



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

## COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

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

### INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árma remite a la CNMV sus Estados Financieros Consolidados e Informe de Resultados correspondientes al primer semestre de 2021.

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

Madrid, 28 de julio de 2021

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



# Resumen primer semestre 2021

## ACTIVOS



**9**

ACTIVOS  
94.124 m<sup>2</sup>

**100%**  
MADRID

**80%**  
CERTIFICACIONES  
LEED/BREEAM 2023

**100%**  
CERTIFICACIÓN  
WELL 2023

**100%**  
FINANCIACION  
VERDE

## INFORMACION FINANCIERA



**293M€**

GAV CARTERA  
+6,1% 6m-LfL<sup>1</sup>

**11,15€ p.a.**

EPRA NTA<sup>2</sup>  
+3% YTD

**+7,7%**  
6m-LfL<sup>1</sup> GRI  
5,5€M ANUALIZADO

**+250bp**  
RATIO DE OCUPACIÓN  
6m-LfL<sup>1</sup>

**(4,6)%**  
LTV NETO  
(CAJA NETA)

## COVID-19



**100%**

RENTAS  
PERCIBIDAS

**0%**

EXPOSICION  
DIRECTA AL RETAIL

**5**

PROYECTOS DE  
REHABILITACIÓN

## RESULTADOS FINANCIEROS RESILIENTES

- **GAV de 293 M€** a 30 de Junio de 2021, +23% de crecimiento de valor sobre la inversión total y +6,1% en términos comparables (6 meses)<sup>1</sup>.
- **EPRA NTA<sup>2</sup> 11,15 euros por acción**, +16% desde la salida a bolsa y +3% en lo que va de año.
- GRI anualizado a junio de 2021 de 5,5 M€, +7,7% en términos comparables (6 meses)<sup>1</sup>.
- +50% de la cartera<sup>3</sup> en proceso de reforma, por lo que no contribuye aún a la cuenta de resultados de Árima.
- Beneficio neto de 7,1 M€ y resultado por acción de 0,25 euros por acción.

## LA GESTION DE LOS ACTIVOS MUESTRA UN PROGRESO SIGNIFICATIVO

- **Cobro del 100% de los alquileres**; colaboración estrecha con los inquilinos y aplicación de medidas preventivas de seguridad en todos los edificios para facilitar el regreso a la oficina.
- **Nueva firma de alquiler** en M. de Molina, logrando una reversión de más de 93% y aumentando el ratio de ocupación de la cartera 250 puntos básicos.
- La crisis del COVID acelera la demanda de espacios de mayor calidad.
- Las obras de remodelación avanzan según el calendario previsto.

## CARTERA DEFENSIVA CON UN IMPORTANTE POTENCIAL DE SUBIDA

- Cartera construida a través de adquisiciones disciplinadas, a precios competitivos, y con gran potencial de creación de valor.
- **Potencial de crecimiento orgánico**: +170% de aumento de los ingresos por alquiler.

## BALANCE SÓLIDO PARA APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES DEL MERCADO

- Solida posición de liquidez y de caja neta.
- Excelentes condiciones de financiación.

## SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL

- **Objetivos de desarrollo sostenible fijados** en línea con la Agenda 2030 de la ONU
- **100%** de la cartera totalmente financiada con **préstamos verdes**.
- **+80%** de la cartera prevista **con certificación LEED/BREEAM en 2023**.
- **100%** de los proyectos de reposicionamiento previstos **con certificación WELL en 2023**.
- Única patrimonialista acreditada por RICS<sup>4</sup> en España

“Árima está bien posicionada –con uno de los balances más sólidos del sector– para aprovechar las oportunidades que puedan surgir. La actividad del mercado se está reanudando y el interés de los inquilinos por oficinas de calidad, sostenibles, saludables y flexibles es mayor que nunca. Árima nace precisamente para satisfacer esta demanda. Creemos en las perspectivas a largo plazo de nuestra estrategia y en el carácter defensivo de nuestra cartera. El conocimiento del equipo de Árima nos permitirá adaptarnos, si fuera necesario, para cumplir nuestros objetivos” — **Luis López de Herrera-Oria, Consejero Delegado**

(1) En términos comparables a 6 meses se comparan las propiedades a 30.06.2021 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2020; (2) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (3) En términos de GAV; (4) Royal Institution of Chartered Surveyors



# RESULTADOS FINANCIEROS



# Resultados Financieros

## ▼ PRINCIPALES CIFRAS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

M€ (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)	2,549	5,116	2,528
Ingresos Netos por Alquiler (NRI)	2,259	4,709	2,215
EBIT	3,106	14,133	7,633
Beneficio neto	2,537	13,091	7,084
Resultados por acción (€ p.a.)	0,09	0,47	0,25

## ▼ PRINCIPALES PARTIDAS DE BALANCE

M€ (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Valor bruto de los activos (GAV) <sup>1</sup>	253,220	275,750	292,500
Deuda bruta	104,107	104,078	104,475
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	152,039	129,086	117,928
Deuda neta	(47,932)	(25,008)	(13,453)
LTV bruto	41,1%	37,7%	35,7%
LTV neto	(18,9%)	(9,1%)	(4,6%)

## CONTINÚAN LOS BUENOS RESULTADOS FINANCIEROS A PESAR DE LA INCERTIDUMBRE DEL COVID-19

- Cobro del 100% del alquiler. Sin exposición al comercio minorista ni al sector del ocio.
- GAV de 293M€ a 30 de Junio de 2021, +23% de crecimiento de valor sobre la inversión total, incluido el capex, y +6,1% en términos comparables (6 meses)<sup>2</sup>.
- EPRA NTA<sup>3</sup> 11,15 euros por acción, +16% desde la salida a bolsa y +3% en lo que va de año.
- Ingresos brutos por alquileres en el periodo de 6 meses de 2,5 M€. GRI anualizado a junio 2021 de 5,5 M€, +7,7% en términos comparables (6 meses)<sup>2</sup>.
- +50% de la cartera en proceso de reforma, por lo que aún no contribuye a la cuenta de resultados de Árima.
- Beneficio neto de 7,1 M€ y resultado 0,25 euros por acción.

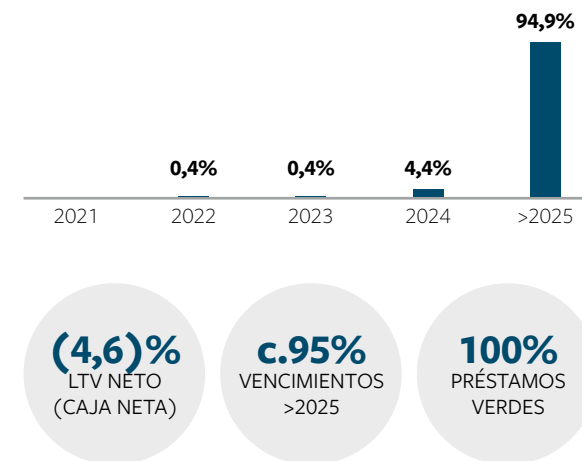
## SÓLIDO POTENCIAL DE CRECIMIENTO ORGÁNICO...

