



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, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Árima” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árima remite a la CNMV sus Estados Financieros Consolidados e Informe de Resultados correspondientes al primer semestre de 2020.

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

Madrid, 28 de julio de 2020

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

ÁRIMA

RESULTADOS
SEGUNDO TRIMESTRE

2020



> RESUMEN EJECUTIVO S1 2020 EN NÚMEROS

APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES CON ADQUISICIONES SELECTIVAS

- Un edificio de oficinas de alta calidad (12.000 m²) adquirido en Madrid con una inversión total de 39 M€, en una operación fuera de mercado con un descuento significativo
- En términos generales, desde la OPV hemos construido una cartera defensiva de 90.000 m², con muchas oportunidades; se trata de una cartera con un mix equilibrado, un fuerte enfoque en la mejora de los inmuebles y un considerable recorrido potencial a medio plazo
- Un pipeline selectivo en análisis, con 30 M€ actualmente en due diligence

RESULTADOS FINANCIEROS SÓLIDOS PESE A LA INCERTIDUMBRE DEL MERCADO

- Valor bruto de los activos (GAV) de 253 M€ a 30 de junio de 2020¹, con un crecimiento del valor del +14% en los últimos seis meses y del +22% con respecto al precio de adquisición², impulsado por adquisiciones que generan valor a precios muy competitivos y el avance constante del programa de rehabilitaciones
- El EPRA NAV³ se sitúa en 10,8€ por acción, lo cual supone un incremento del +2,4% en los últimos seis meses y del 12,5% desde la OPV
- Ingresos brutos por alquiler del semestre de 2,5 M€, +131% en términos interanuales y +5,9% en términos comparables (like-for-like) de 6 meses. Los ingresos brutos por alquiler anuales a junio de 2020 ascendieron a 5,4 M€
- 100% de las rentas cobradas en el año en curso a pesar del Covid, sin exposición a retail ni ocio. Estamos colaborando estrechamente con los inquilinos e implementando medidas preventivas de seguridad para ayudarles en su regreso al lugar de trabajo
- El margen de ingresos netos por rentas se mantiene estable en el 89%, pese al aumento en el número de inmuebles en rehabilitación
- Beneficio neto de 2,5 M€ y BPA de 0,09 €

LA GESTIÓN INMOBILIARIA ACTIVA ESTÁ SIENDO CLAVE PARA SATISFACER LAS NECESIDADES ACTUALES DE LOS INQUILINOS

- Tras el confinamiento, se firmó un nuevo contrato de alquiler para un espacio de oficinas con un “diferencial del alquiler”⁴ del +25% y un +5,9% por encima del valor estimado de las rentas (ERV) de los valoradores a junio de 2020, lo que refleja la escasez de espacio de Clase A y la creciente atención prestada a la calidad como consecuencia del Covid. El nuevo contrato firmado generará unos ingresos anuales por renta adicionales de aprox. 140.000 €
- El potente pipeline de proyectos de rehabilitación avanza según lo previsto, sufriendo solo pequeños retrasos durante el confinamiento: 4 complejos de oficinas (32.000 m²) actualmente en curso; 1 nuevo proyecto comprometido (12.000 m²); todos en Madrid
- Potencial de crecimiento orgánico: rentabilidad del valor estimado de las rentas del 6,5-7% post-capex frente a rentabilidad de mercado de aprox. 4%

UN BALANCE ROBUSTO Y CON CAPACIDAD DE INVERSIÓN

- Fuerte posición de liquidez, con 152 M€ en caja y otros activos líquidos equivalentes
- Una posición de caja neta de 48 M€
- Las mejores condiciones de financiación:
 - Interés total⁵ del 1,5% para un vencimiento medio ponderado de 7 años
 - El 95% de los reembolsos son pagaderos a partir de 2025

LA SOSTENIBILIDAD Y EL BIENESTAR, UN PILAR FUNDAMENTAL

- Se espera que el 80% de la cartera cuente con las certificaciones LEED/BREEAM en 2021/22, y que todos los proyectos de reposicionamiento tengan la certificación WELL
- El 66% de la financiación de Árima consiste en préstamos verdes
- Participación en la evaluación GRESB de 2020 y compromiso con el CDP para el 2021
- Miembro de la EPRA desde su OPV, y única inmobiliaria comercial acreditada por RICS⁶ en España

COVID-19: INCERTIDUMBRE ECONÓMICA, PERO SIN INDICIOS DE DIFICULTADES FINANCIERAS. UNANIMIDAD SOBRE ENTORNO SOSTENIBLES Y DE CALIDAD

- Los mercados de alquiler e inversión se han visto afectados por las consecuencias del confinamiento y la incertidumbre económica, pero no apreciamos signos de dificultades financieras
- Estabilidad de las tasas de desocupación, los niveles de renta y las rentabilidades prime
- Sigue habiendo una gran escasez de espacio de Clase A y el pipeline se mantiene a niveles controlados
- Los inquilinos siguen viendo el teletrabajo como un experimento y existe un claro consenso sobre la necesidad de revertir la densidad de ocupación, la flexibilidad y los entornos de trabajo seguros y de calidad

Nota: **(1)** Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2020; **(2)** Incremento de la valoración del 2,7% en términos comparables (like-for-like) de 6 meses, variación del 0% en términos comparables de 6 meses ajustada por el capex invertido en el periodo (5,9 M€); **(3)** Según las recomendaciones de buenas prácticas de la EPRA (EPRA Best Practice Recommendations); **(4)** En comparación con otros contratos vigentes en el mismo edificio; **(5)** Media ponderada; el interés total incluye el diferencial, los costes iniciales y la cobertura; **(6)** Royal Institution of Chartered Surveyors;

Nos mantenemos en una posición muy sólida, con una cartera llena de oportunidades, un apalancamiento reducido y abundante liquidez. Pese a las inusitadas circunstancias, el equipo de Árima ha seguido trabajando en la misma dirección y nuestra cartera está lo más preparada posible para afrontar la situación en la que nos encontramos. Creemos firmemente en las perspectivas de futuro de nuestra estrategia y tenemos un excelente pipeline selectivo. Continuamos observando la evolución del mercado y prevemos ser compradores netos de cara al futuro.

