



ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

2024

SUSTAINABILITY REPORT



INFORME DE SOSTENIBILIDAD

2024

SUSTAINABILITY REPORT

Índice Index



Carta del Presidente del Consejo de Administración Letter from the Chairman of the Board of Directors

Carta del Presidente del Consejo de Administración8
Letter from the Chairman of the Board of Directors.....9



Panorámica At a Glance

Panorámica.....12
At a glance.....13



Cartera de Activos Property Portfolio

Introducción.....16
Introduction.....17
Cartera de activos.....20
Property portfolio.....21



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

Análisis de la materialidad.....80
Materiality analysis81
Objetivos ESG.....84
ESG objectives85
Gestión medioambiental88
Environmental management.....89
Acción social94
Social impact.....95
Gobierno corporativo112
Corporate governance.....113
Indicadores clave.....138
Key indicators.....139



Gestión de Riesgos Risk Management

Gestión de riesgos144
Risk management.....145



Indicadores de sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR150
EPRA sBPR Indicators151
Desempeño ambiental y energético154
Environmental and energy performance155
Contenidos EPRA sBPR en este informe184
EPRA sBPR Content in this report185



Anexo Appendix

Informe de revisión independiente.....192
Independent review report.....193

Advertencia legal

Este documento ha sido elaborado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) únicamente con fines informativos y la información incluida no es información regulada ni información que haya sido objeto de registro previo o control por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no ha sido objeto de verificación independiente e incluye información resumida auditada y no auditada. La información financiera y operativa incluida en la presentación, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, corresponden a los registros internos y a la contabilidad de la Sociedad. Dicha información podrá ser sometida en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o de un tercero independiente. Por lo tanto, esta información podrá ser modificada o enmendada en el futuro. La información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no declara ni garantiza que dicha información sea completa o exacta, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros. Ni la empresa ni sus asesores y representantes legales garantizan la exhaustividad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Asimismo, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por dolo o negligencia, en relación con los daños o pérdidas que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido.

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 del presente documento. Dichas manifestaciones y declaraciones prospectivas o previsiones son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos de resultados futuros. 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 difieran sustancialmente de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Bajo ninguna circunstancia la Empresa se compromete a actualizar o publicar la revisión de la información aquí incluida ni a proporcionar información adicional. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores legales o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro aquí utilizadas. La información financiera contenida en el presente documento puede incluir elementos que no están definidos en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que se consideran “medidas alternativas del rendimiento” a efectos del Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, y según se definen en las Directrices de la Autoridad Europea del Mercado de Valores sobre medidas alternativas del rendimiento, de 5 de octubre de 2015. Otras empresas pueden calcular dicha información financiera de manera diferente o pueden utilizar dichas medidas para fines diferentes a los nuestros, lo que limita la utilidad de dichas medidas como medidas comparativas. Dicha información financiera debe considerarse únicamente como complemento de la información financiera elaborada de conformidad con las NIIF-UE, y no como sustituta o superior a la misma.

El presente documento no es un folleto ni parte de un folleto ni constituye una oferta de venta ni emite una oferta o recomendación de inversión, de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado. Además, este documento

no implica ninguna oferta de compra o venta o una oferta de intercambio de valores o una solicitud de voto o autorización en cualquier otra jurisdicción. La entrega de este documento dentro de otras jurisdicciones puede estar prohibida. En consecuencia, los destinatarios de este documento o aquellas personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones. La aceptación de este documento implica la aceptación de las restricciones y advertencias anteriores. Todo lo anterior se tendrá en cuenta respecto de aquellas personas o entidades que deban tomar 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 cualesquiera daños o pérdidas derivados de la utilización de este documento o de su contenido.

Esta presentación no debe ser considerada como una recomendación por parte de la Compañía o de cualquier otra persona para suscribir o comprar valores de la Compañía. Los posibles compradores de valores de la Sociedad deben realizar su propia investigación y valoración independientes. Los valores de la Sociedad no se han registrado ni se registrarán en virtud de la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933, en su versión modificada (la “Ley de Valores de Estados Unidos”) o de las leyes de cualquier estado u otras jurisdicciones de Estados Unidos. Dichos valores no podrán ofrecerse ni venderse en Estados Unidos, salvo de forma limitada, si es que se hace, a Compradores Institucionales Cualificados (tal y como se definen en la Norma 144A de la Ley de Valores de EE.UU.) en virtud de una exención o transacción no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EE.UU. y de conformidad con las leyes de valores estatales pertinentes. Los valores de la Sociedad no se han registrado ni se registrarán en virtud de la legislación aplicable en materia de valores de ningún estado o jurisdicción de Australia, Canadá, Japón, Sudáfrica o Suiza y, salvo determinadas excepciones, no podrán ofrecerse ni venderse en Australia, Canadá, Japón, Sudáfrica o Suiza, ni a ningún nacional, residente o ciudadano de Australia, Canadá, Japón, Sudáfrica o Suiza, ni en beneficio de los mismos. La divulgación, distribución o publicación de este documento en otras jurisdicciones también puede estar restringida por ley, por lo que las personas a las que llegue este documento deberán informarse sobre dichas restricciones y respetarlas. La información contenida en el presente documento no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Sociedad pueda desear o necesitar para decidir si adquiere o no dichos valores. Este documento no revela ni los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a una inversión en los valores de la Sociedad.

El presente 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, y debe entenderse junto con, toda la información pública disponible. Toda persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y a su propio juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, tras haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no únicamente sobre la base de esta presentación. Mediante la entrega de 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.

Disclaimer

This document has been prepared by Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (the “Company”) for information purposes only and the information included is not a regulated information or information which has been subject to prior registration with or control by the Spanish National Securities Market Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*). This document has not been subject to independent verification and includes summarized audited and non-audited information. The financial and operational information included in the presentation, as well as the data on the acquisitions which have been carried out, corresponds to the internal recordings and accounting of the Company. Such information may in the future be subject to audit, limited review or any other control by an auditor or an independent third party. Therefore, this information may be modified or amended in the future. The information contained herein has been obtained from sources that Árima considers reliable, but Árima does not represent or warrant that such information is complete or accurate, in particular with respect to data provided by third parties. Neither the Company nor its legal advisors and representatives assure the completeness, impartiality or accuracy of the information or opinions included herein. In addition, they do not assume responsibilities of any kind, whether for misconduct or negligence, with regard to any damages or losses that may derive from the use of this document or its contents.

This document may include forward-looking representations or statements on purposes, expectations or forecasts of the Company or its management up to the date of release of this document. Said forward-looking representations and statements or forecasts are mere value judgments of the Company and do not imply undertakings of future performance. Additionally, they are subject to risks, uncertainties and other factors, which were unknown or not taken into account by the time this document was produced and released and which may cause such actual results, performance or achievements, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements. Under no circumstances the Company undertakes to update or release the review of the information included herein or provide additional information. Neither the Company nor any of its legal advisors or representatives assume any kind of responsibility for any possible deviations that may suffer the forward-looking estimates, forecasts or projections used herein. The financial information contained herein may include items which are not defined under the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and which are considered to be “alternative performance measures” for the purposes of Commission Delegated Regulation (EU) 2019/979 of 14 March 2019 and as defined in the European Securities Market Authority Guidelines on Alternative Performance Measures dated 5 October 2015. Other companies may calculate such financial information differently or may use such measures for different purposes than we do, limiting the usefulness of such measures as comparative measures. Such financial information must be considered only in addition to, and not as a substitute for or superior to, financial information prepared in accordance with IFRS-EU.

This document is neither a prospectus or part of a prospectus nor constitutes an offer to sell or issue a bid or recommendation for investment, in accordance with Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market. Furthermore, this document does not imply any purchase or sale bid or offer for the exchange of securities or a request

for the vote or authorization in any other jurisdiction. The delivery of this document within other jurisdictions may be forbidden. Consequently, recipients of this document or those persons receiving a copy thereof shall become responsible for being aware of, and complying with, such restrictions. By accepting this document you are accepting the foregoing restrictions and warnings. All the foregoing shall be taking into account with regard to those persons or entities which have to take decisions or issue opinions relating to the securities issued by the Company. All such persons or entities are invited to consult all public documents and information of the Company registered within the Spanish National Securities Market Commission. Neither the Company nor any of its advisors or representatives assumes any kind of responsibility for any damages or losses derived from any use of this document or its contents.

This presentation should not be considered as a recommendation by the Company or any other person to subscribe for or purchase any securities of the Company. Prospective purchasers of securities of the Company must make their own independent investigation and appraisal. The securities of the Company have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the “U.S. Securities Act”) or the laws of any state or other jurisdictions of the United States. Such securities may not be offered or sold in the United States except on a limited basis, if at all, to Qualified Institutional Buyers (as defined in Rule 144A under the US Securities Act) in reliance on an exemption from, or transaction not subject to, the registration requirements of the U.S. Securities Act and in compliance with the relevant state securities laws. The securities of the Company have not been and will not be registered under the applicable securities laws of any state or jurisdiction of Australia, Canada, Japan, South Africa or Switzerland and, subject to certain exceptions, may not be offered or sold within Australia, Canada, Japan, South Africa or Switzerland or to or for the benefit of any national, resident or citizen of Australia, Canada, Japan, South Africa or Switzerland. The release, distribution or publication of this document in other jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this document comes should inform themselves about and observe any such restrictions. The information contained herein does not purpose to be comprehensive or to contain all the information that a prospective purchaser of securities of the Company may desire or require in deciding whether or not to purchase such securities. This document discloses neither the risks nor other material issues regarding an investment in the securities of the Company.

This document discloses neither all risks nor other material issues regarding the investment on the shares of the Company. The information included in this presentation is subject to, and should be understood together with, all publicly available information. Any person acquiring shares of the Company shall do so on their own risk and judgment over the merits and suitability of the shares of the Company, after having received professional advisory or of any other kind that may be needed or appropriate but not only on the grounds of this presentation. By delivering this presentation, the Company is not providing any advisory, purchase or sale recommendation, or any other instrument of negotiation over the shares or any other securities or financial instrument of the Company.



1

**Carta del Presidente
del Consejo de Administración**
Letter from the Chairman
of the Board of Directors

Carta del Presidente del Consejo de Administración

Con motivo de la publicación de nuestro Informe de Sostenibilidad 2024, me dirijo a ustedes para agradecer su confianza y apoyo durante los últimos meses.

La trayectoria de Árima durante el pasado ejercicio ha estado significativamente marcada por la oferta pública de adquisición, lanzada el 16 de mayo por JSS Real Estate SOCIMI. Durante este período se ha compaginado la gestión activa de la cartera con la planificación de la estrategia corporativa, que comenzó con el nombramiento del nuevo Consejo de Administración en noviembre y que he tenido el honor de presidir desde entonces. Esta situación ha desembocado en unos resultados financieros dónde la cartera se mantiene estable con 359 millones de euros de valoración, la cifra de negocio experimenta un crecimiento del 21% respecto al año anterior y el EBITDA se incrementa hasta casi multiplicar por 6 la cifra de 2023. Todo ello contribuye a que el EPRA NTA, ajustado de ingresos y gastos no recurrentes, se sitúe en 10,7€ por acción.

Nuestra solidez financiera, apoyada en un nivel de endeudamiento bajo que se sitúa al cierre de 2024 en un 26,3% y en un coste financiero *all-in* del 2,9%, nos permite enfocar el futuro con importantes perspectivas de crecimiento. La fusión inversa de Árima y JSS Real Estate SOCIMI, que finalizará durante 2025, dará lugar a una compañía robusta, con un valor de activos combinado de 579 millones de euros según las valoraciones independientes a 31 de diciembre del pasado año. Las sinergias previstas permitirán generar eficiencias, situando la rentabilidad esperada de la cartera en operación en un 6,8% sobre la inversión total.

Estas oportunidades de crecimiento estarán siempre alineadas con la cultura *ESG* del Grupo. La estrategia de sostenibilidad, que se lleva desarrollando desde la salida a bolsa de la compañía, mantiene a Árima a la cabeza del sector en cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. Durante 2024 hemos logrado un hito de especial relevancia, al lograr obtener las 5 estrellas en la prestigiosa evaluación GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*). Este reconocimiento, el máximo que otorga el organismo, valora el desempeño del portolio y la labor gestora del equipo a nivel corporativo.

La trayectoria de Árima ha estado significativamente marcada por la oferta pública de adquisición durante el pasado ejercicio y se ha compaginado la gestión activa de la cartera con la planificación de la estrategia corporativa

Adicionalmente, mantenemos el Oro de acuerdo con la EPRA sBRP (guía de mejores prácticas en sostenibilidad de la *European Public Real Estate Association*) respecto a nuestro previo Informe Anual, premiando nuestro compromiso con la transparencia. En cuanto a la cartera, nuestro portolio en explotación cuenta con certificaciones LEED/BREEAM, además de ostentar categoría A o B a nivel de certificación de eficiencia energética.

Este enfoque transversal de la sostenibilidad también se traslada a nuestros proyectos de reforma, 2 edificios de oficinas que suman una superficie bruta alquilable de 25.600 m². Ambos incorporan todas las técnicas y materiales necesarios para reducir la huella de carbono embebido durante la fase de construcción y minimizar el impacto medioambiental una vez en operación.

Continuaremos trabajando para garantizar el crecimiento sostenible del patrimonio del Grupo Árima, velando por sus intereses y reforzados por la confianza que nuestros accionistas depositan en nosotros.

Reciban un cordial saludo,

José María Rodríguez-Ponga Linares
Presidente del Consejo de Administración

Letter from the Chairman of the Board of Directors

On the occasion of the issuance of our 2024 Sustainability Report, I would like to express my gratitude for your trust and support over the past few months.

During 2024, Árima's performance was significantly marked by the takeover bid launched by JSS Real Estate SOCIMI on May 16th. This year, we combined the active management of our portfolio with the formulation of our corporate strategy, that began with the appointment of the new Board of Directors in November – which I have had the honour of chairing since then. As a result, the company has delivered solid financial results: the portfolio remains stable with a valuation of €359 million, revenue rose by 21% year-on-year, and EBITDA increased to nearly six times the 2023 figure. These factors have driven the EPRA NTA, adjusted for non-recurring income and expenses, to reach €10.7 per share.

Our financial strength, supported by a low net loan to value – standing at 26.3% at of the end of 2024 – and an all-in financing cost of 2.9%, enables us to look to the future with strong growth potential. The reverse merger between Árima and JSS Real Estate SOCIMI, set to be completed during 2025, will result in a robust company with combined assets valued at €579 million, according to independent valuations as of December 31 of last year. The anticipated synergies will generate efficiencies, positioning the expected yield of the operating portfolio at 6.8% on total investment.

These growth drivers are fully aligned with the Group's ESG culture. The sustainability strategy, developed since the company's IPO, continues to position Árima as a leader in environmental, social, and corporate governance matters. In 2024, we achieved a particularly significant milestone by earning the highest 5-star rating in the prestigious GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) assessment. This recognition, the highest awarded by the organization, highlights both the performance of our portfolio and the management team's work at the corporate level. In addition, we have retained the Gold rating under the EPRA sBPR (European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practices Recommendations) in relation to our previous Annual Report, reflecting our ongoing commitment to transparency. Regarding

Árima's performance was significantly shaped by the takeover bid this year and we combined the active management of our portfolio with the formulation of our corporate strategy

the portfolio, our operating assets are certified under LEED/BREEAM standards and hold A or B energy performance certificates.

This comprehensive approach to sustainability also extends to our refurbishment projects – two office buildings with a combined gross leasable area of 25,600 sqm. Both developments incorporate all necessary techniques and materials to reduce embodied carbon during the construction phase and to minimize environmental impact once in operation.

We will continue working to ensure the sustainable growth of Árima Group's assets, always safeguarding your interests and strengthened by the trust our shareholders place in us.

Yours faithfully,

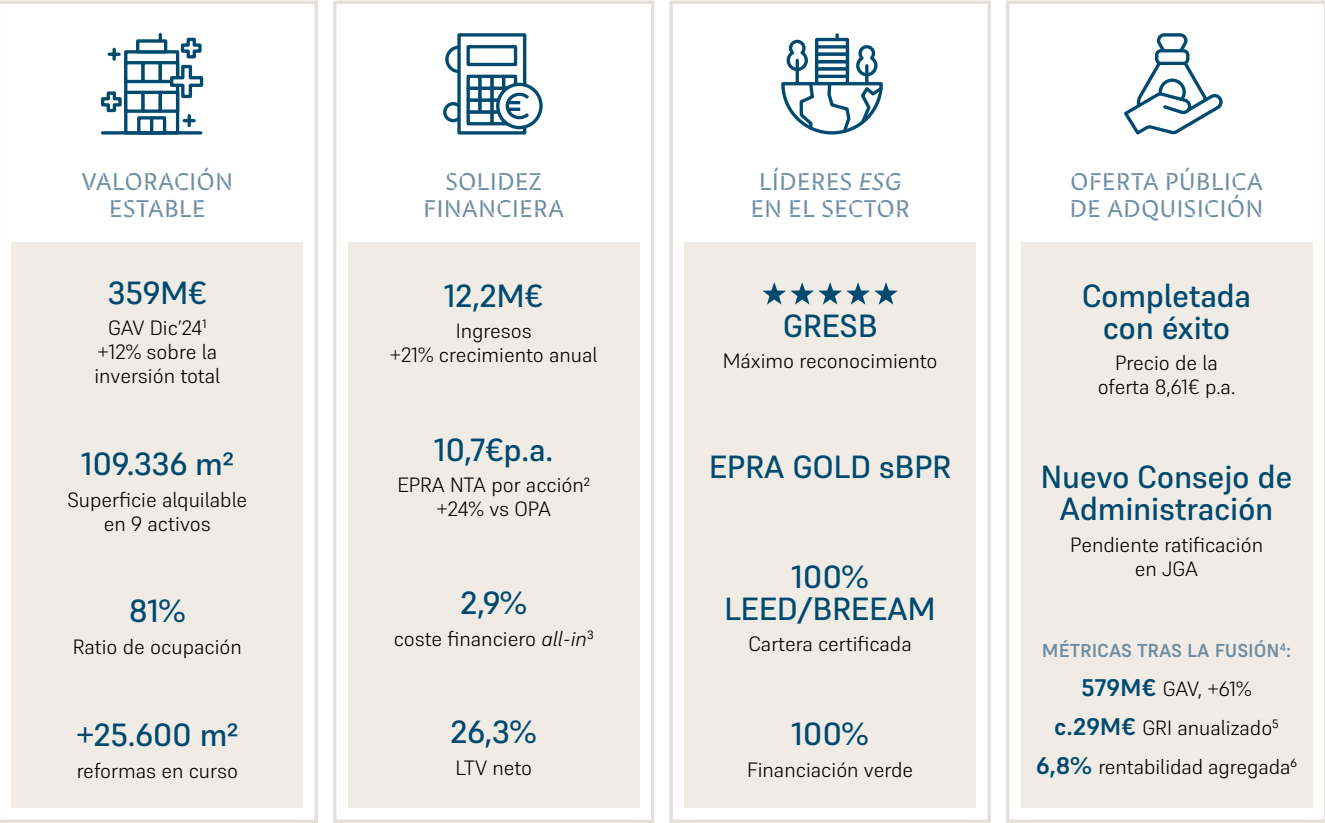
José María Rodríguez-Ponga Linares
Chairman of the Board of Directors



2

Panorámica
At a Glance

Panorámica



3

Cartera de Activos Property Portfolio

Introducción
Introduction

Cartera de activos
Property portfolio

Introducción

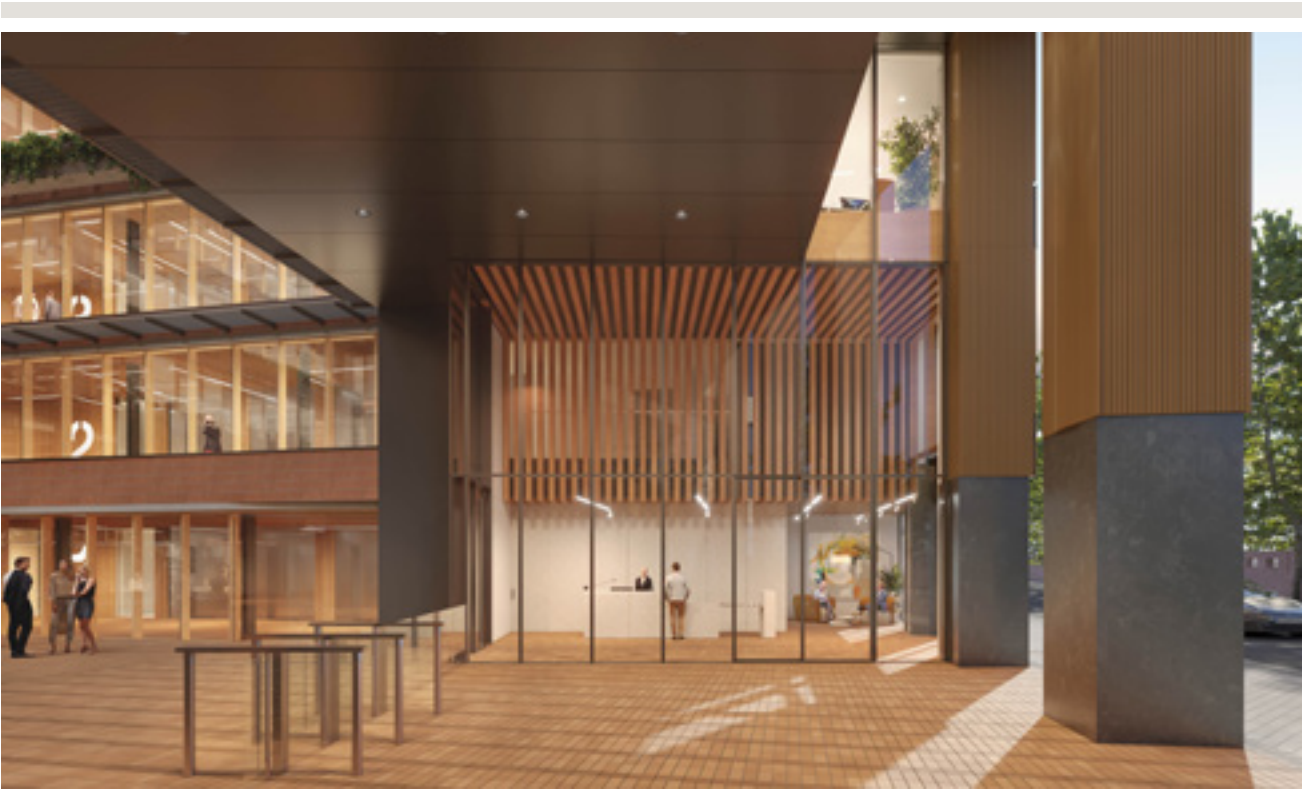
El equipo de Árima trabaja con un objetivo de creación de valor para los accionistas a partir de proyectos transformadores y sostenibles. Para ello, se analizan e identifican los activos adecuados en zonas con potencial, y se trabaja para transformarlos, con excelentes certificaciones ambientales y una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

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

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

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

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



Introduction

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

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

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

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

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

PRINCIPALES INDICADORES 2024¹



9 activos
8 edificios de oficinas
1 nave logística



109.336 m²
SBA total



359,3 M€
Valor bruto de los activos



+25.600 m²
Reformas en curso

KEY INDICATORS 2024¹



9 assets
8 office buildings,
1 logistics warehouse



109,336 sqm
Total GLA



€359.3M
Gross asset value



+25,600 sqm
Ongoing redevelopments

(1) No se incluye el acuerdo de opción de compra firmado a finales de 2023 para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid por el que se realizó un pago anticipado de 2,1 millones de euros al firmar el acuerdo. El importe restante se pagará una vez que el inmueble se quede vacío (previsto 2025).

(1) It does not include the purchase option agreement signed at the end of 2023 for the acquisition of an office asset in Madrid for which an advance payment of EUR 2.1 million was made when the agreement was signed. The remaining amount will be paid once the property is vacant (expected in 2025).

	Activos (#)	SBA (m²)	Parking (plazas) ²	Precio adquisición (M EUR)	Coste adquisición (M EUR)	Precio Adq. (€/sqm) ³	GAV ⁴ (M EUR)	Ratio ocupación	GRI Anualizado ⁵ (€'000)	NRI Anualizado (€'000)	Rentabilidad bruta ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN ¹												
Oficinas	6	58.040	1.119	181	186	2.721	244	73%	10.008	8.871	5,4%	3,6%
Madrid	6	58.040	1.119	181	186	2.721	244	73%	10.008	8.871	5,4%	3,6%
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	46	100%	2.045	2.045	10,8%	4,5%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	413	62	64	2.725	60	100%	3.380	3.086	5,3%	5,1%
Madrid periferia	3	35.403	641	100	103	2.567	138	55%	4.583	3.740	4,4%	2,7%
Logístico	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	1.950	1.950	11,5%	6,3%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	1.950	1.950	11,5%	6,3%
Total activos en explotación	7	83.734	1.119	197	203	2.082	275	81%	11.958	10.821	5,9%	3,9%

ACTIVOS EN REFORMA							
Oficinas	2	25.602	524	46	46	1.439	84
Madrid	2	25.602	524	46	46	1.439	84
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Madrid Centro (M30)	1	12.760	283	22	22	2.117	57
Madrid periferia	1	12.842	241	24	24	899	27
Logístico	-	-	-	-	-	-	-
Total activos en reforma	2	25.602	524	46	46	1.439	84

Total cartera	9	109.336	1.643	243	249	1.943	359
---------------	---	---------	-------	-----	-----	-------	-----

A cierre del ejercicio 2024, la cartera de Árima está compuesta por 9 activos de los cuales ocho son edificios de oficinas y uno logístico. Se trata de activos de clase A o en proceso de serlo, el 100% ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital. Árima ostenta la propiedad del 100% de estos activos⁸.

La superficie bruta alquilable de la cartera en 2024 es 109,336 m². La suma de la superficie de los activos de oficinas asciende a un total de 83.642 m² y 1.643 plazas de aparcamiento, mientras que el activo logístico se extiende en 25.694 m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación media de la cartera a 31 de diciembre de 2024 se sitúa en un 81%. De los activos en explotación, Árima mantiene control operacional

sobre un activo de oficinas y las zonas comunes de otro activo de oficinas. Sobre el resto de los activos en explotación (tanto de oficinas como logístico) no se tiene control operacional.

A finales del ejercicio 2024, el valor de los activos de Árima se ha situado en 359,3 millones de euros⁸, experimentado un crecimiento del +12% sobre la inversión total. El valor de la cartera se mantiene resiliente gracias a la calidad de los edificios. Esta valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory, bajo hipótesis de precios de mercado a 31 de diciembre de 2024, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

EURm, unless specified	Assets (#)	GLA (sqm)	Parking (slots) ²	Acquisition Price (€'000)	Acquisition Cost (€'000)	Acq Price (€/sqm) ³	GAV ⁴	Occupancy rate	Annualised GRI ⁵ (€'000)	Annualised NRI (€'000)	Gross yield ⁶	EPRA NIY ⁷
------------------------	---------------	--------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------	-------------------	--	---------------------------	-----------------------------	--------------------------

INVESTMENT PROPERTIES ¹												
Offices	6	58,040	1,119	181	186	2,721	244	73%	10,008	8,871	5.4%	3.6%
Madrid	6	58,040	1,119	181	186	2,721	244	73%	10,008	8,871	5.4%	3.6%
CBD	1	4,356	65	19	19	3,958	46	100%	2,045	2,045	10.8%	4.5%
Inner Madrid (M30)	2	18,282	413	62	64	2,725	60	100%	3,380	3,086	5.3%	5.1%
Greater Madrid	3	35,403	641	100	103	2,567	138	55%	4,583	3,740	4.4%	2.7%
Logistics	1	25,694	-	16	17	638	31	100%	1,950	1,950	11.5%	6.3%
Madrid	1	25,694	-	16	17	638	31	100%	1,950	1,950	11.5%	6.3%
Total investment properties	7	83,734	1,119	197	203	2,082	275	81%	11,958	10,821	5.9%	3.9%

REDEVELOPMENTS							
Offices	2	25,602	524	46	46	1,439	84
Madrid	2	25,602	524	46	46	1,439	84
CBD	-	-	-	-	-	-	-
Inner Madrid (M30)	1	12,760	283	22	22	2,117	57
Greater Madrid	1	12,842	241	24	24	899	27
Logistics	-	-	-	-	-	-	-
Redevelopments	2	25,602	524	46	46	1,439	84

Total Portfolio	9	109,336	1,643	243	249	1,943	359
-----------------	---	---------	-------	-----	-----	-------	-----

At the end of 2024, Arima's portfolio comprised nine assets, including eight office buildings and one logistics warehouse. Its assets are either Grade A or in process of becoming Grade A and are all located in consolidated areas of Madrid. Árima holds 100% ownership of these assets⁸.

The gross lettable area of the portfolio in 2024 is 109,336 sqm. The office assets features 83,642 sqm and 1,643 parking spaces, while the logistics warehouse is set over 25,694 sqm and equipped with 29 loading docks. The occupancy rate for the portfolio's office properties at 31 December 2024 stands at 81%. Of the assets in operation, Árima maintains

operational control over one office asset and the common areas of another office asset. There is no operational control over the rest of the assets in operation (office and logistics).

At year-end 2024, the value of Árima's assets stood at EUR 359.3 million⁸, an increase of +12% on total investment. The value of the portfolio remains resilient thanks to the quality of the buildings. This asset valuation was carried out by CBRE Valuation Advisory, under market price assumptions as of 31 December 2024, following the standards set out in the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Red Book.

(1) Según las recomendaciones de la EPRA, los activos en explotación comprenden los inmuebles alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Dune y Pradillo; las cifras excluyen el nuevo activo de oficinas asegurado. (2) No incluye plazas para motocicletas. (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento. (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS). Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre. No incluye el nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de opción de compra, precio acordado, se espera que la adquisición se complete en 2025. (5) Renta bruta pasante "topped-up". (6) Renta bruta anualizada "topped-up" dividida por el valor de adquisición. (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como la renta pasante "topped-up", menos los gastos no recuperables de los activos, dividido por el valor bruto de mercado de los activos en propiedad. (8) No se incluye el acuerdo de opción de compra. Pago anticipado de 2,1 millones de euros abonados con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto en 2025).

(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Dune and Pradillo; numbers exclude the new office asset secured. (2) Motorcycle slots are not included in this figure. (3) Adjusted for parking. (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS). External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December, does not include the advanced payment of €2.1m made upon signing the option to purchase agreement. (5) Topped-up passing rental income. (6) Topped-up annualized GRI divided by acquisition cost. (7) As per EPRA recommendations, calculated as the annualised topped-up passing rental income, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property. (8) The purchase option agreement is not included. Advance payment of EUR 2.1 million paid with the signature of the agreement; the remaining amount to be paid with the signature of the sale-purchase agreement (expected in 2025).

Cartera de activos

OFICINAS OFFICES



1 Habana



2 Pradillo



3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 Nuevo Activo New Asset



7 Cristalia



8 Cadenza



9 Dune

LOGÍSTICO LOGISTICS



10 Guadalix

Property portfolio

OFICINAS OFFICES

- 1 Habana
- 2 Pradillo
- 3 RMA
- 4 Torrelaguna
- 5 Botanic
- 6 Nuevo Activo New Asset
- 7 Cristalia
- 8 Cadenza
- 9 Dune

Madrid CBD

Madrid Centro Central Madrid

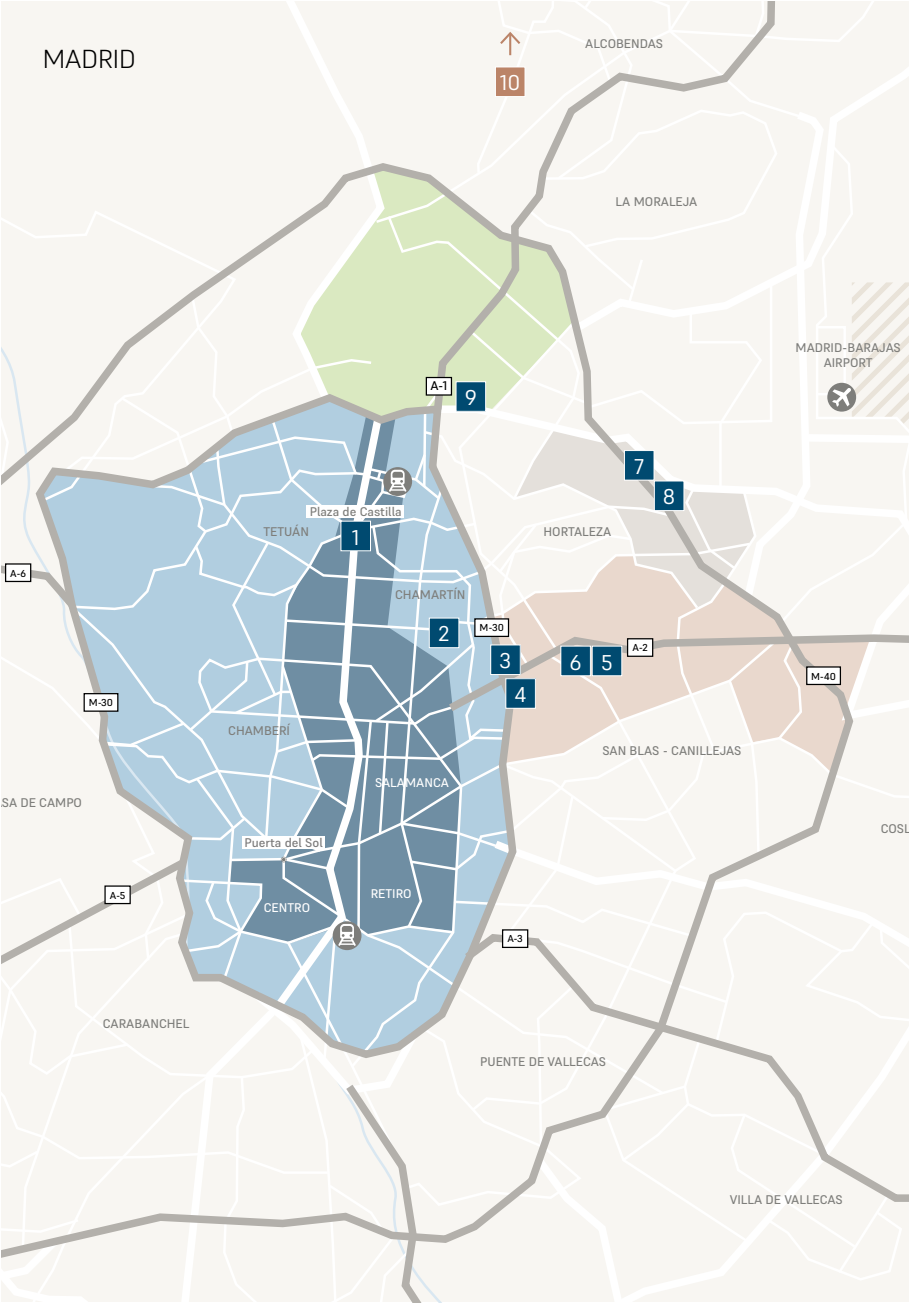
A2/M30

Campo de las Naciones

Las Tablas/Manoteras

LOGÍSTICO LOGISTICS

- 10 Guadalix



Habana

1 Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento de clase A, situado en el distrito de negocios de Madrid (CBD). El edificio cuenta con un total de 4.356 m² de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco alturas. Dispone de plantas de unos 1.000 m², una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Las obras de reforma concluyeron en 2022. Los trabajos incluyeron la redistribución de la planta, la nueva entrada al edificio, nuevas instalaciones y fachada. El proyecto de reforma fue diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con las más altas exigencias en cuestión de calidad y enfocado en la sostenibilidad. Habana cuenta con certificación de eficiencia energética grado A y las certificaciones LEED Oro, WELL Platino y WELL Health & Safety. El activo se alquiló en su totalidad a un único inquilino de primera categoría que ocupa el edificio desde finales de 2022.

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
■ Madrid CBD



SBA
4.356 m²



PLAZAS PARKING
65 (+25% eléctricas)



PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN
18,5M€



RENTABILIDAD
6-7%

DESCRIPTION

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

The property boasts excellent visibility and is ideal for housing a flagship corporate headquarters. Refurbishment works were completed at the end of 2022 and included new layout and building entrance, new fixtures and improvements to the façade. The renovation project was designed by Fenwick Iribarren architects with the highest quality standards and a focus on sustainability. Habana has achieved energy efficiency grade A certification and LEED Gold, WELL Platinum and WELL Health & Safety certifications. The entire property has been let to a single top-tier tenant, who took up occupancy in late 2022.

LOCATION

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

KEY FACTS



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
■ Madrid CBD



GLA
4,356 sqm



PARKING SPACES
65 (+25% electric)

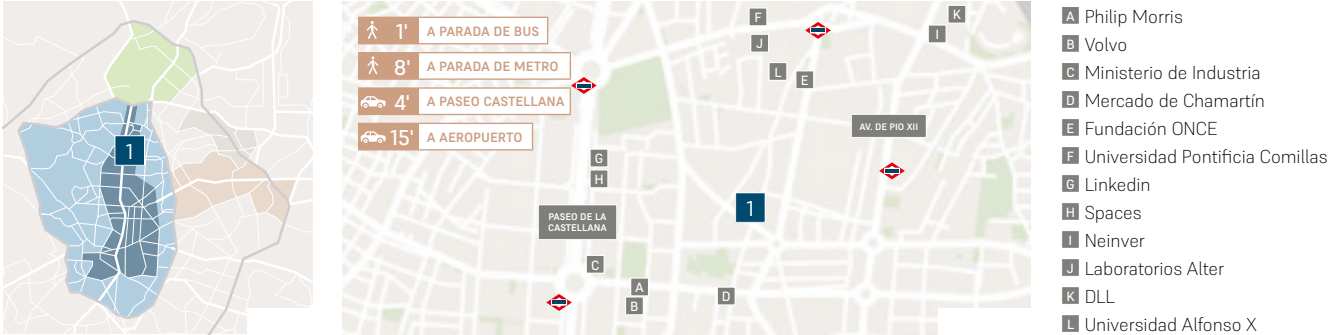


NET ACQUISITION PRICE
€18.5M



YIELD ON COST
6-7%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

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

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

Para fomentar la movilidad sostenible el edificio cuenta con un 25% de plazas habilitadas para recargar vehículos eléctricos.

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

El activo ha sido premiado con las certificaciones LEED Oro, WELL Platino y WELL Health & Safety.



SUSTAINABILITY

The property has been designed to meet the most exacting sustainability standards. It features a Krion® façade –a material that both kills bacteria and purifies air– and 90% of the workstations benefit from natural light.

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

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

To encourage sustainable mobility, 25% of parking spaces have electric charging points.