- Nuevo alquiler de oficinas. 1/3 del espacio reformado de M.Molina alquilado, consiguiendo una renta un 93% superior a la renta existente del espacio sin reformar, aumentando la ocupación en 250 puntos básicos. La crisis del COVID está acelerando la demanda de espacios de mayor calidad.
- Las obras de remodelación en curso (+50% de la cartera<sup>4</sup>: Habana, Botanic, Cadenza, Manoterías) siguen avanzando según el calendario previsto y se espera que finalicen a finales de 2021 (14.000 m<sup>2</sup>) y 2022 (26.000 m<sup>2</sup>).
- El nuevo proyecto (P54) actualmente en fase de análisis. Se espera que las obras comiencen en 2022.
- Potencial de crecimiento orgánico: +170% de aumento de los ingresos por alquiler.

## ... Y UN FUERTE BALANCE PARA APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES DEL MERCADO

- Sólida posición de liquidez con aprox. 118 M€ en efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del trimestre
- Posición de efectivo neto de 13 M€ y (4,6)% de LTV (caja neta)
- Excelentes condiciones de financiación:
  - > 100% de la cartera financiada totalmente con préstamos verdes
  - > 1,7% de coste total<sup>5</sup> y vencimiento medio ponderado de 7 años
  - > Aproximadamente el 95% de los vencimientos a partir de 2025

## ▼ VENCIMIENTO DE LA DEUDA A 30/06/2021



(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020; (2) Compara los inmuebles de inversión a 6 meses a 30/06/2021 que también formaban parte de la cartera a 31/12/2020; (3) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de la EPRA; (4) En términos de GAV; (5) Media ponderada; los costes totales incluyen el margen, los costes iniciales y la cobertura.



# GESTIÓN ACTIVA



# Actividad de Arrendamiento

## INTERÉS POR ESPACIOS NUEVOS Y DE CALIDAD

### MARÍA DE MOLINA, 39

- 1/3 alquilado; gran interés por el resto del espacio disponible<sup>1</sup>
- Reversión del 93%<sup>2</sup>
- La demanda de espacio sostenible y de calidad aumentando

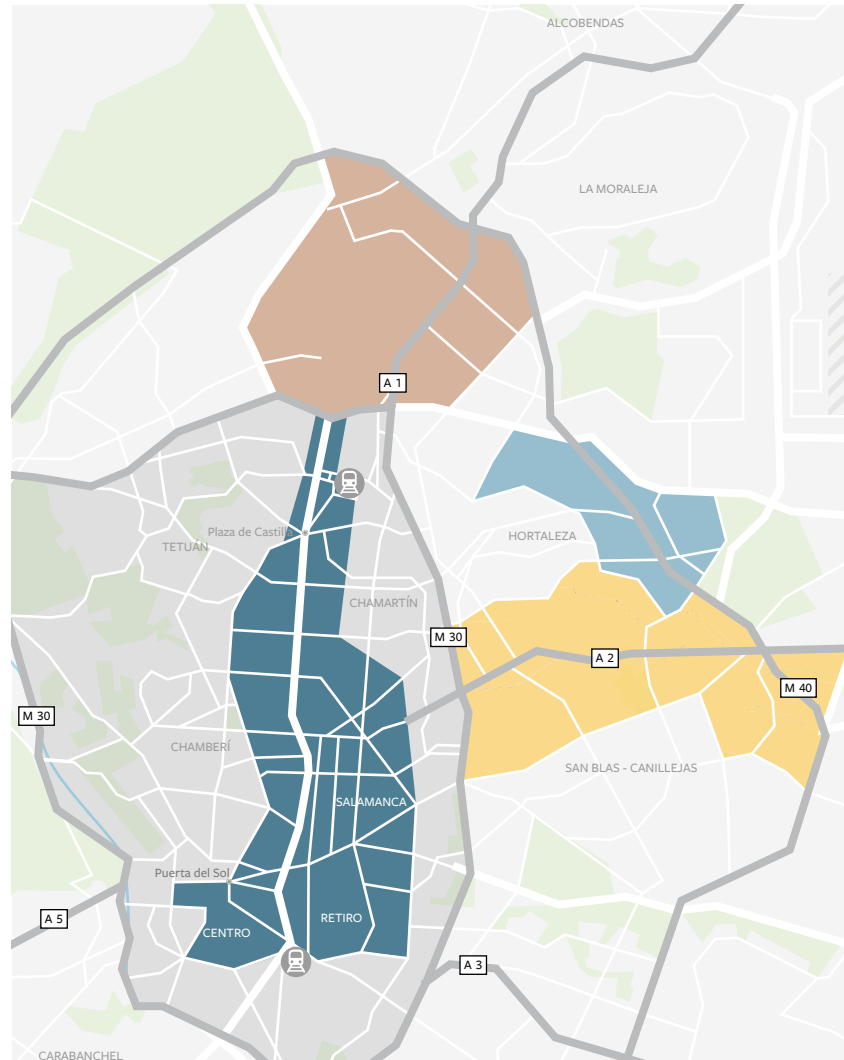


(1) Nuevo contrato de alquiler firmado en abril de 2021 por el 33% del espacio reformado; (2) comparado con el nivel de renta existente en el espacio sin reformar



# Progreso de las reformas

## IMPORTANTE POTENCIAL DE CRECIMIENTO BASADO EN EL REPOSICIONAMIENTO DE ACTIVOS



● CBD   ● Madrid Centro (M30)   ● A2/M30  
● Campo de las Naciones   ● Las Tablas/Manoteras





# Progreso de las reformas

## OBRAS AVANZANDO EN PLAZO Y CON BUENAS EXPECTATIVAS DE RENTABILIDAD

### ▼ Plan de entregas

	2019		2020		2021		2022		2023	
	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
M. Molina	■	■	■	■	← PARCIALMENTE ARRENDADO <sup>1</sup>					
Habana	■	■	■	■	■	■				
Botanic	■	■	■	■	■	■				
Cadenza		■	■	■	■	■	■			
Manoteras					■	■	■	■		
P54					■	■	■	■	■	■

