15,758 | 3,231 |
| Beneficio neto | 15,281 | 2,420 |
| EPS (€ p.s.) | 1,22 | 0,09 |

> PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

| EURm (salvo que se especifique otra unidad) | 30/09/2019 | 30/09/2020 |
|--|------------|------------|
| Valor liquidativo bruto (GAV)¹ | 175,566 | 253,220 |
| Deuda bruta | 65,087 | 104,130 |
| Efectivo & Equivalentes | 39,684 | 144,756 |
| Deuda Neta | 25,403 | (40,626) |
| LTV Bruta | 37% | 41% |
| LTV Neta | 14% | (16%) |

RENDIMIENTO FINANCIERO RESILIENTE, LA CARTERA EXISTENTE APENAS SE HA VISTO ALTERADA POR COVID-19

- La recaudación de alquileres sigue siendo sólida al 100% hasta la fecha. Sin exposición al retail y sin inquilinos corporativos que operen en las industrias más afectadas por COVID-19²
- Ingresos brutos por alquiler para el período de 9 meses de 3,8 millones de euros, + 18% interanual y + 13% en términos comparables.
- Se ha registrado un GRI a septiembre de 2020 de 5,1 millones de euros.
- El margen NRI está al 92%, a pesar de que un mayor número de activos se encuentra en rehabilitación.
- Beneficio neto de 2.4 millones de euros, y BPA de 0,09 euros por acción.

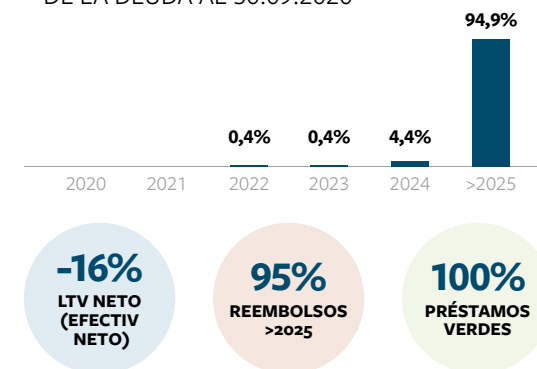
PORCIÓN SIGNIFICATIVA DEL PORTAFOLIO EN FASE INICIAL DE REPOSICIONAMIENTO, ACORDE EL PLAN DE NEGOCIO

- Una intensa fase de reurbanización (50% de la cartera: Habana, Botanic, Cadenza³ y Manoterás) sigue avanzando según lo programado, con las obras reanudadas después del confinamiento.
- Todas las obras en curso que aún no contribuyen a las pérdidas y ganancias de Árima, se espera que estén terminadas para finales de 2021 y finales de 2022.

UNA HOJA DE BALANCE SÓLIDA PARA CAPEAR CUALQUIER IMPREVISTO Y APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES DEL MERCADO

- Fuerte posición de liquidez con 144 millones de euros en efectivo y equivalentes al final del período.
- Posición de caja neta de 41 millones de euros y -16% LTV neto (caja neta).
- Condiciones financieras inmejorables:
 - 100% del financiamiento de Árima compuesto por préstamos verdes.
 - 1,5% costos totales⁴ para un vencimiento promedio ponderado de 7 años.
 - 95% de amortizaciones a partir de 2025.

> PERFIL DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA AL 30.09.2020



-16%
LTV NETO
(EFECTIVO
NETO)