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

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



Pradillo

2 Pradillo 54-56-58, Madrid



DESCRIPCIÓN

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

Las adquisiciones comprendían un total de 10.225 m² de SBA, pero gracias a la agrupación de parcelas se logró ampliar la superficie edificable hasta los 12.760 m² y el aparcamiento hasta las 283 plazas. El diseño arquitectónico, a cargo del prestigioso estudio b720, es de estilo industrial buscando la integración en la zona. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen a finales de 2025.

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE

SECTOR
Oficinas

UBICACIÓN
Madrid Centro

SBA
12.760 m²

PLAZAS PARKING
283 (+10% eléctricas)

PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN
21,7M€

RENTABILIDAD
>7%

DESCRIPTION

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

The acquisitions cover a total GLA of 10,225 sqm and offer the possibility of combining the properties to increase the buildable area to approximately 12,760 sqm and the number of parking spaces to 283. The architectural industrial-style design, by the prestigious b720 studio, aims for harmonious integration into the neighbourhood. The refurbishment works are expected to be completed in 2025.

LOCATION

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

KEY FACTS

PROPERTY TYPE
Offices

LOCATION
Central Madrid

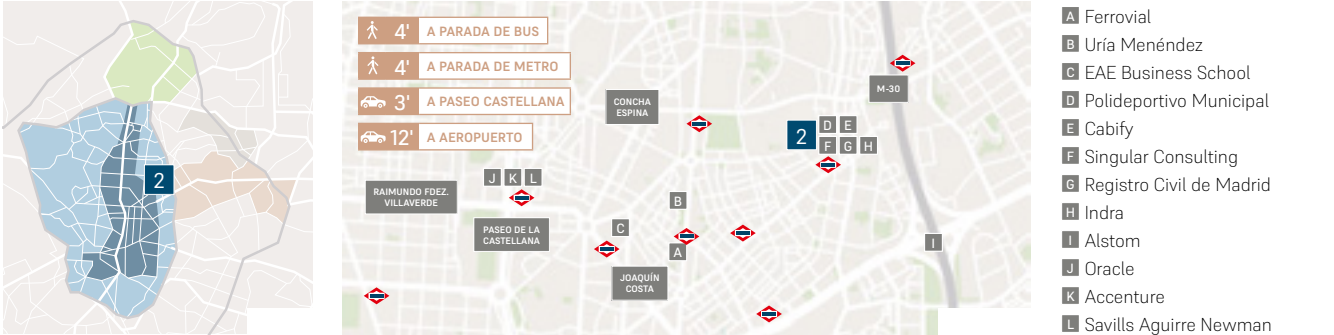
GLA
12,760 sqm

PARKING SPACES
283 (+10% electric)

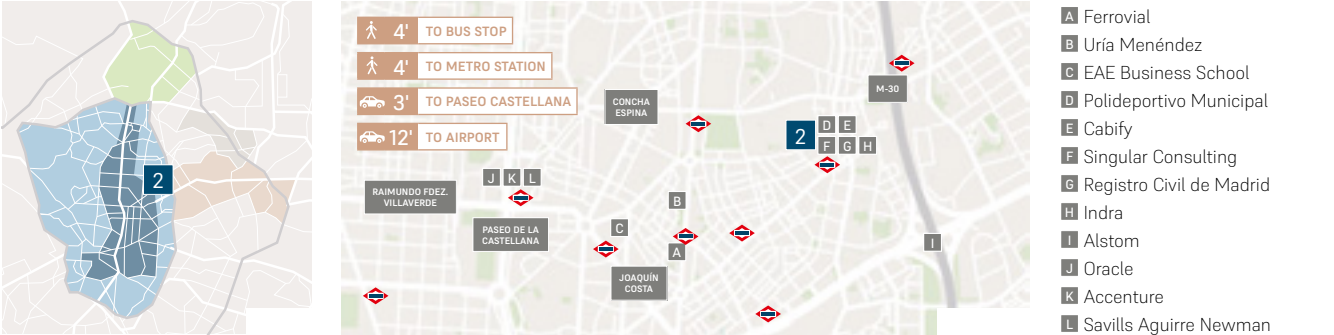
NET ACQUISITION PRICE
€21.7M

YIELD ON COST
>7%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

Durante la fase de construcción, se están realizando actuaciones para garantizar que el activo alcance los más altos niveles de eficiencia y sostenibilidad. Así, se ha contratado a un experto independiente para la realización de un estudio energético y de un análisis de ciclo de vida. Estos permitirán identificar mejoras sobre el proyecto planteado para reducir el carbono emitido durante la obra.

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

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

Se han conseguido las precertificaciones de WELL Platino y LEED Platino durante la fase de diseño y se está trabajando para obtener las certificaciones, WELL Health & Safety y Wiredscore cuando finalicen las obras.



SUSTAINABILITY

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

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

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

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

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



RMA

3 Ramírez de Arellano 21, Madrid



DESCRIPCIÓN

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

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
■ Madrid Centro



SBA
7.108 m²



PLAZAS PARKING
110 (+9% eléctricas)



PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN
32,5M€



RENTABILIDAD
≈5%

DESCRIPTION

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

LOCATION

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

KEY FACTS



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
■ Central Madrid



GLA
7,108 sqm



PARKING SPACES
110 (+9% electric)



NET ACQUISITION PRICE
€32.5M

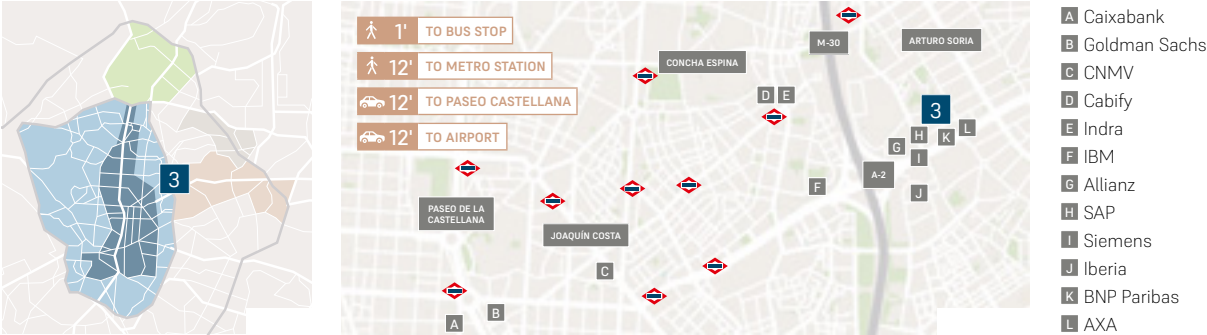


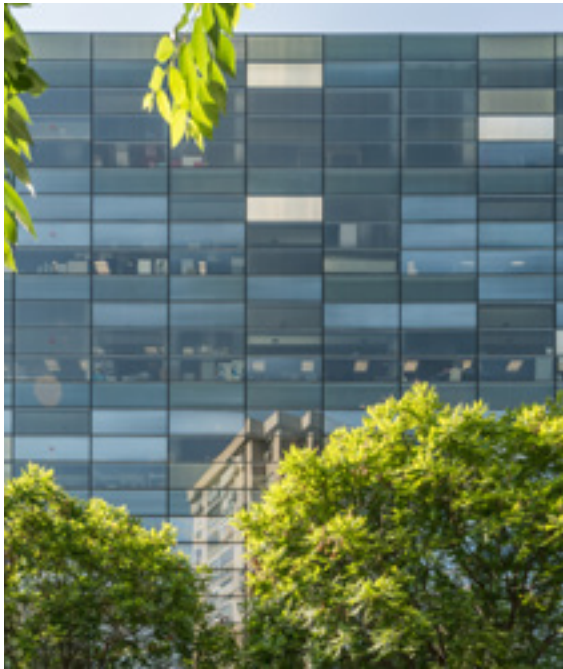
YIELD ON COST
≈5%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

La instalación solar térmica en la cubierta permite aprovechar la energía solar para generar calor para su uso en el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS). Además, en 2022 se invirtió en la puesta a punto del BMS (*Building Management System*) para adecuarlo a las necesidades de gestión actuales y poder hacer un uso más eficiente de las instalaciones.

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

El activo cuenta con la certificación BREEAM nivel "Muy bueno", renovada en 2022, lo que demuestra que, a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años, el edificio se mantiene en un alto nivel de sostenibilidad. Entre las actuaciones que se llevaron a cabo en el marco de la renovación, destacan la elaboración de informes de riesgos naturales y de inundaciones y el desarrollo de un plan de emergencias contra los riesgos naturales.



SUSTAINABILITY

The asset has high efficiency installations which include energy-saving LED luminaries and VRF air conditioning systems with centralised temperature and flow control. We have worked with Grupo Aire Limpio to install photocatalytic air purification filters. These increase indoor air quality and represent an annual energy saving of 16,706 kWh and emissions savings of 12 tCO₂e compared to conventional systems. In addition to reducing consumption, they are designed to treat the air flow of air conditioning equipment, reducing the risk of contamination by chemical compounds and micro-organisms.

The rooftop solar thermal installation allows solar energy to be harnessed to generate heat for use in the domestic hot water (DHW) supply. During 2022, Árima invested in the BMS (Building Management System) to adapt it to current management needs and ensuring its ability to make more efficient use to the facilities.

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

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



Torrelaguna

4 Torrelaguna 75, Madrid



DESCRIPCIÓN

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

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE

SECTOR
Oficinas

UBICACIÓN
■ Madrid Centro

SBA
11.174 m²

PLAZAS PARKING
303 (≈3% eléctricas)

PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN
29,8M€

RENTABILIDAD
5-6%

DESCRIPTION

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

LOCATION

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

KEY FACTS

PROPERTY TYPE
Offices

LOCATION
■ Central Madrid

GLA
11,174 sqm

PARKING SPACES
303 (≈3% electric)

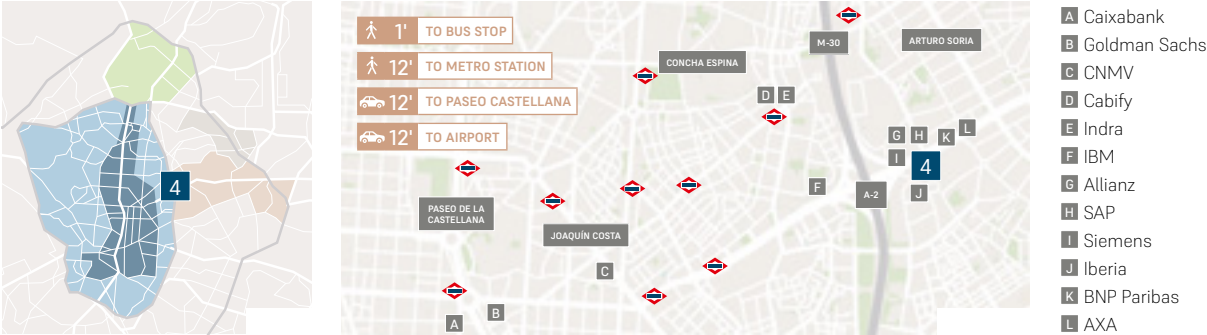
NET ACQUISITION PRICE
€29.8M

YIELD ON COST
5-6%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

Además, en los últimos años se han acometido mejoras que han permitido optimizar la eficiencia energética del activo. La sustitución de ascensores, la instalación de nuevas enfriadoras, bombas de frío y calefacción y la mejora del BMS han contribuido a que el activo alcance la certificación energética nivel B demostrando una reducción en consumos del 40% y en emisiones de CO₂ del 53%. Para el fomento de la movilidad sostenible, el edificio cuenta con cargadores para vehículos eléctricos y un aparcamiento para bicicletas.

El activo cuenta con un inquilino de primer nivel, fuertemente comprometido con la sostenibilidad, que ha obtenido dos certificaciones ISO: 14001:2015 de Gestión Ambiental y 50001:2018 de Gestión de la energía. Ambas demuestran que el inquilino tiene sistemas en práctica que le permiten conocer, controlar y prevenir los impactos medioambientales que provoca la empresa en el entorno e implementar una política energética para gestionar todos los procesos, productos o servicios, que hacen uso de la energía y así reducir el consumo y aumentar la eficiencia energética. Las políticas implementadas y la notable gestión del activo con un énfasis en la sostenibilidad han resultado en la obtención de la certificación LEED O+M nivel Oro.

A efectos de reporting de sostenibilidad de EPRA, se clasifica este activo como uso mixto para publicar sus datos de desempeño ambiental y poder compararlo con edificios de características similares. Para más información consultar el capítulo 6: *Indicadores de sostenibilidad EPRA* de este Informe.



SUSTAINABILITY

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

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

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

The asset has a first-class tenant, strongly committed to sustainability, which has obtained two ISO certifications: 14001:2015 for Environmental Management and 50001:2018 for Energy Management. Both demonstrate that the tenant has systems in place to control and prevent the environmental impacts caused by the company on the environment and to implement an energy policy to manage all processes, products or services, which make use of energy and thus reduce consumption and increase energy efficiency. The policies implemented and the remarkable asset management with an emphasis on sustainability have resulted in obtaining LEED O+M Gold level certification.

For EPRA sustainability reporting purposes, this asset is classified as mixed-use to disclose its environmental performance data and enable comparisons with buildings of similar characteristics. For more information, please refer to Chapter 6: *EPRA Sustainability Performance Indicators* in this Report.



Botanic

5 Josefa Valcárcel 42, Madrid



DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas prime, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m² de SBA y 223 plazas de aparcamiento. Este edificio de nueve plantas cuenta con una excelente altura de suelo a techo (2,8 m) y luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo. Además, Botanic dispone de tres invernaderos, espacio para gimnasio y restaurante y espectaculares zonas exteriores ajardinadas. Las obras de reforma, siguiendo el proyecto diseñado por Estudio Álvarez-Sala, se completaron en 2022. Cuenta con una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar e instalaciones de última generación. Se encuentra alquilado al 100% a una multinacional biofarmacéutica líder a nivel mundial que seleccionó Botanic como su nueva sede en España.

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
A2/M30 Madrid



SBA
9.902 m²



PLAZAS PARKING
223 (+15% eléctricas)



PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN
23,5M€



RENTABILIDAD
≈6%

DESCRIPTION

Prime office property, highly visible from Madrid's A2 motorway, with a GLA of 9,902 sqm and 223 parking spaces. This nine-storey building offers an exceptional floor-to-ceiling height (2.8 m), with more than 90% of workstations benefitting from natural light. Botanic also features three glasshouses, a fitness area, restaurant and stunning landscaped grounds. Refurbishment works began in the second half of 2020 to a design by Estudio Álvarez-Sala and were completed in the latter part of 2022. The building now boasts a curtain wall façade providing acoustic insulation and solar control, plus a range of cutting-edge facilities. It is 100% leased to a leading global biopharmaceutical multinational that selected Botanic as its new headquarters in Spain.

LOCATION

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

KEY FACTS



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
Madrid A2/M30



GLA
9,902 sqm



PARKING SPACES
223 (+15% electric)

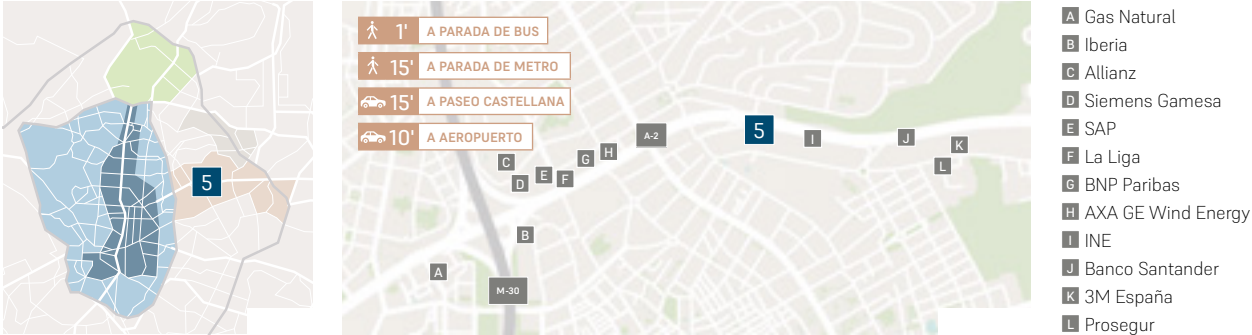


NET ACQUISITION PRICE
€23.5M



YIELD ON COST
≈6%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

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

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

El activo ha obtenido las certificaciones LEED Platino, WELL Oro y WELL Health and Safety.



SUSTAINABILITY

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

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

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

The property has been awarded the LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health and Safety certifications.



Cristalia

6 Vía de los Poblados 3, Madrid



DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalia, dentro del submercado de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m² de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m². Cada planta es divisible en tres módulos y con una luminosidad extraordinaria gracias a su fachada totalmente acristalada. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento y está alquilado a varias empresas que operan en los sectores de servicios financieros, distribución y tecnología. Durante el año 2024 se ha renovado el lobby del edificio, mejorando significativamente las instalaciones e incorporando zonas para el disfrute de los usuarios.

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE

SECTOR

Oficinas

UBICACIÓN

Campo de las Naciones

SBA

10.936 m²

PLAZAS PARKING

202 (15% eléctricas)

PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN

39,3M€

RENTABILIDAD

5-6%

DESCRIPTION

A stand-alone, highly efficient, LEED Gold-certified, Grade A office building located in the consolidated Cristalia Business Park, within the Campo de las Naciones submarket. The building features 10,936 sqm of modern office space arranged over six column-free floors, with more than 1,800 sqm per floor. Each floor can be divided into three modules, and all boast an extraordinary amount of natural light thanks to its fully glazed façade. Offering 202 parking spaces, it is currently let to several companies in the financial services, retail and technology sectors. During 2024, the building's lobby was renovated, significantly improving the facilities and incorporating areas for the enjoyment of users.

LOCATION

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

KEY FACTS

PROPERTY TYPE

Offices

LOCATION

Campo de las Naciones

GLA

10,936 sqm

PARKING SPACES

202 (15% electric)

NET ACQUISITION PRICE

€39.3M

YIELD ON COST

5-6%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

Gracias a una instalación de placas fotovoltaicas con potencia de 30kw en la cubierta se abastece energía renovable para las zonas comunes. Además, la instalación solar térmica ha permitido aprovechar la energía solar para el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS) suponiendo un 65% de la electricidad utilizada para este fin en 2024.

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

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



SUSTAINABILITY

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

Rooftop solar panels with a capacity of 30 kW supply clean energy to communal areas. In addition, the solar thermal installation has made it possible to use solar energy to supply domestic hot water (DHW), accounting for 65% of the electricity used for this purpose in 2024.

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

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



Cadenza

7 Vía de los Poblados 7, Madrid



DESCRIPCIÓN

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

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

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE

SECTOR

Oficinas

UBICACIÓN

Campo de las Naciones

SBA

14.565 m²

PLAZAS PARKING

215 (≈10% eléctricas)

PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN

37,7M€

RENTABILIDAD

5-6%

DESCRIPTION

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

Refurbishment works, which followed the renovation project designed by Estudio Lamela, were completed in 2023. As part of the works the property has been given a new three-level curtain wall façade and a new central atrium and lobby, increasing its GLA and filling the building's interior with considerably more natural light.

LOCATION

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

KEY FACTS

PROPERTY TYPE

Offices

LOCATION

Campo de las Naciones

GLA

14,565 sqm

PARKING SPACES

215 (≈10% electric)

NET ACQUISITION PRICE

€37.7M

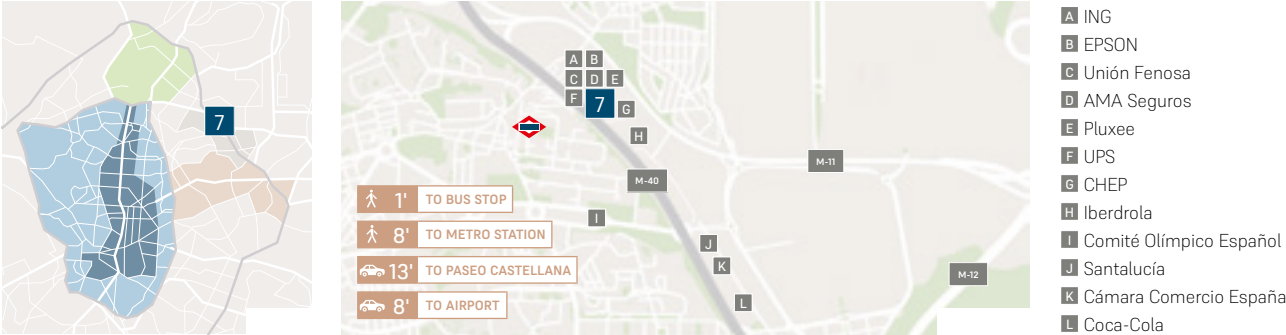
YIELD ON COST

5-6%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

El proyecto ha sido diseñado siguiendo los más altos estándares de sostenibilidad. Se ha trabajado para conservar el 100% de la estructura original y la gran mayoría de los acabados e instalaciones para reducir así la huella de carbono emitida durante la construcción. De las nuevas instalaciones destacan luminarias de bajo consumo, aislamientos de última generación y sistemas de climatización inteligente. Todas ellas se gestionarán de manera digital a través de un BMS (*Building management system*) para asegurar un óptimo funcionamiento. Además, los sistemas de purificación de aire SIPAP® y SFEG® permiten mejorar la calidad del aire interior a la vez que garantizan un ahorro anual de consumo energético de 74.932 kwh y un ahorro anual de emisiones de 75 TnCO₂ frente a sistemas tradicionales. Estas emisiones de carbono evitadas equivalen a plantar 1.240 árboles.

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

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

Una vez finalizadas las obras se ha conseguido la obtención de las certificaciones LEED Oro, WELL Platino y Well Health & Safety.



SUSTAINABILITY

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

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

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

Following the completion of the works, the asset has obtained the LEED Gold, WELL Platinum, and WELL Health & Safety certifications.



Dune

8 Avenida de Manoteras 28, Madrid



DESCRIPCIÓN

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas exento constará de seis plantas sobre rasante, con un total de 12.842 m², y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento. El diseño ofrece las cualidades intrínsecas de un espacio de clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas, flexibles para hacer divisiones de espacio (aproximadamente 2.000 m²) y buena altura de suelo a techo. La reforma incluirá unas estupendas zonas comunes, incorporando una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja.

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE



SECTOR
Oficinas



UBICACIÓN
Las Tablas/Manoteras



SBA
12.842 m²



PLAZAS PARKING
241 (≈10% eléctricas)



PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN
15,8M€



RENTABILIDAD
≈6%

DESCRIPTION

Based on the design proposal by renowned Spanish architect Carlos Rubio, this stand-alone office building will comprise six above-ground floors totalling 12,842 sqm, and two basement floors with 241 parking spaces. The Grade A design offers spacious, light-filled, flexible, column-free floorplates (approximately 2,000 sqm per floor) and good floor-to-ceiling height. The upgrade will also see the addition of a generous rooftop terrace and extensive landscaped areas on the ground floor.

LOCATION

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

KEY FACTS



PROPERTY TYPE
Offices



LOCATION
Las Tablas/Manoteras



GLA
12,842 sqm



PARKING SPACES
241 (≈10% electric)

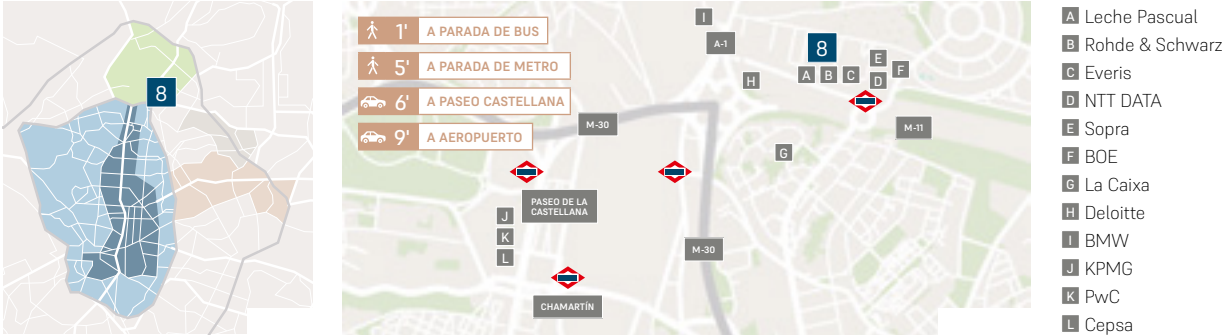


NET ACQUISITION PRICE
€15.8M

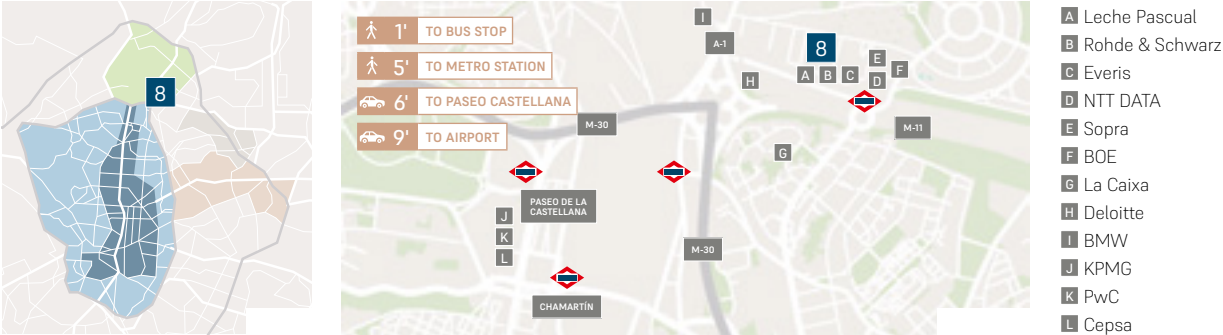


YIELD ON COST
≈6%

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





SOSTENIBILIDAD

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

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

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

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

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



SUSTAINABILITY

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

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

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

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

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



Nuevo Activo¹

New Asset¹

9 Josefa Valcárcel 38, Madrid

(1) Nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de opción de compra; adquisición prevista en 2025. Superficie bruta alquilable 11.600 m² y 167 plazas de parking.

(1) New office asset secured through an option to purchase agreement; acquisition expected in 2025. Gross leasable area 11,600 sqm and 167 parking slots.



Guadalix

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



DESCRIPCIÓN

Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, lo que la convierte en un centro estratégico para la distribución de productos frescos.

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

UBICACIÓN

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

DATOS CLAVE

 **SECTOR**
Logístico

 **UBICACIÓN**
Madrid 2º Anillo

 **SBA**
25.694 m²

 **MUELLES DE CARGA**
29

 **PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**
16,4M€

 **RENTABILIDAD**
≈10%

DESCRIPTION

This cold logistics warehouse is located with direct access from the A-1 motorway to the north of Madrid, which makes it a strategic distribution centre for fresh produce.

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

LOCATION

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

KEY FACTS

 **PROPERTY TYPE**
Logistics

 **LOCATION**
Madrid Tier 2

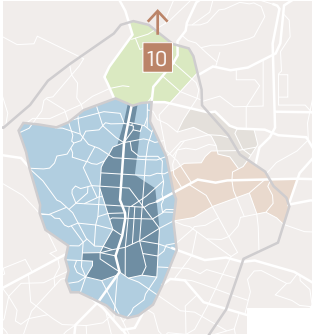
 **GLA**
25,694 sqm

 **LOADING BAYS**
29

 **NET ACQUISITION PRICE**
€16.4M

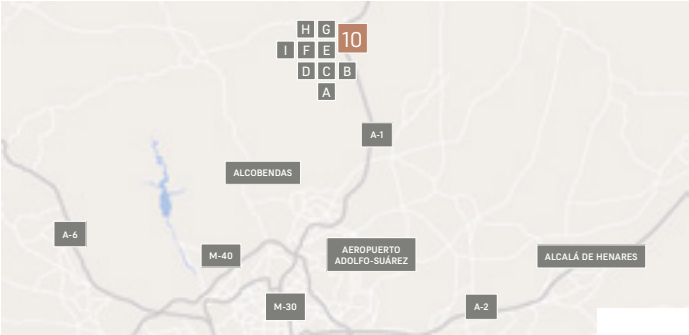
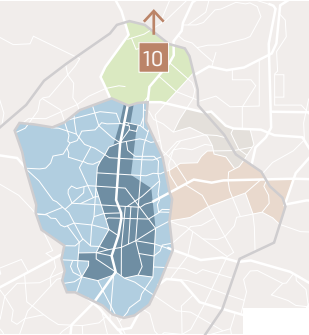
 **YIELD ON COST**
≈10%

MAPA DE LA ZONA



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

MAP OF THE AREA



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



SOSTENIBILIDAD

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

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

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

En la zona de aparcamiento se ha instalado un parking para bicicletas y un 6% de las plazas de parking cuentan con cargadores para vehículos eléctricos. El activo cuenta con la certificación BREEAM “Muy bueno”.



SUSTAINABILITY

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

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

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

A bicycle parking has been installed in the car park and 6% of the parking spaces are equipped with electric vehicle chargers. The asset holds the BREEAM “Very Good” certification.





4

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

Análisis de la materialidad
Materiality analysis

Objetivos ESG
ESG objectives

Gestión medioambiental
Environmental management

Acción social
Social impact

Gobierno corporativo
Corporate governance

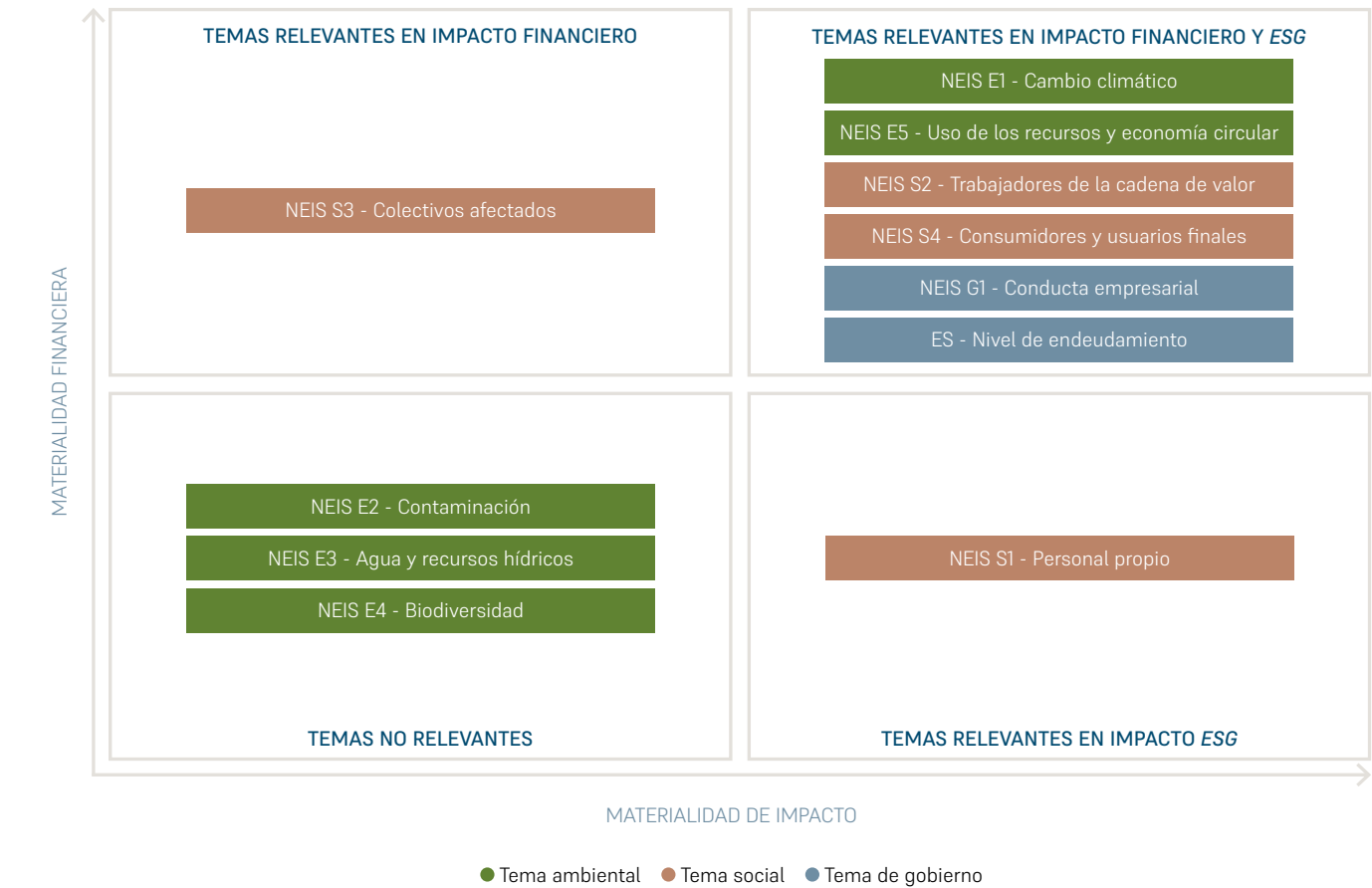
Indicadores clave
Key indicators

Análisis de la materialidad

Materiality analysis

IDENTIFICANDO ASPECTOS MATERIALES PARA NUESTROS GRUPOS RELEVANTES	Procedimiento
Tal y como estipula el CSRD (<i>Corporate Sustainability Reporting Directive</i>) y reitera la NEIS 1 (Normas Europeas de Información de Sostenibilidad), el análisis de materialidad es la puerta de entrada a la memoria de sostenibilidad: sólo los temas materiales y la información resultante del proceso de análisis de materialidad deben mencionarse en la memoria de sostenibilidad. Estándares El presente informe se rige por las mejores prácticas en materia de sostenibilidad de la <i>European Public Real Estate Association</i> (EPRA sBPR), que a su vez se apoya en los estándares de <i>Global Reporting Initiative</i> (GRI). Siguiendo estas recomendaciones, para identificar los temas materiales se tiene en cuenta el modelo de negocio, la estrategia y principales riesgos corporativos, los aspectos más significativos del sector y los intereses de nuestros grupos relevantes, así como el impacto de la actividad de Árima en la sociedad y el entorno regulatorio.	Durante el año 2024, en el marco de las actividades del Comité <i>ESG</i>, se ha llevado a cabo una actualización del análisis de materialidad de impacto y financiera: Materialidad de impacto: el efecto, positivo o negativo, que tiene o podría tener Árima en su entorno respecto al asunto en cuestión. Para ello, se ha consultado a los grupos relevantes mediante una encuesta y un <i>focus group</i>, donde se contrastaron los resultados. Materialidad financiera: el efecto, positivo (oportunidad) o negativo (riesgo), que un tema concreto puede tener sobre el valor de Árima. En este sentido, con el objetivo de conocer cuáles son las posibles implicaciones financieras de estas cuestiones, se han realizado entrevistas en profundidad con directivos y accionistas. Una vez definidos los grupos de interés y los aspectos relevantes del sector, se ha profundizado en la identificación de los impactos, riesgos y oportunidades asociados a los temas potencialmente materiales. A través de las encuestas y del análisis exhaustivo de los resultados de las mismas, se han podido ordenar estas cuestiones <i>ESG</i> de acuerdo a su relevancia para los grupos relevantes, validando posteriormente esta clasificación de manera interna para dar lugar a la matriz de doble materialidad definitiva.

IDENTIFYING MATERIAL ASPECTS FOR OUR MAIN STAKEHOLDERS	Process
As stipulated by the CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) and reiterated by ESRS 1 (European Sustainability Reporting Standards), the materiality analysis is the gateway to the sustainability report: only material issues and information resulting from the materiality analysis process should be mentioned in the sustainability report. Standards This report follows the European Public Real Estate Association's (EPRA) sustainability best practices recommendations (sBPRs), which are themselves based on the Global Reporting Initiative (GRI) Standards. In accordance with these recommendations, we take into account the company's business model, strategy and main corporate risks; the aspects most relevant to our industry; and the interests of our stakeholders; as well as the impact on society of the work Árima carries out and the regulatory environment.	During 2024, within the framework of the activities of the ESG Committee, we carried out an update of the impact and financial materiality analysis: Impact materiality: the effect, positive or negative, that Árima has or could have on its environment with respect to the topic in question. To this end, the stakeholders have been consulted through a survey and a focus group, where the results were compared. Financial materiality: the effect, positive (opportunity) or negative (risk), that a specific topic may have on the value of Árima. In this regard, to understand the possible financial implications of these topics, in-depth interviews were conducted with members of the management team and shareholders. Once the stakeholders and relevant aspects of the sector had been identified, further analysis has been conducted to define the impacts, risks, and opportunities associated with the potentially material topics. Through the surveys and the exhaustive analysis of the results, these ESG issues have been classified according to their relevance for the stakeholders, subsequently validating this classification internally to give rise to the final dual materiality matrix.

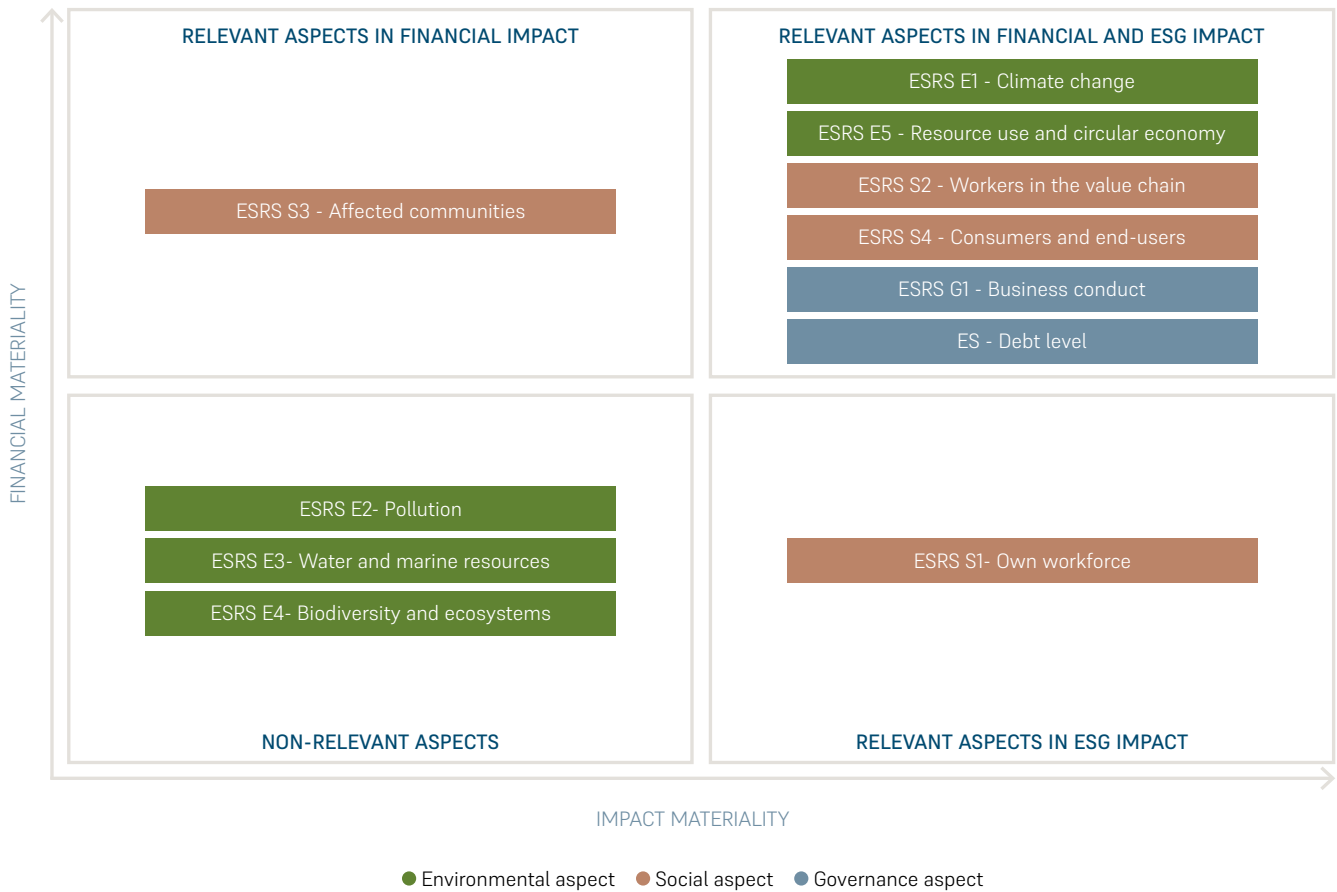


Se han tomado como relevantes aquellos temas que han quedado por encima de la media de los ejes, ya que, según las Normas Europeas de Información de Sostenibilidad (NEIS), una cuestión de sostenibilidad es de importancia relativa si cumple la definición de importancia relativa en términos de incidencia (materialidad de impacto), de importancia relativa financiera (materialidad financiera) o de ambas.