■ Análisis del proyecto ■ Obras de reforma

**COVID-19:** pequeños retrasos sufridos durante el confinamiento, pero entregas previstas sin cambios

### ▼ Estrategia de creación de valor

**c. €70m**  
CAPEX TOTAL ESTIMADO DE LOS CUALES C. €50M AÚN PENDIENTES

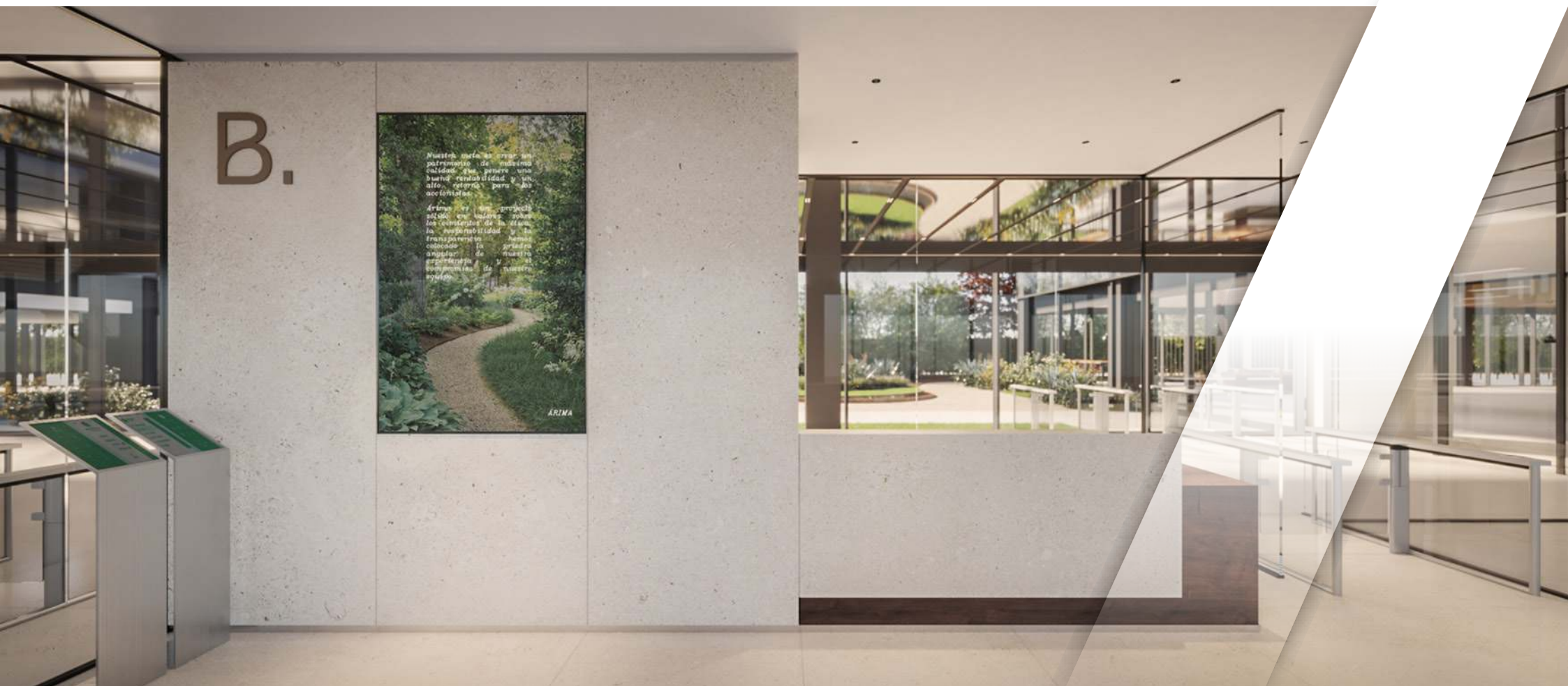
**6,0%-6,5%**  
YoC MEDIO ESTIMADO SOBRE LA INVERSIÓN TOTAL<sup>2</sup>

**Alto componente α**  
50% DE LA CARTERA EN REFORMA

(1) 1/3 del espacio reformado; contrato de arrendamiento firmado en abril de 2021; (2) Rendimiento sobre el coste definido como GRI estimado post-capex dividido por la inversión total (precio de adquisición más capex total previsto)



# VALORACIÓN DE LA CARTERA

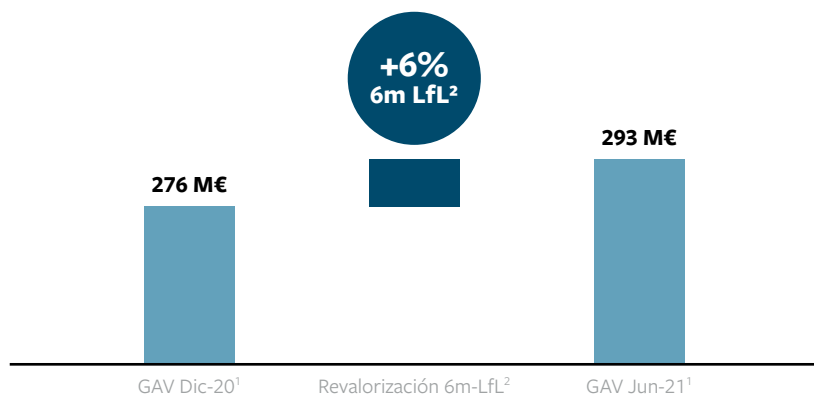




## Valoración de la cartera

RITMO CONSTANTE DE CRECIMIENTO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS GRACIAS A LA GESTIÓN ACTIVA...

▼ GAV



- Valor bruto de los activos (GAV) de 293 M€ a 30 de junio de 2021<sup>1</sup>
- Crecimiento del valor de la cartera del +6.1% en términos comparables (6 meses)<sup>2</sup> gracias a la gestión activa y las inversiones en CAPEX
- +23% de crecimiento del valor de la cartera vs. la inversión total inmobiliaria (precio de adquisición más CAPEX invertido)
- Planes de reposicionamiento:
  - > Obras de reforma en curso en 4 inmuebles (40.000 m<sup>2</sup>), previstas para entrega entre finales de 2021 y 2022
  - > Un proyecto nuevo en fase de análisis, que se espera completar hacia finales de 2023 (6.500 m<sup>2</sup>)

**293 M€**  
GAV  
JUN-21<sup>1</sup>

**+23%**  
VS. INVERSIÓN  
TOTAL DESDE LA  
SALIDA A BOLSA<sup>3</sup>

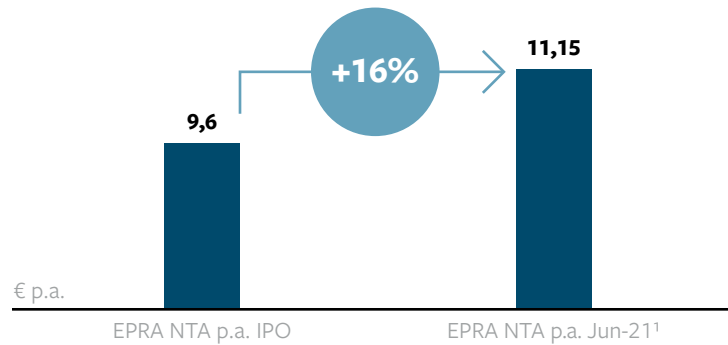
(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020; (2) En términos comparables a 6 meses se comparan las propiedades a 30/06/2021 que también formaban parte de la cartera a 31/12/2020; (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración