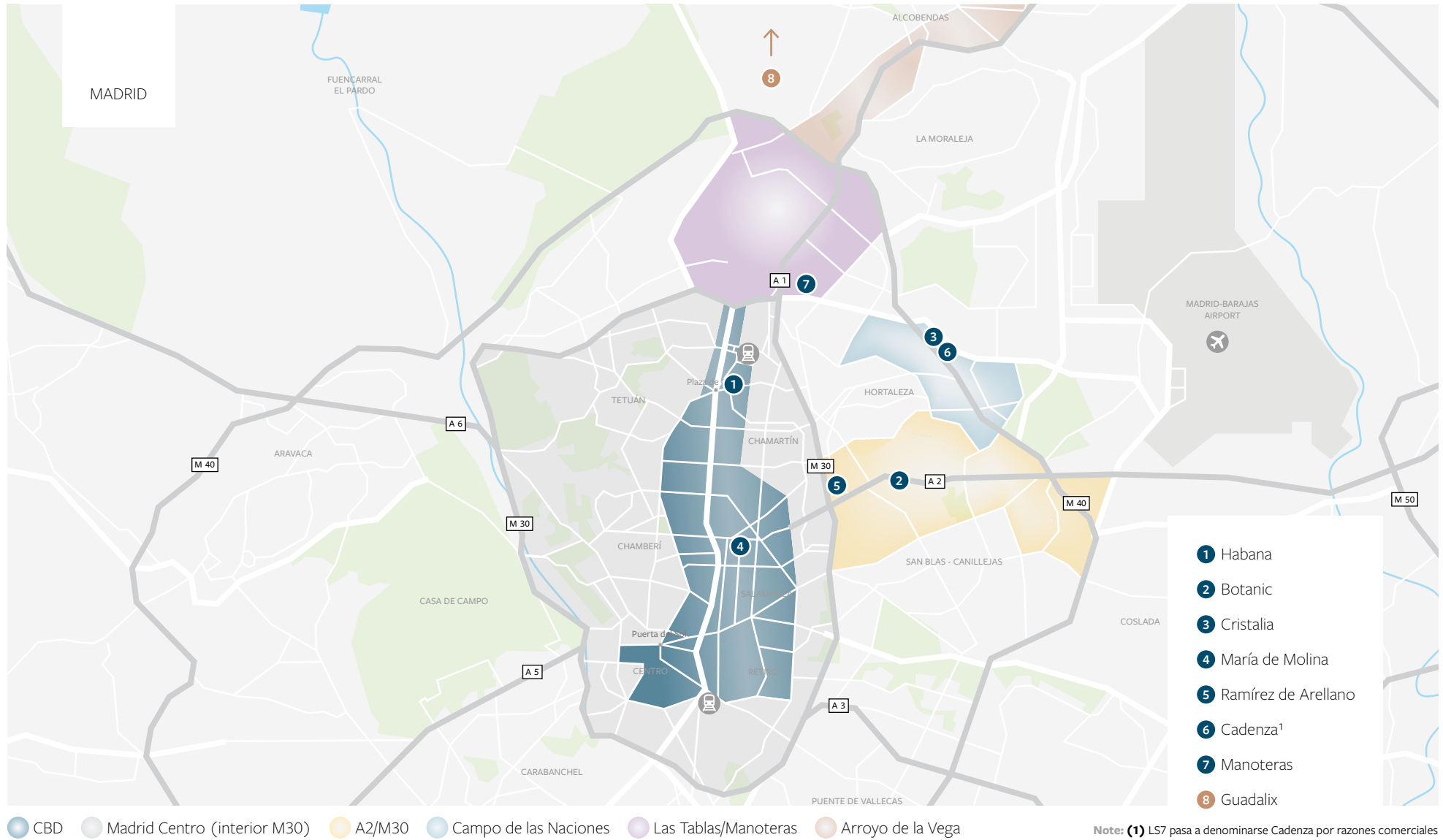
95%
REEMBOLSOS
>2025

100%
PRÉSTAMOS
VERDES

> RESUMEN DE LA CARTERA



> CARTERA DE ACTIVOS MAPA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

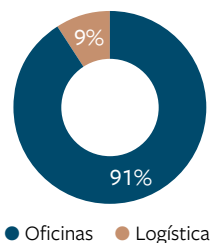


> CARTERA DE ACTIVOS DESGLOSE DE LA CARTERA

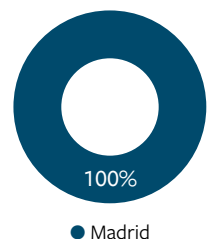
PROPUESTA ÚNICA ENFOCADA A OFICINAS EN MADRID CONSTRUIDAS MEDIANTE ADQUISICIONES SELECTIVAS Y CON GRAN POTENCIAL DE CREACIÓN DE VALOR

> DESGLOSE DE LA CARTERA

GAV POR SECTOR



GAV POR UBICACIÓN



| EURm (salvo que se especifique otra unidad) | Activos (#) | SBA (m²) | Plazas parking (slots) ¹ | Precio de Adq. (EURm) | Coste de Adq. (EURm) | Precio de Adq. (€/sqm) ² | GAV ³ (EURm) | Tasa de Ocupación | Renta Bruta Anualizada (Miles €) | Renta Neta Anualizada (Miles €) | Rentabilidad "Topped-up" | EPRA NIY "Topped-up" |
|---|-------------|---------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 3 | 21.807 | 332 | 95 | 98 | 4.048 | 104 | 70% | 3.255 | 2.770 | 3,4% | 2,8% |
| Madrid | 3 | 21.807 | 332 | 95 | 98 | 4.048 | 104 | 70% | 3.255 | 2.770 | 3,4% | 2,8% |
| CBD | 1 | 4.120 | 20 | 24 | 24 | 5.558 | 31 | 14% | 0.145 | 0.045 | 0,6% | 0,1% |
| Madrid Centro (M30) | 1 | 6.759 | 110 | 32 | 33 | 4.315 | 32 | 100% | 1.456 | 1.427 | 4,5% | 4,4% |
| Gran Madrid | 1 | 10.928 | 202 | 39 | 40 | 3.314 | 41 | 72% | 1.654 | 1.298 | 4,2% | 3,5% |
| Logística | 1 | 25.694 | 0 | 16 | 17 | 638 | 23 | 100% | 1.815 | 1.018 | 11,1% | 7,5% |
| Madrid | 1 | 25.694 | 0 | 16 | 17 | 638 | 23 | 100% | 1.815 | 1.018 | 11,1% | 7,5% |
| Total activos operativos | 4 | 47.501 | 332 | 112 | 115 | 2.204 | 127 | 86% | 5.070 | 3.788 | 4,5% | 3,6% |
| REHABILITACIONES | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 4 | 40.088 | 711 | 95 | 98 | 2.100 | 127 | | | | | |
| Madrid | 4 | 40.088 | 711 | 95 | 98 | 2.100 | 127 | | | | | |
| CBD | 1 | 4.236 | 42 | 19 | 19 | 4.070 | 25 | | | | | |
| Madrid Centro (M30) | - | - | - | - | - | - | - | | | | | |
| Gran Madrid | 3 | 35.852 | 669 | 77 | 79 | 1.868 | 102 | | | | | |
| Logística | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | | | | | |
| Madrid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 | | | | | |
| Total Rehabilitaciones | 4 | 40.088 | 711 | 95 | 98 | 2.100 | 127 | | | | | |
| Total Cartera | 8 | 87.589 | 1.043 | 207 | 213 | 2.204 | 253 | | | | | |

Notas: (1) Incluye únicamente plazas de aparcamiento subterráneas; la cifra no incluye otros tipos de aparcamiento en superficie ni aparcamiento para motos; (2) Ajustado por plazas de aparcamiento; (3) Valoración más reciente + precio de adquisición.