Árima confirma así lo acertado de su estrategia de comunicación sobre temas de sostenibilidad, ya que cada año las cuestiones de mayor impacto se han repetido en nuestros análisis. Esto facilita la labor de publicación de información, dando continuidad al contenido y favoreciendo la interpretación de nuestro desempeño por parte de los grupos de relevantes.

Impactos, Riesgos y Oportunidades

Para cada uno de los aspectos materiales identificados, Árima cuenta con el detalle pormenorizado del impacto económico, los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) vinculados y el enfoque general de la Compañía respecto los efectos positivos y negativos, actuales y potenciales del tema en cuestión. Esta información nos ayuda a integrar cada uno de estos temas en la estrategia de la Compañía de una manera transversal y garantizando el correcto seguimiento por parte del Comité ESG.



We have taken as relevant aspects those issues that have been placed above the average of the axes, since, according to the European Sustainability Reporting Standards (ESRS), a sustainability issue is material if it meets the definition of materiality in terms of incidence (impact materiality), financial materiality (financial materiality) or both.

Árima thus confirms that its communication strategy on sustainability issues is sound, as each year the issues with the highest impact have been repeated in our analyses. This facilitates the reporting process, giving continuity to the content and favouring the interpretation of our performance by the stakeholders.

Impacts, Risks and Opportunities

For each of the material aspects identified, Árima has a detailed breakdown of the economic impact, the related Sustainable Development Goals (SDGs) and the Company's general approach to the positive and negative, current and potential effects of the issue in question. This information helps us to integrate each of these issues into the Company's strategy in a cross-cutting manner and ensures proper monitoring by the ESG Committee.

Objetivos ESG

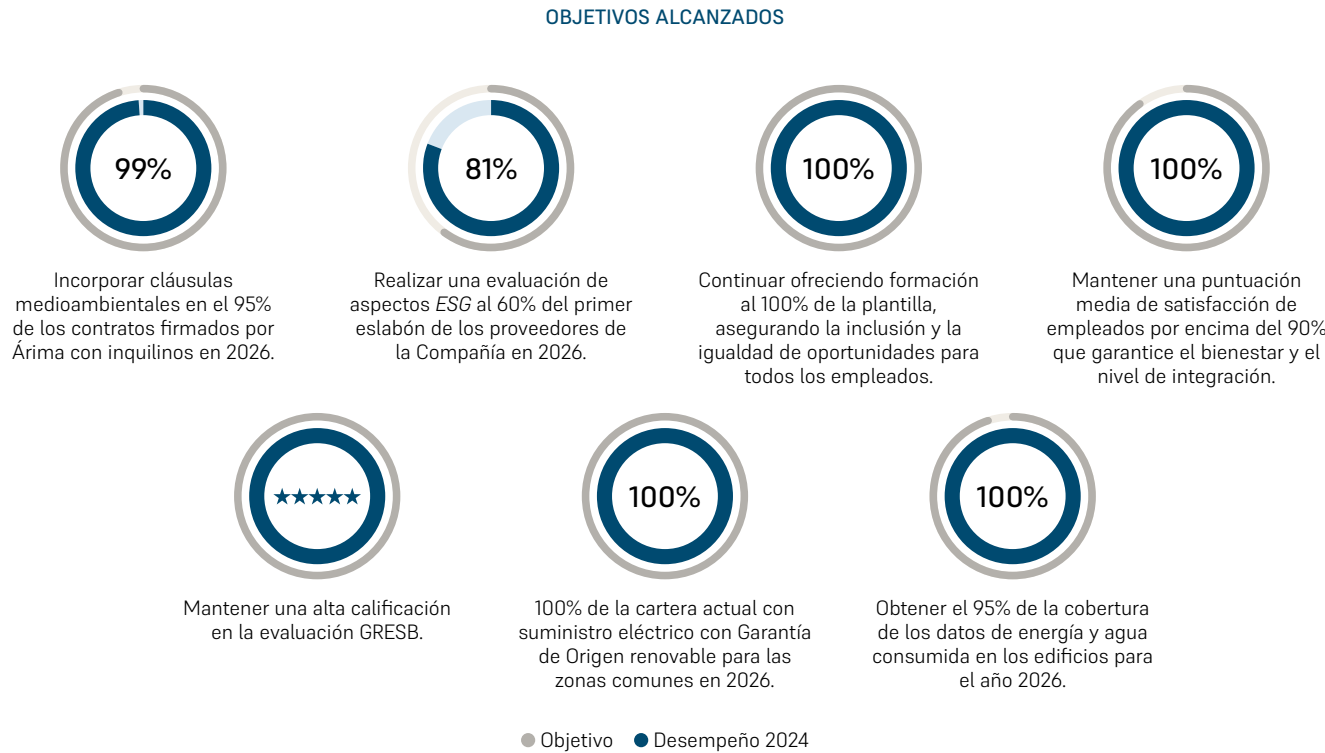
Desde su constitución, Árima es consciente de la importancia de desarrollar su actividad favoreciendo la sostenibilidad en su entorno y cuidando del medioambiente.

Para acotar sus áreas de impacto, la Compañía llevó a cabo un trabajo de análisis de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) englobados en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas. Se identificaron 5 como los más relacionados con nuestro negocio, alrededor de los cuales definimos nuestra estrategia con el propósito de maximizar nuestro impacto de manera positiva.

En 2020 establecimos unos objetivos corporativos para poder medir el desempeño del Grupo. Estos objetivos se revisaron en 2023 actualizando

sus alcances hasta 2026 y aumentando los niveles de exigencia. Durante 2024 hemos continuado trabajando para la consecución de estos objetivos en el marco de la estrategia corporativa.

Agrupamos los objetivos de Árima para 2026 en dos bloques, diferenciando entre aquellos ya alcanzados y los que continúan en curso. Así podemos identificar y centrar esfuerzos en aquellos que suponen un mayor desafío.



ESG objectives

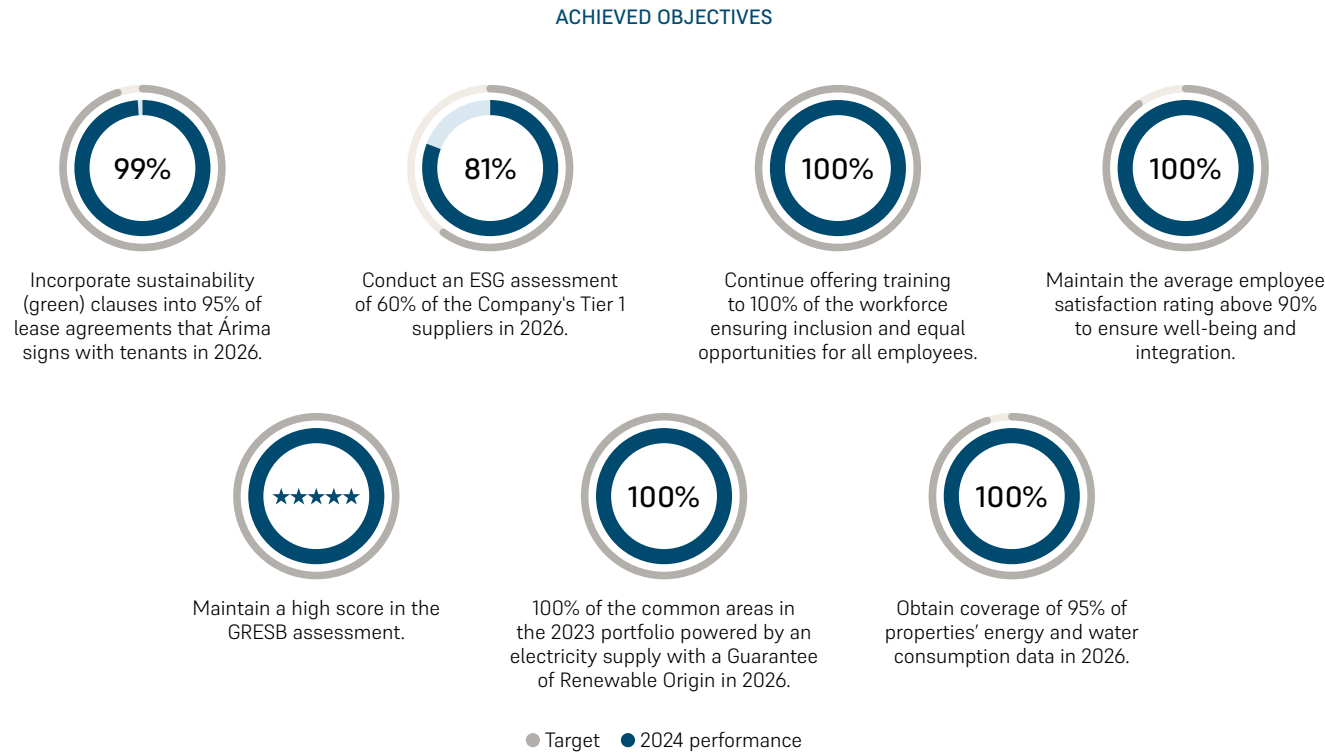
Ever since it was first founded, Árima has been more than conscious of the importance of working in a way that promotes sustainability and cares for our environment.

To delimit its areas of impact, the Company carried out an analysis of the Sustainable Development Goals (SDGs) included in the United Nations 2030 Agenda. Five were identified as the most relevant to our business, around which we defined our strategy in order to maximise our positive impact.

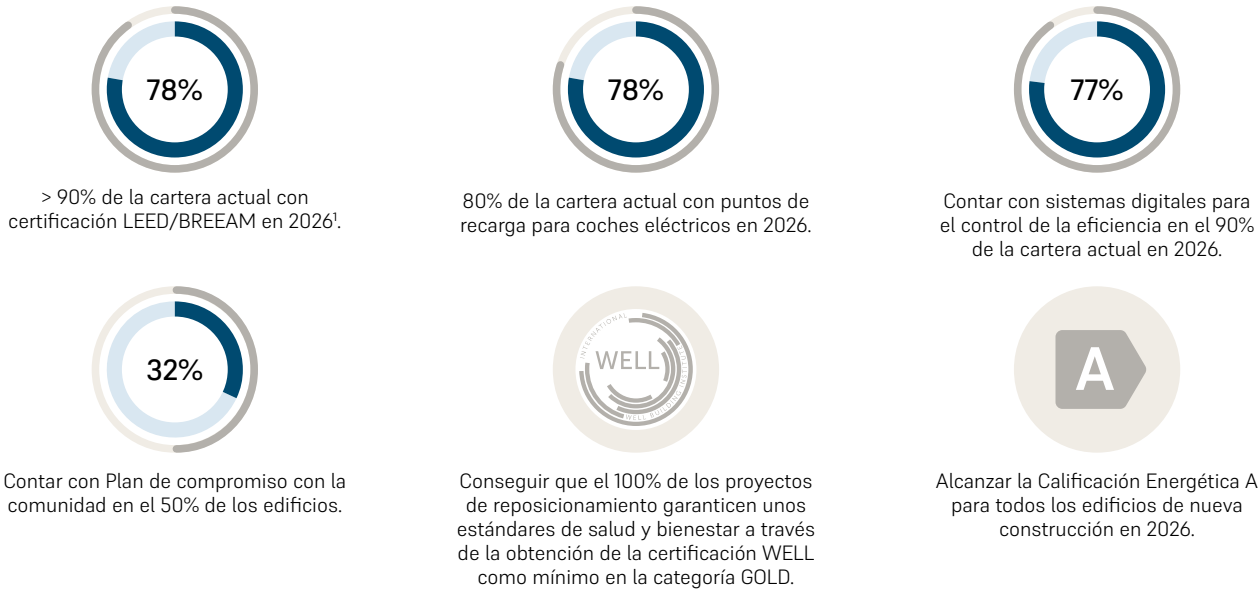
In 2020, we established corporate targets to measure the Group's performance. These targets were revised in 2023, updating their scope to 2026 and increasing the levels of stringency. During 2024 we have

continued to work towards the achievement of these targets within the framework of the corporate strategy.

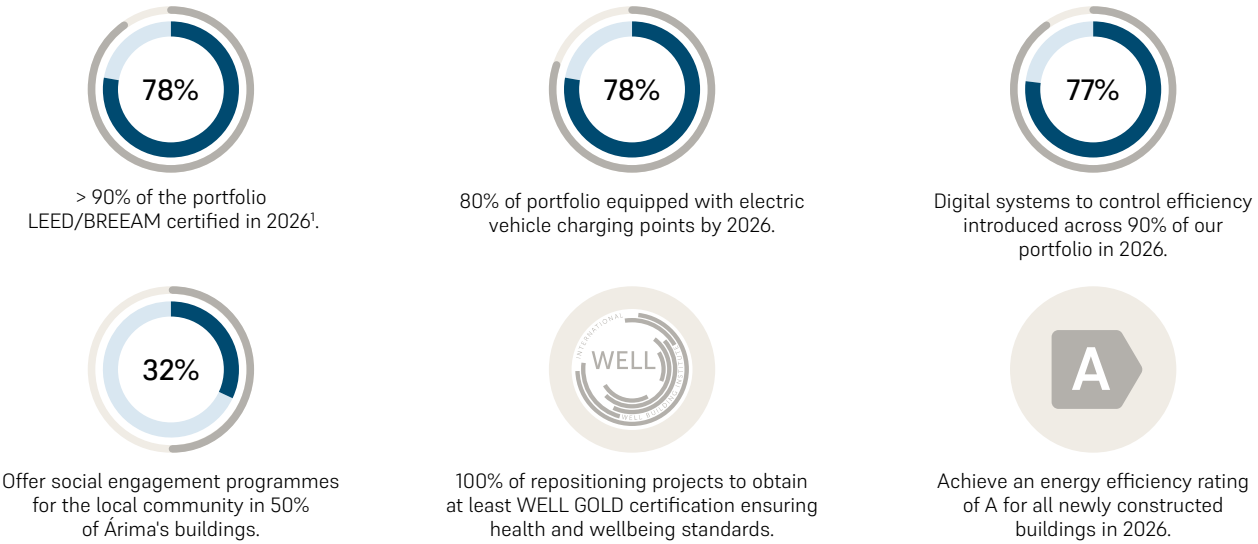
We have grouped Árima's objectives for 2026 into two blocks, differentiating between those already achieved and those still in progress. In this way we can identify and focus efforts on those that pose the greatest challenge.



OBJETIVOS EN CURSO



ONGOING OBJECTIVES



(1) Porcentaje calculado sobre el GAV total de la cartera de 2023 incluyendo activos en obras. El % de cartera en operación certificada LEED/BREEAM es del 100%.

(1) Percentage calculated on the total GAV of the 2023 portfolio including assets under construction. The % of LEED/BREEAM certified portfolio in operation is 100%.

Gestión medioambiental

Árima centra, un año más, la comunicación de su desempeño medioambiental en el cambio climático. Durante el ejercicio 2024, se ha confirmado como el tema de mayor relevancia para nuestros grupos relevantes, tanto desde el punto de vista de materialidad de impacto como por su impacto financiero.

Tras la definición y publicación en 2022 de nuestra estrategia de descarbonización y en 2023 de nuestro Sistema de Evaluación de riesgos climáticos físicos y de transición, continuamos trabajando para poder seguir avanzando en la ruta hacia la descarbonización.

▼ Estrategia de descarbonización: objetivos 2030¹



CONTEXTO

La convención marco de las Naciones Unidas sobre el cambio climático (1992) lo definió como “un cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos de tiempo comparables”.

La Comisión Europea establece el efecto invernadero como causa principal, poniendo el foco, entre otros, en el CO₂ producido por la actividad humana y, más concretamente, por las emisiones que se generan por la combustión de carbón, petróleo y gas. También los gases fluorados, que se utilizan en los sistemas de refrigeración, se señalan como potentes generadores del efecto de calentamiento. Entre todas las causas, estas dos son las más estrechamente relacionados con la actividad inmobiliaria.

El Comité ESG, conocedor de este contexto, se esfuerza por analizar en detalle la huella de carbono de la Compañía. Este cálculo muestra el total de las emisiones de la Compañía, de acuerdo al GHG protocol.

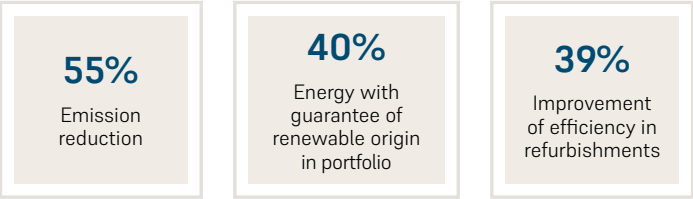
(1) Estrategia de descarbonización completa disponible en la web: <https://www.arimainmo.com/es/sostenibilidad/politicas>.

Environmental management

Árima once again focuses its environmental performance communication on climate change. During the 2024 financial year, climate change has been confirmed as the most relevant issue for our stakeholders, both from the point of view of impact materiality and financial materiality.

Following the definition and publication in 2022 of our decarbonisation strategy and in 2023 of our Physical and Transition Climate Risk Assessment System, we continue to work towards further progress on the path to decarbonisation.

▼ Decarbonisation strategy: 2030 objectives¹



CONTEXT

The United Nations Framework Convention on Climate Change (1992) defined it as “a change of climate which is attributed directly or indirectly to human activity that alters the composition of the global atmosphere, and which is in addition to natural climate variability observed over comparable time periods”.

The European Commission establishes the greenhouse effect as the main cause, focusing, among others, on CO₂ produced by human activity and, more specifically, by emissions generated by the combustion of coal, oil and gas. Fluorinated gases, which are used in refrigeration systems, are also identified as potent generators of the warming effect. Among all causes, these two are the most closely related to real estate activity.

The ESG Committee, aware of this context, endeavours to analyse the Company's carbon footprint in detail. This calculation shows the total emissions of the Company, according to the GHG protocol.

(1) The complete Decarbonisation Strategy is available on our website: <https://www.arimainmo.com/en/sostenibilidad/politicas>.



NUESTRA CARTERA: CLAVE PARA EL IMPACTO POSITIVO

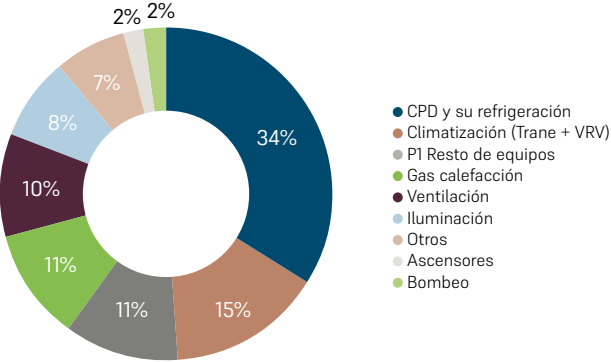
Consumos de la cartera en explotación

Dado nuestro negocio, el grueso de las emisiones de la huella de carbono son las asociadas a los consumos energéticos en los espacios privativos de nuestros inquilinos. Es por ello que la colaboración y entendimiento del uso de esos espacios es clave para poner en contexto el desempeño y poder encontrar la manera de hacer un uso más eficiente de los recursos.

Durante 2024 Árima ha puesto especial foco en dar razonabilidad a los consumos de aquellos activos de su cartera que presentaban una mayor intensidad por metro cuadrado. Concretamente, hemos llevado a cabo un análisis basado en CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*), así como una auditoría energética en uno de nuestros edificios de oficinas.

El informe del experto independiente, traslada conclusiones muy reveladoras, que ponen de manifiesto que la alta intensidad de los consumos se debe, principalmente, a la existencia de unos CPDs (centros de procesamiento de datos) que requieren una demanda energética alta. Además, estos CPDs requieren una refrigeración específica mediante enfriadoras para mantener la temperatura constante permanentemente. En conjunto, estas instalaciones tienen unos consumos que suponen el 34% del total del edificio.

▼ Distribución de los consumos



Como parte de este análisis, se han identificado áreas de mejora. En agregado, todas las medidas propuestas suponen un ahorro de más del 50% del consumo total del activo. Estas medidas de ahorro energético (MAEs) se han presentado al Comité *ESG* para su valoración y su posible puesta en marcha. Como consecuencia de este análisis y, para poder compararlo con activos similares, en el reporte medioambiental se ha considerado a este edificio como uso mixto.

Otra de las iniciativas llevadas a cabo durante el 2024 ha sido la renovación de la iluminación de las zonas comunes del edificio Cristalia-Play. Sustituyendo las luminarias existentes por otras LED más modernas hemos conseguido reducir la potencia total instalada en más de un 50%, lo que se traduce en ahorros de consumo energético asociado a esta iluminación de 29 MWh/año, el consumo equivalente de todas las zonas comunes del edificio de un mes promedio.

Proyectos de rehabilitación

Árima cuenta con dos proyectos de rehabilitación en curso, que suponen más de 25.000 m² de superficie bruta alquilable de oficinas. Ambos han sido concebidos para cumplir con los más altos estándares en materia de sostenibilidad: contarán con certificaciones LEED y WELL, así como con el certificado de eficiencia energética (CEE) de nivel A.

Además, la Compañía ha identificado medidas que contribuirán a reducir las emisiones de estos proyectos y, por tanto, a mitigar el cambio climático.

- > Sistema de climatización sin refrigerantes de alto potencial de calentamiento global (GWP - *Global Warming Potential*). Ambos proyectos contarán con instalaciones de clima que usarán refrigerante R32 y agua. Gracias a su bajo potencial de calentamiento atmosférico se reducen las emisiones en caso de incidencia. Además, este refrigerante no contiene cloro, por lo que el impacto en la capa de ozono es nulo. Esta alternativa, que se planificó inicialmente en la obra de Pradillo y posteriormente también en Dune, tiene la misma capacidad refrigerante que los gases tradicionalmente utilizados en este tipo de instalaciones.

OUR PORTFOLIO: KEY FOR A POSITIVE IMPACT

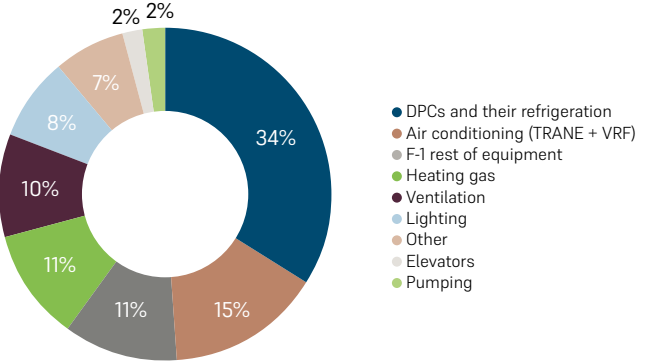
Consumption in the portfolio in operation

Given our business, the bulk of our carbon footprint emissions are those associated with energy consumption in our tenants' private spaces. This is why collaboration and understanding of the use of these spaces is key to put performance into context and find ways to make more efficient use of resources.

During 2024 Árima has focused on understanding the consumption of those assets in our portfolio with a higher intensity per square metre. Specifically, we have carried out an analysis based on CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), as well as an energy audit in one of our office buildings.

The independent expert's report, which draws very revealing conclusions, shows that the high intensity of consumption is mainly due to the existence of data processing centres (DPCs) that require a high energy demand. In addition, these DPCs require specific refrigeration system that needs to always maintain a constant temperature. Together, these installations consume 34% of the building's total consumption.

▼ Distribution of consumption



As part of this analysis, areas for improvement have been identified. In aggregate, all the proposed measures represent a saving of more than 50% of the total consumption of the asset. These energy saving measures have been presented to the ESG Committee for assessment and possible implementation. As a result of this analysis, and in order to compare it with similar assets, it has been considered as a mixed-use building in the environmental report.

Another of the initiatives carried out during 2024 was the substitution of the lighting in the common areas of the Cristalia-Play building. By replacing the existing luminaires with more modern LED type, we have managed to reduce the total installed power by more than 50%, which translates into energy consumption savings associated with this lighting of 29 MWh/year, the equivalent consumption of all the common areas of the building for an average month.

Refurbishment projects

Árima has two ongoing refurbishment projects, involving more than 25,000sqm of gross leasable office space. Both have been conceived to meet the highest sustainability standards: they will be LEED and WELL certified and will achieve Energy Performance Certificates (EPC) level A.

In addition, the Company has identified measures that will contribute to reduce emissions from these projects and and, therefore, to mitigate climate change.

- > Global Warming Potential (GWP) refrigerant-free air-conditioning system. The air-conditioning systems in both projects will be powered by R32 refrigerant and water. Due to its low global warming potential, emissions are reduced in the event of an incident. In addition, this refrigerant does not contain chlorine and therefore has no impact on the ozone layer. This alternative, initially planned for the Pradillo project and later introduced also for Dune, has the same cooling capacity as the gases traditionally used in this type of facility.

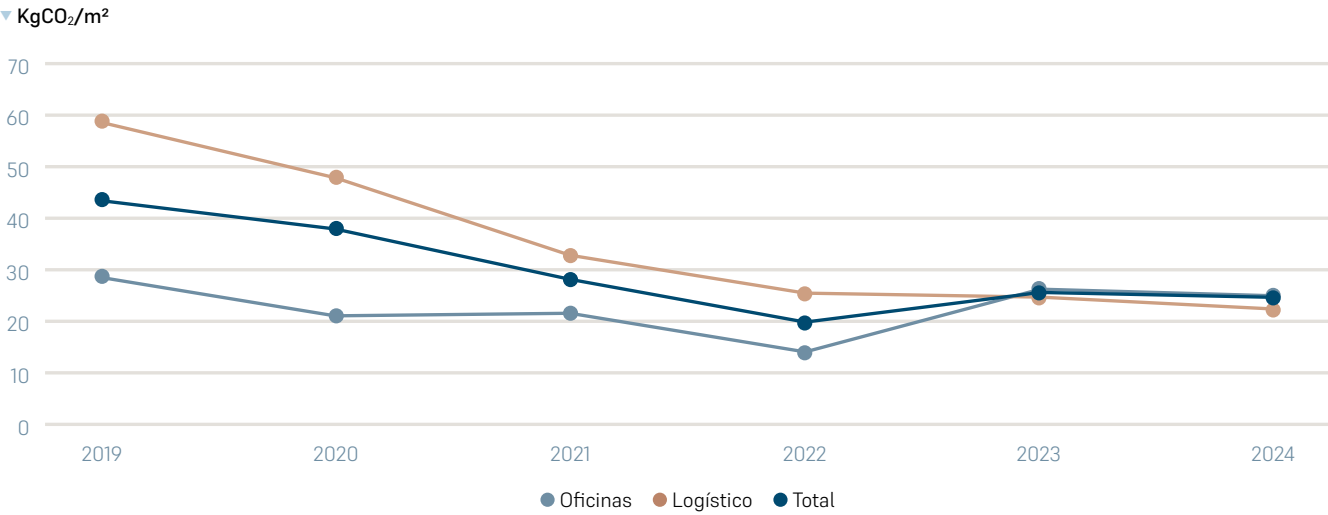
- > Uso de UNIDOME para reducir sustancialmente el hormigón necesario para la estructura del edificio Pradillo, instalándolo entre las capas de la armadura. Estas estructuras fabricadas con materiales reciclados permiten un ahorro de hasta el 10% de hormigón. Su impacto es muy significativo, ya que la construcción de la estructura de un edificio es responsable de una parte elevada del carbono incorporado total en una obra. Esto se debe principalmente a que la fabricación del hormigón requiere un uso elevado de energía.
- > *Building management system* (BMS). En Árima somos conocedores de que el adecuado mantenimiento de las instalaciones de los edificios contribuye positivamente a un uso eficiente de los recursos. Por este motivo la monitorización de las instalaciones y la colaboración estrecha con los gestores técnicos de la cartera es clave para poder reducir el impacto en emisiones y la contribución a la mitigación del cambio climático. En los proyectos de Pradillo y Dune se ha prestado especial atención al diseño e implantación de los BMS. Estos sistemas de monitorización de las instalaciones permiten identificar los consumos en tiempo real, pudiendo optimizarlos y facilitar el mantenimiento preventivo, contribuyendo a un desempeño energético eficiente de los edificios.

HUELLA DE CARBONO

Árima lleva a cabo un seguimiento pormenorizado de su huella de carbono, analizando la intensidad de emisiones por m² ocupado de la cartera en operación.

Desde la salida a bolsa de la compañía en octubre 2018, el porfolio ha experimentado muchos cambios asociados a la rotación de la cartera y los proyectos de rehabilitación. Por este motivo en análisis de la evolución de nuestro desempeño resulta complejo, siendo la intensidad de emisiones por m² ocupado el mejor indicador.

La Compañía ha ido realizando mejoras en la cartera a lo largo de este período que ha permitido reducir sustancialmente el volumen de las emisiones. También hemos podido comprobar como los patrones de consumo de los inquilinos y los negocios que desarrollan en los espacios que ocupan en nuestros activos afectan de manera directa a nuestro desempeño. Por este motivo, la colaboración con todos los integrantes de nuestra cadena de valor es clave para poder seguir generando ahorros energéticos y reducir las emisiones. Confiamos en seguir avanzando por esta ruta hacia la descarbonización de la mano de nuestros grupos relevantes.



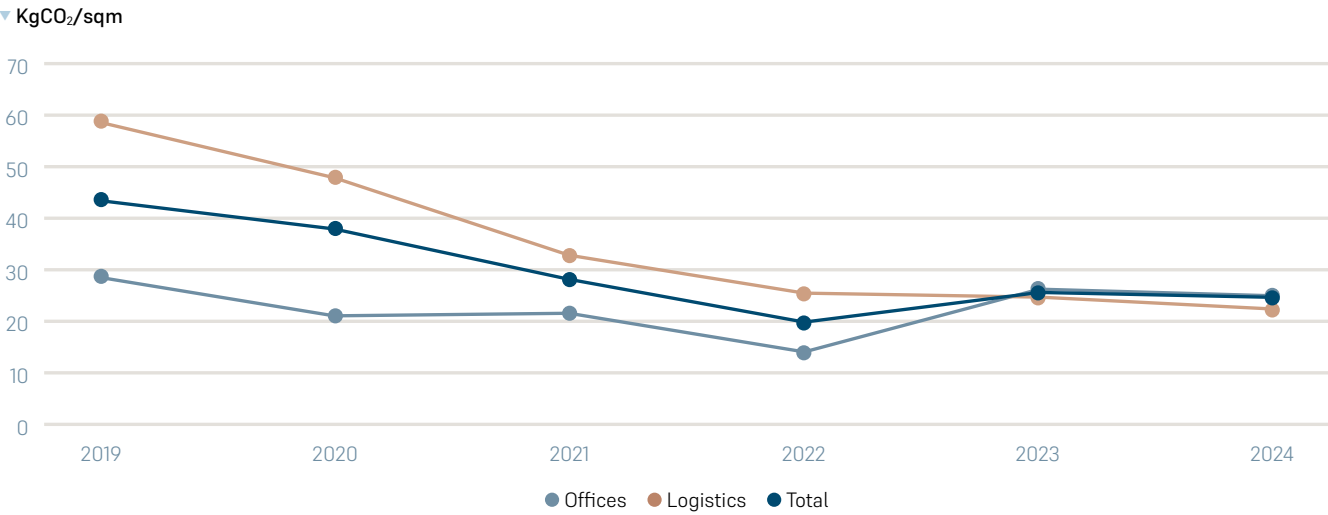
- > Use of UNIDOME to substantially reduce the concrete required for the Pradillo building structure by installing it between the layers of reinforcement. These structures made from recycled materials allow up to a 10% reduction in the use of concrete. Their impact is very significant, as the construction of a building's structure is responsible for a high share of the total embodied carbon in a construction site. This is mainly due to the energy-intensive nature of concrete manufacture.
- > Building management system (BMS). In Árima we are aware that the proper maintenance of building installations contributes positively to an efficient use of resources. For this reason, the monitoring of the facilities and the close collaboration with the technical managers of the portfolio is key to reduce the impact on emissions and the contribution to climate change mitigation. In the Pradillo and Dune projects, special attention has been paid to the design and implementation of BMS. These systems for monitoring the installations make it possible to identify consumption in real time, optimise it and facilitate preventive maintenance, contributing to the efficient energy performance of the buildings.

CARBON FOOTPRINT

Árima carries out a detailed monitoring of its carbon footprint, analysing the emissions intensity per occupied square meters of the portfolio in operation.

Since the company's IPO in October 2018, the portfolio has undergone many changes associated with portfolio turnover and refurbishment projects. For this reason, analysing the evolution of our performance is complex, with emissions intensity per occupied sqm being the most accurate indicator.

The Company has been making improvements to the portfolio over the years which has led to a substantial reduction in the volume of emissions. We have also been able to see how the consumption patterns of tenants and the businesses they carry out in the spaces they occupy in our assets directly affect our performance. For this reason, collaboration with all members of our value chain is key to continue to generate energy savings and reduce emissions. We look forward to continuing on this path towards decarbonisation together with our stakeholders.



Acción social

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

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

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

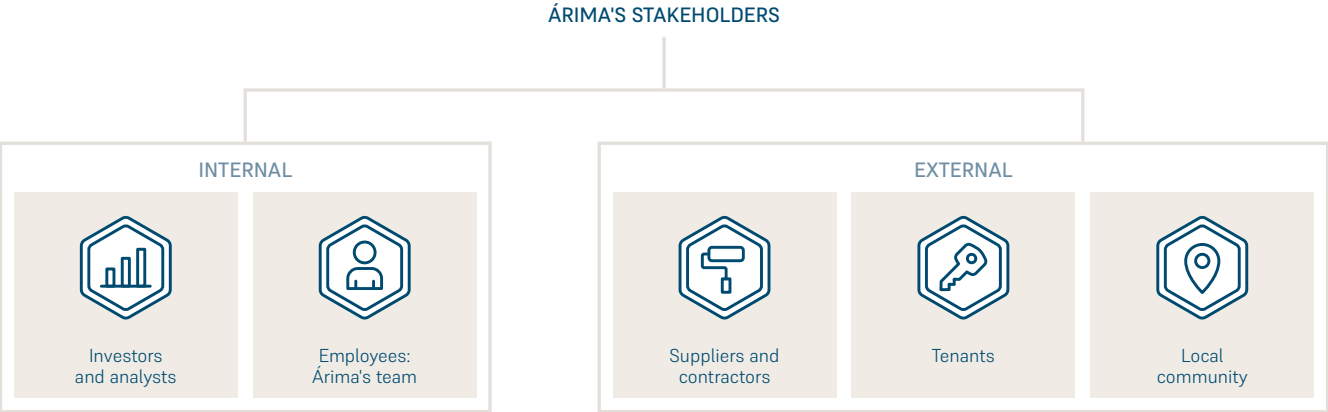
Social impact



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

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

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



INVERSORES Y ANALISTAS

Compromiso con los inversores y analistas

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

Nuestro enfoque

Árima se ha reunido de manera periódica con inversores institucionales y analistas de diversas zonas geográficas que representan el perfil internacional de la base accionarial de la Compañía durante el ejercicio 2024. Estas reuniones han sido oportunidades para debatir cualquier área de interés y proporcionar información. Las opiniones de los inversores se comunican periódicamente al Consejo de Administración. Árima ha utilizado distintos canales de comunicación, incluyendo reuniones cara a cara, *roadshows*, visitas a los activos, conferencias de inversores y del sector y presentaciones a analistas y equipos de bancos de inversión. Todos los altos directivos actúan como representantes de Árima ante inversores, analistas, prensa y otros participantes del mercado.

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

Actividades en 2024

Durante el ejercicio 2024 y en el marco de la Oferta Pública de Adquisición, ha sido de especial importancia la comunicación con inversores, analistas y representantes del mercado para completar con éxito esta compleja operación mercantil, preservando los intereses de todos los accionistas.

De esta manera, se han celebrado reuniones y conferencias con inversores, accionistas y un amplio número de instituciones tanto mediante medios electrónicos como cara a cara en reuniones bilaterales, visitas a los activos, *roadshows* y conferencias. Después de cada interacción se recaban activamente opiniones para poder compartirlas con el Consejo de Administración.



