

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2025

INFORME ANUAL  
ANNUAL REPORT





2025

INFORME ANUAL  
ANNUAL REPORT

## 1

## Carta del Consejero Delegado Letter from the Chief Executive Officer

Carta del Consejero Delegado.....	10
Letter from the Chief Executive Officer.....	11

## 2

## Panorámica At a Glance

El año en cifras.....	14
Highlights.....	15
Recorrido Anual.....	18
The year at a glance.....	19

## 3

## La Compañía Our Company

Plan estratégico.....	24
Strategic plan.....	25
Equipo directivo.....	28
Management team.....	29
Estructura societaria.....	34
Corporate structure.....	35

## 4

## Cartera de Activos Property Portfolio

Introducción.....	42
Introduction.....	43
Cartera de activos.....	44
Property portfolio.....	45
Gestión activa.....	116
Active asset management.....	117
Valoración.....	124
Valuation.....	125

## 5

## Ejercicio 2025 2025 Full year

Entorno.....	128
Market climate.....	129
Nuestros resultados financieros.....	138
Our financial results.....	139
EPRA <i>reporting</i> financiero.....	142
EPRA financial reporting.....	143

## 6

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

Análisis de la materialidad.....	152
Materiality analysis.....	153
Objetivos ESG.....	156
ESG objectives.....	157
Gestión medioambiental.....	160
Environmental management.....	161
Acción social.....	164
Social impact.....	165
Gobierno corporativo.....	184
Corporate governance.....	185
Indicadores clave.....	210
Key indicators.....	211

## 7

## Gestión de riesgos Risk management

Gestión de riesgos.....	216
Risk management.....	217

## 8

## Indicadores de sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR.....	222
EPRA sBPR Indicators.....	223
Desempeño ambiental y energético.....	226
Environmental and energy performance.....	227
Contenidos EPRA sBPR en este informe.....	256
EPRA sBPR content in this report.....	257

## A

## Apéndice Appendix

Informe de revisión independiente.....	264
Independent review report.....	265

## > Advertencia legal

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

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

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

este documento no implica ninguna oferta de compra o venta o una oferta de intercambio de valores o una solicitud de voto o autorización en cualquier otra jurisdicción. La entrega de este documento dentro de otras jurisdicciones puede estar prohibida. En consecuencia, los destinatarios de este documento o aquellas personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones. La aceptación de este documento implica la aceptación de las restricciones y advertencias anteriores. Todo lo anterior se tendrá en cuenta respecto de aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o emitir opiniones en relación con los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a dichas personas o entidades a consultar toda la documentación e información pública de la Sociedad registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por cualesquiera daños o pérdidas derivados de la utilización de este documento o de su contenido.

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

El presente documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe entenderse junto con, toda la información pública disponible. Toda persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y a su propio juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, tras haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no únicamente sobre la base de esta presentación. Mediante la entrega de esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún tipo de asesoramiento, recomendación de compra o venta, o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad.

## > Disclaimer

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

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

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

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

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

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



# 1

## Carta del Consejero Delegado Letter from the Chief Executive Officer

Carta del Consejero Delegado  
Letter from the Chief Executive Officer

## > Carta del Consejero Delegado

Estimados accionistas,

Me dirijo a ustedes para compartir los resultados del ejercicio 2025, un año de acción y resultados en el que hemos consolidado un nuevo impulso estratégico caracterizado por la optimización de nuestra cartera y por una gestión orientada a resultados tangibles, que refuerza nuestra plena confianza en la capacidad de Árima para generar valor y retribuir al accionista de manera sostenida.

Este ejercicio ha estado marcado por la fusión inversa con JSS Real Estate SOCIMI, un hito corporativo de gran relevancia que ha fortalecido nuestra capacidad operativa en torno a una cartera unificada valorada en 564 millones de euros que combina activos estabilizados y proyectos de valor añadido en ubicaciones estratégicas de Madrid, donde el interés del inversor aumenta de forma progresiva.

Esta integración y sus efectos han supuesto un punto de inflexión en términos operativos y de optimización de capital, por lo que hemos cerrado el ejercicio con unos ingresos brutos anualizados de 30 millones de euros y un EBITDA recurrente de 18,5 millones de euros, más de nueve veces superior al de 2024. Más allá de las cifras operativas, el valor neto de los activos tangibles (EPRA NTA) se ha situado en 13,4 euros por acción, un indicador especialmente relevante para el accionista, pues refleja el valor real de la cartera.

En cuanto a nuestra estrategia de inversión, está centrada en un segmento donde la demanda de producto de calidad supera la oferta disponible. Prueba de ello es nuestra posición privilegiada, avalada por una ocupación del 90% de nuestros activos. Durante este ejercicio hemos arrendado la totalidad de "Dune", previa terminación de su construcción, y hemos concluido la exitosa rotación de "Habana" y "Ríos Rosas" con una prima sobre su valoración de mercado, confirmando así el acertado criterio inversor de Árima.



Árima afronta los próximos años con la ambición y el rigor necesarios para fortalecer la estrategia trazada y reafirmar nuestro compromiso con la creación de valor y con la retribución sostenida al accionista

Todo lo anterior se acompaña con nuestro firme compromiso por la sostenibilidad y con la creación de un impacto social real. Como detalla el Informe Anual de Sostenibilidad, el desempeño ESG de Árima ha vuelto a ser reconocido en 2025, alcanzando una puntuación del 94% en el prestigioso estándar de referencia "GRESB" con la distinción de cinco estrellas y una posición líder dentro de las empresas cotizadas europeas del sector de oficinas. El Grupo ha vuelto a obtener la categoría "Oro" de EPRA, reflejo de nuestra apuesta por las mejores prácticas de transparencia en materia de sostenibilidad.

Para terminar, quiero trasladarles que Árima afronta los próximos años con la ambición y el rigor necesarios para fortalecer la estrategia trazada y reafirmar nuestro compromiso con la creación de valor y con la retribución sostenida al accionista. Y aprovecho esta ocasión para expresarles mi agradecimiento por su confianza en la gestión realizada.

Reciban un cordial saludo,

**José María Rodríguez-Ponga Linares**  
Consejero Delegado y Presidente Ejecutivo  
del Consejo de Administración de Árima Real Estate

## > Letter from the Chief Executive Officer

Dear Shareholders,

I would like to share with you the results for the 2025 financial year –one defined by action and delivery– in which we have consolidated a new strategic momentum characterized by the optimization of our portfolio and a management approach focused on tangible outcomes, reinforcing our full confidence in Árima's ability to generate value and deliver sustainable shareholder returns.

This year has been marked by the reverse merger with JSS Real Estate SOCIMI, a highly significant corporate milestone that has strengthened our operational capacity around a unified portfolio valued at €564 million, combining stabilized assets and value-add projects in strategic locations in Madrid, where investor interest grows progressively.

This integration and its effects have signalled a turning point in operational terms and capital optimization. We closed the year with an annualized gross rental income of €30 million and recurring EBITDA of €18.5 million – more than nine times higher than in 2024. Beyond operating figures, the EPRA Net Tangible Asset value (EPRA NTA) stood at €13.4 per share, a particularly relevant indicator for shareholders, as it reflects the real value of the portfolio.

Our investment strategy is focused on a segment where demand for high-quality assets exceeds available supply. This is evidenced by our strong positioning, supported by a 90% occupancy rate across our portfolio. Over the course of the year, we have demonstrated Árima's sound investment criteria through the pre-letting of the entire Dune building –prior to the completion of the construction works– and the successfully rotation of Habana and Ríos Rosas at premiums to their market value.



Árima faces the coming years with the ambition and rigor required to strengthen its strategy and reaffirm its commitment to value creation and sustained shareholder returns

All of the above is accompanied by our firm commitment to sustainability and the creation of real social impact. As detailed in the Annual Sustainability Report, Árima's ESG performance was once again recognized in 2025, achieving a score of 94% in the prestigious GRESB benchmark, with a five-star distinction and a leading position among listed European office companies. The Group has also once again obtained EPRA's "Gold" award, reflecting our commitment to best practices in sustainability transparency.

Finally, I would like to convey that Árima faces the coming years with the ambition and rigor required to strengthen its strategy and reaffirm its commitment to value creation and sustained shareholder returns. I would also like to take this opportunity to express my gratitude for your trust in our management.

Yours sincerely,

**José María Rodríguez-Ponga Linares**  
Chief Executive Officer and Executive Chairman  
of the Board of Directors of Árima Real Estate

# 2

## Panorámica At a Glance

El año en cifras  
Highlights  
Recorrido Anual  
The year at a glance

14  
15  
18  
19

## > El año en cifras



**INTEGRACIÓN FINALIZADA CON ÉXITO**



**Fusión**  
con JSS Real Estate completada<sup>1</sup>

**+175.000 m<sup>2</sup>**  
Cartera agregada

**60%**  
Reducción gastos de estructura



**CARTERA EQUILIBRADA**



**564M€**  
Dic'25 GAV<sup>2</sup>  
+57% interanual

**13,4€/acc.**  
EPRA NTA  
+25% interanual

**40,7%**  
LTV neto



**DISCIPLINA FINANCIERA**



**8,4M€**  
Resultado neto  
+127% interanual

**18,5M€**  
EBITDA  
x9 interanual

**27,7M€**  
Cifra de negocio

(1) Los Estados Financieros Consolidados de 2024 no incluían a JSS Real Estate y sus sociedades dependientes; (2) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Valoraciones y Tasaciones (RICS) a 31 de diciembre 2025

## > Highlights



**REVERSE MERGER SUCCESSFULLY COMPLETED**



**Merger**  
with JSS Real Estate fulfilled<sup>1</sup>

**+175,000 sqm**  
Combined portfolio

**60%**  
Overhead expenses reduction



**BALANCED PORTFOLIO**



**€564m**  
Dec'25 GAV<sup>2</sup>  
+57% YoY

**€13.4/p.s.**  
EPRA NTA  
+25% YoY

**40.7%**  
Net LTV



**FINANCIAL DISCIPLINE**





**€8.4m**  
Net profit  
+127% YoY

**€18.5m**  
EBITDA  
x9 YoY


**€27,7m**  
Total revenue

(1) 2024 Consolidated Financial Statements did not include JSS Real Estate and its subsidiaries; (2) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory and Savills Valoraciones y Tasaciones (RICS) as of 31 December 2025.

 **GESTIÓN ACTIVA** > **90%** Ocupación<sup>1</sup> **+41.000 m<sup>2</sup>** Contratos firmados 32% como pre-alquiler **30M€** GRI<sup>2</sup> anualizado

 **ACTIVE MANAGEMENT** > **90%** Occupancy rate<sup>1</sup> **+41.000 sqm** Leases signed 32% as pre-letting **€30m** Annualised GRI<sup>2</sup>

 **CREACIÓN DE VALOR** > **72M€** Desinversiones **c.50%** Potencial de crecimiento<sup>3</sup> **+25.600 m<sup>2</sup>** Obras en curso

 **VALUE CREATION** > **€72m** Divestments **c.50%** Growth potential<sup>3</sup> **+25,600 sqm** Ongoing redevelopments

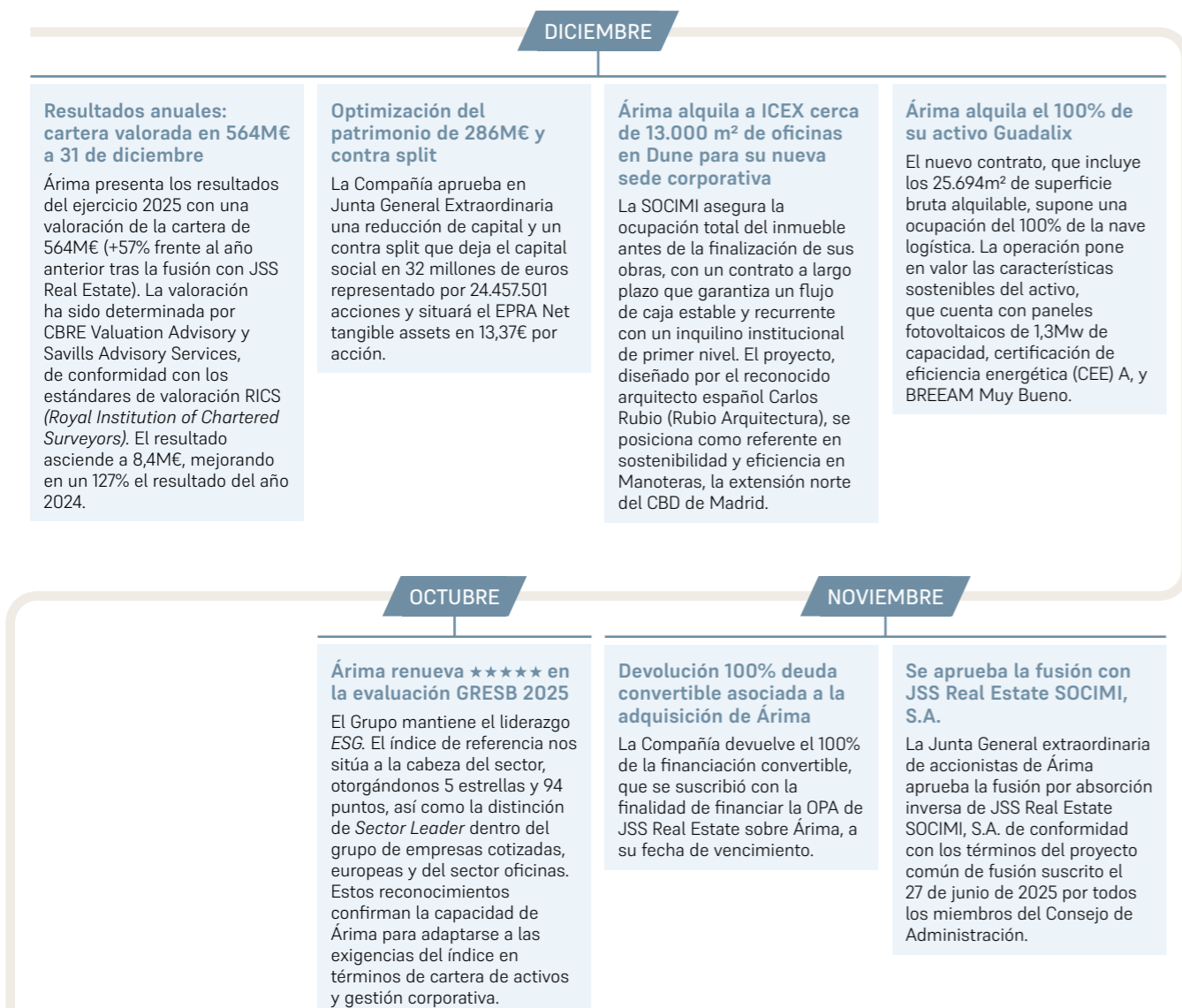
 **LIDERAZGO ESG** > **★★★★★ GRESB** Líder del sector oficinas **Gold** EPRA sBRP Máxima calificación **85%** LEED & BREEM certificado<sup>4</sup>

 **ESG LEADERSHIP** > **★★★★★ GRESB** Office sector leader **Gold** EPRA sBRP Highest rating **85%** LEED & BREEM certified<sup>4</sup>

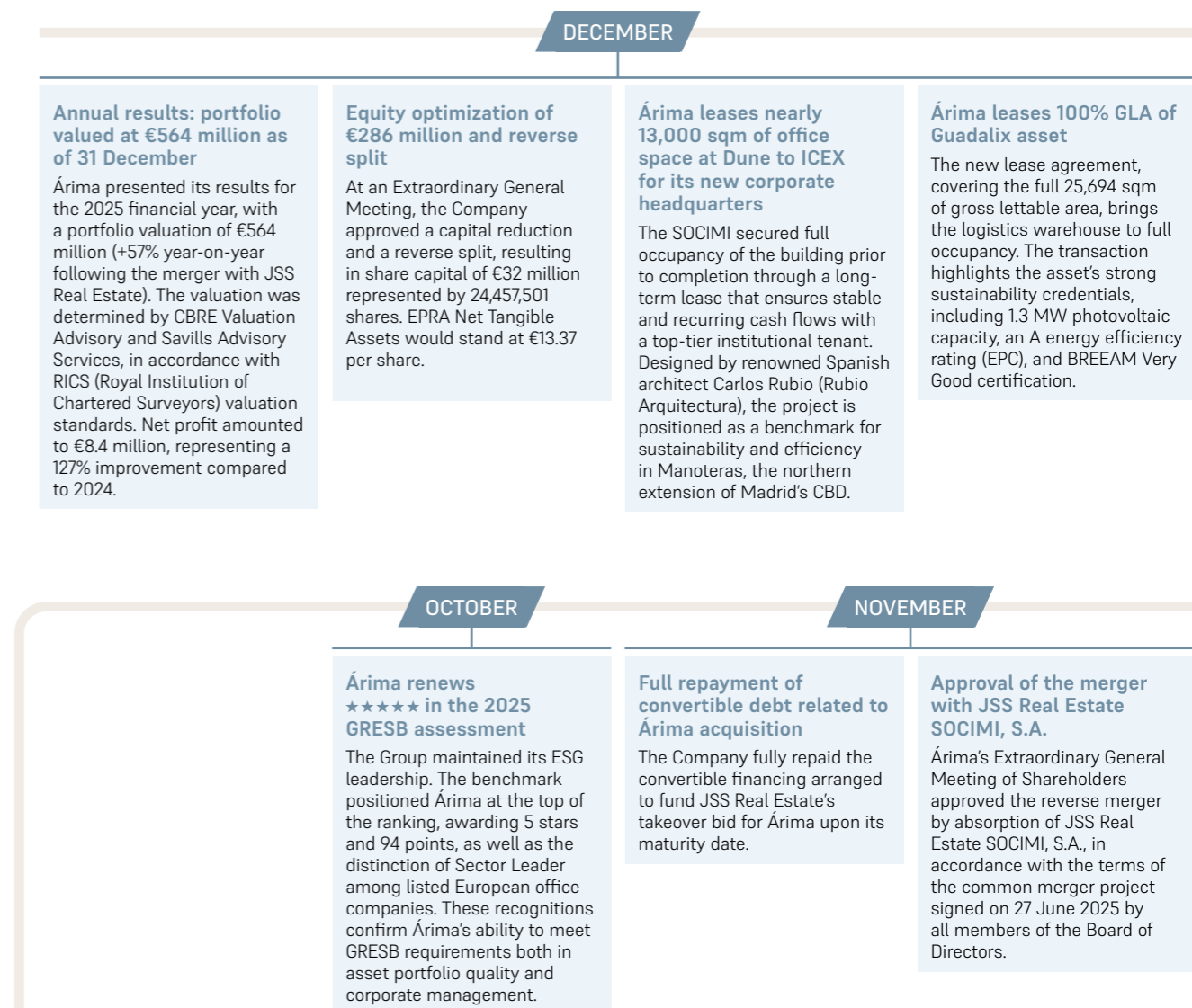
(1) Considerando la SBA de la cartera en operación. (2) Renta bruta por contrato anualizada, incluyendo la renta (caja) que corresponderá percibir una vez finalicen los periodos de carencia, generadas por las inversiones inmobiliarias a Dic'25, incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas (vendidos). (3) Previsión de crecimiento de los ingresos para 2027. (4) El 85% de la cartera en operación, considerando la SBA, cuenta con un certificado o está en proceso de recertificación a 31 de diciembre 2025.

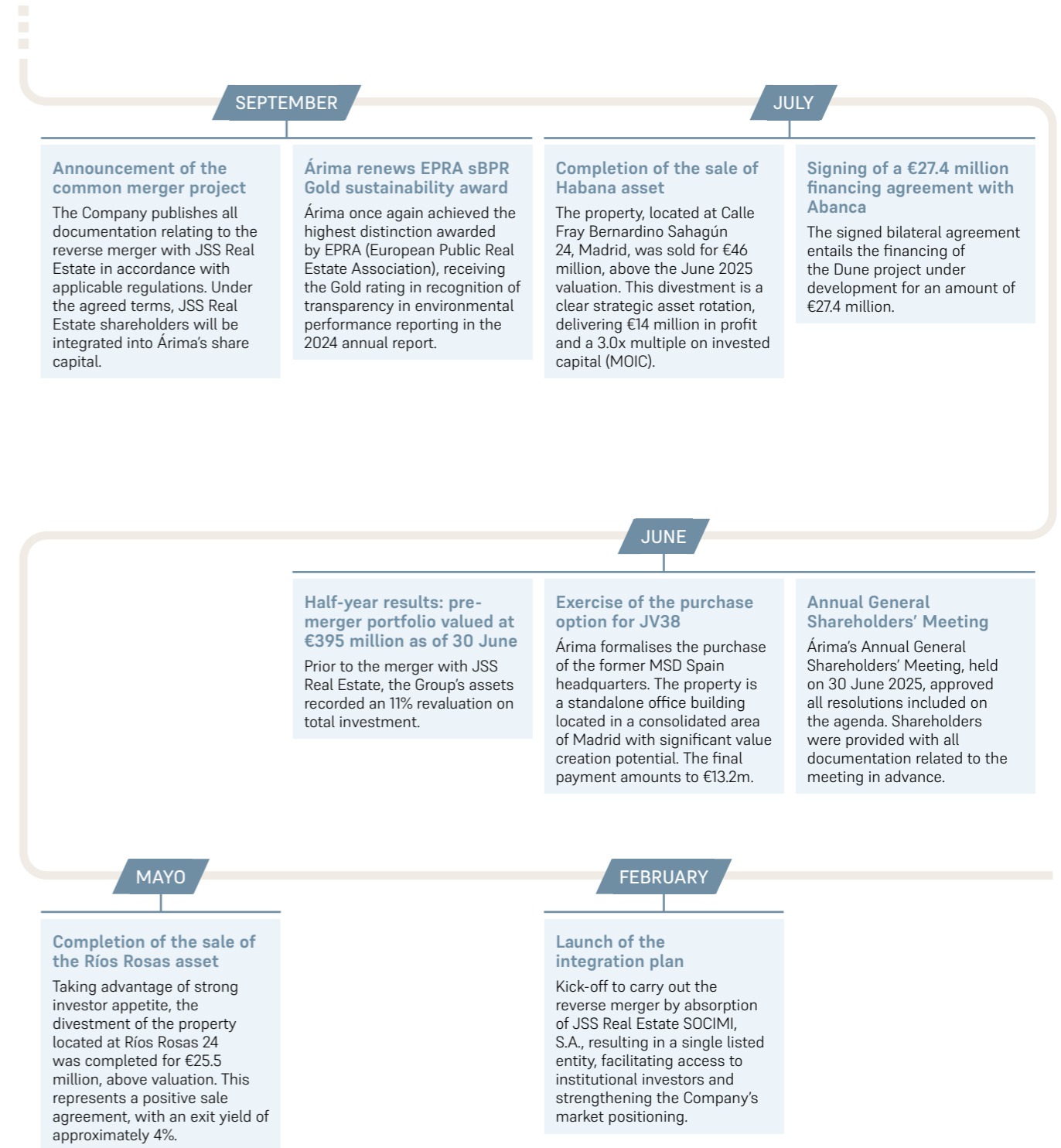
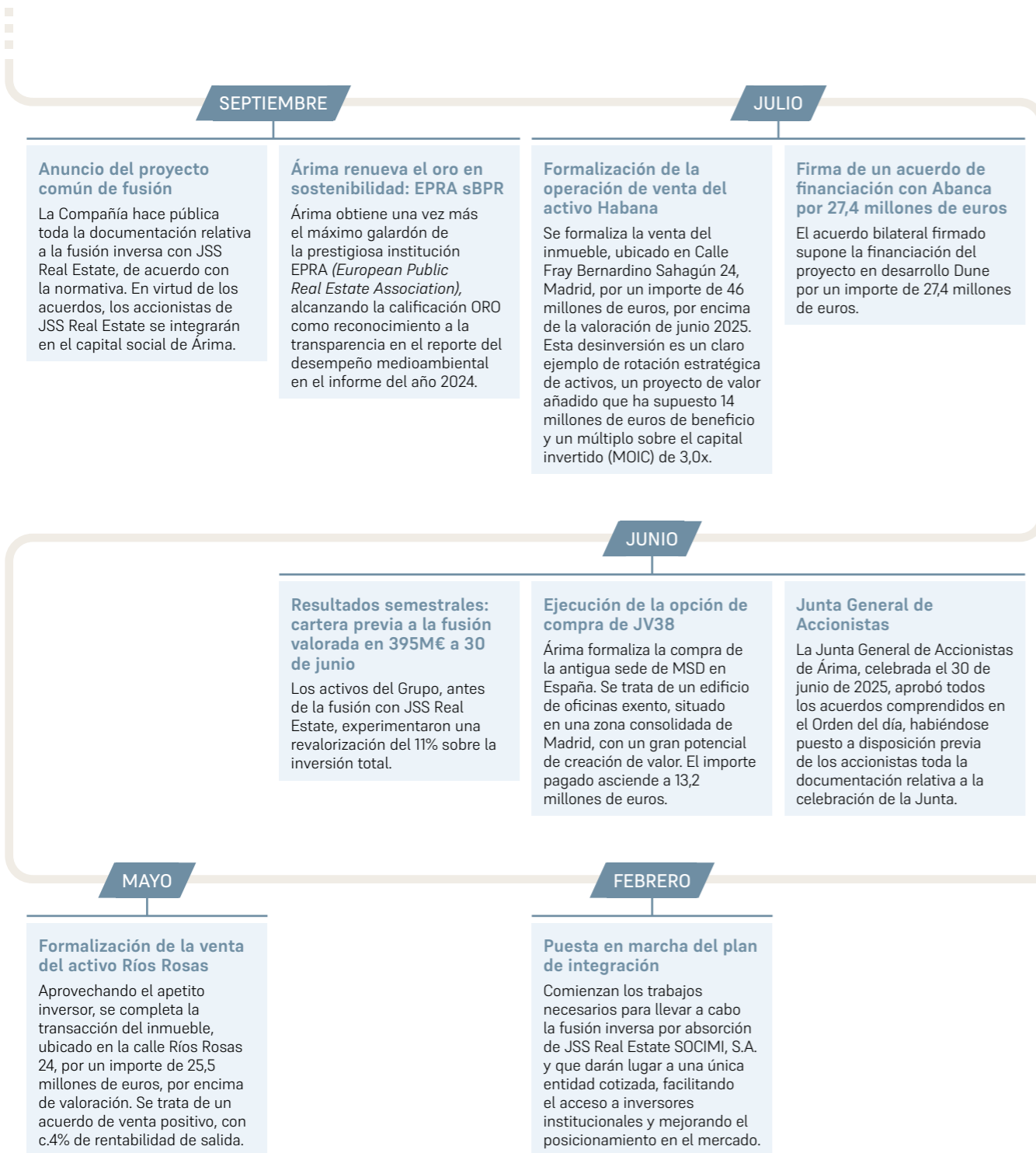
(1) Considering GLA of portfolio in operation. (2) Annualised passing rental income, including cash rent that will apply at the expiry of the rent free periods, generated by the investment properties portfolio as of Dec'25 – including Dune and excluding Habana and Ríos Rosas (sold). (3) Revenue growth forecast for 2027. (4) 85% of the portfolio in operation, considering GLA, is certified or going through the recertification process as of December 2025.

## > Recorrido Anual



## > The year at a glance







# 3

## La Compañía Our Company

Plan estratégico	24
Strategic plan	25
Equipo directivo	28
Management team	29
Estructura societaria	34
Corporate structure	35

## > Plan estratégico



Árma apoya su estrategia en las personas que conforman la Compañía: un equipo altamente experimentado, con probada experiencia para identificar en el mercado aquellos activos con verdadera capacidad para marcar la diferencia y aportar valor a la cartera.

La Compañía está focalizada en el mercado de oficinas de Madrid –dado el potencial que éste ofrece– sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados europeos, así como otras tipologías de activos, que puedan añadir atractivo al porfolio. El objetivo del equipo es asegurar la calidad de los edificios y el equilibrio de la cartera en su conjunto, velando por los intereses de los accionistas.

A través de una cartera de inversión equilibrada y con una perspectiva conservadora conseguimos un potencial de crecimiento sustancial que se valida con los contratos firmados hasta la fecha. La combinación de proyectos de valor añadido con activos estabilizados nos posiciona como una alternativa diferencial que combina flujos de caja estables con la rentabilidad adicional que ofrecen los proyectos transformadores gracias

a inversiones disciplinadas en ubicaciones estratégicas y operaciones fuera de mercado.

La sostenibilidad forma parte de nuestra naturaleza por lo que se encuentra integrada de manera transversal en toda la Compañía: en el diseño de los proyectos, la ejecución de las reformas, las políticas a nivel corporativo y la relación con nuestros grupos de interés relevantes y el entorno en que operamos.

Con este enfoque *ESG* holístico, los proyectos de rehabilitación se llevan a cabo con una rigurosa responsabilidad para garantizar activos que responden a las demandas del mercado actual.



## > Strategic plan



Árma's strategy is firmly underpinned by the people who make up the Company: a highly experienced team with a proven track record in identifying assets in the market with genuine potential to make a difference and add value to the portfolio.

The Company is primarily focused on the Madrid office market, given its strong potential, while continuing to assess selective opportunities in other European markets as well as alternative asset classes that may strengthen the attractiveness of the portfolio. The team's objective is to ensure the quality of the buildings and the overall balance of the portfolio, always safeguarding shareholders' interests.

Through a well-balanced investment portfolio and a conservative approach, we achieve substantial growth potential, supported by the lease contracts signed to date. The combination of value-added projects and stabilized assets positions Árma as a distinctive alternative, blending stable cash flows with the additional returns delivered by

transformational projects, driven by disciplined investments in strategic locations and off-market transactions.

Sustainability is in our nature and is therefore embedded transversally throughout the Company: in project design, refurbishment execution, corporate policies, and in our relationship with stakeholders and the environment in which we operate.

Under this holistic ESG approach, refurbishment projects are carried out with rigorous responsibility to ensure that assets meet current market demands..



Árma adquiere edificios de oficinas de Clase-A, o que tienen el potencial de serlo, evaluando a fondo las características técnicas y urbanísticas. De esta manera creamos espacios de trabajo de calidad, que contribuyan a incrementar el atractivo del mercado de oficinas y den respuesta a la demanda de compañías de primer nivel que buscan ofrecer a sus empleados lugares para desarrollar al máximo su potencial.

Con el objetivo de fidelizar a los inquilinos, trabajamos para crear proyectos innovadores y experiencias únicas en los espacios de trabajo que inspiren y reflejen la identidad corporativa de nuestros inquilinos. Con una arquitectura integrada y los mejores servicios y tecnología para que los inquilinos se sientan lo más a gusto posible ayudamos a retener el talento en nuestros inmuebles.

Para ello, el director responsable de cada edificio selecciona y coordina a un equipo de profesionales, consiguiendo impulsar al máximo el valor del edificio a través de una gestión activa, prestando atención tanto a la estética funcional como al confort y a la eficiencia.

Como parte de esta gestión, contamos con una serie de objetivos de desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo que reflejan nuestra estrategia y nos permiten medir nuestro impacto. Durante 2025 hemos continuado trabajando para alcanzar estos objetivos junto con los definidos en nuestra Estrategia de descarbonización, asegurando nuestra contribución a un futuro neutro en carbono que se cimienta sobre una hoja de ruta clara. Nos centramos tanto en edificios en explotación, buscando la forma de reducir sus emisiones y consumos, como llevando a cabo reformas responsables y sostenibles centradas en minimizar la huella de carbono y aumentar la circularidad.

Este compromiso a nivel corporativo ha quedado acreditado por prestigiosas instituciones internacionales, que otorgan a Árma sus más altas calificaciones en materia ESG, posicionándonos como una empresa líder en el sector.



Árma adquiere edificios de oficinas de Clase-A, o que tienen el potencial de serlo, evaluando a fondo las características técnicas y urbanísticas. De esta manera creamos espacios de trabajo de calidad, que contribuyan a incrementar el atractivo del mercado de oficinas y den respuesta a la demanda de compañías de primer nivel que buscan ofrecer a sus empleados lugares para desarrollar al máximo su potencial.

With the aim of fostering tenant loyalty, we develop innovative projects and unique workplace experiences that inspire and help our tenants to share their corporate identity. Through integrated architecture, best-in-class services and advanced technology, we create comfortable environments that help tenants attract and retain talent within our buildings.

To this end, the real estate director responsible for each asset selects and coordinates a dedicated team of professionals, maximizing the building's value through active management, with close attention to functional aesthetics, comfort and efficiency.

As part of this management approach, we have established a set of environmental, social and corporate governance performance objectives that reflect our strategy and enable us to measure our impact. During 2025, we continued to work towards achieving these objectives, together with those defined under our Decarbonisation Strategy, ensuring our contribution to a carbon-neutral future based on a clear roadmap. Our efforts focus both on operating assets –seeking to reduce emissions and consumption– and on implementing responsible and sustainable refurbishments aimed at minimizing the carbon footprint and increasing circularity.

This corporate-level commitment has been recognized by leading international institutions, which have awarded Árma their highest ESG ratings, positioning the Company as a sector leader.



## > Equipo directivo

El éxito de Árima radica en su equipo directivo, profesionales con una dilatada experiencia y un profundo conocimiento del mercado inmobiliario que trabajan para alcanzar los objetivos de la Compañía. Son los encargados de impulsar la mejor versión de Árima y adaptarla a las exigencias de sus grupos relevantes mediante la toma de decisiones óptimas, viables y sostenibles. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los usuarios y velar por la construcción de un entorno saludable y tecnológicamente avanzado.

Los miembros del equipo directivo acumulan una larga trayectoria en el sector que les dota de la capacidad demostrada para identificar oportunidades con gran potencial, así como para gestionar la cartera de manera óptima y asegurar espacios de trabajo que inspiren y fomenten el compromiso de los usuarios. Este equilibrio entre gestión activa de la cartera en operación y la apuesta por proyectos de gran valor añadido aportan a Árima las mejores herramientas para garantizar un rendimiento diferencial para el inversor.

El equipo se encarga de supervisar todas las fases de la cadena de valor, desde la identificación de los activos para inversión hasta la gestión de los mismos y su potencial reposicionamiento o mejora, siempre atendiendo a cuestiones como el cumplimiento normativo y la sostenibilidad. Todas estas actuaciones se llevan a cabo bajo el paraguas de supervisión del Consejo de Administración.

Esta supervisión se integra con unos férreos valores corporativos: el rigor, la transparencia y el compromiso rigen las actuaciones en el día a día y aseguran la mejor gestión de la Compañía minimizando los potenciales conflictos de interés y solventando cualquier imprevisto.



## > Management team

Árima's success is driven by its management team, a group of professionals with extensive experience and a deep understanding of the real estate market, who work consistently towards the achievement of the Company's strategic objectives. They are responsible for driving the best version of Árima and for adapting it to the expectations of its key stakeholders through the adoption of sound, feasible and sustainable decision-making. The ultimate aim is to create value for shareholders, deliver high-quality spaces for occupiers, and contribute to the development of a healthy and technologically advanced built environment.

Members of the management team bring a long-standing track record in the sector, which provides them with a proven ability to identify high-potential investment opportunities, optimally manage the portfolio and secure workspaces that inspire and foster user engagement. This balanced approach –combining active management of the operating portfolio with a clear focus on value-added projects– equips Árima with the tools required to deliver differentiated returns for investors.

The team oversees all stages of the value chain, from asset identification and acquisition to asset management and potential repositioning or enhancement, with due consideration given at all times to regulatory compliance and sustainability criteria. All of these activities are carried out under the supervision of the Board of Directors.

This governance framework is reinforced by strong corporate values: rigour, transparency and commitment guide day-to-day operations, ensuring best-in-class management of the Company, minimising potential conflicts of interest and effectively addressing any unforeseen challenges.



**José María  
Rodríguez-Ponga Linares**

CONSEJERO DELEGADO Y  
PRESIDENTE EJECUTIVO DEL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

José María Rodríguez-Ponga Linares es Presidente Ejecutivo y Consejero Delegado de Árima Real Estate, sociedad cotizada en la Bolsa española. Anteriormente pasó 10 años en Londres como Director de Inversiones en J. Safra Sarasin Asset Management, liderando transacciones complejas, adquisiciones y la estructuración de operaciones.

También ocupó el cargo de Presidente de JSS Real Estate, donde dirigió la salida a bolsa de la compañía. Desde esa plataforma, encabezó la exitosa oferta pública de adquisición mediante la cual Árima fue adquirida y, posteriormente, impulsó la fusión de ambas compañías, creando una SOCIMI líder en el mercado español centrada en oficinas. En Árima, el Sr. Rodríguez-Ponga dirige la estrategia, el gobierno corporativo y la ejecución del crecimiento de la compañía, así como las adquisiciones y la reposición de activos.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y miembro del Colegio de Abogados de Madrid.

**Fabio  
Alén Viani, MRICS**

DIRECTOR  
INMOBILIARIO

Fabio Alén Viani es uno de los directores inmobiliarios de la compañía desde su creación en 2018.

De 2001 a 2006 ejerció como gestor de fondos para Inversafei SA SGIC, y para Lloyds Investment España SGIC SA desde 2006 a 2007. Se unió a Hines en 2007 donde ejerció como analista, y como asociado de gestión de inversiones y activos hasta 2014. De 2014 a 2015, fue Director Inmobiliario de Rodex, y en 2015 se incorporó a Axiare como Director Inmobiliario, hasta 2018.

Es Licenciado en Empresariales con especialidad en Finanzas por la Universidad Complutense de Madrid y también ha cursado un programa sobre Análisis de riesgo e inversión en Project Finance en el Instituto de Estudios Bursátiles (IEB).

Fabio es Analista Financiero Europeo Certificado (CEFA) y miembro de la European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). Es miembro también de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**Pablo  
de Castro Cardo, MRICS**

DIRECTOR  
INMOBILIARIO

Pablo de Castro Cardo es Director Inmobiliario de la compañía desde el año 2020.

Desde 2012 trabajó en Carlton Group como analista de inversiones, después de desempeñar su labor como arquitecto en algunos estudios de arquitectura nacionales e internacionales. En 2014 se incorporó como analista en Axiare más tarde pasando a ocupar el cargo de Director Inmobiliario hasta la absorción de Axiare por Inmobiliaria Colonial en el año 2018. Desempeñó el cargo de Director Inmobiliario en Inmobiliaria Colonial hasta 2020, cuando pasó a incorporarse al equipo de Árima.

M. Arch. Arquitectura por la universidad Politécnica de Madrid, con especialidades en Construcción y Tecnología y en Organización y Gestión. Actualmente cursa el último año del grado de Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Nacional de Educación a Distancia y es profesor del Instituto de Empresa y del MDI (UPM) y es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

**José María  
Rodríguez-Ponga Linares**

CHIEF EXECUTIVE OFFICER  
AND EXECUTIVE CHAIRMAN  
OF THE BOARD OF DIRECTORS

José María Rodríguez-Ponga Linares currently serves as Executive Chairman and CEO of Árima Real Estate, listed on the Spanish Stock Exchange. Previously he spent 10 years in London as Investment Director at J. Safra Sarasin Asset Management, leading complex transactions, acquisitions and deal structuring.