> CARTERA DE ACTIVOS LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: Habana
 Fecha de adquisición: Dic'18
 Ubicación: Madrid CBD
 SBA: 4.300 m²
 Plazas de aparcamiento: 65
 Estrategia: Rehabilitación integral

- **Edificio de oficinas exento** ubicado en el CBD prime de Madrid, con plantas amplias de 1.000 m² aprox.
- Adquirido **un 40% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Potencial de revalorización considerable** mediante una rehabilitación integral, que incluye la obtención de certificaciones LEED y WELL Oro.
- Obras de rehabilitación en curso.
- **Alto grado de interés recibido por parte de potenciales inquilinos.**



OFICINAS

Nombre: Botanic²
 Fecha de adquisición: Ene'19
 Ubicación: Madrid A2/M30
 SBA: 9.462 m²
 Plazas de aparcamiento: 212
 Estrategia: Rehabilitación parcial

- **Edificio de oficinas prominente**, situado en el submercado A2/M30 de Madrid, con excelente visibilidad.
- Adquirido **un 10% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Potencial de revalorización considerable** mediante el reposicionamiento. Se prevé la obtención de certificaciones LEED Platino y WELL Oro.
- Inicio de las obras de rehabilitación, una vez finalizados los contratos de arrendamiento.
- Proyecto reforzado con medidas preventivas de seguridad y Covid.
- **Alto grado de interés recibido por parte de potenciales inquilinos.**



OFICINAS

Nombre: Cristalia
 Fecha de adquisición: Ene'19
 Ubicación: Madrid CDN
 SBA: 10.928 m²
 Plazas de aparcamiento: 202
 Estrategia: Captación de nuevos inquilinos y renegociación de contratos existentes

- Edificio de oficinas exento, ubicado en el submercado de Campo de las Naciones de Madrid, un parque empresarial **muy demandado** que cuenta con inquilinos de gran solvencia.
- Edificio muy eficiente con certificación LEED Oro y plantas diáfanos, sin columnas, de 1.400 m².
- Adquirido **un 20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Potencial de revalorización atractivo** mediante la renegociación de contratos de alquiler vigentes y la captación de nuevos inquilinos para el espacio vacío. **Parcialmente ocupado** (72%) por una de las campañas de seguros más importantes del mundo. Nuevo contrato de arrendamiento firmado con una compañía del sector TMT.
- Se han implementado medidas de seguridad COVID para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral.



OFICINAS

Nombre: M. Molina
 Fecha de adquisición: Dic'18-Feb'19
 Ubicación: Madrid CBD
 SBA: 4.122 m²
 Plazas de aparcamiento: 24
 Estrategia: Propiedad única

- **Edificio de oficinas exento**, ubicado en el CBD prime de Madrid, con amplias plantas de 1.000 m² aprox.
- Adquirido **un 30% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Transacción compleja**, con una estructura de múltiples propietarios. **Rehabilitación por plantas** finalizado.
- La estrategia de creación de valor incluye la **consolidación de la propiedad única. Negociaciones en curso para el resto de la propiedad.**
- Se han implementado medidas de seguridad COVID para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral.

Notas: (1) Fuente: Datos de operaciones comparables de CBRE Research a febrero de 2020; Árima para datos de la cartera. Los activos de Árima incluyen el precio de adquisición y el capex previsto, es decir, la inversión total;
 (2) América pasa a denominarse Botanic por razones comerciales

> CARTERA DE ACTIVOS LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: Ramírez de Arellano
 Fecha de adquisición: Jun'19
 Ubicación: Inner Madrid (M30)
 SBA: 6.759 m²
 Plazas de aparcamiento: 110
 Estrategia: Renegociación

- Edificio de oficinas exento, ubicado en el consolidado submercado madrileño de Avenida de América-Torrelaguna.
- Adquirido a un precio **en línea con operaciones de mercado comparables**⁽¹⁾.
- Edificio de gran eficiencia, con certificación BREEAM "Muy bueno" y plantas flexibles y sin columnas de más de 1.000 m².
- **Ocupado en su totalidad** por un reconocido inquilino y gran potencial de reinversión a través de subarrendamiento a medio plazo.
- Se han implementado medidas de seguridad COVID para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral.



OFICINAS

Nombre: Cadenza²
 Fecha de adquisición: Dic'19
 Ubicación: Madrid CDN
 SBA: 14.500 m²
 Plazas de aparcamiento: 196
 Estrategia: Rehabilitación integral

- **Edificio de oficinas prominente**, ubicado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones, junto a la nueva sede de 35.000 m² de ING.
- Adquirido **un 20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**⁽¹⁾.
- **Excelente visibilidad**, grandes plantas (2.865 m²) y zonas comunes con mucho potencial.
- **Potencial de revalorización considerable**, mediante una rehabilitación integral, que incluye la obtención de certificaciones LEED y WELL ORO.
- La rehabilitación actualmente en curso.
- Proyecto reforzado con medidas preventivas de seguridad y Covid.



OFICINAS

Nombre: Manoteras
 Fecha de adquisición: Jun'20³
 Ubicación: Las Tablas/Manoteras
 SBA: 11.962 m²
 Plazas de aparcamiento: 245
 Estrategia: Rehabilitación integral

- Edificio de oficinas exento situado en Manoteras, considerada la extensión de la Castellana en Madrid. Conexiones excelentes de transporte público y red de autopistas.
- Plantas grandes, luminosas y altamente eficientes (2.000 m²) y zonas comunes con gran potencial
- Operación fuera de mercado de un edificio de oficinas Clase A en Madrid, adquirido con un importante descuento de mercado
- Anteproyecto preliminar completado, con obras de renovación que se espera que finalicen en H2 2022. Certificación LEED Platinum y WELL Gold prevista.