Luis López de Herrera-Oria
Chief Executive Officer



> ACTIVIDAD DE INVERSIÓN DEL TRIMESTRE



> ACTIVIDAD INVERSORA MANOTERAS PRIMERA ADQUISICIÓN POST CONFINAMIENTO

					
UBICACIÓN	FECHA ADQUISICION	ESTRATEGIA	SBA	PLAZAS DE APARCAMIENTO	INQUILINO
Madrid Las Tablas/Manoteras	Junio 2020	Rehabilitación integral ¹	11.962 m ²	245	-

CLAVES DE LA ADQUISICIÓN

- **Operación fuera de mercado de un edificio de oficinas Clase A** en Madrid, adquirido con un importante descuento de mercado para arrendar una vez finalizada la obra
- Edificio de oficinas exento situado en Manoteras, considerada la extensión de la Castellana en Madrid. Conexiones excelentes de transporte público y red de autopistas
- **Plantas grandes, luminosas y altamente eficientes (2.000 m²) y zonas comunes con gran potencial**
- **Anteproyecto preliminar completado, con obras de renovación que se espera que finalicen en H2 2022. Certificación LEED Platinum y WELL Gold prevista**
- **Rentabilidad sobre inversión estimado superior al >7,5%**



MAPA LOCAL



- | | | |
|-----------------|-------------|------------|
| A Leche Pascual | D Liberbank | G La Caixa |
| B Iberdrola | E Sopra | H Deloitte |
| C Everis | F BOE | I BMW |

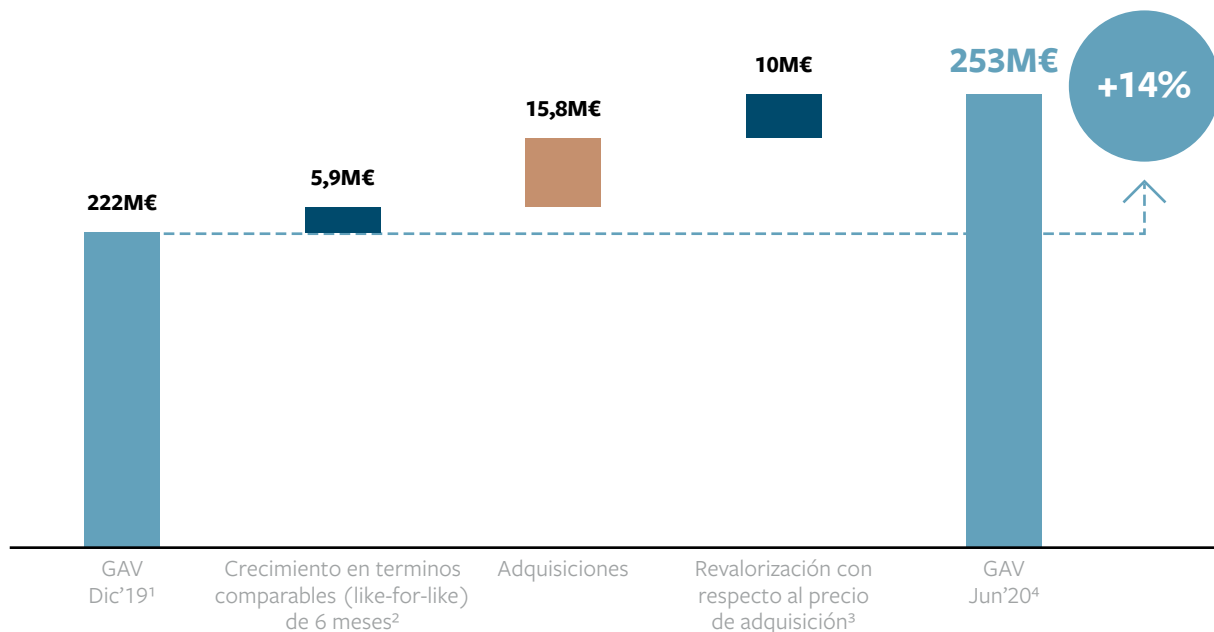
Nota: (1) Acuerdo de venta llave en mano privado ejecutado en Junio de 2020. Se prevee que el edificio esté terminado y entregado antes de Diciembre de 2022

> RESUMEN DE LA CARTERA



> VALORACIÓN DE LA CARTERA CRECIMIENTO DEL GAV

CRECIMIENTO CONSTANTE DE LOS VALORES DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES, GRACIAS AL CAPEX Y LAS BUENAS ADQUISICIONES Y BUENA GESTIÓN...



253M€
GAV JUN'20⁴

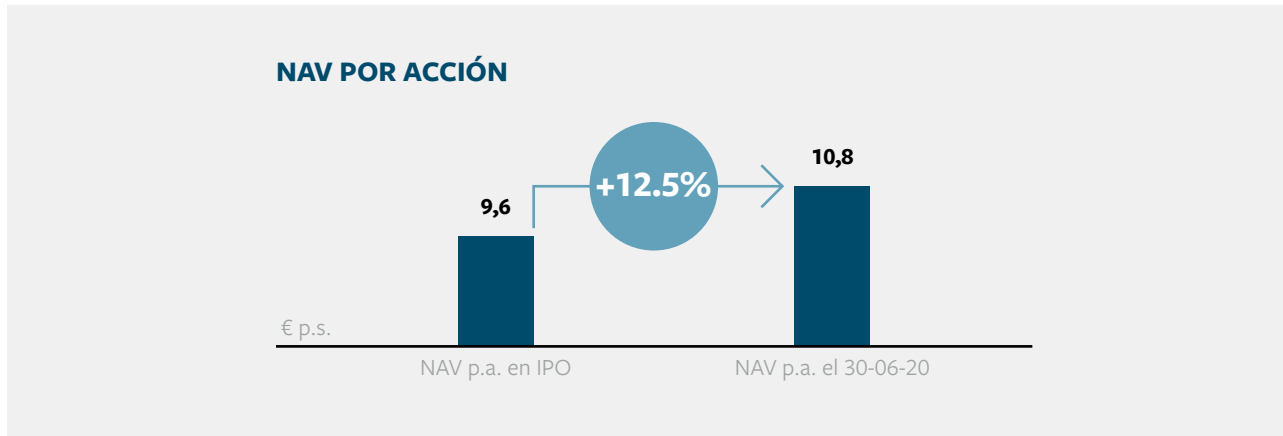
+22%
SOBRE EL PRECIO DE ADQUISICIÓN⁵

+18%
SOBRE LA INVERSIÓN TOTAL⁶

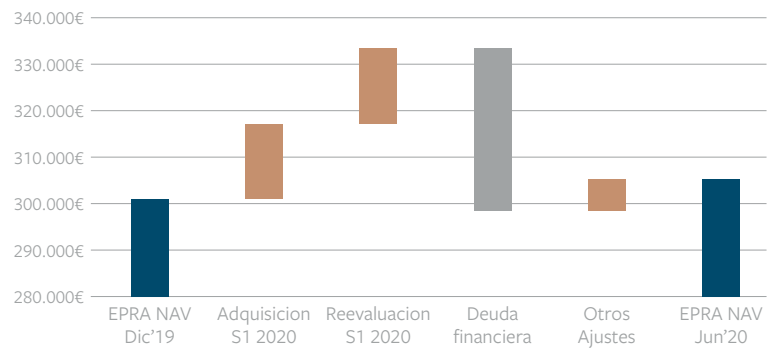
- Valor bruto de los activos (GAV) de 253 M€ con fecha del 30 de junio de 2020
- Incremento del valor de la cartera del +14% impulsado por las inversiones en capex y los activos adquiridos en el período
- Incremento de la valoración de la cartera del +22% con respecto al precio de adquisición desde la OPV, y del +18% con respecto a la inversión total (precio de adquisición más capex invertido)⁶
- Incremento estable del valor en términos comparables de 6 meses ajustado por el capex⁷
- El plan de rehabilitación avanza según lo previsto, y se espera que la mayoría de las actuaciones finalicen en los próximos 12-18 meses
 - Obras de rehabilitación de oficina en curso
 - 1 proyecto comprometido cuya entrega está prevista para finales de 2022 (12.000 m²)

