



Resumen ejercicio 2021



Me complace presentar unos excelentes resultados impulsados por un buen desempeño operativo. El arrendamiento de nuestro primer proyecto de reforma, antes de su finalización y por encima de las expectativas de alquiler, avala la estrategia de Árima desde su creación. La demanda de espacios de oficinas de calidad y sostenibles se está acelerando. Árima sigue bien posicionada para satisfacer estas necesidades.

También hemos avanzado con nuevas inversiones completando una operación muy compleja con un fuerte potencial de crecimiento, demostrando así nuestra capacidad para identificar oportunidades únicas en condiciones muy adversas.

Nuestra cartera de activos ha incrementado su valor de forma muy positiva a pesar de nuestro bajo apalancamiento, demostrando nuestra capacidad para ejecutar los proyectos de acuerdo con el plan previsto. Nuestra posición sigue siendo de fortaleza, con uno de los balances más sólidos del sector. Esperamos continuar identificando nuevas oportunidades en un futuro próximo.

Luis López de Herrera-Oria
Consejero Delegado

(1) En términos comparables a 12 meses se comparan los activos de inversión a 31.12.2021 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2020; (2) En relación con el nuevo contrato de arrendamiento de Habana (4.355m²); las estimaciones de alquiler de CBRE Valuation Advisory para la valoración actual a 31 de diciembre de 2021; (3) Rendimiento sobre el coste definido como GRI post-capex dividido por la inversión total (coste de adquisición neto más capex previsto); (4) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (5) Incluyendo efectivo en bancos y crédito no dispuesto; (6) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura; (7) Árima obtuvo 85 puntos en la evaluación GRESB de 2021 frente al grupo de empresas comparables de Árima (80 puntos). La evaluación GRESB 2021 es la primera evaluación de la Compañía tras el periodo de gracia GRESB de 1 año; (8) Recomendaciones de Buenas Prácticas de Sostenibilidad de EPRA.

Resumen ejercicio 2021

DEMOSTRANDO NUESTRA CAPACIDAD PARA IDENTIFICAR OPORTUNIDADES CON GRAN POTENCIAL Y CREAR ACTIVOS ÚNICOS

- Adquisición de dos inmuebles adyacentes a P54, completando una compleja operación multipropietario fuera de mercado para crear un activo institucional muy cercano al CBD de Madrid por una inversión total de 47 millones de euros¹
- La superficie edificable del nuevo activo resultante, tras la agrupación de fincas, puede aumentar en un 20% aprox.
- Habana 100% alquilado antes de la finalización de las obras, un +8% por encima del nivel de renta que refleja la tasación³ de diciembre de 2021, logrando una reversión del +270%²
- Sólido crecimiento en nuevos alquileres, con 5.505 m² firmados en el año, logrando una reversión del +227% de media
- La crisis del COVID refuerza aún más la demanda de espacios de calidad

SÓLIDO INCREMENTO DEL VALOR DE LA CARTERA

- GAV de 343,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2021, +25% en 12 meses
- Crecimiento de la valoración del +20% en 12 meses en términos comparables⁴
- Aprox.70% del aumento de la valoración atribuido a nuestra gestión activa y nuestra disciplina en la inversión

BUENOS RESULTADOS FINANCIEROS

- EPRA NTA⁵ 11,9€/acción, +23% desde la salida a bolsa y +9% YoY
- Cobro del 100% de los alquileres; colaboración estrecha con los inquilinos para facilitar su regreso a la oficina
- GRI anualizado a Dic'21 de 5,2 millones de euros⁶
- >50% de la cartera⁷ aún en proceso de reforma, no contribuyendo todavía a la cuenta de resultados de Árima
- Beneficio neto en el periodo de 12 meses de 26,1 millones de euros y 0,94 €/acción

CARTERA CON UN IMPORTANTE POTENCIAL DE CRECIMIENTO

- Cartera única construida a través de adquisiciones selectivas, a precios competitivos y con gran potencial de creación de valor
- La cartera de proyectos de reforma avanza a buen ritmo: cuatro edificios de oficinas (50.000 m²) actualmente con obras en curso y mejoras en la nave logística para introducir energía renovable (25.694 m²)
- Un nuevo proyecto para un complejo de oficinas (11.925 m²) en Madrid
- Potencial de crecimiento orgánico: >200% de crecimiento potencial de ingresos por alquiler

BALANCE SÓLIDO PARA APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES DEL MERCADO

- Sólida posición de liquidez con cerca de 103 millones de euros de efectivo en bancos y deuda no dispuesta al final del período
- Posición de deuda neta de 16 millones de euros y un LTV neto del 4,6%
- Excelentes condiciones de financiación, con el 95% de los vencimientos a partir de 2025

ENFOQUE CONTINUO EN LA SOSTENIBILIDAD Y LA RESPONSABILIDAD SOCIAL

- 80% de la cartera provista con certificación LEED/BREEAM a corto-medio plazo
- 100% de los proyectos de reposicionamiento previstos con certificación WELL a corto-medio plazo
- 100% de la cartera totalmente financiada con préstamos verdes
- Objetivos de desarrollo sostenible establecidos en línea con la Agenda 2030 de la ONU
- 4* en el primer informe de GRESB, por encima de la media del grupo de empresas comparables⁸
- EPRA ORO y premio "MOST IMPROVED" en el primer año de reporte de métricas de EPRA sBPR⁹
- Única empresa patrimonialista acreditada por RICS¹⁰ en España




(1) Incluyendo el Capex previsto; P56 y P58 adquiridos en el cuarto trimestre de 2021; P54 adquirido en el cuarto trimestre de 2020; (2) Comparado con el nivel de renta previo de la reforma; (3) Estimaciones de alquiler de CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2021; (4) Comparación de activos de inversión en 12 meses a 31.12.2021 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2020; (5) De acuerdo con las recomendaciones de Buenas Prácticas de EPRA; (6) Se aceleran los vencimientos de los contratos de arrendamiento de P54 antes de las obras de demolición; (7) En términos de GAV; (8) Árima obtuvo 85 puntos en la evaluación GRESB de 2021 frente al grupo de empresas comparables de Árima (80 puntos). La evaluación GRESB 2021 es la primera evaluación de la Compañía tras el periodo de gracia GRESB de 1 año; (9) Recomendaciones de Buenas Prácticas de Sostenibilidad de EPRA; (10) Royal Institution of Chartered Surveyors

AVANCES RECIENTES



Pradillo: adquisición fuera de mercado, altamente compleja y con múltiples propietarios (I)

DEMOSTRANDO NUESTRA CAPACIDAD PARA IDENTIFICAR OPORTUNIDADES CON GRAN POTENCIAL

 <p>UBICACIÓN Madrid Centro</p>	 <p>FECHA ADQ. Oct'20-Sep'21</p>	 <p>ESTRATEGIA Reforma completa</p>	 <p>SBA 11.925 m²</p>	 <p>PLAZAS PARKING 180</p>	
---	--	---	--	--	---