LOGÍSTICA

Nombre: Guadalix
 Fecha de adquisición: Abr'19
 Ubicación: Madrid (2nd ring)
 SBA: 25.694 m²
 Muelles de carga: 29
 Estrategia: Renegociación

- **Nave logística prime** ubicada en San Agustín de Guadalix, un consolidado polígono industrial situado 30 km al norte de Madrid, con **excelentes accesos**.
- Adquirido **un 20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**⁽¹⁾.
- Nave refrigerada **de alta rentabilidad** con un **contrato de alquiler a largo plazo**, adquirido muy por debajo del coste de reposición.
- La estrategia de generación de valor incluye la reconversión a largo plazo de la ocupación del edificio para mejorar la liquidez y la hipotecabilidad.
- El inquilino ha experimentado un gran volumen de actividad durante el Estado de Alarma.

Notas: **(1)** Fuente: Datos de operaciones comparables de CBRE Research a febrero de 2020. Los activos de Árima incluyen el precio de adquisición y el capex previsto, es decir, la inversión total; **(2)** LS7 pasa a denominarse Cadenza por razones comerciales; **(3)** Contrato privado de llave en mano efectuado en junio 2020. Está previsto que el edificio se complete y entregue antes de diciembre de 2022.

> GESTIÓN ACTIVA

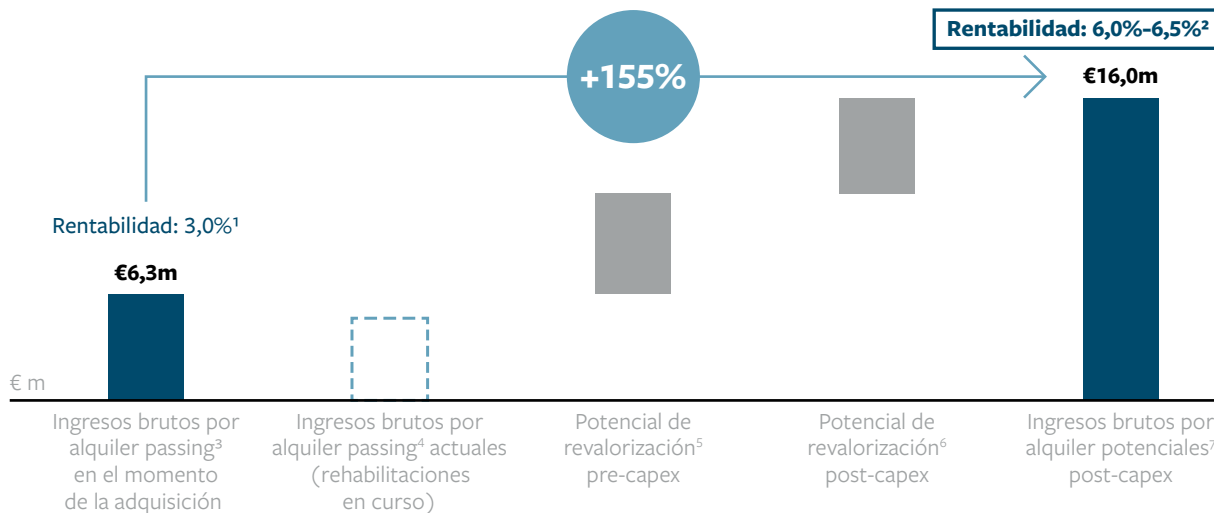


> GESTIÓN ACTIVA POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN DE LA CARTERA

POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN CONSIDERABLE EN LOS PRÓXIMOS 2-3 AÑOS POR MEDIO DE UNA GESTIÓN ACTIVA DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

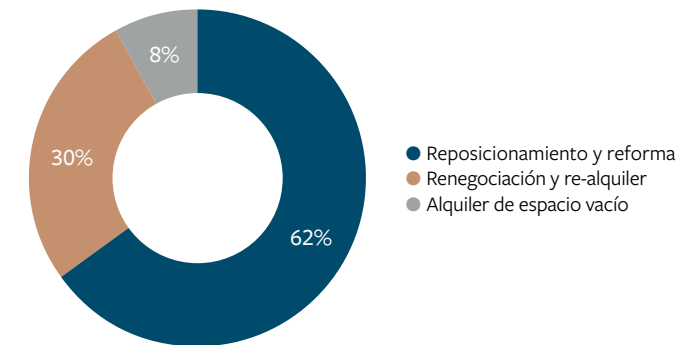
Actualización de COVID-19: incertidumbre a corto plazo pero confianza en la oportunidad a largo plazo. Sigue habiendo un potencial de revalorización sustancial a pesar de que las rentas esperadas se revisan a la baja en base a nuestro enfoque conservador.

> CARTERA ACTUAL - EVOLUCIÓN PREVISTA DE LOS INGRESOS BRUTOS POR ALQUILER (A LOS NIVELES DE RENTA ACTUALES DE MERCADO)



PALANCAS DE CREACIÓN DE VALOR

> POR GAV



Notas: (1) Rentabilidad bruta passing definida como rentas brutas passing sobre el precio de adquisición total de la cartera; (2) Rentabilidad sobre el coste definida como ingresos brutos por alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto); (3) Renta bruta anual; (4) Los inmuebles que se están rehabilitando actualmente incluyen Botanic, LS7 y Habana; (5) Incluye revisiones (mark-to-market) de rentas actuales y el alquiler de espacio vacío; (6) Aumento de los alquileres previsto como consecuencia de inversiones en capex; (7) Ingresos brutos por alquiler previstos tras materializar el potencial de revalorización y los efectos de la inversión en capex

> GESTIÓN ACTIVA PLAN DE GESTIÓN

PLAN DE GESTIÓN INMOBILIARIA DISEÑADO PARA CAPTAR DEMANDA DE CLASE A Y MEJORAR LA EXPERIENCIA DE LOS INQUILINOS

Situación Covid-19: se esperan algunos retrasos, pero las entregas siguen previstas para 2021

→ El plan de gestión inmobiliaria y rehabilitación avanza según lo previsto.

