

Árima eleva el valor de su cartera un 57% en 2025, hasta 563,5 millones de euros, tras integrar los activos de JSS Real Estate

- Árima alcanza un beneficio neto de 8,4 millones de euros en 2025. El valor de sus activos netos llega a 327,8 millones de euros (13,4 euros por acción), lo que representa un incremento del 25% respecto al año anterior
- La compañía multiplica por más de nueve su EBITDA recurrente, hasta 18,5 millones de euros, con unos ingresos totales de 27,7 millones de euros y una reducción de más de la mitad de sus gastos de estructura
- La cartera de Árima supera los 175.000m² de superficie alquilable y cuenta con una tasa de ocupación del portfolio en operación del 90%
- La compañía mantiene un nivel de endeudamiento equilibrado, con deuda equivalente al 40,7% del valor de su cartera, lo que le proporciona flexibilidad financiera y liquidez



Imagen: Fachada Edificio Pradillo

Madrid, 27 de febrero de 2025. La SOCIMI Árima ha presentado hoy sus **resultados correspondientes al ejercicio 2025**, el primero que recoge un ejercicio completo de la **cartera agregada tras la fusión inversa mediante la absorción de JSS Real Estate por Árima**. A 31 de diciembre de 2025, el valor bruto de los activos (GAV) de Árima se situó en **563,5 millones de euros**, lo que supone un **crecimiento del 57% interanual** respecto de 2024 (que fue de 359,3 millones de euros), impulsado por la integración de la cartera de JSS y por el avance de los proyectos de reposicionamiento en curso. La compañía cuenta con una superficie bruta alquilable superior a **175.000m²**.



A cierre de ejercicio, el valor neto de los activos, ajustado a estándares internacionales, alcanzó los 327,8 millones de euros, equivalentes a 13,4 euros por acción, un incremento del 25% con respecto al año anterior (261,8 millones en 2024). Los ingresos totales ascendieron a **27,7 millones de euros** en 2025, frente a 12,2 millones en 2024, mientras que el **EBITDA recurrente** se situó en **18,5 millones de euros**, multiplicando por más de nueve el registrado en el año anterior (2,0 millones de euros). El resultado EPRA del ejercicio fue de **8,8 millones de euros**, lo que se traduce en un beneficio recurrente de **0,36 euros por acción**, frente a una cifra negativa de 0,04 euros por acción en 2024. Finalmente, el **beneficio neto de Árima en 2025** alcanzó los **8,4 millones de euros** frente a las pérdidas de 30,7 millones de euros del año anterior, presentando un incremento de 39 millones de euros, un 127% más.

Por otra parte, la Compañía cerró el ejercicio con un **apalancamiento neto (LTV) del 40,7%**, frente al 26,3% a cierre de 2024, tras integrar la financiación asociada a la cartera combinada. Árima dispone de una **deuda con un vencimiento medio a 3,5 años**, un coste del 3,4% y un 65% de la deuda a tipo fijo. Adicionalmente, cuenta con **31,2 millones de euros de financiación no dispuesta**, lo que le proporciona una adecuada posición de liquidez.

José María Rodríguez-Ponga Linares, CEO de Árima, ha señalado: *"Estos resultados confirman que, gracias a la integración con JSS Real Estate, hoy contamos con una plataforma más sólida, que combina activos estabilizados con proyectos de valor añadido, dando lugar a una cartera diversificada en ubicaciones estratégicas de Madrid y líder en sostenibilidad. Todo ello nos permite mirar al futuro con confianza, seguir gestionando activamente el portfolio y avanzar en nuestro objetivo de ofrecer una rentabilidad atractiva y sostenible".*

Integración societaria completada y optimización de capital

Durante 2025, Árima ha culminado el proceso de integración con JSS Real Estate SOCIMI, tras la OPA voluntaria lanzada en 2024, de modo que **Árima queda como matriz y única sociedad cotizada**. Los Estados Financieros Consolidados de 2025 incluyen ya **12 meses de resultados de la cartera agregada**.

La compañía ha llevado a cabo una **reorganización del capital social por un importe total de 286 millones de euros** orientada a **fortalecer la retribución al accionista**, así como una simplificación de la estructura societaria que ha permitido eliminar duplicidades y reducir los costes de estructura en más del 60%.

Asimismo, se ha procedido a la **devolución total de la deuda asociada a la adquisición de Árima**, fijando el nivel de endeudamiento (LTV) neto en el citado 40,7% y reduciendo en un **25% los gastos financieros previstos**.