(1) Superficie total edificable estimada tras la agrupación de fincas y reforma

Proyecto de arquitectura pendiente de definición final

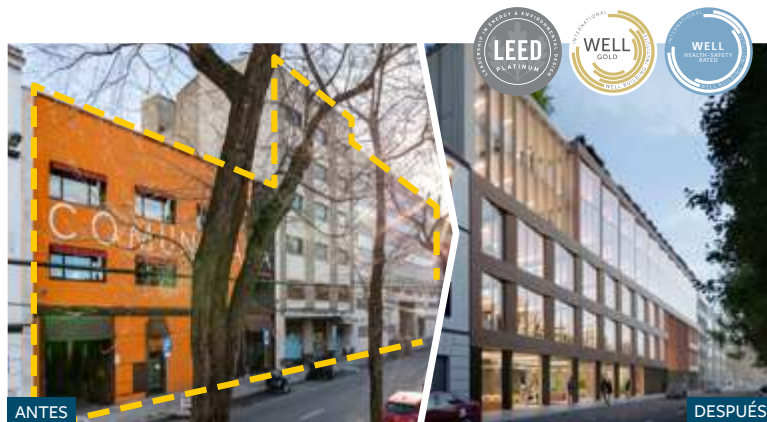
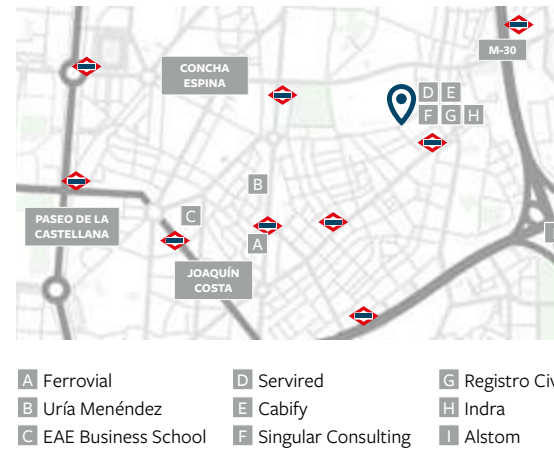
Pradillo: adquisición fuera de mercado, altamente compleja y con múltiples propietarios (II)

ADQUISICIÓN DE TRES EDIFICIOS DE OFICINAS ADYACENTES EN EL CENTRO DE MADRID CON UNA INVERSIÓN TOTAL DE 47M€¹

CLAVES DE LA ADQUISICIÓN

- Tras la adquisición de P54 en octubre de 2020 a múltiples propietarios, Árima ha completado esta compleja operación fuera de mercado con la adquisición de otros dos edificios adyacentes (P56-P58) a finales de 2021
- Con un importante potencial de crecimiento en uno de los submercados de oficinas en alza muy cerca del CBD de Madrid. Además, la agrupación de firmas permite incrementar la superficie edificable en unos 1.800 m² (≈20%)²
- En conjunto, los tres activos han supuesto un total de 21,7 millones de euros, lo que representa un valor de capital de 1.820 euros/m². Además se estiman unos costes de reforma en torno a 2.100 euros/m², con lo que la inversión total ascendería a 3.920 euros/m².
- El activo está actualmente parcialmente ocupado (59%), y se está negociando a terminación anticipada de los contratos de arrendamiento existentes
- El proyecto de arquitectura tendrá los más altos estándares de calidad de diseño, construcción y sostenibilidad
- Se estima un rendimiento sobre el coste total superior al 7%

MAPA DE LA ZONA



Proyecto de arquitectura pendiente de definición final

(1) Incluyendo capex esperado para el proyecto de reforma; (2) Aumento previsto tras la reforma y agrupación de fincas

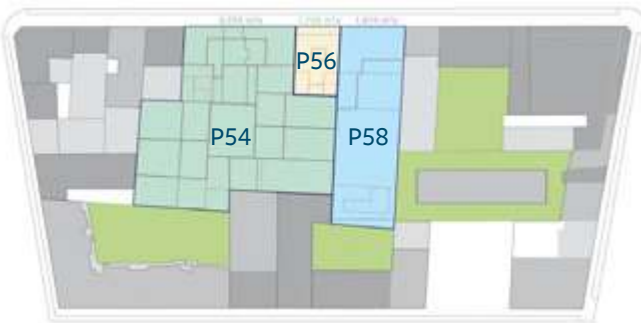


Pradillo: adquisición fuera de mercado, altamente compleja y con múltiples propietarios (III)

LA AGRUPACIÓN DE FINCAS PERMITE CREAR UN GRAN COMPLEJO DE OFICINAS MUY PRÓXIMO AL CBD DE MADRID

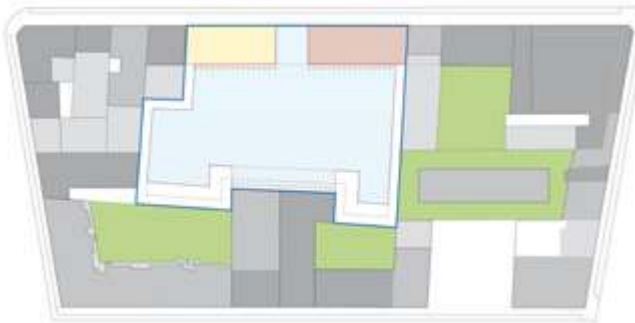
ESTADO ACTUAL

- 3 edificios y 6 naves industriales
- SBA 10.225 m²
- Sin aparcamiento subterráneo



NUEVO PROYECTO

- Dos edificios interconectados
- 12.000 m² SBA aproximadamente
- 180 plazas de parking subterráneo



- Análisis urbanístico realizado para maximizar la superficie edificable, la luz natural, la eficiencia y la calidad, además de crear un aparcamiento subterráneo
- Se estima que la superficie edificable aumente 1.800 m² (≈20%), de acuerdo con la regulación existente
- Actualmente, en proceso de revisión de propuestas de arquitectura para definir el diseño
- Obras de demolición previstas en varias fases con fecha de inicio estimada en el primer semestre de 2022

Habana: primer proyecto de reforma de Árima, alquilado antes de la finalización de las obras¹

DEMOSTRANDO NUESTRA CAPACIDAD PARA CREAR ACTIVOS ÚNICOS

ALQUILADO



HABANA 100% ALQUILADO

- Edificio seleccionado como nueva sede española del nuevo inquilino
- El acuerdo garantiza una renta anual adicional de aprox. 1,8 millones de euros
- 11 años de arrendamiento (cláusula de ruptura en el año 7) con indexación anual del IPC
- Fecha de inicio del arrendamiento: octubre'22

4.355m² DE GRAN CALIDAD CON LAS CERTIFICACIONES DE SOSTENIBILIDAD MÁS PRESTIGIOSAS

- LEED Gold previsto
- WELL Gold previsto
- WELL Health and Safety previsto
- 25% de las plazas de aparcamiento con cargadores eléctricos

UN PROYECTO QUE DEMUESTRA NUESTRA CAPACIDAD PARA IDENTIFICAR EDIFICIOS CON GRAN POTENCIAL Y TRANSFORMARLOS EN ACTIVOS ÚNICOS

- Adquisición fuera del mercado estructurada a través de un "sale and lease back"
- Adelanto del fin del contrato de arrendamiento previo para garantizar que las obras de rehabilitación pudieran comenzar una vez concedidas las licencias de construcción
- Las obras se han llevado a cabo en plena crisis de la COVID a pesar de la escasez de materiales derivados de la pandemia

HABANA

100%
alquilado

Nivel de renta
8% > Dic'21 ERV²

Rentabilidad
sobre coste total
6.4%

Reversión³
+270%

(1) Acuerdo *Head of Terms* firmado en diciembre de 2021; contrato de arrendamiento firmado en el primer trimestre de 2022; (2) Estimaciones de alquiler de CBRE Valuation Advisory a diciembre de 2021; (3) comparado con el alquiler anterior a la reforma

Guadalix: inversiones inteligentes para minimizar la huella de carbono

FUENTES DE ENERGÍAS RENOVABLES Y OPTIMIZACIÓN ENERGÉTICA

Aspectos considerados para reducir el consumo energético además de introducir fuentes de energía sostenibles:



USO DE ENERGÍAS RENOVABLES

→ El 100% de la energía producida por placas fotovoltaicas en la cubierta de la nave será consumida por el propio arrendatario

