



4

Cartera de Activos Our Asset Portfolio

- 4.1. Introducción
4.1. Introduction
- 4.2. Cartera de activos
4.2. Our asset portfolio
- 4.3. Valoración
4.3. Portfolio valuation

Introducción

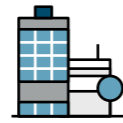
El equipo de Árima trabaja en la construcción de una cartera única mediante adquisiciones selectivas, a precios competitivos y con gran potencial de creación de valor para inversores e inquilinos.

Esta cadena de creación de valor comienza con la identificación de edificios de oficinas *prime*, o con el potencial de serlo en las zonas más consolidadas y prometedoras de Madrid. Gracias a las inversiones estratégicas en activos con un precio inferior a su valor de mercado –o incluso a su coste de reposición– Árima conforma una cartera equilibrada compuesta por inmuebles en desarrollo y en explotación. Este balance permite asegurar los ingresos mientras se llevan a cabo los proyectos que transformarán los edificios en activos de Clase A.

Mediante las estrategias de reposicionamiento, reversión y arrendamiento se materializa el objetivo de la Compañía, creando espacios de calidad y confianza y poniendo mucha atención en la sostenibilidad, la innovación y el compromiso social. Trabajamos con nuestros grupos relevantes para asegurarnos de que cumplimos con sus expectativas enmarcadas en una actuación responsable. De esta manera desarrollamos los activos más eficientes, que incorporan energías renovables y que apuntan a las más altas certificaciones, generando un impacto positivo en el entorno más cercano.

El enfoque vanguardista, unido a los años de experiencia del equipo directivo han hecho que la Compañía continúe creciendo de forma sostenible a lo largo del año 2021.

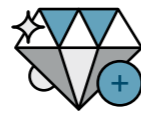
PRINCIPALES INDICADORES 2021



9 activos
8 OFICINAS,
1 LOGÍSTICO



99.898 m²
DE SUPERFICIE BRUTA
ALQUILABLE TOTAL



344 M€
VALOR BRUTO
DE LOS ACTIVOS



47 M€
DE INVERSIÓN TOTAL
PARA LA ADQUISICIÓN
DE 3 ACTIVOS⁽¹⁾

(1) Incluyendo capex esperado del proyecto Pradillo y adquisiciones realizadas en 2021 y 2020.

Introduction

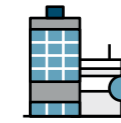
Árima's team is focused on building a unique portfolio of carefully selected properties acquired at competitive prices and that offer significant potential to create value for both investors and tenants.

The first step in this value creation chain is identifying prime office buildings in the most consolidated and promising areas of Madrid. By strategically acquiring assets priced below their market value – or even below their replacement cost – Árima builds a balanced portfolio of properties that are either under development or are occupied and producing income. This balance allows the Company to secure revenues, while repositioning other projects to Grade A standard.

Árima achieves its objectives by actively implementing its repositioning, re-gearing and re-leasing strategies, creating quality spaces that can be relied on and which place sustainability, innovation and social commitment at the heart of their design. We work with our stakeholders to ensure that we act responsibly in meeting their expectations. By doing this, we develop the most efficient assets, which incorporate renewable energies and are built to meet the highest standards of sustainability certification, generating a positive impact on the immediate surrounding environment.

This cutting-edge approach, coupled with the management team's extensive experience, ensured the Company's ability to continue growing sustainably throughout 2021.

KEY INDICATORS 2021



9 assets
8 OFFICES,
1 LOGISTICS
WAREHOUSE



99,898 sqm
TOTAL GROSS
LETTABLE AREA

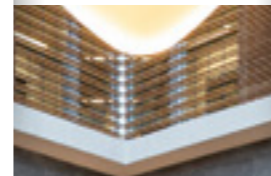


€344M
GROSS ASSET
VALUE



€47M
ACQUISITION OF
3 ASSETS IN 2021⁽¹⁾

(1) Including expected capex of the Pradillo project and 2020 and 2021 acquisitions



A cierre del ejercicio 2021, la cartera de Árima está compuesta por 9 activos de los cuales ocho son oficinas y uno logístico. Se trata de activos de clase A o en proceso de serlo. El 100% están ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital.

La superficie bruta alquilable se ha incrementado hasta los 99.898 m² gracias al buen progreso de las reformas y a la adquisición de dos inmuebles muy próximos al CBD madrileño. Ambos activos, adyacentes a Pradillo 54, completan una compleja operación multipropietario fuera de mercado con el objetivo de crear un edificio moderno, institucional y sostenible de 12.000 m² por una inversión total de 47 millones de euros⁸. Todos estos avances hacen que el valor de los inmuebles ascienda a 344M€.

El conjunto de las oficinas suma un total de 74.204 m² y más de 1.200 plazas de parking. El activo logístico se extiende en 25.694 m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de los activos de oficinas se sitúa en un 70% y la nave logística está arrendada al 100%.

La cartera, valorada en 343,6M€, ha experimentado un crecimiento del 20% en términos comparables durante el último año y el valor se sitúa un 50% por encima del precio de adquisición.

(1) Según las recomendaciones de EPRA, las propiedades en operación comprenden las propiedades alquiladas o en proceso de comercialización, excluyendo las remodelaciones. Las remodelaciones actuales incluyen Habana, Botanic, Cadenza, Dune y Pradillo; (2) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneo; otros tipos, como las plazas en superficie o las plazas para motos, no se incluyen en esta cifra; (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2021. Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Ingresos por alquileres pasantes; (6) GRI anualizado a fecha de balance dividido por el GAV; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos de alquileres anualizados basados en los alquileres pasantes a la fecha del balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad; (8) Incluyendo CAPEX esperado.

EUR M., salvo que se especifique otra unidad	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (EUR/m ²) ³	GAV ⁴ (EURM)	Tasa de Ocupación	Renta Bruta Anualizada ⁵ (EURM)	Renta Neta Anualizada (EURM)	Rentabilidad ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹											
Oficinas	21.720	332	95	98	4.058	107	70%	3.399	1.957	3,2%	2,7%
Madrid	21.720	332	95	98	4.058	107	70%	3.399	1.957	3,2%	2,7%
CBD	4.025	20	24	24	5.655	32	43%	0.580	0.378	1,8%	1,3%
Madrid Centro (M30)	6.759	110	32	33	4.315	33	100%	1.449	1.449	4,4%	4,3%
Madrid periferia	10.936	202	39	40	3.312	42	61%	1.370	0.130	3,3%	2,5%
Logística	25.694	-	16	17	638	30	100%	1.815	1.748	6,1%	5,7%
Madrid	25.694	-	16	17	638	30	100%	1.815	1.748	6,1%	5,7%
Total activos en operación	47.414	332	112	115	2.205	137	86%	5.214	3.705	3,8%	3,3%

ACTIVOS EN REFORMA¹						
Oficinas	52.484	927	117	120	2.069	207
Madrid	52.484	927	117	120	2.069	207
CBD	4.355	65	19	19	3.959	37
Madrid Centro (M30)	11.925	180	22	22	-	36
Madrid periferia	36.204	682	77	79	1.828	134
Logística	-	-	-	-	-	-
Madrid	-	-	-	-	-	-
Total reformas	52.484	927	117	120	2.069	207

Total Cartera	99.898	1.259	229	235	2.135	344
----------------------	---------------	--------------	------------	------------	--------------	------------