He also served as Chairman of JSS Real Estate, where he led the company's IPO. From that platform, he directed the successful takeover bid through which Árima was acquired, and subsequently spearheaded the merger of both companies, generating the creation of a leading office-focused REIT in the Spanish market. In Árima, Mr. Rodríguez-Ponga drives the strategy, governance and execution of the company's growth, acquisitions and asset repositioning.

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

**Fabio  
Alén Viani, MRICS**

REAL ESTATE  
DIRECTOR

Fabio Alén Viani has been one of the Company's Real Estate Directors since it was first founded in 2018.

He worked as a hedge fund manager for Inversafei S.A. SGIC from 2001 to 2006 and then for Lloyds Investment Spain SGIC from 2006 to 2007. He joined Hines in 2007 where he worked as an analyst and an investment and asset management associate until 2014. In 2014 he was appointed Real Estate Director at Rodex where he worked for a year before joining Axiare in 2015 as a Real Estate Director and where he remained until 2018.

He holds a degree in Business Administration, specialising in Finance, from Madrid's Universidad de Complutense and has also completed a programme on Risk Analysis and Project Finance investment at the Instituto de Estudios Bursátiles (IEB).

Fabio is a Certified European Financial Analyst (CEFA) and a member of the European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). He is also a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**Pablo  
de Castro Cardo, MRICS**

REAL ESTATE  
DIRECTOR

Pablo de Castro Cardo has been one of the Company's Real Estate Directors since 2020.

He joined the Carlton Group as an investment analyst in 2012 after working as an architect for a number of national and international architecture firms. He joined Axiare in 2014 as an analyst, before becoming a Real Estate Director, a position he held until 2018 when Axiare was taken over by Inmobiliaria Colonial. He remained as a Real Estate Director at Inmobiliaria Colonial until 2020 when he joined Árima.

Pablo graduated in Architecture from Madrid's Universidad Politécnica, specialising in Construction, Technology, Organisation and Management. Currently, he is in the final year of his Business Administration and Management degree at the Universidad Nacional de Educación a Distancia. He is a lecturer at IE Business School and the MDI (UPM) and is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

**Chío Triviño Ríos**

DIRECTORA DE DESARROLLO CORPORATIVO

Chío Triviño Ríos es la Directora de Desarrollo Corporativo de Árima. Previamente formó parte del equipo financiero de Axiare Patrimonio, dónde desarrolló labores analíticas y de control. Posteriormente trabajó en el departamento de Desarrollo Corporativo en Inmobiliaria Colonial, formando parte del equipo que llevó a cabo la integración con Axiare tras su fusión en 2018, hasta su incorporación a Árima en 2020.

Licenciada en Economía por la Universidad de Málaga, cuenta también con un Máster en Finanzas corporativas y Auditoría de la Universidad Pontificia de Comillas, donde es profesora asociada de contabilidad y consolidación. También ha cursado un programa de valoración de empresas por el Instituto de Estudios Bursátiles (IEB) de Madrid y colabora con el Máster de Dirección Inmobiliaria de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM).

**José Alberto Espinosa Rueda**

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN

José Alberto Espinosa Rueda es Director de Administración de Árima. Desde 2006 trabajó en el grupo ALZA en el departamento financiero cuya sociedad matriz cotizaba en la bolsa de Barcelona desde el año 2007. En el año 2014 formó parte del equipo de Axiare Patrimonio desde el inicio de su andadura como SOCIMI dentro del departamento financiero como Manager de Contabilidad, posición que mantuvo hasta la absorción de Axiare por Inmobiliaria Colonial en 2018, año en el que se fundó Árima y se incorporó como Responsable de Impuestos y Recursos Humanos.

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, cuenta también con un Máster en Tributación y Asesoría Fiscal por el Centro de Estudios Financieros (CEF).

**Sebastián Suárez Vilardi**

DIRECTOR FINANCIERO

Sebastián Suárez Vilardi es el Director Financiero de Árima. Especializado en gestión financiera y gobierno corporativo, forma parte del equipo desde la constitución de la compañía en 2018, participando en su salida a Bolsa y posteriores ampliaciones de capital. Asimismo, ocupa el cargo de Compliance Officer desde 2019. Previamente, entre 2014 y 2018, formó parte del equipo de Axiare Patrimonio, enfocado en actividades de control financiero, financiaciones y cumplimiento. Antes de su incorporación a Axiare, trabajó seis años como auditor en PricewaterhouseCoopers Auditores (PwC), con especialización en el sector inmobiliario.

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid y Executive MBA por el IESE Business School, Universidad de Navarra.

**Chío Triviño Ríos**

CORPORATE DEVELOPMENT DIRECTOR

Chío Triviño Ríos serves as Corporate Development Director at Árima. She previously formed part of the finance team at Axiare Patrimonio, where she carried out analytical and control-related responsibilities. She later joined the Corporate Development department at Inmobiliaria Colonial, becoming part of the team that executed the integration with Axiare following their merger in 2018, before joining Árima in 2020.

She holds a degree in Economics from the University of Málaga and a Master's in Corporate Finance and Auditing from Universidad Pontificia de Comillas, where she also serves as an Associate Professor in Accounting and Consolidation. Additionally, she completed a Business Valuation program at the Instituto de Estudios Bursátiles (IEB) in Madrid and collaborates with the Master's in Real Estate Management at Universidad Politécnica de Madrid (UPM).

**José Alberto Espinosa Rueda**

DIRECTOR OF ADMINISTRATION

José Alberto Espinosa Rueda is the Director of Administration at Árima. From 2006, he worked in the finance department of the ALZA group, whose parent company was listed on the Barcelona Stock Exchange since 2007. In 2014, he joined the Axiare Patrimonio team from the beginning of its journey as a SOCIMI within the financial department as Accounting Manager, a position he maintained until the absorption of Axiare by Inmobiliaria Colonial in 2018, the year in which Árima was founded and he joined as Tax and Human Resources Manager.

He holds a degree in Economics and Business Administration from the Complutense University of Madrid, and also has a Master's degree in Taxation and Tax Consulting from the Center for Financial Studies (CEF).

**Sebastián Suárez Vilardi**

FINANCIAL DIRECTOR

Sebastián Suárez Vilardi is the Financial Director of Árima. Specialized in financial management and corporate governance, he has been part of the team since the company was founded in 2018, participating in its IPO and subsequent capital increases. He has also held the position of Compliance Officer since 2019. Previously, between 2014 and 2018, he was part of the Axiare Patrimonio team, focused on financial control, financing, and compliance. Before joining Axiare, he worked for six years as an auditor at PricewaterhouseCoopers Auditores (PwC), specializing in the real estate sector.

He holds a degree in Business Administration from Universidad Autónoma de Madrid and an Executive MBA from IESE Business School, Universidad de Navarra.

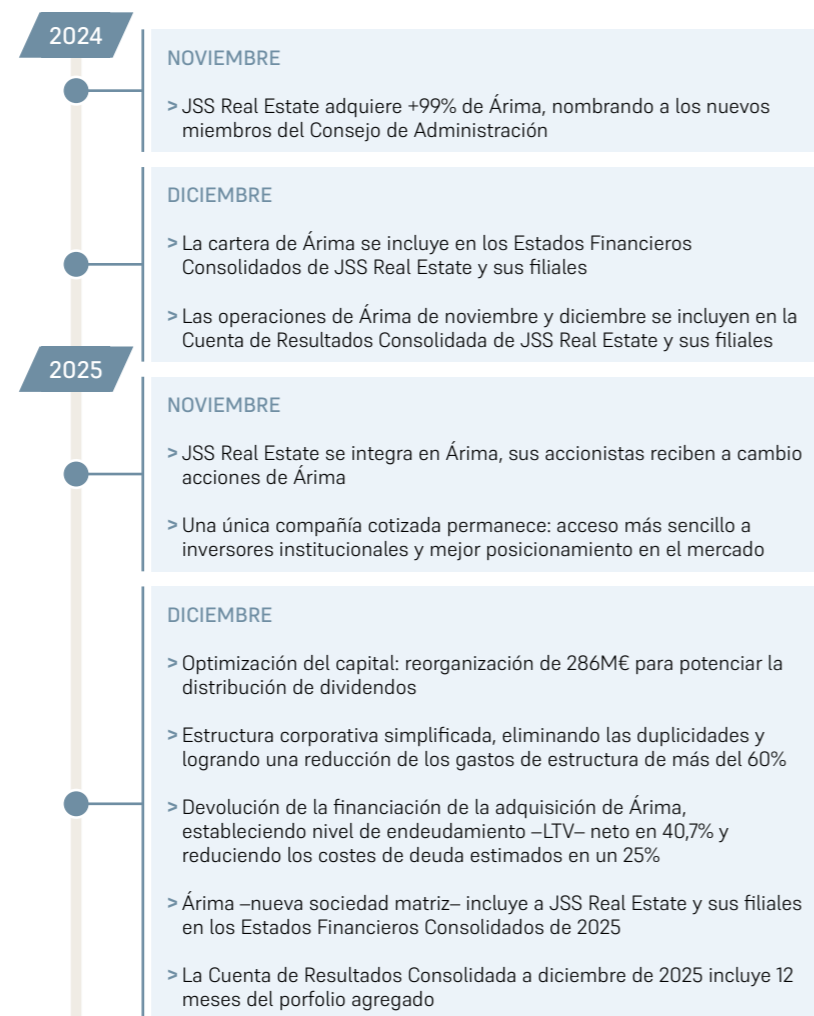
## > Estructura societaria

El ejercicio 2025 ha estado marcado por un profundo proceso de transformación estructural en el Grupo Árima. Tras la OPA de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. en 2024, dicha sociedad pasó a ostentar más del 99% del capital social de Árima. En este contexto, a comienzos de 2025 se inició un proceso de integración cuya finalidad era consolidar ambos grupos y dar lugar a una única compañía cotizada, con mayor escala, más robusta y con mejor posicionamiento en el mercado para facilitar el acceso a inversores institucionales.

Como resultado de esta simplificación de la estructura societaria, Árima gana eficiencia operativa, reduce costes recurrentes y elimina duplicidades organizativas, reforzando su capacidad para ejecutar la estrategia del Grupo.

Tras la aprobación del Consejo de Administración del Proyecto Común de Fusión en junio de 2025, así como su revisión por el experto independiente designado por el Registro Mercantil, las Juntas Generales de Accionistas de ambas compañías aprobaron en noviembre la fusión por absorción inversa de JSS Real Estate por Árima. Como consecuencia de esta operación, los accionistas de JSS Real Estate recibieron acciones de Árima, pasando a integrarse en su capital social, manteniéndose Árima como la sociedad cotizada resultante y como matriz del Grupo.

### OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN



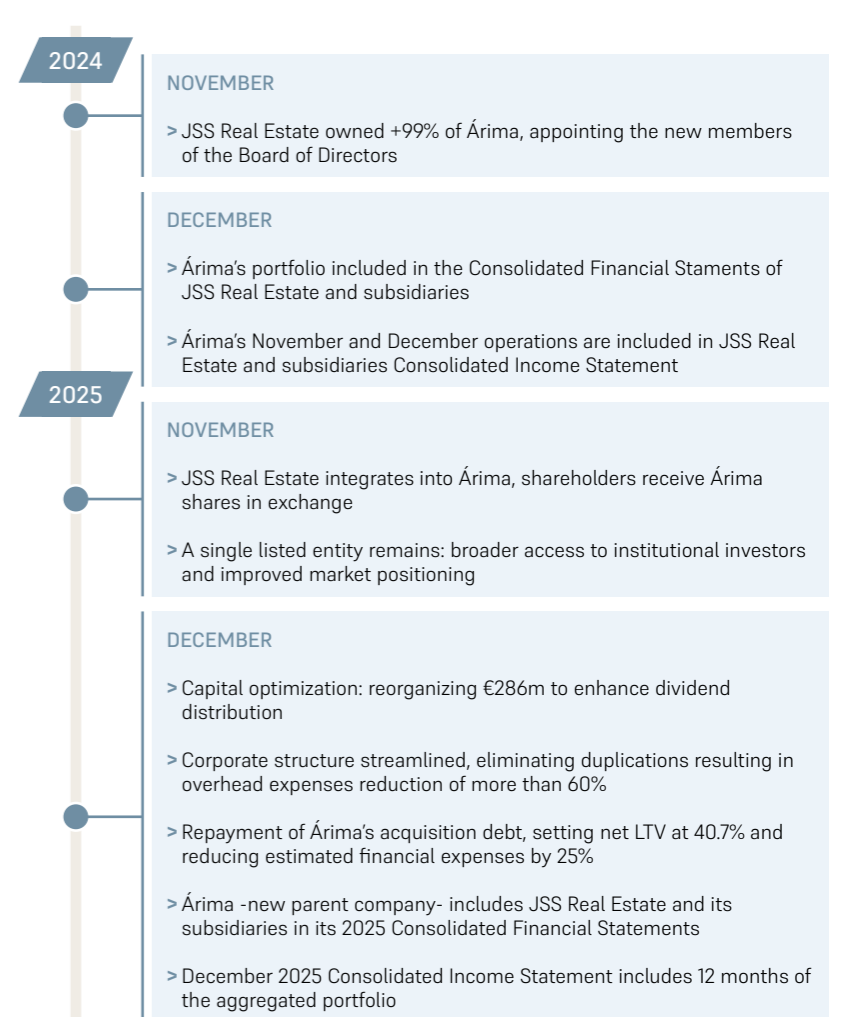
## > Corporate structure

Financial year 2025 was marked by a profound process of structural transformation within the Árima Group. Following the takeover bid launched by JSS Real Estate SOCIMI, S.A. in 2024, that entity came to hold more than 99% of Árima's share capital. In this context, an integration process was initiated at the beginning of 2025 with the aim of consolidating both groups and creating a single listed company with greater scale, increased robustness and improved market positioning, thereby facilitating access to institutional investors.

As a result of this simplification of the corporate structure, Árima has enhanced operational efficiency, reduced recurring costs and eliminated organisational duplications, strengthening its ability to execute the Group's strategy.

Following the approval by the Board of Directors of the Common Merger Project in June 2025, as well as its review by the independent expert appointed by the Commercial Registry, the General Shareholders' Meetings of both companies approved in November 2025 the reverse merger by absorption of JSS Real Estate by Árima. As a result of this transaction, the shareholders of JSS Real Estate received Árima shares and were incorporated into its share capital, with Árima remaining the listed entity and the parent company of the Group.

### TAKEOVER BID



Con el objetivo de facilitar la trazabilidad de la operación corporativa, y equiparar el valor de cada acción tras la fusión con el valor considerado en la ecuación de canje, el Consejo de Administración de Árima convocó una Junta General Extraordinaria de Accionistas para optimizar la estructura de capital de la Compañía. Tras la aprobación de los acuerdos correspondientes en diciembre de 2025 el EPRA NTA (*Net Tangible Assets*) por acción se situó en 13,37€/acción.

Adicionalmente, esta reorganización del patrimonio neto refuerza la capacidad de la Compañía para implementar su política de retribución al accionista, en línea con su estrategia de generación de valor a largo plazo. En este marco, se aprobó una reducción de capital para dotar una reserva voluntaria de libre disposición por 258,5 millones de euros, una reserva legal por importe de 3,2 millones de euros y compensar reservas de ejercicios anteriores por importe de 24,4 millones de euros. Tras todo ello, el capital social se sitúa a 31 de diciembre de 2025 en 31,8 millones de euros.

Posteriormente, se ejecutó un contrasplit de acciones, reduciendo el número de acciones en circulación hasta dejarlo en 24.457.510 acciones y manteniendo el capital social en 31,8 millones de euros.

Árima logra con la aprobación de estos acuerdos transformar su patrimonio para comenzar con la puesta en marcha de su plan estratégico, basado en la creación de valor para el accionista, el reparto de dividendos y el crecimiento sostenible.

Como parte de la optimización de la estructura societaria, la Compañía aprobó la disolución y liquidación de la filial Árima Investigación, Desarrollo e Innovación en diciembre de 2025. Los proyectos y capacidades de dicha filial fueron plenamente integrados en Árima como sociedad matriz, garantizando la continuidad de la actividad desde un modelo más eficiente y centralizado.

With the aim of ensuring the traceability of the corporate transaction and aligning the value of each share following the merger with the value used in the exchange ratio, Árima's Board of Directors convened an Extraordinary General Shareholders' Meeting to optimise the Company's capital structure. Following the approval of the relevant resolutions in December 2025, EPRA Net Tangible Assets (NTA) per share stood at €13.37.

In addition, this reorganisation of equity strengthens the Company's ability to implement its shareholder remuneration policy, in line with its long-term value creation strategy. Within this framework, a capital reduction was approved in order to allocate €258.5 million to a freely distributable voluntary reserve, €3.2 million to the legal reserve, and €24.4 million to offset reserves from prior years. As a result, share capital amounted to €31.8 million as at 31 December 2025.

Subsequently, a share reverse split was executed, reducing the number of outstanding shares to 24,457,510, while maintaining share capital at €31.8 million.

Through the approval of these resolutions, Árima completed the transformation of its equity structure, enabling the launch of its strategic plan focused on shareholder value creation, dividend distribution and sustainable growth.

As part of the optimisation of the corporate structure, the Company approved the dissolution and liquidation of the subsidiary Árima Investigación, Desarrollo e Innovación in December 2025. The projects and capabilities of this subsidiary were fully integrated into Árima as the parent company, ensuring continuity of operations under a more efficient and centralised model.



## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

Esta Compañía es la matriz del Grupo Árima, ostentando el 100% de la participación de sus cuatro filiales. En ella se desarrolla gran parte de la actividad patrimonial del Grupo: la obra de reforma del edificio Dune y la gestión de la mayoría de los activos en explotación.

La estructura de capital actual de Árima se compone de fondos propios y deuda. La Compañía supervisa los mercados continuamente, estableciendo un equilibrio que le permita mantener una adecuada combinación de ambos con la máxima flexibilidad.

### Fondos propios

Los fondos propios comprenden el capital social emitido, las reservas y las ganancias acumuladas. A 31 de diciembre de 2025, el capital social de Árima sumaba 31.795 miles de euros compuesto por 24.457.510 acciones con un valor nominal de 1,30 euros cada una, todas de la misma clase y serie.

A 31 de diciembre de 2025, los accionistas significativos de la Compañía, según refleja la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
JSS Global Real Estate Fund MasterholdCo S.A.R.L.	51,005	–	51,005
JS Immo Luxembourg, S.A.	46,496	–	46,496
<b>Total</b>	<b>97,501</b>	<b>–</b>	<b>97,501</b>

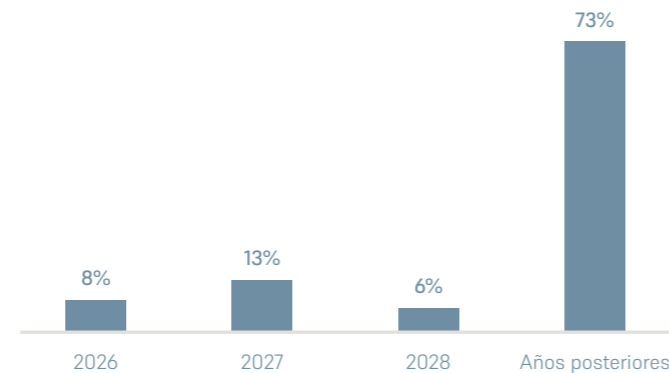
### Deuda

La deuda de la matriz está compuesta por acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo, todos ellos calificados como verdes en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad.

A cierre de 2025 la deuda bruta<sup>1</sup> del Grupo asciende a 238,8 millones de euros y el efectivo y equivalentes se sitúa en 9,2 millones de euros. El *Loan To Value* neto se mantiene equilibrado en un 40,7% lo que permite margen de maniobra a la hora de financiar posibles nuevas adquisiciones.

El coste financiero neto a 31 de diciembre es del 3,4%<sup>2</sup> (coste neto *all-in*). Cabe destacar que en los contratos de financiación se negociaron unos periodos de carencia significativos y un pago elevado de la deuda a vencimiento, además de la ausencia de costes en caso de cancelación anticipada. Durante el año, se ha firmado un acuerdo de financiación con Abanca por un importe de hasta 27,4 millones de euros. El inmueble financiado es Dune.

#### ▼ Perfil del vencimiento de la deuda a 31/12/2025



### Filiales

Los activos Pradillo, Las Tablas y Tres Cantos son propiedad de las filiales Árima Investments, Las Tablas 40 y TC6 respectivamente, así como Ríos Rosas era propiedad de la filial Ríos Rosas 24 hasta su venta en mayo de 2025. Árima, como matriz, es la propietaria del 100% de estas compañías.

(1) A coste amortizado. (2) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo.

## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

Is the parent company of the Árima Group, holding 100% ownership of its four subsidiaries. It carries out a significant portion of the Group's asset-holding activities, including the refurbishment works of the Dune building and the management of the majority of assets in operation.

Árima's current capital structure comprises debt and equity, with the Company continuously monitoring the markets to ensure it maintains an adequate balance of both, with maximum flexibility.

### Equity

Equity comprises issued share capital, reserves and retained earnings. As at 31 December 2025, Árima's share capital amounted to €31,795 thousand, represented by 24,457,510 shares with a nominal value of €1.30 per share, all of the same class and series.

As at 31 December 2025, the Company's significant shareholders, as reported by the Spanish Securities Market Commission (CNMV), are as follows:

Entity	% votings rights allocated to shares	% of voting rights through financial instruments	Total %
JSS Global Real Estate Fund MasterholdCo S.A.R.L.	51.005	–	51.005
JS Immo Luxembourg, S.A.	46.496	–	46.496
<b>Total</b>	<b>97.501</b>	<b>–</b>	<b>97.501</b>

### Debt

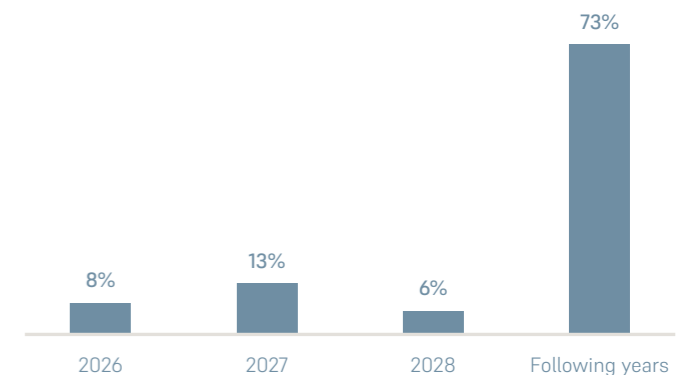
The parent company's debt consists of bilateral long-term financing agreements, all of which are classified as green, in line with the Group's sustainability commitments.

(1) Amotized cost. (2) Weighted net cost of borrowings and interest income on deposits.

At year-end 2025, gross Group debt<sup>1</sup> amounted to €238.8 million, while cash and cash equivalents totalled €9.2 million. Net Loan-to-Value (LTV) remained balanced at 40.7%, providing headroom to finance potential future acquisitions.

Net financial cost at 31 December stood at 3.4%<sup>2</sup> (net all-in cost). Financing agreements include significant grace periods, a high proportion of debt repayment at maturity, and no early-repayment penalties. During the year, a financing agreement was signed with Abanca for an amount of up to €27.4 million. The financed asset is Dune.

#### ▼ Debt maturity profile at 31/12/2025



### Subsidiaries

The Pradillo, Las Tablas and Tres Cantos assets are owned by the subsidiaries Árima Investments, Las Tablas 40 and TC6, respectively. The Ríos Rosas asset was owned by the subsidiary Ríos Rosas 24 until its disposal in May 2025. Árima, as the parent company, holds 100% ownership of all these entities.

# 4

## Cartera de Activos Property Portfolio

Introducción	42
Introduction	43
Cartera de activos	44
Property portfolio	45
Gestión activa	116
Active asset management	117
Valoración	124
Valuation	125

## > Introducción

El equipo de Árima trabaja con un objetivo de creación de valor para los accionistas a partir de una cartera equilibrada que combina proyectos transformadores con activos estabilizados, siempre con un claro enfoque sostenible. Para ello, se analizan e identifican edificios con potencial para convertirse en activos altamente diferenciados a través de proyectos de reposicionamiento que logran obtener excelentes certificaciones ambientales y una huella de carbono operacional significativamente menor. Estas operaciones logran generar un importante rendimiento para el accionista, materializándose a través de un crecimiento del valor de mercado de los activos y su potencial rotación.

Nuestra cartera cuenta también con edificios con inquilinos de primer nivel y contratos a largo plazo, que garantizan unos flujos de explotación estables. La gestión activa y eficiente de la cartera está enfocada en ofrecer los mejores espacios para los usuarios y una rentabilidad atractiva para el accionista.

La estrategia de la Compañía se centra en invertir principalmente en edificios de oficinas de gran calidad, o con potencial para serlo, en zonas consolidadas. Asimismo, mantenemos un análisis activo de las oportunidades del mercado inmobiliario para identificar proyectos que aporten valor a la cartera y fortalezcan la capacidad de Árima para generar rentabilidad a los accionistas.

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

### PRINCIPALES INDICADORES 2025



**11 activos**

10 edificios de oficinas  
1 nave logística



**175.134 m<sup>2</sup>**

SBA total



**564 M€**

Valor bruto de los activos



**+25.600 m<sup>2</sup>**

Reformas en curso

Árima lleva a cabo toda su actividad en el marco de sus valores corporativos: calidad, confianza y compromiso social. Durante 2025, tras completar la operación corporativa de fusión inversa con JSS Real Estate SOCIMI, Árima ha incorporado dos activos a su cartera. Además, durante el ejercicio se ha completado la venta del activo Habana. Así, a cierre del ejercicio 2025, la cartera de Árima está compuesta por once activos de los cuales diez son oficinas y uno logístico. Se trata de activos de clase A o en proceso de serlo, el 100% ubicados en Madrid, en zonas consolidadas. Árima ostenta la propiedad del 100% de estos activos.

La superficie bruta alquilable de la cartera a cierre del ejercicio 2025 se sitúa en 175.134m<sup>2</sup>. La suma de la superficie de los activos de oficinas y de uso mixto asciende a un total de 149.440m<sup>2</sup> y 2.847 plazas de aparcamiento, mientras que el activo logístico se extiende en 25.694m<sup>2</sup> y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de la cartera en explotación a 31 de diciembre de 2025 se sitúa en un 90%. De los activos en explotación, Árima mantiene control operacional sobre un activo de oficinas y las zonas comunes de otro. Sobre el resto de los activos en explotación (tanto de oficinas, de uso mixto como logístico) no se tiene control operacional.

A finales del ejercicio 2025, el valor de los activos de Árima se ha situado en 564 millones de euros, lo que supone un crecimiento interanual del 57% gracias a la fusión con JSS Real Estate y el avance de los proyectos en curso. Esta valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory y Savills Valoraciones y Tasaciones, SLU, bajo hipótesis de precios de mercado a 31 de diciembre de 2025, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

## > Introduction

Árima's team operates with the objective of creating shareholder value through a balanced portfolio that includes transformative projects and stabilised assets, with a clear ESG perspective. To meet this goal, we analyse and identify assets with the highest potential. Through repositioning projects, we achieve a portfolio with top environmental certifications and a significantly lower operational carbon footprint. These transactions generate substantial returns for shareholders, materializing through the growth in the market value of the assets and their potential rotation.

Our portfolio also includes buildings with top-tier tenants and long-term contracts, ensuring stable operating cash flows. Active and efficient portfolio management is focused on providing the best spaces for users while delivering attractive returns for shareholders.

The Company's strategy is primarily focused on investing in high-quality office buildings, or those with the potential to become so, in established locations. At the same time, we maintain an active analysis of real estate market opportunities to identify projects that add value to the portfolio and strengthen Árima's ability to generate shareholder returns.

The Group bases its activity on responsible and efficient management, with a focus on the sustainable socioeconomic development of the areas in which it operates. Our active portfolio management is aimed at improving the quality and efficiency of properties, making them more functional and enhancing user well-being. Through this, we improve tenant retention and generate stable returns.

### KEY INDICATORS 2025



**11 assets**

10 office buildings,  
1 logistics warehouse



**175,134 sqm**

Total GLA



**€564m**

Gross asset value



**+25.600 sqm**

Ongoing redevelopments

Árima carries out all its activities within the framework of its corporate values: quality, trust, and social commitment. During 2025, following the completion of the reverse merger with JSS Real Estate SOCIMI, Árima added two assets to its portfolio. Additionally, the sale of the Habana asset was completed during the year. As of the end of 2025, Árima's portfolio consists of eleven assets, of which ten are office properties and one is logistics. These are Class A assets or assets in the process of becoming such, all located in Madrid in established areas. Árima holds 100% ownership of these assets.

The gross lettable area of the portfolio in 2025 stands at 175,134 sqm. The office and mixed-use assets feature 149,440 sqm and 2,847 parking spaces, while the logistics warehouse is set over 25,694 sqm and equipped with 29 loading docks. The occupancy rate for the portfolio in operation at 31 December 2025 stands at 90%. Of the assets in operation, Árima maintains operational control over one office asset and the common areas of another office asset. There is no operational control over the rest of the assets in operation (office, mixed-use and logistics).

At year-end 2025, the value of Árima's portfolio stood at EUR 564 million, representing a year-on-year growth of 57%, backed by redevelopment projects and JSS Real Estate merger. This asset valuation was carried out by CBRE Valuation Advisory and Savills Valoraciones y Tasaciones, SLU, under market price assumptions as of 31 December 2025, following the standards set out in the RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) *Red Book*.

## > Cartera de activos

### OFICINAS OFFICES



1 Habana (VENDIDO/SOLD)



2 Pradillo



3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 JV38



7 Cristalia



8 Cadenza



9 Dune



10 Las Tablas



11 Tres Cantos

### LOGÍSTICO LOGISTICS



12 Guadalix

(1) La rentabilidad sobre la inversión total (YOC) se define como el GRI firmado –o esperado en el caso de los espacios disponibles– dividido por la inversión total (precio neto de adquisición más costes de adquisición y capex).

(1) Yield on Cost (YOC) is defined as the signed –or expected, in the case of vacant spaces– GRI divided by the total investment (net acquisition price plus acquisition costs and CAPEX).

## > Property portfolio

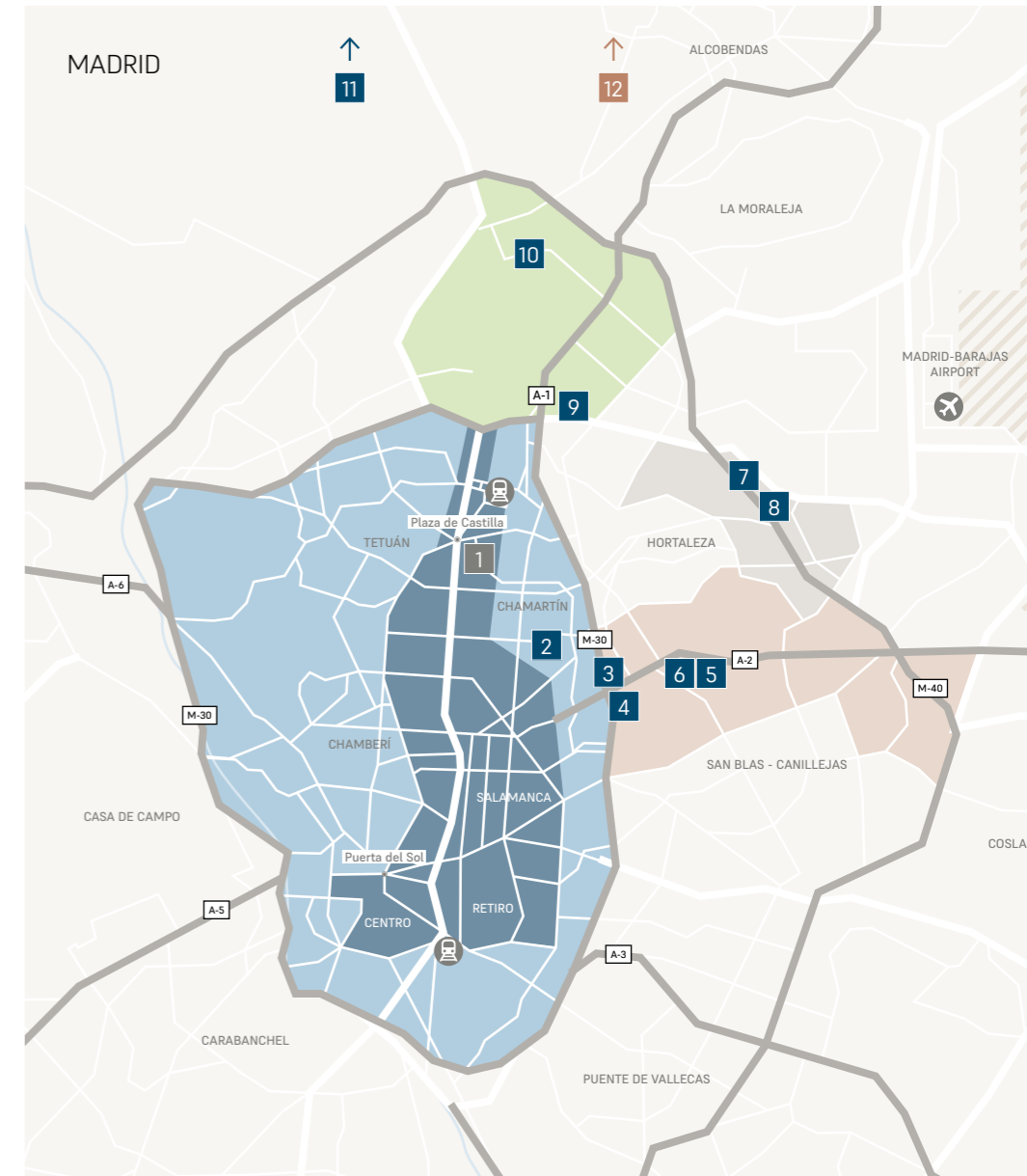
### OFICINAS OFFICES

- 1 Habana (VENDIDO/SOLD)
- 2 Pradillo
- 3 RMA
- 4 Torrelaguna
- 5 Botanic
- 6 JV38
- 7 Cristalia
- 8 Cadenza
- 9 Dune
- 10 Las Tablas
- 11 Tres Cantos

### LOGÍSTICO LOGISTICS

- 12 Guadalix

- CBD Inner Madrid
- Madrid Centro Central Madrid
- A2/M30
- Campo de las Naciones
- Las Tablas/Manoteras



# Habana

1 (VENDIDO/SOLD) Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



### Habana: Operación de éxito



#### Identificando potencial

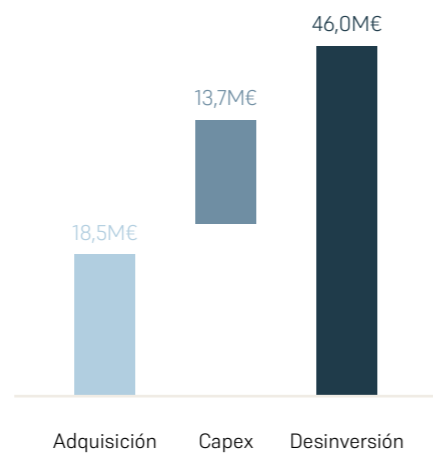
- > Precio neto de adquisición: 18,5 millones de euros
- > Edificio de oficinas exento, ubicado en el CBD de Madrid, con plantas amplias de aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup>
- > Operación de *sale & leaseback*
- > Certificado eficiencia energética nivel D

#### Reforma transformadora

- > Reutilización de la estructura de hormigón para minimizar el impacto medioambiental
- > Certificaciones de sostenibilidad y bienestar entre las mejor valoradas del mercado
- > Certificado eficiencia energética A

#### Negociando el encaje perfecto

- > Pre-alquilado: contrato de arrendamiento firmado antes de la finalización de las obras
- > 100 % alquilado a un único inquilino como nueva sede en España
- > Contrato de arrendamiento a 11 años (cláusula de salida en el año 7), con indexación del IPC
- > Rentabilidad sobre coste del 6,4 % tras la reforma



(1) Precio de venta menos coste total histórico

### Habana: Successful transaction



#### Identifying potential

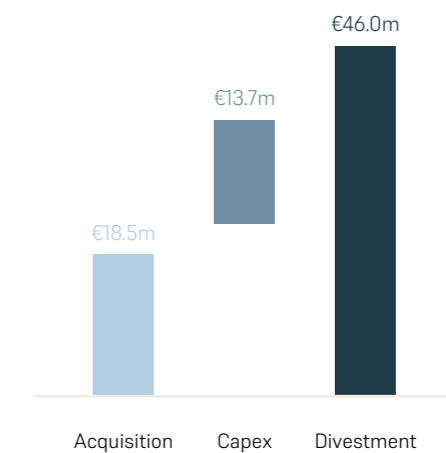
- > Net acquisition price €18.5m
- > Free-standing office building located in Madrid's CBD, with spacious floor plates of c.1,000sqm
- > Sale and leaseback operation
- > EPC D

#### Transformational Redevelopment

- > Reusing the concrete structure for minimum footprint impact
- > Top-ranked sustainability and wellbeing certifications
- > EPC A

#### Finding the perfect fit

- > Pre-let: Leasing agreement signed ahead of works completion
- > 100% leased to single tenant as the firm's new Spanish HQ
- > 11 years lease term (break clause in year 7) with annual CPI indexation
- > 6.4% yield on cost after refurbishment



(1) Sale price less total historical cost

# Pradillo

2 Pradillo 54-56-58, Madrid



### DESCRIPCIÓN

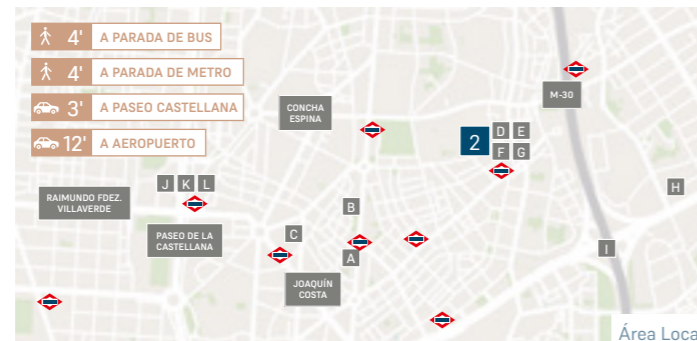
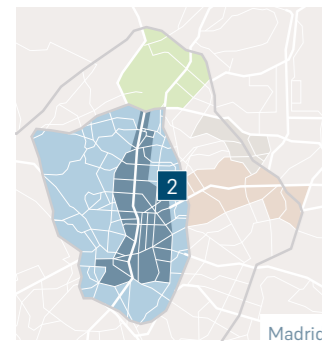
El activo fue adquirido a múltiples propietarios durante 2020 y 2021 en tres transacciones complejas fuera de mercado. Esto ha permitido generar un proyecto más institucional en uno de los barrios con mayor proyección, muy cerca del CBD de Madrid.

Las adquisiciones comprendían un total de 10.225 m<sup>2</sup> de SBA, pero gracias a la agrupación de parcelas se logró ampliar la superficie edificable hasta los 12.760 m<sup>2</sup> y el aparcamiento hasta las 283 plazas. El diseño arquitectónico, a cargo del prestigioso estudio b720, es de estilo industrial y con 70 metros de fachada. Se espera que las obras de rehabilitación finalicen durante 2026.