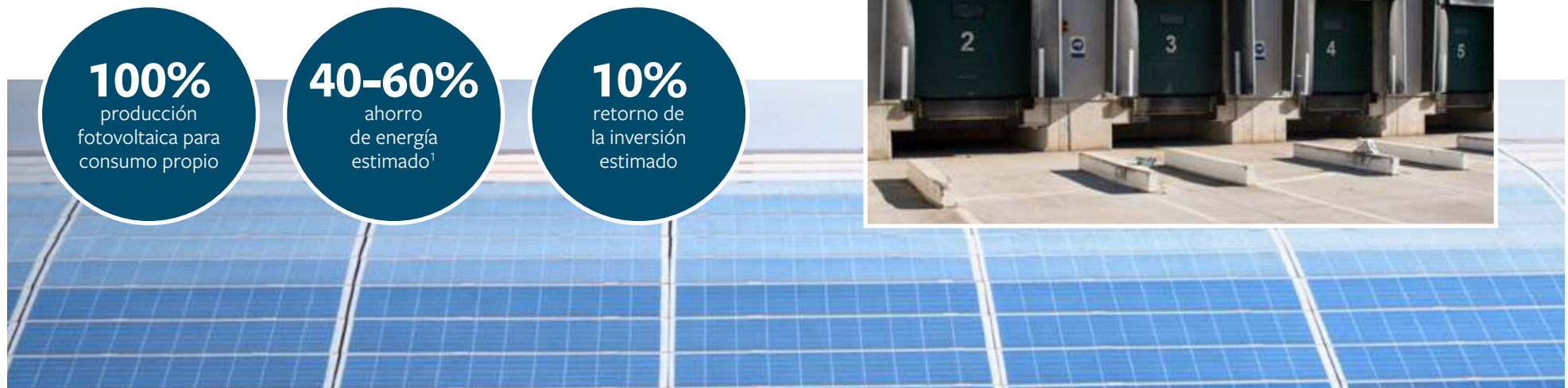


EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Instalaciones eficientes: luminarias LED y sensores de detección de presencia para regular la iluminación
- Reducción de pérdidas energéticas: muelles de carga diseñados para instalaciones frigoríficas y otras medidas de aislamiento
- Sistema de gestión digital para controlar el funcionamiento de las instalaciones y la maquinaria

→ Obras de construcción en marcha para implementar las mejoras - finalización estimada a finales de 2022

→ Alcanzado un acuerdo con el actual arrendatario que supone un retorno de la inversión muy atractivo



(1) Comparado con el consumo de energía anterior a las mejoras

Creando edificios sostenibles de un modo responsable

OBJETIVO: SER EL PRINCIPAL PROVEEDOR DE ESPACIOS DE OFICINAS SOSTENIBLES EN MADRID

CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

- Reducción de la huella de carbono a través de rehabilitaciones (frente a construcciones nuevas) y la reutilización de materiales
- Reciclaje de los residuos de obras
- Diseño de los proyectos que minimizan la huella de carbono de los activos rehabilitados

ACTIVOS REHABILITADOS Y SOSTENIBLES

- Mayor eficiencia energética y uso de fuentes de energía renovables
- Importante reducción del consumo de agua
- Reciclaje de residuos en edificios ocupados
- Instalaciones para vehículos eléctricos
- Certificaciones de sostenibilidad

IMPULSO AL PAISAJE URBANO

- Todos los activos rehabilitados cuentan con diversidad de especies en las amplias terrazas y jardines

MEDIDAS DE BIENESTAR Y MOVILIDAD URBANA

- Sistemas de filtración, purificación y control del aire en todos los activos
- Gimnasios y zonas para hacer ejercicio
- Plazas de aparcamiento para bicicletas y bicicletas Ecobike® disponibles en nuestros inmuebles para fomentar el ejercicio diario y los desplazamientos con bajas emisiones de carbono



80%-90%

reutilización de la estructura existente en nuestros proyectos

90%

residuos de obras reciclados

40%-60%

ahorro energético estimado en edificios rehabilitados¹

c.20%

de plazas de aparcamiento con estaciones de carga para vehículos eléctricos en 2022

80%

de la cartera con certificación LEED/BREEAM²

100%

de nuestros activos en reforma contarán con terrazas y jardines

c.400

árboles plantados en nuestros activos en el corto plazo

188

aparcamientos para bicicletas



RESULTADOS FINANCIEROS



Resultados financieros

▼ PRINCIPALES MÉTRICAS DE LA CUENTA DE RESULTADOS

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2020	31/12/2021
Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)	5.116	5.192
Ingresos Netos por Alquiler (NRI)	4.709	4.589
EBIT	14.133	27.274
Beneficio neto	13.091	26.125
BPA (€ p.q.)	0,47	0,94

▼ PRINCIPALES MÉTRICAS DEL BALANCE

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/20	31/12/21
Valor Bruto de los Activos (GAV) ¹	275.750	343.600
Deuda bruta	104.078	104.588
Caja y Equivalentes	129.086	88.884
Deuda neta	(25.008)	15.704
LTV Bruto	37,7%	30,4%
LTV Neto	(9,1%)	4,6%

SÓLIDOS RESULTADOS FINANCIEROS

- GAV de 343,6M€ a 31 de diciembre de 2021¹, 25% en 12 meses
- Crecimiento de la valoración del +20% 12 meses en términos comparables² y +28% sobre la inversión total, incluido el capex
- c.70% del aumento de valoración atribuido a nuestra gestión activa y disciplina en la inversión
- EPRA NTA³ 11,9 euros por acción, +23% desde la salida a bolsa y +9% en 12 meses
- Cobro del 100% de los alquileres; colaboración estrecha con los inquilinos para facilitar su regreso a la oficina
- GRI anualizado a dic'21 de 5,2 millones de euros⁴
- Beneficio neto en el periodo de 12 meses de 26,1M€ y 0,94 €/p.a.

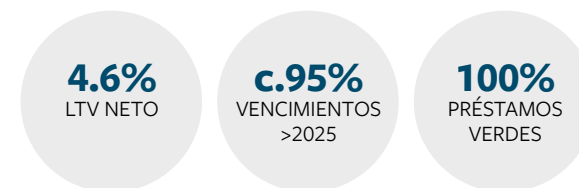
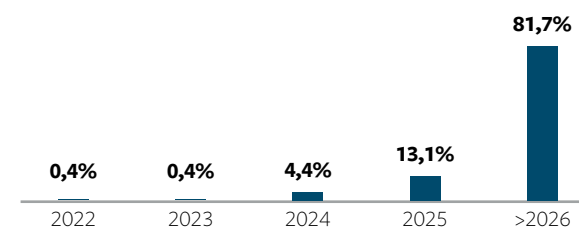
GRAN POTENCIAL DE CRECIMIENTO ORGÁNICO...

- Cartera única construida a través de adquisiciones selectivas, a precios competitivos y con gran potencial de creación de valor
- Proyectos de reforma (>50% de la cartera⁵) que avanzan a buen ritmo: 50.000 m² actualmente en reforma⁶ y mejoras en la nave logística para introducir energías renovables (25.694 m²)
- Un nuevo proyecto para un complejo de oficinas (11.925 m²) en Madrid
- Potencial de crecimiento orgánico: >200% de potencial aumento de ingresos por alquiler

... Y UN SÓLIDO BALANCE PARA SEGUIR APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES QUE EL MERCADO OFREZCA

- Sólida posición de liquidez con unos 103 millones de euros de efectivo y deuda no dispuesta en bancos a final de año
- Posición de deuda neta de 16 millones de euros y un LTV neto del 4,6%.
- Las mejores condiciones de financiación:
 - > 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos verdes
 - > 1,8% de costes *all-in*⁷ y un vencimiento medio ponderado de los préstamos de 7 años⁸
 - > c.95% de vencimiento a partir de 2025