→ Los inmuebles siguen distintas **estrategias para la creación de valor añadido.**

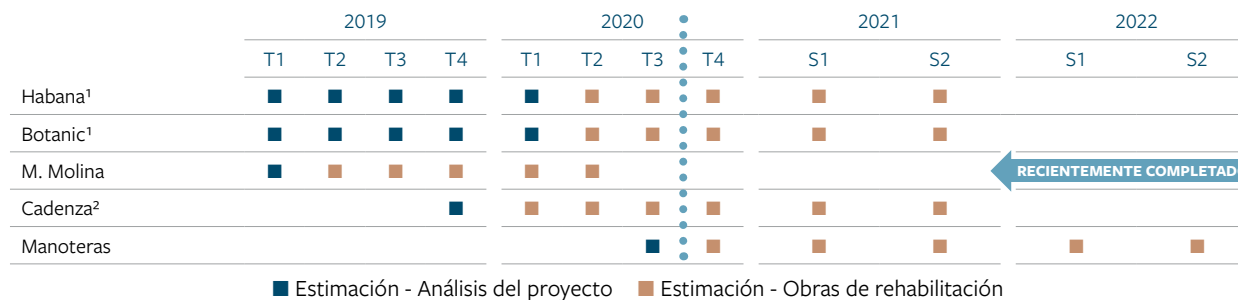
→ Combinación de distintas estrategias para conseguir una **cartera equilibrada con un importante potencial de revalorización.**

→ Se espera que los proyectos de **rehabilitación** parcial e integral mejoren la calidad de los inmuebles y permitan materializar el potencial aumento de renta en su área de influencia.

→ **Alquiler de espacio vacío**, renegociación y **maximización de la ocupación.**

→ **Innovación y tecnología:** fasis en eficiencia y servicios.

> PLAN DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y REHABILITACIÓN



> ESTRATEGIA DE CREACIÓN DE VALOR



Notas: (1) América pasa a denominarse Botanic por razones comerciales. Los contratos de alquiler de los inmuebles Botanic y Habana se extinguieron en diciembre de 2019 y febrero de 2020, respectivamente. Las obras de rehabilitación en estos inmuebles están en marcha desde mayo de 2020; (2) LS7 pasa a denominarse Cadenza por razones comerciales; (3) Rentabilidad sobre el coste definida como ingresos brutos por alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto).

> GESTIÓN ACTIVA PROYECTOS DE REHABILITACIÓN EN CURSO

PARA CAPTAR DEMANDA DE CLASE A, A TRAVÉS DE UN ESPACIO DIFERENCIADO DE ALTA CALIDAD, MODERNO, FLEXIBLE E INTELIGENTE



HABANA
 Ubicación: Madrid CBD
 SBA: 4.300 m²
 Entrega prevista: H2 2021



BOTANIC
 Ubicación: Madrid A2/M30
 SBA: 9.462 m²
 Entrega prevista: H2 2021



CADENZA²
 Ubicación: Campo de las Naciones
 SBA: 14.500 m²
 Entrega prevista: H2 2021



MANOTERÁS
 Ubicación: Las Tablas/Manoterás
 SBA: 11.962 m²
 Entrega prevista: H2 2022

Notas: (1) Rentabilidad sobre el coste definida como ingresos brutos por alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto); (2) América pasa a denominarse Botanic por razones comerciales.

> SOSTENTABILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA



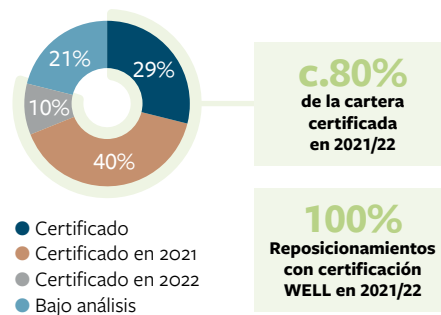
> SOSTENTABILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

COMPROMETIDOS CON UN ENTORNO SOSTENIBLE

SOSTENIBILIDAD, CALIDAD Y SALUD EN TODO LO QUE HACEMOS

- **El programa de certificación de la cartera avanza según lo previsto:**
 - Se espera que el **80% de la cartera** cuente con las certificaciones LEED/BREEAM en 2021/22
 - **100% de los proyectos de reposicionamiento** obtengan la certificación WELL
- **Participación en la evaluación de GRESB en 2020:**
 - Participación por primera vez solo 18 meses después de la salida a Bolsa
 - **Resultados por encima de lo esperado** y está en camino de ser la mejor clasificada en 2021
- **Miembro EPRA** desde su salida a Bolsa
 - **Premio BPR Most Improved**, nivel Plata
- La única inmobiliaria comercial **acreditada por RICS¹** en España