100 %
DE LOS ACTIVOS
EN MADRID

20 %
CRECIMIENTO ANUAL
(VALORACIÓN
EN TÉRMINOS
COMPARABLES)

EUR m. unless specified	GLA (sqm)	Parking (slots) ²	Acq. Price (EUR m)	Acq. Cost (EUR m)	Acq. Price (EUR/sqm) ³	GAV ⁴ (EUR m)	Occupancy rate	Annualised GRI ⁵ (EUR m)	Annualised NRI (EUR m)	Gross Yield ⁶	EPRA NIY ⁷
INVESTMENT PROPERTIES¹											
Offices	21,720	332	95	98	4,058	107	70%	3,399	1,957	3.2%	2.7%
Madrid	21,720	332	95	98	4,058	107	70%	3,399	1,957	3.2%	2.7%
CBD	4,025	20	24	24	5,655	32	43%	0,580	0,378	1.8%	1.3%
Inner Madrid (M30)	6,759	110	32	33	4,315	33	100%	1,449	1,449	4.4%	4.3%
Greater Madrid	10,936	202	39	40	3,312	42	61%	1,370	0,130	3.3%	2.5%
Logistics	25,694	-	16	17	638	30	100%	1,815	1,748	6.1%	5.7%
Madrid	25,694	-	16	17	638	30	100%	1,815	1,748	6.1%	5.7%
Total investment properties	47,414	332	112	115	2,205	137	86%	5,214	3,705	3.8%	3.3%

REDEVELOPMENTS¹						
Offices	52,484	927	117	120	2,069	207
Madrid	52,484	927	117	120	2,069	207
CBD	4,355	65	19	19	3,959	37
Inner Madrid (M30)	11,925	180	22	22	-	36
Greater Madrid	36,204	682	77	79	1,828	134
Logistics	-	-	-	-	-	-
Madrid	-	-	-	-	-	-
Total Redevelopments	52,484	927	117	120	2,069	207

Total Portfolio	99,898	1,259	229	235	2,135	344
------------------------	---------------	--------------	------------	------------	--------------	------------

At the end of 2021, Árima's portfolio comprised nine assets, including eight offices and one logistics warehouse. All the assets are either Grade A or in process of becoming Grade A, and are all located in consolidated areas of Madrid.

The gross lettable area increased to 99,898 sqm due to the successful progress of the Company's refurbishments and the acquisition of two properties located very close to Madrid's CBD. Both assets, adjacent to Pradillo 54, complete a challenging off-market and multi-owner transaction that will form part of a project that aims to create a modern, emblematic and sustainable 12,000 sqm building with a total investment of €47 million⁸. All these successes have raised the value of the portfolio to €344 million.

The office complex features 74,204 sqm and more than 1,200 parking spaces, while the logistics warehouse extends to 25,694 sqm and is equipped with 29 loading docks. The occupancy rate of the office properties in the portfolio is 70%, while the logistics warehouse is 100% let.

The portfolio, valued at €343.6m, has achieved a 20% like-for-like uplift over the last year and a 50% uplift in terms of the original acquisition price.

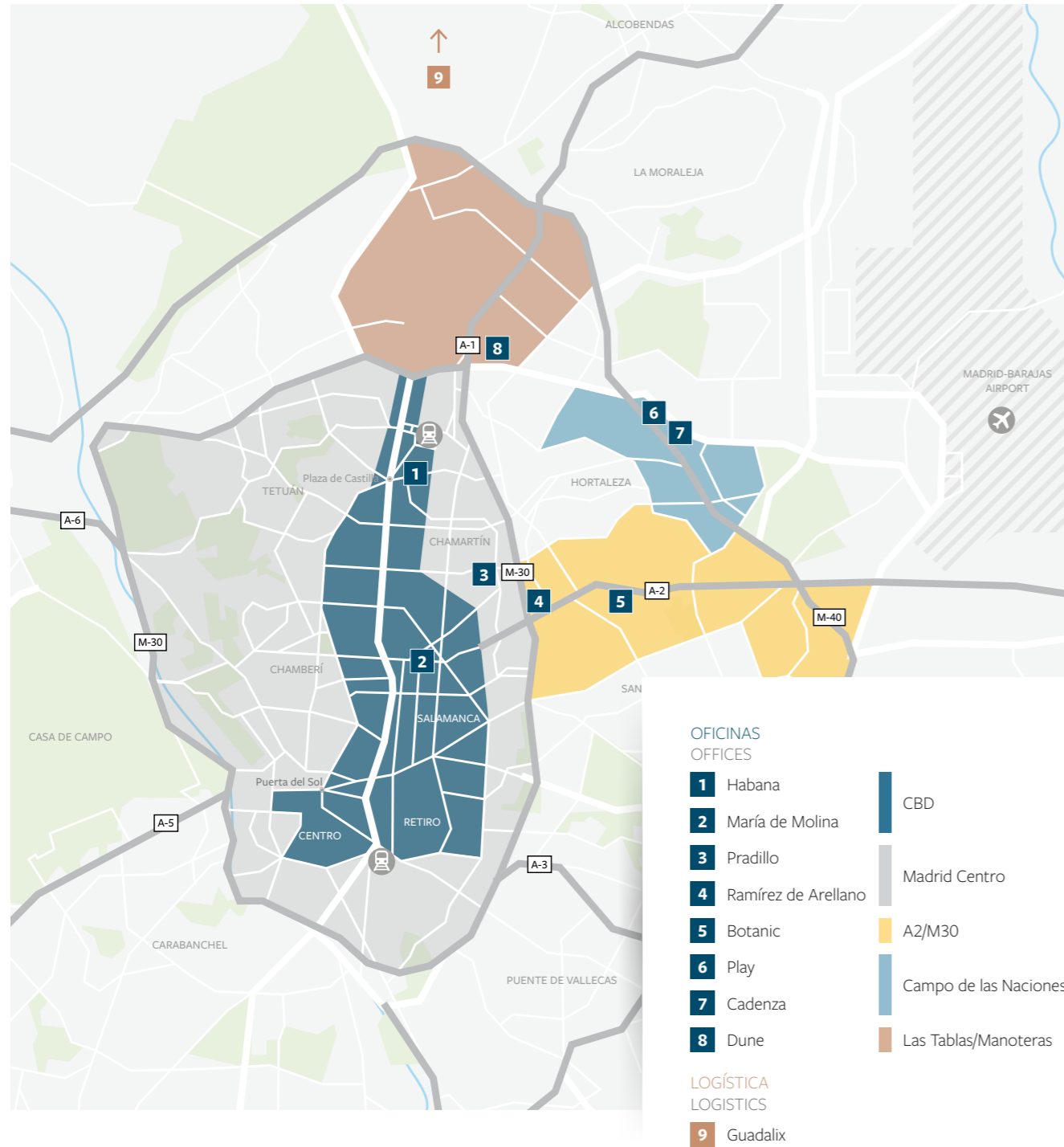
(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Habana, Botanic, Cadenza, Dune and Pradillo; (2) Includes underground parking slots only; other types such as overground slots or motorcycle slots are not included in this figure; (3) Adjusted for parking; (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2021. External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December (5) Topped-up passing rental income; (6) Topped-up annualized GRI divided by GAV; (7) As per EPRA recommendations, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property; (8) Including expected CAPEX.