▼ PERFIL DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA A 31.12.2021



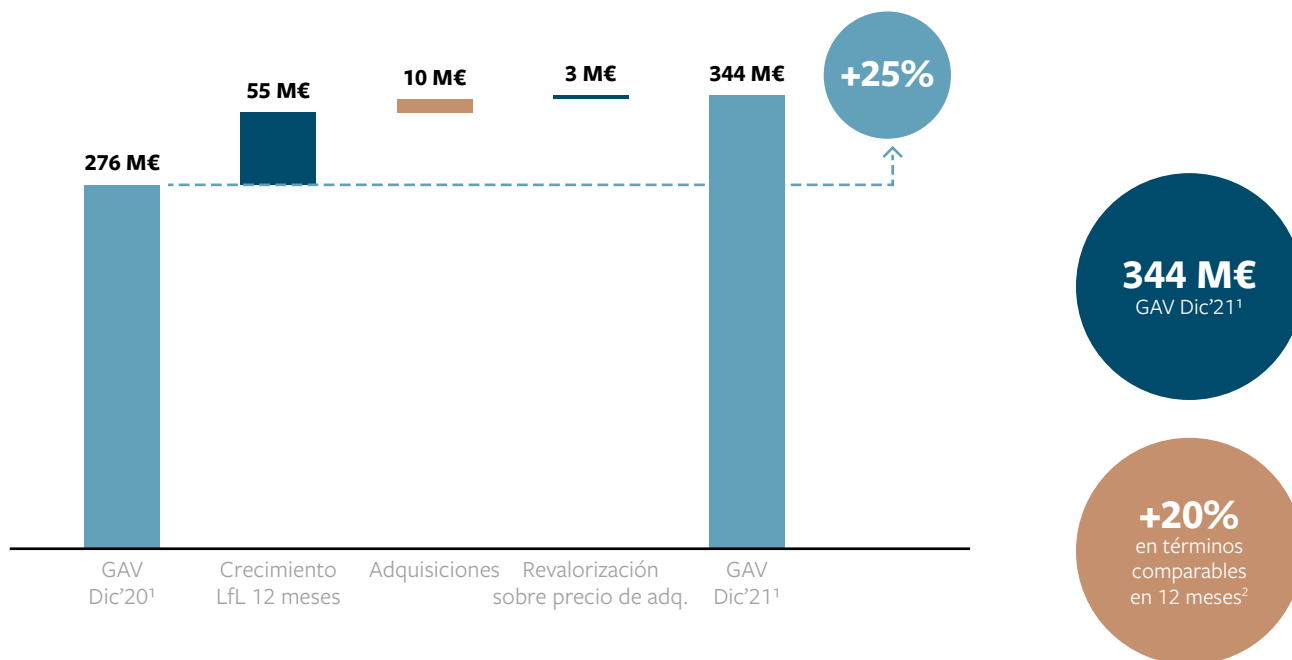
(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS); (2) Compara el valor de los activos a 31.12.2021 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2020; (3) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (4) Se aceleran los vencimientos de los contratos de P54 antes de las obras de demolición; >50% de la cartera aún en fase de rehabilitación, sin contribuir todavía a la cuenta de pérdidas y ganancias de Árima; (5) En términos de GAV; (6) Habana, Botanic, Cadenza, Dune; (7) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura; (8) En el momento de la firma de los préstamos; actualmente, el vencimiento medio ponderado de los préstamos es de 5 años

VALORACIÓN DE LA CARTERA



Crecimiento del GAV

SÓLIDO CRECIMIENTO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS,
GRACIAS A NUESTRA GESTIÓN ACTIVA Y DISCIPLINA EN LA INVERSIÓN



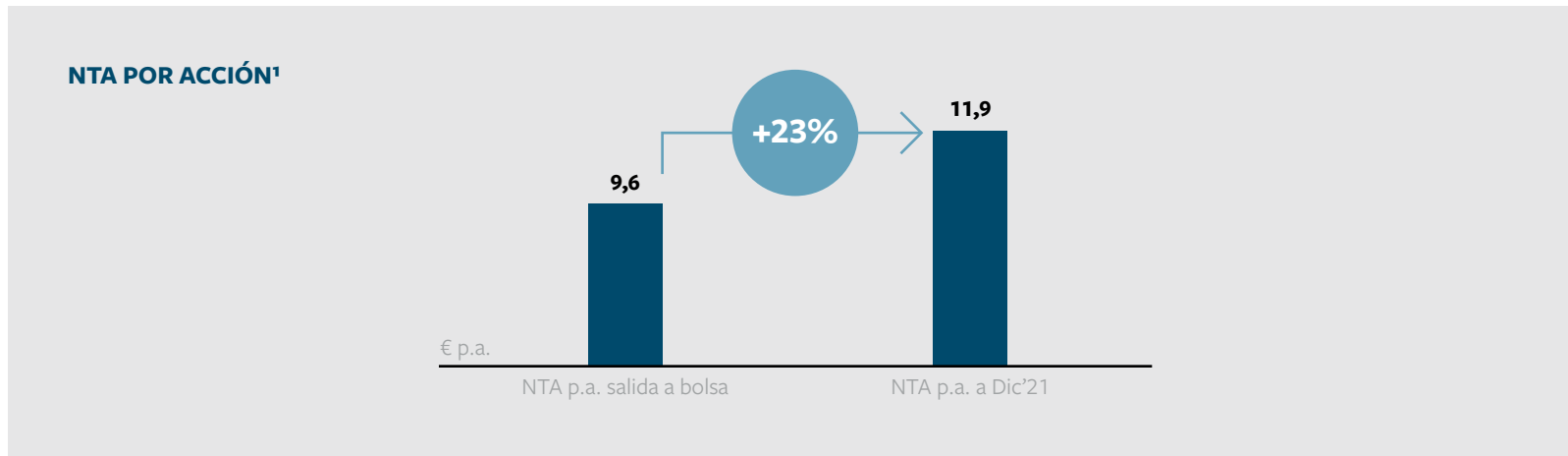
- Valor bruto de los activos (GAV) de 344 millones de euros a 31 de diciembre de 2021
- +25% de crecimiento del valor de la cartera en 12 meses y un +20% en términos comparables
- +28% de crecimiento de la valoración de la cartera sobre la inversión total (precio de adquisición más capex invertido)
- Plan de reformas en marcha:
 - > Obras de reforma en curso en 4 inmuebles de oficinas (40.000 m²)
 - > Un nuevo proyecto con finalización estimada a finales de 2024 (c.12.000 m²)

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020; (2) Compara los activos de inversión a 31.12.2021 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2020; (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración

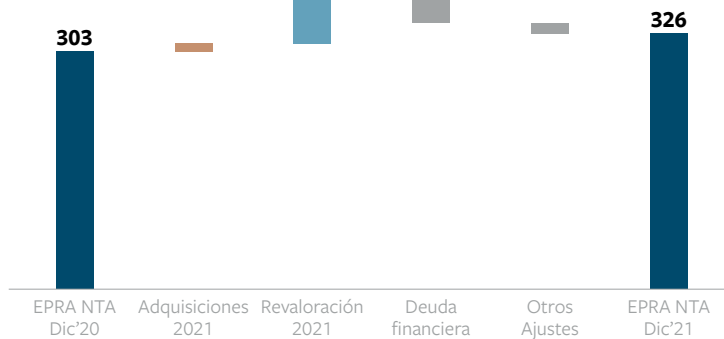


Crecimiento del NAV

CREANDO VALOR PARA EL ACCIONISTA



CASCADA DE NAV



SÓLIDO CRECIMIENTO A PESAR DE LAS DIFÍCILES CONDICIONES DEL MERCADO

- +23% de NAV p.a. desde la salida a bolsa, con 12 adquisiciones de gran valor añadido
- 99.898m² de SBA - 100% Madrid - en línea con la estrategia de inversión
- Capex pendiente alrededor de 60 millones de euros