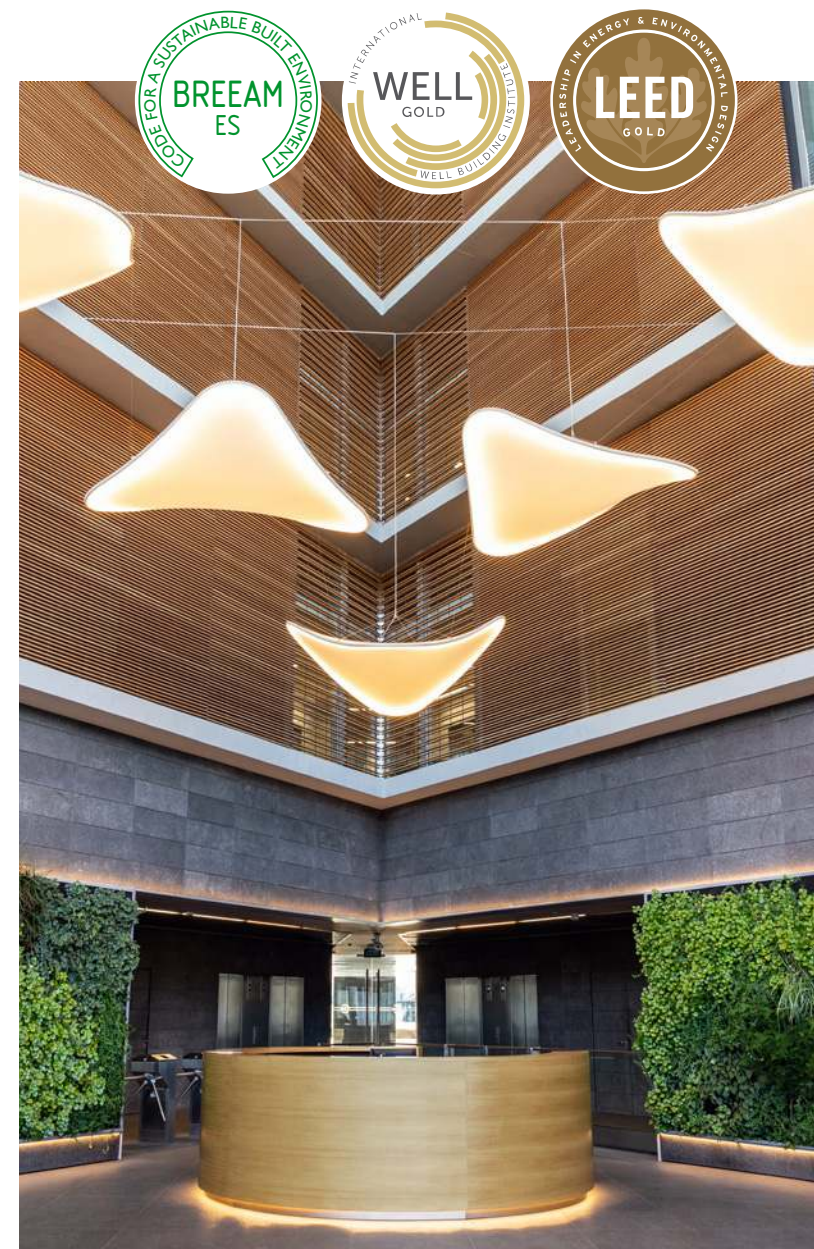
> CERTIFICACIÓN LEED/BREEAM



> HOJA DE RUTA DE LAS CERTIFICACIONES LEED, BREEAM Y WELL

| Activo | Tipo de Certificación | Certificación de Sostenibilidad | Certificación de salud y seguridad | Fecha prevista de certificación |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Cristalia | LEED Core & Shell | LEED GOLD | WELL GOLD | LEED Certified |
| Ramírez de Arellano | Breeam In-Use | BREEAM Very Good | Bajo análisis | BREEAM Certified |
| Habana | LEED Core & Shell | LEED GOLD | WELL GOLD | S2 2021 |
| Botanic | LEED Core & Shell | LEED PLATINUM | WELL GOLD | S2 2021 (Precertificado) |
| M. Molina ² | LEED | Bajo análisis | Bajo análisis | Bajo análisis |
| Guadalix | LEED/BREEAM | Bajo análisis | Bajo análisis | Bajo análisis |
| Cadenza ³ | LEED Core & Shell | LEED GOLD | WELL GOLD | S2 2021 |
| Manoterias | LEED Core & Shell | LEED PLATINUM | WELL GOLD | S2 2022 |

Notas: **(1)** Royal Institution of Chartered Surveyors; **(2)** El tipo y el estado finales dependen del porcentaje en propiedad; **(3)** LS7 pasa a denominarse Cadenza por razones comerciales



> ANEXO



> ANEXO INFORMACIÓN FINANCIERA T3 2020

> CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (IFRS)

IFRS

| Miles € (salvo que se especifique otra unidad) | 30/09/2019 | 30/09/2020 |
|--|---------------|----------------|
| Ingresos brutos por alquiler (GRI) | 3.231 | 3.820 |
| Gastos no reembolsables de inmuebles | (250) | (316) |
| Ingresos netos por alquiler (NRI) | 2.981 | 3.504 |
| Gastos generales | (2.203) | (4.610) |
| Resultado de explotación (EBITDA) | 778 | (1.106) |
| Amortización y Provisiones | (7) | (17) |
| EBIT recurrente | 771 | (1.123) |
| Gastos financieros netos | (477) | (811) |
| Impuestos | - | - |
| Beneficio neto recurrente | 294 | (1.934) |
| Variación en valor razonable de las inv. inmobiliarias | 15.033 | 8.550 |
| Otros ingresos y gastos | (46) | (4.196) |
| Beneficio neto | 15.281 | 2.420 |
| Resultado por acción (€ p.a.) | 0,02 | (0,07) |
| Resultado por acción (€ p.a.) | 1,22 | 0,09 |
| Promedio acciones ordinarias | 12.572.951 | 28.048.743 |

EPRA

| Miles € (salvo que se especifique otra unidad) | 30/09/2019 | 30/09/2020 |
|--|-------------|----------------|
| Resultado EPRA | 248 | (6.130) |
| Resultado EPRA ajustado | 261 | (1.934) |
| Resultado EPRA por acción (€ p.a.) | 0,02 | (0,22) |
| Resultado EPRA por acción ajustado (€ p.a.) | 0,02 | (0,07) |