INVESTORS AND ANALYSTS

Engaging with investors and analysts

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

Our approach

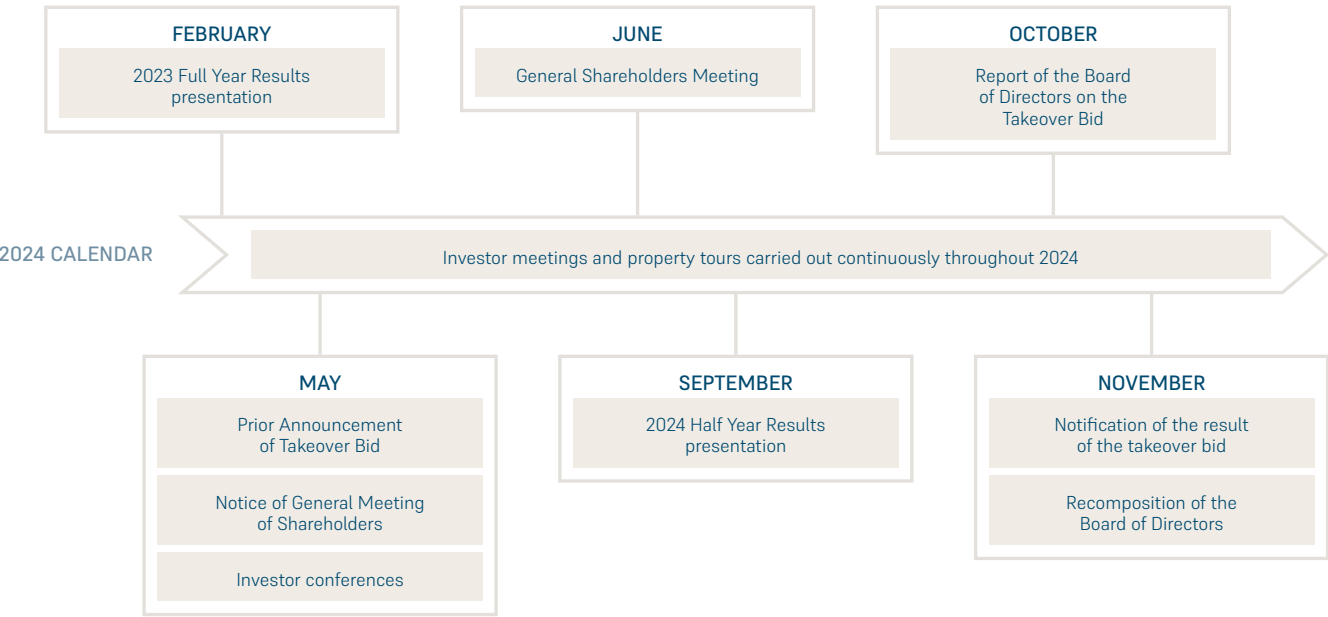
Árima has met regularly with institutional investors and analysts across a number of geographies that represent the international profile of the Company's shareholder base during the 2024 financial year. These meetings are opportunities to discuss any areas of interest and provide feedback. Investors' views are reported to the Board of Directors on a regular basis. Árima employs a variety of communication channels, including face-to-face meetings, roadshows, property tours, investor and industry conferences, presentations to analysts and investment banks' teams. All members of the executive team act as representatives of Árima to investors, analysts, press and other market participants.

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

Activities in 2024

During the 2024 financial year and within the framework of the takeover bid, communication with investors, analysts and market representatives was of particular importance for the successful completion of this complex commercial transaction, preserving the interests of all shareholders.

In this way, meetings and conferences have been held with investors, shareholders and a wide range of institutions both virtually and face-to-face in bilateral meetings, asset visits, roadshows and conferences. After each interaction, feedback is actively sought and shared with the Board of Directors.



EMPLEADOS: EQUIPO ÁRIMA

En Árima estamos convencidos de que la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Esta máxima la vemos cada día en nuestra sede, dónde nuestro equipo demuestra la importancia de su buen saber hacer, su implicación y su integridad. Derivado de los cambios estructurales en la Compañía por la Oferta Pública de Adquisición completada en noviembre, durante el 2024 ha habido un 31% de rotación de la plantilla y no ha habido incorporaciones. Así, el número medio de empleados durante el año ha sido de 13 y el número de empleados a 31 de diciembre de 2024 es de 9.



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

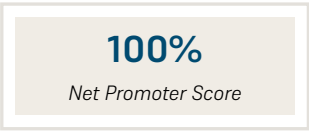
1. Comunicación y confianza

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

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

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

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



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

EMPLOYEES: ÁRIMA'S TEAM

At Árima we believe that our employees are the key to the success of any project. We see the living proof of this every single day at our head offices, where our team of professionals demonstrates the importance of their know-how, involvement and integrity day in day out. As a result of the structural changes in the Company due to the takeover bid completed in November, during 2024 there has been a 31% staff turnover and no new hires. Thus, the average number of employees during the year was 13 and the number of employees at 31 December 2024 is 9.



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

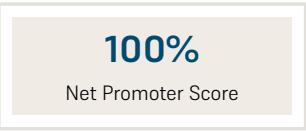
1. Communication and trust

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

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

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

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

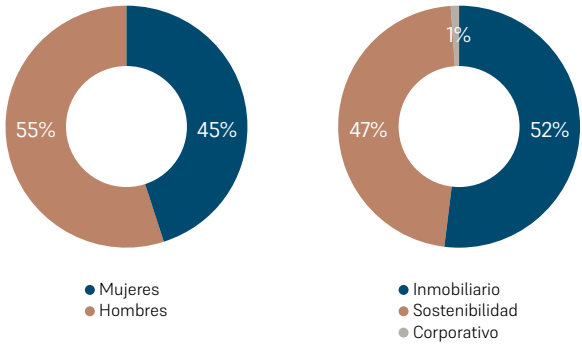


Progress towards objectives is monitored through performance evaluations, which place particular emphasis on all things ESG-related and on listening to what people have to say. Everyone on the team will have an annual evaluation with the person immediately senior to them. This is a two-way conversation,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

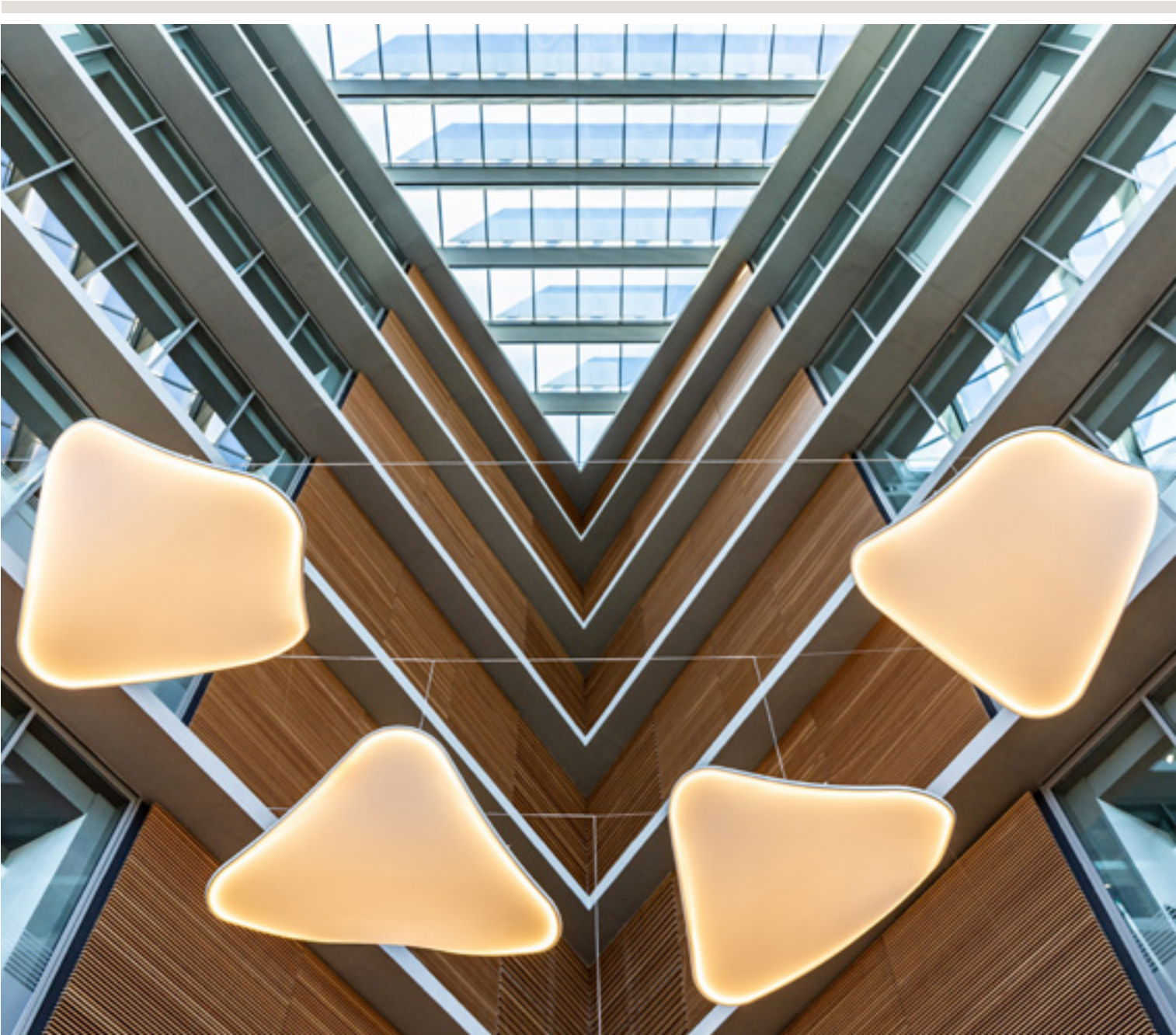
2. Formación

La formación y el desarrollo profesional son algunas de las cuestiones más valoradas por los profesionales de Árima. Por ello, la Compañía trabaja para garantizar y facilitar que todos los empleados puedan continuar con su aprendizaje profesional, manteniéndose al día de las novedades del sector. Durante los últimos 12 meses, el equipo de Árima ha recibido 302 horas de formación, que dividido entre las 9 personas que lo conforman a cierre de ejercicio arroja una media de 34h por empleado.

Durante 2024, el 100% de los empleados ha recibido formación. Además, en cuanto a tipos de formación que se han recibido encontramos formación realizada externamente y pagada totalmente por la empresa (sobre cuestiones de sostenibilidad en el sector inmobiliario) y formación sobre temas específicos, especialmente sobre temas de sostenibilidad y del sector inmobiliario (tendencias de mercado, valoraciones, RICS...).



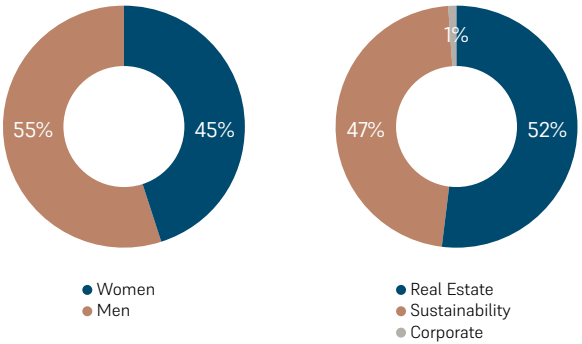
Dentro del Equipo Árima las mujeres han recibido 138 horas de formación (45%) y los hombres 165 horas (55%). La mayoría de la formación recibida en 2024 ha sido sobre temas relacionados con el sector inmobiliario, las tendencias en el mercado y las actuaciones en los activos (52%). En segundo puesto por horas de formación encontramos la formación en temas de sostenibilidad (47%) abarcando cuestiones como la huella de carbono, el carbono incorporado o las nuevas regulaciones en materia ESG. Es importante remarcar que el 100% de la plantilla ha recibido formación en cuestiones de sostenibilidad durante el año.



2. Training

Training and professional development are among the most valued benefits for Árima's team. The company works hard to ensure that all employees can continue to grow and learn as professionals and keep up to date with developments in the sector. Over the last 12 months, the team received 302 hours of training, which when divided between 9 people gives an average of 34 hours per person.

During 2024, 100% of employees have received training. In terms of types of training received, we find training conducted externally and fully paid by the company (on sustainability issues in the real estate sector) and training on specific topics, especially on sustainability and real estate sector issues (market trends, valuations, RICS...).



Within Árima's team, women received 138 hours of training (45%) and men 165 hours (55%). The majority of the training hours received by the Company members in 2024 regarded real estate sector topics such as market trends and asset improvements (52%). In second place in terms of training hours is sustainability training (47%), covering issues such as carbon footprint, embodied carbon and new ESG regulations. It is important to note that 100% of the workforce received training on sustainability issues during the year.

3. Conciliación y bienestar

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

Árima fomenta también estilos de vida saludables poniendo a disposición de sus empleados fruta y verdura en la oficina. Esta iniciativa mantiene su éxito y este año la cantidad suministrada ha alcanzado los 390kgs. Además, gracias al horario flexible, cerca del 78% del equipo realiza actividades deportivas a mediodía.



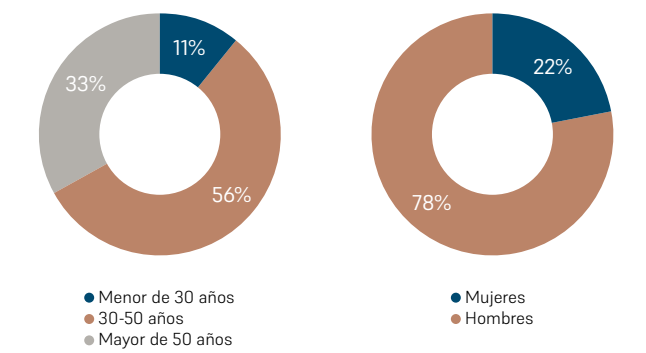
La Compañía ofrece cobertura sanitaria al 100% del equipo y sus familias y beneficios sociales como cheques guardería y restaurante. Durante el año 2024, se han llevado a cabo comprobaciones medicas rutinarias que han sido ofrecidas a todo el equipo.

El alto ratio de horas de formación por empleado se hace posible gracias al apoyo que Árima ofrece a sus empleados. El respeto por la vida familiar del equipo, a través de unos horarios flexibles y un entorno laboral que promueve el trabajo por objetivos ha favorecido que durante los 5 años de trayectoria empresarial de la Compañía, hayamos podido celebrar el nacimiento de 8 bebés.

4. Inclusión y diversidad

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

El 89% del equipo Árima tiene experiencia profesional y/o académica internacional, lo cual enriquece enormemente la Compañía. Además, la variedad de rangos de edad es reflejo de un equipo con una gran experiencia probada dentro del sector inmobiliario que incluye, al mismo tiempo, a las generaciones más jóvenes a través de diversos programas de colaboración con universidades nacionales e internacionales. Todo ello aporta empuje, ilusión y nuevas formas de entender la Compañía.



Muestra del compromiso con la inclusión y la diversidad es la publicación de la brecha salarial de la Compañía. La plantilla de Árima está compuesta por 9 personas a 31 de diciembre. Debido al reducido número de personas, el cálculo se ha realizado para el equipo gestor siendo esta la única categoría profesional que no se ha visto afectada por los cambios tras la Oferta Pública de Adquisición y en la que se dispone de comparables. Estos representan un 44% de la plantilla. Se ha calculado la brecha salarial siguiendo las recomendaciones EPRA sBPR (Diversity-Pay), siendo este cálculo: la remuneración media de los hombres dividido por la remuneración media de las mujeres. Según esta metodología de cálculo la brecha salarial es del 1,336.

3. Work-life balance and well-being

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

Árima encourages healthy lifestyles by providing fruit and vegetables in the office. This initiative remains very popular and in 2024 the quantity of fresh produce on offer, amounted to more than 390 kg. Moreover, thanks to our working hours and our flexible working day, close to 78% of the team use their lunch breaks for some form of exercise.



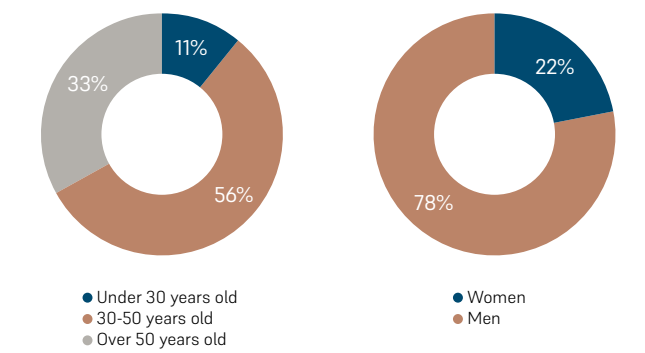
The Company offers all of its employees and their families health insurance, as well as social benefits such as nursery and restaurant vouchers. During 2024, routine medical check-ups have been organised and offered to the entire team.

Employees are able to accumulate so many training hours because we are completely flexible as to how and when they do it. At Árima we do our utmost to support family life, making it simple to opt for flexible hours and taking an objective-driven approach to our work. In the five years since the Company was created, we have celebrated the birth of eight babies.

4. Inclusion and diversity

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

We see it as a great asset for the company that 89% of team members have had international experience in their professional or academic careers. Our employees vary widely in age and experience, giving us the best of both worlds: we can tap into proven expertise in the real estate sector, while benefiting from the drive, ambition and fresh perspectives of the younger generation, who often come to us through various partnerships with national and international universities.



The company's pay gap bears out our commitment to inclusion and diversity. Árima's workforce consisted of 9 people at 31 December. Due to the small number of people, the calculation has been made for the management team, this being the only professional category that has not been affected by the changes following the Takeover Bid and where comparables are available. These represent 44% of the workforce. The pay gap has been calculated following the EPRA sBPR (Diversity-Pay) recommendations, whereby the average remuneration of men divided by the average remuneration of women. According to this calculation methodology the pay gap is 1.336.

PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

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

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

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

Dentro de este Programa destaca la Homologación de proveedores que realizamos anualmente. El objetivo es conocer el grado de compromiso de nuestros colaboradores con temas de sostenibilidad, favoreciendo las relaciones con aquellos proveedores que compartan nuestros valores y creando sinergias que supongan un impacto positivo en la sociedad. En 2024 hemos llevado a cabo la Homologación de proveedores por quinto año consecutivo. Así, a 31 de diciembre de 2024 hemos analizado al

81% de nuestros proveedores¹ entre los que encontramos aquellos que son más relevantes para Árima, tanto por volumen de facturación como por el servicio que nos prestan. Este proceso de homologación se lleva a cabo mediante una encuesta, el análisis de los datos de seguridad y salud en obras y mediante la revisión de la información pública de los proveedores en materia ESG.

La homologación de proveedores nos permite:

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

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

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



(1) Sobre la facturación de 2024 sin tener en cuenta compras de activos.

SUPPLIERS AND CONTRACTORS

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

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

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

We place particular value on our Supplier Certification Programme, an annual process with the objective of understanding the level of commitment to sustainability among our partners. This allows us to prioritise relationships with those who share our values and create synergies that make a positive difference to society. In 2024 we carried out this exercise for the fifth consecutive year. By 31 December 2024 we had reviewed 81% of our suppliers¹, including those we regard as major partners in terms of billing volume or the nature of the services

provided. This is a multi-stage process involving a survey, an analysis of construction site health and safety data and a review of ESG materials published by suppliers themselves.

The supplier certification programme allows us to:

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

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

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



(1) Based on invoicing for the 2024 financial year without taking into account asset acquisitions.

INQUILINOS

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

Durante el año 2024, Árima ha continuado ofertando espacios de mayor calidad a los inquilinos. Con el fin de favorecer la interacción y el descanso de los empleados hemos dotado una zona dentro del vestíbulo del edificio Cristalia con un servicio de café. Este rincón mantiene una estética en línea con las últimas mejoras implantadas.

Para conocer el grado de bienestar y las principales inquietudes de los inquilinos, Árima realiza anualmente una encuesta de satisfacción. Durante el 2024 hemos lanzado encuestas al 100% de nuestra cartera obteniendo interesantes resultados. Los inquilinos nos trasladan la buena acogida de las iniciativas llevadas a cabo durante el año, lo que nos permite enfocar la estrategia de las medidas a implantar en el futuro.

80%

Otorgan puntuación de notable / sobresaliente¹

Este año la encuesta a inquilinos se ha enmarcado dentro del análisis de la materialidad de Árima, lo cual ha permitido no solo conocer su valoración general como inquilinos, sino también los aspectos que consideran relevantes para la Compañía.

Gracias a estas iniciativas podemos conocer las cuestiones más relevantes para los inquilinos en materia de bienestar y salud y los servicios mejor valorados. Además, la comunicación constante a lo largo del año permite comprobar que las medidas implantadas por Árima dan respuesta a estas inquietudes.

Asimismo, nos permite identificar sinergias y áreas de mejora que nos lleven a formar relaciones de confianza y que favorezcan el crecimiento de ambas partes. Un año más, los inquilinos demuestran interés por una alta calificación energética, el suministro de energía verde, las certificaciones de los activos y la ruta de descarbonización demostrando que debemos continuar trabajando de la mano de los usuarios de los activos para lograr objetivos de menor contaminación.

(1) Cálculo *Net Promoter Score* = % puntuaciones 9 y 10 – % puntuaciones 6 o menos = -20%.



TENANTS

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

During the year 2024, Árima has continued to offer higher quality spaces to tenants. In order to encourage the interaction and relaxation of employees, we have provided an area within the lobby of the Cristalia building with a coffee service. This corner maintains an aesthetic in line with the latest improvements implemented.

Every year, we ask tenants to complete a satisfaction survey to share any concerns and report back on their level of well-being. During 2024 we launched surveys to 100% of our tenant portfolio, obtaining interesting results. Tenants welcomed the initiatives carried out over the course of the year, which help us make strategic choices for future action.

80%

Score of very good / excellent¹

This year, the tenant survey has been framed within Árima's materiality analysis, which has allowed us to understand their general assessment as tenants, as well as the aspects they consider relevant for the Company.

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

By staying in constant contact with our tenants we can identify potential synergies and areas for improvement, which helps foster trust and advance the interests of both parties. Once again, tenants are showing interest in high energy performance certificates, green energy supply, asset certifications and the decarbonisation pathway demonstrating that we must continue to work hand in hand to achieve lower pollution targets.

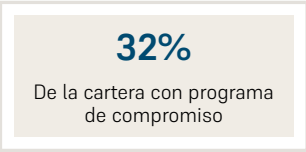
(1) *Net Promoter Score* = % score 9 and 10 – % 6 or less = -20%.

COMUNIDAD LOCAL

En Árima prestamos especial atención al impacto que nuestra actividad genera en el entorno y las personas que conviven en él. Trabajamos para crear activos de calidad con la capacidad de transformar el espacio en el que se encuentran, favoreciendo a la comunidad local además de a nuestros inquilinos. Para ello, hemos dado continuidad a nuestro Programa de Compromiso con la comunidad en sus dos vertientes: a nivel cartera y a nivel corporativo.

Programa de compromiso con la comunidad: nivel cartera

Árima mantiene el Programa de compromiso con la comunidad local a nivel cartera, comprometiéndose a aportar valor al entorno a través de la gestión de sus edificios. Para ello se han llevado a cabo diferentes iniciativas en distintos activos de la cartera, tanto en explotación como en obra, con el objetivo de repercutir positivamente en el entorno.



11 CITIES & COMMUNITIES SUSTAINABLES
En el 2024 Árima ha centrado sus actuaciones en torno al principio de Convivencia, apoyándose en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Este año hemos colaborado con la Asociación Mi Baobab en la Campaña Navidad SoSoSo (Social, Sostenible y Solidaria) para la decoración del recientemente reformado *hall* del activo Cristalia Play. Los adornos del árbol de Navidad que instalamos en la recepción están fabricados por

asociaciones que luchan por la integración laboral de la mujer, educación global y empoderamientos de las personas con capacidades diferentes en Colombia, México, Togo y Benín. Así, mediante el alquiler de estos ornamentos se coopera con asociaciones y cooperativas pequeñas que trabajan para hacer de este mundo un lugar mejor.



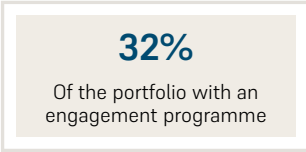
Otro año más, gracias a la dedicación del equipo gestor hemos podido coordinar visitas de estudiantes de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid en uno de nuestros proyectos más destacados: Pradillo. Durante la visita, los estudiantes pudieron observar de primera mano los procesos constructivos, discutir soluciones técnicas y explorar las innovaciones sostenibles del activo.

LOCAL COMMUNITY

At Árima we pay special attention to the impact our business activity has on our local areas and communities. We work to create quality assets that are able to transform the areas in which they are located, benefitting not only our tenants themselves, but the wider community as well. With this goal in mind, we have continued to pursue our Community Engagement Programme at both portfolio and corporate levels.

Community engagement programme: portfolio level

Árima has a local community engagement programme in place at portfolio level and is committed to bringing added value to the areas surrounding its buildings through their management. We have launched a range of initiatives across our portfolio in operation and under construction. Our goal is to make a positive impact on as many people in the community as possible.



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
In 2024 Árima has focused its actions around the principle of Coexistence, based on Sustainable Development Goal 11: Sustainable Cities and Communities.

This year we have collaborated with the Association Mi Baobab in the SoSoSo (Social, Sustainable and Solidarity) Christmas Campaign for the decoration of the recently refurbished hall of the Cristalia Play asset. The Christmas tree decorations that we installed in the reception are made

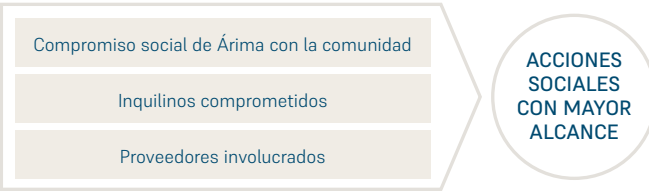
by associations that fight for the integration of women in the workplace, global education and empowerment of people with disabilities in Colombia, Mexico, Togo and Benin. By renting these ornaments, we cooperate with small associations and cooperatives that work to make the world a better place.



For yet another year, thanks to the dedication of the management team, we have been able to coordinate visits of students from the Madrid School of Architecture to one of our most outstanding projects: Pradillo. During the visit, the students were able to observe first-hand the construction processes, discuss technical solutions and explore the sustainable innovations of the asset.

El inquilino de nuestro activo Torrelaguna también ha mostrado un fuerte compromiso con la sociedad local, recibiendo a más de 300 visitantes -universidades, colegios y colaboradores- en sus instalaciones y donando material tras la devastadora catástrofe de la DANA que afectó a varias provincias españolas.

Todas estas actuaciones demuestran nuevamente que se genera un impacto positivo de mayor alcance cuanto más colaboramos con nuestros grupos relevantes. En 2024, gracias al trabajo con proveedores concienciados de la necesidad de promover actuaciones sociales entre la cadena de clientes, e inquilinos muy comprometidos con el entorno en que llevan a cabo su actividad empresarial, hemos aumentado el alcance de las acciones sociales.



Programa de compromiso con la comunidad: nivel corporativo

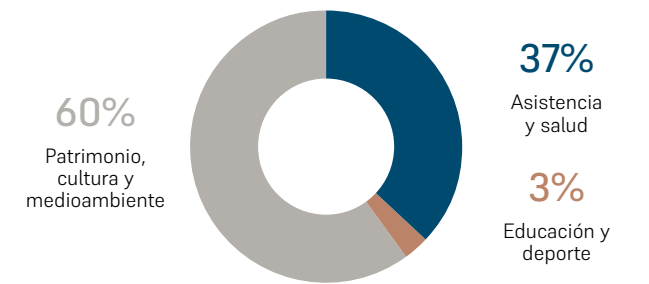
Árima desarrolla cada año su Programa de compromiso con la comunidad a nivel corporativo centrando sus actuaciones en tres áreas con el objetivo de hacer de la sociedad un lugar mejor. Estas áreas de actuación son:

- 1. Educación y deporte
- 2. Asistencia y salud
- 3. Patrimonio, cultura y medioambiente

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

Durante el año 2024, hemos realizado donaciones a organizaciones que trabajan en ámbitos de actuación relacionados con estos tres pilares: un 60% han estado destinadas a la conservación del patrimonio, la cultura y el medioambiente, un 37% a iniciativas de asistencia y salud y un 3% a la promoción de la educación y el deporte.

Nuestro programa de compromiso con la comunidad ha contado con el apoyo del Consejo de Administración durante el año 2024, recibiendo sus miembros actualizaciones de los diferentes donativos que se realizan.



Otra de las maneras en las que Árima busca colaborar con la sociedad es mediante la contribución a la educación. En Árima consideramos la formación a las nuevas generaciones como uno de los pilares básicos para el desarrollo de las personas y la comunidad en la que nos movemos. Por ello, enfocamos nuestro impacto desde dos perspectivas. La primera, la labor de docencia que realizan varios miembros del equipo en diferentes escuelas de negocios. Como profesores adjuntos a diferentes programas de negocios relacionados con la sostenibilidad y la gestión inmobiliaria nuestros profesionales contribuyen a la formación de futuras generaciones compartiendo nuestra idea de negocio y transmitiéndoles nuestros valores. En segundo lugar, gracias al Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades nacionales e internacionales Árima acoge cada año a estudiantes que se incorporan al equipo durante unos meses de prácticas. De esta manera disfrutan de una primera experiencia en el mundo laboral y nuestro equipo se beneficia de un punto de vista distinto. Durante el 2024, un estudiante se ha visto beneficiado por este Convenio.

The tenant of our asset Torrelaguna has also shown a strong commitment to local society, welcoming more than 300 visitors –universities, schools and collaborators– to its facilities and donating material in the wake of the devastating floods that affected several Spanish provinces.

All these actions demonstrate once again that the more we collaborate with our stakeholders, the greater the positive impact we generate. In 2024, thanks to our work with suppliers who are aware of the need to promote social actions among the customer chain, and tenants who are highly committed to the environment in which they carry out their business activities, we have increased the scope of social actions.



Community engagement programme: corporate level

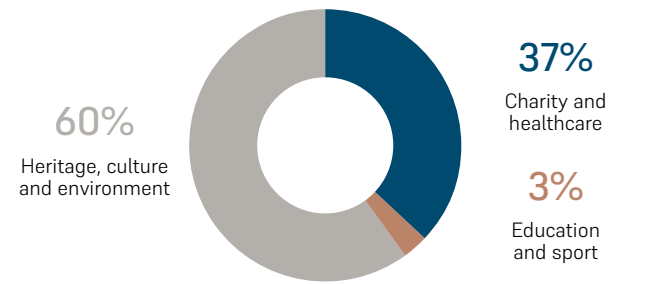
Every year, Árima puts our Community engagement programme into practice at the corporate level by donating to various causes. The aim is to support and contribute to their work through a range of initiatives that make the world a better place. It focuses on three main areas.

- 1. Education and sport
- 2. Charity and healthcare
- 3. Heritage, culture and environment

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

During 2024, we made donations to organisations whose work is related to these three key pillars: 60% of the donations made went to the protection of heritage, culture and the environment, 37% to charity and healthcare initiatives and 3% to promoting education and sport.

Our community engagement programme is endorsed and supported by the Board of Directors during 2024 whose members receive updates on the various donations made.



Another key focus for our Community Engagement Programme is supporting education. In Árima we consider education as one of the basic pillars for the development of people and the community in which we operate. Therefore, we approach our contribution from two points of view. Firstly, various members of the team give lectures at different business schools, helping to educate future generations and passing on our values. Secondly, thanks to the Framework Agreement for Educational Cooperation with national and international universities, every year Árima also welcomes students who join the team for a few months of internship. This not only gives the students the opportunity to gain their first experience in the world of work but also brings a different perspective to the team. During 2024, one student has benefited from this agreement.

Gobierno corporativo

El correcto desempeño de la Compañía se apoya sobre una idónea estructura de gobierno, el buen funcionamiento de sus órganos y la adecuación a los estándares y normativas que rigen su actividad. De esta manera, se logran alcanzar los objetivos corporativos generando valor para todos los grupos relevantes.

ÓRGANOS DE GOBIERNO

La estructura de gobierno de Árima es la siguiente:

Los principales órganos de gobierno de la Compañía son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración. Sus funciones se encuentran perfectamente detalladas, así como sus responsabilidades, lo que permite optimizar la definición de los planes estratégicos y de gobierno a través de la implementación de un adecuado Modelo de Gestión. Este modelo contiene las directrices para el seguimiento y consecución de los objetivos de la Compañía, el desarrollo del sistema de control interno y el establecimiento de los adecuados canales de comunicación y *reporting*. Todo ello dentro del marco normativo y de cumplimiento al que Árima está sujeta.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

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

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

Corporate governance

The efficient running of the Company's operations relies on a suitable governance structure, on the governing bodies carrying out their roles effectively and on compliance with the relevant standards and regulations. By fulfilling these requirements, corporate objectives are achieved, and value is generated for all stakeholders.

GOVERNING BODIES

Árima's governance structure is as follows:

The Company's main governing bodies are the General Shareholders' Meeting and the Board of Directors. Their functions and responsibilities are very clearly defined, allowing the Company to optimise its strategic plans and governance processes through the implementation of a suitable Management Model. This model contains the necessary guidelines for achieving the Company's goals, developing its internal monitoring system and establishing the appropriate channels for communication and reporting. All of this is achieved within the regulatory and compliance framework by which Árima is bound.

GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING

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

BOARD OF DIRECTORS

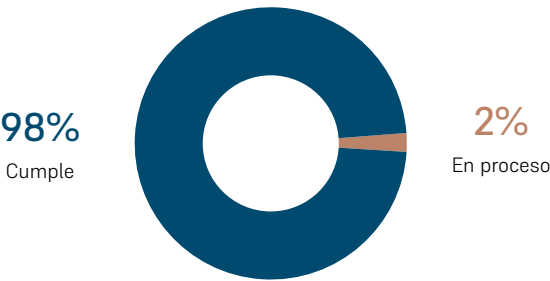
REGULATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS	
Audit and Control Committee > General Policy for Corporate Social Responsibility > Policy for Communication > ESG Committee/ Environmental Policy > Ethics Committee/ Whistleblower channel > Selection Policy and Supplier Recruitment > Risk Management Model > Data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

A. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Junta General de Accionistas es el órgano de más alto nivel para la toma de decisiones de la Compañía. Entre sus competencias se encuentran el nombramiento de consejeros, la aprobación de la política de remuneraciones y la distribución de dividendos, todas recogidas en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Para garantizar su correcto desempeño se apoya sobre los Estatutos Sociales de la Compañía, el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores y el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas. Árima trabaja constantemente para mantener su compromiso con los más altos estándares y recomendaciones de buen gobierno. En este sentido, la Compañía evalúa de forma anual el grado de cumplimiento de las recomendaciones desarrolladas en el Código de Buen Gobierno para las Sociedades Cotizadas emitido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que se garantice tanto el buen funcionamiento como la transparencia de los órganos de gobierno. El resultado de la evaluación para el ejercicio 2024 refleja un grado de cumplimiento del 98%, estableciéndose planes de acción en aquellas áreas con recorrido de mejora.

▼ Cumplimiento de recomendaciones



La Junta General de Accionistas se puede convocar con carácter ordinario y extraordinario. La junta ordinaria se celebra cada año dentro de los seis primeros meses del ejercicio, considerándose el resto de las juntas celebradas como extraordinarias. La Junta General de Accionistas ordinaria de 2024 tuvo lugar el 20 de junio de 2024. Árima mantiene un alto compromiso de confianza y transparencia con sus accionistas e inversores, para lo cual toda la información relativa al orden del día se pone a su disposición con antelación suficiente. Asimismo, la Compañía facilita el ejercicio de los derechos de asistencia, participación y voto en igualdad de condiciones.



Se puede consultar toda la información relativa a la Junta de Accionistas de 2024, así como de convocatorias anteriores, en la página web de Árima.

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

A. GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING

The General Shareholders' Meeting is the Company's highest decision-making body. Its designated powers include the appointment of directors, the approval of the remuneration policy and the distribution of dividends, all of which are detailed in the Regulations of the General Shareholders' Meeting.

To guarantee its correct performance, it relies on the Company's By-Laws, the Internal Code of Conduct for Stock Exchanges and the Good Governance Code of Listed Companies. Árima remains committed to the highest of standards and compliant with good governance recommendations. Every year the Company ensures it aligns its reporting with the recommendations set out in the Good Governance Code for Listed Companies of the CNMV, ensuring the Company's governing bodies fulfil their roles effectively and transparently. The Company was found to be 98% compliant with these recommendations in 2024 and continues to work on the areas in which there is room for improvement so as to improve its level of compliance in the future.

▼ Compliance with recommendations



The General Meeting of Shareholders may be convened on an ordinary and extraordinary basis. The Ordinary Shareholders' Meeting is held every year within the first six months of the year, and any other Meetings held are considered to be extraordinary. The 2024 Ordinary General Shareholders' Meeting was held on 20 June 2024. Árima is deeply committed to maintaining a trusting and transparent relationship with its shareholders and investors, making all the information regarding the agenda available to them sufficiently in advance of the meeting. The Company also ensures attendance, participation and voting rights are exercised under equal conditions.

All information regarding the 2024 Shareholders' Meeting, as well as previous meetings, is available on Árima's website.

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

B. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Ubicado bajo el paraguas de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración tiene encomendada la dirección y supervisión de las actividades de la Compañía determinando las políticas que las rigen y es responsable de establecer la estrategia y objetivos, así como de velar por su consecución.

El Consejo de Administración de Árima tiene los máximos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad. Sus miembros son elegidos por la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración recoge las reglas básicas de su organización y funcionamiento, así como las normas de conducta, con el objeto de lograr la mayor transparencia, eficacia e impulso en el ejercicio de sus funciones.

En concreto, el artículo 17 del Reglamento del Consejo presta especial atención a la regulación de situaciones de posibles conflictos de interés. Estas están definidas como aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo, y el interés personal del Consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada al mismo. Asimismo, el artículo 21 del

Reglamento del Consejo, regula los deberes de comunicación de los Consejeros en situaciones tales como, entre otras: participación o cargos desempeñados en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, los puestos que desempeñe y la actividad que realice en otras compañías, cualquier cambio significativo en su situación profesional o consultar antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía.

Para gestionar la identificación de posibles conflictos de interés, se envían cartas anuales al Consejo, donde los consejeros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital sobre el deber de evitar situaciones de conflicto de interés, comunican información sobre posibles personas vinculadas, de acuerdo con el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Durante el ejercicio 2024, así como en anteriores, la Compañía no ha identificado ningún conflicto de interés. Además, la empresa no hace contribuciones monetarias o no monetarias a partidos políticos.

Durante el ejercicio 2024, el Consejo de Administración se ha reunido en 14 ocasiones con una asistencia del 100% de los consejeros en el 71% de las reuniones demostrando el compromiso de los Consejeros con el buen desempeño de la Compañía.



Se puede consultar toda la información relativa al Consejo de Administración, su Reglamento y composición en la página web de Árima.

www.arimainmo.com/es/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones

B. BOARD OF DIRECTORS



Under the umbrella of the General Shareholders' Meeting, the Board of Directors is entrusted with managing and overseeing the Company's activities and is responsible for establishing the Company's strategy and goals, as well as for defining the policies by which these activities will be governed.

Árima's Board of Directors is delegated with the highest powers and faculties to manage, administer and represent the Company. The members are elected by the General Shareholders' Meeting, while the Regulations of the Board of Directors contain the basic rules for its organisation and operation and the rules of conduct for its members, rules designed to achieve the greatest transparency, efficiency and momentum in the exercise of its functions.

Article 17 of the Regulations of the Board of Directors deals with any possible conflicts of interest, defining these as situations in which the interests of the Company or Group companies and the personal interests of a Director directly or indirectly overlap. Directors will be deemed to have personal interest whenever the matter affects him/her or a related party. Similarly, Article 21 regulates the duties of communication for Board Members in these situations including: shares or positions held in companies with the same, similar or complementary type of

activity, positions held, and activity carried out in other companies, any significant change in professional situation prior to accepting any position as a Board Member or Director in another company.