Notas: (1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2019; (2) Términos comparables (like-for-like) de 6 meses compara los mismos inmuebles incluidos en la cartera a 31 de enero de 2019; (3) Revalorización de los inmuebles adquiridos durante el período; (4) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2020; (5) Revalorización con respecto al precio de adquisición total de la cartera; (6) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido en la fecha de la valoración; (7) Incremento del 2,7% de la valoración en términos comparables (like-for-like) de 6 meses, variación del 0% en términos comparables ajustado por el capex invertido en el periodo (5,9 M€), reducción del -1,4% en términos comparables ajustada por el capex invertido en el periodo y los incrementos de la SBA de los proyectos

> VALORACIÓN DEL PATRIMONIO **CRECIMIENTO NAV** ... QUE SE MATERIALIZA EN VALOR PARA LOS ACCIONISTAS ...



PUENTE NAV



IMPORTANTE TRAYECTORIA DE ADQUISICIONES Y GENERACIÓN DE RETORNOS

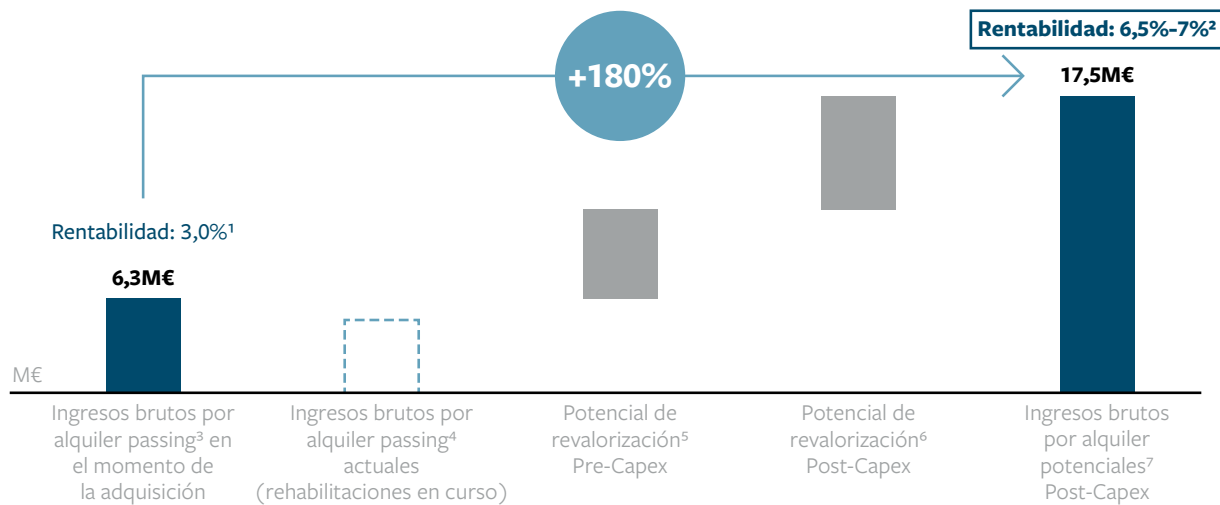
- +12,8% NAV p.a. desde la salida a bolsa gracias a 8 atractivas adquisiciones
- 87,589 m² SBA – 100% Madrid – en línea con nuestra estrategia de inversión
- Capacidad significativa para invertir más
- Preveamos ser compradores netos



> VALORACIÓN DE LA CARTERA POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN DE LA CARTERA ... Y AÚN CON GRAN POTENCIAL A MEDIO PLAZO

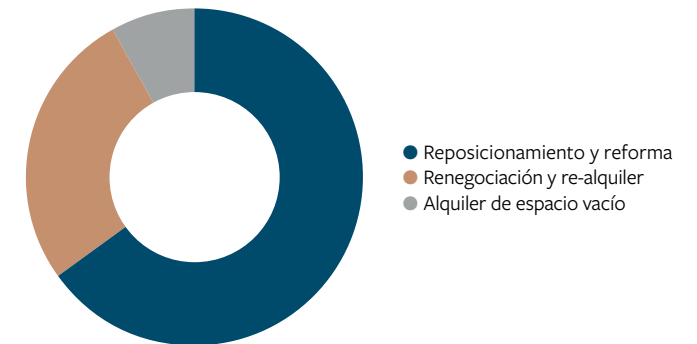
COVID-19: la cartera actual no se ha visto afectada, pero sigue existiendo incertidumbre

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



ENFOQUE EN EL REPOSICIONAMIENTO DE ACTIVOS

> POR GAV



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

> RESULTADOS FINANCIEROS



> RESULTADOS FINANCIEROS

> PRINCIPALES CIFRAS DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

M€ salvo que se especifique otra unidad	30/06/2019	30/06/2020	YoY
Ingresos brutos por alquiler (GRI)	1.602	2.549	59%
Ingresos netos por alquiler (NRI)	1.438	2.259	57%
EBIT	14.983	3.106	-79%
Beneficio neto	14.735	2.537	-83%
Resultado por acción (€ p.a.)	1,24	0,09	-93%

> PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

M€ salvo que se especifique otra unidad	30/06/2019	30/06/2020	YoY
Valor bruto de los activos (GAV)¹	175.300	253.220	44%
Deuda bruta	45.863	104.107	127%
Caja y otros activos líquidos equivalentes	21.391	152.039	611%
Deuda neta	24.472	(47.932)	-296%
LTV bruto	26,2%	41,1%	57%
LTV neto	14,0%	(18,9%)	-236%