### UBICACIÓN

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

### MAPA DE LA ZONA



- A Ferrovial
- B Uría Menéndez
- C EAE Business School
- D Polideportivo Municipal
- E Cabify
- F Singular Consulting
- G Registro Civil de Madrid
- H BNP Paribas
- I Alstom
- J Oracle
- K Accenture
- L Savills Aguirre Newman

### DATOS CLAVE

-  **SECTOR**  
Oficinas

---

-  **SBA**  
12.760 m<sup>2</sup>

---

-  **PLAZAS DE PARKING**  
283

---

-  **ADQUISICIÓN**  
2020-2021

---

-  **PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**  
21,7M€

---

-  **VALOR DE ADQUISICIÓN**  
1.697 €/m<sup>2</sup>

---

-  **RENTABILIDAD<sup>1</sup>**  
+8%


---

-  **CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
A


---

-  **ESTADO ACTUAL**  
En obras


### KEY FACTS

-  **PROPERTY TYPE**  
Offices


---

-  **GLA**  
12,760 sqm


---

-  **PARKING SPACES**  
283


---

-  **ACQUISITION**  
2020-2021

---

-  **NET ACQUISITION PRICE**  
€21.7m

---

-  **CAPITAL VALUE**  
1,697 €/sqm


---

-  **YIELD ON COST<sup>1</sup>**  
+8%

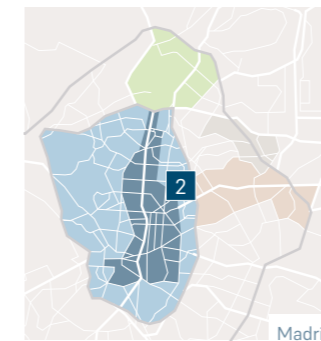
---

-  **ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE**  
A

---

-  **CURRENT STATUS**  
Under refurbishment

### MAP OF THE AREA



- A Ferrovial
- B Uría Menéndez
- C EAE Business School
- D Polideportivo Municipal
- E Cabify
- F Singular Consulting
- G Registro Civil de Madrid
- H BNP Paribas
- I Alstom
- J Oracle
- K Accenture
- L Savills Aguirre Newman

### DESCRIPTION

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

The acquisitions comprised a total GLA of 10,225 sqm, but thanks to the grouping of plots, it was possible to expand the buildable area to 12,760 sqm and the parking spaces to 283. The architectural design, by the prestigious b720 studio, is industrial in style with a 70-meter façade. The refurbishment work is expected to be completed during 2026.

### LOCATION

Located in the north of Madrid's city center, very close to the CBD. The area hosts technology companies headquarters and is undergoing a rapid transformation with new high-end residential projects. The Alfonso XIII and Concha Espina metro stations are located within walking distance of the building, providing quick connections to Adolfo Suárez Madrid-Barajas Airport and easy access to the M-30 ring road. The building benefits from a wide range of local amenities within walking distance, including restaurants, schools, shops, and hospitals.



SOSTENIBILIDAD

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

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

Para favorecer el uso de medios de transporte más respetuosos con el medioambiente, el edificio estará dotado tras la reforma con un 10% de plazas con puntos de recarga para coches eléctricos. Además, se ha apostado por

el máximo aprovechamiento del espacio para la creación de zonas verdes y de descanso que contarán con un alto porcentaje de especies nativas y de bajo consumo de agua.

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

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



SUSTAINABILITY

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

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

To encourage the use of more environmentally friendly means of transport, 10% of the parking spaces in the building will be equipped with charging points for electric

cars. Árima has maximised the use of the outdoor space, creating green areas and rest areas with a high percentage of native species and low water consumption.

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

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



# RMA

3 Ramírez de Arellano 21, Madrid



### DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas de primera categoría diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz en 2008. El inmueble consta de seis plantas con un total de 7.108 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> altamente eficientes y sin columnas, que gozan además de excelentes niveles de luz natural en el 85% del espacio gracias a un gran patio interior. Dispone de una fachada muro cortina y una altura libre de 2,8m. El activo está arrendado en su totalidad a uno de los mayores grupos hospitalarios en España.










### UBICACIÓN

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

### DATOS CLAVE

	<b>SECTOR</b> Oficinas
	<b>SBA</b> 7.108 m <sup>2</sup>
	<b>PLAZAS DE PARKING</b> 110
	<b>ADQUISICIÓN</b> 2019
	<b>PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN</b> 32,5M€
	<b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b> 4.567 €/m <sup>2</sup>
	<b>RENTABILIDAD<sup>1</sup></b> 5%
	<b>CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA</b> B
	<b>OCUPACIÓN</b> 100%

### KEY FACTS

	<b>PROPERTY TYPE</b> Offices
	<b>SBA</b> 7,108 sqm
	<b>PARKING SPACES</b> 110
	<b>ACQUISITION</b> 2019
	<b>NET ACQUISITION PRICE</b> €32.5m
	<b>CAPITAL VALUE</b> 4,567 €/sqm
	<b>YIELD ON COST<sup>1</sup></b> 5%
	<b>ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE</b> B
	<b>OCCUPANCY</b> 100%

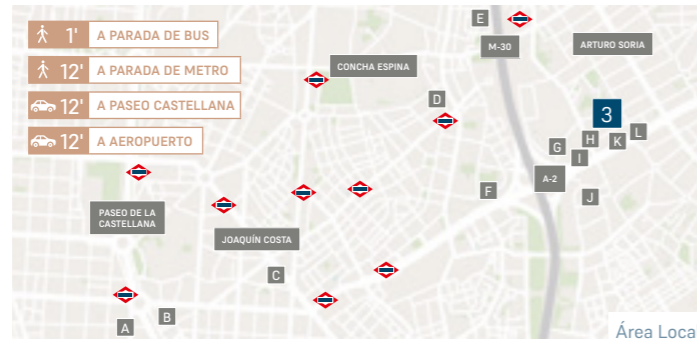
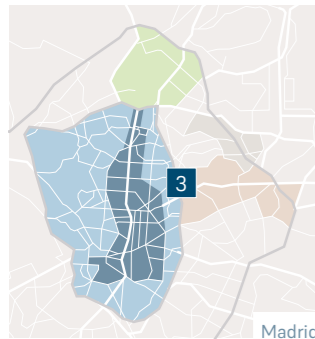
### DESCRIPTION

A prime office building designed by architect Rafael de la Hoz in 2008. The property consists of six floors totalling 7,108 sqm, plus a basement housing 110 parking spaces. It features a double-height lobby and highly efficient, column-free floors of over 1,000 sqm, offering excellent natural light in 85% of the space thanks to a large central courtyard. The building has a curtain wall façade and a clear height of 2.8 m. The asset is fully leased to one of the largest hospital groups in Spain.

### LOCATION

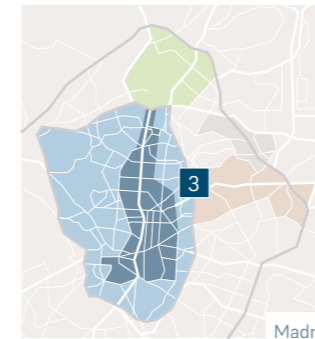
Located in the consolidated submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction where the A-2 motorway meets the M-30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. This A-2 area is within close reach of the CBD, the M-30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

### MAPA DE LA ZONA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Cox Energy
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA

### MAP OF THE AREA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Cox Energy
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con instalaciones de alta eficiencia. Entre ellas destacamos las luminarias LED de bajo consumo y los sistemas de aire acondicionado VRV con control de temperatura y caudal centralizados. Hemos contado con el Grupo Aire Limpio para instalar filtros fotocatalíticos de purificación del aire. Estos aumentan la calidad del aire interior y suponen un ahorro anual energético de 16.706 kwh y un ahorro de emisiones de 12TnCO<sub>2</sub>e frente a sistemas tradicionales. Además de reducir los consumos, están diseñados para tratar el flujo de aire de los equipos de climatización reduciendo el riesgo de contaminación por compuestos químicos y microorganismos.

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

necesidades de gestión actuales y poder hacer un uso más eficiente de las instalaciones.

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

El activo cuenta con la certificación BREEAM nivel "Muy bueno", renovada a principios de 2026, lo que demuestra que a pesar del aumento de las exigencias del organismo internacional en los últimos años el edificio se mantiene en un alto nivel de sostenibilidad. Entre las actuaciones que se llevaron a cabo en el marco de la renovación, destacan la elaboración de informes de riesgos naturales y de inundaciones y el desarrollo de un plan de emergencias contra los riesgos naturales.



SUSTAINABILITY

The asset has high efficiency installations which include energy-saving LED luminaries and VRV air conditioning systems with centralised temperature and flow control. We have worked with Grupo Aire Limpio to install photocatalytic air purification filters. These increase indoor air quality and represent an annual energy saving of 16,706 kWh and emissions savings of 12 tCO<sub>2</sub>e compared to conventional systems. In addition to reducing consumption, they are designed to treat the air flow of air conditioning equipment, reducing the risk of contamination by chemical compounds and micro-organisms.

The rooftop solar thermal installation allows solar energy to be harnessed to generate heat for use in the domestic hot water (DHW) supply. During 2022, Árima invested in the BMS (*Building Management System*) to adapt it to current

management needs and ensuring its ability to make more efficient use to the facilities.

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

Its BREEAM "Very Good" certification was renewed during the first half of 2026, showing that despite the increase in the requirements of the international certification in recent years, the building still holds a high level of sustainability. Among the actions that were carried out in the framework of the renovation were the preparation of reports on natural and flood risks and the development of an emergency plan against natural risks.



# Torrelaguna

4 Torrelaguna 75, Madrid



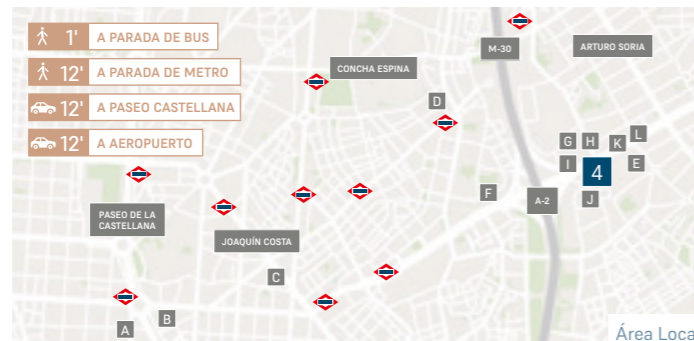
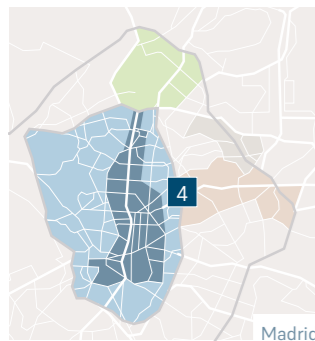
### DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento situado en un submercado consolidado de Madrid. El edificio fue rehabilitado en 2008 y ofrece las cualidades de un gran activo, con amplias plantas y una buena altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante con excelente luz natural y un luminoso semisótano que proporcionan 11.174 m<sup>2</sup>, más dos plantas sótano que albergan 303 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una muy buena visibilidad para la señalización corporativa. El edificio está completamente arrendado a un conocido organismo internacional.

### UBICACIÓN

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

### MAPA DE LA ZONA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Sacyr
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA

### DATOS CLAVE

**SECTOR**  
Oficinas

**SBA**  
11.174 m<sup>2</sup>

**PLAZAS DE PARKING**  
303

**ADQUISICIÓN**  
2023

**PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**  
29,8M€

**VALOR DE ADQUISICIÓN**  
2.663 €/m<sup>2</sup>

**RENTABILIDAD<sup>1</sup>**  
5-6%

**CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
B

**OCUPACIÓN**  
100%

### KEY FACTS

**PROPERTY TYPE**  
Offices

**GLA**  
11,174 sqm

**PARKING SPACES**  
303

**ACQUISITION**  
2023

**NET ACQUISITION PRICE**  
€29.8m

**CAPITAL VALUE**  
2,663 €/sqm

**YIELD ON COST<sup>1</sup>**  
5-6%

**ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE**  
B

**OCCUPANCY**  
100%

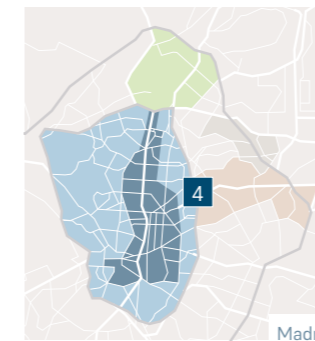
### DESCRIPTION

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

### LOCATION

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

### MAP OF THE AREA



- A Caixabank
- B Goldman Sachs
- C CNMV
- D Cabify
- E Sacyr
- F IBM
- G Allianz
- H SAP
- I Siemens
- J Iberia
- K BNP Paribas
- L AXA



SOSTENIBILIDAD

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

Además, en los últimos años se han acometido mejoras que han permitido optimizar la eficiencia energética del activo. La sustitución de ascensores, la instalación de nuevas enfriadoras, bombas de frío y calefacción y la mejora del BMS han contribuido a que el activo alcance la certificación energética nivel B demostrando una reducción en consumos del 40% y en emisiones de CO<sub>2</sub> del 53%.

Para el fomento de la movilidad sostenible, el edificio cuenta con cargadores para vehículos eléctricos y un aparcamiento para bicicletas.

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

Las políticas implementadas y la notable gestión del activo con un énfasis en la sostenibilidad han resultado en la obtención de la certificación LEED O+M nivel Oro.



SUSTAINABILITY

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

In addition, improvements have been made in recent years to optimise the energy efficiency of the asset. The replacement of lifts, the installation of new cooling and heating pumps and the improvement of the BMS have contributed to the asset achieving energy certification level B, demonstrating a 40% reduction in consumption and a 53% reduction in CO<sub>2</sub> emissions.

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

The asset has a first-class tenant, strongly committed to sustainability, which has obtained two ISO certifications: 14001:2015 for Environmental Management and 50001:2018 for Energy Management. Both demonstrate that the tenant has systems in place to control and prevent the environmental impacts caused by the company on the environment and to implement an energy policy to manage all processes, products or services, which make use of energy and thus reduce consumption and increase energy efficiency.

The policies implemented and the remarkable asset management with an emphasis on sustainability have resulted in obtaining LEED O+M Gold level certification.



# Botanic

5 Josefa Valcárcel 42, Madrid



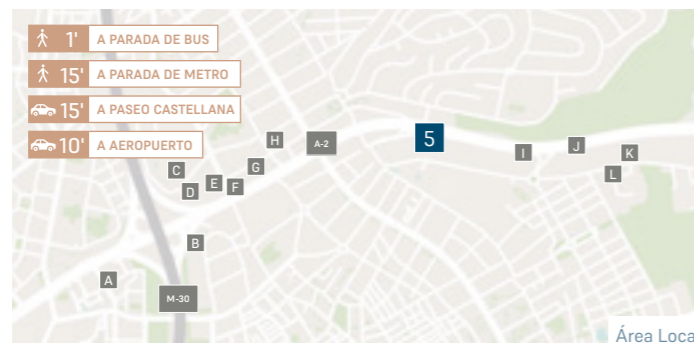
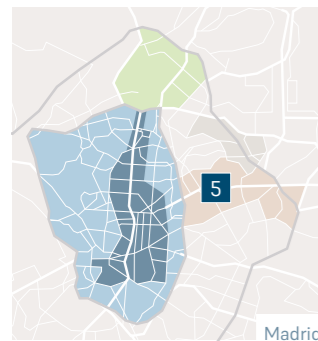
## DESCRIPCIÓN

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

## UBICACIÓN

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

## MAPA DE LA ZONA



- A Gas Natural
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F La Liga
- G BNP Paribas
- H AXA
- I Naturgy
- J Banco Santander
- K 3M España
- L Prosegur

## DATOS CLAVE

 **SECTOR**  
Oficinas

 **SBA**  
9.902 m<sup>2</sup>

 **PLAZAS DE PARKING**  
224

 **ADQUISICIÓN**  
2019

 **PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**  
23,5M€

 **VALOR DE ADQUISICIÓN**  
2.373 €/m<sup>2</sup>

 **RENTABILIDAD<sup>1</sup>**  
~6%

 **CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
A

 **OCUPACIÓN**  
100%

## KEY FACTS

 **PROPERTY TYPE**  
Offices

 **GLA**  
9,902 sqm

 **PARKING SPACES**  
224

 **ACQUISITION**  
2019

 **NET ACQUISITION PRICE**  
€23.5m

 **CAPITAL VALUE**  
2,373 €/sqm

 **YIELD ON COST<sup>1</sup>**  
~6%

 **ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE**  
A

 **OCCUPANCY**  
100%

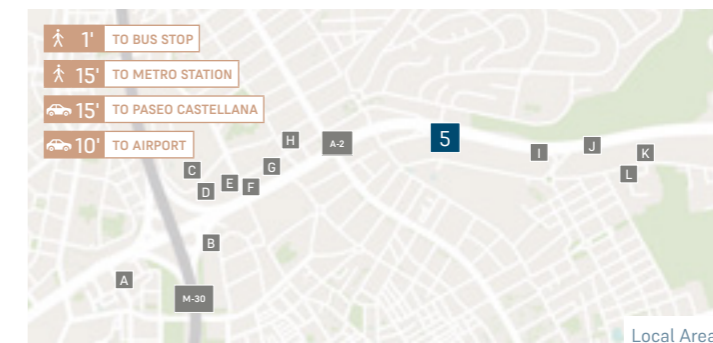
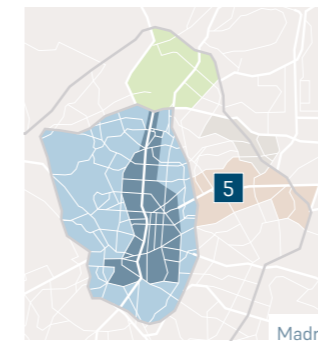
## DESCRIPTION

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

## LOCATION

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

## MAP OF THE AREA



- A Gas Natural
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F La Liga
- G BNP Paribas
- H AXA
- I Naturgy
- J Banco Santander
- K 3M España
- L Prosegur



SOSTENIBILIDAD

Se ha trabajado para lograr un activo eficiente, incluyendo una instalación fotovoltaica en la cubierta que alimenta las zonas comunes, sistemas de aire acondicionado VCR con filtros fotocatalíticos, iluminación LED anti-deslumbramiento y materiales con bajo impacto ambiental. Los filtros fotocatalíticos logran una mejor calidad del aire interior con un menor consumo energético que permiten alcanzar un ahorro anual energético de 50.245 kwh y un ahorro anual de emisiones de 36 TnCO<sub>2</sub>e. Un 15% de las plazas de aparcamiento están destinadas a vehículos eléctricos y se han puesto 30 bicicletas eléctricas a disposición de los inquilinos.

El proyecto presta especial atención a las zonas ajardinadas que se extienden por 3.000 m<sup>2</sup> (equivalente al 30% de la superficie del activo) y permiten crear espacios naturales que fomenten un mayor bienestar para el inquilino.

Tras la reforma, se ha mejorado la eficiencia energética del activo logrando una calificación nivel A. Esto se traduce en una reducción del consumo de 74% (Kwh/m<sup>2</sup>/año) y una reducción de las emisiones del 81% (Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/año).

El activo ha obtenido las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health and Safety.



SUSTAINABILITY

Energy performance was a key objective for the refurbishment. Rooftop solar panels supply energy to communal spaces, and the property is now fitted with a VCR air conditioning system with photocatalytic filters and anti-glare LED lighting. Photocatalytic air purification filters have improved internal air quality while achieving an annual energy saving of 50,245 kWh and cutting emissions by 36 tCO<sub>2</sub>e. A fleet of 30 electric bicycles is available for tenant use and 15% of parking spaces are reserved for electric vehicles.

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

The refurbishment has boosted the property's energy rating to A, reflecting a 74% reduction in energy consumption (kWh per sqm per year) and an 81% reduction in CO<sub>2</sub> emissions (kg CO<sub>2</sub> per sqm per year).

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



# JV38

6 Josefa Valcárcel 38, Madrid



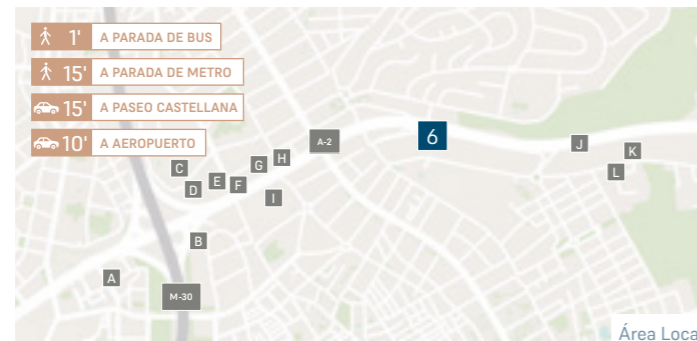
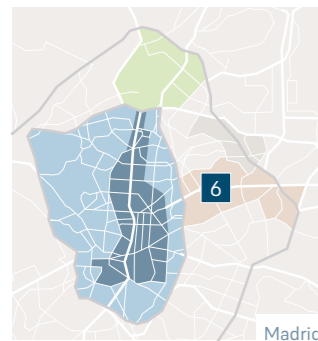
## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento, compuesto por dos módulos conectados entre sí, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 11.558 m<sup>2</sup> de SBA y 167 plazas de aparcamiento. Este edificio de cinco plantas en un módulo y cuatro en otro, cuenta con cantina y un amplio lobby, así como de zonas exteriores para disfrute de los usuarios que incluye una amplia zona ajardinada que rodea el edificio y varias terrazas. El activo se ha adquirido por un precio inferior a su coste de reposición y tiene un importante potencial de revalorización.

## UBICACIÓN

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

## MAPA DE LA ZONA












- A Naturgy
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F La Liga
- G BNP Paribas
- H AXA
- I Sacyr
- J Banco Santander
- K 3M España
- L Prosegur

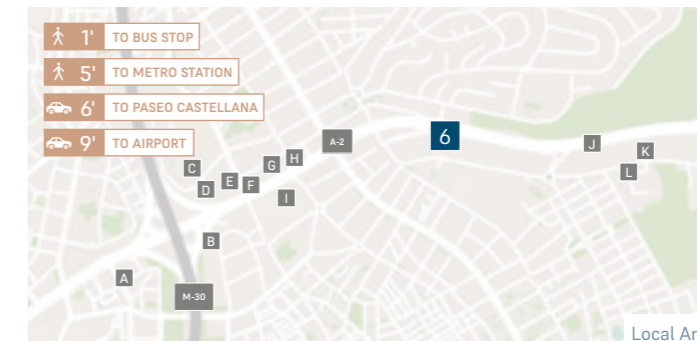
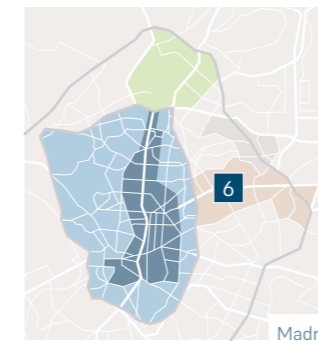
## DATOS CLAVE

 <b>SECTOR</b>	Oficinas
 <b>SBA</b>	11.558 m <sup>2</sup>
 <b>PLAZAS DE PARKING</b>	167
 <b>ADQUISICIÓN</b>	2025
 <b>PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN</b>	15,3M€
 <b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b>	1.324 €/m <sup>2</sup>
 <b>RENTABILIDAD<sup>1</sup></b>	~7%
 <b>CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA</b>	C
 <b>ESTADO ACTUAL</b>	En análisis

## KEY FACTS

 <b>PROPERTY TYPE</b>	Offices
 <b>GLA</b>	11,558 sqm
 <b>PARKING SPACES</b>	167
 <b>ACQUISITION</b>	2025
 <b>NET ACQUISITION PRICE</b>	€15.3m
 <b>CAPITAL VALUE</b>	1,324 €/sqm
 <b>YIELD ON COST<sup>1</sup></b>	~7%
 <b>ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE</b>	C
 <b>CURRENT STATUS</b>	Under analysis

## MAP OF THE AREA



- A Naturgy
- B Iberia
- C Allianz
- D Siemens Gamesa
- E SAP
- F La Liga
- G BNP Paribas
- H AXA
- I Sacyr
- J Banco Santander
- K 3M España
- L Prosegur

## DESCRIPTION

Stand-alone office building composed of two interconnected modules, highly visible from Madrid's A2 motorway, with 11,558 sqm of GLA and 167 parking spaces. This building, featuring five floors in one module and four in the other, includes a canteen and a spacious lobby, as well as outdoor areas for users, including a large, landscaped area surrounding the building and several terraces. The asset was acquired below replacement cost and has a strong upside potential.

## LOCATION

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



SOSTENIBILIDAD

Árma sitúa la sostenibilidad en el centro de su estrategia, analizando las alternativas que ofrece cada activo para mejorar su eficiencia y su impacto positivo en el entorno. La Compañía se encuentra en proceso de análisis de las distintas iniciativas posibles para mejorar el desempeño ESG del edificio, identificando aquellas que revertan también en un mayor valor inmobiliario.

Apoyándonos en otros proyectos ya finalizados, como Botanic, Árma valorará el reposicionamiento del activo manteniendo la estructura. De esta manera se podría reducir el carbono incorporado asociado a la fase de las obras, minorando significativamente el impacto medioambiental. La mejora de los aislamientos también se contempla como una de las alternativas clave para incrementar la eficiencia y reducir los consumos asociados a la climatización una vez que el edificio se encuentre en operación.



SUSTAINABILITY

Árma places sustainability at the core of its strategy, analyzing the alternatives offered by each asset to improve its efficiency and its positive impact on the environment. The Company is currently analyzing the various possible initiatives to improve the building's ESG performance, identifying those that also contribute to greater real estate value.

Leveraging insights from other completed projects, such as Botanic, Árma will assess the repositioning of the asset while preserving its existing structure. This approach could reduce the embodied carbon associated with the construction phase, significantly lowering the overall environmental impact. Enhancing the building's insulation is also considered a key issue to improve energy efficiency and reduce operational energy consumption related to HVAC systems once the asset is in operation.



# Cristalia

7 Vía de los Poblados 3, Madrid



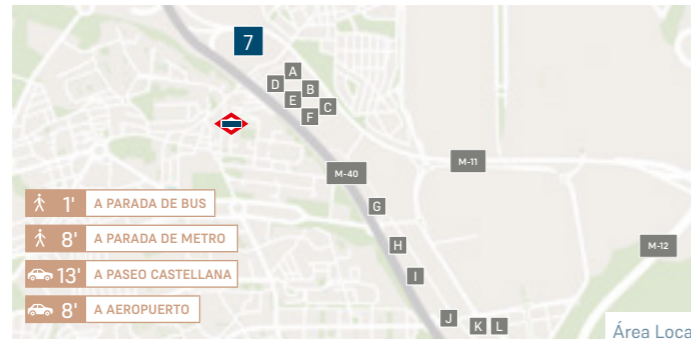
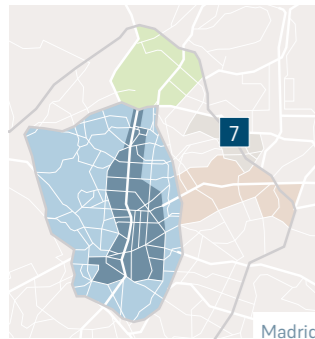
### DESCRIPCIÓN

Edificio independiente de oficinas clase A, de seis plantas, dispone de 10.936 m<sup>2</sup> de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m<sup>2</sup>. Cada planta es divisible en tres módulos y con una luminosidad extraordinaria gracias a su fachada totalmente acristalada. El edificio cuenta con 202 plazas de aparcamiento y está alquilado a varias empresas que operan en los sectores de servicios financieros, distribución y tecnología. Durante el año 2024 se renovó el lobby del edificio, mejorando significativamente las instalaciones e incorporando zonas para el disfrute de los usuarios.

### UBICACIÓN

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

### MAPA DE LA ZONA












- A UPS
- B Aegon Seguros
- C Novo Nordisk Pharma
- D Fluxee
- E CHEP
- F Iberdrola
- G Santa Lucía
- H Cámara de Comercio
- I Coca Cola
- J Roche Farma
- K Sanitas
- L Fundación Endesa

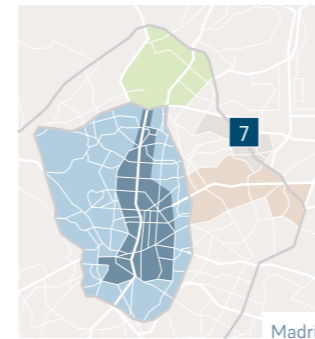
### DATOS CLAVE

-  **SECTOR**  
Oficinas
-  **SBA**  
10.936 m<sup>2</sup>
-  **PLAZAS DE PARKING**  
202
-  **ADQUISICIÓN**  
2019
-  **PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**  
39,3M€
-  **VALOR DE ADQUISICIÓN**  
3.589 €/m<sup>2</sup>
-  **RENTABILIDAD<sup>1</sup>**  
5-6%
-  **CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
B
-  **OCUPACIÓN**  
100%

### KEY FACTS

-  **PROPERTY TYPE**  
Offices
-  **GLA**  
10,936 sqm
-  **PARKING SPACES**  
202
-  **ACQUISITION**  
2019
-  **NET ACQUISITION PRICE**  
€39.3m
-  **CAPITAL VALUE**  
3,589 €/sqm
-  **YIELD ON COST<sup>1</sup>**  
5-6%
-  **ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE**  
B
-  **OCCUPANCY**  
100%

### MAP OF THE AREA



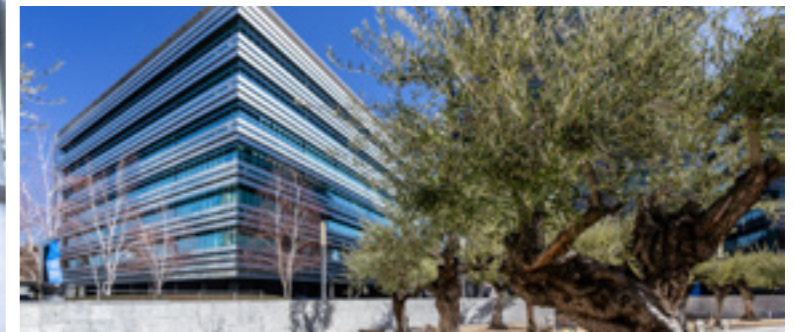
- A UPS
- B Aegon Seguros
- C Novo Nordisk Pharma
- D Fluxee
- E CHEP
- F Iberdrola
- G Santa Lucía
- H Cámara de Comercio
- I Coca Cola
- J Roche Farma
- K Sanitas
- L Fundación Endesa

### DESCRIPTION

Stand-alone Class A office building with six floors, offering 10,936 sqm of modern office space, with column-free floors of over 1,800 sqm. Each floor can be divided into three modules, and all boast an extraordinary amount of natural light thanks to its fully glazed façade. Offering 202 parking spaces, it is currently let to several companies in the financial services, retail and technology sectors. During 2024, the building's lobby was renovated, significantly improving the facilities and incorporating areas for the enjoyment of users.

### LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, regarded as one of Madrid's most established office markets, strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex benefits from excellent access to the following major highways: M-40, M11, A-1, A-2 and R-2.



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con luminarias de bajo consumo, sistemas de climatización inteligentes y un renovado BMS (*Building management system*) para un control eficiente de instalaciones y consumos. También dispone de los sistemas de purificación del aire SIPAP y los filtros fotocatalíticos SFEG, que permiten mejorar la calidad del aire interior con un menor consumo energético. Así se logra un ahorro anual de energía de 88.093 kwh y un ahorro anual de emisiones de 62 TnCO<sub>2</sub>e.

Gracias a una instalación de placas fotovoltaicas con potencia de 30kwh en la cubierta se abastece energía renovable para las zonas comunes. Además, la instalación solar térmica ha permitido aprovechar la energía solar para el abastecimiento de agua caliente sanitaria (ACS) suponiendo un 30% de la electricidad utilizada para este fin en 2025.

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

Las mejoras llevadas a cabo en el activo se traducen en un ahorro de consumos del 30% (kwh/m<sup>2</sup>/año) y de las emisiones del 52% (Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/año) según el último certificado de eficiencia energética obtenido, que ha alcanzado el nivel B. Además, cuenta con la certificación LEED Gold.



SUSTAINABILITY

The property is fitted with energy-efficient lighting, smart HVAC systems and a recently upgraded Building Management System (BMS) to allow users to calibrate performance and resource use. SIPAP® air purification systems and SFEG® photocatalytic filters optimise internal air quality while reducing energy consumption. This has produced an annual energy saving of 88,093 kWh and an annual emissions saving of 62 tCO<sub>2</sub>e.

Rooftop solar panels with a capacity of 30 kWh supply clean energy to communal areas. In addition, the solar thermal installation has made it possible to use solar energy to supply domestic hot water (DHW), accounting for 30% of the electricity used for this purpose in 2025.

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

The improvements carried out in the asset translate into a 30% saving in consumption (kwh/sqm/year) and 52% in emissions (Kg CO<sub>2</sub>/sqm/year) according to the latest energy performance certificate obtained, which has reached level B. It is also LEED Gold certified.



# Cadenza

8 Vía de los Poblados 7, Madrid



### DESCRIPCIÓN

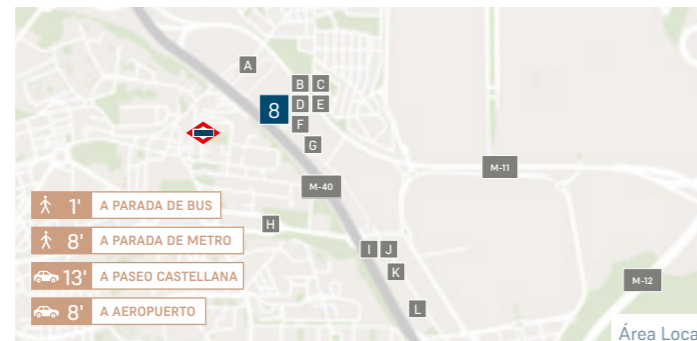
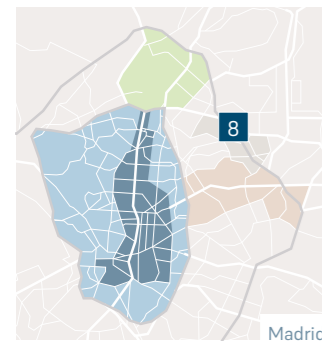
Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece los beneficios de plantas muy amplias (aproximadamente 2.800 m<sup>2</sup>) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de clase A. El inmueble consta de cinco alturas sobre rasante que proporcionan 14.565 m<sup>2</sup> más dos plantas de sótano que albergan 215 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad para la señalización corporativa.

Las obras de reforma, siguiendo el proyecto diseñado por Estudio Lamela, incluyeron una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones, un nuevo vestíbulo y un atrio en el centro de la planta.

### UBICACIÓN

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

### MAPA DE LA ZONA












- A ING
- B Dell
- C Unión Fenosa
- D Aegon Seguros
- E Pluxee
- F UPS
- G CHEP
- H Iberdrola
- I Comité Olímpico Español
- J Santalucía
- K Cámara Comercio España
- L Coca-Cola

### DATOS CLAVE

-  **SECTOR**  
Oficinas
-  **SBA**  
14.565 m<sup>2</sup>
-  **PLAZAS DE PARKING**  
215
-  **ADQUISICIÓN**  
2019
-  **PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**  
37,7M€
-  **VALOR DE ADQUISICIÓN**  
2.588 €/m<sup>2</sup>
-  **RENTABILIDAD<sup>1</sup>**  
~5%
-  **CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
A
-  **OCUPACIÓN**  
Disponible

### KEY FACTS

-  **PROPERTY TYPE**  
Offices
-  **GLA**  
14,565 sqm
-  **PARKING SPACES**  
215
-  **ACQUISITION**  
2019
-  **NET ACQUISITION PRICE**  
€37.7m
-  **CAPITAL VALUE**  
2,588 €/sqm
-  **YIELD ON COST<sup>1</sup>**  
~5%
-  **ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE**  
A
-  **OCCUPANCY**  
Available

### DESCRIPTION

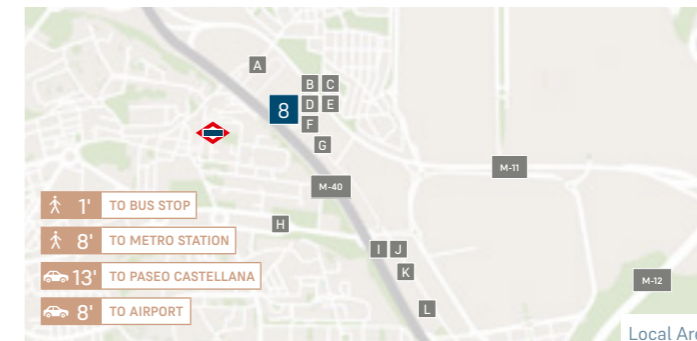
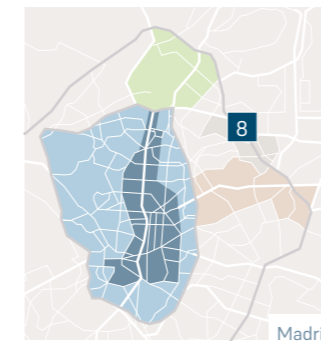
Originally designed as a data processing centre, this Grade A office building offers large floorplates (approximately 2,800 sqm) with excellent floor to ceiling height. The property comprises five above-ground floors, with a total area of 14,565 sqm and two basement floors accommodating 215 parking spaces.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

Refurbishment works, which followed the renovation project designed by Estudio Lamela, included a new curtain wall façade on three elevations, a new lobby, and an atrium at the center of the floor.

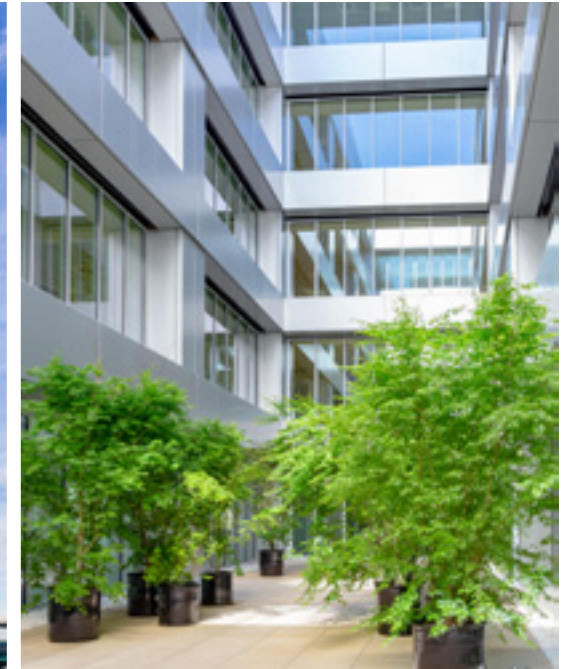
### LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, considered one of the most consolidated office markets in Madrid, it is strategically situated between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The property benefits from excellent access to the following major highways: M40, M11, A1, A2, and R2, with outstanding visibility for corporate signage.