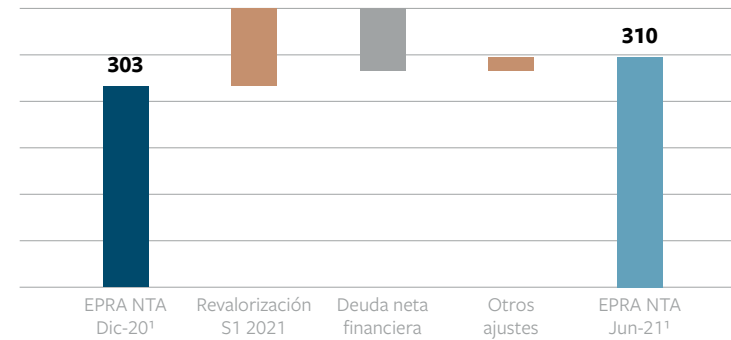
# Valoración de la cartera

... LO QUE SE REFLEJA EN LA CREACIÓN DE VALOR PARA EL ACCIONISTA

## ▼ NAV



## ▼ EVOLUCIÓN NAV



### BUEN RENDIMIENTO A PESAR DE LAS EXTRAORDINARIAS CONDICIONES DEL MERCADO

- 9 adquisiciones off-market
- 94.124 m<sup>2</sup> de SBA - 100% Madrid - en línea con la estrategia de inversión
- +16% del NAV p.a. desde la salida a bolsa
- 70 M€ de plan de CAPEX, de los cuales 50 M€ aún están pendientes de ejecutar
- Capacidad para nuevas inversiones

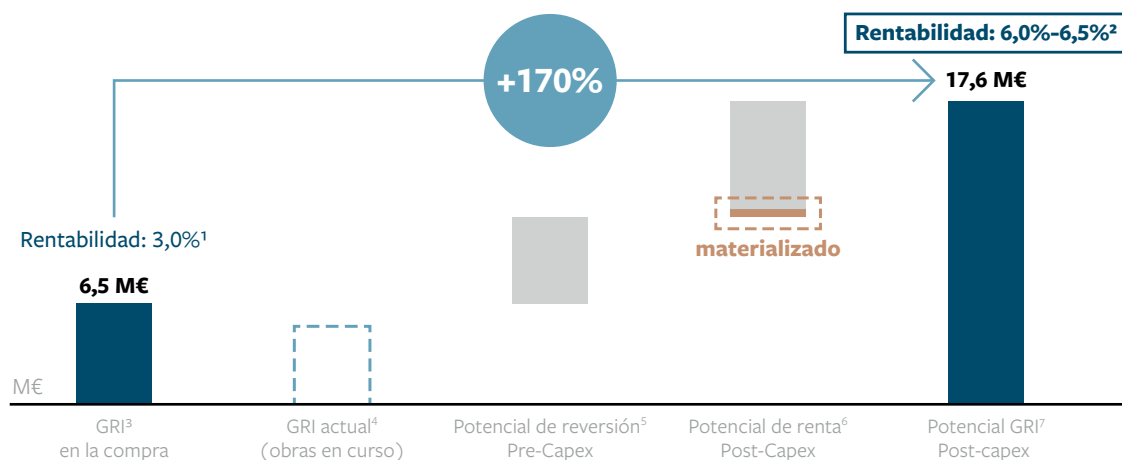
(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020



## Potencial de la cartera

### 1 ALTO POTENCIAL DE REVALORIZACION EN LOS PRÓXIMOS 2-3 AÑOS DE LA CARTERA EXISTENTE COMO CONSECUENCIA DE LA GESTIÓN ACTIVA...

#### ▼ Cartera actual - evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler



**COVID-19:** incertidumbre a corto plazo, pero confianza en la oportunidad a largo plazo. Sigue existiendo un importante potencial de crecimiento incluso aplicando una visión interna más conservadora de la evolución de los niveles de alquiler.

#### PRIORIDADES PARA LOS PRÓXIMOS 12-18 MESES

- Completar los planes de reposicionamiento en los plazos previstos
- Pre-alquileres de los espacios reformados
- Nuevas oportunidades de mercado, con el sello Árima

### 2 ... UNIDO A UN PIPELINE MUY SELECTIVO DE NUEVAS INVERSIONES

- Con un enfoque de inversión prudente, esperamos ser compradores netos en un futuro próximo

(1) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Rentabilidad sobre el coste definida como GRI post-CAPEX dividido por la inversión total (coste de adquisición más CAPEX previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Contratos de arrendamiento en los edificios de oficinas Habana y Botanic finalizados antes de las obras de remodelación; work in Cadanza prior to works; (5) Incluye la valoración a precio de mercado de los alquileres existentes y el arrendamiento de espacios vacíos; (6) Aumento previsto de los alquileres por las inversiones en CAPEX; (7) Ingresos brutos por alquileres previstos después de realizar el potencial de reversión y las mejoras tras finalizar las obra