> BALANCE CONSOLIDADO

IFRS

| Miles € (salvo que se especifique otra unidad) | 30/09/2019 | 30/09/2020 |
|--|----------------|----------------|
| Activos no corrientes | 176.758 | 256.520 |
| Inmovilizado material | 125 | 208 |
| Inversiones inmobiliarias | 175.566 | 255.420 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 1.067 | 892 |
| Activos corrientes | 42.437 | 151.936 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.597 | 6.839 |
| Periodificaciones a corto plazo | 156 | 341 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 39.684 | 144.756 |
| Patrimonio neto | 149.257 | 298.339 |
| Capital social | 140.063 | 284.294 |
| Prima de emisión | - | 5.769 |
| Reservas | (4.233) | 5.447 |
| Acciones en patrimonio propias | (487) | (7.545) |
| Resultados acumulados | 15.281 | 2.420 |
| Otros | - | 7.954 |
| Pasivos | 69.938 | 110.117 |
| Pasivos no corrientes | 67.461 | 106.329 |
| Deudas con entidades de crédito | 64.928 | 103.972 |
| Instrumentos financieros derivados | 1.367 | 1.446 |
| Otros | 1.166 | 911 |
| Pasivos Corrientes | 2.477 | 3.788 |
| Deudas con entidades de crédito | 159 | 158 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 2.318 | 3.630 |
| Número de acciones, al final del período | 13.955.463 | 27.561.928 |

> AVISO LEGAL

El presente documento lo ha elaborado Árima Real Estate Socimi, S.A. (la «Sociedad») con carácter meramente informativo y no constituye una información regulada o susceptible de ser registrada o sometida a control previo por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no es un folleto ni implica oferta o recomendación de inversión.

El presente documento incluye un resumen de la información auditada y no auditada. Los datos financieros y operativos, así como los relativos a las adquisiciones que se han llevado a cabo, que se incluyen en la presentación corresponden a los que figuran en la contabilidad y los registros internos de la Sociedad. Puede que dicha información haya sido sometida a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por un auditor o un tercero independiente. Por tanto, esta información podría modificarse o actualizarse en el futuro.

La información que aquí se recoge se ha obtenido de fuentes que Árima considera fiables, si bien Árima no declara ni garantiza que dichos datos sean completos o precisos, en especial los facilitados por terceros. Ni la Sociedad ni sus asesores legales o sus representantes aseguran la integridad, la imparcialidad o la precisión de la información

o las opiniones que aquí se incluyen. Además, declinan toda responsabilidad, por conducta inadecuada o negligencia, con respecto a los daños y perjuicios o las pérdidas que pudieran derivarse del uso del presente documento o su contenido. El análisis interno no ha sido sometido a verificación independiente. Puede que este documento incluya afirmaciones o manifestaciones prospectivas sobre fines, expectativas o previsiones de la Sociedad o su dirección hasta su fecha de publicación. Dichas afirmaciones y manifestaciones prospectivas o previsiones son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos de rentabilidad de cara al futuro. Además, están supeditadas a riesgos, incertidumbres y otros factores desconocidos o que no se tuvieron en cuenta en el momento de elaboración y publicación del presente documento y que podrían ocasionar que los resultados, el rendimiento o los logros que efectivamente se registren difieran sustancialmente de los que expresa o implícitamente formulan tales afirmaciones prospectivas.

La Sociedad no se compromete en ninguna circunstancia a actualizar o publicar revisiones de la información que aquí se incluye o a facilitar datos adicionales. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes legales asumen responsabilidad alguna por

las posibles imprecisiones con respecto a la realidad de las estimaciones, las previsiones o los cálculos prospectivos que aquí se exponen. El presente documento no revela todos los riesgos u otras cuestiones sustanciales con respecto a la inversión en las acciones de la Sociedad. La información que se incluye en esta presentación se encuentra supeditada a toda la públicamente disponible, con la que debe entenderse de forma conjunta. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y según su exclusivo criterio acerca de sus ventajas y su idoneidad, tras recibir asesoramiento profesional o de otro tipo que pudiera requerirse o resultar adecuado, si bien no deberá invertir fundamentándose únicamente en esta presentación. Al entregar esta presentación, la Sociedad no formula asesoramiento, recomendación de compraventa o cualquier otro instrumento de negociación con respecto a las acciones o cualesquiera otros títulos o instrumentos financieros de la Sociedad.

El presente documento no constituye oferta ni invitación a adquirir o suscribir acciones, de conformidad con lo estipulado 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 sus

reglamentos de aplicación. Además, este documento no implica compraventa, oferta de canje de valores o solicitud de voto o autorización de ningún tipo en cualquier otra jurisdicción.

La provisión de este documento en otras jurisdicciones podría estar prohibida. Por tanto, los destinatarios del presente documento o aquellas personas que reciban una copia de él serán responsables de conocer y dar cumplimiento a tales restricciones. Al aceptar este documento, sus destinatarios aceptan las restricciones y las advertencias que se describen anteriormente.

Todos los elementos que se describen con anterioridad habrán de tenerse en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o formular dictámenes sobre los valores que emite la Sociedad. Se invita a tales personas o entidades a consultar todos los documentos y los datos públicos de la Sociedad registrados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad alguna con respecto a los daños y perjuicios o las pérdidas que se deriven del uso del presente documento o su contenido.



ÁRIMA

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



Nota de Prensa

La Socimi presenta resultados trimestrales muy sólidos pese al entorno de incertidumbre

Árma esquivo el Covid e incrementa sus ingresos en un 18%

- Árma percibe el 100% de sus rentas, que crecen un 18% en un trimestre marcado por la incertidumbre, gracias, entre otros factores, a su estrategia de inversión, que no apuesta por el segmento *retail* y hotelero
- Pese al complicado contexto actual y que el 50% de su cartera está en obras, Árma mantiene sus resultados en positivo, con un beneficio neto de 2,420 millones de euros
- La compañía sigue ejecutando de manera rigurosa su plan de negocio y las obras de remodelación de sus inmuebles no se han visto afectadas por la pandemia
- La compañía selecciona con detalle su pipeline y mantiene una cartera defensiva que ofrece un 155 por cien de incremento potencial en sus rentas, con unas expectativas conservadoras
- Árma reafirma su compromiso con la sostenibilidad y bienestar y financia ya el 100% de su cartera a través de préstamos verdes. Además, Árma ha sido galardonada con el *EPRA BPR Most Improved Award*, alcanzando el nivel Plata. También ha logrado superar todas las expectativas en la certificación GRESB y aspira a conseguir una excelente posición en 2021