### MAP OF THE AREA



- A ING
- B Dell
- C Unión Fenosa
- D Aegon Seguros
- E Pluxee
- F UPS
- G CHEP
- H Iberdrola
- I Comité Olímpico Español
- J Santalucía
- K Cámara Comercio España
- L Coca-Cola



SOSTENIBILIDAD

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

ahorro anual de emisiones de 75 TnCO<sub>2</sub>e frente a sistemas tradicionales. Estas emisiones de carbono evitadas equivalen a plantar 1.240 árboles.

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

Tras la reforma se ha obtenido la Certificación de eficiencia energética (CEE) nivel A, lo que supone una reducción sustancial del consumo de energía (-19%) y de las emisiones de carbono (-42%) y las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y Well Health & Safety.



SUSTAINABILITY

The redesign was conceived and executed to ambitious sustainability standards. The architects were able to preserve 100% of the original structure and the vast majority of fixtures and finishes, thus minimising the carbon footprint of the construction phase. New features include energy-efficient lighting, the latest insulation technology and smart HVAC systems. All of these can be managed digitally for optimum performance through a new Building Management System (BMS). SIPAP® and SFEG® air purification systems improve internal air quality while achieving an annual energy saving of 74,932 kWh and an annual emissions saving of 75 tCO<sub>2</sub>e compared with conventional systems. This is equivalent to the emissions offset by planting 1,240 trees.

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

Following the refurbishment, the property has now been awarded an A-rated energy performance certificate, having achieved substantial reductions in both energy consumption (-19%) and carbon emissions (-42%) and the asset has obtained the LEED Gold, WELL Platinum, and WELL Health & Safety certifications.



# Dune

9 Avenida de Manoteras 28, Madrid



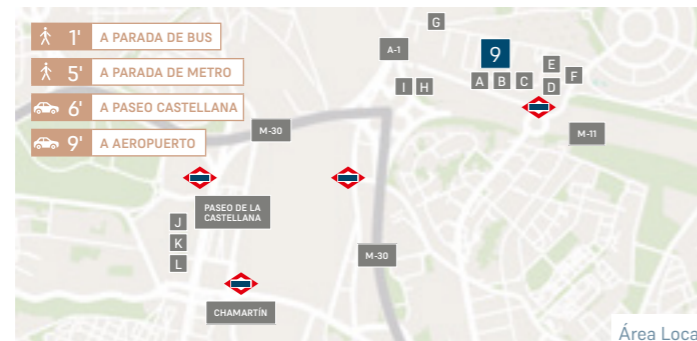
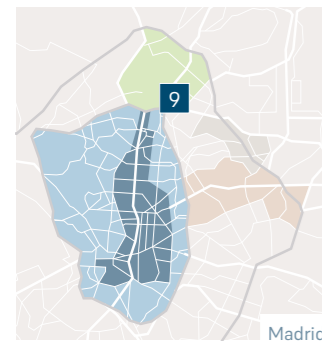
### DESCRIPCIÓN

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas exento consta de seis plantas sobre rasante, con un total de 12.842 m<sup>2</sup>, y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento. El diseño ofrece las cualidades intrínsecas de un espacio de clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas, flexibles para hacer divisiones de espacio (aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup>). La reforma ha incluido unas estupendas zonas comunes, incorporando una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja. En diciembre de 2025 se firmó el contrato para el alquiler del 100% de la superficie con un único inquilino. Las obras de implantación están en marcha.

### UBICACIÓN

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

### MAPA DE LA ZONA



- A Leche Pascual
- B Everis
- C Cinesa
- D NTT DATA Spain
- E Sopra
- F BOE
- G Philips Ibérica
- H Deloitte
- I BMW
- J KPMG
- K PwC
- L Cepsa

### DATOS CLAVE

-  **SECTOR**  
Oficinas

---

-  **SBA**  
12.842 m<sup>2</sup>

---

-  **PLAZAS DE PARKING**  
241

---

-  **ADQUISICIÓN**  
2020

---

-  **PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN**  
23,9M€

---

-  **VALOR DE ADQUISICIÓN**  
1.861 €/m<sup>2</sup>

---

-  **RENTABILIDAD<sup>1</sup>**  
6-7%


---

-  **CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA**  
A


---

-  **OCUPACIÓN**  
100%


### KEY FACTS

-  **PROPERTY TYPE**  
Offices


---

-  **GLA**  
12,842 sqm


---

-  **PARKING SPACES**  
241


---

-  **ACQUISITION**  
2020


---

-  **NET ACQUISITION PRICE**  
€23.9m


---

-  **CAPITAL VALUE**  
1,861 €/sqm

---

-  **YIELD ON COST<sup>1</sup>**  
6-7%

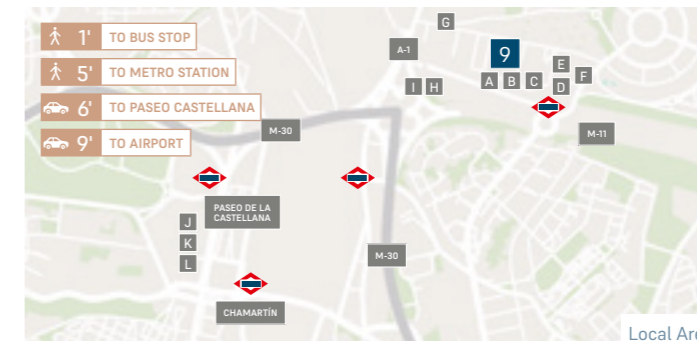
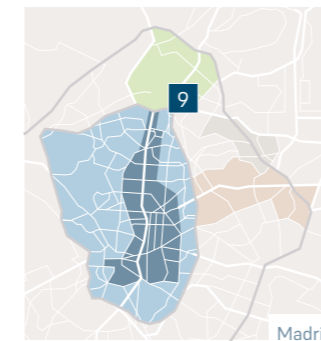
---

-  **ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE**  
A

---

-  **OCCUPANCY**  
100%

### MAP OF THE AREA



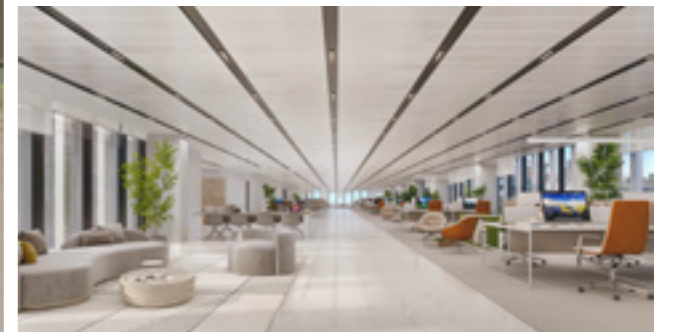
- A Leche Pascual
- B Everis
- C Cinesa
- D NTT DATA Spain
- E Sopra
- F BOE
- G Philips Ibérica
- H Deloitte
- I BMW
- J KPMG
- K PwC
- L Cepsa

### DESCRIPTION

Based on the design proposal by renowned Spanish architect Carlos Rubio, this stand-alone office building will comprise six above-ground floors totalling 12,842 sqm, and two basement levels with 241 parking spaces. The design offers the intrinsic qualities of a Class A building, including bright and spacious column-free floors of approximately 2,000 sqm, easily adaptable for partitioning. The refurbishment has included excellent common areas, featuring a large rooftop terrace and extensive landscaped gardens on the ground floor. In December 2025, a lease agreement was signed for 100% of the space with a single tenant. Fit-out works are currently underway.

### LOCATION

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



SOSTENIBILIDAD

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

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

El edificio contará tras la reforma con un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos y zonas verdes que supondrán más de 2.500 m<sup>2</sup> distribuidas en jardines y terrazas.

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

El equipo está trabajando para obtener las certificaciones LEED Platinum, Well Platinum y el proyecto ya cuenta con el certificado de eficiencia energética nivel A.



SUSTAINABILITY

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

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

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

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

The team is working to obtain LEED Platinum and Well Platinum and the project already has energy performance certificate rating A.



# Las Tablas

10 Avda. Camino de Santiago 40, Madrid



DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas clase A construido en el año 2012, con una superficie bruta alquilable de 21.888 m<sup>2</sup> distribuidos en planta baja más 6 plantas sobre rasante y 472 plazas de parking. El diseño en forma de H ofrece espacios de alta calidad, amplias y luminosas superficies sin columnas, y muy buena altura de suelo a techo (mínimo 2,80m). Los dos núcleos de ascensores permitirían la segmentación de la superficie hasta en 8 módulos para alojar a varios inquilinos, aunque actualmente está alquilado al Grupo FCC, que construyó el activo para su propio uso.










UBICACIÓN

Excelente ubicación en la zona de Las Tablas, la extensión norte del CBD de Madrid, y a escasos minutos del distrito financiero de las Cuatro Torres. Gracias a su proximidad al Paseo de la Castellana y situación estratégica cerca del aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas, cuenta con buenas conexiones tanto por transporte público como privado (A1, M11, M30 y M40). El edificio se encuentra a escasos metros de la parada de metro 'Las Tablas' y la zona se beneficia de una amplia oferta de servicios, y es sede de empresas como Dragados y BBVA entre otras.

DATOS CLAVE

	<b>SECTOR</b> Oficinas
	<b>SBA</b> 21.888 m <sup>2</sup>
	<b>PLAZAS DE PARKING</b> 472
	<b>ADQUISICIÓN</b> 2018
	<b>PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN</b> 111,0M€
	<b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b> 5.071 €/m <sup>2</sup>
	<b>RENTABILIDAD<sup>1</sup></b> 6-7%
	<b>CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA</b> B
	<b>OCUPACIÓN</b> 100%

KEY FACTS

	<b>PROPERTY TYPE</b> Offices
	<b>GLA</b> 21,888 sqm
	<b>PARKING SPACES</b> 472
	<b>ACQUISITION</b> 2018
	<b>NET ACQUISITION PRICE</b> €111.0m
	<b>CAPITAL VALUE</b> 5,071 €/sqm
	<b>YIELD ON COST<sup>1</sup></b> 6-7%
	<b>ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE</b> B
	<b>OCCUPANCY</b> 100%

DESCRIPTION

Class A office building built in 2012, with a gross leasable area of 21,888 sqm, distributed across a ground floor plus six above-ground floors, and 472 parking spaces. The H-shaped design offers high-quality spaces with large, bright, column free-areas, flexible for partitioning, and a good floor-to-ceiling height (minimun 2.8m). The two elevator cores allow the space to be divided into eight modules to accommodate multiple tenants, although it is currently leased to Grupo FCC, which originally built the property for its own use.

LOCATION

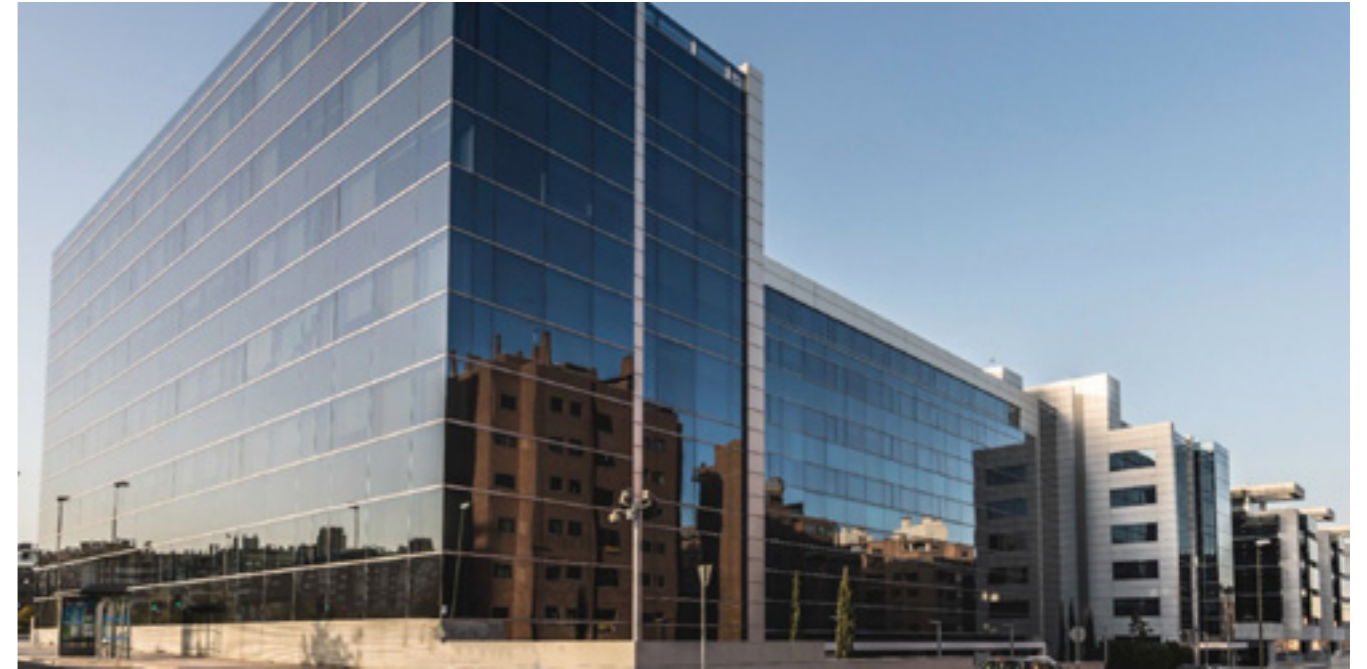
Excellent location in Las Tablas area, the northern extension of Madrid's CBD, just minutes from the Cuatro Torres financial district. Thanks to its proximity to Paseo de la Castellana and Adolfo Suárez Madrid-Barajas Airport, the building enjoys excellent connections by both public and private transport (A1, M11, M30, and M40). It is located just a few meters from the Las Tablas metro station, and the area benefits from a wide range of services. It is also home to major companies such as Dragados and BBVA, among others.

MAPA DE LA ZONA



MAP OF THE AREA





**SOSTENIBILIDAD**

El activo cuenta, entre otras instalaciones, con placas fotovoltaicas en la cubierta para el abastecimiento de energía y un sistema de climatización eficiente mediante unidades VRF. También dispone de un 5% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos, que fomentan el uso de sistemas de transporte con un menor impacto medioambiental. El activo se gestiona de manera inteligente a través de tres sistemas para asegurar el funcionamiento de la climatización, la iluminación y el resto de las instalaciones.

Todo esto se refleja en la certificación de eficiencia energética (CEE) B, y el inquilino cuenta además con varias certificaciones ambientales en operación que ponen en valor su compromiso corporativo con las mejores prácticas en términos de sostenibilidad. Entre ellas destacan la ISO 50001, la norma de gestión de la energía empresarial más utilizada, y la certificación residuo cero que impulsa a las organizaciones a priorizar la prevención y la reducción de residuos, promoviendo su transformación en recursos y contribuyendo al ahorro de materias primas y a la sostenibilidad.



**SUSTAINABILITY**

The property includes, among other features, photovoltaic panels on the roof for energy supply and an efficient climate control system using VRF units. It also offers 5% of parking spaces for electric vehicles, that promote the adoption of transportation systems with a lower environmental impact. The asset is digitally managed through three integrated systems to ensure optimal operation of HVAC, lighting, and other facilities. All of this is reflected in its B-rated Energy Performance Certificate (EPC).

Additionally, the tenant holds several environmental certifications in operation that demonstrate their corporate commitment to best practices in sustainability. Notably, these include ISO 50001—the most widely adopted standard for corporate energy management—and the Zero Waste certification, which encourages organizations to prioritize waste prevention and reduction, promoting its conversion into resources while contributing to raw material savings and overall sustainability.



# Tres Cantos

11 Avda. de los Artesanos 6, Madrid



### DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas y estudios televisivos construido en el año 2002, con una superficie bruta alquilable de 36.707 m<sup>2</sup> y 648 plazas de parking. El activo está distribuido en dos cuerpos principales interconectados a través de una galería central. En una de las zonas se encuentra el espacio destinado a oficinas y en el otro los estudios de grabación, así como la zona de almacén habilitada para la carga y descarga del material necesario para los platós. La propiedad está alquilada en su totalidad a una sociedad perteneciente al grupo de la multinacional líder en telecomunicaciones Telefónica, S.A.










### UBICACIÓN

Ubicado en Tres Cantos, uno de los mayores centros de producción audiovisual, que cuenta con empresas líderes en diversos sectores como el aeroespacial, seguridad informática, innovación tecnológica y soluciones informáticas, entre otros. Además, el inmueble está dotado de excelentes comunicaciones con Madrid capital a través de la autovía M-607 y mediante cercanías, autobuses urbanos e interurbanos, y se encuentra muy próximo al aeropuerto de Barajas – Adolfo Suárez.

### DATOS CLAVE

	<b>SECTOR</b> Oficinas
	<b>SBA</b> 36.707 m <sup>2</sup>
	<b>PLAZAS DE PARKING</b> 648
	<b>ADQUISICIÓN</b> 2023
	<b>PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN</b> 79,0M€
	<b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b> 2.152 €/m <sup>2</sup>
	<b>RENTABILIDAD<sup>1</sup></b> ~11%
	<b>CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA</b> C
	<b>OCUPACIÓN</b> 100%

### KEY FACTS

	<b>PROPERTY TYPE</b> Offices
	<b>GLA</b> 36,707 sqm
	<b>PARKING SPACES</b> 648
	<b>ACQUISITION</b> 2023
	<b>NET ACQUISITION PRICE</b> €79.0m
	<b>CAPITAL VALUE</b> 2,152 €/sqm
	<b>YIELD ON COST<sup>1</sup></b> ~11%
	<b>ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE</b> C
	<b>OCCUPANCY</b> 100%

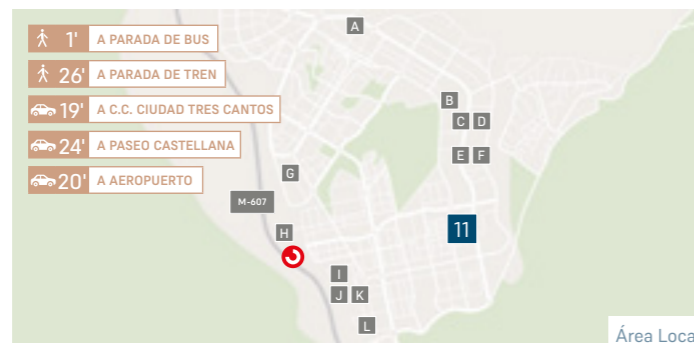
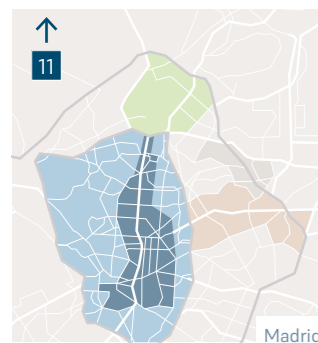
### DESCRIPTION

Office building and television studios built in 2002, with a gross leasable area of 36,707 sqm and 648 parking spaces. The property is arranged in two main interconnected sections via a central gallery. One section houses the office space, while the other includes recording studios and a storage area equipped for loading and unloading materials required for the sets. The entire property is leased to a company belonging to Telefónica, S.A., the leading multinational telecommunications group.

### LOCATION

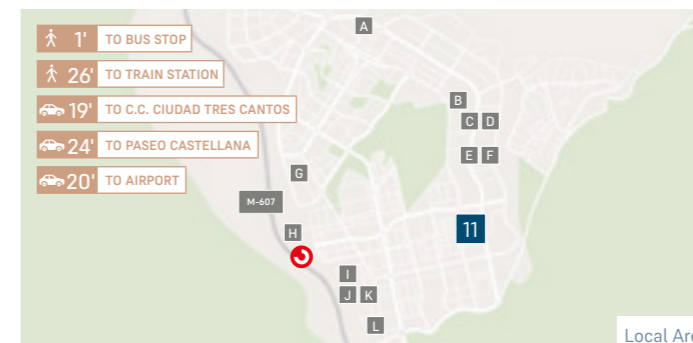
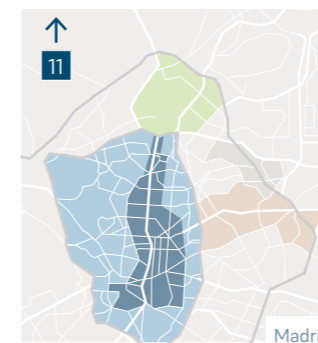
Located in Tres Cantos, one of the largest audiovisual production hubs, home to leading companies in sectors such as aerospace, cybersecurity, technological innovation, and IT solutions, among others. The property boasts excellent connections to central Madrid via the M-607 highway, as well as commuter rail, urban and intercity buses, and is very close to Adolfo Suárez Madrid-Barajas Airport.

### MAPA DE LA ZONA



- A Laboratorios Normon
- B Beiersdorf Manufacturing
- C COS Global Services
- D Danone
- E Grupo Signe
- F Rotocobrhi
- G Asistur Asistencia
- H Siemens España
- I GSK España
- J Sener
- K Allegran
- L GMV

### MAP OF THE AREA



- A Laboratorios Normon
- B Beiersdorf Manufacturing
- C COS Global Services
- D Danone
- E Grupo Signe
- F Rotocobrhi
- G Asistur Asistencia
- H Siemens España
- I GSK España
- J Sener
- K Allegran
- L GMV



SOSTENIBILIDAD

El activo cuenta con una instalación fotovoltaica con una potencia de 380kw que genera energía para el autoconsumo del inquilino. La iluminación tanto interior como exterior es LED de bajo consumo y está controlada por un BMS (*Building Management System*) para un uso eficiente, junto con la gestión de la climatización. El edificio cuenta con el espacio necesario para que el inquilino pueda ofrecer a los usuarios diversos servicios, como cafetería,

servicio de comedor o sala de lactancia. La Certificación de eficiencia energética del activo (CEE) de categoría C refleja el consumo propio de las instalaciones de producción audiovisual que alberga. En el marco de los trabajos para la recertificación BREEAM que se está llevando a cabo en 2025, se buscará identificar áreas de mejora que permitan reducir los consumos de acuerdo con la estrategia ESG del Grupo Árima.



SUSTAINABILITY

The property features a photovoltaic installation with a capacity of 380 kW, generating energy for the tenant's self-consumption. Both interior and exterior lighting are low-consumption LEDs and are controlled by a Building Management System (BMS) for efficient operation, along with climate control management. The building offers dedicated spaces for user services, such as a cafeteria,

dining area, and nursing room. Its C-rated Energy Performance Certificate (EPC) reflects the consumption associated with the audiovisual production facilities. As part of the BREEAM recertification process underway in 2025, improvement areas will be identified to reduce consumption in line with Árima's Group ESG strategy.



# Guadalix

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



### DESCRIPCIÓN

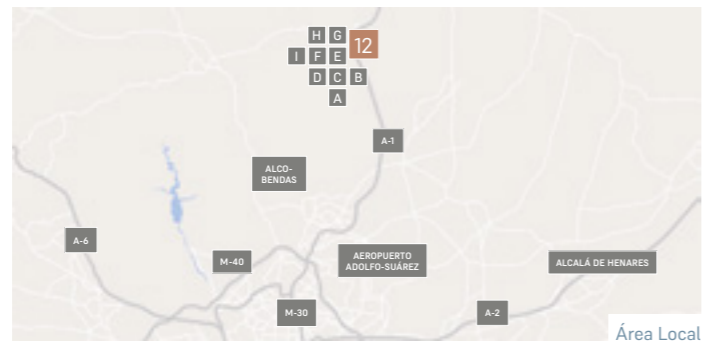
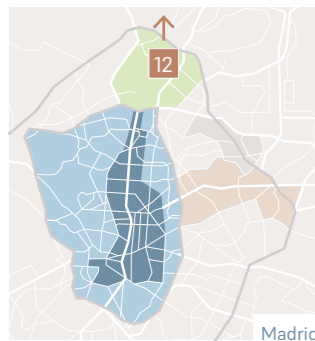
Esta nave logística de frío cuenta con acceso directo desde la autopista A-1 al norte de Madrid, lo que la convierte en un centro estratégico para la distribución de productos frescos.

Dentro de la parcela de 35.000 m<sup>2</sup>, la nave logística tiene una extensión de cerca de 25.700 m<sup>2</sup> y, aunque la mayoría están dedicados a zonas de almacenamiento de frío y congelado (incluyendo un sótano con cámara de frío), tiene un espacio de oficinas de cerca de 1.000 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, cuenta con 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5m así como aproximadamente 100 plazas de aparcamiento para el uso de los empleados.

### UBICACIÓN

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

### MAPA DE LA ZONA












- A Schaeffer
- B Deco Pharma
- C Canon España
- D Omega
- E Euro Pool System
- F Mitsubishi Motors
- G Farma Dorsch
- H Rhernan
- I Campus Iberdrola

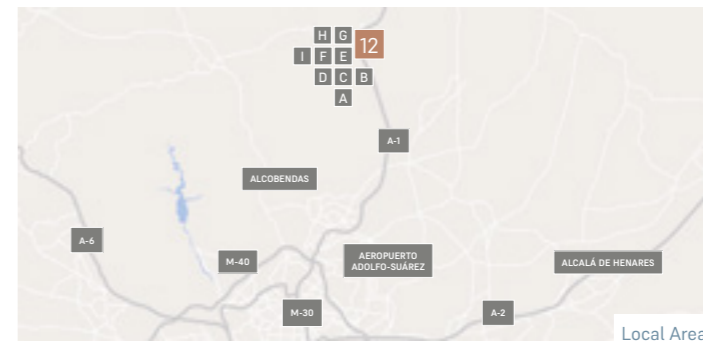
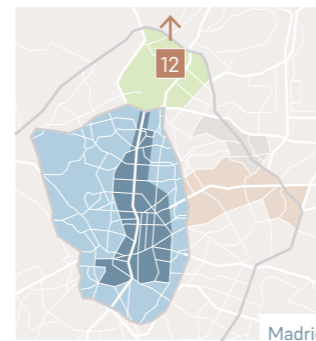
### DATOS CLAVE

 <b>SECTOR</b> Logística
 <b>SBA</b> 25.694 m <sup>2</sup>
 <b>MUELLES DE CARGA</b> 29
 <b>ADQUISICIÓN</b> 2019
 <b>PRECIO NETO DE ADQUISICIÓN</b> 16,4M€
 <b>VALOR DE ADQUISICIÓN</b> 638 €/m <sup>2</sup>
 <b>RENTABILIDAD<sup>1</sup></b> ~10%
 <b>CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA</b> A
 <b>OCUPACIÓN</b> 100%

### KEY FACTS

 <b>PROPERTY TYPE</b> Logistics
 <b>GLA</b> 25,694 sqm
 <b>LOADINGS BAYS</b> 29
 <b>ACQUISITION</b> 2019
 <b>NET ACQUISITION PRICE</b> €16.4m
 <b>CAPITAL VALUE</b> 638 €/sqm
 <b>YIELD ON COST<sup>1</sup></b> ~10%
 <b>ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE</b> A
 <b>OCCUPANCY</b> 100%

### MAP OF THE AREA



- A Schaeffer
- B Deco Pharma
- C Canon España
- D Omega
- E Euro Pool System
- F Mitsubishi Motors
- G Farma Dorsch
- H Rhernan
- I Campus Iberdrola

### DESCRIPTION

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

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

### LOCATION

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



SOSTENIBILIDAD

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

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

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

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



SUSTAINABILITY

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

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

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

A bicycle parking area has been installed in the car park and 6% of the parking spaces are already equipped with electric vehicle chargers. The asset is BREEAM certified with a score of 'Very Good'.



## > Gestión activa

Árma sitúa la gestión activa del porfolio como un pilar fundamental de su estrategia de creación de valor. En un entorno económico estabilizado, la retribución al accionista y el crecimiento sostenible se apoyan en la capacidad del equipo para maximizar el rendimiento de la cartera a través de un análisis pormenorizado del día a día de cada edificio.

### PROYECTOS EN CURSO

La Compañía se caracteriza por su cartera equilibrada, que combina activos estabilizados con proyectos de valor añadido. Durante el ejercicio 2025 las obras de los proyectos Pradillo y Dune han avanzado significativamente, alcanzando sus etapas finales. De manera conjunta, estos activos suman 25.600m<sup>2</sup> de oficinas de alta calidad, que dan respuesta a la demanda creciente de este tipo de espacios en Madrid.

En el proyecto Dune, la firma del contrato de alquiler con ICEX para el 100% del edificio antes de la finalización de las obras, asegura la ocupación total del activo y sus ingresos por rentas. El acuerdo, firmado por una duración total de 15 años, permitirá al inquilino trasladarse a su nueva sede una vez hayan finalizado las obras de implantación en 2026.

El proyecto, diseñado por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio (Rubio Arquitectura), se posiciona como referente en sostenibilidad y eficiencia en la extensión norte del CBD de Madrid. El edificio utilizará exclusivamente energía eléctrica de origen renovable y cuenta, entre otras instalaciones, con placas fotovoltaicas con capacidad de hasta 100kW para el abastecimiento de energía a las zonas comunes y un sistema

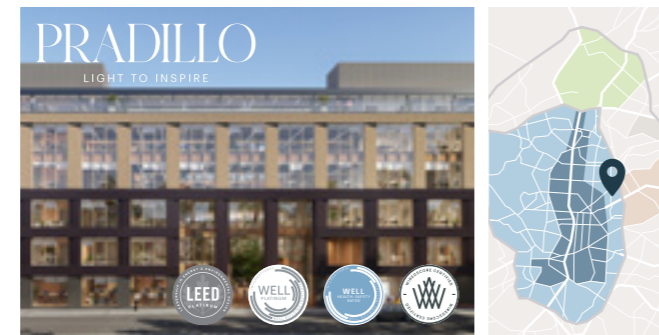
de climatización de HVRF de última generación con un mínimo impacto medioambiental, contribuyendo a reducir la huella de carbono operacional del edificio. También dispone de un 10% de plazas de aparcamiento para vehículos eléctricos.

Además, el edificio contará con un BMS (*Building management system*), un sistema de control inteligente que optimiza las instalaciones del edificio y su eficiencia energética, situándolo como uno de los edificios más inteligentes del mercado de oficinas español. Todo esto se refleja en la certificación de eficiencia energética (CEE) A y las certificaciones más altas de LEED Platinum y WELL Platinum previstas para el inmueble.

Los trabajos de Pradillo, que se encuentran en fase final de reforma, darán lugar a un proyecto transformador con una localización privilegiada. La entrega está prevista durante el 2026 y ya cuenta con una fuerte demanda por parte de potenciales inquilinos para aproximadamente el 50% de la superficie.

El espacio exterior juega un papel fundamental en este activo, con jardines que promueven la biodiversidad e invitan al usuario a disfrutar del aire libre. Además, la vegetación ayuda a la regulación térmica y fomenta el bienestar de los trabajadores.

Desde su diseño, este edificio ha buscado superar los estándares de sostenibilidad líderes del mercado, para responder a las nuevas exigencias de las empresas que ponen el foco en la retención del talento y reflejar sus valores corporativos en sus sedes.



## > Active asset management

Árma positions active portfolio management as a core pillar of its value creation strategy. In a stabilised economic environment, shareholder remuneration and sustainable growth are supported by the team's ability to maximise portfolio performance through a detailed, day-to-day analysis of each asset.

### PROJECTS UNDER DEVELOPMENT

The Company is characterised by a balanced portfolio that combines core assets with value-added projects. During 2025, construction works at the Pradillo and Dune projects have progressed significantly, reaching their final stages. Together, these assets comprise 25,600 sqm of high-quality office space, meeting the growing demand for this type of product in Madrid.

In the Dune project, the signing of a lease agreement with ICEX for 100% of the building prior to completion ensures full occupancy of the asset and its rental income. The agreement, with a total term of 15 years, will allow the tenant to relocate to its new headquarters once the fit-out works are completed in 2026.

The project, designed by the renowned Spanish architect Carlos Rubio (Rubio Arquitectura), is positioned as a benchmark for sustainability and efficiency in the northern extension of Madrid's CBD. The building will be powered exclusively by renewable electricity and includes, among other features, photovoltaic panels with a capacity of up to 100 kW to supply energy to common areas, as well as a state-of-the-art HVRF climate

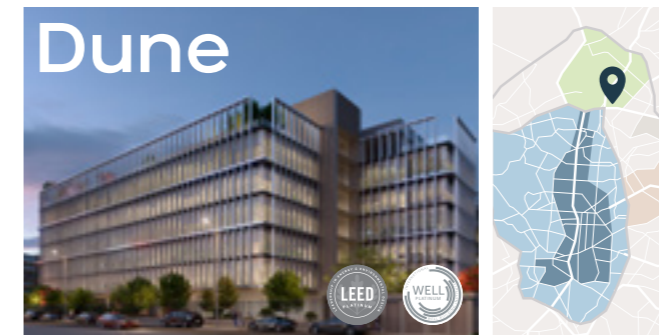
control system with minimal environmental impact, helping to reduce the building's operational carbon footprint. It also includes 10% of parking spaces equipped for electric vehicles.

In addition, the building will feature a Building Management System (BMS), an intelligent control system that optimises building operations and energy efficiency, positioning it as one of the most advanced office buildings in the Spanish market. This is reflected in its A energy performance certificate (EPC) and the highest LEED Platinum and WELL Platinum certifications expected for the asset.

Pradillo, currently in the final phase of refurbishment, will result in a transformative project in a prime location. Delivery is scheduled for 2026 and the project has already attracted strong interest from potential tenants for approximately 50% of its leasable area.

Outdoor space plays a key role in this asset, with gardens that promote biodiversity and encourage users to enjoy open-air environments. In addition, vegetation contributes to thermal regulation and enhances employee well-being.

From its design stage, the building has aimed to exceed leading market sustainability standards, responding to the new requirements of companies that focus on talent retention and seek to reflect their corporate values in their headquarters.



## CARTERA EN EXPLOTACIÓN

En Árima creemos que la experiencia positiva de los usuarios en los edificios es decisiva a la hora de fidelizar a los inquilinos. En un entorno como el actual, donde las compañías se esfuerzan por crear espacios de trabajo que fomenten la interacción de los equipos y la creatividad, los edificios de oficinas de alta calidad ganan protagonismo.

Hemos podido comprobar que, gracias a las iniciativas llevadas a cabo en edificios como Cristalia, los inquilinos han optado por ampliar su superficie contratada, hasta alcanzar en 2025 una ocupación del 100%. Los alquileres se extienden, incrementando los plazos de los contratos y generando estabilidad para Árima.

También se ha firmado un nuevo contrato en la nave logística ubicada en San Agustín del Guadalix, que garantiza el 100% de ocupación para sus 25.694m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable. El activo cuenta con certificación de eficiencia energética (CEE) A, así como categoría "Muy Bueno" en la prestigiosa evaluación BREEAM.

La gran extensión de la nave permitió instalar más de 2.000 módulos solares fotovoltaicos que comenzaron a funcionar en septiembre de 2022, abasteciendo a la nave de energía renovable generada in-situ con una capacidad de 1,3MW. El inquilino se beneficia del 100% de la producción de energía, reduciendo significativamente sus consumos energéticos, lo que supone un gran ahorro operativo.



## PORTFOLIO IN OPERATION

At Árima, we believe that a positive user experience within buildings is key to tenant retention. In the current environment, where companies strive to create workspaces that foster collaboration and creativity, high-quality office buildings are gaining prominence.

We have observed that, thanks to the initiatives implemented in properties such as Cristalia, tenants have chosen to expand their leased space, resulting in full occupancy of the asset during 2025. Lease terms are also being extended, increasing contract durations and providing greater stability for Árima.

A new lease has also been signed at the logistics asset located in San Agustín del Guadalix, ensuring 100% occupancy of its 25,694 sqm of gross leasable area. The asset holds an A-level energy performance certificate (EPC) and a "Very Good" rating under the prestigious BREEAM assessment.

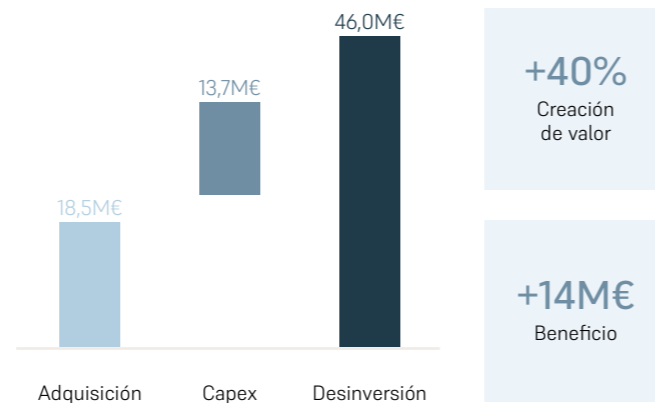
The size of the warehouse made it possible to install more than 2,000 photovoltaic solar modules, which became operational in September 2022, supplying the facility with renewable energy generated on-site with a capacity of 1.3 MW. The tenant benefits from 100% of the energy production, significantly reducing energy consumption and achieving substantial operational savings.

### ROTACIÓN ESTRATÉGICA

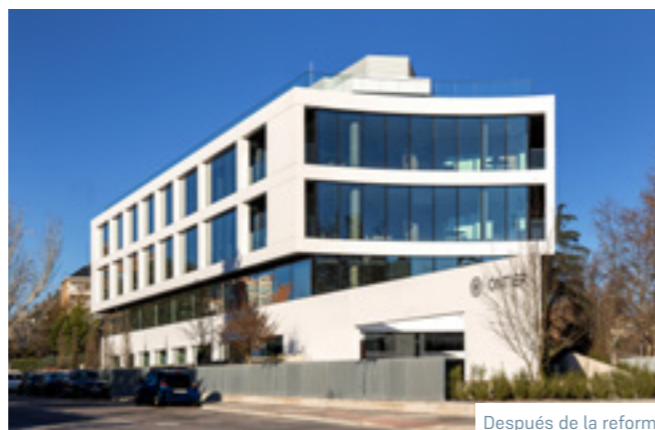
Con el objetivo claro de maximizar el valor para los accionistas, Árima analiza el mercado constantemente para asegurar un porfolio equilibrado y eficiente. Asimismo, el equipo evalúa los activos en cartera, con el fin de identificar oportunidades para materializar la creación de valor generada y optimizar el retorno de la inversión.

Durante el 2025 la Compañía ha llevado a cabo la venta de su proyecto Habana. El edificio, adquirido en 2019 y reformado y alquilado en 2022, ha sido un claro caso de éxito, demostrando lo acertado de la estrategia de valor añadido aplicada.

Con un precio de venta de 46 millones de euros, por encima de la valoración semestral, la desinversión ha materializado una creación de valor del 43%. El múltiplo sobre el capital invertido se sitúa en 3.0x, generando un resultado positivo de la operación de 14,3 millones de euros cuando comparamos el valor en libros de la inversión total realizada con el precio de venta.