RESULTADOS FINANCIEROS, EN LÍNEA CON EL PLAN DE NEGOCIO

- Recibido el 100% de las rentas de alquiler, sin exposición al sector comercial e inquilinos corporativos que operan en las industrias más afectadas por COVID-19²
- Proyectos de rehabilitación en curso (62% de la cartera) y las obras se han reanudado post confinamiento
- Ingresos brutos por alquiler del semestre 2,5 M€, +131% en términos anuales y +5,9% en términos comparables (like-for-like) de 6 meses
- Ingresos brutos por alquiler GRI anualizados en Junio de 2020 ascendían a 5,4 M€
- Margen de ingresos netos por alquiler se mantiene estable al 89%, a pesar del mayor número de activos en proceso de rehabilitación
- Beneficio neto 2,5 M€, y EPS de 0,09 €

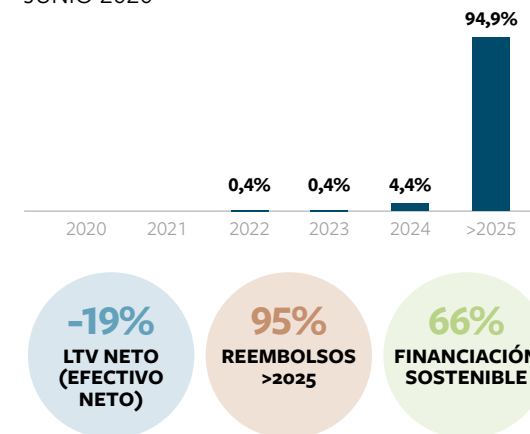
UN SÓLIDO BALANCE PARA CAPEAR CUALQUIER TEMPORAL

- Un sólido balance con 152 M€ de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al final del trimestre
- 48 M€ de caja neta y -19% LTV neto (efectivo neto)
- Excelentes condiciones de financiación, mejoradas con préstamos verdes:
 - Coste total de la deuda³ del 1,5% con un vencimiento medio ponderado de 7 años
 - 95% de los reembolsos programados a partir de 2025
 - 66% de la deuda de Árima ya esta compuesta de financiación sostenible

EXCEPCIONAL RETORNO AL ACCIONISTA DESDE LA SALIDA A BOLSA

- Rentabilidad a los accionistas 28,8% desde salida a bolsa⁴
- El equipo Directivo y de Gestión de Árima redujo su remuneración un 50% durante el Estado de Alarma para financiar el 65% de las donaciones benéficas de la compañía apoyando iniciativas en la lucha contra el COVID-19
- Adicionalmente, el equipo Directivo acordó posponer la entrega de participaciones de incentivos

> VENCIMIENTO DE LA DEUDA A 30 DE JUNIO 2020

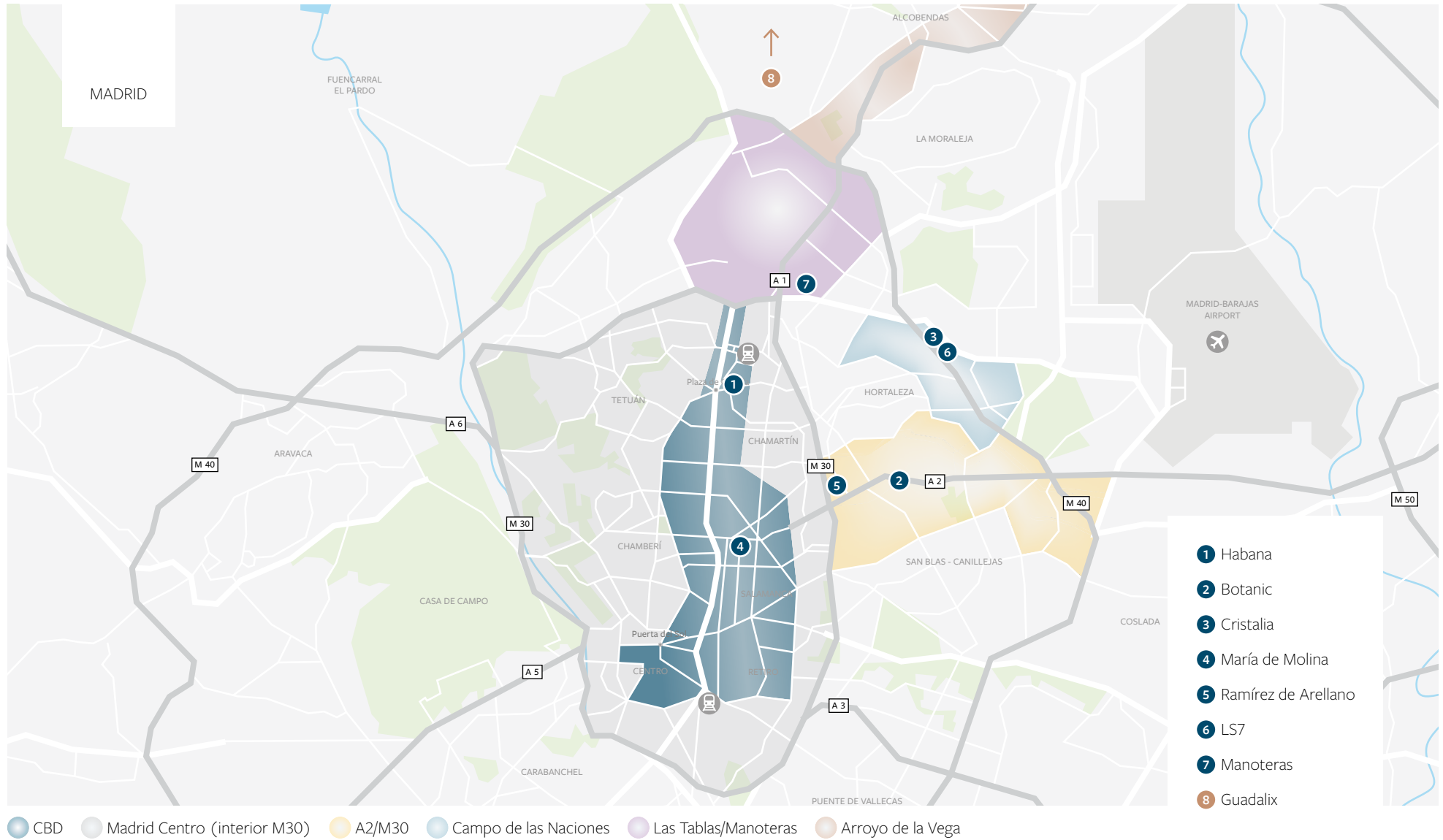


Note: (1) Basado en la valoración independiente externa realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2020; (2) Fuente: S&P Global Market Intelligence; (3) Promedio ponderado; los costos integrales incluyen spread, gastos iniciales y cobertura; (4) Cálculo en conformidad con el Listing Prospectus emitido el 15 de noviembre de 2019 revisado por PwC y aprobado por el Comité de Remuneraciones.