100 %
OF ASSETS
IN MADRID

20 %
ANNUAL GROWTH
IN LFL VALUATION

Cartera de activos

Our asset portfolio



1 Habana



2 María de Molina



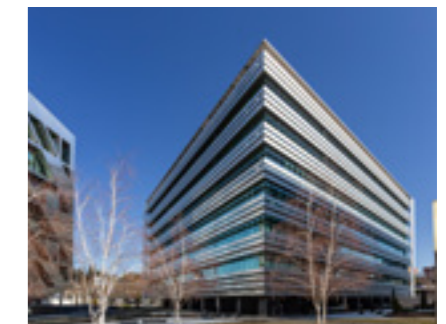
3 Pradillo



4 Ramírez de Arellano



5 Botanic



6 Play



7 Cadenza



8 Dune



9 Guadalix



1 HABANA

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



EL ACTIVO

Edificio de oficinas exento de clase A, situado en la zona *prime* de Madrid. Cuenta con 4.355 m² de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco plantas de unos 1.000 m² cada una más una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Tras las obras, la entrada al edificio estará a nivel de la calle por la parte frontal, aumentando el protagonismo y la visibilidad. El proyecto de reforma, diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con los más altos estándares y enfocado en la sostenibilidad, contará con una fachada de Krion®, material que funciona como bactericida y depurador de aire, ascensores de última generación y sistemas de aire acondicionado VRV con filtros foto catalíticos. Además, más del 90% de los puestos de trabajo gozarán de luz natural y se incorporarán sistemas optimizadores del control de accesos gracias a la Plataforma Digital Árima® y al escáner biométrico. Se espera que Habana reciba las certificaciones LEED Gold, WELL Gold y WELL Health & Safety.

UBICACIÓN

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

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
CBD

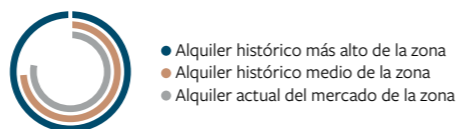
SBA
4.355 m²

PLAZAS DE PARKING
65 (17 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	21/12/2018
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	18,5 M€
Precio neto de adquisición	4.248 €/m ²
Capex esperado	7,8 M€
Capex esperado	1.791 €/m ²
Inversión Total	26,3 M€
Inversión Total	6.039 €/m ²
Rentabilidad	6-7%

COMPARATIVA DE RENTAS



1 HABANA

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



THE PROPERTY

A Grade A free-standing building located in Madrid's prime CBD. The property offers a GLA of 4,355 sqm arranged over five floors and features bright, flexible office spaces. Each floor comprises approximately 1,000 sqm, while the property also benefits from a generous roof terrace and 65 underground parking spaces – more than 25% of which are equipped with electric vehicle charging points. The property boasts excellent visibility and is ideal for housing a flagship corporate headquarters. Once the refurbishment works are complete, it will feature a front street-level entrance, increasing both the building's visibility and its impact. The redesign project has been completed by Fenwick Iribarren architects to the highest of standards and places sustainability front and centre stage. It will feature a Krion® facade, a material that both kills bacteria and purifies air, state-of-the-art lifts and VRV air conditioning systems with photocatalytic filters. In addition, more than 90% of the workstations will benefit from natural light and access control will be optimised thanks to the Árima Digital Platform® and biometric scanner. Habana is expected to receive LEED Gold, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications.

LOCATION

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

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
CBD

GLA
4,355 sqm

PARKING SPACES
65 (17 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	21/12/2018
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€18.5M
Net Acquisition Price	4,248 €/sqm
Expected Capex	€7.8M
Expected Capex	1,791 €/sqm
Total Investment	€26.3M
Total Investment	6,039 €/sqm
Yield on Cost	6-7%

RENTAL COMPARISON





2 MARÍA DE MOLINA

María de Molina 39, Madrid

60

EL ACTIVO

Edificio de oficinas *prime* situado en el corazón del CBD de Madrid, adquirido parcialmente en varias fases a diferentes propietarios. El inmueble ofrece a los inquilinos unas superficies luminosas y flexibles de unos 1.200 m², algo poco frecuente en esta ubicación. Recientemente se ha llevado a cabo una reforma integral de tres plantas. Las obras realizadas incluyen el refuerzo de la estructura del suelo, la instalación de ventanas en la fachada, nuevos aseos, un nuevo sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, suelos elevados, falso techo y acabados del más alto nivel en las zonas del vestíbulo de los ascensores. También se ha añadido una nueva escalera de incendios exterior duplicando los niveles de ocupación permitidos del edificio. Árima ha apostado por la sostenibilidad y la innovación en el proyecto de reforma y ha trabajado para crear ambientes óptimos con equipamientos de alta eficiencia. El 90% de los puestos de trabajo se benefician de luz natural y existe un control de temperatura, humedad e iluminación personalizado por cada media planta. Las oficinas cuentan con un sistema de ventilación optimizada y eliminación de partículas contaminantes mediante fotocatalisis y con dispositivos para monitorizar continuamente la calidad del aire interior.

UBICACIÓN

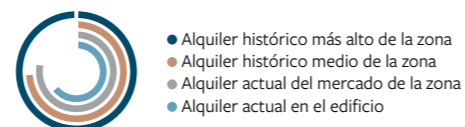
El inmueble está situado en la calle María de Molina, una de las principales arterias de Madrid, que goza de excelentes accesos y comunicaciones. Se trata de una ubicación muy solicitada por las empresas de co-working. La zona se beneficia de una amplia gama de opciones de transporte público, y un excelente nivel de servicios locales de alta calidad.

	TIPO DE ACTIVO
	Oficinas
	UBICACIÓN
	CBD
	SBA
	4.025 m ²
	PLAZAS DE PARKING
	24

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	20/12/18 - 28/02/19
Estrategia creación de valor	Reforma parcial
Precio neto de adquisición	23,6 M€
Precio neto de adquisición	5.863 €/m ²
Capex esperado	3 M€
Capex esperado	745 €/m ²
Inversión Total	26,6 M€
Inversión Total	6.609 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



2 MARÍA DE MOLINA





María de Molina 39, Madrid

THE PROPERTY

Prime office building located in the heart of Madrid's CBD and acquired from different owners in several phases. The property offers a light-filled, flexible office space of approximately 1,200 sqm – qualities that are not easy to come by in this area. The three vacant floors have been fully refurbished, reinforcing floor structure, installing windows in the façade, new toilets, a new HVAC system, raised floors, suspended ceilings and upgrading the lift and lobby areas with premium finishes. The addition of a new external fire escape has also doubled the building's permitted occupancy levels. Sustainability and innovation play a key role in Árima's refurbishment project, creating optimal work environments with high-efficiency equipment. 90% of the workstations benefit from natural light, as well as individual temperature, humidity and lighting control per half-floor. The offices are also equipped with an optimised ventilation system that eliminates polluting particles via photocatalysis and continually monitors the quality of the indoor air.

LOCATION

The property is located on Calle María de Molina, one of Madrid's main arterial roads, boasting excellent access and communications. This area is highly sought-after by co-working companies as it benefits from a wide range of public transport options and an outstanding range of high-quality local services.