Antes de la reforma



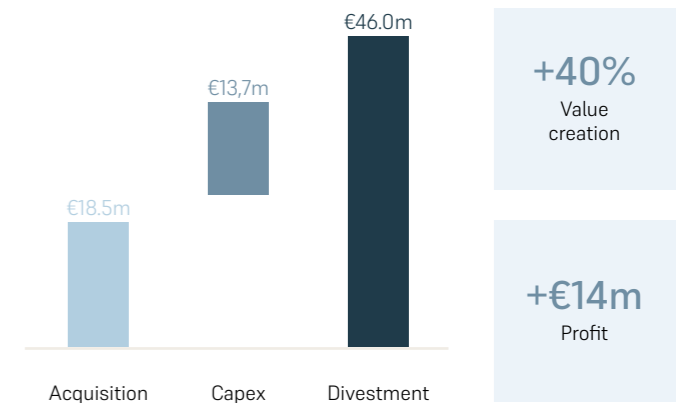
Después de la reforma

### CAPITAL RECYCLING

With the clear objective of maximising shareholder value, Árima continuously monitors the market to maintain a balanced and efficient portfolio. The team also evaluates assets within the portfolio to identify opportunities to crystallise value creation and optimise investment returns.

During 2025, the Company completed the sale of its Habana project. The building, acquired in 2019 and refurbished and leased in 2022, has been a clear success story, demonstrating the effectiveness of the applied value-added strategy.

With a sale price of €46 million, above the 1H valuation, the divestment achieved a value creation of 43%. The multiple on invested capital reached 3.0x, generating a positive result of €14.3 million, based on the comparison between the total book value of the investment and the sale price.



Before refurbishment



After refurbishment

Adicionalmente, en mayo de 2025 se firmó la venta del activo Ríos Rosas por 25,5 millones de euros, superando el importe de la última valoración disponible. El edificio, con una superficie bruta alquilable de más de 3.500m<sup>2</sup> formaba parte de la cartera de JSS Real Estate SOCIMI. El acuerdo aprovecha el apetito inversor por este tipo de activos, con una rentabilidad de salida aproximada del 4%.

En junio de 2025 el Grupo ejecutó con éxito la opción de compra de la antigua sede de MSD en Madrid. El acuerdo se enmarca en una operación corporativa fuera de mercado iniciada en 2023, que se ha

formalizado con un pago final de 13,2 millones de euros. Se trata de un edificio de oficinas exento, ubicado en una zona consolidada de Madrid, que se encuentra totalmente implantado. Se estima una rentabilidad sobre coste de aproximadamente el 7%. Este activo presenta un alto potencial de revalorización, con un enfoque flexible de gestión orientada a la creación de valor.

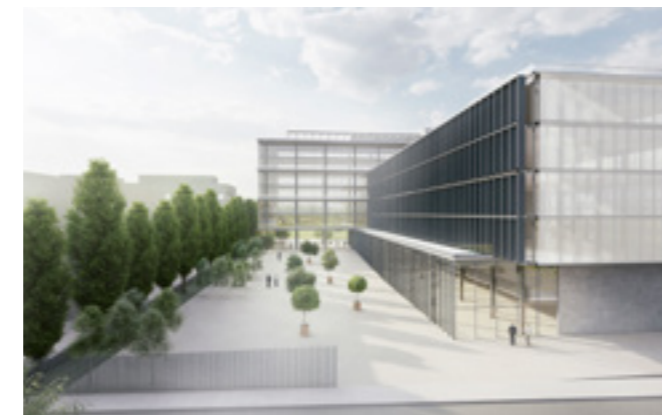
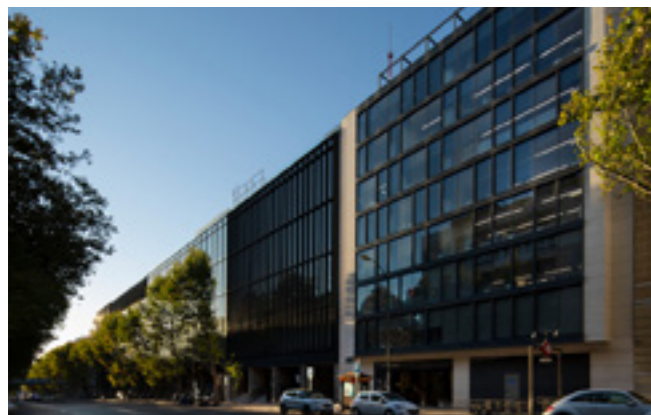
Con todo ello, Árima cierra un año decisivo en términos de operaciones corporativas y de cartera, demostrando que estrategia de inversión disciplinada genera resultados sólidos y sostenibles.

Additionally, in May 2025, the sale of the Ríos Rosas asset was completed for €25.5 million, exceeding its latest available valuation. The building, with more than 3,500 sqm of gross leasable area, was part of the JSS Real Estate SOCIMI portfolio. The transaction capitalised on strong investor demand for this type of asset, with an attractive exit yield of approximately 4%.

In June 2025, the Group successfully executed the purchase option for the former MSD headquarters in Madrid. The transaction forms part of an off-market corporate deal initiated in 2023 and was completed with

a final payment of €13.2 million. The asset is a standalone office building located in a well-established area of Madrid and is fully fitted out. It is expected to deliver a return on cost of approximately 7%. The asset also offers significant revaluation potential, supported by a flexible, value-oriented asset management strategy.

Altogether, Árima closes a decisive year in terms of corporate activity and portfolio management, demonstrating that a disciplined investment strategy delivers solid and sustainable results.



Ubicación	Madrid CBD
SBA	3,518 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	32

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	11,557 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	167



Location	Madrid CBD
GLA	3,518 sqm
Parking units	32

Location	Madrid A2-M30
GLA	11,557 sqm
Parking units	167

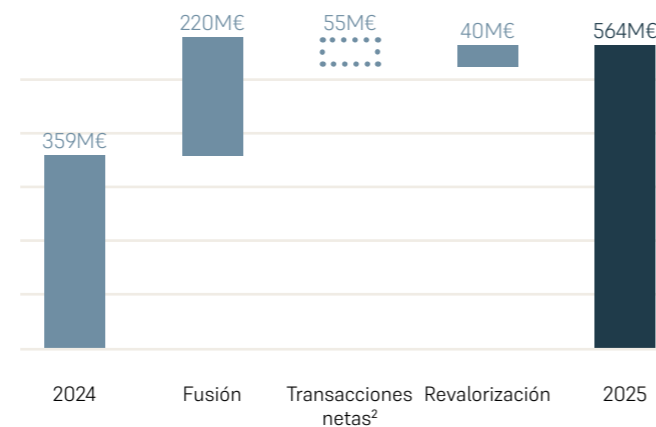
## > Valoración



Otro de los aspectos más relevantes que impactan la valoración del porfolio al final del ejercicio es el avance positivo de obras de reforma en curso cuya finalización se estima durante 2026. El contexto favorable de incremento de rentas en oficinas clase A situadas en ubicaciones estratégicas favorece a los proyectos en desarrollo contribuyendo a una mejora progresiva de los ingresos y a una revalorización de los activos.

La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory y Savills Valoraciones y Tasaciones SAU, bajo hipótesis de precios de mercado a 30 de junio y 31 de diciembre de 2025, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

▼ GAV: Evolución anual



A finales del ejercicio 2025, el valor de los activos de Árima se ha situado en 564 millones de euros, experimentado un crecimiento del +57% interanual tras completar la fusión con JSS Real Estate SOCIMI. Este desempeño se apoya en una gestión activa y disciplinada de la cartera, orientada a maximizar el retorno para el accionista. En este contexto, el Grupo mantiene un enfoque continuo en la optimización del porfolio, identificando oportunidades de desinversión en activos que han alcanzado su grado óptimo de madurez, con el objetivo de cristalizar valor mediante operaciones de desinversión puntuales.

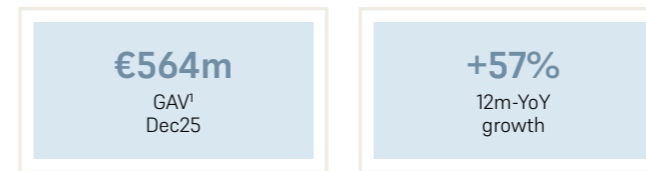
La cartera ha mostrado un comportamiento sólido durante los últimos 12 meses, con rentabilidades estables respaldadas por el equilibrio adecuado entre activos estabilizados y proyectos de valor añadido, que ofrecen potencial de crecimiento adicional.

La evolución del porfolio durante 2025 ha estado marcada por tres aspectos relevantes: la fusión con JSS Real Estate SOCIMI, la rotación de activos y el buen avance de los proyectos en desarrollo.

En este sentido, la cartera incorpora los activos procedentes de JSS Real Estate SOCIMI –Las Tablas, Tres Cantos y Ríos Rosas–, que pasan a formar parte del perímetro del Grupo Árima con efecto retroactivo el 1 de enero. Asimismo, se lleva a cabo la rotación de activos durante el año. A 31 de diciembre se excluyen (i) Habana, activo vendido en julio, (ii) Ríos Rosas, vendido en mayo, y (iii) se incorpora el activo JV38 tras la ejecución de la opción de compra en junio de 2025.

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U. (RICS) a 31 de diciembre 2025. (2) Venta de activos neta de adquisiciones.

## > Valuation



Another key factor impacting the portfolio valuation at year-end is the positive progress of ongoing refurbishment works, the completion of which is expected during 2026. A favourable environment of rental growth in prime office assets located in strategic areas is supporting development projects, contributing to a progressive increase in income and asset revaluation.

At the end of the 2025 financial year, Árima's asset value stood at €564 million, representing a +57% year-on-year increase following the completion of the merger with JSS Real Estate SOCIMI. This performance is underpinned by an active and disciplined portfolio management strategy, focused on maximising shareholder returns. In this context, the Group maintains a continuous focus on portfolio optimisation, identifying divestment opportunities in assets that have reached their optimal level of maturity, with the aim of crystallising value through selective disposals.

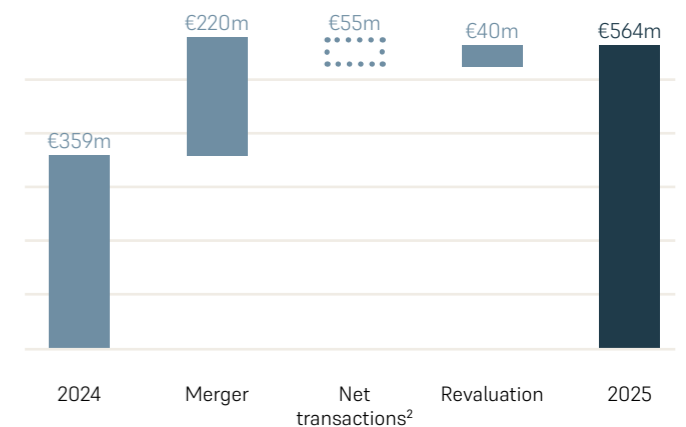
The portfolio has delivered a solid performance over the past 12 months, with stable returns supported by an appropriate balance between stabilised assets and value-add projects, which continue to offer additional growth potential.

The gross asset value year-on-year reflects three key factors: the merger with JSS Real Estate SOCIMI, capital rotation, and the strong progress of development projects.

In this regard, the portfolio includes the assets incorporated from JSS Real Estate SOCIMI –Las Tablas, Tres Cantos and Ríos Rosas– which are now part of Árima Group's perimeter since the 1<sup>st</sup> of January. In addition, the asset rotation took place during the year. As of 31 December, the portfolio excludes (i) Habana, sold in July, and (ii) Ríos Rosas, sold in May, while (iii) the asset JV38 has been incorporated following the exercise of the purchase option in June 2025.

Our portfolio was valued by CBRE Valuation Advisory and Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U., based on market value assumptions as of 30 June and 31 December 2025, in accordance with the standards set out in the RICS Red Book (Royal Institution of Chartered Surveyors).

▼ GAV year-on-year



(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory and Savills Advisory Services (RICS) as of 31 December 2025. (2) Asset disposals net of acquisitions.

# 5

## Ejercicio 2025 2025 Full year

Entorno	128
Market climate	129
Nuestros resultados financieros	138
Our financial results	139
EPRA <i>reporting</i> financiero	142
EPRA financial reporting	143

## > Entorno

El ejercicio 2025 se desarrolló en un contexto macroeconómico progresivamente más favorable, tanto en España como en el conjunto de la eurozona, sentando las bases para una reactivación ordenada del mercado inmobiliario tras los ajustes registrados en los ejercicios precedentes.

La economía española ha mantenido un desempeño sólido dentro del contexto europeo. Tras el crecimiento registrado en 2024, los principales indicadores macroeconómicos confirman en 2025 una fase de normalización apoyada en fundamentales robustos, con una inflación contenida, mayor estabilidad financiera y una mejora gradual de las condiciones de financiación.

En el ámbito de los mercados financieros, la política monetaria del Banco Central Europeo ha sido un factor determinante del ejercicio. Tras los recortes de tipos iniciados en el segundo semestre de 2024, el mercado ha operado durante 2025 con mayor visibilidad y certidumbre, anticipando un entorno de tipos más bajos y estables de cara a 2026. Este escenario contribuyó a reducir el coste de financiación, mejorar la confianza de los inversores y reactivar la actividad transaccional.

En paralelo, las rentabilidades de la deuda soberana se han mantenido contenidas y sin tensiones significativas, favoreciendo que el inmobiliario vuelva a posicionarse como una alternativa atractiva frente a otros activos financieros, especialmente en estrategias core y core+.



## > Market climate

Year 2025 took place within a progressively more supportive macroeconomic backdrop, both in Spain and across the Eurozone, laying the foundations for a gradual and orderly recovery of the real estate market following the adjustments seen in previous years.

The Spanish economy continued to outperform within the European context. After the growth recorded in 2024, key macroeconomic indicators in 2025 point to a normalization phase supported by solid fundamentals, including contained inflation, improved financial stability, and a gradual easing in financing conditions.

In financial markets, the European Central Bank's monetary policy remained a key driver throughout the year. Following the rate cuts initiated in the second half of 2024, market conditions in 2025 benefited from improved visibility and certainty, with expectations pointing to a lower and more stable interest rate environment heading into 2026. This backdrop contributed to a reduction in financing costs, increased investor confidence, and a recovery in transactional activity.

At the same time, sovereign bond yields remained relatively stable and broadly contained, supporting the repositioning of real estate as an attractive investment alternative, particularly within core and core+ strategies.

## OFICINAS

### Mercado

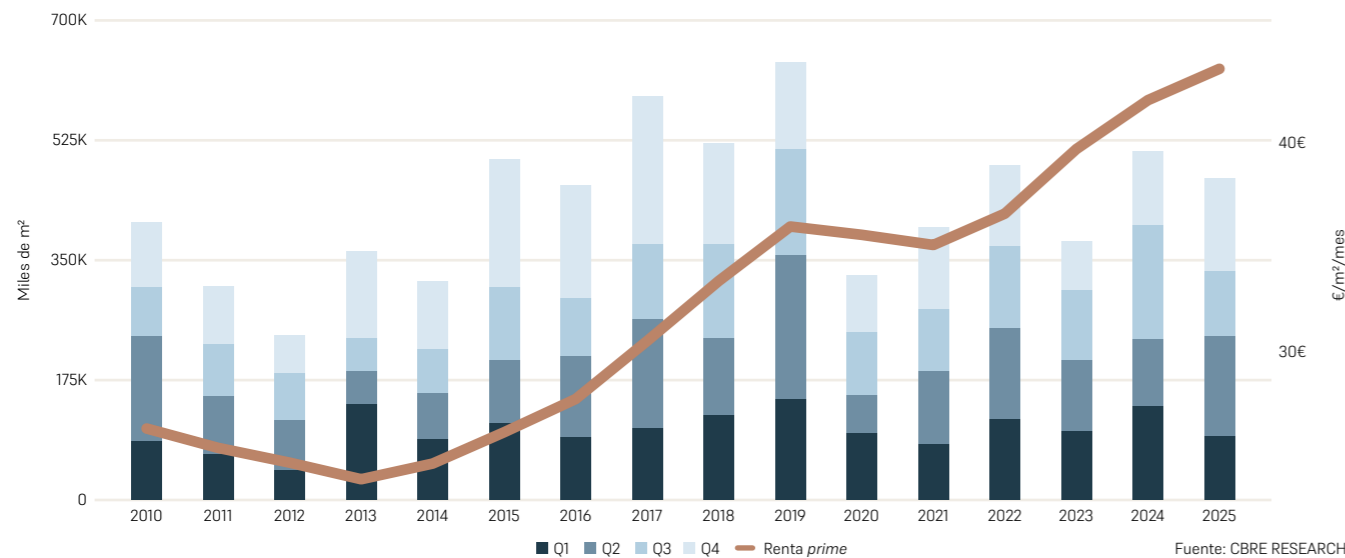
El mercado inmobiliario español cerró 2025, según informa Savills Research, con un volumen de inversión cercano a los 18.000 millones de euros, lo que supone un incremento interanual del 25% y sitúa al ejercicio entre los más activos de la última década. Este crecimiento responde a una fase de expansión más estructural, apoyada en un mayor número de operaciones, un incremento del ticket medio y una estructura de mercado más líquida y diversificada.

Madrid y Barcelona continúan concentrando la mayor parte de la inversión, si bien se observa un avance progresivo de mercados secundarios y terciarios, así como una mayor diversificación geográfica y por tipologías. El capital nacional mantiene un papel predominante, mientras que el capital internacional —especialmente europeo— recupera tracción, respaldado por la mejora del entorno macroeconómico y el atractivo relativo del mercado español frente a otros países europeos.

El segmento de oficinas ha sido uno de los protagonistas del ejercicio. La inversión en esta tipología superó los 2.000 millones de euros en 2025 según informa Savills Research, lo que representa un crecimiento interanual del 37%, reflejando una mejora significativa del sentimiento inversor y una mayor claridad en la formación de precios tras los ajustes de años anteriores.

Desde el punto de vista ocupacional, CBRE Research registró en Madrid una contratación de oficinas de 486.000 m<sup>2</sup>, por encima de la media histórica, a pesar de un ligero ajuste respecto al ejercicio anterior. La disponibilidad media en la capital española se redujo hasta el 10,4%, con descensos más acusados en los submercados del CBD y Centro Ciudad hasta el 0,8%. Esta presión sobre la oferta de calidad ha impulsado un nuevo crecimiento de las rentas *prime*, que alcanzaron los 43,75 €/m<sup>2</sup>/mes, apoyadas en la escasez de producto de alta calidad, la obsolescencia del *stock* existente y la creciente relevancia de la oficina como herramienta de atracción y retención de talento.

▼ Tendencia del mercado en Madrid (contratación/renta *prime*)



## OFFICES

### Market

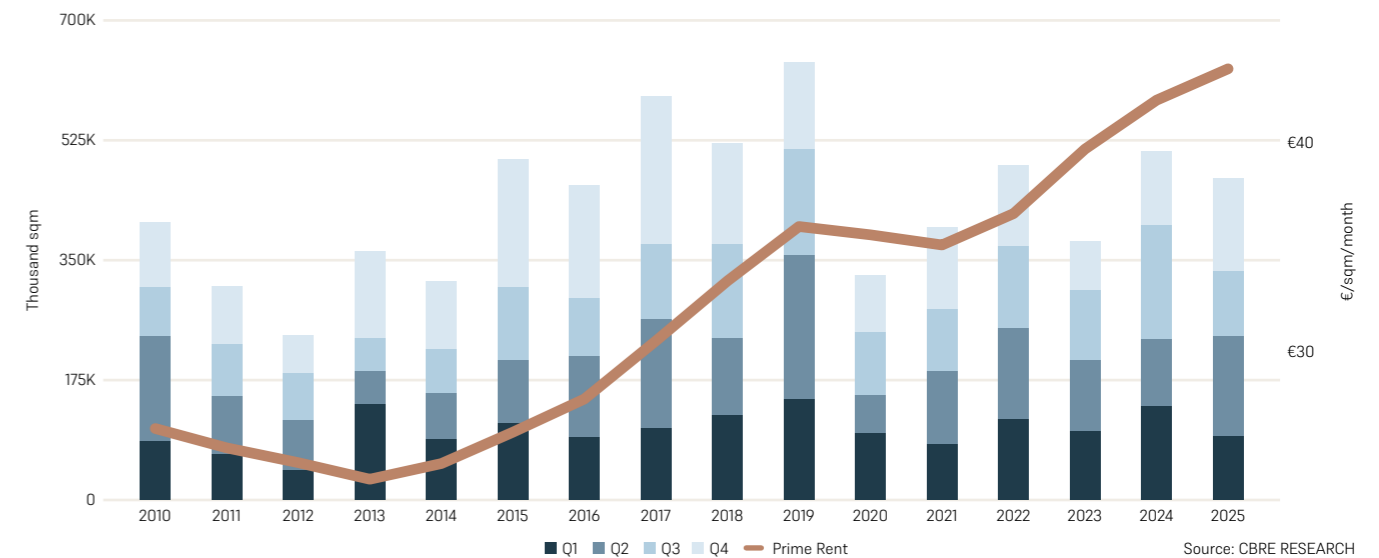
The Spanish real estate market closed 2025, according to Savills Research, with an investment volume close to €18 billion, representing a year-on-year increase of 25% and placing the year among the most active of the past decade. This performance reflects a more structural recovery, supported by a higher number of transactions, an increase in average deal size, and a more liquid and diversified market.

Madrid and Barcelona continued to account for the majority of investment activity, although secondary and tertiary markets are gradually gaining traction, alongside greater geographic and sector diversification. Domestic capital maintained a leading role, while international investors —particularly from Europe— regained momentum, supported by improving macroeconomic conditions and the relative attractiveness of the Spanish market compared to other European economies.

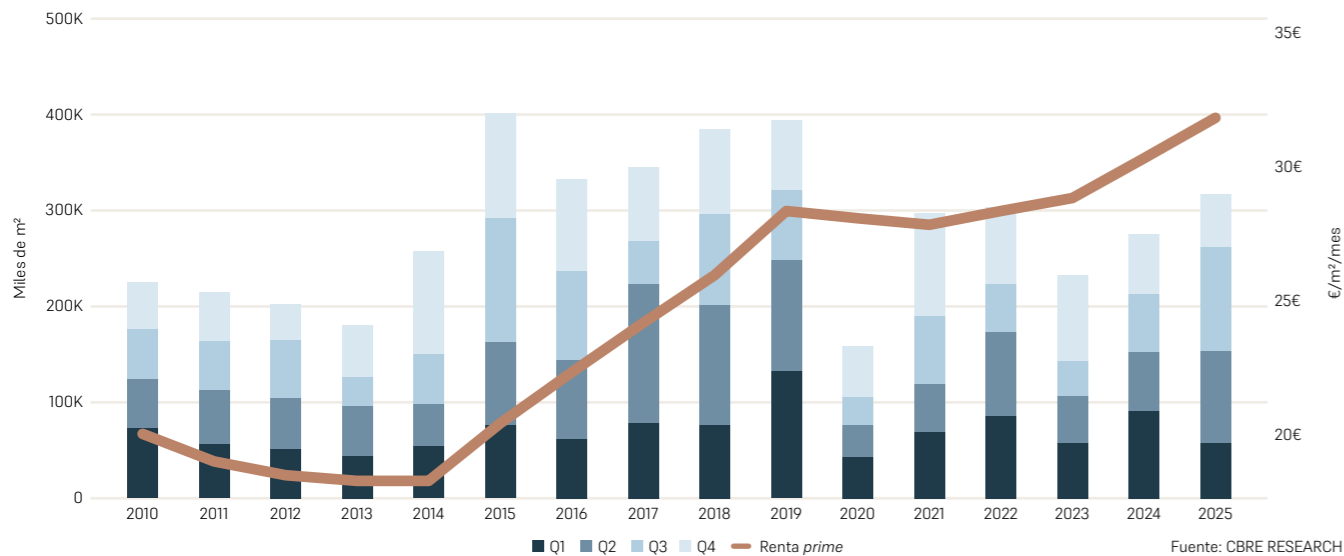
The office segment was one of the main drivers of activity during the year. According to Savills Research, investment exceeded €2.0 billion in 2025, representing a 37% year-on-year increase and reflecting a clear improvement in investor sentiment as well as greater price visibility following previous market corrections.

From an occupational perspective, CBRE Research reported take-up in Madrid of 486,000 sqm, above historical averages despite a slight adjustment compared to the previous year. Vacancy fell to 10.4%, with more pronounced declines in CBD and city centre submarkets, reaching levels as low as 0.8%. This pressure on prime stock has driven further rental growth, with prime rents reaching €43.75/sqm/month, supported by limited availability of Grade A space, obsolescence of existing stock, and the growing role of offices in attracting and retaining talent.

▼ Market trend in Madrid (Take-up/prime rent)



▼ Tendencia del mercado en Barcelona (contratación/renta prime)



En Barcelona, el ejercicio también fue especialmente positivo, con un notable crecimiento de la contratación del 16% respecto al año anterior, una reducción de la tasa de disponibilidad hasta el 13,9% y un incremento de las rentas *prime*, especialmente en los submercados más consolidados como el CBD (26€/m²) y el distrito 22@ (24€/m²).

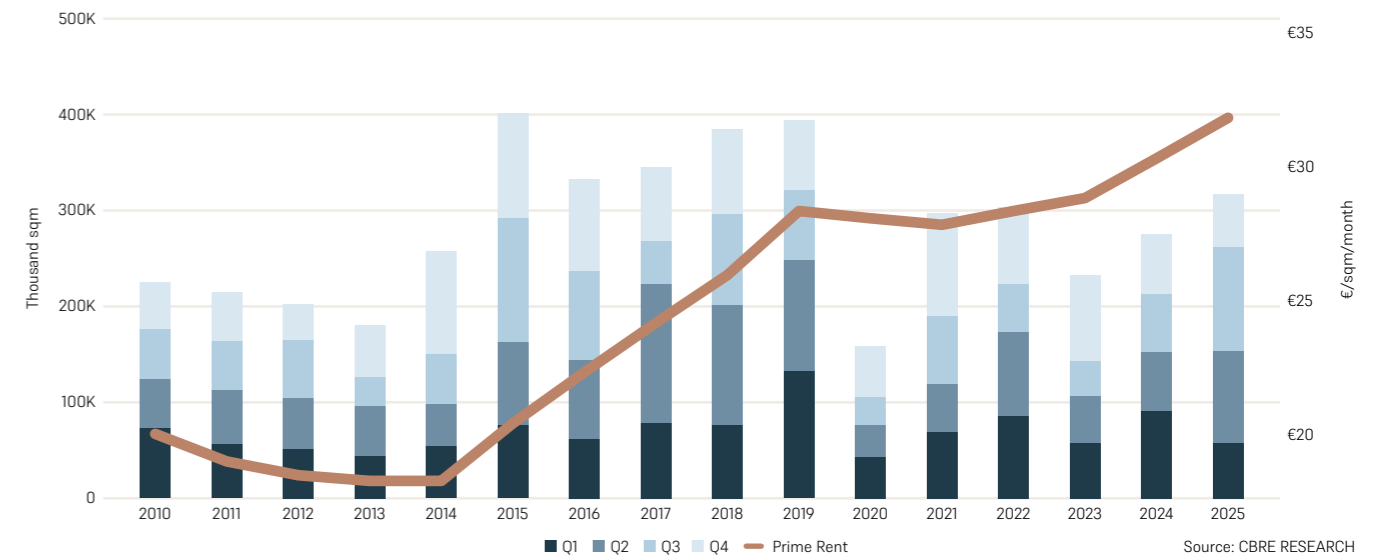
En conjunto, el mercado de oficinas presenta un equilibrio entre oferta y demanda, con una clara polarización a favor de los activos *prime*, bien ubicados y alineados con criterios de sostenibilidad dónde claramente si está habiendo tensiones que incrementan las rentas y dejan la disponibilidad en mínimos.

Rentabilidades y valores

Tras los ajustes registrados en ejercicios anteriores, las rentabilidades *prime* se han estabilizado a lo largo de 2025, observándose incluso ligeras compresiones en determinados segmentos, incluido el de oficinas. En Madrid, la *yield prime* informada por CBRE Research se situó en torno al 4,60%, 25pbs menos que en 2024, reflejando la mejora del sentimiento inversor y el atractivo relativo del activo inmobiliario frente a la renta fija. En Barcelona, la *yield prime* se contrae 20pbs hasta el 4,75%.

Este comportamiento confirma una mayor disciplina inversora y una diferenciación clara entre activos de calidad y aquellos que no cumplen con los nuevos estándares de ubicación, eficiencia y sostenibilidad.

▼ Market trend in Barcelona (Take-up/prime rent)



Barcelona also recorded a strong performance, with take-up increasing by 16% year-on-year, vacancy declining to 13.9%, and prime rents rising, particularly in established submarkets such as the CBD (€26/sqm/month) and 22@ district (€24/sqm/month).

Overall, the office market shows a balanced supply-demand dynamic, with a clear polarization in favour of prime, well-located assets aligned with sustainability standards where there are clearly supply-demand imbalances driving rental growth and pushing availability to record lows.

Yields and values

Following the corrections recorded in previous years, prime yields stabilized throughout 2025, with slight compression observed in certain segments, including offices. In Madrid, prime yields stood at around 4.60%, representing a 25-basis-point compression compared to 2024, while Barcelona saw yields compress by 20 basis points to 4.75%.

This trend reflects improved investor confidence and a clearer differentiation between high-quality assets and those that fall short of current standards in terms of location, efficiency, and sustainability.

## LOGÍSTICO

### Mercado

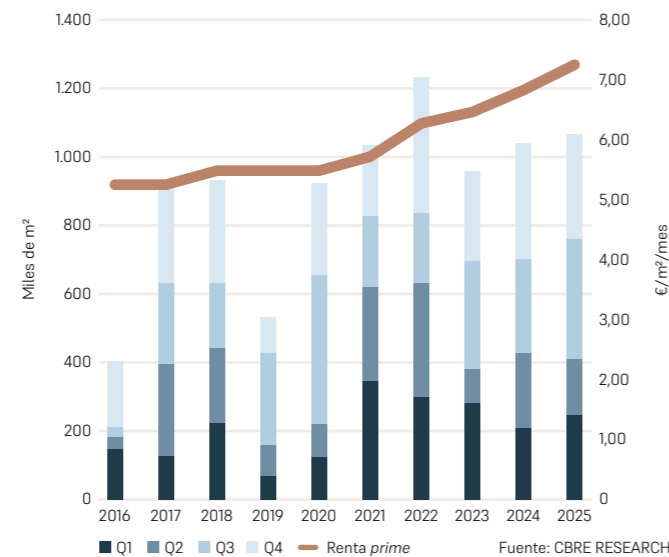
El mercado industrial mantiene una demanda sólida impulsada por el comercio electrónico y la evolución de las cadenas de suministro, mientras que la escasez de producto de calidad limita la actividad inversora. Aun así, el volumen superó los 1.400 millones de euros con una ligera caída interanual del 6% y un aumento del ticket medio según Savills Research.

Se observa un mercado más profundo, con mayor actividad en el segmento medio (20–50 millones), lo que reduce la dependencia de grandes operaciones. Geográficamente, Madrid y Cataluña concentran la mayor parte del volumen, aunque crece la diversificación, con Valencia consolidándose y mayor protagonismo de mercados secundarios.

Predomina el capital internacional, especialmente europeo y asiático, junto con inversores institucionales centrados en activos sostenibles y de calidad. A su vez, el inversor privado gana presencia en operaciones más pequeñas buscando oportunidades de rentabilidad ajustada al riesgo.

En cuanto a la ocupación, CBRE Research informa de un volumen de contratación de más de 1.000.000 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 2% y confirma la resiliencia de la demanda de la logística en Madrid. El 51% de esta superficie se concentra en el mercado *tier 2*, confirmando su papel como eje central del mercado.

### ▼ Evolución (Contratación - renta *prime*)



La disponibilidad se sitúa en el 10% de media al final del ejercicio 2025, concentrándose en espacios de calidad media-alta. La renta *prime* se incrementa hasta 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes, impulsada por la falta de producto de calidad en buenas zonas.

## LOGISTICS

### Market

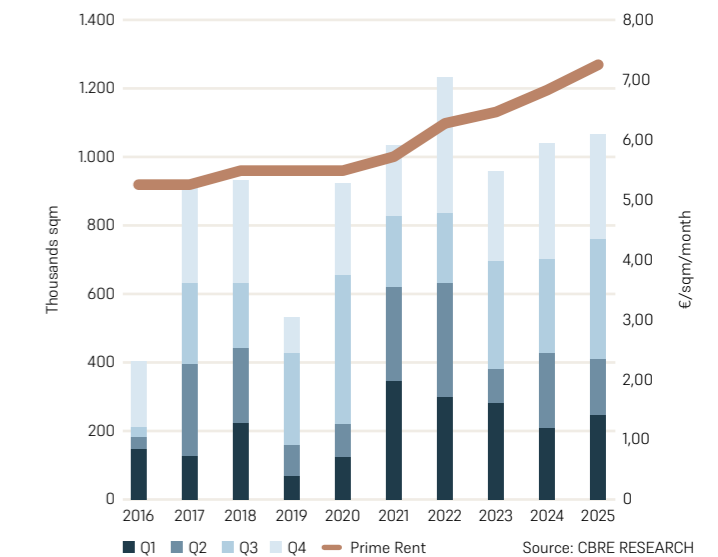
The industrial and logistics sector continues to benefit from solid underlying demand, driven by e-commerce growth and ongoing supply chain transformation. However, the shortage of high-quality assets remains a key constraint on investment activity. According to Savills Research, total investment exceeded €1.4 billion, representing a slight year-on-year decline of 6%, while average deal size continued to increase.

The market is showing greater depth, with increased activity in the €20–50 million segment, reducing reliance on large transactions. Madrid and Catalonia continue to concentrate most of the investment volume, although geographic diversification is increasing, with Valencia consolidating its position and secondary markets gaining relevance.

International capital dominates the sector, particularly from European and Asian investors, alongside institutional players focused on sustainable, high-quality assets. At the same time, private investors are increasing their presence in smaller transactions, targeting attractive risk-adjusted returns.

From an occupational standpoint, CBRE Research reports take-up exceeding 1 million sqm, up 2% year-on-year, confirming the resilience of logistics demand in Madrid. Notably, 51% of activity was concentrated in Tier 2 markets, reinforcing their role as a key driver of the sector.

### ▼ Evolution (take-up / Prime rent)



Vacancy rates stood at around 10% at year-end, mainly concentrated in mid- to high-quality stock. Prime rents increased to €7.25/sqm/month, driven by the limited availability of high-quality space in prime locations.

### Rentabilidades y valores

La rentabilidad *prime* logística se sitúa en el 4,85% según publica CBRE Research, entrando en una fase de estabilización tras ajustes previos, en un contexto de menor volatilidad y fuerte interés por activos de alta calidad.

### PERSPECTIVAS

De cara al próximo ciclo, el potencial de creación de valor dependerá en menor medida de factores financieros y en mayor medida de la capacidad de gestión y el desempeño operativo de los activos: niveles de ocupación, crecimiento de rentas, calidad del inquilino y gestión activa. En este contexto, los activos capaces de generar ingresos recurrentes, resilientes y sostenibles se posicionan como los principales beneficiados.

El mercado inmobiliario español ha entrado en una nueva fase caracterizada por una mayor selectividad, enfoque en la calidad y atención a criterios ESG. El segmento de oficinas de alta calidad, en particular, mantiene fundamentos sólidos, una demanda estructuralmente fuerte y recorrido de crecimiento en rentas.

### Yields and values

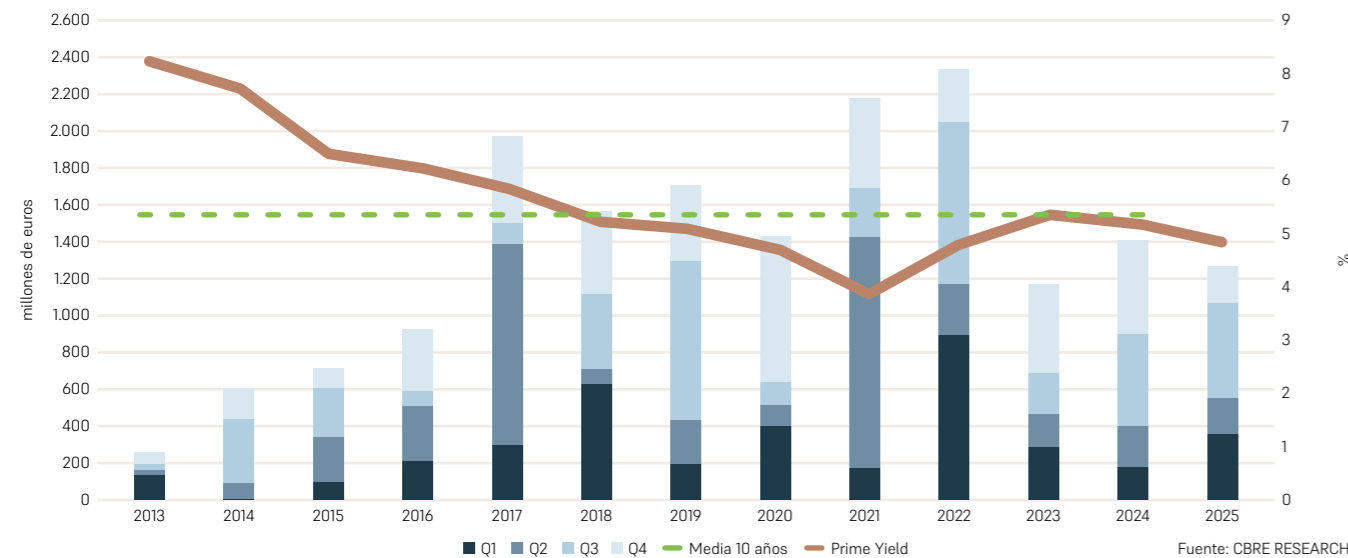
Prime logistics yields stood at 4.85% according to CBRE Research, entering a stabilization phase following prior adjustments, in a context of lower volatility and strong demand for prime assets.

### OUTLOOK

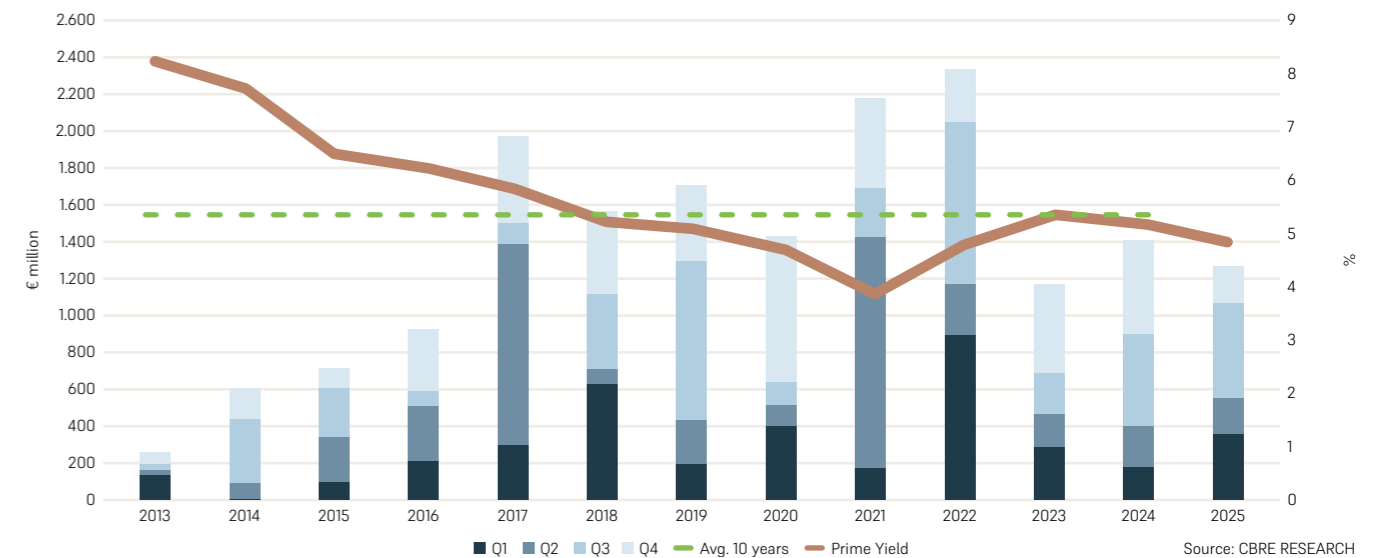
Looking ahead, value creation will increasingly depend less on financial leverage and more on asset management capabilities and operational performance, including occupancy levels, rental growth, tenant quality, and active management strategies. Assets capable of delivering stable income streams, resilient and sustainable are expected to outperform in this environment.