> CARTERA DE ACTIVOS



> CARTERA DE ACTIVOS MAPA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

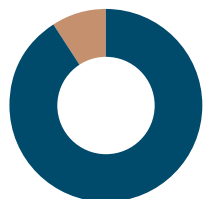


> PORTFOLIO OVERVIEW DESGLOSE DE LA CARTERA

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

> DESGLOSE DE LA CARTERA

GAV POR SECTOR



● Oficinas ● Logística

GAV POR LOCALIZACIÓN



● Madrid

M€, salvo que se especifique otra unidad	Activos(#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ³	Precio Adq (M€)	Coste Adq (EURm)	Precio Adq (€/m ²) ⁴	GAV ¹ (M€)	Tasa de ocupación	Renta Bruta Anualizada (miles de €)	Renta Neta Anualizada (miles de €)	Renta bil ⁶	RENTA NIY ⁷
OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN¹												
Oficinas	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.263	2.737	3,4%	2,7%
Madrid	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.263	2.737	3,4%	2,7%
CBD	1	4.120	20	24	24	5.558	31	14%	0.145	(0.069)	0,6%	-0,2%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	32	100%	1.456	1.462	4,5%	4,5%
Gran Madrid	1	10.928	202	39	40	3.314	41	72%	1.663	1.344	4,2%	3,6%
Logística	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.702	11,1%	7,4%
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.702	11,1%	7,4%
Total activos operativos	4	47.501	332	112	115	2.204	127	86%	5.078	4.439	4,5%	3,6%
REHABILITACIONES²												
Oficinas	4	40.088	711	95	98	2.100	127					
Madrid	4	40.088	711	95	98	2.100	127					
CBD	1	4.236	42	19	19	4.070	25					
Madrid Centro (M30)	-	-	-	-	-	-	-					
Gran Madrid	3	35.852	669	77	79	1.868	102					
Logística	0	0	0	0	0	-	0					
Total activos operativos	4	40.088	711	95	98	2.100	127					
Total Portfolio	8	87.589	1.043	207	213	2.204	253					

Notas: **(1)** Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2020. Se realizan valoraciones independientes dos veces al año, a 30 de junio y 31 de diciembre; **(2)** De conformidad con las recomendaciones EPRA, las inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles alquilados o en comercialización, excluyendo rehabilitaciones. Los inmuebles que se están rehabilitando actualmente incluyen Habana, Botanic, LS7 y Manoteras. Las rehabilitaciones previstas en la cartera continúan considerándose inversiones inmobiliarias durante la fase de definición del proyecto. **(3)** Incluye únicamente plazas de aparcamiento subterráneas; la cifra no incluye otros tipos de aparcamiento en superficie ni aparcamiento para motocicletas; **(4)** Ajustado por plazas de aparcamiento; **(5)** Ingresos por rentas passing y topped-up; **(6)** Ingresos brutos por alquiler topped-up, divididos por el GAV; **(7)** Con arreglo a las recomendaciones EPRA, calculado como la rentabilidad anual de los flujos por arrendamientos recibidos en la fecha de balance, después de gastos operativos no recuperables, con respecto al valor bruto de mercado

> LA CARTERA DE ACTIVOS LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: Habana
 Fecha de Adq.: Dic'18
 Localización: Madrid CBD
 SBA: 4.300 m²
 Plazas de aparcamiento: 65
 Estrategia: Rehabilitación Integral

- Edificio de oficinas exento ubicado en el CBD prime de Madrid, con plantas amplias de 1.000 m² aprox.
- Adquirido un **40% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**¹
- **Potencial de revalorización considerable** mediante una rehabilitación integral, que incluye la obtención de certificaciones LEED y WELL ORO
- Obras de rehabilitación en curso
- Alto grado de interés recibido por parte de **potenciales inquilinos**



OFICINAS

Nombre: Botanic
 Fecha de Adq.: Ene'19
 Localización: Madrid A2/M30
 SBA: 9.462 m²
 Plazas de aparcamiento: 212
 Estrategia: Rehabilitación Parcial

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



OFICINAS

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

- Edificio de oficinas exento, ubicado en el submercado de Campo de las Naciones de Madrid, un parque empresarial muy demandado que cuenta con inquilinos de gran solvencia
- Edificio muy eficiente con certificación LEED ORO y plantas diáfnas, sin columnas, de 1.400 m²
- Adquirido un **20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**¹
- **Potencial de revalorización atractivo** mediante la renegociación de contratos de alquiler vigentes y la captación de nuevos inquilinos para el espacio vacío (72%) por una de las compañías de seguros más importantes del mundo.
- **Nuevo contrato de arrendamiento** firmado con una compañía del sector TMT,
- **Se han implementado medidas de seguridad COVID** para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral



OFICINAS

Nombre: M. Molina
 Fecha de Adq.: Dec'18-Feb'19
 Localización: Madrid CBD
 SBA: 4.122 m²
 Plazas de aparcamiento: 24
 Estrategia: Propiedad Única

- Edificio de oficinas exento, ubicado en el CBD prime de Madrid, con amplias plantas de 1.000 m² aprox.
- Adquirido un **30% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**¹
- **Transacción compleja**, con una estructura de múltiples propietarios. **Rehabilitación por plantas finalizado.**
- La estrategia de creación de valor incluye **la consolidación de la propiedad única. Negociaciones en curso para el resto de la propiedad**
- Se han implementado **medidas de seguridad COVID** para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral

Nota: (1) Fuente: Datos de operaciones comparables de CBRE Research a febrero de 2020; Árima para datos de la cartera. Los activos de Árima incluyen el precio de adquisición y el capex previsto, es decir, la inversión total

> LA CARTERA DE ACTIVOS LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: Ramirez de Arellano
 Fecha de Adq.: Jun'18
 Localización: Madrid Centro (M30)
 SBA: 6.759 m²
 Plazas de aparcamiento: 110
 Estrategia: Renegociación

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



OFICINAS

Nombre: LS7
 Fecha de Adq.: Dec'19
 Localización: Madrid CDN
 SBA: 14.651 m²
 Plazas de aparcamiento: 217
 Estrategia: Rehabilitación Integral

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



OFICINAS

Nombre: Manteras 28
 Fecha de Adq.: Jun'20²
 Localización: Las Tablas Manteras
 SBA: 11.962 m²
 Plazas de aparcamiento: 245
 Estrategia: Rehabilitación Integral

- Edificio de oficinas exento situado en Manteras, considerada la extensión de la Castellana en Madrid.
- Conexiones excelentes de transporte público y red de autopistas.
- Plantas grandes, luminosas y altamente eficientes (2.000 m²) y zonas comunes con gran potencial
- Operación fuera de mercado de un edificio de oficinas Clase A en Madrid, **adquirido con un importante descuento de mercado**
- Anteproyecto preliminar completado, con obras de renovación que se espera que finalicen en H2 202. Certificación LEED Platinum y WELL Gold prevista