(1) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA

EL FUTURO

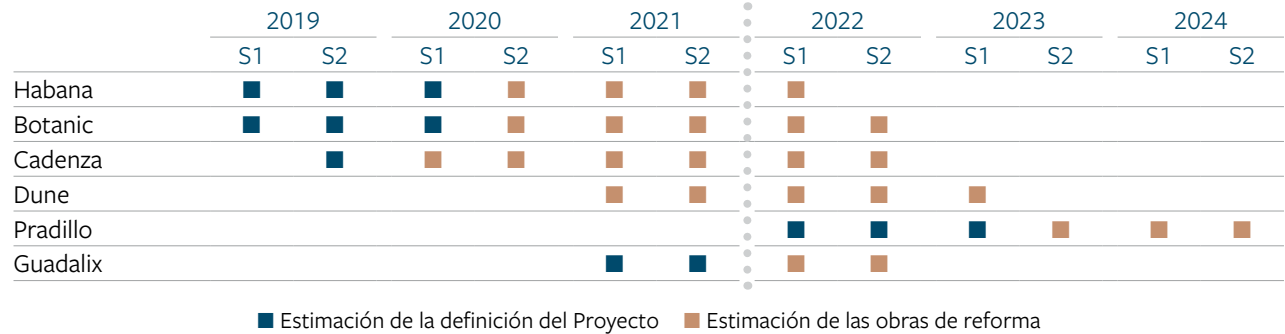


Grandes proyectos de reforma en curso

LA CARTERA PRÓXIMA A ALCANZAR SU PUNTO DE INFLEXIÓN CON LOS PRIMEROS PROYECTOS CASI FINALIZADOS

▼ Plan de reformas y gestión de activos

La cartera alcanza un punto de inflexión con la **mayoría de los activos terminando las obras de reforma en 2022/2023**, a pesar de pequeños retrasos debido a la escasez de materiales de construcción derivados de la crisis COVID



Botanic



Reforma en curso

Cadenza



Reforma en curso

Dune



Reforma en curso

Pradillo



Nuevo proyecto

Guadalix



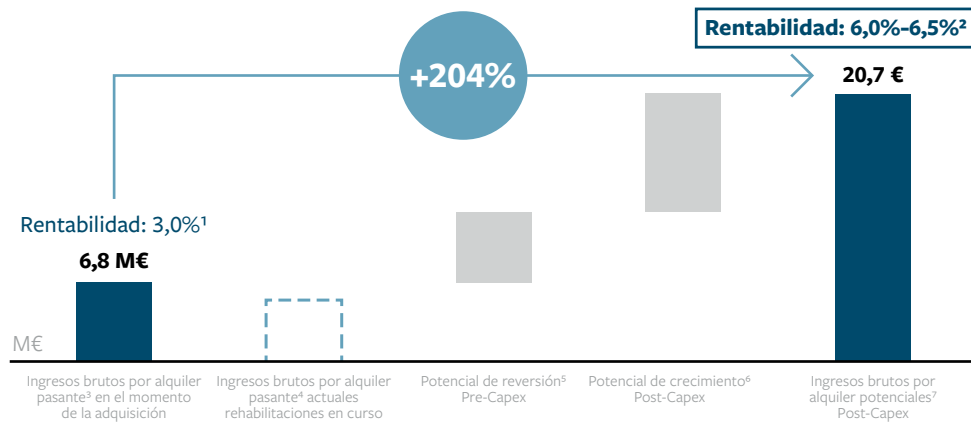
Mejoras comprometidas

c.60 M€ ESTIMADOS DE CAPEX TOTAL PENDIENTE¹

(1) Incluye las estimaciones de capex pendientes de Habana, Botanic, Cadenza y Dune, así como las estimaciones de capex de Guadalix y Pradillo

Gran potencial de revalorización y capacidad para seguir invirtiendo

CARTERA EXISTENTE CON UN ALTO POTENCIAL DE CRECIMIENTO A TRAVÉS DE LA GESTIÓN DE LOS ACTIVOS...



→ Sigue existiendo un importante recorrido en la cartera existente, incluso aplicando niveles de renta conservadores: nuestras proyecciones de alquiler se basan en la media de 15 años en los submercados pertinentes, ajustados por la calidad

... Y CAPACIDAD PARA ACOMETER NUEVAS INVERSIONES, APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES DE MERCADO QUE PUEDAN SURGIR

- Sólida posición de liquidez y de caja, y capacidad de apalancamiento de hasta el 35%-45% de LTV
- Un enfoque de inversión prudente y una cartera de nuevas inversiones muy selectiva (450M€)
- El segmento de oficinas en Madrid sigue siendo nuestro objetivo, aunque también analizamos otras oportunidades ad-hoc - principalmente en Barcelona y en el sector logístico

(1) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Rentabilidad sobre el coste definida como GRI post-CAPEX dividido por la inversión total (coste de adquisición más CAPEX previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Arrendamiento en los edificios de oficinas Habana, Botanic y Pradillo finalizados antes de las obras de remodelación; (5) Incluye la reversión a precio de mercado de los alquileres existentes y el arrendamiento de espacios vacíos; (6) Aumento previsto de los alquileres por las inversiones en CAPEX; (7) Ingresos brutos por alquileres previstos después de realizar el potencial de reversión y de crecimiento de rentas ligados a una mayor calidad tras finalizar las obras (8) Fuente: CBRE cuarto trimestre de 2021