	ASSET TYPE
	Offices
	LOCATION
	CBD
	GLA
	4,025 sqm
	PARKING SPACES
	24

KEY FACTS

Acquisition Date	20/12/18 - 28/02/19
Value-add Strategy	Partial Refurbishment
Net Acquisition Price	€23.6M
Net Acquisition Price	5,863 €/sqm
Expected Capex	€3M
Expected Capex	745 €/sqm
Total Investment	€26.6M
Total Investment	6,609 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON



61



3 PRADILLO

Pradillo 54-56-58, Madrid



EL ACTIVO

El activo fue adquirido a múltiples propietarios en varias transacciones complejas fuera de mercado durante 2020 y 2021. Esto ha creado un gran lote institucional con un importante potencial en una de las mejores zonas de oficinas muy cerca del CBD de Madrid. Las adquisiciones comprenden un total de 10.225 m² de SBA, con la posibilidad de ampliar la superficie edificable hasta unos 11.925 m² tras el montaje de la obra¹. Actualmente estamos licitando el diseño arquitectónico y negociando la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento existentes antes del inicio de las obras de construcción. La reforma se llevará a cabo con un enfoque sostenible, considerando el bienestar del entorno y los usuarios y manteniendo la apuesta por la creación de zonas verdes y ajardinadas. El edificio contará tras la reforma con 180 plazas de aparcamiento subterráneo y está previsto que 20 de ellas cuenten con un punto de recarga para coches eléctricos al finalizar la obra.

UBICACIÓN

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

(1) Superficie alquilable esperada después de la reforma.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Madrid Centro

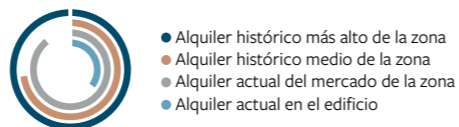
SBA
11.925 m²

PLAZAS DE PARKING
180 (20 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	27/10/20 - 30/09/21
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	21,7 M€
Precio neto de adquisición	1.820 €/m ²
Capex esperado	25 M€
Capex esperado	2.100 €/m ²
Inversión Total	46,7 M€
Inversión Total	3.916 €/m ²
Rentabilidad	>7%

COMPARATIVA DE RENTAS



3 PRADILLO

Pradillo 54-56-58, Madrid



THE PROPERTY

The property was acquired from multiple owners via several complex off-market transactions during 2020 and 2021. The acquisitions have been combined to create a large institutional lot with significant potential in one of Madrid's best office submarkets close to the CBD. The acquisitions cover a total GLA of 10,225 sqm, with the potential to expand the buildable area to approximately 11,925 sqm after completion¹. We are currently tendering the architectural design project and negotiating the early termination of existing leases prior to the start of construction works. The refurbishment will be sustainable, taking account of the well-being of both the environment and the end-users and maintaining the Company's commitment to creating green, landscaped areas. On completion of the refurbishment, the building will feature 180 underground parking spaces, 20 of which will be equipped with electric vehicle charging points.

LOCATION

Located in north Madrid, close to the CBD. The area is currently home to many tech company headquarters and is also undergoing a rapid transformation with new high-end residential schemes being developed. The Alfonso XIII and Concha Espina metro stations are located within walking distance from the building, providing a quick connection to Madrid Barajas airport. The M-30 ring road is also easily accessed from the property. The building benefits from a wide selection of local amenities within walking distance, with a multitude of restaurants and shops to choose from, as well as a number of schools and hospitals.

(1) Expected GLA post site assembly and refurbishment.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Inner Madrid

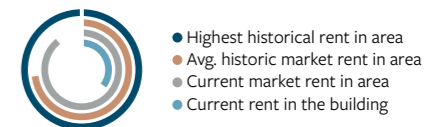
GLA
11,925 sqm

PARKING SPACES
180 (20 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	27/10/20 - 30/09/21
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€21.7M
Net Acquisition Price	1,820 €/sqm
Expected Capex	€25M
Expected Capex	2,100 €/sqm
Total Investment	€46.7M
Total Investment	3,916 €/sqm
Yield on Cost	>7%

RENTAL COMPARISON





4 RAMÍREZ DE ARELLANO

Ramírez de Arellano 21, Madrid



EL ACTIVO

Edificio de oficinas *prime* diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz en 2008. El inmueble consta de seis plantas con un total de 6.759 m² más una planta sótano con 110 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de un vestíbulo de doble altura y plantas de más de 1.000 m² altamente eficientes y sin columnas. Se consiguen excelentes niveles de luz natural gracias a un gran patio interior. Se trata de un edificio de aspecto moderno, con espacios y materiales de altas calidades que goza de luz natural en el 85% de su espacio, iluminación LED y una altura libre de 2,8 m. Dispone de fachada muro cortina, sistemas de aire acondicionado VRV con control de temperatura y caudal centralizados, y una instalación solar térmica para agua sanitaria que cubre el 70% de la demanda del activo. Además, para mejorar el bienestar de los inquilinos y apostando por los entornos naturales, el activo posee un amplio patio ajardinado. Certificación BREEAM "Muy buena" otorgada indicando que cumple con determinados criterios de gestión, salud, bienestar, energía, transporte y materiales.

UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente situado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El eje A2 destaca por su proximidad al CBD (7' en coche), a la M30 y al aeropuerto de Madrid Barajas (7' en coche). Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza están a poca distancia caminando.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Madrid Centro

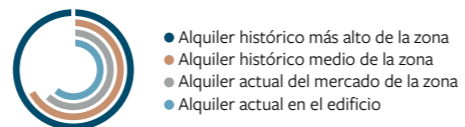
SBA
6.759 m²

PLAZAS DE PARKING
110

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	28/6/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquilar
Precio neto de adquisición	32,5 M€
Precio neto de adquisición	4.808 €/m ²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	32,5 M€
Inversión Total	4.808 €/m ²
Rentabilidad	≈5%

COMPARATIVA DE RENTAS



4 RAMÍREZ DE ARELLANO

Ramírez de Arellano 21, Madrid



THE PROPERTY

A prime office building designed by architect Rafael de la Hoz in 2008, the property comprises a total of 6,759 sqm arranged over six floors, plus a basement floor housing 110 parking spaces. The property benefits from a double-height lobby and highly efficient, column-free floorplates of over 1,000 sqm. A generous internal courtyard floods all floors with natural light. It is a modern-look building, offering premium quality spaces and materials and benefits from LED lighting, a clear height of 2.8m and natural light in 85% of its spaces. It features a curtain wall façade, VRV air conditioning systems with centralised temperature and flow control, and a solar thermal installation for sanitary water that covers 70% of the property's water requirements. In addition, to improve occupier well-being and in keeping with its natural surroundings, the property has a generous landscaped courtyard. It is BREEAM "Very Good" certified, indicating compliance with certain management, health, well-being, energy, transport and materials criteria.