In order to manage the identification of possible conflicts of interest, annual letters are sent to the Board, in which the directors, in accordance with the provisions of article 229 of the Consolidated Text of the Capital Companies Act on the duty to avoid situations of conflict of interest, communicate information on possible related persons, in accordance with article 231 of the Consolidated Text of the Capital Companies Act. During the financial year 2024, as well as in previous years, the Company has not identified any conflicts of interest. Furthermore, the company does not make monetary or non-monetary contributions to political parties.

The Board of Directors met 14 times over the course of 2024, with 100% attendance from the directors in 71% of the meetings, demonstrating the commitment of the Directors to the Company's good performance.



All the information regarding the Board of Directors and its Regulations is available on Árima's website.

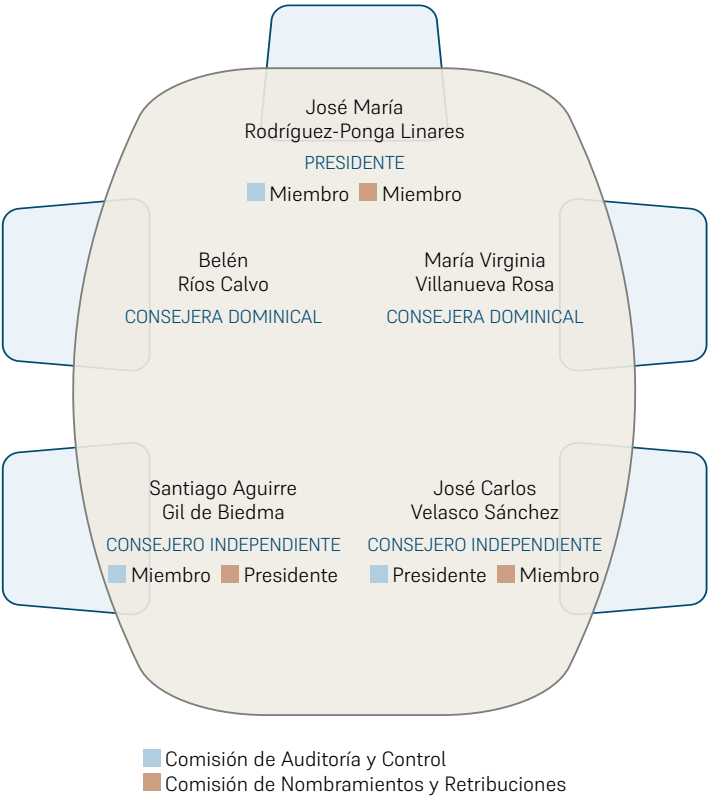
www.arimainmo.com/es/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones

Composición del Consejo de Administración¹

Durante el ejercicio 2024, y con motivo de la OPA de JSS sobre el Grupo Árima completada en noviembre, el Consejo de Administración modificó su composición. Así, el nuevo órgano de gobierno está compuesto por cinco miembros, nombrados por cooptación, con amplia experiencia y probados conocimientos inmobiliarios, financieros y jurídicos. Dos de los consejeros tienen la condición de independientes, garantizando la protección de los intereses del capital flotante², y el resto son consejeros dominicales que representan un porcentaje significativo del capital de la Compañía.

Gracias a la extensa trayectoria profesional de los nuevos Consejeros, estos cuentan también con un amplio conocimiento sobre cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. Su colaboración con organizaciones sin ánimo de lucro y su pertenencia a compañías comprometidas con el análisis y la reducción del impacto medioambiental en el sector inmobiliario les otorgan amplios conocimientos en materia ESG. Adicionalmente, se llevan a cabo sesiones de formación en cuestiones de sostenibilidad de manera periódica.

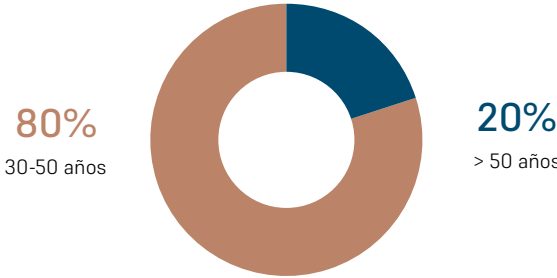
El nombramiento de los nuevos miembros del Consejo de Administración se someterá a ratificación en la próxima Junta General de Accionistas.



▼ Consejeros de Árima por sexo



▼ Consejeros de Árima por edad



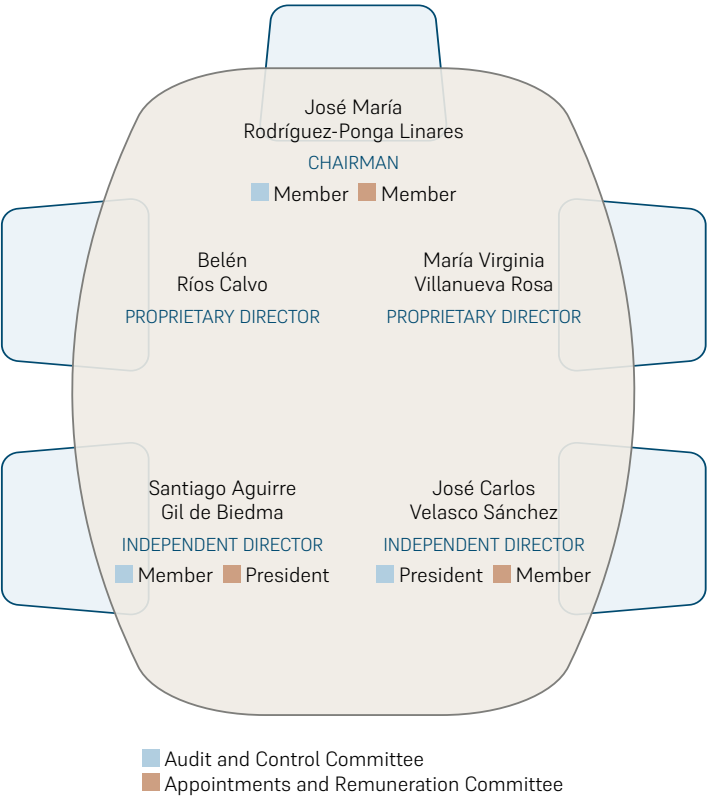
(1) La composición del Consejo es la vigente a 31.12.24. Durante el año 2025 se han producido cambios que se pueden consultar en nuestra página web. (2) Puede ampliar información sobre la composición del Consejo de Administración en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com) y en nuestra web.

Composition of the Board of Directors¹

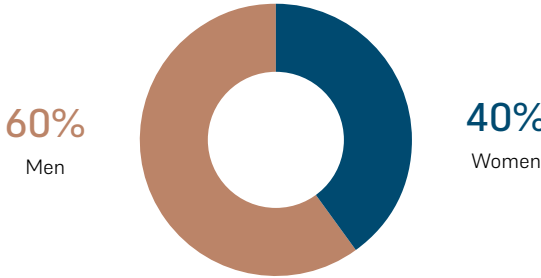
During the 2024 financial year, and on the occasion of the JSS takeover bid for Árima Group completed in November, the Board of Directors changed its composition. Thus, the new governing body is composed of five members, appointed by co-optation, with extensive experience and proven real estate, financial and legal expertise. Two of the directors have independent status, guaranteeing the protection of the interests of the free float², and the rest are proprietary directors representing a significant percentage of the Company's capital.

Thanks to their extensive professional background, the new Directors also have extensive knowledge of environmental, social and corporate governance issues. Their collaboration with non-profit organisations and their mandates in companies deeply committed to analysing and reducing the environmental impact of the real estate sector makes the Board's members ESG specialists. Training sessions on. In addition, training sessions on sustainability-related matters are also conducted on a regular basis.

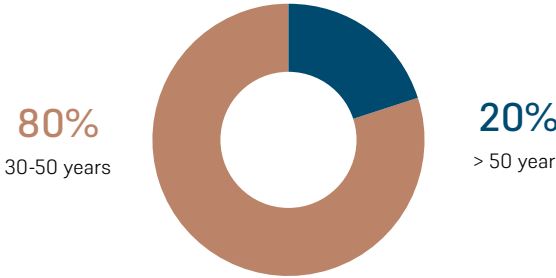
The appointment of the new members of the Board of Directors will be submitted for ratification at the next General Shareholders' Meeting.



▼ Árima's Directors by genre



▼ Árima's Directors by age



(1) This is the composition of the Board as of 31.12.24. Changes have occurred during 2025, which can be consulted on our website. (2) More information on the structure of the Board of Directors can be found on the Spanish Securities Markets Commission website (www.cnmv.com) and on our website.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares

CONSEJERO DOMINICAL Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. José María Rodríguez-Ponga ocupa actualmente el cargo de Presidente de JSS Real Estate SOCIMI y es Director de Inversiones en J. Safra Sarasin Asset Management, es responsable de adquisiciones y transacciones y tiene a su cargo el análisis de operaciones y las negociaciones de adquisición, los procesos de *due diligence*, y la estructuración de la financiación.

Como Presidente del Consejo de Administración de JSS Real Estate SOCIMI, D. José María Rodríguez-Ponga ha sido clave en la consolidación de la compañía y en su salida a bolsa en el mercado BME Growth de España. También ha liderado importantes adquisiciones y la gestión de activos, asegurando el cumplimiento de la normativa SOCIMI y alineando los intereses de los accionistas.

D. José María Rodríguez-Ponga es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

D. Santiago Aguirre Gil de Biedma

CONSEJERO INDEPENDIENTE Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

D. Santiago Aguirre cuenta con 40 años de experiencia en la industria de la consultoría inmobiliaria, siendo pionero en el desarrollo de servicios innovadores en diversos segmentos, como oficinas, locales comerciales, logística, hoteles y residencial. A lo largo de su carrera, ha acumulado una amplia experiencia en servicios y soluciones asociadas al desarrollo urbano, la arquitectura y la planificación de las ciudades del futuro.

Es Fellow Member de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y miembro de la junta rectora y fundador de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI). Además, D. Santiago Aguirre tiene un firme compromiso con iniciativas de la sociedad civil y juega un papel destacado en proyectos que buscan construir un mundo mejor. Es miembro del Patronato de la Fundación Transforma España, orientada a la transformación del país para afrontar los retos del futuro, y colabora con la Fundación Lealtad, cuyo objetivo es la evaluación independiente de ONGs. También forma parte del patronato de la Fundación Pan y Peces.

Mr. José María Rodríguez-Ponga Linares

PROPRIETARY DIRECTOR AND CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Mr. Rodríguez-Ponga currently serves as Chairman of JSS Real Estate SOCIMI and Investment Director at J. Safra Sarasin Asset Management. He is responsible for acquisitions and transactions, overseeing deal analysis, acquisition negotiations, due diligence processes, and financial structuring.

As Chairman of the Board of Directors of JSS Real Estate SOCIMI, Mr. Rodríguez-Ponga has played a key role in consolidating the company and leading its IPO on Spain's BME Growth market. He has also spearheaded major acquisitions and asset management, ensuring compliance with SOCIMI regulations and aligning shareholder interests.

He holds a Law degree from the Universidad Autónoma de Madrid and is a member of the Madrid Bar Association.

Mr. Santiago Aguirre Gil de Biedma

INDEPENDENT DIRECTOR AND PRESIDENT OF THE APPOINTMENT AND REMMUNERARITONS COMMITTEE

Mr. Aguirre has 40 years of experience in the real estate consultancy industry and has been a pioneer in developing innovative services across various segments, including offices, retail, logistics, hotels, and residential properties. Throughout his career, he has gained extensive expertise in services and solutions related to urban development, architecture, and the planning of future cities.

He is a Fellow Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and a founding member of the governing board of the Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI). Additionally, Mr. Aguirre is committed to civil society initiatives and plays a key role in projects aimed at building a better world. He serves as a trustee of the Transforma España Foundation, which focuses on the country's transformation to address future challenges, and collaborates with the Lealtad Foundation, an organisation dedicated to the independent assessment of NGOs. He is also a trustee of the Pan y Peces Foundation.

D. José Carlos Velasco Sánchez

CONSEJERO INDEPENDIENTE Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

D. José Carlos Velasco es actualmente socio director de Fuster-Fabra Abogados, donde co-dirige el área de litigación y ha sido pionero en la formación e implementación de programas de cumplimiento normativo en materia penal. Además de su liderazgo en el despacho, asesora a diversas empresas de distintos sectores, brindando su experiencia y conocimientos jurídicos.

D. José Carlos Velasco es Profesor Honoris Causa por el Instituto Superior de Derecho y Economía y colabora como docente en diversas universidades y escuelas de negocios. También es co-autor de publicaciones jurídicas y artículos especializados, contribuyendo al desarrollo del conocimiento en su área de especialización.

Asimismo, D. José Carlos Velasco es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y cuenta con un Máster en Asesoría Legal por el Instituto de Empresa, complementado con diversos cursos especializados en su campo.

Dña. Belén Ríos Calvo

CONSEJERA DOMINICAL

Dña. Belén Ríos Calvo cuenta con amplia experiencia en la industria de la gestión de activos en España. Actualmente, es *Managing Director y Head of Institutional and Wholesales Iberia* en J. Safra Sarasin, donde lidera la estrategia comercial y el desarrollo del negocio de gestión de activos sostenibles en Iberia. Su labor incluye además la creación de planes de marketing y comunicación, así como la gestión de relaciones comerciales con los principales clientes institucionales de la región, abarcando clientes de alto nivel y colaboradores de negocios.

Previamente, Dña. Belén Ríos fue *Head of Institutional Sales Iberia* en Amundi, donde coordinó las relaciones con clientes institucionales en el mercado ibérico, incluyendo bancos privados, gestoras de fondos de inversión y pensiones, aseguradoras y entidades estatales. También ocupó cargos destacados en Tendam como *Head of Investor Relations*, donde gestionó la relación con la comunidad financiera y preparó informes de negocio anuales y trimestrales. Además, trabajó en Morgan Stanley como analista en Private Banking, gestionando una cartera de clientes de alto patrimonio.

Dña. Belén Ríos es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por ICADE (Universidad Pontificia de Comillas), con especialización en Finanzas.

Dña. María Virginia Villanueva Rosa

CONSEJERA DOMINICAL

Dña. María Virginia Villanueva es una experimentada abogada con más de 15 años de trayectoria profesional en los sectores corporativo, legal y bancario. Actualmente, se desempeña como in-house Senior Legal Counsel en el departamento legal de Bank J. Safra Sarasin, focalizándose en la coordinación y gestión de procesos regulatorios y reestructuraciones.

Dña. María Virginia Villanueva comenzó su carrera profesional en 2003 en Montevideo Uruguay y se ha desempeñado como *in-house legal counsel*, dando soporte legal relacionado con asuntos corporativos en diferentes entidades del grupo, incluyendo la creación y actualización de documentación legal y contratos, constitución de compañías y asuntos de cumplimiento.

Dña. María Virginia Villanueva es doctora en Derecho por la Universidad Católica “Dámaso Antonio Larrañaga” en Uruguay.

Mr. José Carlos Velasco Sánchez

INDEPENDENT DIRECTOR AND PRESIDENT OF THE AUDIT AND CONTROL COMMITTEE

Mr. Velasco is currently Managing Partner at Fuster-Fabra Abogados, where he co-leads the Litigation Department and has been a pioneer in the development and implementation of corporate compliance programmes in criminal law. In addition to his leadership role at the firm, he advises companies across various industries, providing his expertise and legal insights.

Mr. Velasco has been named Professor Honoris Causa by the Higher Institute of Law and Economics (ISDE) and collaborates as a lecturer at various universities and business schools. He is also a co-author of legal publications and specialised articles, contributing to the advancement of knowledge in his field.

He holds a Law degree from the Universidad Autónoma de Madrid and a Master’s in Legal Advisory Services from Instituto de Empresa (IE), complemented by various specialised courses in his area of expertise.

Ms. Belén Ríos Calvo

PROPRIETARY DIRECTOR

Ms. Ríos has extensive experience in the asset management industry in Spain. She is currently Managing Director and Head of Institutional and Wholesale Iberia at J. Safra Sarasin, where she leads commercial strategy and business development for sustainable asset management in the Iberian market. Her role also includes developing marketing and communication plans, as well as managing relationships with key institutional clients in the region, including high-net-worth clients and business partners.

Previously, Ms. Ríos served as Head of Institutional Sales Iberia at Amundi, where she coordinated relationships with institutional clients in Spain and Portugal, including private banks, investment and pension fund managers, insurance companies, and state entities. She also held senior positions at Tendam as Head of Investor Relations, managing financial communications and preparing annual and quarterly business reports. Additionally, she worked at Morgan Stanley as a Private Banking Analyst, overseeing a portfolio of high-net-worth clients.

Ms. Ríos holds a degree in Business Administration and Management from ICADE (Universidad Pontificia de Comillas), specialising in Finance.

Ms. María Virginia Villanueva Rosa

PROPRIETARY DIRECTOR

Ms. Villanueva is a highly experienced lawyer with over 15 years of professional experience in the corporate, legal, and banking sectors. She currently serves as Senior Legal Counsel in the Legal Department of Bank J. Safra Sarasin, focusing on regulatory processes and restructuring management.

Ms. Villanueva began her legal career in 2003 in Montevideo, Uruguay, and has worked as in-house legal counsel, providing legal support on corporate matters across different entities within the group. Her responsibilities have included the drafting and updating of legal documentation and contracts, company incorporations, and compliance matters.

She holds a Doctor of Law degree from the Universidad Católica “Dámaso Antonio Larrañaga” in Uruguay.

C. COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones con carácter permanente, cuyos miembros son elegidos por el propio órgano de gobierno y cuya función principal es apoyar al Consejo en sus diferentes áreas.

C.1. Comisión de Auditoría y Control

Entre los cometidos de la Comisión de Auditoría y Control se encuentran la supervisión de la información económico-financiera mediante una revisión exhaustiva y periódica de los controles internos y el trabajo independiente del auditor externo. Esta Comisión presta especial atención al riguroso control sobre la información reportada y a la gestión de riesgos de la Compañía. Durante el ejercicio 2024, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 4 ocasiones.

Bajo el marco de la Comisión de Auditoría y Control se engloban, entre otras, las siguientes políticas:

- > Política General de Responsabilidad Social Corporativa. Desarrollada con el objetivo de favorecer una cultura de RSC en la Compañía, que contribuya a la creación de valor sostenible para todos los grupos relevantes y a emprender nuevas inversiones considerando su retorno social, generando empleo y riqueza para la sociedad, con una visión a largo plazo que procure un futuro mejor sin comprometer los resultados presentes.
- > Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto. Define los canales de comunicación destinados a la difusión de la información a accionistas e inversores, asegurando que son plenamente respetuosos con las normas contra el abuso de mercado y la igualdad de trato y la no discriminación.
- > Política Medioambiental. Siendo la sostenibilidad un elemento clave de la estrategia de la Compañía, esta Política recoge los principios que rigen el desempeño ambiental de su actividad. Se basa en la transformación de los activos en inmuebles de calidad, saludables para los inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno en el que se encuentran. Árima apuesta por la sostenibilidad real y la puesta en marcha de las mejores prácticas sostenibles que contribuyan a la creación de valor para todos los grupos relevantes. Para ello, la Compañía cuenta con un Comité ESG, formado por miembros del Equipo Directivo, encargado de traducir en hechos la Política Medioambiental y asegurando una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas gracias a representación de todas las áreas de actividad.



C. COMMITTEES OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors has two permanent committees whose members are elected by the Board and whose main function is to support the Board in its different areas.

C.1. Audit and Control Committee

The main role of the Audit and Control Committee is to support the Board of Directors in its supervisory duties by regularly reviewing the process of preparing the economic and financial information, its internal controls and the independence of the external auditor. This Committee pays special attention to the adequate control of the information reported and the Company's risk management. During 2024, the Audit and Control Committee met four times.

The following policies are included under the framework of the Audit and Control Committee:

- > General Policy for Corporate Social Responsibility. Developed to help promote a culture of corporate social responsibility in the Company and thereby help create sustainable value for all stakeholders. The aim is also for new investments to be undertaken based on their social benefits and the employment and wealth that they can generate for society, always considering them with a long-term vision that seeks a better future without adversely affecting the Company's financial results.
- > Policy for Communication and Contact with Shareholders, Institutional Investors and Proxy Advisors. This defines the communication channels for the distribution of information to shareholders and investors, ensuring full compliance with the rules for equal treatment and non-discrimination, as well as with those preventing against market abuse.
- > Environmental Policy. As sustainability is key to the Company's strategy, this Policy includes the principles that govern the environmental performance of its operations. It seeks to transform its assets into quality properties that favour occupiers' well-being and that respect both their immediate surroundings and the planet. Árima is committed to achieving real sustainability and to implementing the best sustainability practices to help create value for all stakeholders. As such, the Company has an ESG Committee which is made up of members of the Management Team and tasked with putting the Environmental Policy into action. It also ensures a global vision of the impact of any decisions made thanks to all areas of the Company's operations being represented on the Committee.

> Política de Selección y Contratación de Proveedores. Esta Política tiene el objetivo de adecuar los procesos de selección de proveedores y contratistas a criterios de objetividad, transparencia e imparcialidad, conciliando el interés de la Sociedad en la obtención de las mejores condiciones –con la conveniencia de mantener relaciones estables con proveedores éticos y responsables– y evitando cualquier conflicto de interés o favoritismo en su selección.

C.2. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de apoyar al Consejo de Administración en las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros. Además, es la encargada de establecer y controlar la Política de Remuneraciones y supervisar el cumplimiento de los deberes por parte de los consejeros, y del Código Interno de Conducta. En 2024 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 5 ocasiones.

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

> Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración, aprobada por la Junta General de Accionistas. Dicha Política ha sido elaborada teniendo en cuenta la situación económica de la Compañía, los estándares de mercado para empresas comparables y la dedicación de los Consejeros. Además, promueve la rentabilidad y sostenibilidad de la Compañía a largo plazo e incorpora las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos, asegurando la alineación de los intereses de los Consejeros con los de la Compañía y sus accionistas.

> Política de Selección de Consejeros: establece los criterios de selección de los Consejeros los cuales deben ser profesionales de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Compañía. En concreto, la Política de Selección de candidatos a Consejero establece que la selección de los mismos seguirá los siguientes principios:

1. Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.

2. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de experiencias, de conocimientos y de género y así enriquezcan la composición del Consejo y su aportación a la Compañía. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

3. Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Compañía y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

4. Dicho informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.

5. Comisión de Nombramientos y Retribuciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

6. Cada tres años el Consejo de Administración estará sujeto a una evaluación de su desempeño por parte de un tercero externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

▼ Consejeros Árima¹



Se puede consultar más información relativa a las políticas de Árima en la página web.

www.arimainmo.com/es/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa

(1) La composición del Consejo es la vigente a 31.12.24. Durante el año 2025 se han producido cambios que se pueden consultar en [nuestra página web](#).

> Supplier Selection and Procurement Policy. The aim of this Policy is to ensure that supplier and contractor selection processes are objective, transparent and impartial, reconciling the Company's interest to secure the best conditions, with the convenience of maintaining stable relationships with ethical and responsible suppliers, and avoiding any conflict of interest or favouritism in their selection.

C.2. Appointments and Remuneration Committee

The Appointments and Remuneration Committee supports the Board of Directors in the proposals for appointment, re-election, ratification and dismissal of directors; in drawing up and controlling the Remuneration Policy; in ensuring directors fulfil their duties, and in supervising compliance with the Internal Codes of Conduct. In 2024 the Appointments and Remuneration Committee met on five occasions.

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

> Board of Directors Remuneration Policy, approved by the General Shareholders' Meeting. This Policy is drawn up taking into account the Company's financial situation, market standards for comparable companies and the amount of time devoted by the Company's directors. In addition, it promotes the long-term profitability and sustainability of the Company and incorporates the necessary precautions to avoid excessive risk-taking by ensuring that the interests of the directors are aligned with those of the Company and its shareholders.

> Board Selection Policy: which sets out the criteria for selecting Board Members, who must be highly regarded professionals, with integrity and the right skills, qualifications, training, availability and commitment to fulfil the role. Furthermore, their conduct and professional trajectory must be aligned with the stated mission, vision and values of the Company. More specifically, the Director Candidate Selection Policy establishes that the selection of candidates shall be based on the following principles:

1. The aim is to ensure that the Board of Directors has a balanced composition, with a large majority of Non-Executive Directors and an appropriate proportion of Proprietary and Independent Directors.

(1) This is the composition of the Board as of 31.12.24. Changes have occurred during 2025, which can be consulted [on our website](#).

2. The Board of Directors shall ensure that the Director selection procedures favour diversity of gender, experience and knowledge, thereby enriching the overall membership of the Board and its contribution to the Company. It shall also ensure that candidates for Non-Executive Director roles have sufficient time available to effectively carry out their duties.

3. Additionally, the first stage of the Director selection process will consist of a preliminary analysis of the needs of the Company and the Group. This analysis shall be carried out by the Board of Directors, following the advice and a prescriptive prior supporting report prepared by the Appointments and Remuneration Committee.

4. This supporting report from the Appointments and Remuneration Committee shall be published when convening the General Shareholders' Meeting to which the ratification, appointment or re-election of each Director is submitted.

5. The Appointments and Remuneration Committee shall monitor compliance with the Director Selection Policy on an annual basis and set out its findings in the Annual Corporate Governance Report.

6. Every three years, the Board of Directors shall be assessed by an external advisor, whose independence shall be verified by the Appointments and Remuneration Committee.

▼ Árima's Directors¹

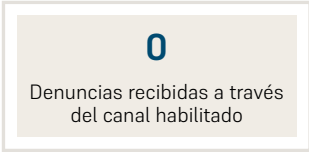


Further information regarding Árima's policies is available on the Company's website.

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

BUEN GOBIERNO

Valores: ética y transparencia



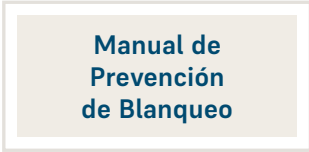
Árima se rige por unos valores corporativos de compromiso, creación de valor y rigor en las actuaciones del día a día de la Compañía. Estos valores se cimentan sobre una actuación ética y la transparencia, plasmados en el Código de Conducta atendiendo a las recomendaciones de Buen Gobierno.

El Código de Conducta, complementario al Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, tiene como fin establecer las pautas de conducta que regulan el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de la Compañía y sus sociedades dependientes. Aplica a los miembros del Consejo de Administración, a los directivos y empleados del Grupo y a cualquier colaborador que interactúe con la Compañía. Los principios básicos recogidos en el Código son la legalidad, la integridad ética y profesional, la lucha contra los conflictos de intereses, la igualdad de oportunidades y la no discriminación.

Asimismo, Árima pone a disposición de los grupos relevantes un Canal de Denuncias, para comunicar cualquier infracción o hecho ilícito que afecte a la Compañía o a sus empleados o colaboradores, y cuyas comunicaciones se tratan de forma anónima. Durante el ejercicio 2024 no se han recibido denuncias a través del Canal.

Como parte del compromiso de Árima con la transparencia y la veracidad de la información reportada, la Compañía ha llevado a cabo durante 2024, por cuarto año consecutivo, una verificación por parte de un tercero independiente del presente Informe. Ésta ha sido realizada bajo los estándares de EPRA sostenibilidad y siguiendo la norma NIEA 3000 Revisada lo que garantiza que el 100% de la información contenida en este informe ha sido verificada. Además, anualmente un auditor independiente realiza una auditoría de la totalidad de los estados financieros de la Compañía.

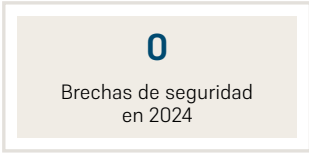
Lucha contra la corrupción



Árima desarrolla su actividad bajo los principios de cumplimiento de la legalidad y la integridad ética y profesional. En esta línea, la Compañía trabaja de manera ininterrumpida para asegurar el correcto funcionamiento de los diferentes procedimientos y elementos de control implantados, con el fin de evitar y prevenir cualquier forma de corrupción, entre las que se pueden encontrar el soborno, el fraude o el blanqueo de capitales.

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

Seguridad de la información

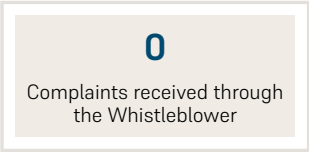


La seguridad de los sistemas informáticos y la protección de la información de la Compañía son cuestiones de vital importancia para Árima.

Para hacer frente a los riesgos informáticos a los que Árima está expuesta se ha desarrollado un sistema de control de la información. Gracias al soporte de un asesor experto en IT se realiza un seguimiento diario del estado de la información de la Compañía, cuyas conclusiones y mejoras se recogen en informes bimensuales y anuales que son analizados por la Dirección. La Compañía cuenta con avanzados sistemas de ciberseguridad, políticas y controles de protección de datos y campañas de formación para empleados. Gracias al avanzado sistema de protección de Árima se ha mantenido el número de brechas de seguridad en cero durante el ejercicio 2024.

GOOD GOVERNANCE

Values: ethics and transparency



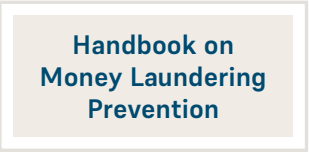
Árima is governed by corporate values of commitment, value creation and diligence in the Company's daily operations. These values are based on the principles of acting ethically and in the interests of transparency, as reflected in the Code of Conduct, drawn up in accordance with Good Governance recommendations.

The purpose of the Code of Conduct, the application of which is in addition to the Internal Code of Conduct for Stock Exchanges, is to establish guidelines and regulate the actions of all those acting on behalf of the Company and its subsidiaries. It applies to all members of the Board of Directors, the Group's executives and employees and any other person related to the Company. The basic principles included in the Code are legality, ethical and professional integrity, the fight against conflicts of interest, equal opportunities and non-discrimination.

In turn, Árima makes a Whistleblower Channel available to all stakeholders. This is managed and supervised anonymously and continuously available to report any unlawful act related to the Code of Conduct or any other action. During 2024, no complaints were received via this Channel.

As part of Árima's commitment to transparency and the accuracy of the information being reported, the Company commissioned an independent third party to verify its Annual Report in 2024, for the fourth year running. This verification process was completed in accordance with EPRA sustainability standards and ISAE 3000 (revised) which guarantees the verification of 100% of the information included in this Sustainability Report. In addition, an audit of the Company's entire financial statements is carried out annually by an independent auditor.

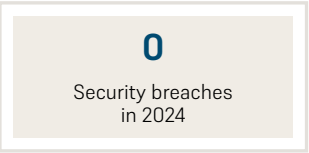
Fight against corruption



Árima conducts its business operations in compliance with the law and with ethical and professional integrity. As such, the Company works continuously to ensure the proper functioning of the different procedures and control elements implemented in order to avoid and prevent any form of corruption – including bribery, fraud and money laundering.

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

Information security



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

As such, in order to face the IT risks to which Árima is exposed, an information control system has been set up and put in place. Thanks to the support of an expert IT advisor, the status of the company's information is monitored daily, with the conclusions and improvements made collated and presented in bimonthly and annual reports. The Company benefits from advanced cybersecurity systems, data protection policies and controls, and employee training programmes. Thanks to its advanced protection system, Árima successfully avoided suffering any security breaches during the 2024 financial year.

SOSTENIBILIDAD REAL

Desde su constitución, Árima concibe la sostenibilidad como uno de los pilares en los que sustenta su estrategia: el cuidado del entorno y el buen hacer han dirigido las actuaciones del equipo desde la creación de la SOCIMI. La sostenibilidad y un adecuado gobierno corporativo guían las decisiones corporativas y de gestión de la cartera. Estos principios se mantienen como una prioridad tras el cambio de control finalizado en noviembre con la OPA de JSS SOCIMI.

Para llevar a cabo su actividad, el Grupo se guía por los estándares internacionales de mayor prestigio, entre ellos, la Agenda 2030 de Naciones Unidas. Esta recoge 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible interconectados diseñados para convertirse en un plan para lograr un mejor futuro y más sostenible.

Para el desarrollo de su estrategia de sostenibilidad, Árima ha identificado los cinco objetivos en los que puede generar un mayor impacto dada su actividad y entorno, y sobre los cuales se definen los objetivos corporativos y de cartera. Además, sirven de guía a la hora de atender a las necesidades de las personas que hacen uso de los activos, así como de aquellas que por su entorno se ven impactadas por la actividad de Árima.

Árima va más allá de la identificación de unos objetivos teóricos. El equipo trabaja para alcanzar una sostenibilidad real implementando mejoras e iniciativas –a nivel corporativo y en la cartera– para alcanzar dichos objetivos. Así se transforman los activos en inmuebles de calidad para inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno, asegurando la creación de valor para accionistas e inversores. De esta manera, la sostenibilidad se integra en el negocio de la Compañía.

Este proceso está supervisado por el Comité ESG de Árima, órgano encargado de trasladar los principios de la Política Medioambiental y la estrategia de sostenibilidad de la Compañía al día a día. Además, el Comité es el encargado de comunicar los avances en materia de sostenibilidad y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos ESG de manera transversal en toda la Compañía. Esto es posible gracias a la representación de todas las áreas de la empresa en el comité, aportando una visión global de los distintos impactos y oportunidades que ofrece la sostenibilidad al negocio.

Durante el ejercicio 2024, el Comité se ha reunido para valorar, dar seguimiento y supervisar las diferentes medidas que se han implementado, así como para hacer frente a los retos a los que se enfrenta la Compañía siempre en línea con los ODS. Entre ellas destacan:



3 SALUD Y BIENESTAR

Salud y bienestar

Continua monitorización de los sistemas de control de eficiencia e instalaciones

Recertificación WELL Health & Safety de activos



6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

Agua limpia y saneamiento

Paisajismo responsable

Continua monitorización de consumos



7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

Energía asequible y no contaminante

Due Diligence técnica en activos

Continua monitorización de consumos



11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Ciudades y comunidades sostenibles

Reutilización de materiales en obra y alto porcentaje de reciclaje

Programa de Compromiso con la comunidad local

Mejoras en las Certificaciones de Eficiencia Energética (CEE) hasta alcanzar un 100% de etiquetas A y B



13 ACCIÓN POR EL CLIMA

Acción por el clima

Monitorización de la Estrategia de descarbonización de la Compañía

Análisis CREEM para definición de ruta de descarbonización en cartera

REAL SUSTAINABILITY

For Árima, sustainability is one of the Company's founding principles. Caring for the environment and ensuring the best practices are implemented have been two of the team's hallmarks since the SOCIMI was first created and continue to play a determining role in all corporate and portfolio management decisions. Sustainability and good governance guide corporate and portfolio management decisions. These principles remain a priority following the change of control finalised in November with the JSS SOCIMI takeover bid.

The Group is guided by the most prestigious international standards, among others, the United Nations 2030 Agenda. This includes 17 interconnected Sustainable Development Goals designed to become a blueprint for a better and more sustainable future.

In order to develop its sustainability strategy, Árima has selected the five goals that have the greatest impact on its business activities and environment, and on which corporate and portfolio objectives are defined. They also serve as a guide when addressing the needs of the people who make use of the assets, as well as those whose environment is impacted by Árima's activity.

Árima does not simply identify theoretical objectives, it actively works to achieve true sustainability, rolling out initiatives and making improvements where necessary –both at corporate and portfolio level– to ensure those goals are achieved. This approach enables it to transform its assets into quality properties for tenants that respect both their surrounding environment and the planet in general, while also ensuring value creation for shareholders and investors. By doing this, sustainability is truly integrated into the Company's business model.

This process is overseen by Árima's ESG Committee, a body formed by members of the Management Team and tasked with putting the Environmental Policy and the Company's Sustainability Strategy into action. The Committee is also responsible for communicating the importance of sustainability and monitoring compliance with ESG objectives throughout the whole Company. The Committee is able to do this given that it benefits from representation from all areas of the company in the Committee and as such has a global vision of the impact of any decisions taken.

The Committee met during 2024 in order to evaluate, oversee and follow up the various measures that have been put in place in order to deal with the challenges faced by the Company and in a way that complies with SDG requirements. These include:



3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING

Health and well-being

Continuous monitoring of efficiency control systems

WELL Health & Safety asset recertification



6 CLEAN WATER AND SANITATION

Clean water and sanitation

Responsible landscaping

Continuous monitoring of consumption



7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

Affordable and clean energy

Technical due diligence on assets

Continuous monitoring of consumption



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

Sustainable cities and communities

Reuse of materials during construction and high recycling rates

Local community engagement programme

Improvements in Energy Performance Certificates (EPC) to reach 100% A and B labels



13 CLIMATE ACTION

Climate action

Monitoring of the Company's Decarbonisation Strategy

CREEM analysis to define decarbonisation pathway in portfolio

CERTIFICACIONES SOSTENIBILIDAD CORPORATIVAS

Parte del compromiso de Árima con el Buen Gobierno pasa por dar respuesta a las exigencias del mercado y de los grupos relevantes en cuanto a implementar las iniciativas ESG correctas y la transparencia en el reporte de la información no financiera. Por ello, la Compañía cuenta con un objetivo de gobierno corporativo relativo a las evaluaciones de sostenibilidad.

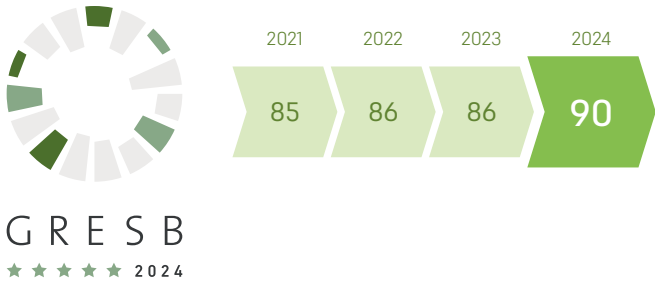
Tras analizar las diferentes evaluaciones que engloban un análisis de los aspectos sociales, medioambientales y de gobierno corporativo de las empresas, Árima seleccionó GRESB y EPRA como las más adecuadas por su reconocimiento, compromiso e impacto en el sector inmobiliario.

El ejercicio 2024 es el cuarto año en el que la Compañía es evaluada tanto por el *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) como por la *European Public Real Estate Association* (EPRA) en su vertiente de sostenibilidad. Este año nos enorgullece poder compartir que, tras años de mantener un compromiso firme basado en actuaciones ESG de calidad y que vela por todos nuestros grupos relevantes hemos obtenido los más altos reconocimientos por parte de ambos ratings. Con las cinco estrellas de GRESB y el Oro en EPRA sBPR se reconoce al Grupo Árima como referencia en sostenibilidad dentro del *Real Estate*.

A. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Dentro de la evaluación realizada por GRESB durante el ejercicio 2024, Árima se ha sometido a un doble análisis: en primer lugar, se ha examinado su desempeño en materia ESG (medioambiental, social y de gobierno corporativo) a nivel corporativo y de porfolio y, en segundo lugar, se ha evaluado el nivel de divulgación de la información de la Sociedad.