LOGISTICA

Nombre: Guadalix
 Fecha de Adq.: Apr'19
 Localización: Madrid (2ª Corona)
 SBA: 25.694 m²
 Plazas de aparcamiento: 29
 Estrategia: Renegociación

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

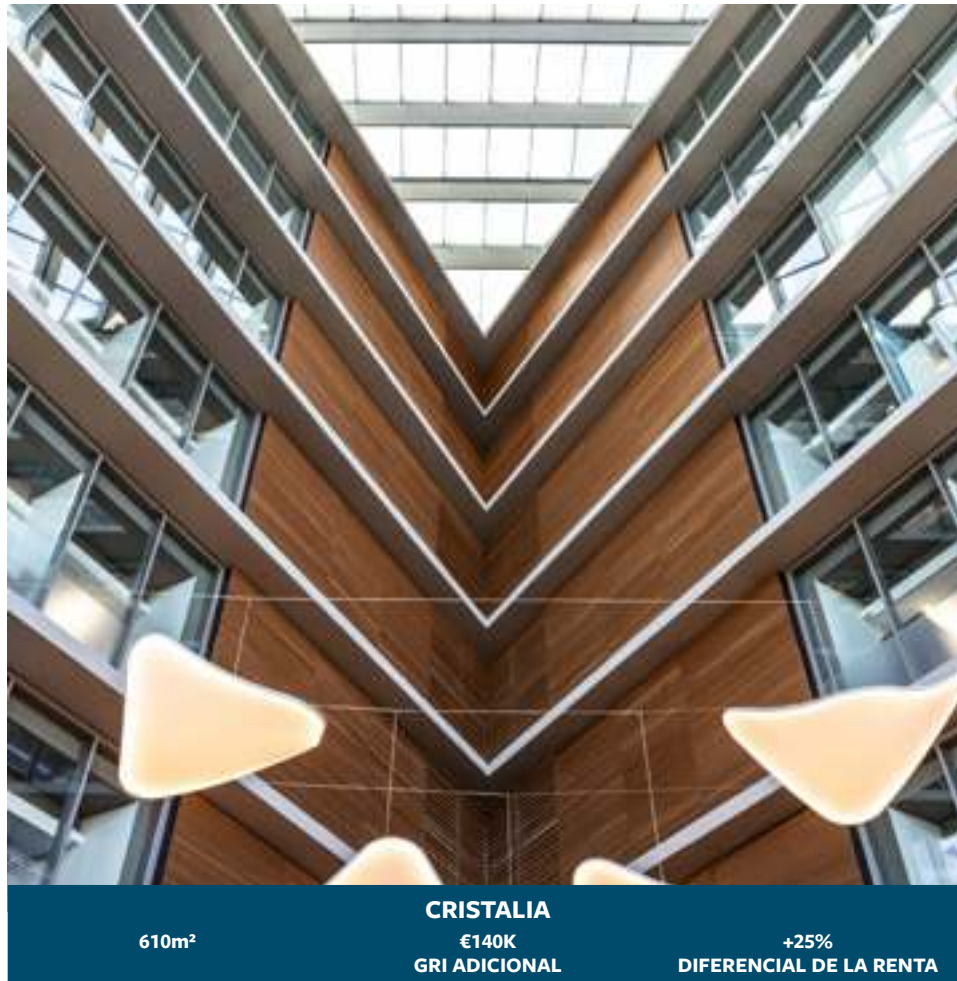
Notas: (1) Fuente: Datos de operaciones comparables de CBRE Research a febrero de 2020; Árima para los datos de la cartera. Los activos de Árima incluyen el precio de adquisición y el capex previsto, es decir, la inversión total; (2) Contrato privado de llave en mano efectuado en junio 2020. Está previsto que el edificio se complete y entregue antes de diciembre de 2022.

> GESTIÓN ACTIVA



> GESTIÓN ACTIVA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

LA GESTIÓN INMOBILIARIA ACTIVA ESTÁ SIENDO CLAVE PARA SATISFACER LAS NECESIDADES ACTUALES DE LOS INQUILINOS



Se acelera el movimiento de la demanda hacia activos de calidad

- Los inquilinos se fijan más en la calidad y seguridad de los entornos de oficina
- La superficie de calidad sigue arrendándose pese a la caída de actividad en el mercado durante el estado de alarma

Una cartera bien posicionada para captar la demanda

- Nuevo contrato de arrendamiento firmado en Cristalia después del confinamiento
- Los términos de arrendamiento reflejan el fuerte interés del mercado por los inmuebles de calidad:
- +25% “diferencial de la renta”¹
- +12,3% por encima del ERV de los valoradores de Dec’19 y +5,9% por encima del ERV de valoradores de Junio’20
- El nuevo contrato de arrendamiento generara ingresos anuales adicionales de alquiler por valor de 140 mil euros
- Actualmente negociando el espacio desocupado restante del inmueble

Nota: (1) En comparación con la media de arrendamientos existentes en el mismo edificio

> GESTIÓN ACTIVA PLAN DE GESTIÓN

GESTIÓN INMOBILIARIA DISEÑADA PARA CAPTAR DEMANDA DE ESPACIO CLASE A, Y SATISFACER LAS NECESIDADES ACTUALES DE LOS INQUILINOS

COVID-19: la cartera actual no se ha visto afectada, pero sigue existiendo incertidumbre

→ Importante avance en la rehabilitación y mejora de activos¹

→ 4 proyectos en curso (32.000 m²)

→ 1 nuevo proyecto comenzado (12.000 m²)

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

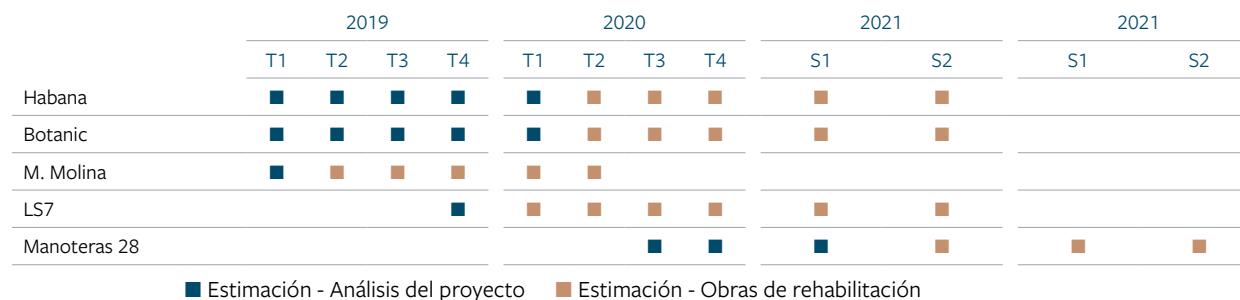
→ Combinación de distintas estrategias para conseguir una **cartera equilibrada** con un importante potencial de revalorización