# CARTERA DE ACTIVOS





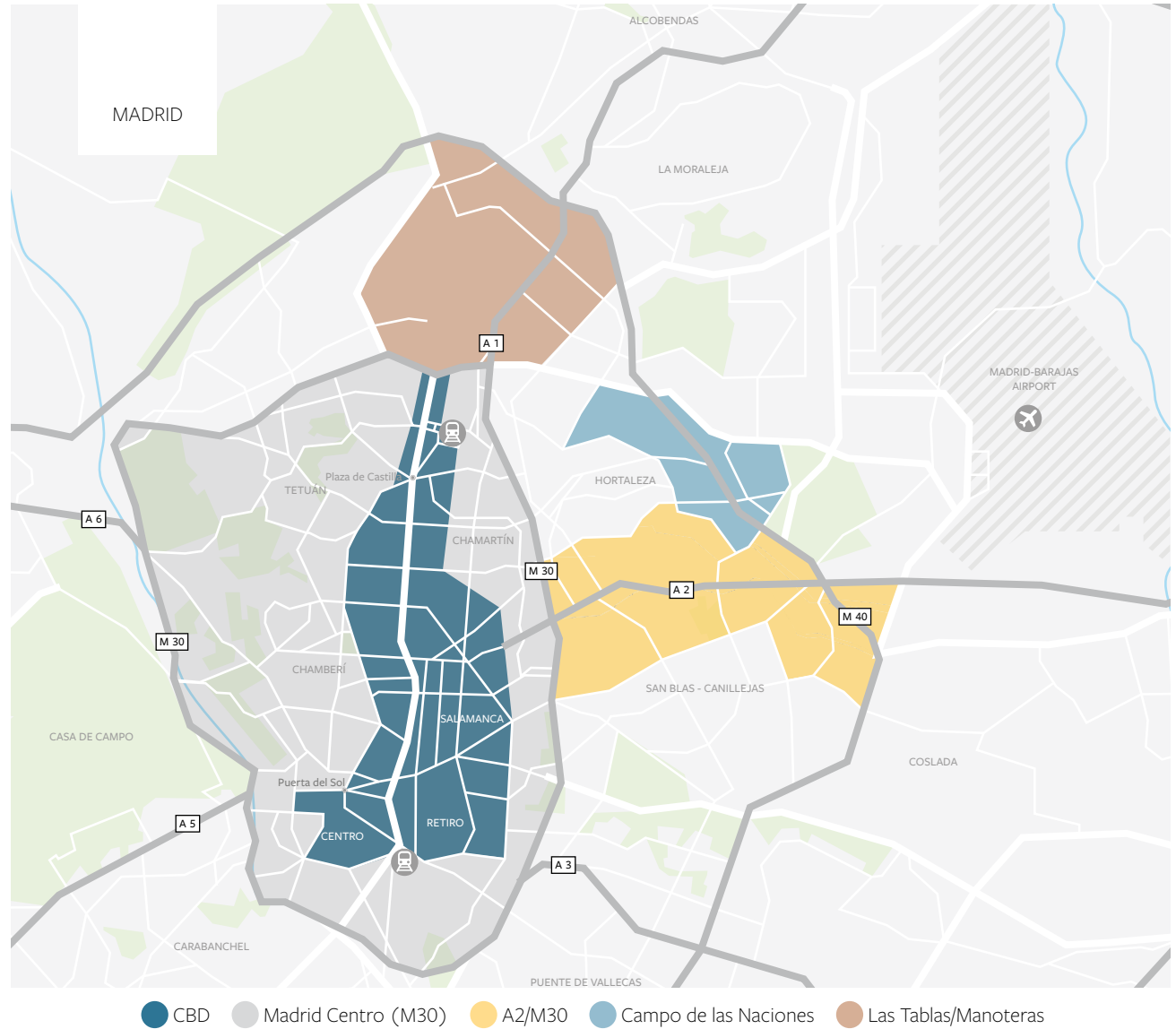
# Mapa de activos

## OFICINAS

Habana	■ CBD
María de Molina	
P54	■ Madrid Centro (M30)
Ramírez de Arellano	
Botanic	■ A2/M30
Cristalia	■ Campo de las Naciones
Cadenza	
Manoterias	■ Las Tablas/Manoterias

## LOGÍSTICA

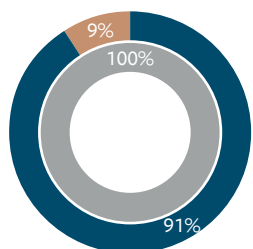
Guadalix



## Desglose de la cartera

### UNA PROPUESTA ÚNICA CON UN CLARO ENFOQUE EN OFICINAS DE MADRID, CON INVERSIONES DE ALTO VALOR AÑADIDO

#### ▼ Valor de los activos por sector y localización



Sectores:  
 ● Oficinas ● Logística

Localizaciones:  
 ● Madrid

#### ▼ Desglose de la cartera

M EUR, salvo que se especifique otra unidad	Activos	SBA (m <sup>2</sup> )	Parking (plazas) <sup>2</sup>	Precio compra (M EUR)	Coste compra (M EUR)	Precio compra (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>	GAV <sup>4</sup>	Tasas de ocupación	Renta Bruta Anualizada <sup>5</sup> (M EUR)	Renta Neta Anualizada (M EUR)	Rentabilidad <sup>6</sup>	EPRA NIY <sup>7</sup>
<b>ACTIVOS OPERATIVOS<sup>1</sup></b>												
<b>Oficinas</b>	<b>3</b>	<b>21.807</b>	<b>332</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>4.048</b>	<b>104</b>	<b>75%</b>	<b>3,681</b>	<b>2,928</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,2%</b>
Madrid	3	21.807	332	95	98	4.048	104	75%	3,681	2,928	3,9%	3,2%
CBD	1	4.120	20	24	24	5.558	32	42%	0,576	(0,027)	2,4%	1,3%
Madrid centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	31	100%	1,449	1,455	4,5%	4,6%
Madrid periferia	1	10.928	202	39	40	3.314	41	72%	1,656	1,500	4,2%	3,6%
<b>Logística</b>	<b>1</b>	<b>25.694</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>26</b>	<b>100%</b>	<b>1,815</b>	<b>1,724</b>	<b>11,1%</b>	<b>6,5%</b>
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	26	100%	1,815	1,724	11,1%	6,5%
<b>Total activos operativos</b>	<b>4</b>	<b>47.501</b>	<b>332</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>2.204</b>	<b>131</b>	<b>89%</b>	<b>5,496</b>	<b>4,652</b>	<b>4,9%</b>	<b>3,8%</b>
<b>ACTIVOS EN REFORMA</b>												
<b>Oficinas</b>	<b>5</b>	<b>46.623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2.050</b>	<b>162</b>					
Madrid	5	46.623	711	107	110	2.050	162					
CBD	1	4.236	42	19	19	4.070	27					
Madrid centro (M30)	1	6.535	-	11	12	-	20					
Madrid periferia	3	35.852	669	77	79	1.868	115					
<b>Logística</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>					
Madrid	0	0	0	0	0	-	0					
<b>Total reformas</b>	<b>5</b>	<b>46.623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2.050</b>	<b>162</b>					
<b>Total Cartera</b>	<b>9</b>	<b>94.124</b>	<b>1.043</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>2.128</b>	<b>293</b>					

(1) Según las recomendaciones de EPRA, los activos operativos comprenden las propiedades alquiladas o aquellas en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Entre los inmuebles que se están reformando se encuentran Habana, Botanic, Cadenza, Habana, Manoterías, P54;  
 (2) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneas; otros tipos de plazas, como las exteriores o las de motocicletas, no se incluyen en esta cifra; (3) Ajustado por plazas de aparcamiento; (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2021. Las valoraciones externas independientes se realizan dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Según las recomendaciones de EPRA; (6) GRI anualizado dividido por el precio de compra; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos por alquileres anualizados (pasantes a fecha de balance), menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad

## La cartera en detalle (I)



### OFICINAS

Nombre: Habana  
 Fecha Adq.: Dic-18  
 Ubicación: Madrid CBD  
 SBA: 4.300 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 65  
 Estrategia: Reforma Completa  
 Entrega prevista: S2 2021

- **Edificio de oficinas exento** situado en el CBD de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000 m<sup>2</sup>
- **Importante potencial de reversión** tras la reforma integral
- Certificaciones **LEED y WELL GOLD** previstas tras la reforma
- Contrato de arrendamiento finalizado en 2020. Obras de reforma en curso
- Proyecto mejorado con **medidas preventivas** de COVID-19 y seguridad
- Gran interés de potenciales inquilinos



### OFICINAS

Nombre: Botanic  
 Fecha Adq.: Ene-19  
 Ubicación: Madrid A2/M30  
 SBA: 9.462 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 212  
 Estrategia: Reforma Completa  
 Entrega prevista: S2 2021

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



### OFICINAS

Nombre: Cristalia  
 Fecha Adq.: Ene-19  
 Ubicación: Madrid CDN  
 SBA: 10.928 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 202  
 Estrategia: Arrendamiento

- **Edificio de oficinas exento** situado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones
- Edificio de **alta eficiencia** con certificación **LEED GOLD** y plantas sin columnas de 1.400 m<sup>2</sup>
- **Atractivo potencial de reversión** mediante la optimización de los contratos de arrendamiento existentes y el arrendamiento de espacios vacíos
- **Parcialmente ocupado** (72%) mayoritariamente a una empresa líder mundial en seguros
- Medidas preventivas de COVID-19 y seguridad implantadas



## La cartera en detalle (II)



### OFICINAS

Nombre: M. Molina  
 Fecha Adq.: Dic-18/Feb-19  
 Ubicación: Madrid CBD  
 SBA: 4.120 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 20  
 Estrategia: Propietario único