En la evaluación GRESB 2024 Árima ha alcanzado el escalón más alto: 5 estrellas con 90 puntos, sobre un máximo de 100. El logro de Árima se acentúa al conocer que esta puntuación está un 3% por encima de la media de empresas comparables y un 18% por encima de la media de empresas que participan en la evaluación, muchas de ellas con un tamaño significativamente mayor.



CORPORATE SUSTAINABILITY CERTIFICATIONS

Part of Árima's commitment to Good Governance is to meet both the market and stakeholder requirements in terms of ESG initiatives and transparency in the reporting of non-financial information. As such, the Company has a corporate governance objective related to sustainability assessments.

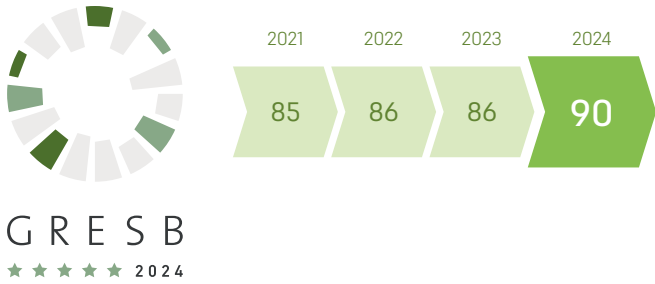
Árima assessed the various certifying bodies that could evaluate the Company's social, environmental and corporate governance performance, concluding that GRESB and EPRA sBPR were the most appropriate given their recognition, commitment and impact on the real estate sector.

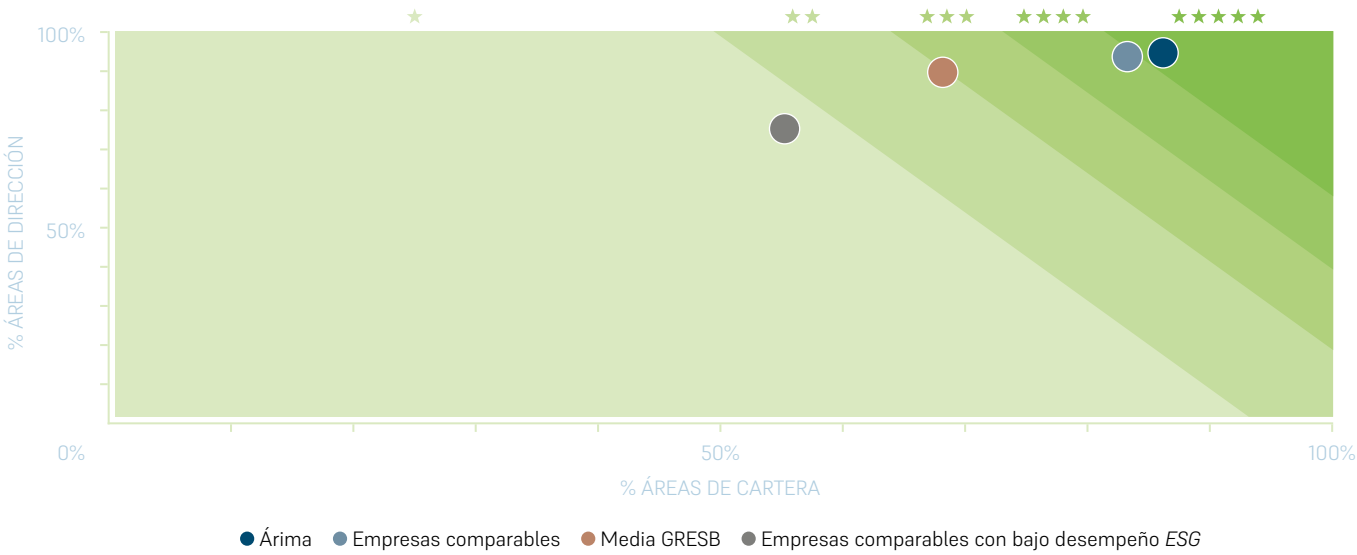
In 2024, and for the fourth consecutive year, the Cpompany's performance was assessed by the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) and by the European Public Real Estate Association (EPRA) in its sustainability area. This year we are proud to be able to share that, after years of maintaining a firm commitment based on quality ESG actions and looking after all our relevant groups, we have obtained the highest recognition from both ratings. With the five stars from GRESB and the Gold in EPRA sBPR, Árima Group is recognised as a reference in sustainability within the Real Estate sector.

A. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

As a GRESB member, Árima underwent a double assessment by GRESB in 2024: first, its ESG performance (environment, social and corporate governance) at corporate and portfolio level and second, the degree to which the Company discloses information.

In the GRESB 2024 assessment Árima has reached the highest score: 5 stars with 90 points out of a maximum of 100. Árima's achievement is accentuated by the fact that this score is 3% above the average of comparable companies and 18% above the average of companies participating in the assessment, many of them with a significantly larger size.





El resultado de esta evaluación reafirma la exitosa estrategia de sostenibilidad de la Compañía que, unida al esfuerzo del equipo por implementar medidas tangibles, tiene una repercusión positiva determinante, logrando obtener una cartera pionera en temas ESG.

Árima obtiene una puntuación por encima de la media de las empresas comparables en el c.80% de las áreas evaluadas por el índice. El equipo identifica cada año áreas con recorrido de mejora, centrando esfuerzos para desarrollar aquellos aspectos que siguen presentando oportunidades para el Grupo dentro del ámbito de la sostenibilidad.

De esta manera se planifica una estrategia que nos permite seguir generando impacto positivo y aportando valor a nuestros grupos relevantes.

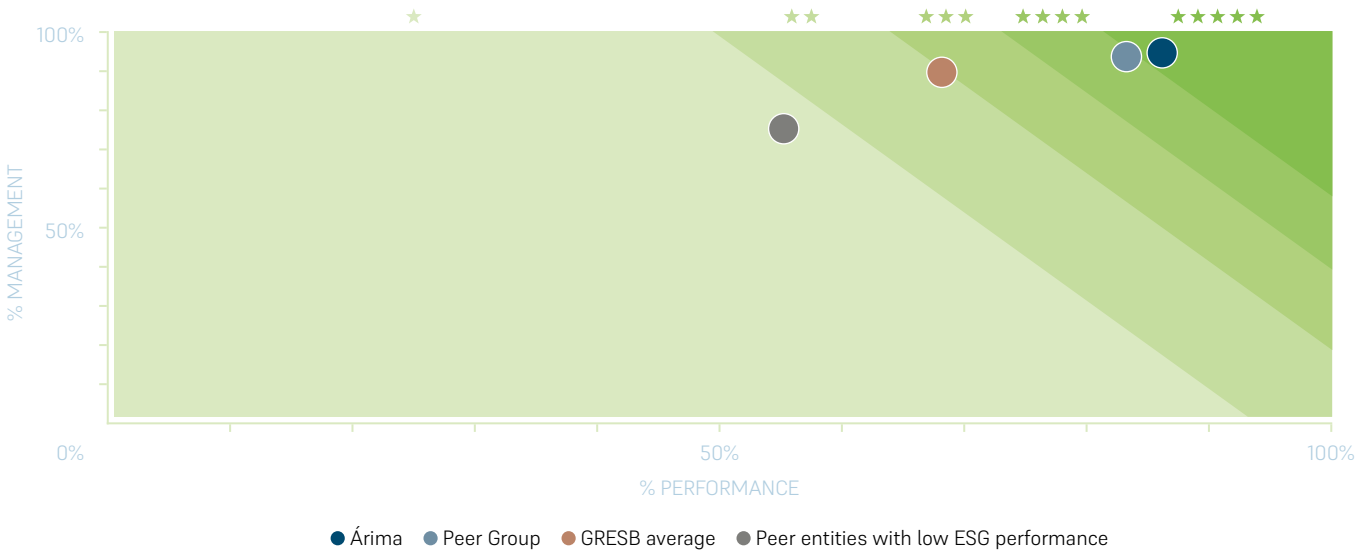
A su vez, Árima se ha sometido a la evaluación *Public Disclosure* por parte de GRESB, que mide el nivel de divulgación de la SOCIMI. Un año más, la Compañía ha obtenido la distinción más alta. Además, se ha aumentado la puntuación respecto al año anterior, y la SOCIMI se sitúa

por encima tanto de la media de empresas comparables como de la media de empresas evaluadas por GRESB. Se valora el contenido sobre temas de sostenibilidad en la página web del Grupo, y en 2024, Árima destaca como la empresa con mejor nivel de divulgación dentro de su grupo de empresas comparables.

▼ Evaluación GRESB *Public Disclosure*



Media GRESB: B
Media empresas comparables: B



The result of this assessment reaffirms the Company's successful sustainability strategy which, together with the team's efforts to implement tangible measures, has a decisive positive impact, achieving a pioneering portfolio in ESG issues.

Árima scores above the average of comparable companies in c.80% of the areas assessed by the benchmark. Each year the team identifies areas for improvement, focusing efforts to develop those aspects that continue to present opportunities for the Group in the field of sustainability.

In this way, a strategy is planned that allows us to continue generating positive impact and contributing value to our relevant groups.

In turn, Árima has undergone the Public Disclosure assessment by GRESB, which measures the level of disclosure of the SOCIMI. Once again, the Company obtained the highest distinction. In addition, the score has increased compared to the previous year, and the SOCIMI ranks above both the average of comparable companies and the average

of companies assessed by GRESB. The content on sustainability issues on the Group's website is assessed, and in 2024, Árima stands out as the company with the best level of disclosure within its group of comparable companies.

▼ GRESB Public Disclosure Level



Global Average: B
Comparison Group Average: B



B. European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR¹

En línea con el compromiso de la Compañía con la sostenibilidad y con la divulgación de información, Árima reporta siguiendo las métricas de sostenibilidad de EPRA (sBPR). Esta guía de mejores prácticas evalúa los estándares y la coherencia de los informes de sostenibilidad de las empresas inmobiliarias cotizadas en Europa y su divulgación y presentación en las memorias corporativas.

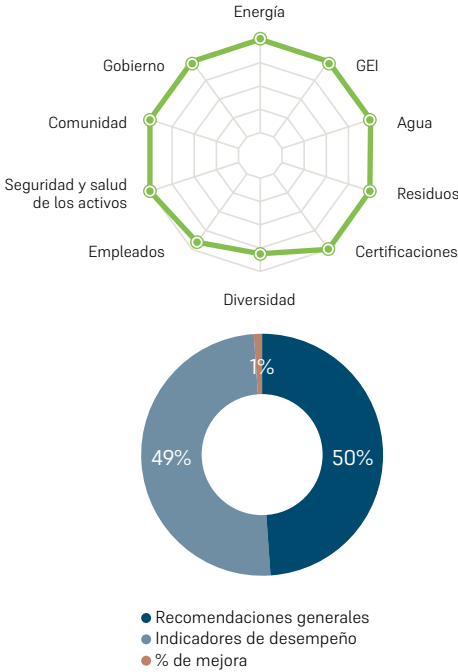
La evaluación de EPRA se divide en dos análisis. En primer lugar, el nivel de divulgación se mide atendiendo a tres categorías: medidas de rendimiento a nivel medioambiental, social y de gobierno corporativo. Así, el análisis de EPRA cubre todas las áreas de actividad de la Compañía. Árima obtiene la puntuación más alta en el 96% de los indicadores. En segundo lugar, EPRA examina algunos conceptos más amplios como el desglose la información presentada, el nivel de cobertura, la correcta presentación de los datos y la verificación por parte de un tercero. De estos aspectos, se ha alcanzado la puntuación máxima en el 90%.

Por cuarto año consecutivo, Árima logra obtener la puntuación más alta con el premio nivel Oro en reconocimiento a su excepcional adhesión a los estándares de sostenibilidad de EPRA.



Cada año, Árima pone especial atención en intentar mejorar la puntuación de aquellas áreas en las que la Compañía todavía tiene recorrido de mejora, buscando siempre la excelencia.

La constante evolución de la normativa de sostenibilidad a nivel europeo hace que los estándares estén en constante cambio. Durante el año 2024, EPRA ha publicado la cuarta edición de las directrices de sBPR buscando una mayor alineación con las Normas Europeas de Información en materia de Sostenibilidad (NEIS) adoptadas por la Comisión Europea. Por ello, de cara a futuras evaluaciones, Árima ya está trabajando para incorporar los cambios más recientes y asegurar una correcta alineación con los nuevos estándares.



(1) sBPR por las siglas en inglés *Sustainability Best Practices Recommendations*.

B. European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR¹

As a further demonstration of its commitment to sustainability and the disclosure of information, Árima participated in the EPRA sustainability metrics report (sBPR), which assesses the standards and consistency of the sustainability reports of listed real estate companies in Europe and their disclosure and presentation in corporate reports.

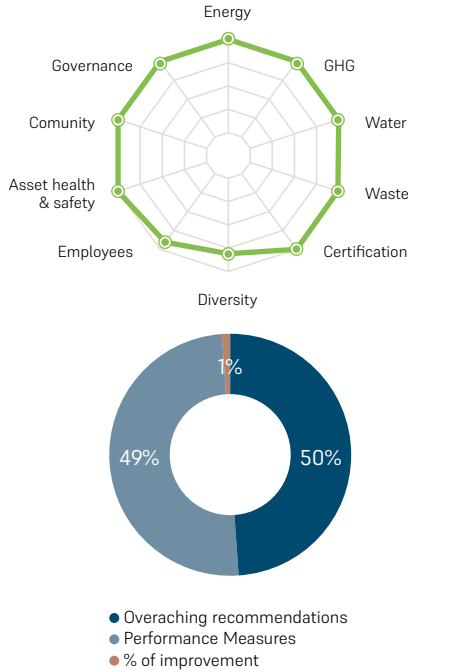
The EPRA assessment is divided into two analyses. Firstly, the level of disclosure is measured in three categories: environmental, social and corporate governance performance measures. Thus, the EPRA analysis covers all areas of the Company's activity. Árima scores the highest in 96% of the indicators. Secondly, EPRA examines some broader concepts such as the breakdown of the information presented, the level of coverage, the correct presentation of the data and the verification by a third party. Of these aspects, the maximum score has been reached at 90%.

For the fourth year running, Árima obtained the highest score, being awarded the Gold certification in recognition of its exceptional compliance with EPRA sustainability standards.



Each year, Árima pays special attention to try to improve the score in those areas where the Company still has room for improvement, always seeking excellence.

The constant evolution of sustainability regulation at European level means that standards are constantly changing. During the year 2024, EPRA has published the fourth edition of the sBPR guidelines seeking greater alignment with the European Sustainability Reporting Standards (ESRS) adopted by the European Commission. Therefore, Árima is already working to incorporate the most recent changes and ensure proper alignment with the new standards for future assessments.



(1) sBPR - *Sustainability Best Practices Recommendations*.

Indicadores clave

Key indicators

En el análisis de la materialidad de la Compañía, Árima identifica aquellos aspectos que son significativos para los grupos relevantes. Muchos de ellos están estrechamente ligados al desempeño de nuestros activos:

- > Cambio climático
- > Uso eficiente de los recursos
- > Economía circular

Por ello, en el marco de la Política Medioambiental, se han definido una serie de indicadores clave que permiten hacer un seguimiento de los activos y garantizar la calidad, el bienestar de los inquilinos y la contribución a la preservación del medioambiente.

El seguimiento de estos indicadores permite cuantificar el desempeño en sostenibilidad de la cartera, fijar objetivos, guiar la estrategia de sostenibilidad y realizar un seguimiento anual del progreso. Árima revisa año a año esta información para poder continuar enfocando su estrategia de la forma más adecuada posible.



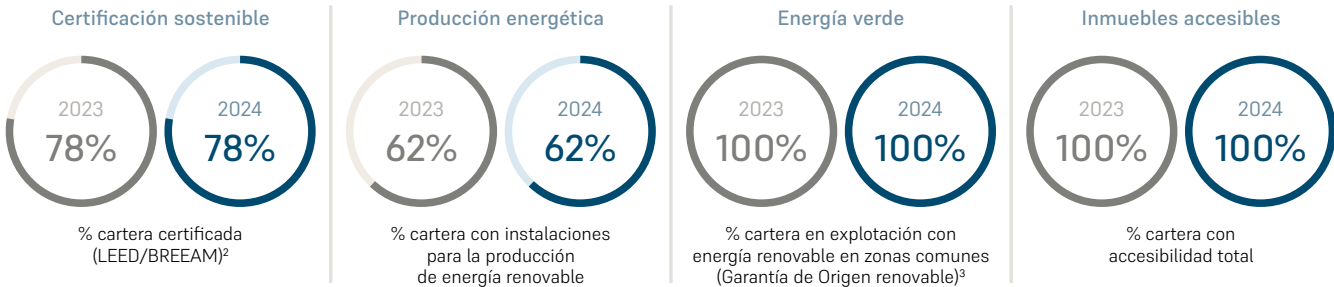
Through materiality analysis, Árima seeks to establish what matters most to our various stakeholder groups. Many of these aspects are closely related to property performance:

- > Climate change
- > Resource efficiency
- > Circular economy

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

Tracking these indicators helps us quantify our portfolio's sustainability performance, set goals, target our sustainability strategy and monitor progress on an annual basis. Every year, Árima reviews this data to keep our strategy firmly on track.

INDICADORES CLAVE DE SOSTENIBILIDAD¹



Consumos oficinas		Consumos logístico		Consumo uso mixto		Huella de carbono
2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
179,99	0,36	79,48	2,95	300,59	0,23	26,07
kwh/m²/año	m³/m²/año	kwh/m²/año	m³/m²/año	kwh/m²/año	m³/m²/año	kgCO₂e/m² ocupado/año
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
204,48	0,38	217,39	1,26	186,88	0,19	27,10
kwh/m²/año	m³/m²/año	kwh/m²/año	m³/m²/año	kwh/m²/año	m³/m²/año	kgCO₂e/m² ocupado/año
Intensidad de consumo energético medio	Intensidad de consumo de agua medio	Intensidad de consumo energético medio	Intensidad de consumo de agua medio	Intensidad de consumo energético medio	Intensidad de consumo de agua medio	

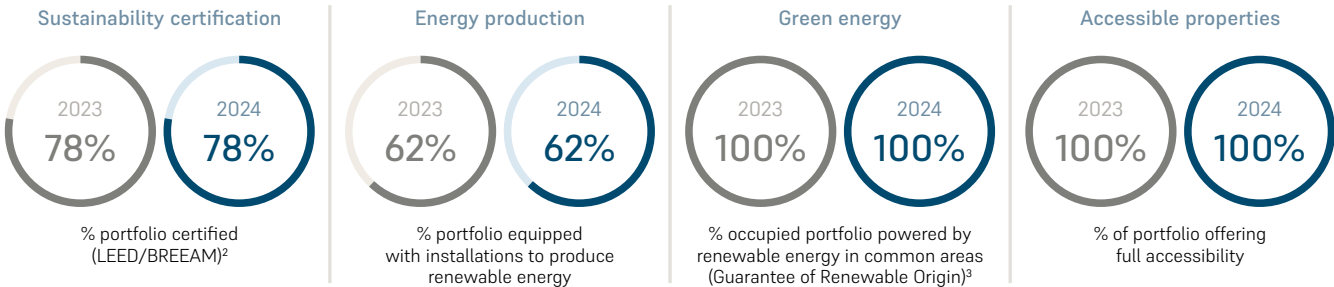
Asimismo, Árima tiene un compromiso público con la obtención de certificaciones que garantizan los estándares más altos en toda la cartera tanto en cuestiones de sostenibilidad, como de seguridad y salud y conectividad, y que reflejen el compromiso con la más alta exigencia de calidad en nuestra cartera. Para ello se analizan los sellos que hay en el mercado con el fin de identificar los que se adaptan mejor a la Compañía y se trabaja estrechamente con los equipos encargados de obtener las certificaciones para asegurar que se cumplen los plazos.

▼ Hoja de ruta para las certificaciones de la cartera

Activo	Sostenibilidad	Bienestar y conectividad
Habana	✔ LEED Oro	✔ WELL Platino
Pradillo	✔ LEED Platino	✔ WELL Platino / Wiredscore
Botanic	✔ LEED Platino	✔ WELL Oro
Ramírez de Arellano	✔ BREEAM Muy Bueno	n.a.
Play	✔ LEED Oro	n.a.
Cadenza	✔ LEED Oro	✔ WELL Platino
Dune	⦿ LEED Platino	⦿ WELL Platino
Guadalix	✔ BREEAM Muy Bueno	n.a.
Torrelaguna	✔ LEED Oro	n.a.
✔ Certificado ✔ Pre-certificado ⦿ En curso		

(1) Los indicadores clave relativos a intensidad se han calculado según el alcance incluido en este reporte. Puede ampliar más información sobre el alcance en el apartado 6 de este Informe. Porcentajes calculados sobre el GAV total de la cartera de 2023, incluyendo activos en obras. (2) No se incluye en este porcentaje las precertificaciones ya obtenidas de Pradillo. El % de cartera en operación certificada LEED/BREEAM es del 100%. (3) De la cartera en explotación con control operacional.

KEY SUSTAINABILITY INDICATORS¹



Office consumption		Logistics consumption		Mixed use consumption		Carbon footprint
2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
179.99	0.36	79.48	2.95	300.59	0.23	26.07
kWh/sqm/year	m³/sqm/year	kWh/sqm/year	m³/sqm/year	kWh/sqm/year	m³/sqm/year	kgCO₂e/occupied sqm/year
2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
204.48	0.38	217.39	1.26	186.88	0.19	27.10
kWh/sqm/year	m³/sqm/year	kWh/sqm/year	m³/sqm/year	kWh/sqm/year	m³/sqm/year	kgCO₂e/occupied sqm/year
Average energy consumption	Average water consumption	Average energy consumption	Average water consumption	Average energy consumption	Average water consumption	

Árima has pledged to obtain certifications for all of our properties in accordance with the most exacting standards for sustainability, health and safety and connectivity. This commitment reflects the high bar for quality across our portfolio. To this end, we are exploring the various schemes in the market to identify those best suited to our company, working closely with the teams responsible for furthering the certification process to ensure the timeline is met.

▼ Roadmap for portfolio certification

Property	Sustainability	Well-being and connectivity
Habana	✔ LEED Gold	✔ WELL Platinum
Pradillo	✔ LEED Platinum	✔ WELL Platinum / Wiredscore
Botanic	✔ LEED Platinum	✔ WELL Gold
Ramírez de Arellano	✔ BREEAM Very Good	n.a.
Play	✔ LEED Gold	n.a.
Cadenza	✔ LEED Gold	✔ WELL Platinum
Dune	⦿ LEED Platinum	⦿ WELL Platinum
Guadalix	✔ BREEAM Very Good	n.a.
Torrelaguna	✔ LEED Gold	n.a.
✔ Certified ✔ Pre-certified ⦿ In progress		

(1) Key consumption indicators have been calculated based on the scope of this report. Further information can be found in section 6 of this Report. Percentages calculated on the total GAV of the 2023 portfolio, including assets under construction. (2) This percentage does not include the pre-certifications already obtained from Pradillo. The percentage of the portfolio in operation that is LEED/BREEAM certified is 100%. (3) Of the portfolio in operation with operational control.



5

Gestión de Riesgos
Risk Management

Gestión de riesgos

Árima, siguiendo con su compromiso de implementación y seguimiento continuo del control interno en la Compañía, cuenta con unas directrices para la gestión de riesgos, reflejadas en la Política de Control y Gestión de Riesgos (SGR) y desarrolladas en el Manual de Gestión de Riesgos. Estos documentos son herramientas clave para gestionar la incertidumbre y mitigar las amenazas que pudieran afectar a la Compañía. Todo ello se representa de forma gráfica, sistemática y organizada en el Mapa de Riesgos.

Asimismo, de acuerdo con las disposiciones recogidas en el marco legislativo aplicable a la Sociedad, Árima cuenta también con un Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD). Se trata de un programa específico para reducir el riesgo de comisión de delitos a través de un conjunto de medidas generales y específicas dirigidas a la prevención, detección y respuesta ante posibles delitos. Este mecanismo garantiza, frente a terceros y ante los órganos judiciales y administrativos, que la Compañía ejerce el debido control de prevención que legalmente resulta exigible a toda organización empresarial, sobre sus empleados, directivos y órganos de administración. Los documentos que componen el Modelo son, entre otros, el Código de Conducta, la Política de Cumplimiento Penal, el Manual de Prevención y Detección de Delitos, la Matriz de riesgos y controles y el Canal de denuncias y su Reglamento.

En esta misma línea, Árima tiene implementado un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) que establece las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión de la información financiera y su *reporting*. En el marco práctico, se han identificado qué cuentas y desgloses podrían tener un riesgo significativo asociado a un impacto material en la información financiera, estableciendo un sistema de control que contribuye a la mitigación de riesgos para el logro de los objetivos financieros.

Todo ello conforma el Modelo de Gestión de Riesgos de Árima, y da respuesta al compromiso del Consejo de Administración sobre la gestión de los riesgos de Árima y su control interno como factores esenciales para la consecución de los objetivos de la Compañía. Este

Modelo incluye, en línea con el compromiso de integrar la sostenibilidad en todos los niveles de la empresa, un análisis de riesgos *ESG* (*Environmetal, Social, Governance*) y, para su aplicación, cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control la cual, a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos y en el Comité *ESG*.

La gestión y control de riesgos es un proceso continuo que se fundamenta en (i) la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la Compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, (ii) la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, (iii) la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la compañía.



Risk management

Árima, continuing with its commitment to implmenting and continuously monitoring internal control within the Company, has implemented risk management guidelines that are included in its Risk Control and Management Policy (RMP) and developed in the Risk Management Manual. These documents are key tools for the management of uncertainty and for mitigating the potential threats that the Company could face. All of this is represented graphically, in a systematic and organised diagram, the Risk Map.

Likewise, in accordance with the provisions established in the legislative framework that applies to the Company, Árima has also implemented a Crime Prevention and detection Model (MPDD). This is a specific programme designed to reduce the risk of crime through a set of general and specific measures intended to prevent, detect and respond to potential crimes. This mechanism also guarantees to third parties and legal and administrative bodies, that the Company exercises the due preventive control that is legally required of every business organisations over their employees, managers and administrative bodies. The documents comprising the Model include, among others, the Code of Conduct, the Criminal Compliance Policy, the Crime Prevention and Detection Manual, the Risk and Control Matrix and the Whistleblower Channel and its Regulations, as well as the Supervision Manual.

Along these lines, Árima has implemented a Manual for the Management of Internal Control over Financial Reporting System (ICFR), which establishes the bases for the maintenance, review, reporting and supervision of financial information and its reporting. In practical terms, the Company has identified the accounts and individual entries that could give rise to a significant risk of material impact on its financial information, establishing a control system that contributes to risk mitigation and the achievement of its financial objectives.

All of this constitutes Árima's Risk Management Model and has been developed in response to the Board of Directors' commitment to Árima ´s risk management and its internal control as essential factors for achieving the Company's objectives. In line with the Company's

commitment to integrate sustainability at all levels of the organisation, this Model includes an ESG (Environmental, Social and Governance) risks analysis. Its implementation is supported by the Audit and Compliance Committee which, in turn, relies on the Risk Control and Management Division and the ESG Committee.

Risk management and control is a continuous process based on: (i) identifying and evaluating potential risks to the Company posed by strategic and business objectives; (ii) determining action plans and controls for critical risks; and (iii) supervising the effectiveness of the designed controls and the evolution of residual risk in order to report these to the Company's governing bodies.



Con el fin de garantizar que los riesgos, controles y el marco de gobierno del Modelo de Gestión de Riesgos de Árima, esto es, del Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), del Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD) y del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), está siendo gestionado de la forma prevista por el Consejo de Administración, Árima ha implementado el Manual de Supervisión. En el mismo se establecen las pautas que permiten justificar que:

- > Los riesgos están siendo gestionados adecuadamente de acuerdo con lo previsto por la Dirección.
- > Los planes de respuesta y controles son eficientes o se están implementando planes de acción siempre y cuando sea necesario.
- > El marco de gobierno es adecuado y se realizan los *reportings* oportunos.

Los objetivos concretos reflejados en el Manual de Supervisión son:

- > Establecer las responsabilidades en relación a las actividades de supervisión, gestión y actualización del SGR, MPDD y SCIIF.
- > Determinar los criterios, procedimientos y metodología de trabajo mediante la cual se realizará la actividad de monitorización de riesgos y controles, incluyéndose el *testing* de los mismos.
- > Definir el procedimiento de comunicación y reporte entre los diferentes actores involucrados en el proceso de supervisión periódica del SGR, MPDD y SCIIF.

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

De esta forma, los procedimientos de control interno del Grupo Árima se fundamentan en un análisis y evaluación de exposición al riesgo de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo inherente a su actividad de negocio y a los productos y servicios comercializados, documentado en el Informe de Autoevaluación de Riesgos aprobado por el Consejo de Administración. En esta línea, la Política de Admisión de Clientes establece un análisis KYC (*Know Your Client*) previo a cualquier relación contractual para determinar el nivel de riesgo y categorización de cada inquilino: sólo se ejecutarán operaciones con inquilinos una vez aplicados los procedimientos de diligencia debida desarrollados en el Manual.

With the aim of ensuring that the risks, controls and governance framework set out in Árima's Risk Management Model, i.e. the Risk Management System (RMS), the Crime Prevention and Detection Model (CPDM) and the Internal Control over Financial Reporting System (ICFR) are managed in the required way by the Board of Directors, Árima has implemented its Suprvision Manual, which establishes the rules that allow it to confirm that:

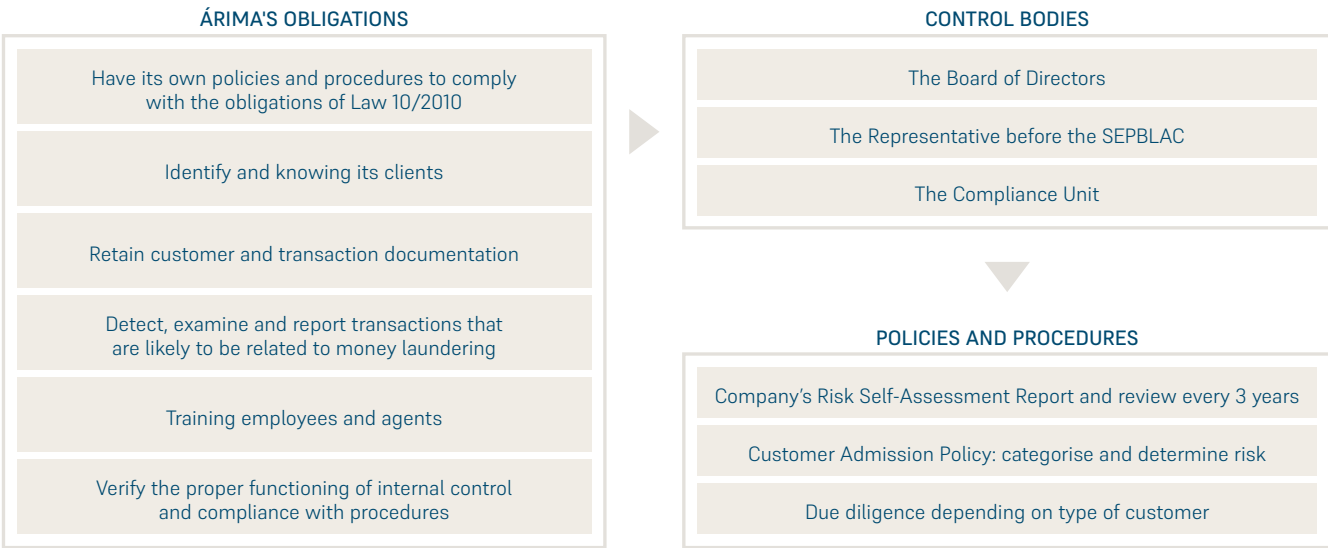
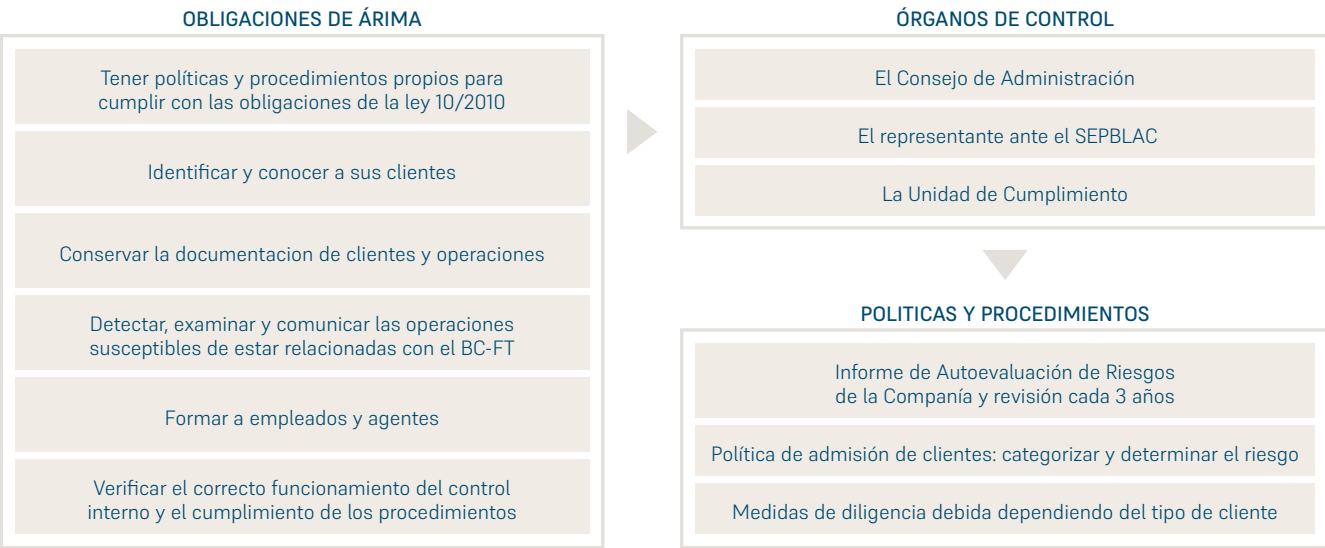
- > Risks are being managed properly, in accordance with the requirements set out by Management.
- > Response plans and controls are efficient, or action plans are being implemented whenever this is deemed necessary.
- > The governance framework is suitable and the relevant reporting is being made.

The specific aims set out in the Supervision Manual are:

- > Establishing responsibilities with regard to the activities of overseeing, managing and updating the RMS, CPDM and ICFR.
- > Defining the criteria, procedures and working methodology to be used for the monitoring of risk and controls, including their testing.
- > Defining the procedure for communications and reporting between the various players involved in the process for the regular oversight of the RMS, CPDM and ICFR.

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

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





6

Indicadores de sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR
EPRA sBPR Indicators

Desempeño ambiental y energético
Environmental and energy performance

Contenidos EPRA sBPR en este informe
EPRA sBPR Content in this report

Indicadores EPRA sBPR¹

El reporte de información no financiera reflejada en la presente memoria se ha llevado a cabo de conformidad con las directrices establecidas en la cuarta edición de la “Guía de mejores prácticas y recomendaciones de sostenibilidad” (sBPR, por sus siglas en inglés) de EPRA (4ª versión, 2024). Las directrices se basan en gran medida en los Estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI, por sus siglas en inglés) sobre divulgación de aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo y, concretamente, del sector de la construcción y el sector inmobiliario.

LÍMITES DE LA ORGANIZACIÓN

El reporte de los datos ambientales de Árima corresponde a cinco activos, dentro de los que se encuentran tres edificios de oficinas, uno de uso mixto y una nave logística. Se han registrado el 100% de los consumos de estos activos durante la totalidad del año 2024, ya que los cinco han formado parte de la cartera durante los doce meses del año. Quedan excluidos del alcance del reporte aquellos activos que han estado vacíos o en proceso de rehabilitación durante todo el año.

Esto supone una diferencia respecto a lo reportado en 2023 (cinco edificios de oficinas y una nave logística) por la venta de un activo a finales del ejercicio 2023 y el cambio de uno de los activos de oficinas en 2023 a uso mixto en 2024. Esta modificación en el criterio de identificación de uno de los activos deriva de las conclusiones obtenidas en una *Due Diligence* realizada durante el ejercicio. En ella se puede comprobar que una importante parte de los consumos del activo provienen de un centro de procesamiento de datos (CPD) que se encuentra dentro del activo de oficinas. Esto hace que el activo no sea comparable con el resto de los activos de oficinas de la cartera. Con el objetivo de poder analizar el comportamiento de este edificio con sus análogos se ha identificado dentro de esta nueva categoría: uso mixto.

Dentro de los resultados informados para cada aspecto ambiental –energía, emisiones, agua, residuos y certificaciones– se especifica sobre cuáles de los activos tiene Árima el control operacional y sobre cuáles no. Por control operacional se entiende la capacidad legal de monitorizar y tomar decisiones sobre la contratación de suministros y gestión de consumos e instalaciones de cada uno de los aspectos ambientales reportados, esto excluiría aquellos sobre los que el control recae sobre el inquilino según contrato.

COBERTURA

La cobertura sobre los datos de los activos analizados para cada aspecto ambiental se detalla en cada uno de ellos. La información de la cobertura se aporta sobre la superficie bruta alquilable de dichos activos para cada uno de los aspectos materiales. La cobertura de los datos del 2024 se sitúa en el 100%.

Árima ha realizado un esfuerzo por recopilar información de consumos y residuos de sus activos, especialmente en aquellos sobre los que no tiene control operacional. El objetivo es mantener la cobertura de la información reportada, demostrando así su compromiso con la sostenibilidad y el desempeño ambiental y energético tanto de su cartera como a nivel corporativo.

ESTIMACIÓN

No se ha realizado ninguna estimación para el reporte ya que se dispone de la información completa del 100% de los activos tanto para el año 2024 como 2023. En las tablas reportadas para cada aspecto ambiental se puede consultar el porcentaje de datos estimados en cada indicador (0%).

EPRA sBPR Indicators¹

Árima's reporting of non-financial information has been carried out in accordance with the guidelines set out in the fourth edition of the EPRA Sustainability Best Practice Guidance and Recommendations (sBPR) (4th version, 2024). The guidelines are largely based on the Global Reporting Initiative (GRI) Standards on environmental, social and corporate governance disclosures, specifically for the construction and real estate sector.

ORGANISATIONAL BOUNDARIES

The reporting of Árima's environmental data relates to five assets, including three office buildings, one mixed use asset and one logistics warehouse. 100% of the consumption of these assets has been recorded throughout the entire year 2024, as all five have been part of the portfolio for the full twelve months of the year. Excluded from the scope of the report are those assets that have been vacant or under refurbishment throughout the whole year.

This represents a difference with respect to what was reported in 2023 (five office buildings and one logistics warehouse), due to the sale of one asset at the end of fiscal year 2023 and the reclassification of one of the office assets from 2023 as mixed-use in 2024. This change in the asset identification criteria stems from the conclusions reached during a Due Diligence conducted over the year. The analysis revealed that a significant portion of the asset's consumption comes from a data processing centre (DPC) located within the office building. As a result, the asset is no longer comparable to the other office assets in the portfolio. In order to better analyse the building's performance alongside similar assets, it has been reclassified under this new category: mixed-use.