ALTO COMPONENTE α

>50% de la cartera en reforma

YoC estimado

6,0%-6,5% vs 3,25% rentabilidad de las oficinas *prime* de Madrid⁸

LTV

4,6% con capacidad para acometer nuevas inversiones

PIPELINE

450 M€ oportunidades atractivas bajo análisis



CARTERA DE ACTIVOS



Resumen de la cartera

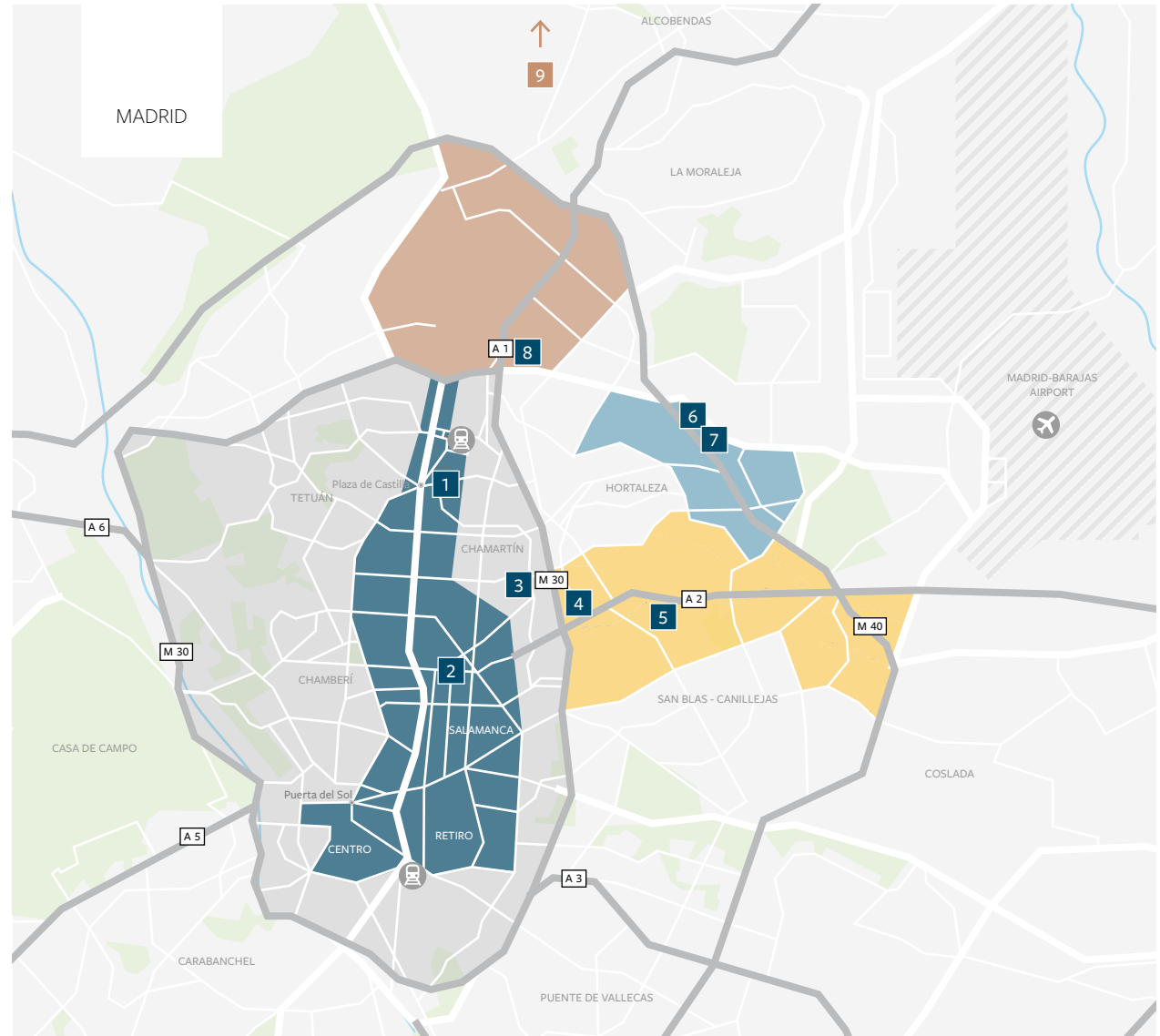
OFICINAS

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

LOGÍSTICA

- 9 Guadalix

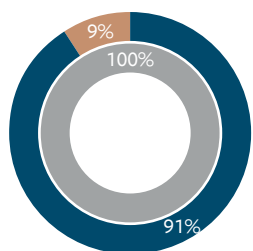
▼ GAV por sector y ubicación



Desglose de la cartera

UNA PROPUESTA ÚNICA CON UN CLARO ENFOQUE EN OFICINAS EN MADRID Y DE ALTO VALOR AÑADIDO

▼ GAV por sector y ubicación



Nuestros sectores:
● Oficinas ● Logística

Nuestra ubicación:
● Madrid

▼ Desglose de la cartera

EUR M. salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (EUR/m ²) ³	GAV ⁴ (EURM)	Tasa de Ocupación	Renta Bruta Anualizada ⁵ (EURM)	Renta Neta Anualizada (EURM)	Rentabilidad ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹												
Oficinas	3	21.720	332	95	98	4.058	107	70%	3.399	1.957	3,6%	2,7%
Madrid	3	21.720	332	95	98	4.058	107	70%	3.399	1.957	3,6%	2,7%
CBD	1	4.025	20	24	24	5.655	32	42%	0.580	0.378	2,5%	1,3%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	33	100%	1.449	1.449	4,5%	4,3%
Madrid periferia	1	10.936	202	39	40	3.312	42	61%	1.370	0.130	3,5%	2,5%
Logística	1	25.694	-	16	17	638	30	100%	1.815	1.748	11,1%	5,8%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	30	100%	1.815	1.748	11,1%	5,8%
Total activos en operación	4	47.414	332	112	115	2.205	137	86%	5.214	3.705	4,7%	3,4%
ACTIVOS EN REFORMA¹												
Oficinas	5	52.484	927	117	120	2.069	207					
Madrid	5	52.484	927	117	120	2.069	207					
CBD	1	4.355	65	19	19	3.959	37					
Madrid Centro (M30)	1	11.925	180	22	22	-	36					
Madrid periferia	3	36.204	682	77	79	1.828	134					
Logística	0	-	-	0	0	-	0					
Madrid	0	-	-	0	0	-	0					
Total reformas	5	52.484	927	117	120	2.069	207					
Total Cartera	9	99.898	1.259	229	235	2.135	344					

(1) Según las recomendaciones de EPRA, las propiedades en operación comprenden las propiedades alquiladas o en proceso de comercialización, excluyendo las remodelaciones. Las remodelaciones actuales incluyen Habana, Botanic, 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 2021. Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Ingresos por alquileres pasantes; (6) GRI anualizado a fecha de balance dividido por el GAV; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos de alquileres anualizados basados en los alquileres pasantes a la fecha del balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad

Activos en cartera (I)



OFICINAS

Nombre: Habana
 Fecha adq.: Dic'18
 Ubicación: Madrid CBD
 SBA: 4.355 m²
 Plazas Parking : 65
 Estrategia: Reforma completa
 Entrega prevista: S1 2022

- Edificio de oficinas exento situado en el CBD de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000 m²
- Importante potencial de reversión tras la reforma integral
- Certificaciones LEED y WELL GOLD previstas tras la reforma
- Contrato de arrendamiento finalizado en 2020. Obras de reforma en curso
- Las obras de reforma han continuado a pesar del confinamiento debido al Covid y la escasez de materiales de construcción
- Proyecto mejorado con medidas preventivas de COVID-19 y seguridad
- Alquilado al 100% antes de la finalización de las obras



OFICINAS

Nombre: Botanic
 Fecha adq.: Ene'19
 Ubicación: Madrid A2/M30
 SBA: 9.902 m²
 Plazas Parking : 224
 Estrategia: Reforma completa
 Entrega prevista: S2 2022

- Prominente edificio de oficinas situado en el submercado de Madrid A2/M30, con excelente visibilidad
- Importante potencial de reversión a través del reposicionamiento y el re-alquiler
- Certificaciones LEED Platinum y WELL GOLD tras la reforma
- Contrato de arrendamiento finalizado en 2020. Obras de reforma en curso
- Las obras de reforma han continuado a pesar del confinamiento debido al COVID y la escasez de materiales de construcción
- Proyecto mejorado con medidas preventivas de COVID-19 y seguridad



OFICINAS

Nombre: Cristalia
 Fecha adq.: Ene'19
 Ubicación: Madrid CDN
 SBA: 10,936 m²
 Plazas Parking : 202
 Estrategia: Arrendamiento

- Edificio de oficinas exento situado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones
- Edificio de alta eficiencia con certificación LEED GOLD y plantas en columnas de 1.400 m²
- Atractivo potencial de reversión mediante la optimización de los contratos de arrendamiento existentes y el arrendamiento de espacios vacíos
- Parcialmente ocupado a una empresa líder mundial de seguros y TMT
- Aplicadas medidas preventivas de seguridad y Covid.

Activos en cartera (II)



OFICINAS

Nombre: M. Molina
 Fecha adq.: Dic'18-Feb'19
 Ubicación: Madrid CBD
 SBA: 4.025 m²
 Plazas Parking : 20
 Estrategia: Reforma Parcial

- Edificio de oficinas exento situado en el CBD de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000m²
- Transacción compleja, con una estructura multipropiedad. Reforma de las plantas en propiedad ya completada
- Un tercio del espacio reformado se ha firmado con un margen de arrendamiento del 93%, y hay un gran interés de los inquilinos para ocupar el espacio restante
- Aplicadas medidas preventivas de seguridad y Covid



LOGÍSTICA

Nombre: Guadalix
 Fecha adq.: Abr'19
 Ubicación: Madrid (2º anillo)
 SBA: 25.694 m²
 Plazas Parking : 29
 Estrategia: Re-alquilar

- Nave logística de primer nivel situada en San Agustín de Guadalix, un polígono industrial consolidado a 30km al norte de Madrid, con excelentes accesos
- Almacén frigorífico de alto rendimiento con un contrato de arrendamiento a largo plazo, adquirido muy por debajo del coste de reposición
- Actualmente se están realizando obras de mejora para introducir fuentes de energías renovables y optimizar la eficiencia energética de las instalaciones
- Alcanzado un acuerdo con el actual inquilino que implica un retorno sobre la inversión muy atractivo
- La estrategia de creación de valor incluye también la reestructuración a más largo plazo de la ocupación de la unidad



OFICINAS

Nombre: Ramírez de Arellano
 Fecha adq.: Jun'19
 Ubicación: Madrid Centro
 SBA: 6.759 m²
 Plazas Parking : 110
 Estrategia: Re-alquilar

- Edificio de oficinas exento situado en el consolidado submercado de Avenida de América-Torrelaguna Madrid
- Edificio altamente eficiente, con una calificación BREEAM "Muy Bueno", y plantas flexibles sin columnas de más de 1.000 m²
- Totalmente ocupado con un inquilino de alta calidad, y con potencial de reversión mediante el re-alquiler a medio plazo
- Aplicadas medidas preventivas de seguridad y Covid.