LOCATION

Located in the consolidated submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction at which the A-2 motorway meets the M-30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. This A-2 area is within close reach of the CBD (7 minutes by car), the M-30 and Madrid Barajas airport (7 minutes by car). The Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations and the Arturo Soria Plaza shopping centre are all within walking distance.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Inner Madrid

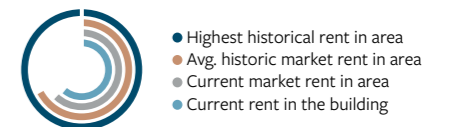
GLA
6,759 sqm

PARKING SPACES
110

KEY FACTS

Acquisition Date	28/6/2019
Value-add Strategy	Re-leasing
Net Acquisition Price	€32.5M
Net Acquisition Price	4,808 €/sqm
Expected Capex	-
Expected Capex	-
Total Investment	€32.5M
Total Investment	4,808 €/sqm
Yield on Cost	≈5%

RENTAL COMPARISON





5 BOTANIC

Josefa Valcárcel 42, Madrid



EL ACTIVO

Edificio de oficinas *prime*, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m² de SBA y 224 plazas de aparcamiento (16% para la carga para vehículos eléctricos). Este edificio de nueve plantas cuenta con una excelente altura de suelo a techo, luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo, tres invernaderos, gimnasio y restaurantes y, sobre todo, espectaculares zonas exteriores ajardinadas de más de 2.000 m². En las obras de reforma se está trabajando para que el activo sea un 33% más eficiente que un edificio convencional, gracias a una instalación fotovoltaica en la cubierta que servirá de fuente de energía renovable. Además, se espera implementar sistemas de aire acondicionado VCR con filtros foto catalíticos y un control de acceso rápido con escáner biométrico mediante la Plataforma Digital Árima®. Árima quiere crear un entorno sostenible y saludable para sus inquilinos. Por ello, el proyecto incorporará iluminación LED anti-deslumbramiento, una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar, materiales con bajo impacto ambiental y la creación de espacios naturales que fomenten un mayor bienestar. El proyecto de reforma ha sido diseñado por el Estudio Álvarez-Sala, y se espera que reciba las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health and Safety.

UBICACIÓN

Próximo al centro de Madrid y con fácil acceso al aeropuerto, el edificio se encuentra en el consolidado submercado M30-A2. Destaca por su ubicación estratégica y su proximidad al CBD (7' en coche), la autopista M30 y el aeropuerto de Madrid Barajas (7' en coche). El edificio dispone de excelentes conexiones de transporte público y de servicios locales en las inmediaciones, incluyendo un centro comercial. Entre los inquilinos a destacar en los alrededores se encuentra la sede central del Banco Santander.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
A2-M30 Madrid BD

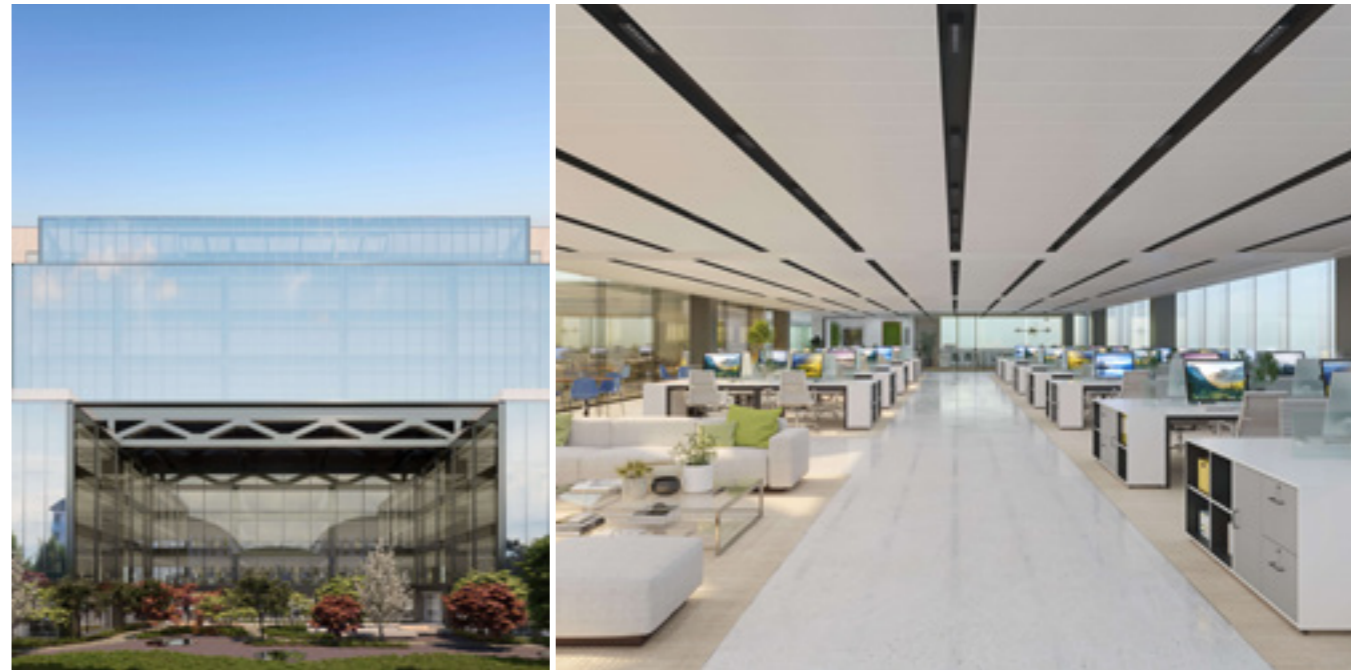
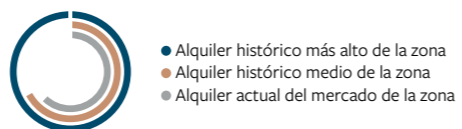
SBA
9.902 m²

PLAZAS DE PARKING
224 (36 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/1/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	23,5 M€
Precio neto de adquisición	2.373 €/m ²
Capex esperado	15 M€
Capex esperado	1.515 €/m ²
Inversión Total	38,5 M€
Inversión Total	3.888 €/m ²
Rentabilidad	≈6%

COMPARATIVA DE RENTAS



5 BOTANIC

Josefa Valcárcel 42, Madrid



THE PROPERTY

Prime office building, highly visible from Madrid's A2 highway, with 9,902 sqm of GLA and 224 parking spaces (16% equipped with electric vehicle charging points). This nine-story building has excellent floor-to-ceiling height, natural light in more than 90% of the workstations, three greenhouses, gymnasium, a restaurant and, above all, spectacular landscaped outdoor areas of more than 2,000 sqm. The refurbishment works aim at making the asset 33% more efficient than a conventional building, thanks to a photovoltaic installation on the roof that will serve as a source of renewable energy. In addition, the project will incorporate VCR air conditioning systems with photo catalytic filters and a fast access control system with biometric scanner through the Digital Platform developed by Árima®. Árima is working to create a sustainable and healthy environment for its tenants. Therefore, the project will incorporate anti-glare LED lighting, a curtain wall façade with acoustic insulation and solar protection, materials with low environmental impact and natural spaces that promote greater well-being. The new building has been designed by the architectural firm Álvarez-Sala, and is expected to receive LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health and Safety certifications.

LOCATION

The building is located close to the centre of Madrid, in the consolidated M30-A2 submarket, and with easy access to the airport. It stands out for its strategic location and its proximity to the CBD (7' drive), the M30 freeway and Madrid Barajas airport (7' drive). The building has excellent public transport connections and local amenities in the immediate vicinity, including a shopping centre. Notable tenants include Banco Santander whose headquarters are located in in the vicinity.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
A2-M30 Madrid BD

GLA
9,902 sqm

PARKING SPACES
224 (36 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	31/1/2019
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€23.5M
Net Acquisition Price	2,373 €/sqm
Expected Capex	€15M
Expected Capex	1,515 €/sqm
Total Investment	€38.5M
Total Investment	3,888 €/sqm
Yield on Cost	≈6%

RENTAL COMPARISON





6 PLAY

Vía de los Poblados 3, Madrid



EL ACTIVO

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalia, dentro del submercado de Campo de las Naciones. Los edificios de oficinas dispuestos alrededor de una amplia y cuidada zona verde y cuentan con un hotel, guardería, gimnasio, varios restaurantes, pista de pádel y servicio de seguridad. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m² de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m² divisibles en tres módulos y una luminosidad extraordinaria por su fachada totalmente acristalada. El edificio cuenta con un moderno sistema de ventilación y eliminación por fotocatalisis de partículas nocivas y de sensores de monitorización de la calidad del aire interior y con 202 plazas de aparcamiento, de las cuales el 35% dispone de instalaciones de carga para vehículos eléctricos.