The Spanish real estate market has entered a new phase characterized by greater selectivity, a focus on quality, and increasing attention to ESG criteria. The prime office segment, in particular, continues to show strong fundamentals, robust demand, and further potential for rental growth.

Volumen de inversión y rentabilidad *prime*



Investment volumes & prime yield



## > Nuestros resultados financieros

En 2025, Árima ha alcanzado unos resultados financieros sólidos que incorporan, por primera vez, el ejercicio completo del porfolio agregado tras la fusión con JSS Real Estate, lo que supone un punto de inflexión en la compañía. Este nuevo perímetro ha impulsado de manera significativa todas las magnitudes clave, reforzando la capacidad de generación de ingresos y la creación de valor para el accionista.

### CRECIMIENTO SIGNIFICATIVO DEL NEGOCIO

El valor bruto de los activos (GAV) alcanzó los 563,5 millones de euros a cierre de 2025, lo que supone un incremento interanual del 57%, reflejo tanto de la integración de la nueva cartera como del avance de los proyectos en desarrollo y la mejora de la ocupación.

La cifra de negocios se situó en 27,7 millones de euros, más que duplicando la del ejercicio anterior, mientras que los ingresos brutos por alquiler anualizados (GRI) alcanzaron los 30 millones de euros a 31 de

diciembre de 2025, sentando las bases para un crecimiento sustancial en los próximos ejercicios.

### MEJORA OPERATIVA Y RENTABILIDAD

El desempeño operativo del Grupo ha experimentado una mejora muy notable. El EBITDA recurrente ascendió a 18,5 millones de euros, multiplicándose por nueve respecto a 2024, como resultado del mayor tamaño de la cartera y de la eficiencia operativa alcanzada tras la simplificación societaria en la que se han reducido los gastos de estructura en más del 60%.

El beneficio neto recurrente alcanzó los 8,8 millones de euros, situando el resultado recurrente por acción en 0,36 euros, frente a cifras negativas el año anterior. Esta evolución refleja la capacidad de la compañía para generar ingresos recurrentes y sostenibles.

#### ▼ Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2025	31/12/2024 <sup>(1)</sup>
<b>Ingresos totales</b>	<b>27.729</b>	<b>12.181</b>
Gastos provenientes de inversiones inmobiliarias	(4.975)	(3.439)
<b>Ingresos netos por alquiler (NRI)</b>	<b>22.754</b>	<b>8.742</b>
Gastos de estructura	(4.194)	(6.736)
<b>Ingresos operativos (EBITDA)</b>	<b>18.560</b>	<b>2.006</b>
Amortización y provisiones	(11)	(73)
<b>EBIT recurrente</b>	<b>18.549</b>	<b>1.933</b>
Gastos financieros netos	(9.786)	(3.088)
Impuestos	-	-
<b>Beneficio neto recurrente</b>	<b>8.763</b>	<b>(1.155)</b>
Resultado de la venta de inv. inmobiliarias	(781)	-
Variación en el valor razonable de las inv. Inmobiliarias	1.992	(13.283)
Otros ingresos y gastos	(1.605)	(16.212)
<b>Beneficio neto declarado</b>	<b>8.369</b>	<b>(30.650)</b>
<b>Beneficio por acción recurrente (€ p.s.)</b>	<b>0,36</b>	<b>(0,04)</b>
Número medio de acciones en circulación	24.457.399	25.898.690

(1) Los Estados Financieros Consolidados de 2024 no incluían a JSS Real Estate y sus sociedades dependientes.

## > Our financial results

In 2025, Árima reached strong financial results that, for the first time, incorporate the full-year performance of the enlarged portfolio following the merger with JSS Real Estate, which marked a pivotal milestone for the company. This new perimeter has significantly boosted all key metrics, strengthening income generation capacity and shareholder value creation.

### SIGNIFICANT BUSINESS GROWTH

Gross Asset Value (GAV) reached €563.5 million at year-end 2025, representing a 57% year-on-year increase. This reflects both the integration of the new portfolio and the progress of development projects, as well as improved occupancy levels.

Revenue amounted to €27.7 million, more than doubling the previous year's figure, while annualized Gross Rental Income (GRI) reached €30

million as of December 31, 2025, laying a solid foundation for substantial growth in the coming years.

### OPERATIONAL IMPROVEMENT AND PROFITABILITY

The Group's operating performance improved significantly. Recurring EBITDA rose to €18.5 million, a ninefold increase compared to 2024, driven by the enlarged portfolio and enhanced operational efficiency following corporate simplification, which reduced overhead costs by more than 60%.

Recurring net profit reached €8.8 million, with recurring earnings per share at €0.36, compared to negative figures in the previous year. This performance highlights the company's ability to generate stable and recurring income.

#### ▼ Consolidated Income Statement (IFRS)

EURth (unless otherwise specified)	31/12/2025	31/12/2024 <sup>(1)</sup>
<b>Total Revenue</b>	<b>27,729</b>	<b>12,181</b>
Property expenses	(4,975)	(3,439)
<b>Net Rental Income (NRI)</b>	<b>22,754</b>	<b>8,742</b>
Overheads	(4,194)	(6,736)
<b>Operating Income (EBITDA)</b>	<b>18,560</b>	<b>2,006</b>
Amortization & Provisions	(11)	(73)
<b>Recurring EBIT</b>	<b>18,549</b>	<b>1,933</b>
Net financial charges	(9,786)	(3,088)
Tax	-	-
<b>Recurring net profit</b>	<b>8,763</b>	<b>(1,155)</b>
Profits or losses on disposal of investment properties	(781)	-
Change in fair value of assets	1,992	(13,283)
Other income and expenses	(1,605)	(16,212)
<b>Reported net profit</b>	<b>8,369</b>	<b>(30,650)</b>
<b>Recurring EPS (€ p.s.)</b>	<b>0.36</b>	<b>(0.04)</b>
Average no. of shares outstanding	24,457,399	25,898,690

(1) 2024 Consolidated Financial Statements did not include JSS Real Estate and its subsidiaries.

## CREACIÓN DE VALOR PARA EL ACCIONISTA

El valor neto de los activos (EPRA NTA) se elevó hasta 13,4 euros por acción, lo que supone un crecimiento del 25% interanual tras la culminación de la fusión y la reorganización del patrimonio a través de una reducción de capital y un *contra-split*. Este incremento pone de manifiesto la solidez del balance y la efectividad de la estrategia de inversión y gestión activa de la cartera, con un enfoque claro en maximizar el retorno al accionista.

## ESTRUCTURA FINANCIERA SÓLIDA Y DISCIPLINADA

Árima mantiene una política eficiente de apalancamiento, con un LTV neto del 40,7%, en línea con su estrategia de crecimiento sostenible.

La estructura de financiación se caracteriza por:

- > Un coste medio de la deuda del 3,4%
- > Un 65% de deuda a tipo fijo, que aporta estabilidad
- > Una posición de liquidez flexible, con financiación disponible no dispuesta

Además, la optimización del capital tras la fusión —con la reorganización de 286 millones de euros— busca potenciar la capacidad de la compañía para generar y distribuir dividendos en el medio plazo.

Los resultados de 2025 sientan una base sólida para el futuro, con una ocupación del 90% y una cartera de alta calidad.

La combinación de activos estabilizados y proyectos de valor añadido, junto con una gestión activa y selectiva del porfolio, permitirá seguir avanzando en el principal objetivo de la compañía: maximizar el retorno al accionista a través del crecimiento del valor de la cartera y la distribución de dividendos.

En conjunto, 2025 marca el inicio de una nueva etapa para Árima: una compañía más eficiente, con mayor escala y con una base financiera robusta, preparada para afrontar con éxito las oportunidades del mercado inmobiliario.



## SHAREHOLDER VALUE CREATION

EPRA Net Tangible Assets (NTA) increased to €13.4 per share, representing a 25% year-on-year growth following the completion of the merger and the restructuring of equity through a capital reduction and reverse stock split. This increase underscores the strength of the balance sheet and the effectiveness of the company's investment strategy and active asset management approach, with a clear focus on maximizing shareholder returns.

## SOLID AND DISCIPLINED FINANCIAL STRUCTURE

Árima maintains an efficient leverage policy, with a net Loan-to-Value (LTV) ratio of 40.7%, in line with its sustainable growth strategy.

The financing structure is characterized by:

- > An average cost of debt of 3.4%
- > 65% of debt at fixed rates, providing stability
- > A flexible liquidity position, with available undrawn financing

In addition, post-merger capital optimization—through the reorganization of €286 million—aims to enhance the company's capacity to generate and distribute dividends in the medium term.

The 2025 results establish a strong foundation for the future, with 90% occupancy and a high-quality portfolio.

The combination of core assets and value-add projects, together with active and selective portfolio management, will support continued progress toward the company's primary objective: maximizing shareholder returns through portfolio value growth and dividend distribution.

Overall, 2025 marks the beginning of a new phase for Árima: a more efficient company, with greater scale and a robust financial base, well positioned to successfully capture opportunities in the real estate market.

## > EPRA reporting financiero

### EPRA

Para aportar mayor transparencia y comparabilidad, Árima Real Estate pertenece a la *European Public Real Estate Association* (EPRA) desde su creación, y ha adoptado sus recomendaciones sobre las mejores prácticas (BPR por sus siglas en inglés). El cuadro siguiente detalla las medidas clave de rendimiento según EPRA:

#### ▼ Indicadores EPRA

		Miles de euros (salvo que se especifique)
Definición EPRA		2025
Resultado EPRA	Resultado operativo.	8.816
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Asume que las compañías nunca venden los activos y tiene como objetivo representar el valor necesario para reconstruir la compañía.	328.178
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Asume que las compañías compran y venden activos, cristalizando así ciertos niveles de impuesto diferido inevitables.	327.805
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	Representa el valor de los accionistas bajo un escenario de venta, donde el impuesto diferido, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes son calculados en un escenario de máximos, netos de cualquier impuesto resultante.	328.094
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado <sup>1</sup> de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).	5,4%
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con períodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).	6,2%
EPRA LTV	Deuda sobre el valor de mercado del porfolio	41,9%
EPRA CapEx	Gastos capitalizados del periodo	53.205

(1) Valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) y Savills advisory services a 31 de diciembre de 2025.

## > EPRA financial reporting

### EPRA

To provide greater transparency and comparability, Árima Real Estate has been a member of the *European Public Real Estate Association* (EPRA) since its inception, and has adopted its best practice recommendations (BPR). The table below details EPRA 's key performance measures:

#### ▼ EPRA Key Performance Indicators

		EUR Thousand (unless specified)
EPRA Definition		2025
EPRA Earnings	Earnings from operational activities	8,816
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Assumes that aentities never sell assets and aims to present the value required to rebuild the entity	328,178
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax	327,805
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax	328,094
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value <sup>1</sup> of the property, increased with (estimated) purchasers' costs	5.4%
EPRA "Topped-up" NIY	Incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods or other unexpired lease incentives	6.2%
EPRA LTV	Debt divided by market value of the property	41.9%
EPRA CapEx	Capitalised expenses for the financial period.	53,205

(1) Market value based on the external independent appraisal determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) and Savills advisory services at 31 December 2025.

## ▼ EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

Miles de euros (salvo que se especifique)	2025		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
<b>Patrimonio Neto bajo IFRS</b>	<b>328.094</b>	<b>328.094</b>	<b>328.094</b>
Incluir / Excluir:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
<b>NAV diluido</b>	<b>328.094</b>	<b>328.094</b>	<b>328.094</b>
Excluir:			
vi) Valor razonable de instrumentos financieros	(84)	(84)	-
viii.b) Intangibles en el Balance bajo IFRS		373	-
<b>NAV</b>	<b>328.178</b>	<b>327.805</b>	<b>328.094</b>
Número de acciones diluidas (neto de acciones propias)	24.457.392	24.457.392	24.457.392
NAV por acción	13,4	13,4	13,4

## ▼ Resultado EPRA y resultado EPRA por acción

Miles de euros (salvo que se especifique)	2025
<b>Resultado del ejercicio bajo IFRS</b>	<b>8.369</b>
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	1.992
(ii) Resultados por enajenación de inversiones inmobiliarias	(781)
(vi) Variaciones en el valor razonable de los instrumentos financieros y costes asociados de liquidación	(53)
(ix) Ajustes relacionados con partidas no operativas y de carácter excepcional	(1.605)
<b>Resultado EPRA</b>	<b>8.816</b>
<b>Resultado EPRA por acción (EUR)</b>	<b>0,36</b>
Número medio de acciones (excluyendo acciones propias)	24.457.392

## ▼ EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

€UR Thousands (unless specified)	2025		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
<b>IFRS Equity attributable to shareholders</b>	<b>328,094</b>	<b>328,094</b>	<b>328,094</b>
Incluir / Excluir:			
i) Hybrid instruments	-	-	-
<b>Diluted NAV</b>	<b>328,094</b>	<b>328,094</b>	<b>328,094</b>
Excluir:			
vi) Fair value of financial instruments	(84)	(84)	-
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet		373	-
<b>NAV</b>	<b>328,178</b>	<b>327,805</b>	<b>328,094</b>
Fully diluted number of shares	24,457,392	24,457,392	24,457,392
NAV per share	13.4	13.4	13.4

## ▼ EPRA earnings and earnings per share

€UR Thousands (unless specified)	2025
<b>Earnings per IFRS income statement</b>	<b>8,369</b>
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:	
(i) Changes in value of investments properties	1,992
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties	(781)
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	(53)
(ix) Adjustments related to non-operating and exceptional items	(1,605)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>8,816</b>
<b>EPRA Earnings per Share (EPS)</b>	<b>0.36</b>
Avg. number of shares outstanding, basic	24,457,392

## ▼ EPRA NIY y EPRA "Topped-up" NIY

Miles de euros (salvo que se especifique)	2025
Inversión inmobiliaria - en propiedad	563.546
Inversión inmobiliaria - sociedades en participación/fondos	-
Activos con potencial comercial (incluidas sociedades en participación)	-
Menos activos en rehabilitación	(96.934)
<b>Inversiones inmobiliarias completadas</b>	<b>466.612</b>
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	6.999
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>473.611</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	26.398
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(1.004)
<b>Renta neta anual (A)</b>	<b>25.394</b>
Bonificaciones o carencias	3.801
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)</b>	<b>29.195</b>
EPRA NIY (A/B)	5,4%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	6,2%

## ▼ EPRA NIY and EPRA "Topped-up" NIY

€UR Thousands (unless specified)	2025
Investment property - wholly owned	563,546
Investment property - share of JVs/Funds	-
Trading property (including share of JVs)	-
Less developments	(96,934)
<b>Completed property portfolio</b>	<b>466,612</b>
Allowance for estimated purchasers' costs	6,999
<b>Gross up completed property portfolio valuation (B)</b>	<b>473,611</b>
Annualised cash passing rental income	26,398
Property outgoings	(1,004)
<b>Annualised net rent (A)</b>	<b>25,394</b>
Add: Notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	3,801
<b>Topped-up net annualised rent (C)</b>	<b>29,195</b>
EPRA NIY (A/B)	5.4%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	6.2%

## ▼ EPRA LTV

Miles de euros (salvo que se especifique)	2025
Incluir:	
Deuda de entidades financieras	238.784
Cuentas a pagar netas	9.439
Excluir:	
Efectivo y otros equivalentes	9.179
<b>Deuda neta (A)</b>	<b>239.044</b>
Incluir:	
Inversiones inmobiliarias a valor de mercado	466.612
Properties under development	96.934
Intangibles	373
Activos financieros	6.978
<b>Valor del activo total (B)</b>	<b>570.897</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>41,9%</b>

## ▼ Desglose del CAPEX

Miles de euros (salvo que se especifique)	2025
Adquisiciones	13.558
Desarrollos	37.960
Inversiones inmobiliarias	733
Otros	733
Intereses capitalizados	784
<b>Total CapEx</b>	<b>53.035</b>
Ajuste a criterio de caja	170
<b>Total CapEx según criterio de caja</b>	<b>53.205</b>

## ▼ EPRA LTV

€UR Thousands (unless specified)	2025
Include:	
Borrowings from Financial Institutions	238,784
Net payables	9,439
Exclude:	
Cash and cash equivalents	9,179
<b>Net debt (A)</b>	<b>239,044</b>
Include:	
Investment properties at fair value	466,612
Properties under development	96,934
Intangibles	373
Financial assets	6,978
<b>Total property value (B)</b>	<b>570,897</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>41,9%</b>

## ▼ CAPEX disclosure

€UR Thousands (unless specified)	2025
Acquisitions	13,558
Development	37,960
Investment properties	733
Other material non-allocated types of expenditure	733
Capitalised interest (if applicable)	784
<b>Total CapEx</b>	<b>53,035</b>
Conversion from accrual to cash basis	170
<b>Total CapEx on cash basis</b>	<b>53,205</b>



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

Análisis de la materialidad Materiality analysis	152 153
Objetivos ESG ESG objectives	156 157
Gestión medioambiental Environmental management	160 161
Acción social Social impact	164 165
Gobierno corporativo Corporate governance	184 185
Indicadores clave Key indicators	210 211

## > Análisis de la materialidad

### IDENTIFICANDO ASPECTOS MATERIALES PARA NUESTROS GRUPOS RELEVANTES

Tal y como estipula el CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) y reitera la ESRS 1 (*European Sustainability Reporting Standards*), el análisis de materialidad es la puerta de entrada a la memoria de sostenibilidad: sólo los temas materiales y la información resultante del proceso de análisis de materialidad deben mencionarse en la memoria de sostenibilidad.

#### Estándares

El presente informe se rige por las mejores prácticas en materia de sostenibilidad de la *European Public Real Estate Association* (EPRA sBPR), que a su vez se apoya en los estándares de *Global Reporting Initiative* (GRI).

Siguiendo estas recomendaciones, para identificar los temas materiales se tiene en cuenta el modelo de negocio, la estrategia y principales riesgos corporativos, los aspectos más relevantes del sector y los intereses de nuestros grupos relevantes, así como el impacto de la actividad de Árima en la sociedad y el entorno regulatorio.

### Procedimiento

Durante el año 2024, en el marco de las actividades del comité ESG, se llevó a cabo una actualización del análisis de materialidad de impacto y financiera de la mano de un experto independiente. Durante el ejercicio 2025 se ha revisado, para asegurar que sigue reflejando los aspectos significativos para Árima.

**Materialidad de impacto:** El efecto, positivo o negativo, que tiene o podría tener Árima en su entorno respecto al asunto en cuestión. Para ello, se ha consultado a los grupos relevantes mediante una encuesta y un *focus group*, donde se contrastaron los resultados.

**Materialidad financiera:** El efecto, positivo (oportunidad) o negativo (riesgo), que un tema concreto puede tener sobre el valor de Árima. En este sentido, con el objetivo de conocer cuáles son las posibles implicaciones financieras de estas cuestiones, se han realizado entrevistas en profundidad con directivos y accionistas.

Una vez identificados los grupos de interés y los aspectos relevantes del sector, se profundiza en la identificación de los impactos, riesgos y oportunidades asociados a los temas potencialmente materiales.

A través de las encuestas y del análisis exhaustivo de los resultados de las mismas, se pudieron ordenar estas cuestiones ESG de acuerdo a su importancia para los grupos relevantes –tanto externos como internos–, validando posteriormente esta clasificación internamente para dar lugar a la matriz de doble materialidad definitiva.

## > Materiality analysis

### IDENTIFYING MATERIAL TOPICS FOR OUR MAIN STAKEHOLDERS

As stipulated by the CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) and reiterated by ESRS 1 (*European Sustainability Reporting Standards*), the materiality analysis is the gateway to the sustainability report: only material issues and information resulting from the materiality analysis process should be mentioned in the sustainability report.

#### Standards

This report follows the European Public Real Estate Association's (EPRA's) sustainability best practices recommendations (sBPRs), which are themselves based on the Global Reporting Initiative (GRI) Standards.

In accordance with these recommendations, we take into account the company's business model, strategy and main corporate risks; the topics most relevant to our industry; and the interests of our stakeholders; as well as the impact on society of the work Árima carries out and the regulatory environment.

### Process

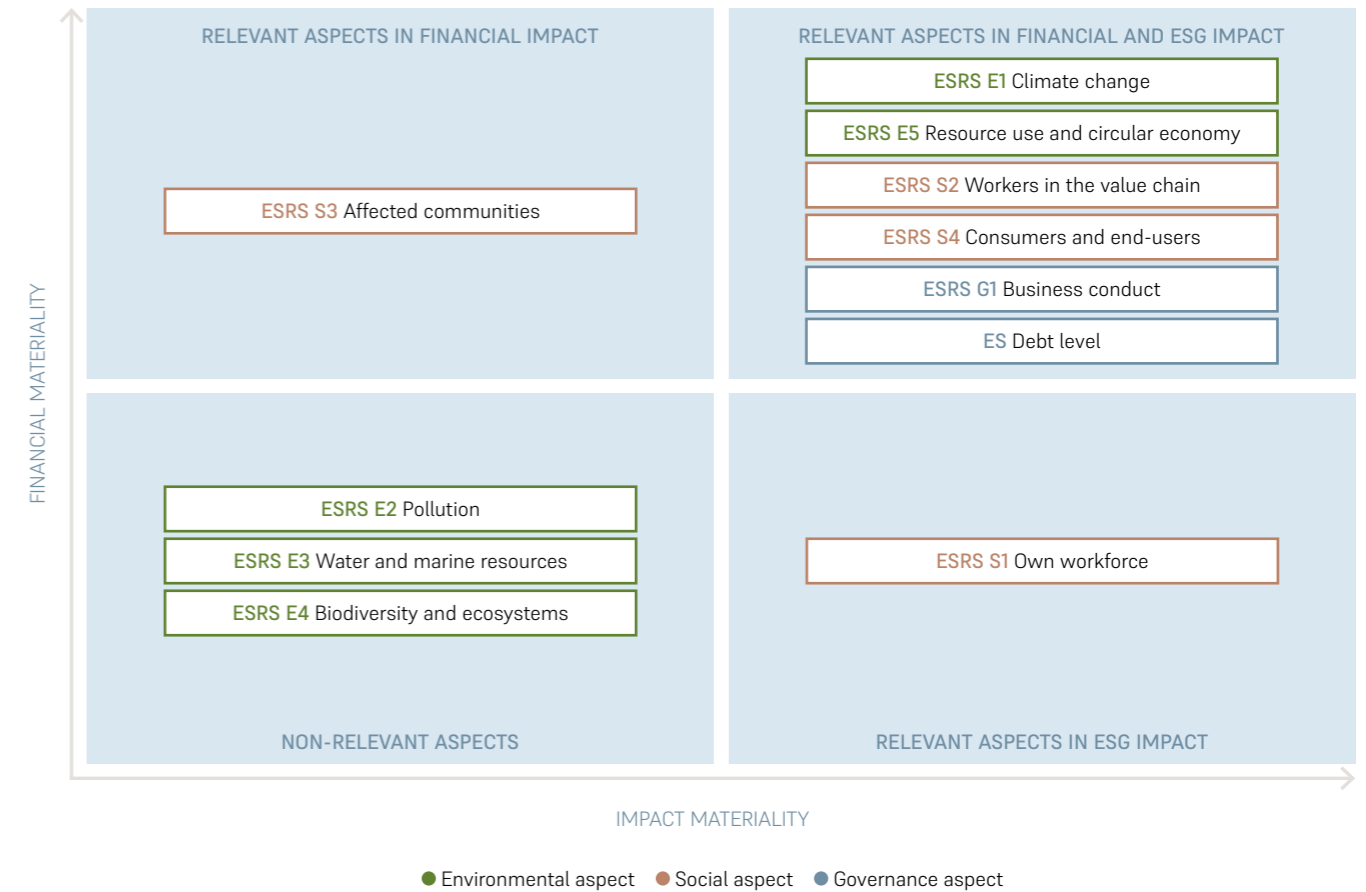
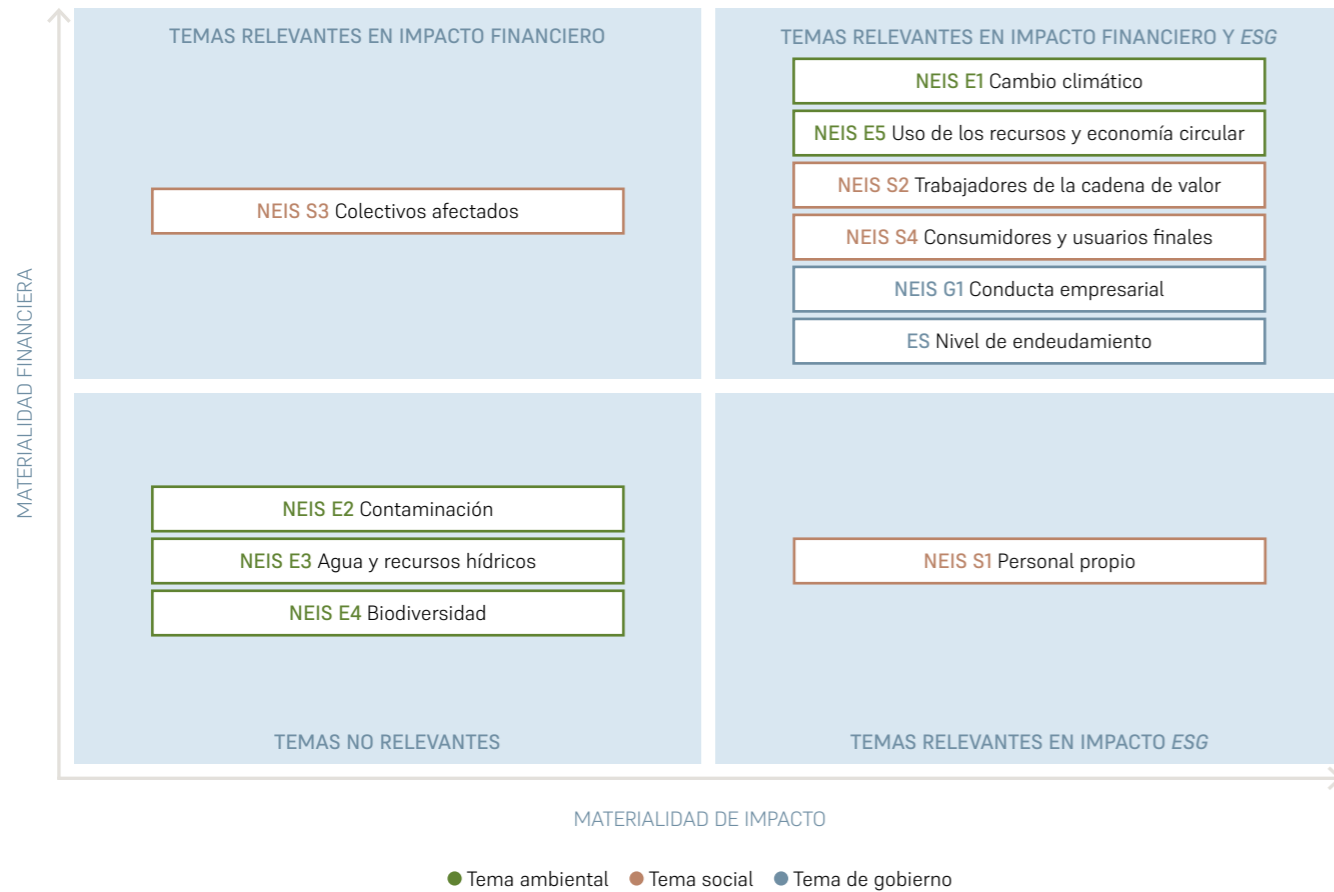
During 2024, within the framework of the ESG Committee's activities, an update of the double materiality analysis –both impact and financial– was carried out with the support of an independent expert. During 2025, this assessment has been reviewed to ensure it continues to reflect the material matters relevant to Árima.

**Impact materiality:** the effect, positive or negative, that Árima has or could have on its environment with respect to the topic in question. To this end, the stakeholders have been consulted through a survey and a focus group, where the results were compared.

**Financial materiality:** the effect, positive (opportunity) or negative (risk), that a specific topic may have on the value of Árima. In this regard, to understand the possible financial implications of these topics, in-depth interviews were conducted with members of the management team and shareholders.

Once the stakeholders and relevant aspects of the sector had been identified, the impacts, risks and opportunities associated with potentially material topics were further identified.

Through the surveys and the exhaustive analysis of the results, these ESG issues have been classified according to their relevance for the stakeholders –both internal and external–, subsequently validating this classification internally to give rise to the final dual materiality matrix.



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

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

### Impactos, Riesgos y Oportunidades

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

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

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

### Impacts, Risks and Opportunities

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

## > Objetivos ESG

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

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



En 2020 establecimos unos objetivos corporativos para poder medir el desempeño del Grupo. Estos están en línea con los aspectos relevantes identificados en el análisis de doble materialidad. Estos objetivos se revisaron en 2023 actualizando sus alcances hasta 2026 y aumentando

los niveles de exigencia. Estos objetivos se determinaron para abarcar tanto el plano corporativo del Grupo como a los activos de cartera. Salvo indicación expresa en contrario, todos los objetivos relativos a la cartera se calculan sobre los activos en operación a 31 de diciembre del año de referencia. Además, se definieron para las áreas de sostenibilidad ambiental, acción social y de gobierno corporativo con el fin de cubrir todos los aspectos relevantes para la estrategia ESG de Árima.

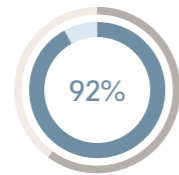
Durante 2025 hemos continuado trabajando para la consecución de estos objetivos en el marco de la estrategia corporativa.

Agrupamos los objetivos de Árima para 2026 en dos bloques, diferenciando entre aquellos ya alcanzados y los que continúan en curso. Así podemos identificar y centrar esfuerzos en aquellos que suponen un mayor desafío. En 2025, hemos aumentado el número de objetivos alcanzados, un 8% por encima de los logros del ejercicio anterior, gracias a la obtención de los certificados de eficiencia energética nivel A en el 100% de los proyectos en desarrollo.

### OBJETIVOS ALCANZADOS



Incorporar cláusulas medioambientales en el 95% de los contratos firmados por Árima con inquilinos en 2026



Realizar una evaluación de aspectos ESG al 60% del primer eslabón de los proveedores de la Compañía en 2026



Mantener una puntuación media de satisfacción de empleados por encima del 90% que garantice el bienestar y el nivel de integración



Continuar ofreciendo formación al 100% de la plantilla, asegurando la inclusión y la igualdad de oportunidades para todos los empleados.



Mantener una alta calificación en la evaluación anual de GRESB



100% de la cartera con suministro eléctrico con Garantía de Origen renovable para las zonas comunes en 2026



Obtener el 95% de la cobertura de los datos de energía y agua consumida en los edificios para el año 2026



Alcanzar la Calificación Energética A para todos los edificios de nueva construcción en 2026

● Objetivo ● Desempeño 2025

## > ESG objectives

Ever since its foundation, Árima has been more than conscious of the importance of working to promote sustainability while caring for our environment.

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



In 2020, we established a set of corporate objectives to measure the Group's performance. These objectives are aligned with the key aspects identified in the double materiality analysis. These objectives were reviewed in 2023, updating their scope to 2026 and increasing the level of stringency. They were designed to cover both the Group's corporate

level and its portfolio assets. Unless otherwise expressly stated, all portfolio-related objectives are calculated based on assets in operation as of 31 December of the reference year. In addition, objectives were defined across environmental sustainability, social impact, and corporate governance to address all relevant aspects of Árima's ESG strategy.

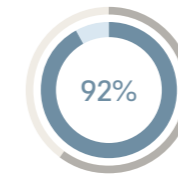
During 2025, we have continued working toward the achievement of these objectives within the framework of the corporate strategy.

We group Árima's 2026 objectives into two categories, distinguishing between those already achieved and those still in progress. This approach allows us to identify and focus efforts on those that pose a greater challenge. In 2025, we increased the number of objectives achieved, reaching 8% above the previous year's results, driven by the attainment of energy performance certificates of the highest level across 100% of development projects.

### ACHIEVED OBJECTIVES



Incorporate sustainability (green) clauses into 95% of lease agreements that Árima signs with tenants in 2026



Conduct an ESG assessment of 50% of the Company's Tier 1 suppliers in 2026



Maintain the average employee satisfaction rating above 90% to ensure well-being and integration



Continue offering training to 100% of the workforce ensuring inclusion and equal opportunities for all employees



Maintain a high score in the GRESB assessment



100% of the common areas in the 2023 portfolio powered by an electricity supply with a Guarantee of Renewable Origin in 2026



Obtain coverage of 95% of properties' energy and water consumption data in 2026

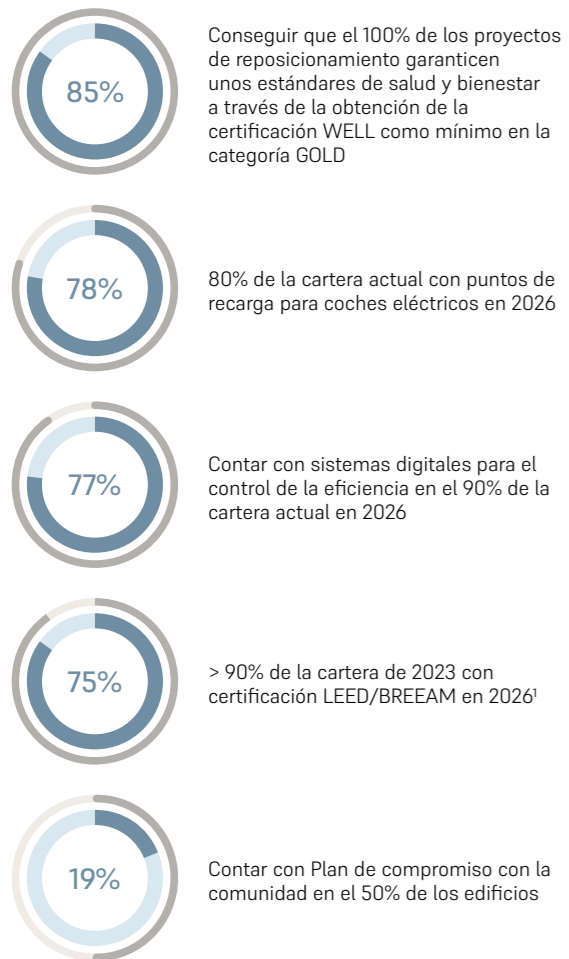


Achieve an energy efficiency rating of A for all newly constructed buildings in 2026

● Target ● 2025 performance



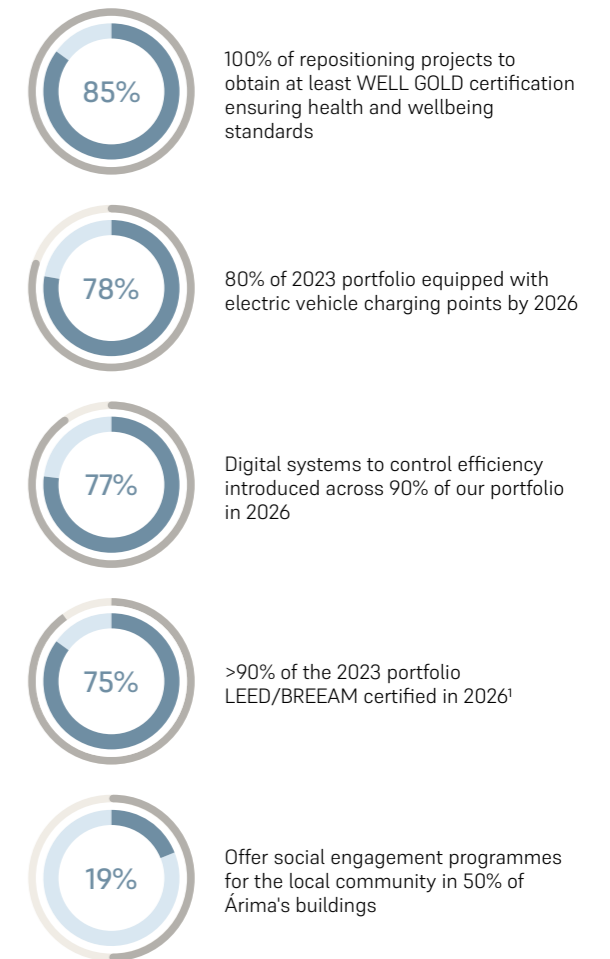
**OBJETIVOS EN CURSO**



Una vez concluyan los desarrollos en curso, Pradillo y Dune, estos objetivos se actualizarán para reflejar el cumplimiento total en el conjunto de la cartera.

(1) Porcentaje calculado sobre el GAV total de la cartera de 2023 incluyendo activos en obras y excluyendo activos vendidos. El % de cartera en operación actual certificada LEED/BREEAM es del 85%.

**ONGOING OBJECTIVES**



Once the ongoing developments at Pradillo and Dune are completed, these objectives will be updated to reflect full compliance across the entire portfolio.

(1) Percentage calculated on the total GAV of the 2023 portfolio including assets under construction excluding divested assets. The % of LEED/BREEAM certified current portfolio in operation is 85%.

## > Gestión medioambiental

Árma centra, un año más, la comunicación de su desempeño medioambiental en el cambio climático. Durante el ejercicio 2024, un externo independiente lo confirmó como el tema de mayor importancia para nuestros grupos relevantes, tanto desde el punto de vista de materialidad de impacto como por su impacto financiero. En 2025 hemos revisado de nuevos los temas, manteniendo el orden de relevancia y por tanto el enfoque en nuestro *reporting ESG*.

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

### CONTEXTO

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

La Comisión Europea establece el efecto invernadero como causa principal, poniendo el foco, entre otros, en el CO<sub>2</sub> producido por la actividad humana y, más concretamente, por las emisiones que se generan por

#### ESTRATEGIA DE DESCARBONIZACIÓN: OBJETIVOS 2030<sup>(1)</sup>



**55%**

Reducción de emisiones



**40%**

Energía con GdO en el porfolio



**39%**

Mejora de la eficiencia en las rehabilitaciones

la combustión de carbón, petróleo y gas. También los gases fluorados, que se utilizan en los sistemas de refrigeración, se señalan como potentes generadores del efecto de calentamiento. Entre todas las causas, estas dos son las más estrechamente relacionados con la actividad inmobiliaria.