Árима, cumpliendo con la normativa aplicable, presenta sus Estados Financieros Consolidados de 2025 con la información comparativa de 2024 de los Estados Financieros Consolidados de JSS Real Estate SOCIMI y sus sociedades dependientes. Debido a que Árима entró en el Grupo de JSS Real Estate en noviembre de 2024, tras la finalización del proceso de OPA, la Cuenta de Resultados Consolidada de 2024 solo recoge 2 meses de la actividad de Árима. **Para facilitar una mejor lectura de la evolución del negocio**, la Compañía ha publicado en las páginas web de la CNMV y de Árима una comunicación de otra información relevante (COIR) en la que presenta una **cuenta de resultados agregada que incluye los 12 meses de 2024 de ambos subgrupos**. Con este ejercicio de transparencia, Árима pretende ofrecer una visión más homogénea y comparable de su desempeño operativo.

Gestión activa de la cartera: rotación selectiva y nuevos contratos

La estrategia de gestión activa de la cartera se ha traducido en una **intensa actividad de arrendamiento**. En 2025 se firmaron contratos sobre **más de 41.000m²**, de los cuales el **32%** corresponden al contrato de alquiler de Dune. Todo ello sitúa la tasa de ocupación de la cartera en operación en el **90%**.

La firma de este contrato con ICEX para el arrendamiento de **Dune**, un edificio de oficinas de nueva generación en Manoteras, asegura el **100% de ocupación de su superficie (c.13.000m²)** antes de la finalización de las obras. El acuerdo, con una duración total de **15 años**, proporcionará ingresos estables y recurrentes a largo plazo.

Dentro de la política de rotación de activos, destaca la venta del edificio **Habana**, un proyecto de valor añadido emblemático para Árима. Adquirido en 2018 como edificio de oficinas independiente en el CBD de Madrid, fue completamente reposicionado hasta alcanzar la calificación energética A y certificaciones de sostenibilidad y bienestar de máximo nivel. El activo se vendió en 2025 por **46 millones de euros**, por encima de su valoración de junio de 2025, generando un **resultado de 14,3 millones de euros**, equivalente a **0,55 euros por acción** y una creación de valor de más del **40%** sobre la inversión total.

Asimismo, Árима completó la desinversión del edificio **Ríos Rosas** con una rentabilidad de salida **cercana al 4%**, y ejecutó con éxito la **opción de compra del inmueble JV38**, un edificio de oficinas independiente ubicado en una zona consolidada de Madrid con una rentabilidad sobre coste prevista en torno al 7%.

Por todo ello, la cartera generaba a cierre de 2025 unos **ingresos brutos por rentas anualizados de 30 millones de euros** (incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas, vendidos durante 2025).

Plataforma combinada de activos estabilizados y proyectos de valor añadido

La cartera combinada de Árима, valorada en **563,5 millones de euros** y compuesta mayoritariamente por activos de oficinas en Madrid, integra ahora **activos estabilizados y proyectos de valor añadido** en distintas fases del ciclo de inversión. Esta combinación permite a la Compañía **equilibrar la generación recurrente de ingresos y creación de valor adicional** a través de desarrollos y reposicionamientos, con el objetivo de **maximizar el retorno total para el accionista**.



El proyecto de **Pradillo es un claro ejemplo de la estrategia de creación de valor**. El activo, ubicado en el centro de Madrid, se encuentra en la fase final de su rehabilitación integral cuya entrega está prevista durante el **primer semestre de 2026**. El edificio cuenta con los máximos estándares de calidad y se beneficia de la escasez de este tipo de espacios. Todo ello se traduce en una **fuerte demanda comercial** y una **rentabilidad estimada sobre la inversión total superior al 8%**.

Liderazgo ESG en el sector de oficinas

En 2025, Árima ha consolidado su posición como **líder ESG en el sector de oficinas**, obteniendo una calificación de **5 estrellas GRESB** y situándose como **uno de los claros referentes del sector inmobiliario** entre las compañías cotizadas europeas especializadas en oficinas.

La Compañía continúa avanzando en la integración de la cartera procedente de JSS Real Estate en sus estándares internos de sostenibilidad y mantiene un ambicioso plan de certificaciones ambientales, de bienestar y conectividad digital en sus edificios, con objetivos de obtener calificaciones como **LEED Platinum, WELL Platinum, WELL Health & Safety, WiredScore Platinum y calificación energética A** en sus principales activos.

Sobre Árima Real Estate

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión inmobiliaria, con sede en Madrid y cotización en Bolsa desde 2018. Su estrategia se centra en la creación de un patrimonio inmobiliario de alta calidad orientado al alquiler, especialmente en el mercado de oficinas, con un enfoque en generación de valor sostenible a medio y largo plazo.

La Compañía combina gestión interna especializada, experiencia profesional y estándares ESG, optimizando activos y asegurando eficiencia operativa y excelencia en la experiencia de sus ocupantes. Su cartera está orientada principalmente a oficinas, con proyectos que destacan por diseño, sostenibilidad y capacidad de adaptación a las necesidades de los inquilinos.

Para más información

Laura Serrano-Conde - Lserrano-conde@kreab.com – Mv: 685 18 95 07

Ana Cabirta Martín - acabirta@kreab.com – Mv: 657 41 16 65

Carlos Martul Torres - cmartul@kreab.com – Mv: 697 14 25 74