The results reported for each environmental aspect - energy, emissions, water, waste and certifications - specify which assets are under operational control and which are not. Operational control is understood as the legal capacity to monitor and make decisions on the contracting of supplies and management of consumption and facilities for each of the environmental aspects reported; this would exclude those over which the tenant has control according to the contract.

COVERAGE

The coverage of the data on the assets analysed varies for each environmental aspect and is detailed for each one of them. The coverage information is provided on the gross leasable area of these assets for each of the material aspects. The coverage for the 2024 data is of 100%.

Árima has made a concerted effort to collect information on utilities and waste generation of its assets, especially in those over which it has no operational control. The objective is to maintain the coverage of the information reported, thus demonstrating our commitment to sustainability and environmental and energy performance both in our portfolio and at corporate level.

ESTIMATION

No estimations have been made for this report, as complete information is available for 100% of the assets for both 2024 and 2023. The proportion of data that has been estimated can be viewed in the tables for each environmental aspect (0%).

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

VERIFICACIÓN POR UN TERCERO

Para aportar mayor transparencia, Árima ha contado con la verificación de todos los indicadores EPRA relativos a sostenibilidad por parte de un tercero independiente, siguiendo las Recomendaciones de Mejores Prácticas en Sostenibilidad (sBPR) de EPRA.

Esta revisión abarca todas las medidas de desempeño EPRA sBPR y ha sido realizada bajo los requisitos establecidos de la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento NIEA 3000 (Revisada) en vigor, “Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la revisión de Información Financiera” con un alcance de aseguramiento limitado emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Asimismo, se tiene en cuenta la Guía de Actuación 21 sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa.

El informe de revisión independiente emitido se incluye en el Anexo del presente Informe de Sostenibilidad.

ALCANCE: INFORMACIÓN SOBRE CONSUMOS CON CONTROL Y SIN CONTROL OPERACIONAL

Árima reporta información tanto de los activos sobre los que tiene control operacional como de aquellos sobre los que no tiene a partir de las lecturas de los BMS, las facturas de los suministros energéticos y de agua propios y de sus inquilinos, la lectura en sus instalaciones renovables y el registro de las fugas de gases refrigerantes en las instalaciones.

La cartera se compone de activos con características muy diversas en cuanto a los suministros suscritos en cada caso, por lo que para cada aspecto ambiental se detalla si la información es sobre zonas comunes e inquilinos o el edificio completo, y si se tiene control operacional o no.

Sobre residuos, Árima ha conseguido recopilar datos de seguimiento a la generación y posterior gestión de estos en la mayoría de los activos incluidos en este informe, aun si se tiene o no control operacional, lo cual se especifica en cada caso. Para esto, Árima recopila los certificados de retirada y gestión de residuos realizados por las empresas especializadas. Para las oficinas se reportan datos totales del edificio, sin poder diferenciar si los residuos son correspondientes a zonas comunes o privativas.

Para los análisis *like-for-like* se tienen en cuenta únicamente aquellos activos que son comparables entre sí a partir de la información recopilada en 2024 y 2023. Solo se excluye de este análisis el activo de uso mixto ya que durante el 2023 solo fue propiedad de la Compañía la mitad del año. Se ha detallado no aplica (N/A) en las tablas donde no ha sido posible incluir las cifras *like-for-like*.

NORMALIZACIÓN

La información ambiental se reporta de manera diferenciada entre indicadores absolutos y *like-for-like*.

La normalización de este reporte se ha hecho utilizando la superficie bruta alquilable como denominador en el cálculo de indicadores de intensidad en uso de la energía y emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía y agua de los edificios. Esto con el fin de establecer indicadores que permitan comparar el desempeño ambiental a lo largo del tiempo entre los diferentes activos.

ANÁLISIS SEGMENTADO

La información relativa al desempeño de cada aspecto ambiental reportado –energía, emisiones, agua, residuos y certificaciones– se ha desglosado por tipo de activo –oficinas, logístico y uso mixto– considerando las diferencias en los patrones de desempeño.

Por su parte, ya que todos nuestros edificios están localizados dentro de la Comunidad de Madrid (España), y pertenecen por tanto a la misma región climática, no se ha contemplado realizar una segmentación de los datos a partir de su ubicación.

DESEMPEÑO DE NUESTRA SEDE CORPORATIVA

El reporte ambiental y energético de nuestra sede corporativa se realiza de manera diferencial siguiendo una estructura similar al análisis del resto de inmuebles que constituyen la cartera, incluyendo además el análisis en términos comparables considerando los años parte del análisis.

THIRD PARTY VERIFICATION

In order to provide greater transparency to this report, Árima has carried out an independent third-party verification of all EPRA indicators related to sustainability following the EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

This review, which covers all EPRA sBPR performance measures, has been carried out under the requirements established in the ISAE 3000 (Revised) in force, Assurance Engagements other than Audit or Review of Financial Information with a limited scope of assurance issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of the International Federation of Accountants (IFAC). Furthermore, it takes into account Performance Guideline 21 on review work on Corporate Responsibility Reports.

The independent review report issued is included in the Appendix section of this Sustainability Report.

SCOPE: INFORMATION ON CONSUMPTION WITH AND WITHOUT OPERATIONAL CONTROL

Árima reports information on properties over which it has operational control and also on those it does not. For this purpose, it collects data from the BMS installed and invoices for energy and water supplies from its own and its tenants, performs readings in its renewable facilities and collects records of refrigerant gas leaks from its facilities.

The portfolio is made up of assets with very different characteristics in each of the environmental aspects, so that for each environmental aspect it is detailed whether the information regards common areas and tenants or on the entire building and whether or not there is operational control.

Regarding waste, Árima has managed to collect monitoring data on the generation and subsequent management of waste in most of the assets included in this report, even if there is operational control or not, which is specified in each case. For this, Árima collects waste removal and management certificates from specialised companies. For the office portfolio, total data are reported for the building, without being able to differentiate whether the waste corresponds to communal or private areas.

For the Like-for-Like analyses, only those assets that are comparable based on the information collected in 2024 and 2023 are considered. The only asset excluded from this analysis is the mixed-use asset, as it was only owned by the Company for half of the year in 2023. Not applicable (N/A) has been indicated in the tables where it was not possible to include Like-for-Like figures

STANDARDISATION

Environmental information is reported in a differentiated way between absolute and like-for-like indicators.

In order to standardise our report, the gross lettable area has been used as a base for calculating energy intensity and greenhouse gas (GHG) emissions resulting from energy and water consumption at the properties. This is in order to establish indicators to compare environmental performance over time between the different assets.

SEGMENTED ANALYSIS

Data on the environmental and energy performance of the portfolio has been broken down by property type –offices, logistics warehouse and mixed-use asset– due to the differences in consumption patterns.

Regarding the geographical distribution of our portfolio, all our buildings are located in the Community of Madrid (Spain). For this reason, we have not segmented our reporting data by location.

PERFORMANCE AT OUR CORPORATE HEADQUARTERS

The environmental and energy reporting for our corporate headquarters is carried out separately, following a structure similar to the analysis used for the other properties in the portfolio. It also includes a comparative analysis covering the relevant years included in the assessment.

Desempeño ambiental y energético

Environmental and energy performance

Durante el ejercicio 2024, Árima ha continuado esforzándose para mantener la cobertura de los consumos de los activos del portafolio y evaluar el rendimiento ambiental de la cartera. Así, la Compañía no solo analiza el desempeño de los espacios que gestiona de manera directa, también el de las zonas privativas que ocupan sus inquilinos. De esta manera podemos comunicar de manera global el impacto ambiental y energético.

Para el reporte de información de cada aspecto ambiental, distinguimos entre (i) activos de la cartera sobre los que Árima tiene control operacional, (ii) activos sobre los que no tiene control operacional y (iii) la sede corporativa. Así, en 2024 se ha logrado recopilar el 100% de los datos de consumo de energía, emisiones y agua para toda la cartera de activos de Árima, conforme a las estrategias de ESG. En cuanto a los datos de residuos reportados, se ha alcanzado por primera vez una cobertura del 100% también (sede corporativa, activos sin control y activos con control) mejorando el resultado de 2023 donde la cobertura de datos fue del 73% para esta categoría. Este logro permite que, por primera vez, Árima disponga del 100% de datos de su portafolio para todas las categorías de EPRA.

Dentro del portafolio sin control, sólo los activos Ramírez de Arellano, Habana y Guadalix estuvieron en operación los últimos 24 meses por lo que son los únicos que se incluyen en el comparativo *like-for-like* de todos los consumos. Dentro del portafolio con control, Cristalia es el único activo que se pudo incluir en el comparativo *like-for-like*. Por su parte, los consumos de la sede corporativa se mantienen en línea respecto a lo reportado en 2023.



During 2024, Árima has continued the effort to obtain the consumption data of the properties in order to evaluate the environmental performance of the portfolio. Thus, the Company not only analyses the performance of the spaces it directly manages, but also that of the private areas occupied by its tenants. In this way, we can globally communicate the environmental and energy impact.

For the reporting of each environmental aspect, we differentiate between (i) assets over which Árima has operational control, (ii) assets over which it does not have operational control and (iii) our corporate headquarters. In 2024, we were able to collect energy, water and emissions data of 100% of Árima's portfolio, in line with our ESG strategies. As for the reported waste data, 100% coverage has been achieved for the first time (corporate headquarters, assets without control, and assets with control), improving the 2023 result where data coverage was 73% for this category. This achievement allows Árima, for the first time, to have 100% of the data from its portfolio for all EPRA categories.

Within the assets over which Árima does not have operational control, only Ramírez de Arellano, Habana and Guadalix were in operation during the last 24 months, so they are the only ones included in the like-for-like comparison of all consumption. Within the portfolio under control, Cristalia is the only asset that could be included in the like-for-like comparison. On the other hand, the consumption of the corporate headquarters remains in line with that reported in 2023.

CONSUMO DE ENERGÍA

Árima recoge los datos de los consumos energéticos de su cartera según el tipo de fuente. En este informe, se desglosan el consumo eléctrico suministrado por la red y el combustible (gas natural y gasoil), detallando también el porcentaje de estos que proviene de fuentes renovables. Ninguno de los inmuebles de la cartera de Árima es abastecido por District *Heating & Cooling*¹.

En cuanto a la energía renovable de generación propia, la cartera reportada actualmente incluye dos activos: el edificio de oficinas Cristalia y la nave logística de Guadalix, ambos equipados con sistemas de producción de energía solar mediante placas fotovoltaicas. La instalación fotovoltaica de Guadalix, con una capacidad de 1,2 MW, ha estado en operación continua durante los últimos 24 meses. En 2024 se observa un aumento en el porcentaje de consumo proveniente de fuentes renovables en Guadalix, ya que el consumo eléctrico de la red disminuyó debido a un cambio de inquilino. Esto supone una mayor proporción de energía renovable en conjunto. Concretamente, la proporción de consumo de fuentes renovables en el porfolio logístico sin control aumentó del 28% en 2023 al 39% en 2024.

Además, en el porfolio de oficinas sin control, el edificio Ramírez de Arellano se beneficia de paneles solares térmicos que suministran energía al circuito de agua caliente sanitaria (ACS). En Ramírez de Arellano, hubo una incidencia operacional en 2024 que impidió producir tanta energía verde como en 2023. Sin embargo, la proporción de consumo de fuentes renovables aumentó del 1% en 2023 al 25% en 2024 en el porfolio de oficinas sin control, ya que se contrató electricidad con garantía de origen renovable para el edificio Habana, lo que tiene un impacto significativo en esta categoría.

De hecho, Árima apuesta decididamente por la energía renovable on-site y la contratación de electricidad con garantía de origen renovable, cubriendo hasta el 100% del consumo de su sede y el 65% del porfolio sin control.

En 2024, el 100% de los activos de oficinas con control operacional consumieron energía eléctrica en zonas comunes proveniente de fuentes renovables (54% si se considera la superficie de zonas comunes y privativas).

La cartera de Árima experimentó en 2024 una reducción generalizada del consumo de electricidad en comparación con 2023. En el porfolio con control, esta reducción fue del 32%, mientras que en los activos sin control esta bajada fue del 52%. Esta disminución puede atribuirse a un cambio en el comportamiento de los inquilinos, que adoptaron hábitos de consumo menos intensivos, así como a un cambio de inquilino en el caso del porfolio logístico sin control.

El único caso en el que no se observa tal reducción es en el de la sede corporativa, donde se ha producido un ligero aumento del 6%. Esta variación es lo suficientemente pequeña como para considerar que está dentro del margen de variación del consumo de un año a otro en función de factores externos como el clima.

En cuanto al combustible, no hubo consumo de combustibles fósiles en el porfolio con control por segundo año consecutivo. Son los grupos electrógenos, que generan electricidad en situaciones puntuales, las únicas instalaciones que utilizan gasoil, por lo que no es un consumo asociado a la operativa habitual de un edificio. En el porfolio logístico sin control, se eliminó por completo el consumo de gasóleo que hubo en Guadalix en 2023, logrando una reducción del 100%.

En cuanto al porfolio sin control, Torrelaguna tiene consumo de gasóleo y gas natural durante el año, pero está excluido del comparativo *like-for-like* ya que fue adquirido hace menos de 24 meses y no se puede comparar correctamente el desempeño de 2023 y 2024. Además, Árima considera este edificio como una excepción dentro su porfolio, y se clasifica dentro de una subcategoría propia, edificio de “uso mixto sin control”, fuera de “oficina sin control”. Esto se debe a que Torrelaguna cuenta con superficie de uso oficinas, pero también un centro de procesamiento de datos (CPD). El mayor consumo energético de este activo, y por tanto su intensidad energética, se debe a las necesidades específicas de este CPD, lo que hace que no sea comparable a una oficina convencional. El objetivo de Árima es poder analizar el comportamiento de este edificio con sus análogos.

Las tablas reportadas presentan los resultados obtenidos de consumo energético diferenciando por tipo de fuente e identificando el porcentaje de fuentes renovables del consumo eléctrico total. También se incluye el indicador de intensidad obtenido. Para un mejor análisis, se presentan de manera separada los resultados de: (i) activos sobre los que se tiene control operacional, (ii) activos sin control directo por Árima, (iii) la nave logística y (iv) la sede corporativa.

ENERGY CONSUMPTION

Árima collects data on the energy consumption of its portfolio and presents it differentiating between electricity consumption supplied by the grid and fuel (natural gas and diesel), and the percentage of energy derived from renewable sources. Árima's portfolio does not have any buildings supplied by District Heating and Cooling¹.

In terms of renewable energy generated in-house, the portfolio currently has two assets –the Cristalia office building and the Guadalix logistics warehouse– that have energy production systems using photovoltaic panels. The 1.3 MW Guadalix photovoltaic installation has been in continuous operation for the past 24 months. In 2024, an increase in the percentage of consumption from renewable sources was observed in Guadalix, as the building's electricity consumption from the grid decreased due to a tenant change. This resulted in a higher overall share of renewable energy. Specifically, the proportion of consumption from renewable sources in the non-controlled logistics portfolio rose from 28% in 2023 to 39% in 2024.

Additionally, in the office portfolio, the Ramírez de Arellano building benefits from solar thermal panels that supply energy to the hot water circuit (DHW). In Ramírez de Arellano, there was an operational issue in 2024 that prevented the production of as much green energy as in 2023. However, the proportion of consumption from renewable sources increased from 1% in 2023 to 25% in 2024 in the office portfolio without operational control, as electricity from renewable origin was contracted for the Habana building, which had a significant impact on this category.

In fact, Árima is fully committed to on-site renewable energy and to contracting electricity with a guarantee of renewable origin, covering up to 100% of the consumption at its headquarters and 65% of the non-controlled portfolio.

In 2024, the totality (100%) of the electricity consumed in common areas of office assets with operational control comes from renewable sources. Taking under account both common and private areas, the figure sets at 54%.

In 2024, Árima's portfolio experienced a widespread reduction in electricity consumption compared to 2023. In the portfolio under operational control, this reduction adds to 32%, while in the assets without operational control, the decrease amounted to 52%. This reduction can be attributed to a change in tenant behaviour, with tenants adopting less energy-intensive consumption habits, as well as a tenant change in the case of the logistics portfolio without operational control.

The corporate headquarters are the only exception where no such reduction is observed. A slight increase of 6% was recorded during the year. This variation is small enough to be considered within the typical range of variation in consumption from one year to the next, depending on external factors such as the weather.

Regarding fuel, there was no consumption of fossil fuels in the controlled portfolio for the second consecutive year. The only facilities that use diesel are the generators, which produce electricity in specific situations, so this is not a consumption associated with the usual operation of a building. In the logistics portfolio without operational control, the diesel consumption recorded in 2023 was completely eliminated, achieving a 100% reduction.

In the portfolio without operational control, Torrelaguna consumed both diesel and natural gas during the year, but it is excluded from the Like-for-Like comparison since it was acquired less than 24 months ago, making it difficult to compare the performance of 2023 and 2024. Additionally, Árima considers this building an exception within its portfolio and classifies it within its own subcategory, “mixed used building without operational control” separate from “offices without operational control”. This is due to the fact theat Torrelaguna includes office space but also a data processing center (DPC). The higher energy consumption of this asset, and consequently its energy intensity, is due to the specific needs of the DPC, which makes it incomparable to a conventional office. Árima's goal is to be able to analyse the performance of this building alongside its peers.

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

(1) Suminsitro de agua caliente sanitaria, calefaccion y refrigeración centralizada y distribuída por una red de tuberías urbanas.

(1) Supply of domestic hot water, central heating and cooling distributed through a network of urban pipelines.

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

PORFOLIO OFICINAS CON CONTROL									
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Zonas comunes	519.441,59	394.198,00	493.782,59	394.198,00	-20%	
			Zonas privativas	836.130,00	377.068,00	648.035,00	377.068,00	-42%	
			Consumo eléctrico total	1.355.571,59	771.266,00	1.141.817,59	771.266,00	-32%	
		% fuentes renovables del consumo total		39%	54%	44%	54%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Zonas comunes	-	-	-	-	-	
			Zonas privativas	-	-	-	-	-	
			Consumo de combustible total	-	-	-	-	-	
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		90,61	70,53	104,41	70,53	-32%	
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	-	2.848,70	-	2.848,70	NUEVO	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

TOTAL PORFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL									
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	8.797.582,43	6.308.122,00	6.843.216,43	3.297.023,00	-52%	
			Consumo eléctrico total	8.797.582,43	6.308.122,00	6.843.216,43	3.297.023,00	-52%	
		% fuentes renovables del consumo total		40%	65%	23%	34%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	181.569,90	347.736,00	47.752,90	-	-100%	
			Consumo combustible total	181.569,90	347.736,00	47.752,90	-	-100%	
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		185,78	137,71	185,46	88,73	-52%	
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	-	7.691,00	-	7.691,00	NUEVO	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL									
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Common areas	519,441.59	394,198.00	493,782.59	394,198.00	-20%	
			Tenant areas	836,130.00	377,068.00	648,035.00	377,068.00	-42%	
			Total electricity consumption	1,355,571.59	771,266.00	1,141,817.59	771,266.00	-32%	
		% renewable sources		39%	54%	44%	54%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Common areas	-	-	-	-	-	
			Tenant areas	-	-	-	-	-	
			Total fuel consumption	-	-	-	-	-	
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		90.61	70.53	104.41	70.53	-32%	
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	-	2,848.70	-	2,848.70	NEW	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL									
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	8,797,582.43	6,308,122.00	6,843,216.43	3,297,023.00	-52%	
			Total electricity consumption	8,797,582.43	6,308,122.00	6,843,216.43	3,297,023.00	-52%	
		% renewable sources		40%	65%	23%	34%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	181,569.90	347,736.00	47,752.90	-	-100%	
			Total fuel consumption	181,569.90	347,736.00	47,752.90	-	-100%	
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		185.78	137.71	185.46	88.73	-52%	
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	-	7,691.00	-	7,691.00	NEW	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

				PORFOLIO OFICINAS				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	1.305.302,43	1.254.793,00	1.305.302,43	1.254.793,00	-4%
			Consumo eléctrico total	1.305.302,43	1.254.793,00	1.305.302,43	1.254.793,00	-4%
		% fuentes renovables del consumo total		1%	25%	1%	25%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	-	-	-	-	-
			Consumo combustible total	-	-	-	-	-
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		113,87	109,46	113,87	109,46	-4%
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	-	7.691,00	-	7.691,00	NUEVO
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

				PORFOLIO LOGÍSTICA						
Código EPRA		Descripción		Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	5.537914,00	2.042.230,00	5.537914,00	2.042.230,00	-63%		
			Consumo eléctrico total	5.537914,00	2.042.230,00	5.537914,00	2.042.230,00	-63%		
		% fuentes renovables del consumo total		28%	39%	28%	39%	-		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	47.752,90	-	47.752,90	-	-100%		
			Consumo combustible total	47.752,90	-	47.752,90	-	-100%		
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-		
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		217,39	79,48	217,39	79,48	-63%		
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	-	-	-	-	-		
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-		
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-		

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

				OFFICES PORTFOLIO					
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like			
				2023	2024	2023	2024	Var	
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	1,305,302.43	1,254,793.00	1,305,302.43	1,254,793.00	-4%	
			Total electricity consumption	1,305,302.43	1,254,793.00	1,305,302.43	1,254,793.00	-4%	
		% renewable sources		1%	25%	1%	25%	-	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	-	-	-	-	-	
			Total fuel consumption	-	-	-	-	-	
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		113.87	109.46	113.87	109.46	-4%	
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	-	7,691.00	-	7,691.00	NEW	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-	

				LOGISTICS PORTFOLIO						
EPRA Code		Description		Units of measure		Absolute		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	5,537,914.00	2,042,230.00	5,537,914.00	2,042,230.00	-63%		
			Total electricity consumption	5,537,914.00	2,042,230.00	5,537,914.00	2,042,230.00	-63%		
		% renewable sources		28%	39%	28%	39%	-		
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	47,752.90	-	47,752.90	-	-100%		
			Total fuel consumption	47,752.90	-	47,752.90	-	-100%		
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-		
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		217.39	79.48	217.39	79.48	-63%		
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	-	-	-	-	-		
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-		
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-		

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

PORFOLIO USO MIXTO									
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	1.954.366,00	3.011.099,00	N/A	N/A		-
			Consumo eléctrico total	1.954.366,00	3.011.099,00	N/A	N/A		-
		% fuentes renovables del consumo total		100%	100%	N/A	N/A		-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	133.817,00	347.736,00	N/A	N/A		-
			Consumo combustible total	133.817,00	347.736,00	N/A	N/A		-
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	N/A	N/A		-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		186,88	300,59	N/A	N/A		-
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	-	-	N/A	N/A		-
Cobertura		%		100%	100%	N/A	N/A		-
Estimación		%		0%	0%	N/A	N/A		-

▼ Consumo de energía en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO									
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad	kWh	Consumo eléctrico total	36.783,00	38.875,00	36.783,00	38.875,00	6%	
		% fuentes renovables del consumo total		100%	100%	100%	100%		-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible	kWh	Consumo combustible total	-	-	-	-		-
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%		-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		99,78	105,46	99,78	105,46	6%	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%		-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%		-

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

MIXED USE PORTFOLIO									
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	1,954,366.00	3,011,099.00	N/A	N/A		-
			Total electricity consumption	1,954,366.00	3,011,099.00	N/A	N/A		-
		% renewable sources		100%	100%	N/A	N/A		-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	133,817.00	347,736.00	N/A	N/A		-
			Total fuel consumption	133,817.00	347,736.00	N/A	N/A		-
		% renewable sources		0%	0%	N/A	N/A		-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		186.88	300.59	N/A	N/A		-
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	-	-	N/A	N/A		-
Coverage		%		100%	100%	N/A	N/A		-
Estimation		%		0%	0%	N/A	N/A		-

▼ Energy consumption in Árima's corporate headquarters

CORPORATE									
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like			Var
				2023	2024	2023	2024		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Total electricity consumption	36,783.00	38,875.00	36,783.00	38,875.00	6%	
		% renewable sources		100%	100%	100%	100%		-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Total fuel consumption	-	-	-	-		-
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%		-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		99.78	105.46	99.78	105.46	6%	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%		-
Estimation		%		0%	0%	0%	0%		-

EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI)

Árma realiza el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero de su actividad a partir de lo indicado en el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (*GHG Protocol*), dentro del que se definen tres alcances, todos aplicables al porfolio de Árma.

> **Alcance 1.** Se incluyen las emisiones de GEI consideradas directas, ya que Árma puede controlarlas directamente. Dentro del alcance 1 se incluye el consumo, de la cartera donde existe control operacional, de grupos electrógenos, de calderas y las fugas de gases refrigerantes. El factor de emisión se obtiene a partir de lo indicado por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) y el Ministerio de la Transición Energética (MITECO). En resumen, en este alcance se analizaron:

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

> **Alcance 2.** Se incluyen las emisiones de GEI relativas a la electricidad adquirida y consumida por Árma del suministro de red, es decir aquella que es comprada, o traída dentro del límite organizacional de la empresa. Se ha utilizado la metodología *location-based* la cual considera el factor de emisión medio nacional anual actualizado, proporcionado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC)

- > Suministro de electricidad para zonas comunes.

> **Alcance 3.** Se incluyen las emisiones GEI indirectas que son consecuencia de las actividades de la empresa, pero ocurren fuera del control de Árma, estando bajo la responsabilidad de otras organizaciones que pueden elegir el origen de las fuentes energéticas. Para los consumos de electricidad y gas natural de las zonas privativas, se han utilizado los factores de emisión actualizados proporcionados por la CNMC, mientras que para las emisiones derivadas de transporte se ha hecho uso de los datos proporcionados por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía (IDAE) y de DEFRA.

- > Categoría 3 – emisiones en transporte:
 - > Pérdidas en el transporte y distribución de la energía.
 - > Viajes de negocios (transporte público y privado).
 - > Desplazamiento diario de empleados.
- > Categoría 4 – uso de productos por la organización:
 - > Residuos generados en operaciones.
- > Categoría 5 – uso de productos de la organización (uso de los activos de Árma por parte de los inquilinos):
 - > Consumo de gasóleo en grupos electrógenos.
 - > Fugas de gases refrigerantes de sistemas de climatización.
 - > Consumo de las calderas de gas natural.
 - > Consumo de electricidad.

Dada la actividad que desarrolla Árma y las características de su porfolio, la mayoría de las emisiones se encuentran dentro del alcance 3. La compañía se esfuerza continuamente en concienciar a los inquilinos sobre el medio ambiente y establece medidas para las variables que dependen de Árma, como la compra de energía con Garantía de Origen Renovable (GdO), la optimización de las instalaciones bajo su control y el seguimiento de las fugas de gases refrigerantes.

Durante el año 2024, se ha observado una reducción del 58% en la huella de carbono total de los activos sin control. Esto se debe principalmente al cambio de inquilino en el activo Guadalix, cuyos usuarios tuvieron un menor consumo energético y no hubo fugas de refrigerante, lo que resultó en una reducción del 76% en las emisiones del porfolio logístico sin control. En los activos de oficinas sin control también se observa una reducción del 12% gracias a una disminución en el consumo energético, a pesar de que en el edificio Ramírez de Arellano se produjo una fuga de refrigerante. Además, en general, todas las emisiones vinculadas al consumo de electricidad se beneficiaron de un factor de emisión más favorable, ya que en el mix energético de la red eléctrica española cada año hay una mayor proporción de energías renovables.

GREENHOUSE GAS EMISSIONS (GHG)

Árma calculates the greenhouse gas emissions related to its business activity applying the methodology set out in the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) which defines the following three scopes all applicable to Árma's portfolio.

> **Scope 1.** Includes GHG emissions that can be directly controlled by Árma. Scope 1 includes the consumption of fuel by generators, boilers, as well as refrigerant gas leaks of the portfolio under operational control. The emission factor derives from the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) and the Spanish Ministry of Energy Transition (MITECO). In summary, this scope analysed:

- > Fuel for generators under direct control.
- > Refrigerant gas leaks from air conditioning systems under direct control.
- > Natural gas boiler consumption under direct control.

> **Scope 2.** Includes GHG emissions related to electricity purchased and consumed by Árma. Purchased electricity is defined as electricity that is purchased or brought within the organisational boundary of the company. Location-based methodology has been applied to this scope, in which the annual national average emission factor is provided by the National Commission for Markets and Competition (CNMC).

- > Electricity supply for common areas

> **Scope 3.** Includes indirect GHG emissions resulting from the company's activities but occur in sources that are not owned or controlled by Árma's, i.e., under the responsibility of other organisations. For electricity and natural gas consumption in the private areas, the updated emission factors provided by the CNMC have been used, while for emissions derived from transport, the data provided by the Institute for Energy Diversification and Saving (IDAE) and the Department for Environment Food and Rural Affairs (DEFRA) have been used.

- > Category 3 - transport emissions:
 - > Losses in energy transport and distribution.
 - > Business travel (public and private transport)
 - > Employee commuting
- > Category 4 - use of products by the organisation:
 - > Waste generated in operations
- > Category 5 - use of the organisation's products (use of Arima's assets by tenants)
 - > Diesel fuel consumption in generators
 - > Leakage of refrigerant gases from air-conditioning systems
 - > Consumption of natural gas boilers
 - > Electricity consumption

Given the activity and characteristics of Árma's portfolio, the majority of the GHG emissions correspond to scope 3. The Company makes a continuous effort to promote environmental awareness among its tenants implementing new measures for the variables over which Árma has operational control, such as the purchase of energy with Renewable Origin Guarantee, the optimisation of the facilities, and the monitoring of refrigerant gas leaks.

During 2024, a 58% reduction in the total carbon footprint of the assets without operational control was observed. This is mainly due to the tenant change in the Guadalix asset, as the new users have had a lower energy consumption and no refrigerant leaks, resulting in a 76% reduction in emissions in the logistics portfolio without operational control. In office assets without operational control, a 12% reduction is also observed due to a lower energy consumption, despite a refrigerant leak in the Ramírez de Arellano building. Furthermore, all emissions linked to electricity consumption benefited from a more favourable emission factor, as the energy mix of the Spanish electricity grid includes a greater proportion of renewable energy each year.

Del mismo modo, en el porfolio con control operacional se ha producido una reducción del 36% en el Alcance 2 y del 46% en el Alcance 3 por razones muy similares a las explicadas anteriormente. No obstante, el Alcance 1 ha experimentado un incremento en comparación con 2023, cuando fue nulo. Esto se debe a una fuga de refrigerante puntual que se produjo durante 2024 en el activo Cristalia. Observando la tendencia general del porfolio con control, integrando los tres alcances, la conclusión es positiva con una reducción global del 16% en 2024.

Por otro lado, para el reporte relativo a la sede corporativa no se han producido emisiones asociadas al alcance 1. En cuanto al alcance 2, la reducción del 21% se debe a la misma razón descrita más arriba en

relación al factor de emisión. Las emisiones de alcance 3 han registrado una reducción de un 16% gracias a la reducción de los viajes de negocios, de tal forma que la huella de carbono de la sede corporativa ha registrado reducción general del 17%, muy por debajo del alcanzado en 2023.

Las tablas reportadas presentan los resultados por separado de aquellos activos sobre los que se tiene control operacional, de los edificios de oficinas sin control directo por Árima, de la nave logística sin control, el edificio de uso mixto sin control y de la sede corporativa, con el objetivo de poder realizar un análisis más preciso que permita identificar e implementar adecuadas estrategias de mejora a futuro.

Similarly, in the portfolio under operational control, there has been a 36% reduction in Scope 2 and a 46% reduction in Scope 3, for reasons very similar to those previously explained. However, Scope 1 has experienced an increase compared to 2023, when it was zero. This is due to an isolated refrigerant leak that occurred in 2024 at the Cristalia asset. Looking at the overall trend of the portfolio under operational control, considering all three scopes, the conclusion is positive, with an overall reduction of 16% in 2024.

On the other hand, no emissions associated with Scope 1 have been reported for the corporate headquarters. As for Scope 2, the 21% reduction is due to the reason already mentioned regarding the emission

factor. Scope 3 emissions have decreased by 16% due to a reduction in business travel, so the corporate headquarters' carbon footprint recorded an overall reduction of 17%, significantly lower than the reduction achieved in 2023.

The reported tables present the results separately for those assets over which Árima has operational control, the assets over which Árima does not have operational control (office buildings, mixed use asset and the logistics warehouse) and our corporate headquarters. This allows for a more accurate analysis to identify and implement appropriate improvement strategies in the future.

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

PORFOLIO OFICINAS CON CONTROL									
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like				
			2023	2024	2023	2024	Var		
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	-	49,63	-	49,63	NUEVO	
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	71,73	43,18	67,57	43,18	-36%	
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO ₂ e	71,73	92,81	67,57	92,81	37%	
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	151,61	65,18	120,77	65,18	-46%	
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	223,34	157,99	188,34	157,99	-16%	
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,01	0,01	0,02	0,01	-16%	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

TOTAL PORFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL									
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like				
			2023	2024	2023	2024	Var		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	1.302,28	848,10	938,56	394,61	-58%	
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,03	0,02	0,03	0,01	-58%	
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL									
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like				
			2023	2024	2023	2024	Var		
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	-	49.63	-	49.63	NEW	
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	71.73	43.18	67.57	43.18	-36%	
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	71.73	92.81	67.57	92.81	37%	
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	151.61	65.18	120.77	65.18	-46%	
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	223.34	157.99	188.34	157.99	-16%	
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.01	0.01	0.02	0.01	-16%	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL									
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like				
			2023	2024	2023	2024	Var		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	1,302.28	848.10	938.56	394.61	-58%	
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.03	0.02	0.03	0.01	-58%	
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

				PORFOLIO OFICINAS				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	268,72	237,10	268,72	237,10	-12%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,02	0,02	0,02	0,02	-12%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

				PORFOLIO LOGÍSTICA				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	669,84	157,51	669,84	157,51	-76%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,03	0,01	0,03	0,01	-76%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

				PORFOLIO USO MIXTO				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2023	2024	2023	2024	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	363,72	453,49	N/A	N/A	-
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,03	0,04	N/A	N/A	-
Cobertura		%		100%	100%	N/A	N/A	-
Estimación		%		0%	0%	N/A	N/A	-

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

				CORPORATIVO					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like				
			2023	2024	2023	2024	Var		
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO2e		-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO2e		5,96	4,70	5,96	4,70	-21%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO2e		5,96	4,70	5,96	4,70	-21%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO2e/m²/año		0,02	0,01	0,02	0,01	-	
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO2e		28,27	23,77	28,27	23,77	-16%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO2e		34,23	28,47	34,23	28,47	-17%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-	

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

				OFFICES PORTFOLIO				
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	268.72	237.10	268.72	237.10	-12%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.02	0.02	0.02	0.02	-12%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-

				LOGISTICS PORTFOLIO				
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
		GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	669.84	157.51	669.84
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.03	0.01	0.03	0.01	-76%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-

				MIXED USE PORTFOLIO						
EPRA Code		Description		Units of measure		Absolute		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO2e	363.72	453.49	N/A	N/A	-		
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO2e/sqm/year		0.03	0.04	N/A	N/A	-		
Coverage		%		100%	100%	N/A	N/A	-		
Estimation		%		0%	0%	N/A	N/A	-		

▼ Greenhouse gas emissions in Árima's corporate headquarters

				CORPORATE				
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2023	2024	2023	2024	Var	
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	5.96	4.70	5.96	4.70	-21%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	5.96	4.70	5.96	4.70	-21%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.02	0.01	0.02	0.01	-
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	28.27	23.77	28.27	23.77	-16%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	34.23	28.47	34.23	28.47	-17%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-

CONSUMO DE AGUA

La totalidad de los consumos de agua en los activos y la sede corporativa procede y fluye a la red de suministro municipal. Para la mayoría de los edificios se reportan los consumos de agua para el edificio completo. No obstante, algunos activos con control permiten recopilar datos diferenciados de las zonas comunes y las privativas.

Árima es consciente de la importancia del agua como recurso, por lo que defiende el uso responsable, implantando medidas de eficiencia y reducción en el consumo.

Durante 2024, se observa una bajada en el consumo de agua del porfolio de oficina sin control de un 6%, debido a un mejor uso de este recurso. Árima ha mantenido estable el consumo en su sede corporativa con un ligero incremento del 5% respecto de 2023. Por el contrario, en el porfolio logístico se observó un aumento debido a problemas de la compañía suministradora para obtener lecturas reales.

Respecto a los activos sobre los que Árima tiene el control operacional, correspondientes a edificios de oficinas, el aumento global reportado es del 317%. Este incremento se explica por el hecho de que el año pasado el consumo de agua fue especialmente bajo debido a discrepancias en las lecturas del 2023 por una incidencia en un contador, lo que ha sido corregido en el último año de reporte.

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

			PORFOLIO OFICINAS CON CONTROL					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2023	2024	2023	2024	Var	
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Zonas comunes	738,00	-	-	-	-
			Zonas privativas	920,00	-	-	-	-
			Edificio completo	344,00	1.435,00	344,00	1.435,00	317%
			Consumo de agua total	2.002,00	1.435,00	344,00	1.435,00	317%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,13	0,13	0,03	0,13	317%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

				TOTAL PORFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL						
Código EPRA		Descripción		Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	37180,53	80984,00	35.073,53	78.380,00	123%		
			Consumo de agua total	37180,53	80984,00	35.073,53	78.380,00	123%		
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,77	1,68	0,94	2,11	123%		
Cobertura				100%	100%	100%	100%	-		
Estimación				0%	0%	0%	0%	-		

WATER CONSUMPTION

All water consumption in the portfolio and the corporate headquarters comes from and flows into the municipal supply network. Most assets have a single point of supply thus reporting water consumption for the entire building. For the assets with separate water meters, data is presented differentiating between for common and private areas.

Árima is aware of the importance of water as a resource, which is why it advocates for responsible use by implementing efficiency and consumption reduction measures.

During 2024, a 6% decrease in water consumption was also observed in the office portfolio without operational control, due to better use of this resource. Árima maintained a stable consumption at its corporate headquarters with a slight increase of 5% compared to 2023. In contrast, the logistics portfolio saw an increase due to issues of the supplier company in obtaining accurate readings.

Regarding the assets over which Árima has operational control, specifically office buildings, the overall increase reported is 317%. This is explained by the fact that last year, water consumption was particularly low due to discrepancies in the 2023 readings caused by an issue with a meter, which has been corrected in the most recent reporting year.