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

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

→ **Innovación y tecnología:** énfasis en eficiencia y servicios

> PLAN DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y REHABILITACIÓN



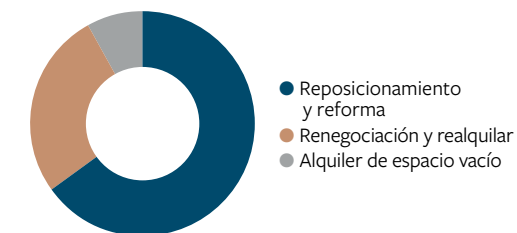
> ESTRATEGIA DE CREACIÓN DE VALOR



6,5%-7%³
RENTABILIDAD
ESTIMADA SOBRE
INVERSIÓN TOTAL

**High
α play**

> POR GAV



Notes: (1) 4 schemes (40.000m²) considerados rehabilitaciones integrales, según las recomendaciones EPRA: Habana, Botanic, LS7,Manoteras; M.Molina (4,000m²) considerado reforma; (2) Incluye capex comprometido para Manoteras; (3) Rendimiento sobre inversión definido como GRI post-capex dividido por inversión total (coste de adquisición más capex esperado)

> GESTIÓN ACTIVA PROYECTOS DE REHABILITACIÓN EN CURSO

GESTIÓN INMOBILIARIA ACTIVA PARA CAPTAR DEMANDA DE CLASE A, RESPONDER A LAS NECESIDADES DE LOS INQUILINOS



HABANA
 Localización: Madrid CBD
 SBA: 4.300 m²
 Entrega Prevista: T2 2021



M. MOLINA
 Localización: Madrid CBD
 SBA: 4.122 m²
 Entrega Prevista: T2 2020



BOTANIC
 Localización: Madrid A2/M30
 SBA: 9.462 m²
 Entrega Prevista: T2 2021



LS7
 Localización: Madrid A2/M30
 SBA: 14.500 m²
 Entrega Prevista: T2 2021

> SOSTENTABILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA



> SOSTENTABILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

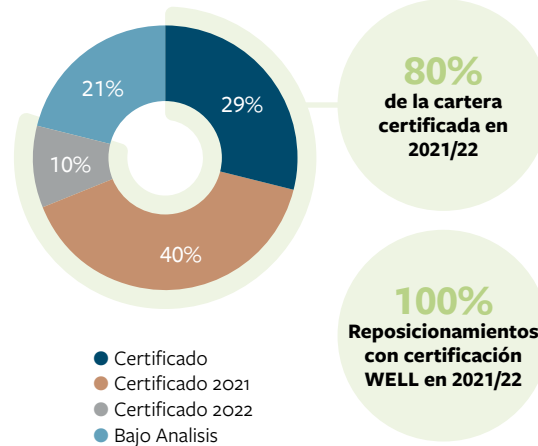
COMPROMETIDOS CON UN ENTORNO SOSTENIBLE

SOSTENIBILIDAD, CALIDAD Y SALUD

TODO LO QUE HACEMOS

- El programa de certificación de la cartera avanza según lo previsto:
- Se espera que el 80% de la cartera cuente con las certificaciones LEED/ BREEAM en 2021/22
- **100% de los proyectos de reposicionamiento** obtengan la certificación WELL
- Participación en la **evaluación de GRESB en 2020:**
 - Participación por primera vez solo 18 meses después de la salida a bolsa
- Comprometidos con los **informes del CDP 2021**
- La única inmobiliaria comercial acreditada por RICS en España¹
- **Miembro EPRA desde su salida a bolsa**

> CERTIFICACIÓN LEED/BREEAM/WELL



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

Activo	Certificación de sostenibilidad	Certificación de salud y seguridad	Fecha prevista de certificación
Cristalia	LEED GOLD	WELL GOLD	LEED Certificado
Ramírez de Arellano	BREEAM Very Good	Bajo Análisis	BREEAM Certificado
Habana	LEED GOLD	WELL GOLD	H2 2021
Botanic	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H2 2021 (Pre-Certificado)
M. Molina ²	Bajo Análisis	Bajo Análisis	Bajo Análisis
Guadalix	Bajo Análisis	Bajo Análisis	Bajo Análisis
LS7	LEED GOLD	WELL GOLD	S2 2021
Manoterias	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2022

- Apostamos por la máxima sostenibilidad posible en el diseño y la gestión de nuestros edificios. Del mismo modo, nuestros inquilinos conceden cada vez mayor importancia a entornos de trabajo sostenibles y saludables
- Más del 80% del equipo directivo de Árima son miembros de RICS, lo que acredita nuestro compromiso firme con la excelencia, la transparencia y la integridad profesional ante el mercado



Notas: (1) Royal Institution of Chartered Surveyors; (2) El tipo y el estado finales dependen del porcentaje en propiedad

> ANEXO



> ANEXO INFORMACIÓN FINANCIERA S1 2020

> CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

IFRS

Miles € (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2019	30/06/2020
Ingresos brutos por alquiler (GRI)	1.602	2.549
Gastos no reembolsables de inmuebles	(164)	(290)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	1.438	2.259
Gastos generales	(1.451)	(3.528)
Resultado de explotación (EBITDA)	(13)	(1.269)
Amortización y provisiones	(4)	(10)
EBIT recurrente	(17)	(1.279)
Gastos financieros netos	(248)	(569)
Impuestos	-	-
Beneficio neto recurrente	(265)	(1.848)
Variación en valor razonable de las inv. inmobiliarias	15.033	8.550
Otros ingresos y gastos	(33)	(4.165)
Beneficio neto	14.735	2.537
Resultado por acción (€ p.a.)	1.24	0.09
Nº medio de acciones ordinarias	11.928.952	28.228.998

EPRA

Miles € (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2019	30/06/2020
Resultado EPRA	(298)	(6.013)
Resultado EPRA ajustado	(265)	(1.848)
Resultado EPRA por acción (€ p.a.)	(0,02)	(0,21)
Resultado EPRA por acción ajustado (€ p.a.)	(0,02)	(0,07)

> BALANCE CONSOLIDADO

Miles € (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2019	30/06/2020
Activos no corrientes	176.434	254.235
Inmovilizado material	67	173
Inversiones inmobiliarias	175.300	253.220
Inversiones financieras a largo plazo	1.067	842
Activos corrientes	23.192	157.513
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.603	5.064
Periodificaciones a corto plazo	198	410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	21.391	152.039
Patrimonio neto	149.542	302.436
Capital social	140.063	284.294
Prima de emisión		5.769
Reservas	(3.934)	5.447
Acciones en patrimonio propias	(494)	(3.639)
Resultados acumulados	14.735	2.537
Otros	(828)	8.028
Pasivos	50.084	109.312
Pasivos no corrientes	47.777	106.182
Deudas con entidades de crédito	45.783	103.899
Instrumentos financieros derivados	828	1,372
Otros	1,166	911
Pasivos corrientes	2.307	3.130
Deudas con entidades de crédito	80	208
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.227	2.922
Número de acciones, al final del período	13.954.102	28.013.042