- **Edificio de oficinas exento** situado en el CBD de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000m<sup>2</sup>
- **Transacción compleja**, con una estructura multipropiedad. Rehabilitación de las plantas en propiedad ya completada
- La estrategia de creación de valor incluye la **consolidación de la propiedad**
- Nuevo contrato de arrendamiento firmado con un inquilino para ocupar el 33% del espacio reformado
- Medidas preventivas de COVID-19 y seguridad implantadas



### LOGÍSTICA

Nombre: Guadalix  
 Fecha Adq.: Abr-19  
 Ubicación: Madrid (2º anillo)  
 SBA: 25.694 m<sup>2</sup>  
 Muelles de carga: 29  
 Estrategia: Re-alquilar

- **Nave logística de primer nivel** situada en San Agustín de Guadalix, un polígono industrial consolidado a 30 km al norte de Madrid, con excelentes accesos
- Almacén frigorífico de **alto rendimiento** con un **contrato de arrendamiento a largo plazo**, adquirido muy por debajo del coste de reposición
- La estrategia de creación de valor incluye la reestructuración a más largo plazo de la ocupación de la unidad para mejorar la liquidez y la capacidad hipotecaria
- El inquilino ha experimentado un nivel de actividad muy alto durante los últimos meses como consecuencia de la pandemia



### OFICINAS

Nombre: Ramírez de Arellano  
 Fecha Adq.: Jun-19  
 Ubicación: Madrid Centro (M30)  
 SBA: 6.759 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 110  
 Estrategia: Re-alquilar

- **Edificio de oficinas exento** situado en el consolidado submercado de Avenida de América-Torrelaguna Madrid
- Edificio **altamente eficiente**, con una calificación BREEAM "Muy Bueno", y plantas flexibles sin columnas de más de 1.000 m<sup>2</sup>
- **Totalmente ocupado** con un inquilino de alta calidad, y con potencial de reversión mediante el re-alquiler a medio plazo
- Medidas preventivas de COVID-19 y seguridad implantadas

## La cartera en detalle (III)



### OFICINAS

Nombre: Cadenza  
 Fecha Adq.: Dic-19  
 Ubicación: Madrid CDN  
 SBA: 14.500 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 196  
 Estrategia: Reforma Completa  
 Entrega prevista: S1 2022

- **Edificio de oficinas exento** situado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones, cerca de la nueva sede de ING de 35.000 m<sup>2</sup>
- **Excelente visibilidad**, plantas de gran superficie (2.865 m<sup>2</sup>) y zonas comunes con gran potencial
- **Importante potencial de reversión** a través de una reforma completa y el re-alquiler
- Reforma en curso
- Certificaciones **LEED y WELL GOLD** tras la reforma, con medidas de prevención de COVID



### OFICINAS

Nombre: Manoterás  
 Fecha Adq.: Jun-20<sup>1</sup>  
 Ubicación: Las Tablas/Manoterás  
 SBA: 11.962 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 245  
 Estrategia: Reforma Completa  
 Entrega prevista: S2 2022

- Proyecto llave en mano de obra nueva de un edificio exento de oficinas de clase A en el submercado de Manoterás, la ampliación del CBD madrileño
- **Excelente ubicación y conexiones** con el transporte público y las redes de autopistas
- Plantas amplias, luminosas y eficientes (2.000 m<sup>2</sup>), y zonas comunes con gran potencial
- **Importante potencial de reversión** al finalizar las obras de reforma
- Previstas las certificaciones **LEED Platino y WELL GOLD** como parte del proyecto de reforma



### OFICINAS

Nombre: P54  
 Fecha Adq.: Oct-20  
 Ubicación: Madrid Centro (M30)  
 SBA: 6.535 m<sup>2</sup>  
 Plazas de Parking: 70  
 Estrategia: Reforma Completa

- **Edificio de oficinas** situado en el centro de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000m<sup>2</sup>
- **Excelente ubicación y conexiones** con el transporte público. Zona de empresas tecnológicas, en continua transformación
- **Importante potencial de reversión** tras las obras de reforma
- Actualmente está parcialmente ocupado, con contratos de alquiler que finalizan a corto plazo
- Se espera que las **obras para convertirlo en un edificio Clase A** comiencen en 2022, maximizando el uso y la superficie edificable

(1) Proyecto llave en mano firmado en junio de 2020 y cuya entrega está acordada en diciembre de 2022



# SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL





## Sostenibilidad y Responsabilidad Social

### ENFOQUE EN LA AGENDA 2030 DE NACIONES UNIDAS: NUESTROS PRINCIPALES OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (SDG)



- 80% de la cartera certificada LEED/BREEAM en 2023
- 100% de los proyectos de reforma previstos con certificación WELL en 2023
- Calificación alta en la evaluación GRESB de 2021
- 100% de los edificios reformados previstos con calificación energética A
- 100% de las zonas comunes de los edificios reformados abastecidas con energía con garantía de origen renovable
- 75% de la cartera provista de puntos de carga para vehículos eléctricos
- 100% de la cartera accesible para inquilinos y visitantes con movilidad reducida
- 85% de los contratos de alquiler firmados con cláusulas sostenibles (verdes) en 2023
- 50% de los proveedores Nivel 1 de Árima con evaluación ESG en 2023
- 25% de los edificios de Árima disponibles para actividades de impacto social
- +80% de puntuación media de satisfacción de empleados

# Sostenibilidad y Responsabilidad Social

## AVANCES EN LOS OBJETIVOS RSC

### ▼ Indicadores clave de sostenibilidad de la cartera

#### CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE



● 2020: 26%  
● 2023: 80%

% cartera certificada (BREEAM/LEED)<sup>1</sup>

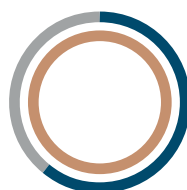
#### PRODUCCIÓN ENERGÉTICA



● 2020: 20%  
● 2023: 73%

% cartera con instalaciones para la producción de energía renovable<sup>2</sup>

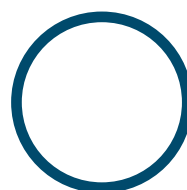
#### ENERGÍA VERDE



● 2020: 61%  
● 2023: 100%

% cartera con energía renovable en zonas comunes<sup>2,3</sup>

#### INMUEBLES ACCESIBLES

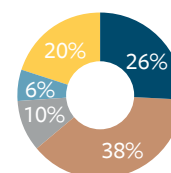


● 2020: 100%

% cartera con accesibilidad total<sup>2</sup>

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

Activo	Certificado de Sostenibilidad	Certificado de Seguridad Sanitaria	Fecha prevista de certificación
Cristalia	LEED GOLD	En análisis	LEED Certified
R. Arellano	BREEAM Very Good	En análisis	BREEAM Certified
Habana	LEED GOLD	WELL GOLD	S2 2021
Botanic	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2021 (Pre-Certificado)
Cadenza	LEED GOLD	WELL GOLD	S1 2022
Manoteras	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2022
P54	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2023 (en fase de análisis)
M Molina	En análisis	En análisis	En análisis
Guadalix	En análisis	En análisis	En análisis



● Certificado  
● Certificado 2021  
● Certificado 2022  
● Certificado 2023  
● En análisis