Activos en cartera (III)



OFICINAS

Nombre: Cadenza
 Fecha adq.: Dic'19
 Ubicación: Madrid CDN
 SBA: 14.302 m²
 Plazas Parking: 217
 Estrategia: Reforma completa
 Entrega prevista: S2 2022

- Edificio de oficinas exento situado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones, cerca de la nueva sede de ING de 35.000 m²
- Excelente visibilidad, plantas de gran superficie (2.865 m²) y zonas comunes con gran potencial
- Importante potencial de reversión tras la finalización de las obras de reforma
- Reforma en curso
- Se esperan certificaciones LEED Oro y WELL Platino y se están aplicando medidas de prevención COVID



OFICINAS

Nombre: Dune
 Fecha adq.: Jun'20¹
 Ubicación: Las Tablas/Manoteras
 SBA: 12.000 m²
 Plazas Parking: 241
 Estrategia: Reforma completa
 Entrega prevista: S1 2023

- Proyecto llave en mano de obra nueva de un edificio exento de oficinas de clase A en el submercado de Manoteras, la ampliación del CBD madrileño
- Excelente ubicación y conexiones con el transporte público y las redes de autopistas
- Plantas amplias, luminosas y eficientes (2.000 m²), y zonas comunes con gran potencial
- Importante potencial de reversión al finalizar las obras de reforma
- Previstas las certificaciones LEED Platino y WELL GOLD como parte del proyecto de reforma



OFICINAS

Nombre: Pradillo
 Fecha adq.: Oct'20-Sep'21
 Ubicación: Madrid Centro
 SBA: 11.925 m²
 Plazas Parking: 180
 Estrategia: Reforma completa
 Entrega prevista: S2 2024

- Edificio de oficinas *prime* muy próximo al CBD de Madrid
- Compleja operación multipropietario fuera de mercado en la que se adquieren tres edificios adyacentes
- La agrupación de fincas permite además aumentar la superficie edificable
- Importante potencial de reversión tras la finalización de las obras de reforma
- Parcialmente ocupado, con negociaciones en curso para acelerar los vencimientos de los arrendamientos
- Actualmente se están revisando las propuestas de arquitectura y planificando las obras de demolición

(1) Acuerdo de llave en mano firmado en junio de 2020

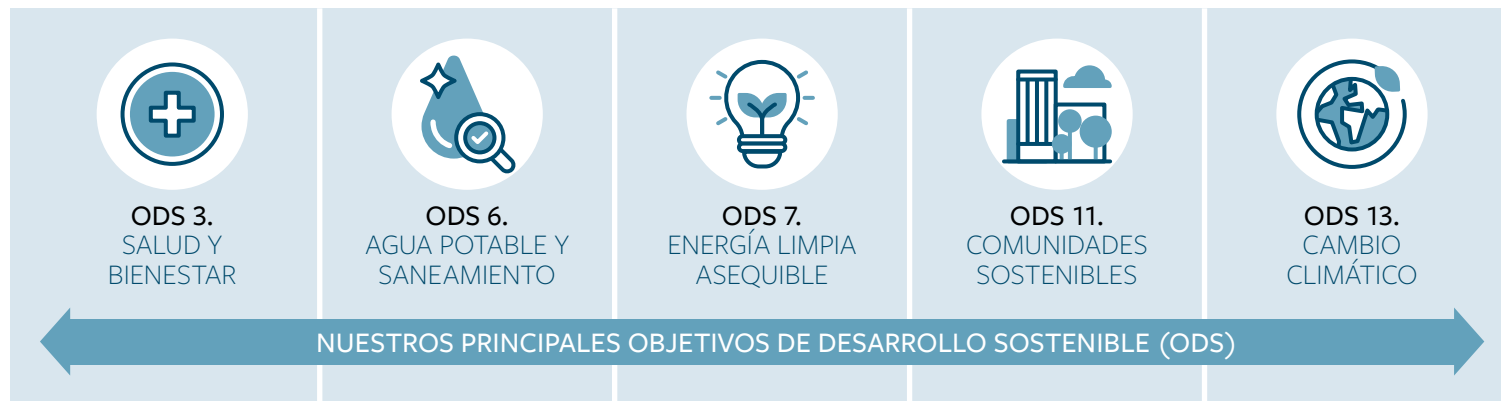
SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA



Enfoque claro sobre la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa

CREANDO UN IMPACTO SOCIAL POSITIVO Y DURADERO

▼ Enfocado en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas



El enfoque de Árima para abordar de forma proactiva los factores ambientales, sociales y de gobernanza se apoya en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

Hemos definido unos objetivos claros e identificado los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas en los que podemos tener un mayor impacto a través de nuestra actividad diaria

▼ Logros recientes

- 100% de contratos firmados con inquilinos en 2021 incluyen cláusulas verdes
- 100% de electricidad para las zonas comunes con fuentes renovables garantizadas
- 90% de inquilinos que califican de Buena o Muy Buena la experiencia en nuestros edificios de oficinas en las encuestas de satisfacción de los inquilinos
- Talleres prácticos in situ con estudiantes de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM) para conocer el trabajo realizado por nuestro equipo y colaboradores para transformar los activos en edificios de calidad y sostenibles que aporten valor a los inquilinos y al medio ambiente
- Donación de unos 65.000 euros a varias organizaciones que lideran los esfuerzos para apoyar a algunos de los grupos más vulnerables de nuestras comunidades y para promover la educación y el bienestar



Enfoque claro sobre la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa

CERTIFICACIONES ESG: 4 ESTRELLAS Y CALIFICACIÓN MUY POR ENCIMA DE LA MEDIA DE EMPRESAS COMPARABLES EN EL PRIMER INFORME DE GRESB¹

▼ Evaluación GRESB 2021



▼ Grupo de empresas comparables de Árima en GRESB²

	Árima	Empresas comparables
GAV	293 M€	4.200 M€
Años de trayectoria	3	41
Puntuación GRESB	85	80
Puntuación áreas de dirección	93%	86%
Puntuación áreas de cartera	83%	78%



(1) Tras el periodo de gracia de la GRESB (1 año); (2) El grupo de empresas comparables incluye compañías europeas centradas en el sector de las oficinas con un tamaño medio de cartera de unos 4.700 M\$, en comparación con los 300 M€ de Árima a julio de 2021



Enfoque claro sobre la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa

CERTIFICACIONES ESG: NIVEL ORO Y PREMIO “MOST IMPROVED” EN EL PRIMER AÑO DE PUBLICACIÓN DE LAS MÉTRICAS DE SOSTENIBILIDAD DE EPRA (sBPR)¹

▼ Evaluación EPRA 2021



- Primer año reportando de acuerdo a las métricas de sostenibilidad de EPRA (sBPR)
- 85% de puntuación obtenida en EPRA sBPR
- 12 medidas de rendimiento divulgadas

(1) Recomendaciones de buenas prácticas de sostenibilidad de EPRA (sBPR)

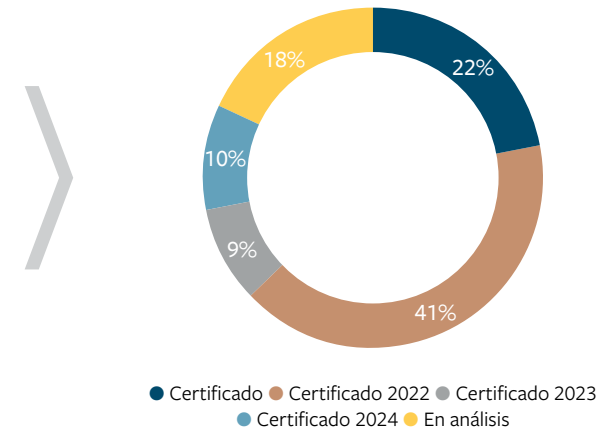


Enfoque claro en la sostenibilidad y la responsabilidad social corporativa

CERTIFICACIONES ESG: EL 80% DE TODA LA CARTERA CONTARÁ CON CERTIFICACIÓN LEED/BREEAM EN 2024

▼ Hoja de ruta para la certificación LEED, BREEAM y WELL de la cartera

Activo	Certificación de Sostenibilidad	Certificación Health-Safety	Fecha estimada certificación
Cristalia	LEED ORO	En análisis	Certificado LEED
Ramírez de Arellano	BREEAM Muy Bueno	En análisis	Certificado BREEAM
Habana	LEED ORO	WELL ORO	S1 2022
Botanic	LEED PLATINO	WELL ORO	S2 2022 ¹
Cadenza	LEED ORO	WELL PLATINO	S2 2022
Dune	LEED PLATINO	WELL ORO	S1 2023
Pradillo	LEED PLATINO	WELL ORO	S2 2024