UBICACIÓN

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

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Campo de las Naciones

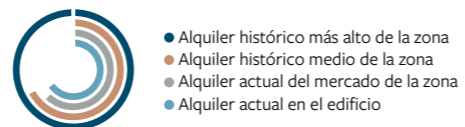
SBA
10.936 m²

PLAZAS DE PARKING
202 (70 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/1/2019
Estrategia creación de valor	Arrendamiento
Precio neto de adquisición	39,25 M€
Precio neto de adquisición	3.589 €/m ²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	39,25 M€
Inversión Total	3.589 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



6 PLAY

Vía de los Poblados 3, Madrid



THE PROPERTY

An independent, highly efficient, LEED Gold-certified, Grade A office building located in the consolidated Cristalia Business Park, within the Campo de las Naciones submarket. The office buildings are arranged around an extensive, carefully manicured landscaped area and include a hotel, nursery, gym, several restaurants, paddle tennis court and security service. The building offers 10,936 sqm of modern office space arranged over six floors and a column-free floorplate area of more than 1,800 sqm per floor, each of which can be divided into three modules. The property also boasts an extraordinary amount of natural light thanks to its fully glazed façade. The building is already equipped with a modern ventilation and photocatalysis system to remove harmful particles, as well as with sensors for monitoring indoor air quality. It features 202 parking spaces, 35% of which are equipped with electric vehicle charging points.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, historically considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically located between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex benefits from very good access to the following main motorways: M-40, M11, A-1, A-2 and R-2. It also boasts excellent visibility, ideal for corporate signage.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Campo de las Naciones

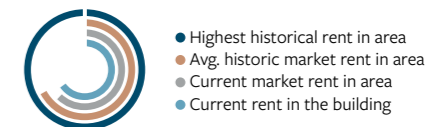
GLA
10,936 sqm

PARKING SPACES
202 (70 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	31/1/2019
Value-add Strategy	Lease-up and Re-leasing
Net Acquisition Price	€39.25M
Net Acquisition Price	3,589 €/sqm
Expected Capex	-
Expected Capex	-
Total Investment	€39.25M
Total Investment	3,589 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON





7 CADENZA

Vía de los Poblados 7, Madrid



EL ACTIVO

Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece las cualidades de grandes superficies (aproximadamente 2.800 m² por planta) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de Clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante que suman aproximadamente 14.302 m² más dos plantas de sótano que albergan 215 plazas de aparcamiento (21 de ellas previstas para coches eléctricos). La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad y de una potencial señalización corporativa. Con el fin de aumentar el bienestar de los inquilinos, se están mejorando las zonas comunes y la calidad de los espacios interiores, implementando medidas para ahorrar energía, reducir las emisiones de CO₂ y los consumos de suministros y trabajando en el paisajismo de las zonas exteriores. Las obras incluyen una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones y la creación de un atrio en el centro de la planta. Estas dos intervenciones suponen un aumento neto de la SBA del edificio y una mejora significativa de la luz natural. Se ha creado un nuevo vestíbulo y se prestará especial atención a los jardines. El proyecto de renovación ha sido diseñado por el Estudio Lamela y se espera que reciba las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y WELL Health & Safety.

UBICACIÓN

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

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Campo de las Naciones

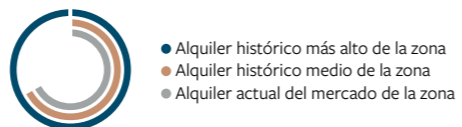
SBA
14.302 m²

PLAZAS DE PARKING
215 (21 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	30/12/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	37,7 M€
Precio neto de adquisición	2.639 €/m ²
Capex esperado	10,5 M€
Capex esperado	734 €/m ²
Inversión Total	48,2 M€
Inversión Total	3.373 €/m ²
Rentabilidad	≈6%

COMPARATIVA DE RENTAS



7 CADENZA

Vía de los Poblados 7, Madrid



THE PROPERTY

Originally designed as a data processing centre, this Grade A office building offers large floorplates (approximately 2,800 sqm) with excellent floor to ceiling height. The property comprises five above-ground floors, with a total area of approximately 14,302 sqm and two basement floors accommodating 215 parking spaces, 21 of which are due to be fitted with electric vehicle charging points as part of the property upgrade. The property benefits from excellent visibility, ideal for corporate signage. In order to enhance occupier well-being, the communal areas and the quality of the interior spaces are being improved, energy-saving measures are being implemented, CO₂ emissions and utility consumption are being reduced and the outdoor areas are being landscaped. The upgrade includes a new three-level curtain wall façade and a central atrium is being added, which once complete will increase the property's GLA and significantly improve the amount of natural light entering the building. The renovation project – designed by Estudio Lamela – includes a new lobby and pays particular attention to the gardens. The project is expected to receive LEED Gold, WELL Platinum, and WELL Health & Safety certifications.

LOCATION

The property is located in the Campo de las Naciones area, historically considered Madrid's most consolidated and attractive office market and strategically located between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located a few minutes' walk away. The complex benefits from very good access to the following main motorways: M-40, M-11, A-1, A-2 and R-2. It also boasts excellent visibility, ideal for corporate signage.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Campo de las Naciones

GLA
14,302 sqm

PARKING SPACES
215 (21 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	30/12/2019
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€37.7M
Net Acquisition Price	2,639 €/sqm
Expected Capex	€10.5M
Expected Capex	734 €/sqm
Total Investment	€48.2M
Total Investment	3,373 €/sqm
Yield on Cost	≈6%

RENTAL COMPARISON





8 DUNE

Avenida de Manteras 28, Madrid



EL ACTIVO

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas independiente constará de seis plantas sobre rasante, con un total aproximado de 12.000 m², y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento (30 dotadas con cargadores para vehículos eléctricos). El diseño ofrece las cualidades de un espacio de Clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas (aproximadamente 2.000 m² por planta) y buena altura de suelo a techo. Con el fin de fomentar la satisfacción y productividad de los inquilinos, Árima ha hecho lo necesario para que el activo cuente con zonas comunes de gran potencial. La reforma añadirá una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja. El edificio se construirá bajo la calificación urbanística de Servicios Empresariales, que acoge actividades tecnológicas y la gran mayoría de actividades de oficinas. Se espera recibir las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health & Safety.