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

### NUESTRA CARTERA: CLAVE PARA EL IMPACTO POSITIVO

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

Durante el ejercicio 2025 uno de los mayores retos para Árma ha sido la incorporación de los activos de la cartera de JSS Real Estate a nuestros procedimientos. Tras la fusión inversa aprobada en junta en noviembre de 2025, Árma pasa a ser la matriz del Grupo, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de ese ejercicio.

## > Environmental management

Árma once again focuses its environmental performance communication on climate change. During the 2024 financial year an independent external partner confirmed that climate change was the most relevant issue for our stakeholders, both from the point of view of impact materiality and financial materiality. In 2025, we reviewed the topics again, maintaining their order of relevance and therefore our focus along the ESG reporting.

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

### CONTEXT

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

The European Commission establishes the greenhouse effect as the main cause, focusing, among others, on CO<sub>2</sub> produced by human activity and, more specifically, by emissions generated by the combustion of coal, oil and gas. Fluorinated gases, which are used in refrigeration

systems, are also identified as potent generators of the warming effect. Among all causes, these two are the most closely related to real estate activity.

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

### OUR PORTFOLIO: KEY FOR A POSITIVE IMPACT

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

During 2025, one of Árma's main challenges has been the integration of the assets from the JSS Real Estate portfolio into our internal procedures. Following the reverse merger approved at the Shareholders' Meeting in November 2025, Árma became the parent company of the Group, with retroactive effect from 1 January of that year.

#### DECARBONISATION STRATEGY: 2030 OBJECTIVES<sup>(1)</sup>



**55%**

Emission reduction



**40%**

Energy with guarantee of renewable origin in portfolio



**39%**

Efficiency improvement in refurbishments

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

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

Por este motivo, y para poder analizar correctamente el desempeño de la cartera en términos de emisiones de CO<sub>2</sub>, solicitamos también los datos de 2024 para los activos de Las Tablas y Tres Cantos. Estos datos han sido añadidos a la huella de carbono de Árima 2024, para poder realizar un análisis en términos comparables.

Tras la revisión de la naturaleza de los consumos de estos dos edificios, Árima ha categorizado dentro del reporte de información de sostenibilidad, al activo Las Tablas dentro del segmento "uso oficinas" y al activo Tres Cantos dentro del segmento "uso mixto" junto con el activo Torrelaguna. Esto se debe a que, entre las instalaciones de Tres Cantos, se encuentran los platós del televisión del inquilino. Esto hace que el consumo de energía de las zonas privativas sea mucho más elevado de lo que sería en caso de albergar solo oficinas. La intensidad del consumo energético es un factor determinante a la hora de calcular la huella de carbono de Tres Cantos, y por tanto su desempeño medioambiental.



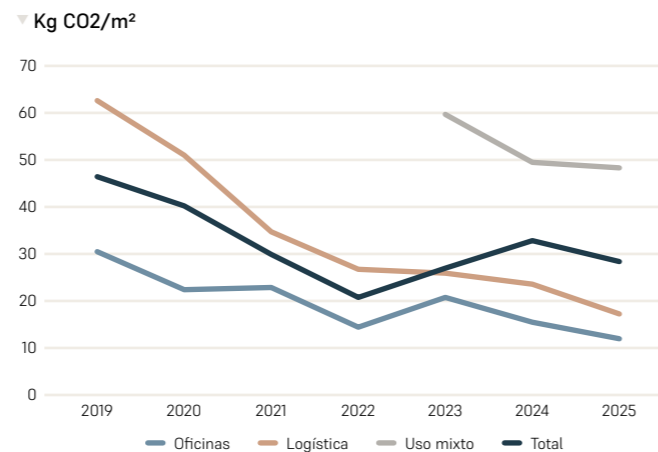
El activo Tres Cantos cuenta con una certificación de eficiencia energética (CEE) C, asociado al consumo del tipo de instalaciones necesarias para el correcto desempeño de la actividad del inquilino y los usuarios. Además, también cuenta con certificación BREEAM con nivel "bueno" que se encuentra en proceso de renovación a fecha de redacción de este informe. El equipo de Árima ya ha estado trabajando para mejorar el nivel de BREEAM de la mano de un consultor externo, analizando las distintas alternativas para incrementar el nivel de cumplimiento de la prestigiosa institución durante los próximos meses. El objetivo es igualar el nivel de desempeño con el del resto de los activos certificados por BREEAM de la cartera, que ostenta la categoría de "Muy Bueno".

### HUELLA DE CARBONO

Árima lleva a cabo un seguimiento pormenorizado de su huella de carbono, analizando la intensidad de emisiones por m<sup>2</sup> ocupado de la cartera en operación.

Desde la salida a bolsa de la compañía en octubre 2018, el porfolio ha experimentado muchos cambios asociados a la rotación de la cartera y los proyectos de rehabilitación, así como la fusión inversa por absorción de JSS Real Estate en 2025. Por este motivo en análisis de la evolución de nuestro desempeño resulta complejo, siendo la intensidad de emisiones por m<sup>2</sup> ocupado el mejor indicador.

La Compañía ha ido realizando mejoras en la cartera a lo largo de este período que ha permitido reducir sustancialmente el volumen de las emisiones. La más significativa fue la llevada a cabo en la nave logística de San Agustín de Guadalix y que finalizó en 2022. Se mejoró la eficiencia de la nave gracias a la instalación de placas fotovoltaicas en la cubierta y la renovación de los aislamientos. También hemos podido comprobar como los patrones de consumo de los inquilinos y los negocios que desarrollan en los espacios que ocupan en nuestros activos afectan de manera directa a nuestro desempeño. Por este motivo, la colaboración con todos los integrantes de nuestra cadena de valor es clave para poder seguir generando ahorros energéticos y reducir las emisiones. Confiamos en seguir avanzando por esta ruta hacia la descarbonización de la mano de nuestros grupos relevantes.



For this reason, and in order to properly assess the portfolio's performance in terms of CO<sub>2</sub> emissions, we also requested 2024 data for the Las Tablas and Tres Cantos assets. These data have been incorporated into Árima's 2024 carbon footprint, enabling a like-for-like performance analysis.

Following a review of the consumption profile of these two buildings, Árima has classified, within its sustainability reporting framework, Las Tablas asset under the "office use" segment and Tres Cantos asset under the "mixed-use" segment along with Torregaluna asset. This classification reflects the presence in Tres Cantos of television studios operated by the tenant. As a result, energy consumption in tenant-controlled areas is significantly higher than in a standard office-only building.



Energy consumption intensity is therefore a key factor in calculating the carbon footprint of the Tres Cantos asset and, consequently, in assessing its environmental performance.

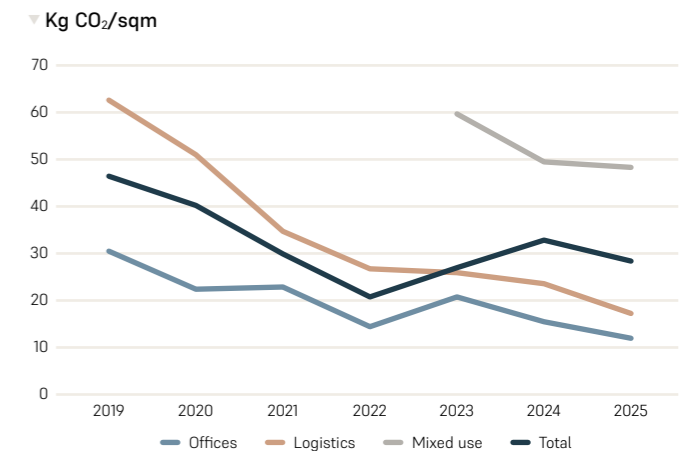
Tres Cantos currently holds an Energy Performance Certificate (EPC) rating of C, reflecting the type of installations required to support the tenant's operations and user activities. In addition, it has achieved a BREEAM certification at a "Good" level, which is under renewal at the time of writing this report. The Árima team has already been working to improve the asset's BREEAM rating, supported by an external consultant, assessing various alternatives to enhance compliance with the standards of this prestigious certification scheme over the coming months. The objective is to align its performance level with that of the rest of the BREEAM-certified assets in the portfolio, which currently hold a "Very Good" rating.

### CARBON FOOTPRINT

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

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

The Company has been making improvements to the portfolio over the years which has led to a substantial reduction in the volume of emissions. The most significant project was carried out at the logistics asset located in San Agustín de Guadalix and was completed in 2022. The facility's efficiency was enhanced through the installation of photovoltaic panels on the roof and the upgrade of insulation systems. We have also been able to see how the consumption patterns of tenants and the businesses they carry out in the spaces they occupy in our assets directly affect our performance. For this reason, collaboration with all members of our value chain is key to continue to generate energy savings and reduce emissions. We look forward to continuing on this path towards decarbonisation together with our stakeholders.

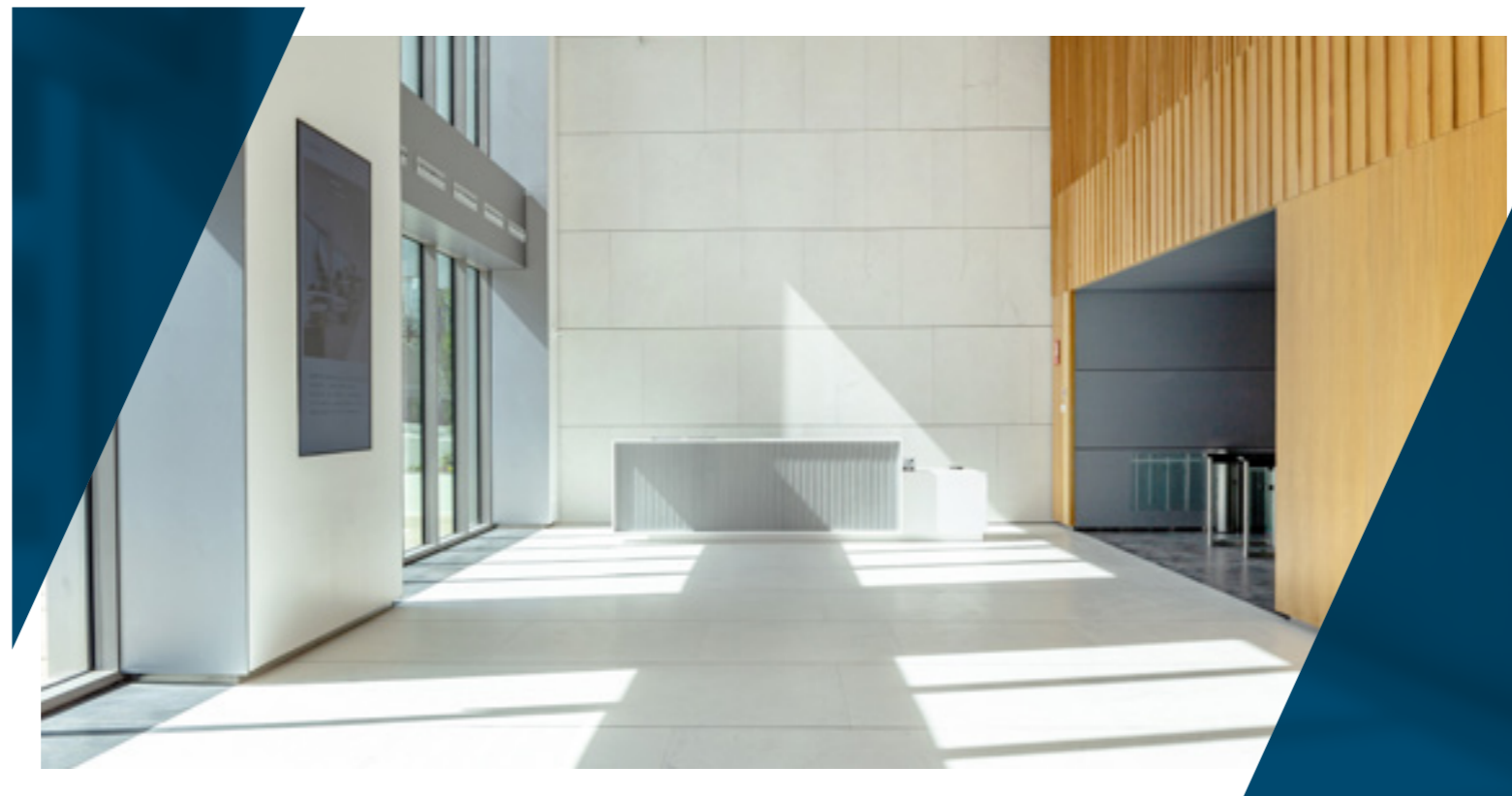


## > Acción social

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

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

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



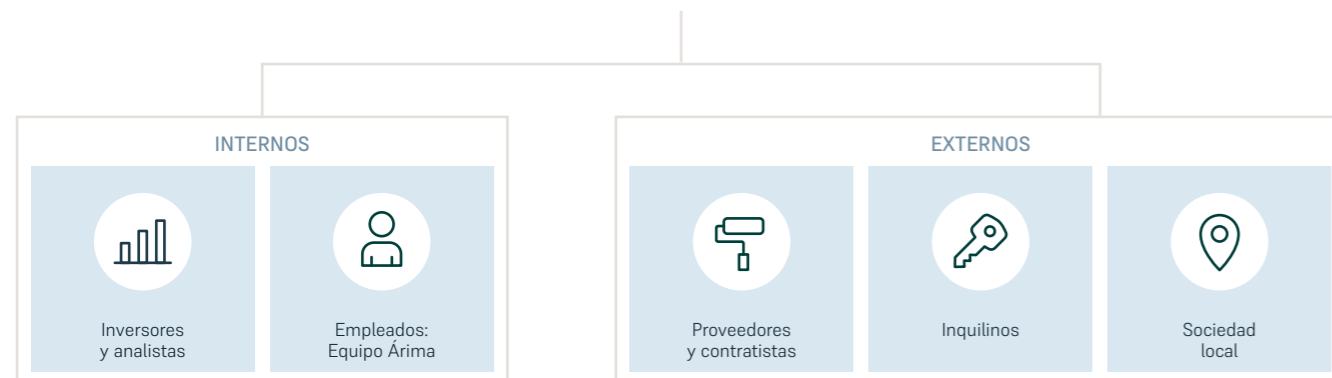
## > Social impact

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

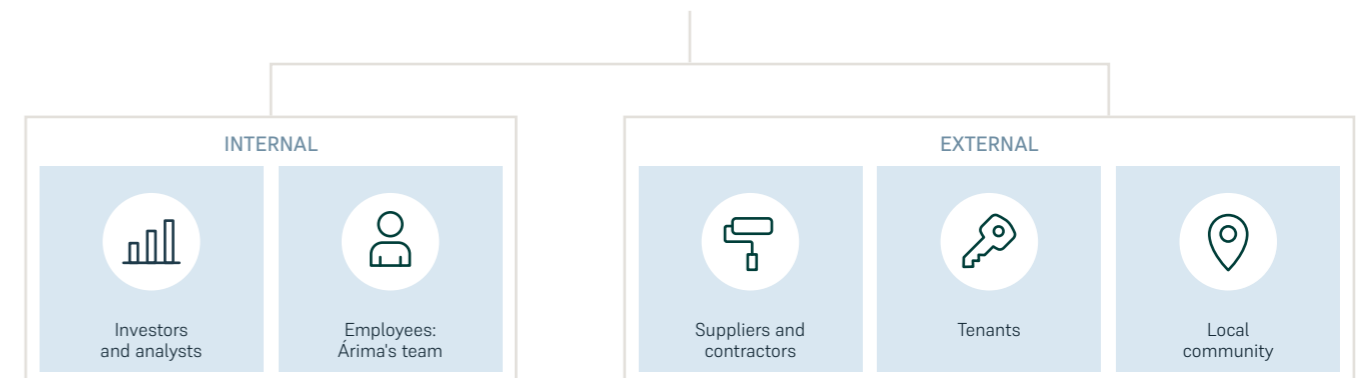
To maximise the positive reach of this impact, we strive to implement initiatives designed to improve how we interact with them, creating synergies and working together for the benefit and well-being of society in general.

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

### GRUPOS RELEVANTES DE ÁRIMA



### ÁRIMA'S STAKEHOLDERS



### INVERSORES Y ANALISTAS

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

Árima se reúne de manera periódica con representantes de los principales accionistas de la Compañía. Estas reuniones son oportunidades para debatir cualquier área de interés, proporcionar información y a su vez recabar las opiniones de los inversores para comunicarlas periódicamente al Consejo de Administración.

Árima utiliza distintos canales de comunicación, incluyendo reuniones cara a cara, visitas a los activos y presentaciones al sector. Todos los

altos directivos actúan como representantes de Árima ante inversores, analistas, prensa y otros participantes del mercado.

De la misma forma, Árima está comprometida a publicar regularmente los hechos relevantes que afecten a la Compañía. Estos se registran en el organismo regulador (CNMV) y están disponibles en nuestra página web [www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com) junto con las presentaciones de resultados, presentaciones corporativas, *microsites* de activos y notas de prensa.

Durante el ejercicio 2025 y en el marco de la fusión con JSS Real Estate SOCIMI, ha sido de especial importancia la comunicación con inversores, analistas y representantes del Mercado para completar con éxito esta compleja operación mercantil, preservando los intereses del accionariado.



### INVESTORS AND ANALYSTS

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

Árima meets on a regular basis with representatives of the Company's main shareholders. These meetings provide an opportunity to discuss any areas of interest, provide information and, in turn, gather investors' views, which are then periodically communicated to the Board of Directors.

Árima uses a variety of communication channels, including face-to-face meetings, site visits and sector presentations. All senior executives act

as representatives of Árima before investors, analysts, the media and other market participants.

Likewise, Árima is committed to regularly publishing any material information affecting the Company. Such disclosures are filed with the regulatory authority (CNMV) and are available on the Company's website, [www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com), together with results presentations, corporate presentations, asset *microsites* and press releases.

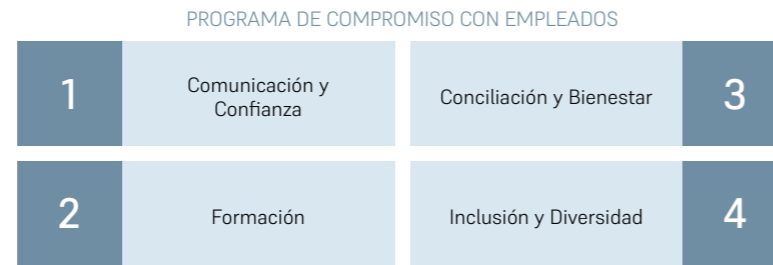
During financial year 2025, and within the context of the merger with JSS Real Estate SOCIMI, communication with investors, analysts and market representatives took on particular importance in order to successfully complete this complex corporate transaction while safeguarding shareholders' interests.



### EMPLEADOS: EQUIPO ÁRIMA

En Árima estamos convencidos de que la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Esta máxima la vemos cada día en nuestra sede, dónde nuestro equipo demuestra la importancia de su buen saber hacer, su implicación y su integridad. Derivado de los cambios estructurales en la Compañía por la fusión con JSS Real Estate SOCIMI completada en noviembre, durante el 2025 ha habido un 25% de rotación de la plantilla y un 25% de incorporaciones. Así, el número de empleados a 31 de diciembre de 2025 es de 8.

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



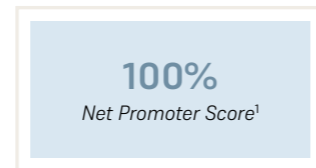
#### 1. Comunicación y confianza

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

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

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

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



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

(1) % de promotores (puntuaciones 9 y 10) menos % de detractores (puntuaciones 6 o menos).

### EMPLOYEES: ÁRIMA'S TEAM

At Árima we believe that our employees are the key to the success of any project. We see the living proof of this every single day at our head offices, where our team of professionals demonstrates the importance of their know-how, involvement and integrity day in day out. As a result of the structural changes within the Company following the merger with JSS Real Estate SOCIMI completed in November, employee turnover reached 25% during 2025, while new hires accounted for 25%. Accordingly, the Company's headcount stood at 8 employees as at 31 December 2025.

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



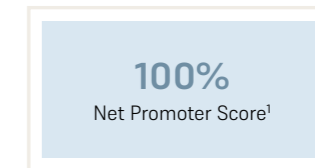
#### 1. Communication and trust

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

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

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

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



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

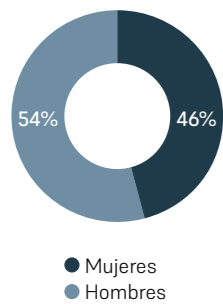
(1) Promoters % (Scores 9 and 10) – detractors % (score 6 or less)

## 2. Formación

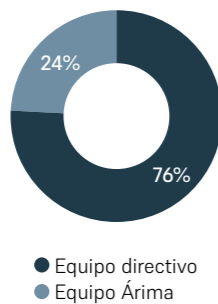
La formación y el desarrollo profesional son algunas de las cuestiones más valoradas por los profesionales de Árima. Por ello, la Compañía trabaja para garantizar y facilitar que todos los empleados puedan continuar con su aprendizaje profesional, manteniéndose al día de las novedades del sector. Durante los últimos 12 meses, el equipo de Árima ha recibido 121 horas de formación, que dividido entre las 8 personas que lo conforman a cierre de ejercicio arroja una media de 15 horas por empleado.

Durante 2025, el 100% de los empleados ha recibido formación sobre temas específicos, especialmente sobre temas de sostenibilidad y del sector inmobiliario (tendencias de mercado, valoraciones, RICS...).

▼ Horas de formación por género



▼ Horas de formación



Dentro de los diferentes grupos de empleados de Árima, los miembros del equipo directivo acumulan de media 19 horas de formación por empleado, mientras que la cifra del resto del equipo se sitúa en 14 horas por empleado. La mayoría de la formación recibida en 2025 ha sido sobre temas relacionados con el sector inmobiliario, las tendencias en el mercado y las actuaciones en los activos (52%). En segundo puesto por horas de formación encontramos la formación en temas de sostenibilidad (43%) abarcando cuestiones como la huella de carbono, el carbono incorporado o las nuevas regulaciones en materia ESG. Es importante remarcar que el 100% de la plantilla ha recibido formación en cuestiones de sostenibilidad durante el año.

## 3. Conciliación y bienestar

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

Árima fomenta también estilos de vida saludables poniendo a disposición de sus empleados fruta y verdura en la oficina, una iniciativa muy bien valorada por los empleados. Durante 2025, la cantidad suministrada alcanza los 315kgs. Además, el 75% del equipo realiza actividades deportivas gracias al horario flexible.



La Compañía ofrece cobertura sanitaria al 100% del equipo y sus familias y beneficios sociales como cheques guardería y restaurante. Durante el año 2025, se han llevado a cabo comprobaciones medicas rutinarias que han sido ofrecidas a todo el equipo.

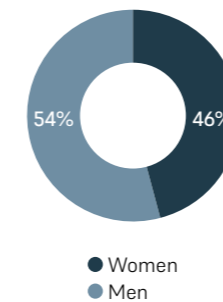
Todo esto se hace posible gracias al apoyo que Árima ofrece a sus empleados. El apoyo a la vida familiar del equipo, a través de unos horarios flexibles y un entorno laboral que promueve el trabajo por objetivos ha favorecido que, durante los 5 años de trayectoria empresarial de la Compañía, hayamos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

## 2. Training

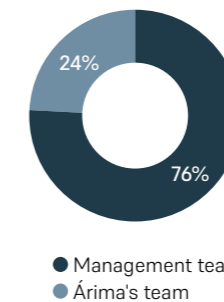
Training and professional development are among the Árima team's most valued benefits of working with us. The company works hard to ensure that all employees can continue to grow and learn as professionals and keep up to date with developments in the sector. Over the last 12 months, the team received 121 hours of training, which divided between the 8 people team gives an average of 15 hours per person.

During 2025, 100% of employees received training on specific topics, with a particular focus on sustainability and the real estate sector (market trends, valuations, RICS, etc.).

▼ Training hour by gender



▼ Training hour by category



Within Árima's employees, the members of the management team accumulate an average of 19 hours of training per employee, while the figure for the rest of the team is 14 hours per employee. The majority of the training hours received by the Company members in 2025 regarded real estate sector topics such as market trends and asset improvements (52%). In second place in terms of training hours is sustainability training (43%), covering issues such as carbon footprint, embodied carbon and new ESG regulations. It is important to note that 100% of the workforce received training on sustainability issues during the year.

## 3. Work-life balance and well-being

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

Árima also promotes healthy lifestyles by providing its employees with fruit and vegetables at the office, an initiative that is highly valued by the workforce. During 2025, the total amount supplied reached 315 kg. In addition, 75% of the team engages in sports activities thanks to flexible working hours.



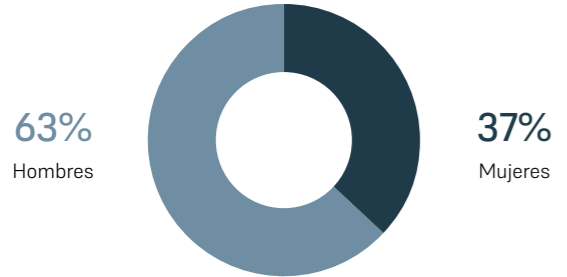
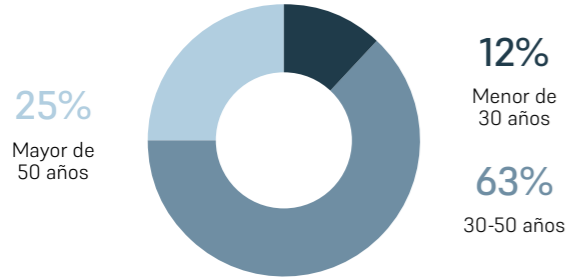
The Company offers all of its employees and their families health insurance, as well as social benefits such as nursery and restaurant vouchers. During 2025, routine medical check-ups have been organised and offered to the entire team.

All of this is made possible thanks to the support Árima provides to its employees. The Company's commitment to work-life balance, through flexible working hours and a results-driven work environment, has enabled us to celebrate the birth of eight babies over the Company's five-year track record.

### 4. Inclusión y diversidad

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

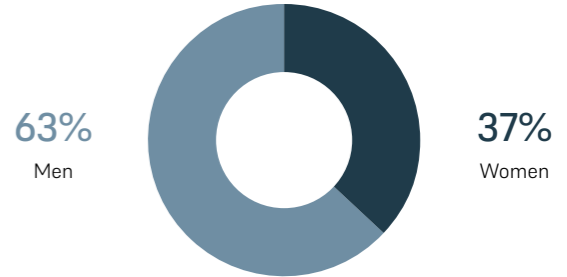
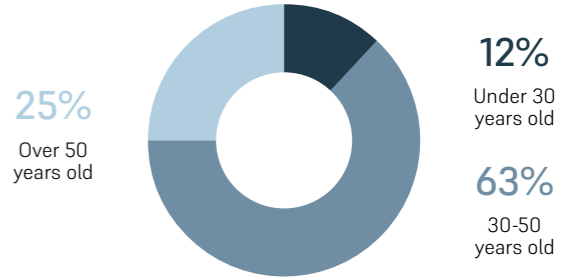
El 88% del equipo Árima tiene experiencia profesional y/o académica internacional, lo cual enriquece enormemente la Compañía. Además, la variedad de rangos de edad es reflejo de un equipo con una gran experiencia probada dentro del sector inmobiliario que incluye, al mismo tiempo, a las generaciones más jóvenes. Todo ello aporta empuje, ilusión y nuevas formas de entender la Compañía.



### 4. Inclusion and diversity

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

We see it as a great asset for the company that 88 % of team members have had international experience in their professional or academic careers. Our employees vary widely in age and experience, giving us the best of both worlds: we can tap into proven expertise in the real estate sector, while benefiting from the drive, ambition and fresh perspectives of the younger generation.





## PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

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

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

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

Dentro de este Programa destaca la Homologación de proveedores que realizamos anualmente. El objetivo es conocer el grado de compromiso de nuestros colaboradores con temas de sostenibilidad, favoreciendo las relaciones con aquellos proveedores que compartan nuestros valores y creando sinergias que supongan un impacto positivo en la sociedad. En 2025 hemos llevado a cabo la Homologación de proveedores por sexto año consecutivo. Así, a 31 de diciembre de 2025 hemos analizado al

92% de nuestros proveedores<sup>2</sup> entre los que encontramos aquellos que son más relevantes para Árma, tanto por volumen de facturación como por el servicio que nos prestan. Este proceso de homologación se lleva a cabo mediante una encuesta, el análisis de los datos de seguridad y salud en obras y mediante la revisión de la información pública de los proveedores en materia ESG.

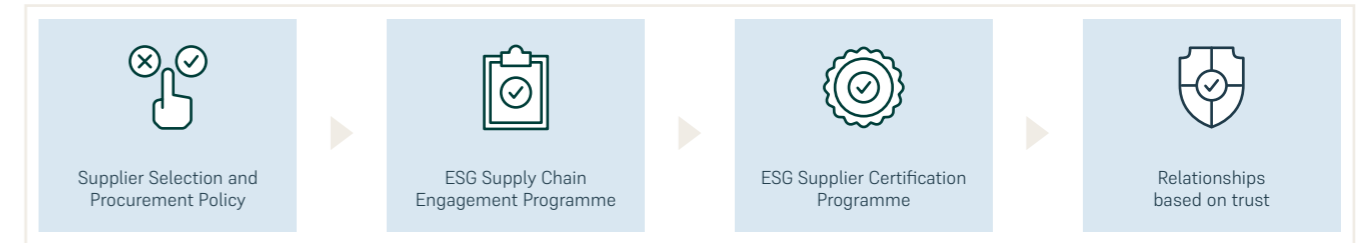
La homologación de proveedores nos permite:

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

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

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

(2) Sobre la facturación de 2025 sin tener en cuenta compras de activos.



## SUPPLIERS AND CONTRACTORS

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

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

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

We place particular value on our Supplier Certification Programme, an annual process with the objective of understanding the level of commitment to sustainability among our partners. This allows us to prioritise relationships with those who share our values and create synergies that make a positive difference to society. In 2024 we carried out this exercise for the fifth consecutive year. By 31 December 2025 we had reviewed 92% of our suppliers<sup>2</sup>, including those we regard as

major partners in terms of billing volume or the nature of the services provided. This is a multi-stage process involving a survey, an analysis of construction site health and safety data and a review of ESG materials published by suppliers themselves.

The supplier certification programme allows us to:

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

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

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

(2) Based on invoicing for the 2025 financial year without taking into account asset purchases

## INQUILINOS

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

Para conocer el grado de bienestar y las principales inquietudes de los inquilinos, Árima realiza anualmente una encuesta de satisfacción. Durante el 2025 hemos integrado los nuevos activos de nuestra cartera en esta práctica y hemos lanzado encuestas al 100% de la misma obteniendo interesantes resultados. Los inquilinos nos trasladan la buena acogida de las iniciativas llevadas a cabo durante el año, lo que nos permite enfocar la estrategia de las medidas a implantar en el futuro.

La encuesta aborda su valoración general como inquilinos, cuestiones de sostenibilidad e innovación en la oficina, así como prácticas sostenibles empleadas por las empresas para poder conocer su grado de concienciación.

### ENCUESTA DE SATISFACCIÓN DE INQUILINOS 2025



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

Cuestiones muy relevantes para inquilinos:

- > Eficiencia energética y reducción de consumos
- > Sistemas de purificación del aire
- > Puntos de recarga para vehículos eléctricos

Cuestiones relevantes para inquilinos:

- > Correcta gestión de los residuos.
- > Concienciación en temas ESG
- > Obtención de certificaciones de sostenibilidad
- > Electricidad con garantía de origen renovable

Asimismo, nos permite identificar sinergias y áreas de mejora que nos lleven a formar relaciones de confianza y que favorezcan el crecimiento de ambas partes. Un año más, los inquilinos demuestran interés por la eficiencia energética, el suministro de energía verde, las certificaciones de los activos y las instalaciones de sistemas de purificación de aire y cargadores para VE.

Gracias a la periodicidad anual con la que llevamos a cabo las encuestas podemos analizar tendencias en los aspectos relevantes para nuestros inquilinos y asegurar que nuestras actuaciones están en concordancia. De las dos últimas encuestas realizadas, los inquilinos daban la mayor importancia a la implementación de medidas de eficiencia energética y de ahorro de agua para reducir los consumos y a la instalación de sistemas de purificación del aire que mejoren la ventilación y eliminen la contaminación cruzada. Estas prioridades van en línea con las medidas que implementamos en los activos como la instalación de BMS, la continua monitorización de consumos, los sistemas de purificación de aire implantados.

(3) Cálculo Net Promoter Score = % puntuaciones 9 y 10 - % puntuaciones 6 o menos = -14%

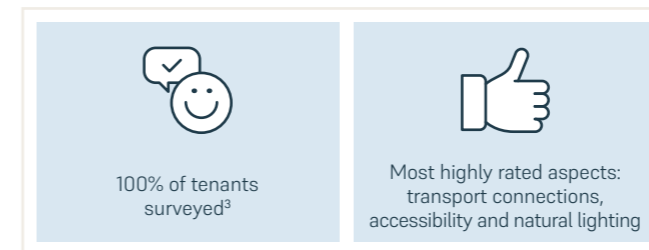
## TENANTS

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

To assess tenants' level of well-being and identify their main concerns, Árima conducts an annual satisfaction survey. In 2025, newly incorporated assets within the portfolio were included in this practice, and surveys were distributed across 100% of the portfolio, generating valuable insights. Tenants conveyed a very positive reception to the initiatives implemented throughout the year, allowing Árima to better target future measures and strategic priorities.

The survey addresses tenants' overall satisfaction, sustainability and innovation in office environments, as well as the sustainable practices adopted by companies, in order to assess their level of awareness.

### 2025 TENANT SATISFACTION SURVEY



Thanks to the survey results, Árima is able to identify the most relevant tenant priorities in terms of health and well-being, as well as the services most positively valued. In addition, ongoing communication throughout the year allows the Company to verify that the measures implemented effectively respond to these concerns.

(3) Net Promoter Score: % score 9 and 10 - % score 6 or less = -14%

Key priorities for tenants:

- > Energy efficiency and consumption reduction
- > Air purification systems
- > Electric vehicle charging points

Other relevant aspects for tenants:

- > Proper waste management
- > ESG awareness
- > Obtaining sustainability certifications
- > Electricity with guarantees of renewable origin

The surveys also enable Árima to identify synergies and areas for improvement, fostering relationships based on trust and supporting mutual growth. Once again, tenants demonstrated a strong interest in energy efficiency, green energy supply, asset certifications, and the installation of air purification systems and EV chargers.

Thanks to the annual frequency of these surveys, Árima is able to analyse evolving trends in tenant priorities and ensure that its actions remain aligned. Results from the last two surveys indicate that tenants place the greatest importance on energy efficiency measures, water-saving initiatives to reduce consumption, and the installation of air purification systems to improve ventilation and prevent cross-contamination. These priorities are fully aligned with the measures implemented across Árima's assets, including the installation of Building Management Systems (BMS), continuous consumption monitoring, and deployed air purification systems.

## COMUNIDAD LOCAL

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

### Programa de compromiso con la comunidad: nivel cartera

Árima mantiene el Programa de compromiso con la comunidad local a nivel cartera, comprometiéndose a aportar valor al entorno a través de la gestión de sus edificios. Centramos nuestras actuaciones en torno al principio de convivencia, apoyándonos en el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles. Para ello, se han llevado a cabo diferentes iniciativas en distintos activos de la cartera, tanto en explotación como en desarrollo, con el objetivo de maximizar la repercusión positiva en el entorno.

Durante el ejercicio 2025 hemos implementado el Programa de Compromiso con la comunidad en el c.20% de nuestra cartera. Debido a la fusión con JSS Real Estate SOCIMI, el alcance del programa se ha visto impactado al incorporar los nuevos activos al portfolio, ya que suponen un alto porcentaje de la superficie de la cartera. Árima está en la actualidad trabajando para incorporar estos nuevos activos al programa.



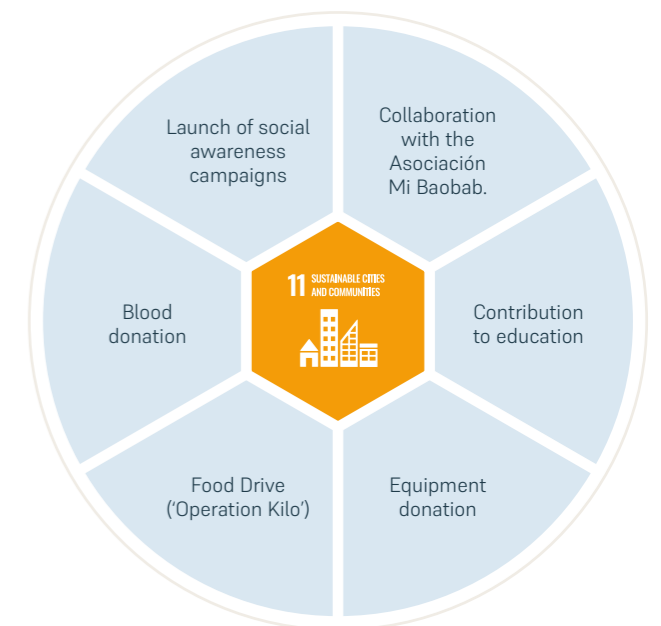
## LOCAL COMMUNITY

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

### Community Engagement Programme: portfolio level

Árima maintains a portfolio-wide Local Community Engagement Programme, committing to creating value in its surroundings through the management of its buildings. The Company focuses its actions on the principle of coexistence, drawing on Sustainable Development Goal No. 11: Sustainable Cities and Communities. To this end, a range of initiatives have been implemented across different assets within the portfolio, both in operation and under development, with the aim of maximising positive impact on the local environment.

During financial year 2025, the Community Engagement Programme was implemented across approximately 20% of the portfolio. As a result of the merger with JSS Real Estate SOCIMI, the scope of the programme has been impacted by the incorporation of new assets, as these account for a significant proportion of total portfolio gross lettable area. Árima is currently working to incorporate these new assets into the programme.



### 1. Campaña Navidad SoSoSo

Por segundo año consecutivo, hemos colaborado con la Asociación Mi Baobab en la Campaña Navidad SoSoSo (Social, Sostenible y Solidaria) para la decoración del hall de nuestro activo Cristalia Play en Navidad. Los adornos del árbol que instalamos están fabricados por asociaciones que luchan por la integración laboral de la mujer, educación para todos y empoderamientos de las personas con capacidades diferentes en Colombia, México, Togo y Benín. Así, mediante el alquiler de estos ornamentos se coopera con asociaciones y cooperativas pequeñas que trabajan para hacer de este mundo un lugar mejor.

### 2. Contribución a la educación

Otro año más, gracias a la dedicación del equipo gestor hemos podido coordinar visitas de estudiantes del Instituto de Empresa a uno de nuestros proyectos en desarrollo: JV38. Durante la visita, los estudiantes pudieron conocer el activo de primera mano guiados por un director inmobiliario y discutir posibles soluciones técnicas, constructivas y de sostenibilidad mejorando su conocimiento del sector.