→ Evaluación GRESB 2021 presentada

→ **Miembro de EPRA desde la salida a bolsa**

→ **Premio BPR Most Improved, alcanzando el nivel Plata**

→ Informe de EPRA sBPR para 2020 entregado (primer año)

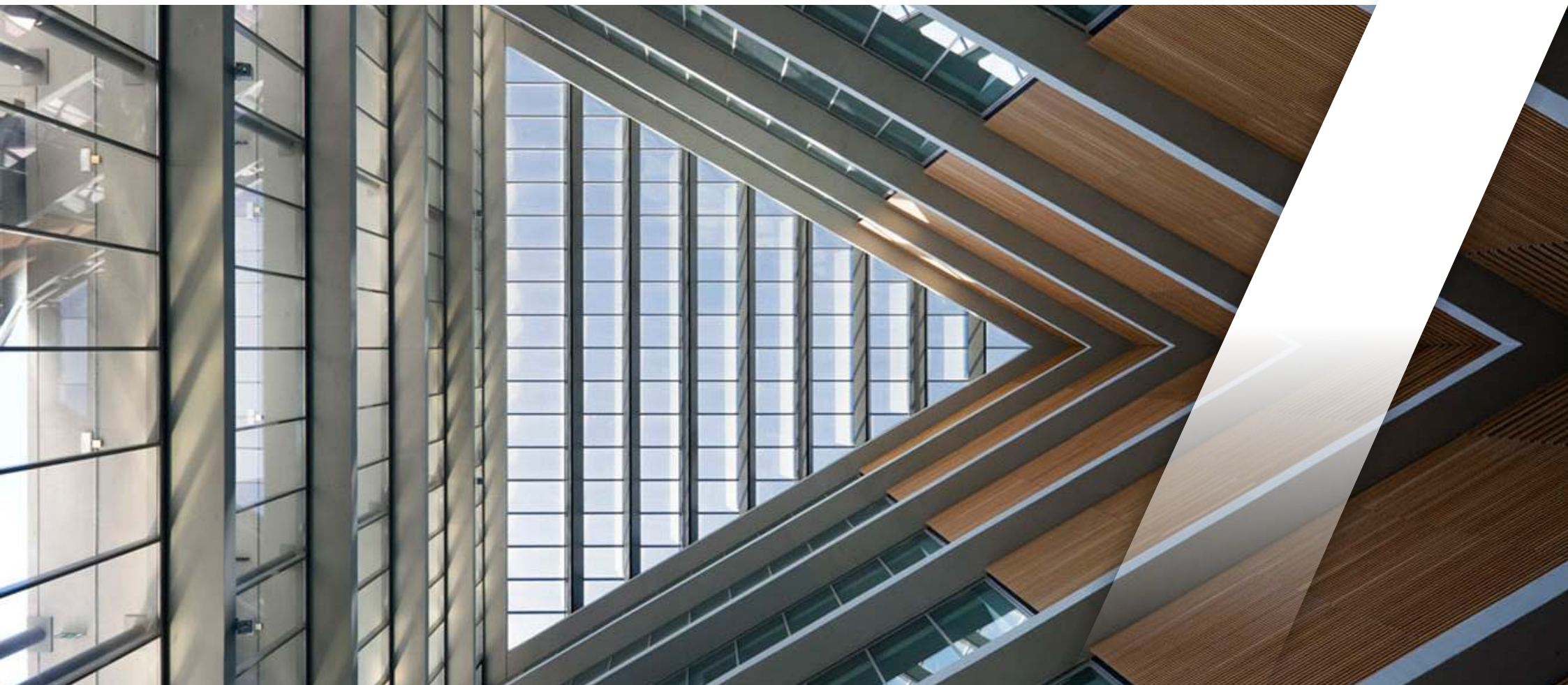
→ La única empresa inmobiliaria comercial **acreditada por RICS<sup>4</sup>** en España

→ **100%** de la financiación de Árima compuesta por **préstamos verdes**



(1) En términos de GAV; (2) En términos de SAB; (3) Con garantía de origen renovable; (4) Royal Institution of Chartered Surveyors

# APÉNDICE





## Información Financiera S1 2021

### ▼ Cuenta de Resultados Consolidada (IFRS)

IFRS			
M EUR (salvo que especifique otra unidad)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
<b>Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)</b>	<b>2.549</b>	<b>5.116</b>	<b>2.528</b>
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(290)	(407)	(316)
<b>Ingresos por netos por alquiler (NRI)</b>	<b>2.259</b>	<b>4.709</b>	<b>2.212</b>
Gastos generales	(3.528)	(5.655)	(2.901)
<b>Ingresos operativos (EBITDA)</b>	<b>(1.269)</b>	<b>(946)</b>	<b>(689)</b>
Amortización y provisiones	(10)	(28)	(28)
<b>EBIT Recurrente</b>	<b>(1.279)</b>	<b>(974)</b>	<b>(717)</b>
Gastos financieros netos	(569)	(1.042)	(549)
Impuestos	-	-	-
<b>Beneficio neto recurrente</b>	<b>(1.848)</b>	<b>(2.016)</b>	<b>(1.266)</b>
Variación del valor razonable de los activos	8.550	15.469	8.151
Otros ingresos y gastos	(4.165)	(362)	199
<b>Beneficio neto declarado</b>	<b>2.537</b>	<b>13.091</b>	<b>7.084</b>
<b>BPA declarado (€ p.a.)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,47</b>	<b>0,25</b>
Número medio de acciones en circulación	28.228.998	27.911.972	27.829.047

### EPRA

M EUR (salvo que especifique otra unidad)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
Beneficio EPRA	(6.013)	(2.378)	(1.067)
<b>Beneficio EPRA ajustado</b>	<b>(1.848)</b>	<b>(2.016)</b>	<b>(1.266)</b>
EPRA EPS (€ p.a.)	(0,21)	(0,09)	(0,04)
<b>EPRA EPS Ajustado (€ p.a.)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(0,05)</b>
EPRA NTA	303.808	303.270	309.535
<b>EPRA NTA (€ p.a.)</b>	<b>10,85</b>	<b>10,89</b>	<b>11,15</b>

### ▼ Balance Consolidado

IFRS			
M EUR (salvo que especifique otra unidad)	30/06/2020	31/12/2020	30/06/2021
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>254.235</b>	<b>278.590</b>	<b>295.400</b>
Activos intangibles	-	69	137
Instalaciones y equipos	173	278	289
Inversiones inmobiliarias	253.220	275.750	292.500
Inversiones financieras a largo plazo	842	2.493	2.474
<b>Activos Corrientes</b>	<b>157.513</b>	<b>135.983</b>	<b>124.223</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.064	6.530	5.908
Pagos anticipados e ingresos devengados	410	367	387
Efectivo y equivalentes a efectivo	152.039	129.086	117.928
<b>Patrimonio</b>	<b>302.436</b>	<b>301.853</b>	<b>308.531</b>
Capital social	284.294	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769	5.769
Reservas	5.447	5.267	18.340
Acciones propias	(3.639)	(5.082)	(5.815)
Ganancias retenidas	2.537	13.091	7.084
Otros	8.028	(1.486)	(1.141)
<b>Pasivos</b>	<b>109.312</b>	<b>112.720</b>	<b>111.092</b>
Pasivo no corriente	106.182	106.485	106.128
Deuda financiera	103.899	104.039	104.010
Derivados financieros	1.372	1.486	1.141
Otros	911	960	977
Pasivo corriente	3.130	6.235	4.964
Deuda financiera	208	39	465
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.922	6.196	4.499
N.º de acciones en circulación al final del periodo	28.013.042	27.850.863	27.769.017

## Advertencia legal

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

Este documento incluye información resumida auditada y no auditada. La información financiera y operativa, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, incluidos en la presentación, corresponden a los registros internos y a la contabilidad de la Sociedad. Dicha información puede haber sido objeto de auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o de un tercero independiente. Por lo tanto, esta información puede ser modificada o enmendada en el futuro.