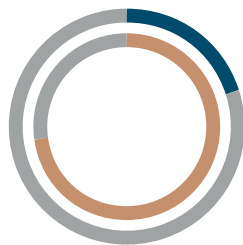
▼ Indicadores clave de sostenibilidad de la cartera

CERTIFICACIONES SOSTENIBLES



● 2020: 26%
● 2024: 80%
% cartera a certificar (BREEAM/LEED)

PRODUCCIÓN ENERGÉTICA



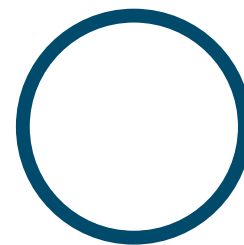
● 2020: 20%
● 2023: 73%
% cartera con instalaciones para la producción de energía renovable

ENERGÍA VERDE



● 2020: 61%
● 2023: 100%
% cartera con energía verde de fuentes renovables en las zonas comunes

EDIFICIOS ACCESIBLES



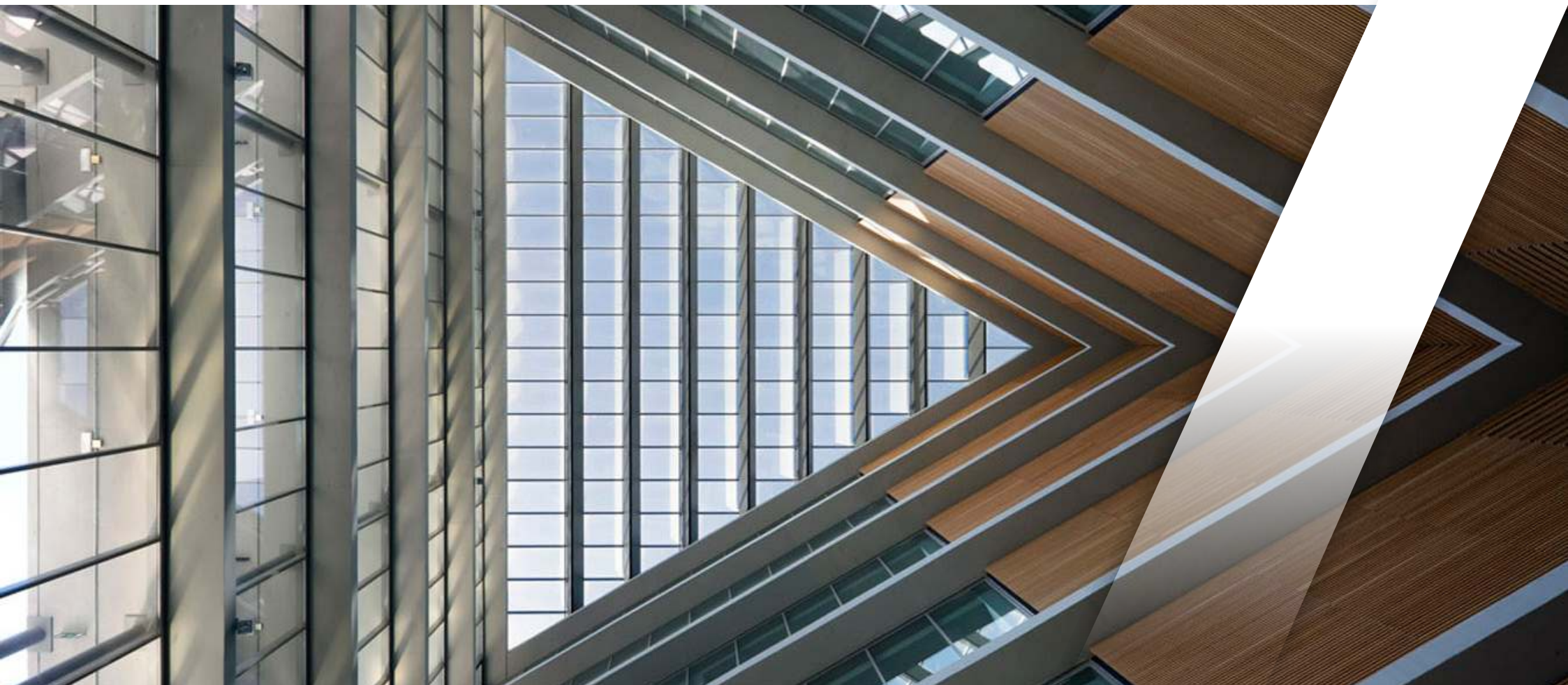
● 2020: 100%
% cartera totalmente accesible



100% de la cartera financiada con préstamos verdes

(1) Precertificado

APÉNDICE



Estados Financieros 2021

▼ Cuenta de Resultados Consolidada (IFRS)

IFRS		
M EUR (salvo que especifique otra unidad)	31/12/2020	31/12/2021
Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)	5.116	5.192
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(407)	(603)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	4.709	4.589
Gastos generales	(5.571)	(5.662)
Ingresos operativos (EBITDA)	(862)	(1.073)
Amortización y provisiones	(28)	(60)
EBIT Recurrente	(890)	(1.133)
Gastos financieros netos	(1.042)	(1.149)
Impuestos	-	-
Beneficio neto recurrente	(1.932)	(2.282)
Variación del valor razonable de los activos	15.469	28.598
Otros ingresos y gastos	(446)	(191)
Beneficio neto declarado	13.091	26.125
BPA declarado (€ p.a.)	0,47	0,94
Número medio de acciones en circulación	27.911.972	27.760.550

EPRA		
M EUR (salvo que especifique otra unidad)	31/12/2020	31/12/2021
Beneficio EPRA	(2.378)	(2.473)
Beneficio EPRA ajustado	(2.016)	(2.545)
EPRA BPA (€ p.a.)	(0,09)	(0,09)
EPRA BPA Ajustado (€ p.a.)	(0,07)	(0,09)
EPRA NTA	303.270	326.147
EPRA NTA (€ p.a.)	10,9	11,9

▼ Balance Consolidado (IFRS)

IFRS		
M EUR (salvo que especifique otra unidad)	31/12/2020	31/12/2021
Activos	414.573	440.362
Activos No Corrientes	278.59	346.572
Activos intangibles	69	218
Instalaciones y equipos	278	259
Inversiones inmobiliarias	275.750	343.600
Inversiones financieras a largo plazo	2.493	2.495
Activos Corrientes	135.983	93.790
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.530	4.518
Pagos anticipados e ingresos devengados	367	388
Efectivo y equivalentes a efectivo	129.086	88.884
Patrimonio	301.853	325.665
Capital social	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
Reservas	5.267	18.340
Acciones propias	(5.082)	(8.163)
Ganancias retenidas	13.091	26.125
Otros	(1.486)	(700)
Pasivos	112.720	114.697
Pasivo no corriente	106.485	105.933
Deuda financiera	104.039	103.978
Derivados financieros	1.486	700
Otros	960	1.255
Pasivo corriente	6.235	8.764
Deuda financiera	39	610
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.196	8.154
N.º de acciones en circulación al final del periodo	27.850.863	27.503.309

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 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 registrados 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.

ÁRIMA

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