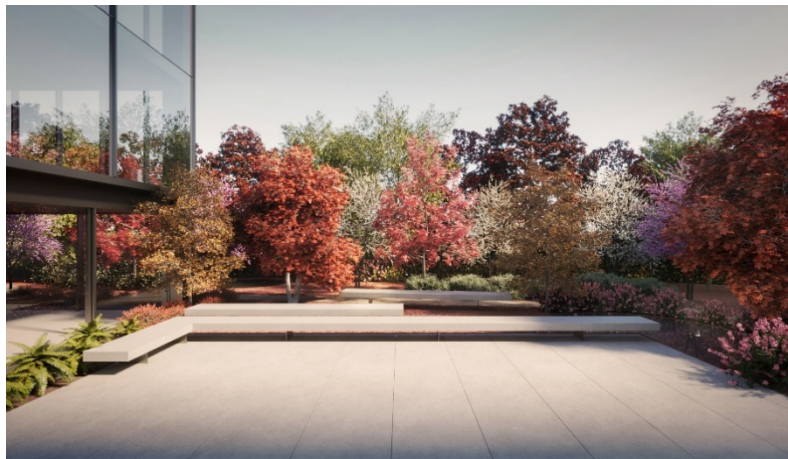


Foto: Árma. Infografía 'Botanic uno de los mejores espacios de trabajo de Europa

12 de noviembre de 2020. Árma presenta hoy sus resultados en un trimestre en el que ha logrado esquivar los efectos de la pandemia y percibir el 100 por cien de sus rentas, mostrando un incremento del 18 por ciento en sus ingresos: 3,8 millones de euros al cierre del tercer trimestre del año frente a los 3,2 del mismo periodo de 2019.

Pese al complicado contexto actual, Árma mantiene sus resultados en positivo, con un beneficio neto de 2,420 millones de euros. Todo ello teniendo en cuenta que el 50 por ciento de su cartera se encuentra en remodelación y que las plusvalías del 2020 no son comparables con las del mismo periodo del año anterior.

Se trata de unos resultados tranquilizadores en un trimestre marcado por la incertidumbre y las malas expectativas económicas. En estas circunstancias adversas, Árma ha seguido cumpliendo su plan de negocio y proseguido con las obras previstas de remodelación de más de 40.000 metros cuadrados en Madrid, cuyo avance no se ha visto impactado por la Covid-19.

Tres de los activos que actualmente se encuentran en rehabilitación, Habana, LS7 (bautizado como Cadenza) y Botanic serán entregados a finales de 2021 y Manoterás, la adquisición más reciente, hará lo propio en la segunda mitad del 2022. Cabe destacar que Botanic, un edificio singular, que contará con un jardín botánico propio y que será uno de los mejores espacios de trabajo de Europa, ha iniciado su comercialización en este trimestre.

Prudencia en un entorno incierto y difícil

En un contexto de incertidumbre y de previsiones macroeconómicas negativas, Árma ha optado por la prudencia, seleccionando con detalle su pipeline. Además, la compañía conserva una cartera defensiva, adquirida a precios muy competitivos y con gran potencial de crecimiento. Se trata de un portfolio que ofrece un 155 por ciento de incremento potencial en sus rentas, con unas expectativas conservadoras. Una estrategia que pone en valor por un lado la calidad de los activos de la compañía y por otro el compromiso de inversión del equipo de Árma con sus accionistas.

Gracias a esa prudencia, cuando se cumple un año de la última ampliación de capital, que llevó a la Socimi a triplicar el tamaño con el que se lanzó a cotizar, Árma mantiene una cómoda posición de caja de 144 millones de euros, además de un bajo nivel de apalancamiento y unas excelentes condiciones de financiación.

Sostenibilidad y bienestar claves para las oficinas del futuro

Árma reafirma su compromiso con la sostenibilidad y bienestar y, tal como había anunciado, financia ya el 100 por cien de su cartera de modo sostenible a través de préstamos verdes. Además, mantiene el objetivo a corto y medio plazo de obtener las más exigentes certificaciones de sostenibilidad y de edificios saludables del mundo, como son LEED/BREEAM, para el 80 por ciento de sus inmuebles, y el sello WELL Health & Safety para el 100 por cien de los mismos. Estas certificaciones miden aspectos relacionados con la eficiencia energética, gestión de residuos, salud, y presta especial atención a la gestión de la calidad del aire y del agua de un edificio. Aspectos todos ellos, que serán decisivos en el alquiler de oficinas en la era post-Covid

Por eso, esta estrategia que Árma aplica ya a toda su cartera y que se basa en la experiencia de más de 30 años de su equipo gestor, resulta ahora más acertada que nunca. Sus señas de identidad pasan por saber combinar el diseño de inmuebles, la máxima eficiencia en costes con los más altos estándares de calidad y bienestar.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano
Serrano, 47 - 4º Izda.
28001 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

Sobre Árma Real Estate

Árma Real Estate es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria, gestionada por un equipo directivo interno y con dedicación exclusiva, creada en 2018 con el objetivo de convertirse en la SOCIMI española de referencia en el mercado de oficinas de Madrid. La compañía está liderada por Luis María Arredondo (Presidente del Consejo de Administración) y Luis López de Herrera-Oria (Consejero Delegado), y cuenta con el mismo y prestigioso equipo gestor que llevó a Axiare Patrimonio SOCIMI al éxito.

Para más información

Estudio de Comunicación: Ana Pereira apereira@estudiodecomunicacion.com +34 647 88 39 86