> AVISO LEGAL

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

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

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

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

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

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

El presente documento no constituye oferta ni invitación a adquirir o suscribir acciones, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y sus

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

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

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

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



ÁRIMA

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



Nota de Prensa

El valor neto del patrimonio por acción (EPRA NAV) se eleva a 10,8 euros, un 12,5 por ciento más que el de su salida a Bolsa

Árma cierra el semestre adquiriendo 12.000 metros cuadrados de oficinas de máxima calidad en Madrid por 38,9 millones de euros

- El nuevo activo tiene una excelente ubicación en una de las zonas de oficinas más en auge de Madrid, y se ha adquirido *off-market*, tras el periodo de confinamiento. La Socimi tiene además otros 30 millones de euros en proceso de *due diligence*
- Árma firma, también durante la desescalada, un contrato de alquiler en Madrid, en uno de los pocos espacios que la Compañía tiene disponibles en el momento. La renta firmada se sitúa un 25% por encima de la media del resto de inquilinos en el inmueble, lo que refleja la demanda creciente por edificios sostenibles, saludables y de calidad
- La cartera de activos de Árma tiene un valor de mercado, a cierre del semestre, de 253 millones de euros, lo que supone un 22% sobre el precio de compra
- La Socimi sigue afrontando la incertidumbre del futuro con la seguridad que le proporciona un sólido balance, no tener exposición ni al segmento *retail* ni al hotelero y una cartera defensiva adquirida a un precio muy atractivo y con un gran potencial a medio plazo
- Los ingresos por rentas de alquiler se han seguido percibiendo en su totalidad y han ascendido a 2,5 millones de euros en este primer semestre, un 59% más respecto al mismo ejercicio del año anterior y un 5,9% más que el semestre anterior en términos comparables
- Árma mantiene su objetivo de obtener certificaciones LEED/BREEAM y WELL. Además, a nivel corporativo, se compromete a realizar las reconocidas evaluaciones de GRESB y CDP



Foto: Árma. Infografía Proyecto Manóteras

28 de julio de 2020. Árima ha presentado hoy los resultados correspondientes a la primera mitad del ejercicio 2020. La Compañía acredita un NAV (*Net Asset Value*) de 10,8 euros por acción a 30 de junio de 2020, lo que supone un incremento del 12,5% desde su estreno en Bolsa hace apenas año y medio, en un semestre marcado por la irrupción del Covid-19 en todos los ámbitos de la sociedad y la economía. Una circunstancia que no ha mermado la capacidad de la Socimi para detectar y aprovechar buenas oportunidades, ciñéndose a su plan de negocio, a fin de generar valor para los accionistas.

Así lo atestigua la adquisición, por un importe de 38,9 millones de euros, de un edificio de oficinas, de máxima calidad, de 12.000 metros cuadrados y con 245 plazas de aparcamiento, en la zona de Manoteras, considerada la extensión norte del Paseo de la Castellana y una de las zonas de oficinas más en auge de Madrid con inquilinos de la talla de Deloitte, BMW, Everis, Caixabank o Liberbank. Se trata de un proyecto llave en mano, cuya entrega está prevista a finales de 2022, adquirido en una compleja operación fuera de mercado a un precio muy atractivo. Árima ha sido asesorada para esta operación por Knight Frank e EY.

Con esta operación, la cartera de Árima cuenta con un total de 90.000 metros cuadrados alquilables y más de 1.000 plazas de aparcamiento bajo rasante. Una cartera valorada en 253 millones de euros a 30 de junio de 2020, según el certificado emitido por CBRE Valuation Advisory, de acuerdo con los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), lo que representa un 22% más sobre el precio de compra.

Además, Árima ha firmado, durante la fase de desescalada, un contrato de alquiler en el edificio de *Cristalia*, en uno de los pocos espacios que la Compañía tiene disponibles en el momento, con una renta un 25% por encima de la renta media del resto de inquilinos en el inmueble. El nuevo contrato, que reportará a la Socimi una renta anual de 140.000 euros, es otro ejemplo del buen hacer del equipo gestor y reflejo de la demanda creciente de activos de calidad, saludables y sostenibles, tendencia que se ha visto incrementada con la pandemia.

Cumplimiento del plan de negocio

La oferta de inmuebles en Madrid y Barcelona que den respuesta a los requerimientos de sostenibilidad, calidad, espacio y flexibilidad, que el mundo post-COVID19 demanda es muy limitada. Con su estrategia, el equipo de Árima se posiciona para responder a esta necesidad, a fin de generar una excelente rentabilidad para los accionistas de la Compañía. Actualmente la Socimi está en proceso de *due diligence* de un activo por valor de 30 millones de euros, y avanza según lo previsto con las obras de rehabilitación en curso.

Luis López de Herrera-Oria, CEO de Árima afirma que *“Seguimos en una posición de fortaleza con un bajo nivel de apalancamiento y amplia liquidez. Pese a las extraordinarias condiciones del semestre, el equipo de Árima ha trabajado cohesionado y nuestro portfolio está perfectamente preparado para afrontar el futuro. Creemos firmemente en el recorrido de nuestra cartera y disponemos de un pipeline selectivo y sólido. Analizamos permanentemente el mercado y esperamos ser compradores en el futuro”*

Árima ha seguido percibiendo el cien por cien de sus rentas, y ha generado unos ingresos por alquiler durante el primer semestre de 2020 de 2,5 millones de euros. Esto supone un incremento del 59% respecto al primer semestre del ejercicio anterior y del 5,9% en términos comparables respecto a diciembre (*like-for-like*).



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

Para Árma el compromiso con la sostenibilidad sigue siendo ineludible. La Compañía mantiene sus objetivos de certificación LEED/BREEAM y WELL, e incorpora como nuevos la participación en las evaluaciones de sostenibilidad GRESB y CDP, de reconocido prestigio internacional.

Durante el estado de alarma el equipo directivo y del Consejo de Administración redujeron su remuneración en un 50%, lo que sirvió para financiar el 65% de las donaciones realizadas por la Socimi, y aplazó parcial y temporalmente la entrega del plan de incentivos actualmente vigente.

Sobre Árma Real Estate

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

Para más información

Estudio de Comunicación: Ana Pereira

apereira@estudiodecomunicacion.com +34 647 88 39 86