UBICACIÓN

Excelente ubicación en la prometedora zona de Manteras, la extensión norte del CBD de Madrid. Está muy bien comunicado con el resto de la ciudad por su proximidad al Paseo de la Castellana. También está estratégicamente situado cerca del aeropuerto de Madrid Barajas a pocos minutos de distancia con buenas conexiones tanto por transporte público como privado (A1, M11, M30 y M40). El edificio se encuentra a escasos metros de la estación de metro Virgen del Cortijo y de la estación de Cercanías de Fuente de la Mora. La zona cuenta con una amplia oferta de servicios, y es sede de varias entidades públicas, además de conocidas empresas tecnológicas e industriales.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Las Tablas/Manteras

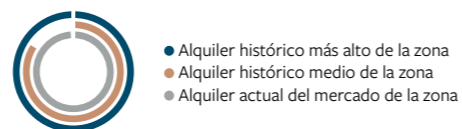
SBA
12.000 m²

PLAZAS DE PARKING
241 (30 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	11/06/2020
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	15,8 M€
Precio neto de adquisición	1.313 €/m ²
Capex esperado	23,2 M€
Capex esperado	1.933 €/m ²
Inversión Total	38,9 M€
Inversión Total	3.246 €/m ²
Rentabilidad	>7%

COMPARATIVA DE RENTAS



8 DUNE

Avenida de Manteras 28, Madrid



THE PROPERTY

Based on the design proposal by the renowned Spanish architect Carlos Rubio, this free-standing office building will comprise six above-ground floors totalling approximately 12,000 sqm, and two basement floors with 241 parking spaces, 30 of which will be equipped with electric vehicle charging points once the refurbishment is complete. The Grade A design offers large, bright, column-free, flexible floorplates (approximately 2,000 sqm per floor) and good floor-to-ceiling height. Considering that bright and airy open spaces and the possibility of accessing outdoor areas help improve tenant satisfaction and productivity, Árima has ensured the property's new-look communal areas, which will be significantly upgraded as part of the refurbishment, will do just that. The upgrade will also see the addition of a generous rooftop terrace and extensive landscaped areas on the ground floor. The complex will be built in line with the Business Services zoning classification, which accommodates technological and most office activities. It is expected to receive LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications.

LOCATION

Excellent location in the up-and-coming area of Manteras, the northern extension of Madrid's CBD. Its proximity to the Paseo de la Castellana means it is very well connected to the rest of the city and also strategically located in terms of reaching Madrid Barajas airport – just a few minutes away with both good public and private transport connections (A-1, M-11, M-30, and M-40). The building is just metres from the metro station 'Virgen del Cortijo' and the regional 'Fuente de la Mora' train station. The area has a wide range of services and is home to several public entities, as well as being a hub for tech and industrial-based companies.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Las Tablas/Manteras

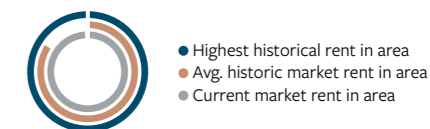
GLA
12,000 sqm

PARKING SPACES
241 (30 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	11/06/2020
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€15.8M
Net Acquisition Price	1,313 €/sqm
Expected Capex	€23.2M
Expected Capex	1,933 €/sqm
Total Investment	€38.9M
Total Investment	3,246 €/sqm
Yield on Cost	>7%

RENTAL COMPARISON





9 GUADALIX

Ctra. A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix, Madrid

74

EL ACTIVO

Almacén logístico de frío con acceso directo y fachada orientada a la autopista A-1 al norte de Madrid. Las instalaciones fueron construidas por Gazeley como proyecto llave en mano para el actual inquilino Eroski, que las utiliza como centro estratégico de distribución de productos frescos. Consta de unos 25,700 m² de zonas de almacenamiento de frío y congelado y un espacio dedicado a oficinas de 1.220 m². Tiene 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5 m. Tras analizar formas de mejorar la eficiencia energética del edificio se ha llevado a cabo el proceso de licitación de las mismas y estamos en negociaciones finales con un contrato general para realizar las obras, que incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento en determinadas zonas de la nave. En unas instalaciones frías, estos cambios tendrán un impacto significativo en el consumo de energía.

UBICACIÓN

La nave está situada en el kilómetro 32 de la autopista A-1 que conduce hacia el País Vasco y Francia. Está situada a unos 30 minutos del centro de Madrid, a 11 km del eje de la A-1 con la autopista M-50 facilitando las conexiones con otras carreteras nacionales. Comparte esta ubicación con empresas como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola y Mitsubishi.

TIPO DE ACTIVO
Logística

UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo

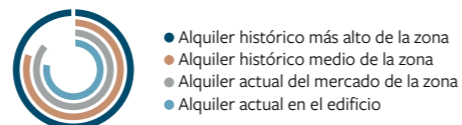
SBA
25.694 m²

MUELLES DE CARGA
29

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	12/04/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquilar
Precio neto de adquisición	16,4 M€
Precio neto de adquisición	638 €/m ²
Capex esperado	3 M€
Capex esperado	117 €/m ²
Inversión Total	19,4 M€
Inversión Total	755 €/m ²
Rentabilidad	≈10%

COMPARATIVA DE RENTAS



9 GUADALIX

Ctra. A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix, Madrid

THE PROPERTY

Cold storage logistics facility with direct access to and fronting onto the A-1 motorway to the north of Madrid. The warehouse was built by Gazeley as a turnkey project for the current occupier, Eroski, which uses the facility as a strategic distribution centre for its fresh produce. It comprises circa 25,700 sqm of space for the storage of refrigerated and frozen products and 1,220 sqm of office space. It features 29 loading docks and has a clear height of 9.5m. After carrying out an in-depth analysis on how to improve the facility's energy efficiency and launching a tender process for implementing our proposed improvements, we are currently in the final stages of negotiation for the contract to carry out the works. This would include installing photovoltaic panels, LED lighting, upgrading condensers and compressors and improving the insulation of certain areas in the warehouse. These changes will have a significant impact on energy consumption in a cold storage facility such as this.

LOCATION

The warehouse is located at kilometre 32 of the A-1 motorway that connects Madrid with the Basque Country and France. It is located around 30 minutes from the centre of Madrid and 11 km from where the A-1 meets the M-50, meaning it is easily accessed via other national roads. Other companies operating out of this site include Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola, and Mitsubishi.

ASSET TYPE
Logistics

LOCATION
Madrid 2nd Ring

GLA
25,694 sqm

LOADING BAYS
29

KEY FACTS

Acquisition Date	12/04/2019
Value-add Strategy	Re-gearing
Net Acquisition Price	€16.4M
Net Acquisition Price	638 €/sqm
Expected Capex	€3M
Expected Capex	117 €/sqm
Total Investment	€19.4M
Total Investment	755 €/sqm
Yield on Cost	≈10%