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

				OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL				
				Absolute		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Common areas	738.00	-	-	-	-
			Tennant areas	920.00	-	-	-	-
			Whole building	344.00	1,435.00	344.00	1,435.00	317%
			Total water consumption	2,002.00	1,435.00	344.00	1,435.00	317%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		0.13	0.13	0.03	0.13	317%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-

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

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL						
Código EPRA		Descripción		Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	37180.53	80984.00	35,073.53	78,380.00	123%		
			Consumo de agua total	37180.53	80984.00	35,073.53	78,380.00	123%		
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0.77	1.68	0.94	2.11	123%		
Cobertura				100%	100%	100%	100%	-		
Estimación				0%	0%	0%	0%	-		

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

				PORFOLIO OFICINAS						
Código EPRA		Descripción		Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	2.773,53	2.610,00	2.773,53	2.610,00	-6%		
			Consumo de agua total	2.773,53	2.610,00	2.773,53	2.610,00	-6%		
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,24	0,23	0,24	0,23	-6%		
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-		
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-		

				PORFOLIO LOGÍSTICA				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	32.300,00	75.770,00	32.300,00	75.770,00	135%
			Consumo de agua total	32.300,00	75.770,00	32.300,00	75.770,00	135%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		1,26	2,95	1,26	2,95	135%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

				PORFOLIO USO MIXTO						
Código EPRA		Descripción		Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		
						2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	2.107,00	2.604,00	N/A	N/A	-		
			Consumo de agua total	2.107,00	2.604,00	N/A	N/A	-		
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,19	0,23	N/A	N/A	-		
Cobertura		%		100%	100%	N/A	N/A	-		
Estimación		%		0%	0%	N/A	N/A	-		

▼ Consumo de agua en la sede corporativa de Árima

				CORPORATIVO					
				Absoluto		Like-for-like			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2023	2024	2023	2024	Var	
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Consumo de agua total	66,00	69,00	66,00	69,00	5%	
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,18	0,19	0,18	0,19	-	
	Cobertura	%		100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%		0%	0%	0%	0%	-	

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

				PORTFOLIO OFICINAS				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	2,773.53	2,610.00	2,773.53	2,610.00	-6%
			Consumo de agua total	2,773.53	2,610.00	2,773.53	2,610.00	-6%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0.24	0.23	0.24	0.23	-6%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

				PORTFOLIO LOGÍSTICA				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	32,300.00	75,770.00	32,300.00	75,770.00	135%
			Consumo de agua total	32,300.00	75,770.00	32,300.00	75,770.00	135%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		1.26	2.95	1.26	2.95	135%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

				PORTFOLIO USO MIXTO				
Código EPRA		Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
				2023	2024	2023	2024	Var
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	2,107.00	2,604.00	N/A	N/A	-
			Consumo de agua total	2,107.00	2,604.00	N/A	N/A	-
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0.19	0.23	N/A	N/A	-
Cobertura		%		100%	100%	N/A	N/A	-
Estimación		%		0%	0%	N/A	N/A	-

▼ Water consumption in Árima's corporate headquarters

				CORPORATE					
EPRA Code		Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
				2023	2024	2023	2024	Var	
Water-Abs	Water consumption	m³	Total water consumption (whole building)	66.00	69.00	66.00	69.00	5%	
Water-LfL									
Water-Int				Building water intensity	m³/sqm/year		0.18	0.19	-
Coverage				%	100%	100%	-		
Estimation				%	0%	0%	-		

GESTIÓN DE RESIDUOS

Para Árima, la gestión adecuada de los residuos es un aspecto relevante. Por ello, la Compañía se esfuerza en recopilar datos fiables sobre la generación y gestión de estos. Así, durante 2024 se ha logrado obtener por primera vez el 100% de los datos de residuos para las categorías detalladas, tanto para la sede corporativa como para todos los activos con y sin control. Para los activos con control, se ha producido un aumento hasta el 100% en el porcentaje de cobertura debido a cambios en el alcance en la cartera.

La información recopilada de los edificios de oficinas incluye los residuos generados tanto por las zonas comunes, como por las privativas sin distinción. Permite conocer de forma diferenciada las fracciones de residuos no peligrosos (envases, papel y cartón, resto, y vidrio) mientras que los residuos peligrosos son también debidamente separados y cuantificados.

A partir de esta información, se ha obtenido un análisis comparativo de los años 2023 y 2024, desglosando los activos sobre los que Árima tiene control operacional y aquellos sobre los que no, detallando de manera independiente la sede corporativa y como la nave logística.

Para el edificio Cristalia, sobre el que Árima tiene control operacional, en 2024 se registró un aumento del 31% en el total de residuos peligrosos

y no peligrosos generados, aunque en términos de gestión se consiguió reciclar también un 15% más con respecto a los datos de 2023. Por su parte, para los edificios de oficinas en los que no se tiene el control operacional, se ha registrado un aumento del 33% en la generación de residuos peligrosos y no peligrosos. De estos residuos peligrosos, el 100% se han registrado como recuperados energéticamente.

La nave logística presentó una reducción sustancial del 76% en la totalidad de residuos generados en 2024 respecto de 2023, debido a la entrada de un nuevo inquilino. No obstante, debido a este cambio operacional no se ha podido obtener información sobre su reciclaje. Por este motivo se ha categorizado el 100% de estos residuos como enviados a vertedero.

Cuando se examina la cartera sin control en conjunto, incluyendo logístico, oficinas y uso mixto, se produce una reducción agregada del 60%, debido al peso del activo Guadalix en este resultado global.

Respecto a la sede corporativa, se recopilaron los datos de residuos generados del tipo papel/cartón durante 2024, derivados de las actividades de oficina. Estos experimentan un incremento del 10% con respecto a 2023 y han sido gestionados en su totalidad para el reciclaje.

WASTE MANAGEMENT

For Árima, the proper management of waste is a material aspect. Therefore, the Company strives to collect reliable data on the generation and management of waste. As a result, in 2024, for the first time, 100% of the waste data for the detailed categories was obtained, both for the corporate headquarters and all assets with and without operational control. For the assets with operational control, the coverage percentage increased to 100% due to changes in the scope of the portfolio.

The information collected from the office buildings includes waste generated by both common areas and private areas, without distinction. It allows for the differentiated tracking of non-hazardous waste fractions (containers, paper and cardboard, general waste, and glass), while hazardous waste is also properly separated and quantified.

Based on this information, a comparative analysis for the years 2023 and 2024 was conducted, differentiating between the assets with and without operational control, as well as detailing separately the corporate headquarters and the logistics warehouse.

For the Cristalia building, where Árima has operational control, a 31% increase in the total hazardous and non-hazardous waste generated was recorded in 2024. However, in terms of management, recycling increased

by 15% compared to the 2023 data. Additionally, for the office buildings without operational control, a 33% increase in hazardous and non-hazardous waste generation was registered. As for hazardous waste, 100% was recorded as energy recovered.

The logistics warehouse saw a substantial reduction (76%) in total waste generated in 2024 compared to 2023, due to the entry of a new tenant. However, due to this operational change, information regarding recycling could not be obtained. For this reason, 100% of the waste was categorized as sent to landfill.

When examining the portfolio without operational control as a whole, including logistics, offices and mixed use buildings, there was an aggregate reduction of 60%, largely due to the impact of the Guadalix asset on this overall result.

Regarding the corporate headquarters, data on paper/cardboard waste generated in 2024 from office activities was collected. This waste showed a 10% increase compared to 2023 and has been fully managed for recycling.

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

			PORFOLIO OFICINAS CON CONTROL					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			Var
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	17,85	23,24	17,85	23,24		30%
	Reutilizados		-	-	-	-		-
	Reciclados		5,23	6,00	5,23	6,00		15%
	Compostados		-	-	-	-		-
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-		-
	Vertedero/otros		12,62	17,24	12,62	17,24		37%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,06	0,22	0,06	0,22		267%
	Reutilizados		-	-	-	-		-
	Reciclados		-	-	-	-		-
	Compostados		-	-	-	-		-
	Recuperados energéticamente		0,06	0,03	0,06	0,03		-50%
	Vertedero/otros		-	0,19	-	0,19		-
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	17,91	23,46	17,91	23,46		31%
	Cobertura	%	73%	100%	100%	100%		-
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%		-

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

			TOTAL PORFOLIO ÁRIMA SIN CONTROL					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			Var
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	254,36	103,92	251,87	101,02		-60%
	Reutilizados		-	-	-	-		-
	Reciclados		240,09	13,08	237,66	10,42		-96%
	Compostados		-	-	-	-		NUEVO
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-		NUEVO
	Vertedero/otros		14,28	90,69	14,22	90,60		537%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,20	0,18	-	0,08		NUEVO
	Reutilizados		-	-	-	-		-
	Reciclados		-	-	-	-		-
	Compostados		-	-	-	-		-
	Recuperados energéticamente		0,20	0,18	-	0,08		NUEVO
	Vertedero/otros		-	-	-	-		-
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	254,56	104,10	251,87	101,10		-60%
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%		-
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%		-

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

			OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			Var
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	17.85	23.24	17.85	23.24		30%
	Reuse		-	-	-	-		-
	Recycling		5.23	6.00	5.23	6.00		15%
	Compost		-	-	-	-		-
	Energy recovery		-	-	-	-		-
	Landfill/other		12.62	17.24	12.62	17.24		37%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.06	0.22	0.06	0.22		267%
	Reuse		-	-	-	-		-
	Recycling		-	-	-	-		-
	Compost		-	-	-	-		-
	Energy recovery		0.06	0.03	0.06	0.03		-50%
	Landfill/other		-	0.19	-	0.19		-
	Total waste generated and managed	Tonnes	17.91	23.46	17.91	23.46		31%
	Coverage	%	73%	100%	100%	100%		-
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%		-

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

			TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			Var
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	254.36	103.92	251.87	101.02		-60%
	Reuse		-	-	-	-		-
	Recycling		240.09	13.08	237.66	10.42		-96%
	Compost		-	-	-	-		NEW
	Energy recovery		-	-	-	-		NEW
	Landfill/other		14.28	90.69	14.22	90.60		537%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.20	0.18	-	0.08		NEW
	Reuse		-	-	-	-		-
	Recycling		-	-	-	-		-
	Compost		-	-	-	-		-
	Energy recovery		0.20	0.18	-	0.08		NEW
	Landfill/other		-	-	-	-		-
	Total waste generated and managed	Tonnes	254.56	104.10	251.87	101.10		-60%
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%		-
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%		-

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

PORFOLIO OFICINAS							
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
			2023	2024	2023	2024	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	36,35	48,24	36,35	48,24	33%
	Reutilizados		-	-	-	-	-
	Reciclados		24,73	10,42	24,73	10,42	-58%
	Compostados		-	-	-	-	NUEVO
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	NUEVO
	Vertedero/otros		11,63	37,82	11,63	37,82	225%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	-	0,08	-	0,08	NUEVO
	Reutilizados		-	-	-	-	-
	Reciclados		-	-	-	-	-
	Compostados		-	-	-	-	-
	Recuperados energéticamente		-	0,08	-	0,08	NUEVO
	Vertedero/otros		-	-	-	-	-
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	36,35	48,32	36,35	48,32	33%
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-

PORFOLIO LOGÍSTICA							
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		
			2023	2024	2023	2024	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	215,52	52,78	215,52	52,78	-76%
	Reutilizados		-	-	-	-	-
	Reciclados		212,93	-	212,93	-	-100%
	Compostados		-	-	-	-	-
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-
	Vertedero/otros		2,59	52,78	2,59	52,78	1938%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	-	-	-	-	-
	Reutilizados		-	-	-	-	-
	Reciclados		-	-	-	-	-
	Compostados		-	-	-	-	-
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-
	Vertedero/otros		-	-	-	-	-
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	215,52	52,78	215,52	52,78	-76%
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-

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

OFFICES PORTFOLIO							
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		
			2023	2024	2023	2024	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	36.35	48.24	36.35	48.24	33%
	Reuse		-	-	-	-	-
	Recycling		24.73	10.42	24.73	10.42	-58%
	Compost		-	-	-	-	NEW
	Energy recovery		-	-	-	-	NEW
	Landfill/other		11.63	37.82	11.63	37.82	225%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	-	0.08	-	0.08	NEW
	Reuse		-	-	-	-	-
	Recycling		-	-	-	-	-
	Compost		-	-	-	-	-
	Energy recovery		-	0.08	-	0.08	NEW
	Landfill/other		-	-	-	-	-
	Total waste generated and managed	Tonnes	36.35	48.32	36.35	48.32	33%
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-

LOGISTICS PORTFOLIO							
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		
			2023	2024	2023	2024	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	215.52	52.78	215.52	52.78	-76%
	Reuse		-	-	-	-	-
	Recycling		212.93	-	212.93	-	-100%
	Compost		-	-	-	-	-
	Energy recovery		-	-	-	-	-
	Landfill/other		2.59	52.78	2.59	52.78	1938%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	-	-	-	-	-
	Reuse		-	-	-	-	-
	Recycling		-	-	-	-	-
	Compost		-	-	-	-	-
	Energy recovery		-	-	-	-	-
	Landfill/other		-	-	-	-	-
	Total waste generated and managed	Tonnes	215.52	52.78	215.52	52.78	-76%
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-

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

			PORFOLIO USO MIXTO					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	2,49	2,90	N/A	N/A	-	
	Reutilizados		-	-	N/A	N/A	-	
	Reciclados		2,43	2,66	N/A	N/A	-	
	Compostados		-	-	N/A	N/A	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	N/A	N/A	-	
	Vertedero/otros		0,06	0,09	N/A	N/A	-	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,20	0,10	N/A	N/A	-	
	Reutilizados		-	-	N/A	N/A	-	
	Reciclados		-	-	N/A	N/A	-	
	Compostados		-	-	N/A	N/A	-	
	Recuperados energéticamente		0,20	0,10	N/A	N/A	-	
	Vertedero/otros		-	-	N/A	N/A	-	
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	2,69	3,00	N/A	N/A	-	
	Cobertura	%	100%	100%	N/A	N/A	-	
	Estimación	%	0%	0%	N/A	N/A	-	

▼ Gestión de residuos en la sede corporativa de Árima

			CORPORATIVO					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total de papel/cartón	Toneladas	0,72	0,79	0,72	0,79	10%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		0,72	0,79	0,72	0,79	10%	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		-	-	-	-	-	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			MIXED USE PORTFOLIO					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	2.49	2.90	N/A	N/A	-	
	Reuse		-	-	N/A	N/A	-	
	Recycling		2.43	2.66	N/A	N/A	-	
	Compost		-	-	N/A	N/A	-	
	Energy recovery		-	-	N/A	N/A	-	
	Landfill/other		0.06	0.09	N/A	N/A	-	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.20	0.10	N/A	N/A	-	
	Reuse		-	-	N/A	N/A	-	
	Recycling		-	-	N/A	N/A	-	
	Compost		-	-	N/A	N/A	-	
	Energy recovery		0.20	0.10	N/A	N/A	-	
	Landfill/other		-	-	N/A	N/A	-	
	Total waste generated and managed	Tonnes	2.69	3.00	N/A	N/A	-	
	Coverage	%	100%	100%	N/A	N/A	-	
	Estimation	%	0%	0%	N/A	N/A	-	

▼ Waste generation in Árima's corporate headquarters

			CORPORATE					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2023	2024	2023	2024		
Waste-Abs Waste-LfL	Total paper/cardboard generation	Tonnes	0.72	0.79	0.72	0.79	10%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		0.72	0.79	0.72	0.79	10%	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		-	-	-	-	-	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

CERTIFICACIONES

El objetivo que Árima estableció en 2023 de lograr que el 90% del valor de mercado de su cartera estuviese certificada bajo estándares de construcción sostenible como LEED, BREEAM y WELL para el 2026, se ha conseguido en 2024. Durante ese año, se ha logrado que el 100% de la cartera (sin incluir los proyectos de rehabilitación en curso) contara con certificaciones en materia de sostenibilidad, considerando la superficie bruta alquilable en explotación, lo que representa el 100% del valor de la cartera en explotación de 2023. Además, el 100% de la cartera operativa de Árima posee un certificado de eficiencia energética.

Los activos que obtienen estas certificaciones demuestra un impacto positivo en su entorno, mejorando la calidad de vida de sus usuarios, promoviendo prácticas sostenibles y haciendo más atractivas las inversiones inmobiliarias. Estas certificaciones garantizan que los edificios cumplen con altos estándares de eficiencia energética, salud y bienestar, lo que resulta en una mayor demanda y rentabilidad de la cartera.

A continuación, se detalla el número y tipo de certificaciones de sostenibilidad a cierre del 2024 de los activos de Árima, diferenciando entre las calificaciones energéticas y las certificaciones de construcción sostenible incluyendo las certificaciones WELL, LEED y BREEAM.

▼ Certificaciones en los activos de Árima

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				PORFOLIO OFICINAS				PORFOLIO LOGÍSTICA				PORFOLIO USO MIXTO			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	100%
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)	100%	100%	22%	100%	100%	100%	31%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	100%
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%

▼ Certificaciones en la sede corporativa de Árima

				CORPORATIVO	
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		
			2023	2024	
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética	100%	100%
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)	100%	100%
Estimación		%	0%	0%	

CERTIFICATIONS

The goal that Árima set in 2023 to achieve 90% of its portfolio's market value certified under sustainable building standards such as LEED, BREEAM, and WELL by 2026 has been achieved in 2024. During that year, 100% of the portfolio (excluding ongoing renovation projects) received sustainability certifications, considering the gross leasable area in operation, which represents 100% of the portfolio's operational value in 2023. Additionally, 100% of Árima's operational portfolio holds an energy efficiency certificate.

The assets that obtain these certifications demonstrate a positive impact on their environment, improving the quality of life for their users, promoting sustainable practices, and making real estate investments more attractive. These certifications ensure that the buildings meet high standards of energy efficiency, health, and well-being, resulting in greater demand and profitability for the portfolio.

Below is a breakdown of the number and type of sustainability certifications at the end of 2024 for Árima's assets, distinguishing between energy ratings and sustainable building certifications, including WELL, LEED, and BREEAM certifications.

▼ Árima property certifications

			TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				OFFICES PORTFOLIO				LOGISTICS PORTFOLIO				MIXED USE PORTFOLIO				
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	100%
			Sustainable building certifications (% GLA area)	100%	100%	22%	100%	100%	100%	31%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	100%
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	

▼ Árima corporate headquarters certifications

				CORPORATE	
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		
			2023	2024	
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating	100%	100%
			Sustainable building certifications (% GLA area)	100%	100%
Estimation		%	0%	0%	

Contenidos EPRA sBPR¹ en este informe

Árima ha realizado el reporte de información no financiera relativa a los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo de acuerdo con las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (4^a versión, 2024).

A continuación, se muestran los indicadores de desempeño ambiental, social y de gobernanza y la página del informe en la que se encuentran o, en su caso, la respuesta directa. Asimismo, en el apartado 6.1. de este informe se puede consultar la metodología y principios de reporte, incluido el alcance del mismo.

INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Elec-Abs	Consumo total electricidad	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 156, 158, 160 y 162.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total electricidad	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 156, 158, 160 y 162.
DH&C-Abs	Consumo <i>district heating & cooling</i> total	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 156.
		Indicador no material. Los activos de Árima no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
DH&C-LfL	Consumo <i>district heating & cooling like-for-like</i>	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 156.
		Indicador no material. Los activos de Árima no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
Fuels-Abs	Consumo total combustible	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 156, 158, 160 y 162.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total combustible	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 156, 158, 160 y 162.
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 156, 158, 160 y 162.
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 164, 166 y 168.
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 164, 166 y 168.
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 164, 166 y 168.
Water-Abs	Consumo total agua	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 170 y 172.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total agua	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 170 y 172.
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 170 y 172.
Waste-Abs	Peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 174, 176, 178 y 180.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 174, 176, 178 y 180.
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Capítulo 4.6. <i>Indicadores clave</i> , página 140.
		Capítulo 6.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 182.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

EPRA sBPR¹ Content in this report

Árima has carried out the reporting of non-financial information regarding environmental, social and corporate governance aspects in accordance with the EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (4th version, 2024).

Below is the list of environmental, social and governance performance indicators and the page of the report where each one can be found or, when appropriate, the direct response. The reporting methodology and principles, including the scope of the report, can also be found in section 6.1 of this report.

ENVIRONMENTAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Elec-Abs	Total electricity consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 157, 159, 161 and 163.
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 157, 159, 161 and 163.
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , page 157.
		Non material indicator. Árima's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
DH&C-LfL	Like for Like district heating & cooling consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , page 157.
		Non material indicator. Árima's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 157, 159, 161 and 163.
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 157, 159, 161 and 163.
Energy-Int	Building energy intensity	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 157, 159, 161 and 163.
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 165, 167 and 169.
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 165, 167 and 169.
GHG-Int	Intensity of GHG emissions from energy consumption of buildings	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 165, 167 and 169.
Water-Abs	Total water consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 171 and 173.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 171 and 173.
Water-Int	Intensity of water consumption in buildings	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 171 and 173.
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal method	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 175, 177, 179 and 181.
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal method	Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 175, 177, 179 and 181.
Cert-Tot	Type and number of assets certified in sustainability	Section 4.6. <i>Key indicators</i> , page 141.
		Section 6.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 183.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

INDICADORES DESEMPEÑO SOCIAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Diversity-Emp	Diversidad de género de los empleados	Capítulo 4.5. <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 118, 120 y 122. Consejo de administración: 40%M y 60%H. Cambia la proporción en comparación con 2023 (33%M y 66%H). El porcentaje de mujeres ha aumentado un 21% con respecto a 2023 derivado de los cambios estructurales en la Compañía por la Oferta Pública de Adquisición completada en noviembre. Capítulo 4.4. <i>Acción social: Empleados Equipo Árima</i> , página 102. Equipo Arima: 22%M y 78%H. Cambia la proporción en comparación con 2023 (38%M y 62%H). Disminuye el porcentaje de mujeres en un 42% con respecto a 2023 derivado de los cambios estructurales en la Compañía por la Oferta Pública de Adquisición completada en noviembre.
Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Capítulo 4.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i> , apartado <i>Inclusión y Diversidad</i> , página 102.
Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	Capítulo 4.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i> , apartado <i>Formación</i> , página 100. Capítulo 4.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i> , apartado <i>Conciliación y bienestar</i> , página 102. Las horas de formación del Consejo no se han podido registrar debido a la recomposición del Consejo de Administración derivada de los cambios estructurales en la Compañía por la Oferta Pública de Adquisición completada en noviembre.
Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Capítulo 4.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i> , apartado <i>Comunicación y confianza</i> , página 98.
Emp-Turnover	Nuevas contrataciones y rotación de personal	Capítulo 4.4. <i>Acción social, Empleados Equipo Árima</i> , página 98. El número medio de empleados durante el año ha sido de 13 y el número de empleados a 31 de diciembre de 2024 es de 9. Del número medio de empleados durante 2024: > Nuevas contrataciones: 0 empleado, 0% incremento de plantilla. > Rotación de empleados: 4 empleados, 31% tasa de rotación.
H&S-Emp	Seguridad y salud de los empleados	La seguridad y salud es un tema material para Árima y se monitoriza anualmente con los siguientes indicadores: > Tasa de lesiones: 0. No se han registrado ninguna lesión (fatal o no fatal), en el transcurso de la jornada laboral, de ningún empleado en relación con el tiempo total trabajado durante el 2024. > Tasa de días perdidos: 0. No se ha registrado ninguna baja laboral y por lo tanto ningún día de trabajo perdido por ningún empleado durante 2024. > Tasa de absentismo: 0. A lo largo del 2024 no se ha producido ningún día de absentismo por parte de ningún trabajador debido a una incapacidad de cualquier tipo no sólo como resultado de una baja laboral. > Número de muertes por accidente o enfermedad laboral: 0. No se ha producido durante el 2024 ninguna muerte por accidente o enfermedad laboral sufrido durante la realización del trabajo o en lugares de trabajo controlados por Árima.
H&S-Asset	Evaluaciones seguridad y salud en activos	Durante 2024 se han realizado evaluaciones de seguridad y salud obligatorias en el 100% de los activos de oficinas, uso mixto y logísticos con y sin control operacional. Además, en 2024 se han realizado evaluaciones de seguridad y salud voluntarias en el 67% de los activos de oficinas en explotación sin control y el 57% con control. En estas evaluaciones se ha considerado el cumplimiento de las normas de calidad del aire interior; la seguridad contra incendios; los sistemas mecánicos; las normas de accesibilidad y la calidad del agua en interiores entre otras.
H&S-Comp	Cumplimiento seguridad y salud en activos	Durante 2024 no ha existido ningún caso de incumplimiento de la normativa y de los códigos voluntarios relativos a los impactos en la salud y la seguridad en ninguno de los activos de la compañía (tanto oficinas como logístico y uso mixto con control y sin control). Entre las normativas a las que están sujetos los activos se encuentran el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) entre otros. Entre los códigos voluntarios destacan LEED, BREEAM y WELL.
Comty-Eng	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	Capítulo 4.4. <i>Acción social</i> , apartado <i>Comunidad local</i> , páginas 108 y 110. El Programa de Compromiso con la Comunidad Local se ha implementado durante 2024 en los siguientes activos que componen este reporte: > 0% en porfolio logístico (activo sin control operacional). > 0% de los activos de oficinas sin control operacional y 15% de los que cuentan con control operacional. > 100% en porfolio uso mixto (activo sin control operacional). > 50% de los activos en desarrollo.

SOCIAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Diversity-Emp	Diversity of governance bodies and employees	Section 4.5. <i>Corporate governance</i> , pages 119, 121 and 123. Board of Directors: 40%W and 60%M. This represents a shift compared to 2023 (33% women and 66% men). The percentage of women has increased by 21% compared to 2023, as a result of structural changes in the Company following the Takeover bid completed in November. Section 4.4. <i>Social impact, Employees: Arima's team</i> , page 103. Árima Team: 22%W and 78%M. This represents a shift compared to 2023 (38% women and 62% men). The percentage of women has decreased by 42% compared to 2023, due to structural changes in the Company following the Takeover bid completed in November.
Diversity-Pay	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	Section 4.4. <i>Social impact: Employees: Árima's team</i> , subsection <i>Inclusion and Diversity</i> , page 103.
Emp-Training	Average hours of training per year per employee	Section 4.4. <i>Social impact: Employees: Árima's team,,</i> subsection <i>Training</i> , page 101. Section 4.4. <i>Social impact : Employees: Árima's team</i> , subsection <i>Work-life balance and well-being</i> , page 103. The training hours of the Board of Directors could not be recorded due to the recomposition of the Board following the structural changes in the Company resulting from the Takeover Bid completed in November.
Emp-Dev	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Section 4.4. <i>Social impact</i> , subsection <i>Employees: Arima's team</i> , subsection <i>Communication and trust</i> , page 99.
Emp-Turnover	New hires and staff turnover	Section 4.4. <i>Social impact: Employees: Arima's team</i> , page 99. The average number of employees during the year was 13, and the number of employees as of December 31, 2024, was 9. Of the average number of employees during 2024: > New hires: 0 employees, 0% headcount increase > Employee turnover: 4 employees, 31% turnover rate
H&S-Emp	Employee health and safety	Health and safety is a material issue for Árima and is monitored annually using the following indicators: > Injury rate: 0. No injuries (fatal or non-fatal) were recorded during working hours for any employee in relation to total hours worked in 2024. > Lost day rate: 0. No work-related leave was recorded, and therefore no lost working days for any employee during 2024. > Absenteeism rate: 0. Throughout 2024, there were no days of absenteeism by any employee due to any type of incapacity, not limited to work-related leave. > Number of work-related fatalities or occupational disease-related deaths: 0. No deaths occurred in 2024 as a result of workplace accidents or occupational diseases during work activities or at work sites controlled by Árima.
H&S-Asset	Asset health and safety evaluations	In 2024, mandatory health and safety assessments were carried out on 100% of offices, mixed used and logistics assets, both with and without operational control. In addition, voluntary health and safety assessments were conducted on 67% of office assets in operation without control and 57% with control. These assessments considered compliance with indoor air quality standards, fire safety, mechanical systems, accessibility standards and indoor water quality, among others.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	In 2024, there were no cases of non-compliance with regulations or voluntary codes related to health and safety impacts in any of the company's assets (including office, mixed use and logistics assets, with and without operational control). The assets are subject to various regulations, including the Technical Building Code and the Regulation on Thermal Installations in Buildings among others. Notable voluntary standards include LEED, BREEAM and WELL.
Comty-Eng	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	Section 4.4. <i>Social impact</i> , subsection <i>Local Community</i> , pages 109 and 111. The Local Community Engagement Program has been implemented during 2024 in the following assets within this report: > 0% of logistics portfolio (without operational control). > 0% offices without operational control and 15% offices with operational control. > 100% of mixed use porfolio (asset without operational control). > 50% of ussets under construction

INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno	Capítulo 4.5. <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 116, 118, 120, 122 y 126. Durante el ejercicio 2024, y con motivo de la OPA de JSS sobre el Grupo Árima completada en noviembre, el Consejo de Administración modificó su composición quedando de la siguiente forma: > N° de miembros del consejo total: 5 miembros > N° de miembros ejecutivos: 0 consejeros ejecutivos > N° de miembros independientes/no ejecutivos: 2 consejeros independientes > N° de miembros dominicales: 3 miembros > Permanencia media: Al haber sido los miembros del Consejo nombrados durante el ejercicio 2024, la permanencia media de los consejeros es de 0 años. > N° de miembros competentes en temas medioambientales, sociales y de gobierno: todos los miembros del consejo de administración tienen experiencia relacionada con temas medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. En la comparativa con el año previo, el número de consejeros ha disminuido en un 56% y se ha reducido la permanencia media (4 años en 2023 vs 0 años en 2024). Ha variado el tipo de consejeros: en 2023 el Consejo estaba compuesto por 3 consejeros ejecutivos, 4 consejeros independientes y no ejecutivos y 2 consejeros dominicales. Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
		Capítulo 4.5. <i>Gobierno corporativo</i> , página 126 Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
		Capítulo 4.5. <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 116, 126 y 128 Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).

GOVERNANCE PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Section 4.5. <i>Corporate governance</i> , pages 117, 119, 121, 123 and 127. During fiscal year 2024, and following the takeover bid by JSS for the Árima Group completed in November, the Board of Directors modified its composition as follows: > Total number of board members: 5 members > Number of executive directors: 0 executive directors > Number of independent/non-executive directors: 2 independent directors > Number of proprietary directors: 3 proprietary directors > Average tenure: As the members of the Board were appointed during the financial year 2024, the average tenure of the directors is 0 years. > Number of members with expertise in environmental, social, and governance matters: all members of the Board of Directors have experience related to environmental, social, and corporate governance matters. In comparison with the previous year, the number of board members has decreased by 56%, and the average tenure has also declined (4 years in 2023 vs. 0 years in 2024). The composition of the board has changed: in 2023, the Board consisted of 3 executive directors, 4 independent and non-executive directors, and 2 proprietary directors. Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
		Section 4.5. <i>Corporate governance</i> , page 127. Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
		Section 4.5. <i>Corporate governance</i> , pages 117, 127 and 129. Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).



Anexo Appendix

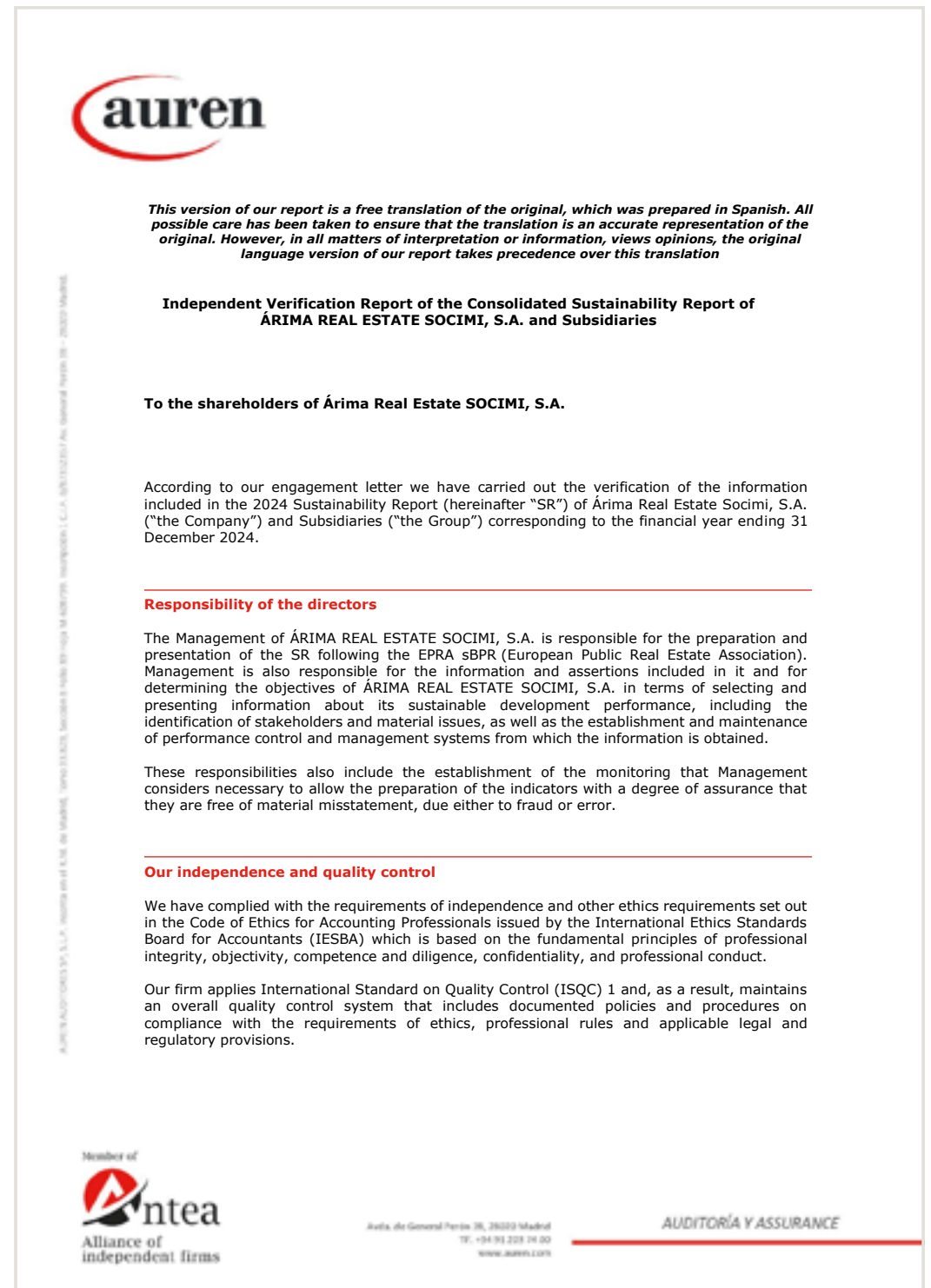
Informe de revisión independiente
Independent review report

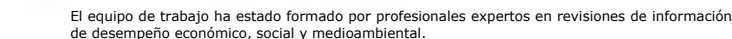
Informe de revisión independiente



Independent review report







Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España y con la EPRA sBPR Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades del Grupo que han participado en la elaboración del IS, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el IS y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- La comprobación de los procesos que dispone ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos, descritos en el epígrafe “Análisis de Materialidad” del IS.
- La comprobación, a través de entrevistas con la Dirección y con otros empleados relevantes, tanto a nivel de grupo como a nivel de las unidades de negocio seleccionadas, en cuanto a la existencia de una estrategia y políticas de sostenibilidad y Responsabilidad Corporativa para atender a los asuntos materiales, y su implantación a todos los niveles de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- La evaluación de la consistencia de la descripción sobre de la aplicación de las políticas y la estrategia en materia de sostenibilidad, gobierno, ética e integridad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- El análisis de riesgos, incluyendo búsqueda en medios para identificar asuntos materiales durante el ejercicio cubierto por el Informe.
- La revisión de la consistencia de la información que responde a los Contenidos Básicos Generales con los sistemas o documentación interna.
- El análisis de los procesos de recopilación y de control interno de los datos cuantitativos reflejados en el IS, en cuanto a la fiabilidad de la información, utilizando procedimientos analíticos y pruebas de revisión en base a muestreos. En esta revisión, se han incluido también los datos de consumo energético, huella de carbono, agua y residuos, documentados en el citado Informe.



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

Our responsibility

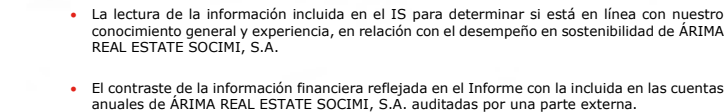
Our responsibility is to express our conclusions in an independent verification report of limited certainty based on the work carried out. We have performed our work in accordance with the requirements established in the current Revised International Standard on Assurance Engagements 'Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information' (ISAE 3000 Revised) issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of the International Federation of Accountants (IFAC), with the Guidelines on verification engagements for Non-Financial Information Statements issued by the Spanish Chartered Accounting Institute and with EPRA sBPR Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

In a limited certainty engagement, the procedures carried out vary in terms of their nature and the time they are executed, and have a more limited scope, than those carried out in a reasonable certainty engagement and, as such, the certainty obtained is substantially less.

Our work has consisted of the submission of questions to Management, as well as to the different units of the Group that participated in the preparation of the SR, of the review of the processes for gathering and validating the information presented in the SR and in the application of certain analytical procedures and sample review tests described below:

- Verification of the Árima Real Estate SOCIMI, S.A. processes to analyse the what the material issues are, as well as the participation of the stakeholders in them, described in chapter “Análisis de Materialidad” of the SR.
- Verification, by interviewing Management and other relevant employees, both at group level and at the level of the business units selected, of the existence of a sustainability and Corporate Responsibility strategy and policies to address material issues and the implementation of the same at all levels of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Assessing the consistency of the implementation description of policies and strategies regarding sustainability, governance, ethics and integrity of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Risk analysis, including media research to identify relevant material issues during the period covered by the SR.
- Review of the consistency of the information constituting the General Basic Contents with internal systems or documentation.
- Analysis of data collection and internal control processes for the quantitative data reflected in the SR, in terms of the reliability of the information, using analytical procedures and review tests based on samples. In this review, data on energy consumption, carbon footprint, water and waste, documented in the aforementioned SR, have also been included.





Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el Informe de Sostenibilidad de ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, siguiendo los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association), descritos en el epígrafe “Contenidos EPRA sBPR en este informe” del citado IS, lo que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones u omisiones significativas.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento de la Dirección, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Patricia Blázquez Sevillano

17 de junio de 2025



3



- Review of the information included in the Report to determine if it is in line with our general knowledge and experience, in relation to the sustainability performance of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- The comparison of the financial information reflected in the Report with that included in the annual accounts of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. audited by an external party.

Conclusion

Based on the procedure carried out and the evidence obtained, as described above, we have not found any aspects that lead us to believe that the 2024 Sustainability Report for ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and subsidiaries for the financial year ending 31 December 2024 has not been prepared, in all significant respects, in line with EPRA sBPR (European Public Real Estate Association) criteria, described in chapter “*Contenidos EPRA sBPR en este informe*” to said SR, which includes the accuracy of the data, the adequacy of the information included and the absence of significant deviations and/or omissions.

Use and distribution

This report is addressed exclusively to the Management requirement of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., meaning that it may not be appropriate for other purposes and jurisdictions.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Original signed in Spanish by
Patricia Blázquez Sevillano

Jun 17, 2025



3





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