La información contenida en este documento ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no representa ni garantiza que la información sea completa o precisa, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros.

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

declaraciones prospectivas sobre propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección hasta la fecha de publicación de este documento. Dichas representaciones y declaraciones o previsiones a futuro son meros juicios de valor de la Compañía y no implican compromisos de desempeño futuro. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos o no tenidos en cuenta en el momento de la elaboración y publicación de este documento, que pueden hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean sustancialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas.

En ningún caso la empresa se compromete a actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en el mismo o proporcionar información adicional. Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores legales o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro utilizadas en este documento. Este documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a toda la información pública disponible y debe entenderse conjuntamente con ella. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, después de haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no sólo sobre la base de esta presentación. Al realizar esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún tipo de asesoramiento, recomendación de compra o venta o cualquier otro instrumento de

negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad. Este documento no constituye una oferta, puja o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o venta o de canje de valores ni una solicitud de voto o autorización en ninguna otra jurisdicción. La entrega de este documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida.

En consecuencia, los destinatarios de este documento o las personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones.

Al aceptar este documento, usted acepta las anteriores restricciones y advertencias.

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

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

# ÁRIMA

Árma Real Estate SOCIMI S.A.  
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47  
28001 Madrid  
[www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)





## Nota de Prensa

El valor neto del patrimonio se eleva a 11,15 euros por acción

## Árma incrementa un 6,1% el valor de su cartera que asciende a 293 millones de euros

- Árma firma un contrato de alquiler para un tercio del espacio reformado en María de Molina, logrando una renta un 93% superior a la existente en el espacio sin reformar.
- La Compañía incrementa la ocupación de su cartera en 250 puntos básicos y un 7,7% en términos comparables (*like-for-like*) la renta anualizada.
- El valor de su cartera asciende a 293 millones de euros, un 6,1% superior desde dic'20 en términos comparables y un 23% sobre la inversión total realizada. El valor neto del patrimonio se eleva a 11,15 euros por acción, un 16% más que el de su salida a Bolsa.
- Árma continúa percibiendo el 100% de sus rentas y termina el semestre con un beneficio neto de 7,1 millones de euros, frente a los 2,5 millones de euros del año anterior.
- La compañía mantiene un sólido balance y sigue ejecutando de manera rigurosa su plan de negocio, convencida de que su estrategia ofrece un elevado potencial a medio plazo, estimado en un 170% de incremento potencial en rentas.
- Árma participa por segundo año consecutivo en la evaluación GRESB, referente internacional de ESG en el sector. Además, el 80% de su cartera contará con certificación LEED/BREEAM en 2023 y el 100% de sus proyectos con certificación WELL.



Foto: Infografía edificio Cadenza

**28 de julio de 2021.** Árma ha presentado hoy su balance del primer semestre de 2021. Pese a lo complicado del ejercicio marcado por la incertidumbre del Covid-19, la compañía ha logrado incrementar un 6,1%, desde diciembre 2020 (en seis meses, en términos comparables), el valor de su cartera, que asciende hasta los 293 millones de euros. Esto supone un 23% más sobre la inversión total realizada, incluyendo el capex invertido. Asimismo, el valor neto del patrimonio por acción (EPRA NTA, anteriormente EPRA NAV) se eleva a 11,15 euros, un 16% más que el de su salida a Bolsa.

La compañía ratifica el acierto de su estrategia de reposicionamiento de activos con la firma de un contrato de alquiler para un tercio del espacio reformado en el edificio *María de Molina*, con el que ha conseguido una renta un 93% superior a la existente antes de la reforma, asegurándose así un ingreso adicional de más de 400.000€ anuales. Con este nuevo contrato Árma incrementa la ocupación de su cartera en 250 puntos básicos y un 7,7% la renta anualizada en términos comparables (*like-for-like*).

Árma continúa percibiendo el 100% de las rentas, al no tener exposición al segmento *retail* ni al hotelero. El beneficio neto del semestre asciende a 7,1 millones de euros, frente a los 2,5 millones de euros del mismo periodo el año anterior.

Árma sigue en una posición de fortaleza con uno de los balances más fuertes del sector, que alcanza los 118 millones de euros de liquidez y un potencial de crecimiento orgánico del 170% medido como incremento de ingresos por alquiler.

Pese a la crisis del Covid-19, Árma ha visto fortalecida su posición ya que ahora se ha acelerado la demanda de un perfil de activos como el que conforma la cartera de Árma y que se caracteriza por reunir los máximos estándares en cuanto a calidad, sostenibilidad, bienestar y tecnología.

### **Cumplimiento fiel del Plan de Negocio**

El portfolio de Árma suma actualmente 94.124 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 1.043 plazas de aparcamiento.

Las obras de reforma avanzan según lo previsto. En estos momentos Árma cuenta con más del 50% de su cartera en obras: los trabajos continúan en los edificios de *Habana*, *Botanic*, *Cadenza* y *Manoteras* y se espera que a finales de 2021 estén listos 14.000m<sup>2</sup> y 26.000m<sup>2</sup> más en 2022.

### **Ambiciosa hoja de ruta en cuanto a Sostenibilidad, Salud y Bienestar**

Árma se ha marcado una ambiciosa hoja de ruta para dotar a sus activos de los máximos estándares de sostenibilidad, salud y bienestar. Es el segundo año consecutivo que la Socimi participa en la evaluación GRESB, referente internacional de ESG en el sector. Además, la compañía aspira a que el 80% de su cartera cuente con la certificación LEED/BREEAM en 2023 y que el 100% de sus proyectos de reforma dispongan de la



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

certificación WELL, certificación de gran prestigio internacional que mide el impacto de los edificios en la salud y el bienestar de las personas.

Además, Árma se ha marcado como objetivo que el 100% de sus edificios reformados dispongan de la calificación energética A; el 100% de las zonas comunes de sus inmuebles se alimenten de energía renovable y el 75% de su cartera disponga de estaciones de recarga para vehículos eléctricos.

La Compañía financia la totalidad de su cartera mediante préstamos verdes, con unas excelentes condiciones de financiación, y es la única compañía patrimonialista de España que cuenta con certificación RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

#### **Sobre Árma Real Estate**

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

#### **Para más información**

Estudio de Comunicación: Ana Pereira

[apereira@estudiodecomunicacion.com](mailto:apereira@estudiodecomunicacion.com) +34 91 576 52 50