RENTAL COMPARISON



75

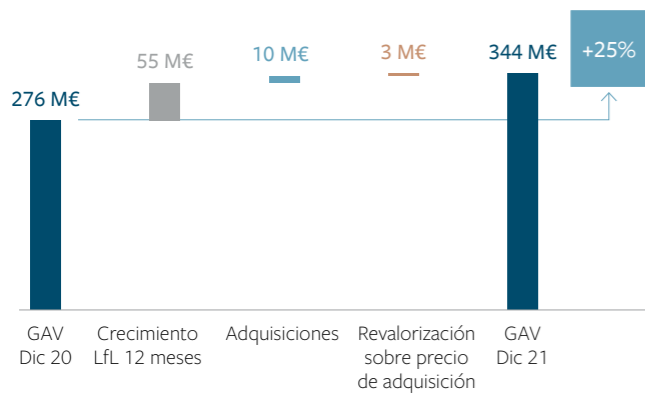
Valoración

Portfolio valuation



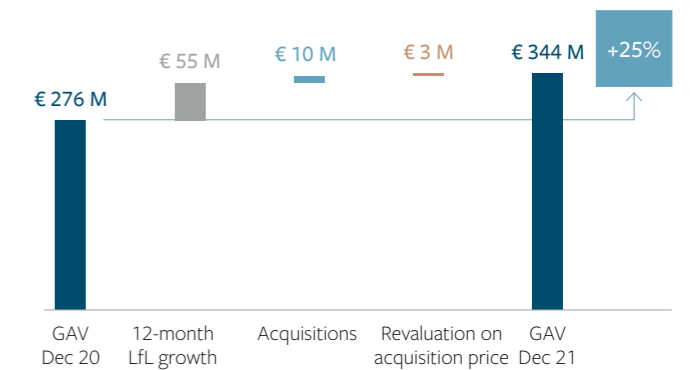
Durante el año 2021, Árima ha llevado a cabo grandes avances en su cartera, consolidando un sólido crecimiento del valor de sus edificios. Gracias a la gestión activa y los disciplinados criterios de inversión, el porfolio de la Compañía ha logrado alcanzar los 344 millones de euros, experimentado un crecimiento del 20% en términos comparables durante los últimos 12 meses.

Esta importante revalorización de 58 millones se apoya en las distintas operaciones realizadas durante el ejercicio, reconociendo la intensa gestión del equipo y la buena colaboración con todas las personas implicadas en el día a día de la Compañía.



Árima's portfolio performed exceptionally well in 2021, securing solid value uplift across all of its assets. Thanks to its active management strategy and disciplined investment criteria, the Company successfully raised the value of its portfolio to €344 million, up 20% on a like-for-like basis.

This €58 million LfL uplift is largely a result of the various transactions carried out during the year, and serves as testament to the team's exceptional management and excellent coordination with everyone involved in the Company's day-to-day operations.



OFICINAS

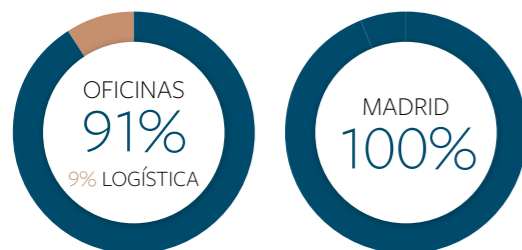
Árma cuenta a 31 de diciembre de 2021 con una cartera de oficinas de 74.204 m² y 1.259 plazas de aparcamiento. El buen desempeño de los edificios en explotación, junto al positivo avance de las obras y las operaciones estratégicas del año, contribuyen a que el porfolio alcance un valor de 314 millones de euros a cierre del ejercicio. Esto supone un crecimiento en términos comparables del 19%, durante los últimos 12 meses.

El progreso de las obras de reforma en curso en 4 de los edificios –que suponen 40.000 m² de la superficie alquilable total– a lo largo del ejercicio, y la aproximación a la fecha de finalización en varios de los proyectos se ha cristalizado positivamente en la valoración.

Asimismo, la firma del alquiler del 100% de edificio Habana como sede corporativa de una importante firma, antes de la finalización de las obras, ha confirmado lo acertado de la estrategia de la Compañía, al apostar por edificios sostenibles y con los más altos estándares de calidad, atendiendo a la demanda actual.

Adicionalmente, durante los últimos meses del 2021 el equipo ha completado con éxito la compleja adquisición de dos activos colindantes al edificio situado en Pradillo 54, que fue adquirido en octubre de 2020. Esta operación, permitirá aumentar la superficie edificable hasta alcanzar los 12.000 m², creando un proyecto con un importante potencial en una de las zonas de oficinas al alza de Madrid, muy cerca de su centro de negocios.

▼ Valor bruto de los activos por sector y ubicación



LOGÍSTICO

La revalorización del activo logístico de la cartera ha sido del 29% en términos comparables respecto al mismo período del año anterior, lo que sitúa su valor en 30 millones de euros.

La nave, de 25.694 m² y 29 muelles de carga, está inmersa en un proceso de modernización de instalaciones para hacerla más sostenible, minimizando la huella de carbono a través del uso de energías renovables y de mejoras de la eficiencia.

Todo ello contribuye a la creación de valor, a través de una estrategia claramente marcada por objetivos de sostenibilidad.

	Tipo de activo		
	Oficinas	Logístico	Total
Activos	8	1	9
SBA (m ²)	74.204	25.694	99.898
Plazas aparcamiento (uds.)	1.259	0	1.259
Precio neto de compra (M€)	212,5	16,4	228,9
Precio de adquisición (€/m ²)	2.864	638	n.a.
Valor de mercado (M€)	313,7	29,9	343,6
LTV Bruto	30,4%	31,3%	30,4%

La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory, bajo hipótesis de precios de mercado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, siguiendo los estándares recogidos en el Red Book de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

OFFICES

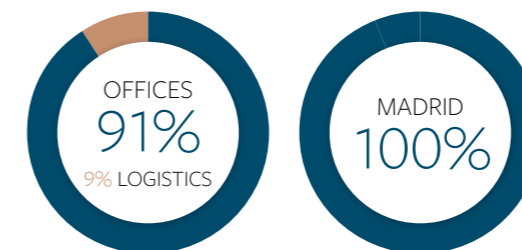
At 31 December 2021, Árma's office portfolio stood at 74,204 sqm and 1,259 parking spaces. The excellent performance of the income-producing buildings, together with the positive progress of the Company's refurbishment works and the strategic operations carried out throughout the year, all played a part in taking the value of the office portfolio up to €253 million at year-end. This equates to 19% growth in like-for-like terms and underlines the success of the Company's strategy.

The valuation takes account of the progress made throughout the year in the refurbishment works underway at four properties – accounting for 40,000 sqm of the portfolio's gross lettable area – and their impending completion in several cases.

The Company's strategy to meet current demand by offering sustainable buildings that guarantee the highest standards of quality was also reaffirmed by the signing of a lease to pre-let 100% of the Habana building as the corporate headquarters of a leading company before the completion of refurbishment works.

During the last few months of 2021, the team also successfully completed the complex acquisition of two assets adjacent to the building located at Pradillo, 54 – acquired in October 2020. This acquisition will increase the buildable area to 12,000 sqm, creating a high-potential project in one of Madrid's up-and-coming office areas, on the edge of the CBD.

▼ GAV by sector and location



LOGISTICS

The portfolio's logistics asset achieved a value uplift of 29% on a like-for-like basis compared to the same period in 2020, bringing its value to €30 million.

The 25,694 sqm warehouse, complete with 29 loading docks, is currently being upgraded to modernise its facilities and make them more sustainable, minimising its carbon footprint via the use of renewable energy and other efficiency improvements.

All this helps to drive value creation via a strategy clearly shaped by sustainability objectives.

	Asset type		
	Office	Logistics	Total
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	74,204	25,694	99,898
Parking spaces	1,259	0	1,259
Net acquisition price (€M)	212.5	16.4	228.9
Acquisition price (€/sqm)	2,864	638	n.a.
Market value (€M)	313.7	29.9	343.6
Gross LTV	30.4%	31.3%	30.4%

The portfolio was valued by CBRE under the assumption of market prices as at 31 December 2020 and 2021 in line with the standards set out in the RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) Red Book.