### 3. Operación Kilo

Enmarcada en la Fundación Banco de Alimentos de Madrid (FBAM), una ONG, con 27 años de recorrido, que tiene como objetivo concienciar a la sociedad y promover su solidaridad para paliar, mediante la gestión del Banco de Alimentos de Madrid, la falta de recursos para tener una vida digna. Árima ha querido colaborar con esta causa organizando jornadas en las que se invitaba a los inquilinos a colaborar mediante donaciones económicas y de alimentos para su posterior distribución gratuita a personas en situación de pobreza o riesgo de exclusión

social de la Comunidad de Madrid a través de entidades benéficas legalmente reconocidas. En 2025, según nos transmite la Fundación Banco de Alimentos, las colaboraciones de nuestros inquilinos han aportado su grano de arena para que la Fundación haya podido atender a 528 entidades benéficas legalmente reconocidas y a más de 115.000 personas.

### 4. Donación de sangre

La campaña de donación de sangre de la Cruz Roja destinada a recaudar sangre para ayudar a salvar o mejorar la vida de aquellas personas que necesitan una transfusión. Las donaciones recibidas se envían posteriormente al Centro de Transfusión de la Comunidad de Madrid desde donde se procesan, analizan, almacenan y distribuyen a los hospitales que las necesitan. Gracias a las donaciones recibidas en los activos de Árima, se ha contribuido a mejorar la salud de 96 pacientes.

### 5. Campañas de concienciación social

Árima emplea medios de comunicación digitales para concienciar a miembros de la comunidad como son los inquilinos sobre temas relevantes. Algunas de las

herramientas que empleamos son las *newsletters* –históricamente muy bien valoradas por nuestros inquilinos– y publicaciones en redes sociales como LinkedIn o Instagram. A través de estos canales de difusión, durante 2025, hemos lanzado campañas de concienciación en fechas como el día mundial contra el cáncer o el día del cáncer masculino. Gracias a estas animamos a inquilinos y miembros de la comunidad a participar en actividades y a realizar contribuciones económicas para ayudar a otros miembros de la sociedad que lo necesiten.



### 1. Christmas Campaign SoSoSo

For the second consecutive year, Árima collaborated with the Mi Baobab Association on the SoSoSo Christmas Campaign (Social, Sustainable and Solidarity-based) for the Christmas decoration of the lobby at its Cristalia Play asset. The ornaments used to decorate the Christmas tree were produced by associations that promote women's labour integration, education for all, and the empowerment of people with disabilities in Colombia, Mexico, Togo and Benin. Through the rental of these ornaments, Árima supports small associations and cooperatives working to make the world a better place.

### 2. Contribution to Education

Once again, thanks to the commitment of the management team, Árima was able to coordinate visits by students from Instituto de Empresa to one of its projects under development: JV38. During the visit, students had the opportunity to gain first-hand insight into the asset, guided by a real estate director, and to discuss potential technical, construction and sustainability solutions, thereby enhancing their understanding of the real estate sector.

### 3. Food Drive ("Operation Kilo")

Framed within the scope of the Madrid Food Bank Foundation (FBAM), a non-profit organisation with 27 years of experience whose mission is to raise social awareness and promote solidarity in order to alleviate the lack of resources required for a dignified life through the management of the Madrid Food Bank, Árima chose to support this cause by organising dedicated collection days. During these initiatives, tenants were invited to contribute through financial donations and food donations, which

were subsequently distributed free of charge to people experiencing poverty or at risk of social exclusion in the Community of Madrid via legally recognised charitable organisations. In 2025, according to information provided by the Madrid Food Bank Foundation, contributions made by our tenants helped the Foundation support 528 legally recognised charitable organisations and more than 115,000 people.

### 4. Blood Donation

Blood donation campaign organised by the Red Cross with the aim of collecting blood to help save or improve the lives of people in need of transfusions. The donations collected are subsequently sent to

the Regional Blood Transfusion Centre of the Community of Madrid, where they are processed, analysed, stored and distributed to hospitals as required. Thanks to the donations received at Árima's assets, the initiative contributed to improving the health of 96 patients.

### 5. Social Awareness Campaigns

Árima uses digital communication channels to raise awareness among community members,

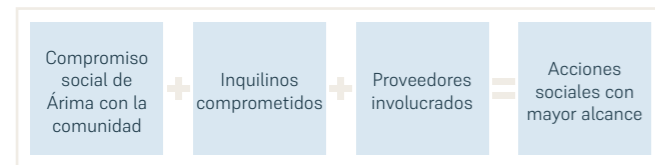
including tenants, on relevant social issues. Some of the tools used include newsletters –historically very well received by tenants– and social media publications on platforms such as LinkedIn and Instagram. Through these dissemination channels, during 2025 Árima launched awareness campaigns on key dates such as World Cancer Day and Men's Cancer Awareness Day. These initiatives encouraged tenants and members of the community to take part in activities and make financial contributions to support other members of society in need.



### 6. Donación de material

El inquilino de nuestro activo Torrelaguna también ha mostrado un fuerte compromiso con la sociedad local a través de un programa de donación de material implementado en sus instalaciones. Es el segundo año en el que este inquilino implementa una actuación similar demostrando su compromiso.

Todas estas actuaciones demuestran que se genera un impacto positivo de mayor alcance cuanto más colaboramos con nuestros grupos relevantes. En 2025, gracias al trabajo con proveedores concienciados de la necesidad de promover actuaciones sociales entre la cadena de clientes, e inquilinos muy comprometidos con el entorno en el que llevan a cabo su actividad empresarial, hemos aumentado el alcance de las acciones sociales.



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

Durante el año 2025, hemos realizado donaciones a organizaciones que trabajan en ámbitos de actuación relacionados con estos tres pilares. Este año, hemos centrado los esfuerzos en equiparar los importes de las donaciones entre las tres áreas y repartir recursos de manera equitativa. Así, un tercio de las donaciones han estado destinadas a la conservación del patrimonio, la cultura y el medioambiente, otro tercio a iniciativas de asistencia y salud y el último tercio a la promoción de la educación y el deporte.



Además, en el marco del Programa de Compromiso a nivel corporativo, Árima busca colaborar con la sociedad mediante la contribución a la educación. En Árima consideramos la formación a las nuevas generaciones como uno de los pilares básicos para el desarrollo de las personas y la comunidad en la que nos movemos. Por ello, enfocamos nuestro impacto a través de la labor de docencia que realizan varios miembros del equipo en diferentes escuelas de negocios. Como profesores adjuntos a diferentes programas relacionados con la sostenibilidad y la gestión inmobiliaria nuestros profesionales contribuyen a la formación de futuras generaciones compartiendo nuestra idea de negocio y transmitiéndoles nuestros valores.

### Programa de compromiso con la comunidad: nivel corporativo

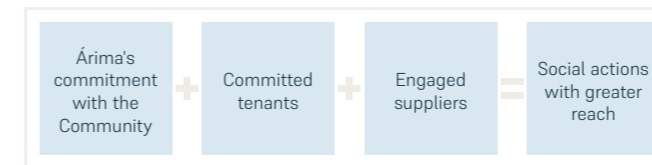
Árima desarrolla cada año su Programa de compromiso con la comunidad a nivel corporativo centrandó sus actuaciones en tres áreas con el objetivo de hacer de la sociedad un lugar mejor. Estas áreas de actuación son:

1. Educación y deporte
2. Caridad y sanidad
3. Patrimonio, cultura y medioambiente

### 6. In-kind donation

The tenant of Árima's Torrelaguna asset also demonstrated a strong commitment to the local community through the implementation of an in-house materials donation programme. This was the second year in which this tenant carried out a similar initiative, further demonstrating its social commitment.

All these initiatives demonstrate that a broader positive impact is generated through close collaboration with our stakeholders. In 2025, thanks to joint efforts with suppliers who are aware of the importance of promoting social initiatives across the value chain, as well as highly engaged tenants committed to the communities in which they operate, Árima was able to expand the reach of its social actions.



One of the ways in which Árima collaborates with the community is through donations aimed at supporting and contributing to different initiatives, covering a broad range of society.

During 2025, donations were made to organisations operating in areas aligned with these three pillars. This year, efforts were focused on balancing the amounts donated across the three areas and distributing resources evenly. Accordingly, one third of the donations were allocated to the conservation of heritage, culture and the environment; another third to assistance and health initiatives; and the final third to the promotion of education and sport.



### Community Engagement Programme: corporate level

Each year, Árima develops its Community Engagement Programme at a corporate level, focusing its actions on three key areas with the aim of making society a better place. These areas of action are:

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

Furthermore, within the framework of its corporate Community Engagement Programme, Árima seeks to collaborate with society through its contribution to education. At Árima, we consider the education of future generations to be one of the fundamental pillars for the development of individuals and the communities in which we operate. To this end, Árima focuses its impact through the teaching activity carried out by several members of the team at different business schools. Acting as adjunct professors in various programmes related to sustainability and real estate management, our professionals contribute to the education of future generations by sharing our business vision and conveying the Company's values.

## > Gobierno corporativo

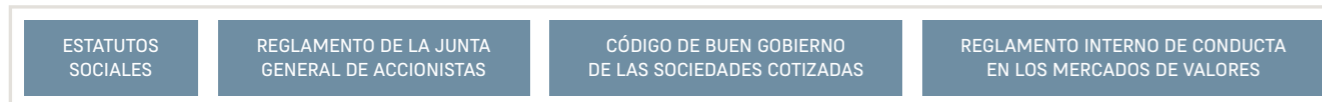
El correcto desempeño de la Compañía se apoya sobre una idónea estructura de gobierno, el buen funcionamiento de sus órganos y la adecuación a los estándares y normativas que rigen su actividad. De esta manera, se logra alcanzar los objetivos corporativos generando valor para todos los grupos relevantes.

### ÓRGANOS DE GOBIERNO

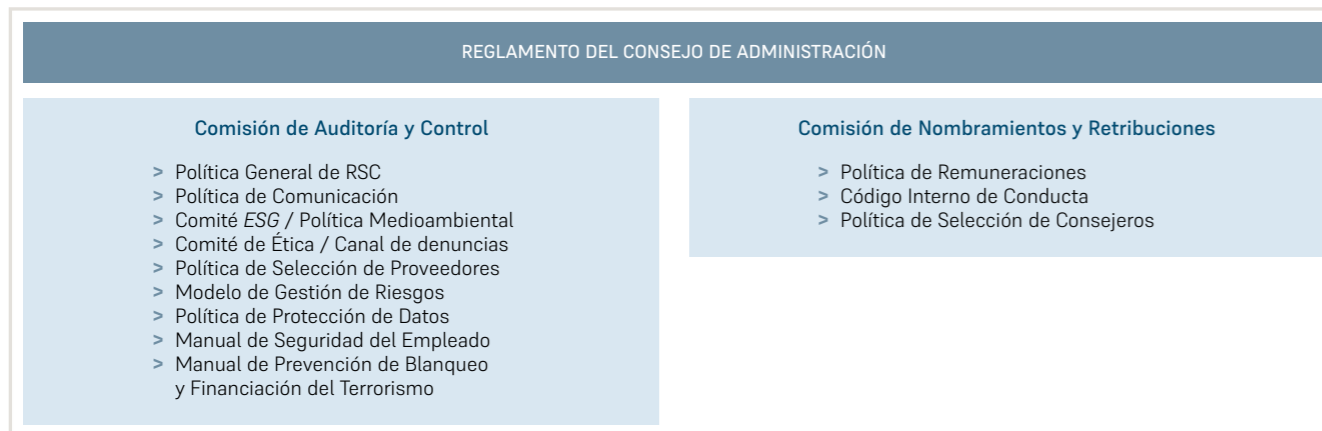
La estructura de gobierno de Árima es la siguiente:

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

#### JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



#### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



## > Corporate governance

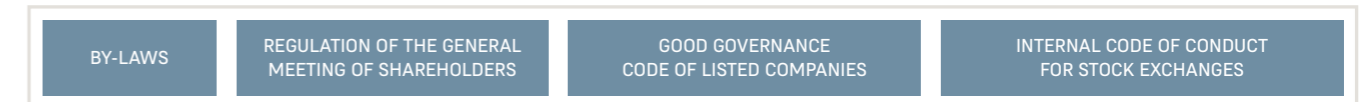
The Company's sound performance relies on a suitable governance structure, on the governing bodies carrying out their roles effectively and on compliance with the relevant standards and regulations. By fulfilling these requirements, corporate objectives are achieved, and value is generated for all stakeholders.

### GOVERNING BODIES

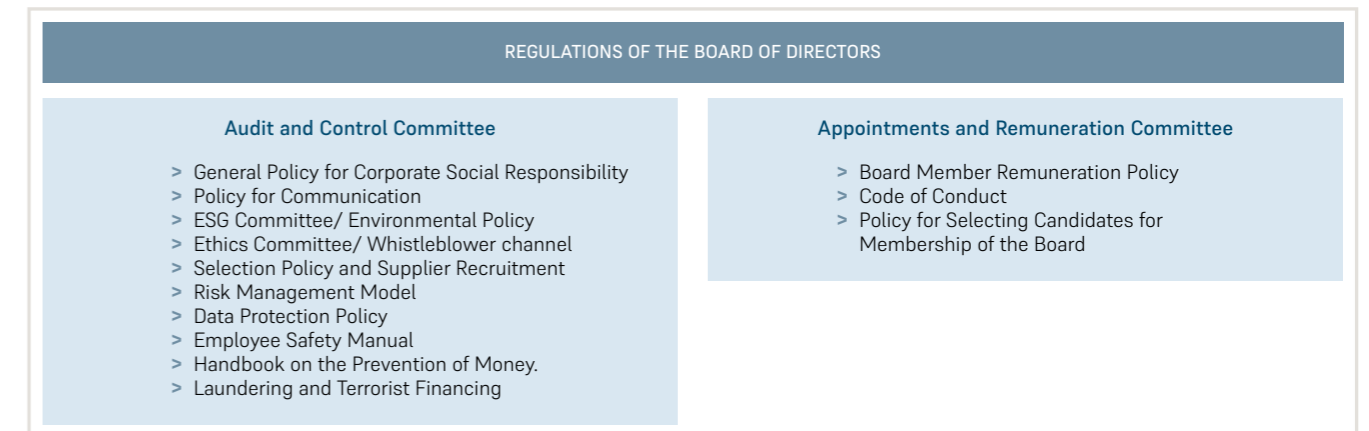
Árima's governance structure is as follows:

The Company's main governing bodies are the General Shareholders' Meeting and the Board of Directors. Their functions and responsibilities are clearly defined in their respective Regulations, allowing the Company to optimise its strategic plans and governance processes through the implementation of a suitable Management Model. This Model sets out the guidelines for achieving the Company's objectives, developing its internal monitoring system and establishing the appropriate channels for communication and reporting, all within the regulatory and compliance framework to which Árima is subject.

#### GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING



#### BOARD OF DIRECTORS

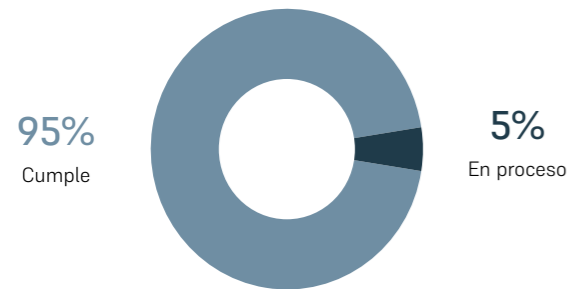


### A. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

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

Para garantizar su correcto desempeño se apoya en los Estatutos Sociales de la Compañía, el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores y el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas. Árima trabaja constantemente para mantener su compromiso con los más altos estándares y recomendaciones de buen gobierno. En este sentido, la Compañía evalúa de forma anual, y publica en su Informe Anual de Gobierno Corporativo, el grado de cumplimiento de las recomendaciones desarrolladas en el Código de Buen Gobierno para las Sociedades Cotizadas emitido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que se garantice tanto el buen funcionamiento como la transparencia de los órganos de gobierno. El resultado de la evaluación para el ejercicio 2025 refleja un grado de cumplimiento del 95%, estableciéndose planes de acción en aquellas áreas con recorrido de mejora.

#### ▼ Cumplimiento de recomendaciones



La Junta General de Accionistas puede convocarse con carácter ordinario y extraordinario. La junta ordinaria se celebra cada año dentro de los seis primeros meses del ejercicio, considerándose el resto de las juntas celebradas como extraordinarias. La Junta General de Accionistas ordinaria de 2025 tuvo lugar el 30 de junio de 2025. Árima mantiene un alto compromiso de confianza y transparencia con sus accionistas e inversores, para lo cual toda la información relativa al orden del día se pone a su disposición con antelación suficiente, cumpliendo siempre con los plazos legalmente establecidos. Asimismo, la Compañía facilita el ejercicio de los derechos de asistencia, participación y voto en igualdad de condiciones.



Se puede consultar toda la información relativa a las Juntas Generales de Accionistas celebradas durante 2025, así como de convocatorias anteriores, en la web de Árima.

[www.arimainmo.com/es/inversores/junta-de-accionistas](http://www.arimainmo.com/es/inversores/junta-de-accionistas)



All information regarding the 2025 Shareholders' Meetings, as well as previous meetings, is available on Árima's website:

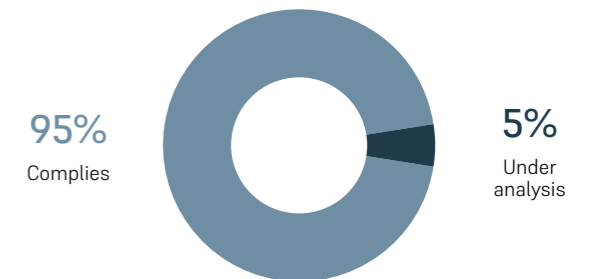
[www.arimainmo.com/en/inversores/junta-de-accionistas](http://www.arimainmo.com/en/inversores/junta-de-accionistas)

### A. GENERAL SHAREHOLDERS' MEETING

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

To guarantee its correct performance, it relies on the Company's By-Laws, the Internal Code of Conduct for Stock Exchanges and the Good Governance Code of Listed Companies. Árima remains committed to the highest of standards and compliant with good governance recommendations. Every year the Company ensures it aligns its reporting with the recommendations set out in the Good Governance Code for Listed Companies of the CNMV, ensuring the Company's governing bodies fulfil their roles effectively and transparently. The assessment for financial year 2025 reflects a compliance rate of 95%, with action plans established in those areas where there is room for improvement as to improve Árima's level of compliance in the future.

#### ▼ Compliance with recommendations



The General Meeting of Shareholders may be convened on an ordinary and extraordinary basis. The Ordinary Shareholders' Meeting is held every year within the first six months of the year, and any other Meetings held are considered to be extraordinary. The 2025 Ordinary General Shareholders' Meeting was held on 30 June 2025. Árima is deeply committed to maintaining a trusting and transparent relationship with its shareholders and investors, making all the information regarding the agenda available to them sufficiently in advance of the meeting, in compliance with the legally established deadlines. The Company also ensures attendance, participation and voting rights are exercised under equal conditions. Additionally, within the framework of the reverse merger transaction, two Extraordinary General Shareholders' Meetings were held during financial year 2025, on 3 November and 29 December.

## B. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**11**  
Reuniones del Consejo de Administración en 2025

**91%**  
Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración

desempeñados en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, los puestos que desempeñe y la actividad que realice en otras compañías, cualquier cambio significativo en su situación profesional o consultar antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía.

Para gestionar la identificación de posibles conflictos de interés, se solicita comunicación anual a los consejeros, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital sobre el deber de evitar situaciones de conflicto de interés sobre cualquier situación de conflicto, ya sea directo o indirecto, que tengan con la sociedad así como sobre posibles situaciones de esta índole que pudieran afectar a personas a ellos vinculadas, de acuerdo con el artículo 231 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Durante el ejercicio 2025, la Compañía no ha identificado que se haya incurrido en ninguna situación de conflicto de interés tal y como se éstas de desarrollan en la Ley de Sociedades de Capital, ni se han realizado contribuciones de ningún tipo a partidos políticos.

Durante el ejercicio 2025, el Consejo de Administración se ha reunido en 11 ocasiones con una asistencia del 100% de los consejeros en el 91% de las reuniones, un 28% superior al ejercicio 2024 demostrando el compromiso de los Consejeros con el buen desempeño de la Compañía.



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

[arimainmo.com/es/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones](https://arimainmo.com/es/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones)

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

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

En concreto, el artículo 17 del Reglamento del Consejo desarrolla la regulación relativa a situaciones de posibles conflictos de interés. Estas están definidas como aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su Grupo, y el interés personal del Consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada al mismo. Asimismo, el artículo 21 del Reglamento del Consejo, regula los deberes de comunicación de los Consejeros en situaciones tales como, entre otras: participación o cargos

## B. BOARD OF DIRECTORS

**11**  
Board of Directors meetings in 2025

**91%**  
attendance at Board meetings

business, positions held and activities carried out in other companies, any significant change in their professional situation, or the obligation to consult prior to accepting any position as director or senior executive in another company.

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

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

Article 17 of the Regulations of the Board of Directors establishes the framework governing situations of potential conflicts of interest, defining these as situations in which the interests of the Company or Group companies and the personal interests of a Director directly or indirectly overlap. Directors will be deemed to have personal interest whenever the matter affects him/her or a related party. Likewise, Article 21 of the Board Regulations governs directors' duties of disclosure in situations including, among others, shareholdings or positions held in companies engaged in the same, similar or complementary lines of

To manage the identification of potential conflicts of interest, annual letters are sent to the Board in which directors, in accordance with Article 229 of the Consolidated Text of the Spanish Capital Companies Act regarding the duty to avoid conflicts of interest on any conflict situation, whether direct or indirect, that they may have with the company, as well as any possible related parties pursuant to Article 231 of the same Act. During financial year 2025, the Company did not identify any situation of conflict of interest has arisen, as defined in the Spanish Companies Act, and no contributions, of any kind, have been made to political parties.

The Board of Directors met 11 times over the course of 2025, with 100% attendance from the directors in 91% of the meetings, representing an increase of 28% compared to financial year 2024 and demonstrating the strong commitment of the directors to the Company's sound performance.



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

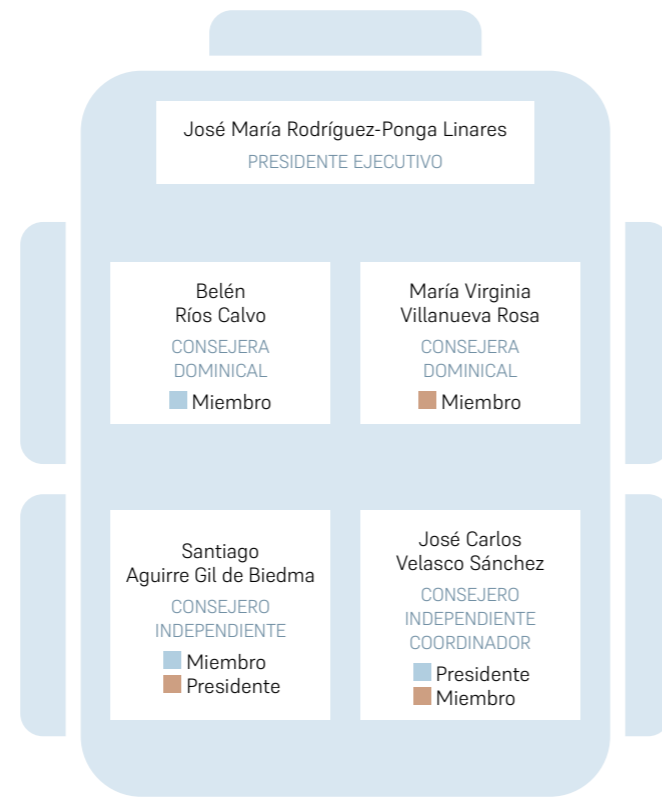
[arimainmo.com/en/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones](https://arimainmo.com/en/inversores/consejo-de-administracion-y-comisiones)

### B.1. Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración está compuesto por cinco miembros con amplia experiencia y probados conocimientos inmobiliarios, financieros y jurídicos. De estos, dos tienen la condición de independientes –garantizando los intereses del capital flotante<sup>1</sup>–; dos son consejeros dominicales que representan un porcentaje significativo del capital de la Compañía y el presidente tiene la condición de ejecutivo.

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

Los miembros del Consejo fueron nombrados por cooptación durante el ejercicio 2024. Dicho nombramiento se sometió a ratificación en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025. Al haber sido los miembros del Consejo ratificados durante el ejercicio 2025, la permanencia media de los consejeros es de 0,5 años.



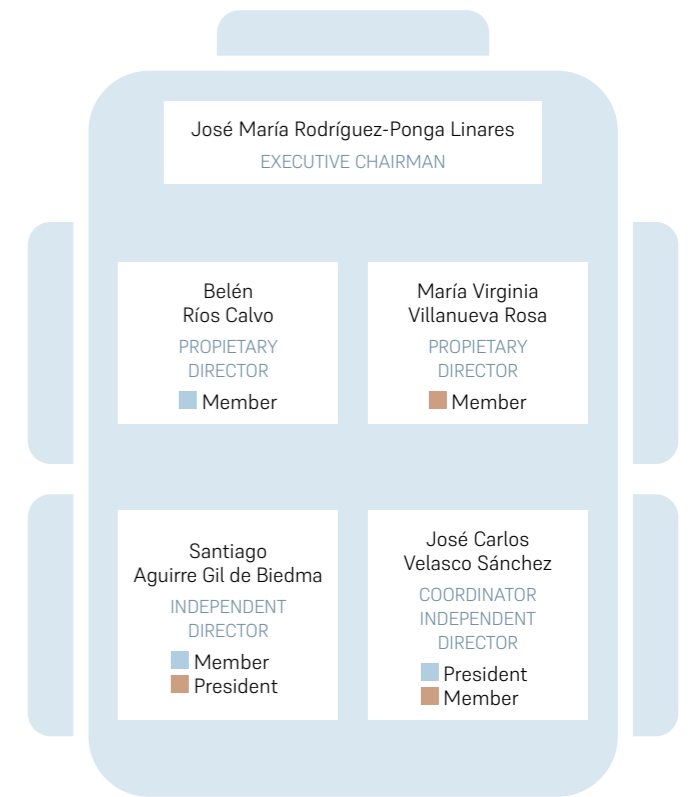
■ Comisión de Auditoría y Control  
■ Comisión de Nombramientos y Retribuciones

### B.1. Composition of the Board of Directors

The Board of Directors is composed of five members with extensive experience and proven expertise in real estate, finance and legal matters. Of these, two are independent directors –ensuring the free-float<sup>1</sup> shareholders’ interests– two are proprietary directors representing a significant portion of the Company’s share capital, and the Chair holds executive status.

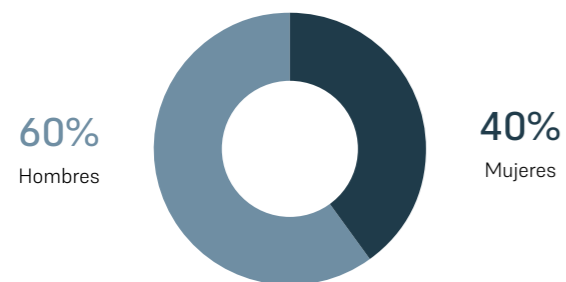
Thanks to their extensive professional background, the Directors also have extensive knowledge of environmental, social and corporate governance issues. Their collaboration with non-profit organisations and their mandates in companies deeply committed to analysing and reducing the environmental impact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

The members of the Board were appointed by co-optation during financial year 2024. These appointments were subsequently submitted for ratification at the General Shareholders’ Meeting held on 30 June 2025. As the Board members were ratified during financial year 2025, the average tenure of directors is 0.5 years.

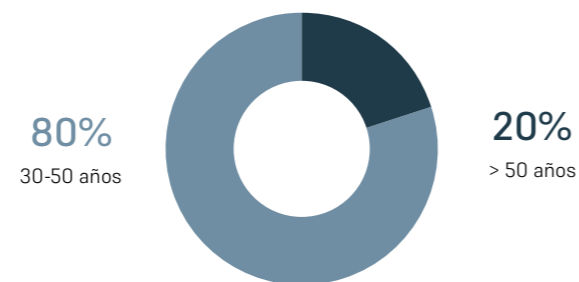


■ Audit and Control Committee  
■ Appointments and Remuneration Committee

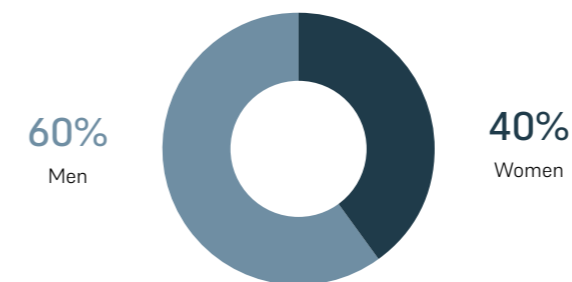
#### ▼ Consejeros de Árima por sexo



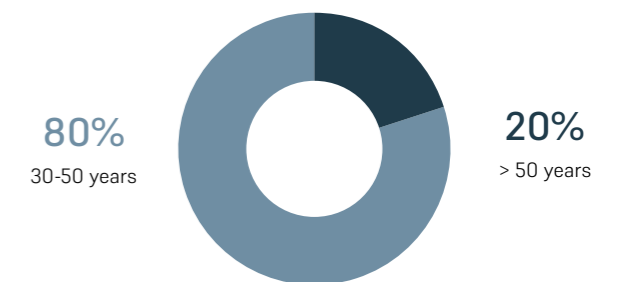
#### ▼ Consejeros de Árima por edad



#### ▼ Árima's Directos by genre



#### ▼ Árima's Directors by age



(1) Puede ampliar información sobre la composición del Consejo de Administración en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ([www.cnmv.com](http://www.cnmv.com)). También en nuestra web.

(1) More information on the structure of the Board of Directors can be found on the Spanish Securities Markets Commission website ([www.cnmv.com](http://www.cnmv.com)) and on our website.

## Miembros del Consejo de Administración

### Santiago Aguirre Gil de Biedma

CONSEJERO INDEPENDIENTE Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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

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

### José Carlos Velasco Sánchez

CONSEJERO INDEPENDIENTE COORDINADOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

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

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

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

## Board of Directors members

### Santiago Aguirre Gil de Biedma

INDEPENDENT DIRECTOR AND PRESIDENT OF THE APPOINTMENT AND REMUNERATIONS COMMITTEE

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

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

### José Carlos Velasco Sánchez

LEAD INDEPENDENT DIRECTOR AND PRESIDENT OF THE AUDIT AND CONTROL COMMITTEE

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

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

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

**Belén  
Ríos Calvo**

CONSEJERA DOMINICAL

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

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

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

**María Virginia  
Villanueva Rosa**

CONSEJERA DOMINICAL

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

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

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

**Belén  
Ríos Calvo**

PROPRIETARY DIRECTOR

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

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

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

**María Virginia  
Villanueva Rosa**

PROPRIETARY DIRECTOR

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

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

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

## C. COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

### C.1. Comisión de Auditoría y Control

Entre los cometidos de la Comisión de Auditoría y Control se encuentran la supervisión de la información económico-financiera mediante una revisión exhaustiva y periódica de los controles internos y el trabajo independiente del auditor externo. Esta Comisión presta especial atención al riguroso control sobre la información reportada y a la gestión de riesgos de la Compañía. Durante el ejercicio 2025, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 4 ocasiones.

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

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

miembros del Equipo Directivo, encargado de traducir en hechos la Política Medioambiental, asegurando una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas gracias a representación de todas las áreas de actividad.

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

### C.2. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de apoyar al Consejo de Administración en las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros. Además, es la encargada de establecer y controlar la Política de Remuneraciones y supervisar el cumplimiento de los deberes por parte de los consejeros, y del Código Interno de Conducta. En 2025 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 4 ocasiones.

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

- > **Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración,** aprobada por la Junta General de Accionistas. Dicha Política ha sido elaborada teniendo en cuenta los parámetros financieros de la Compañía, los estándares de mercado para empresas comparables y la dedicación de los Consejeros. Además, promueve la rentabilidad y sostenibilidad de la Compañía a largo plazo e incorpora las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos, asegurando la alineación de los intereses de los Consejeros con los de la Compañía y sus accionistas.
- > **Política de Selección de Consejeros:** Establece los criterios de selección de los Consejeros los cuales deben ser profesionales de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén

## C. COMMITTEES OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

### C.1. Audit and Control Committee

The main role of the Audit and Control Committee is to support the Board of Directors in its supervisory duties by regularly reviewing the process of preparing the economic and financial information, its internal controls and the independence of the external auditor. This Committee pays special attention to the adequate control of the information reported and the Company's risk management. During 2025, the Audit and Control Committee met four times.

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

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

Environmental Policy into action. It also ensures a global vision of the impact of any decisions made thanks to all areas of the Company's operations being represented on the Committee.

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

### C.2. Appointments and Remuneration Committee

The Appointments and Remuneration Committee supports the Board of Directors in the proposals for appointment, re-election, ratification and dismissal of directors; in drawing up and controlling the Remuneration Policy; in ensuring directors fulfil their duties, and in supervising compliance with the Internal Codes of Conduct. In 2025 the Appointments and Remuneration Committee met on four occasions.

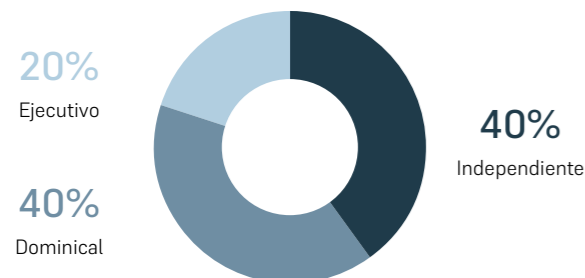
Árima's Appointments and Remuneration Committee is responsible for the following two policies that are then ultimately approved by the Board of Directors:

- > **Board of Directors Remuneration Policy,** approved by the General Shareholders' Meeting. This Policy is drawn up taking into account the Company's key financial indicators, market standards for comparable companies and the amount of time devoted by the Company's directors. In addition, it promotes the long-term profitability and sustainability of the Company and incorporates the necessary precautions to avoid excessive risk-taking by ensuring that the interests of the directors are aligned with those of the Company and its shareholders.
- > **Board Selection Policy:** Which sets out the criteria for selecting Board Members, who must be highly regarded professionals, with integrity and the right skills, qualifications, training, availability and commitment to fulfil the role. Furthermore, their conduct and professional trajectory must be aligned with the stated mission, vision and values of the Company. More specifically, the Director Candidate Selection Policy establishes that the selection of candidates shall be based on the following principles:

alineadas con la misión, visión y valores de la Compañía. En concreto, la Política de Selección de candidatos a Consejero establece que la selección de los mismos seguirá los siguientes principios:

1. Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.
2. El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de experiencias, de conocimientos y de género, enriqueciendo así la composición del Consejo y su aportación a la Compañía. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.
3. Asimismo, el proceso de selección de candidatos a Consejero partirá de un análisis previo de las necesidades de la Compañía y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Retribuciones.
4. Dicho informe justificativo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta el nombramiento, la ratificación o la reelección de cada Consejero.
5. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
6. Cada tres años el Consejo de Administración estará sujeto a una evaluación de su desempeño por parte de un tercero externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

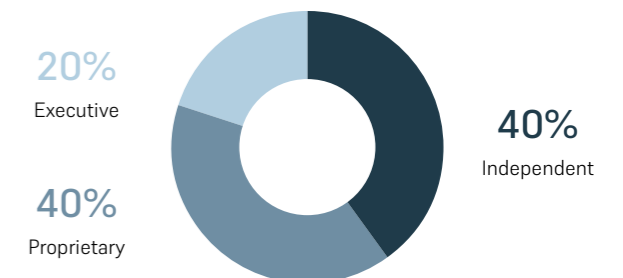
▼ **Consejeros Árima**



↓ Se puede consultar más información relativa a las políticas de Árima en la página web.  
[www.arimainmo.com/es/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa](http://www.arimainmo.com/es/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa)

1. The majority of members of the Board of Directors shall be Non-Executive Directors and there should be a reasonable ratio of Proprietary and Independent Directors.
2. The Board of Directors shall ensure that the Director selection procedures favour diversity of gender, experience and knowledge, thereby enriching the overall membership of the Board and its contribution to the Company. It shall also ensure that candidates for Non-Executive Director roles have sufficient time available to effectively carry out their duties.
3. Additionally, the first stage of the Director selection process will consist of a preliminary analysis of the needs of the Company and the Group. This analysis shall be carried out by the Board of Directors, following the advice and a prescriptive prior supporting report prepared by the Appointments and Remuneration Committee.
4. This supporting report from the Appointments and Remuneration Committee shall be published when convening the General Shareholders' Meeting to which the appointment, ratification or re-election of each Director is submitted.
5. The Appointments and Remuneration Committee shall monitor compliance with the Director Selection Policy on an annual basis and set out its findings in the Annual Corporate Governance Report.
6. Every three years, the Board of Directors shall be assessed by an external advisor, whose independence shall be verified by the Appointments and Remuneration Committee.

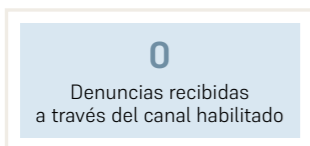
▼ **Árima's Directors**



↓ Further information regarding Árima's policies is available on the Company's website:  
[www.arimainmo.com/en/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa](http://www.arimainmo.com/en/inversores/gobierno-corporativo-y-normativa)

## BUEN GOBIERNO

### Valores: ética y transparencia



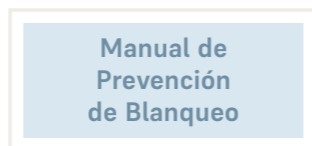
Árma se rige por unos valores corporativos de compromiso, creación de valor y rigor en las actuaciones del día a día de la Compañía. Estos valores se cimentan sobre una actuación ética y la transparencia, plasmados en el Código de Conducta en línea con las recomendaciones de Buen Gobierno.

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

Asimismo, Árma pone a disposición de los grupos relevantes un Canal de Denuncias, para comunicar cualquier infracción o hecho ilícito que afecte a la Compañía o a sus empleados o colaboradores, y cuyas comunicaciones se tratan de forma anónima. Durante el ejercicio 2025 no se han recibido denuncias a través del Canal.

Como parte del compromiso de Árma con la transparencia y la veracidad de la información reportada, la Compañía ha llevado a cabo durante 2025, por cuarto año consecutivo, una verificación de la información de sostenibilidad del Informe por parte de un tercero independiente. Ésta ha sido realizada bajo los estándares de EPRA sostenibilidad y siguiendo la norma NIEA 3000 Revisada. Además, anualmente un auditor independiente realiza una auditoría de la totalidad de los estados financieros de la Compañía.

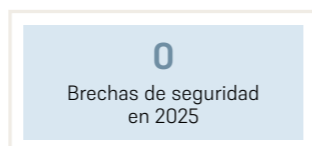
### Prevención de la corrupción



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

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

### Seguridad de la información



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

Para hacer frente a los riesgos informáticos a los que Árma está expuesta se ha desarrollado un sistema de seguridad y control de la información, supervisado por un asesor experto en IT. Se realiza un seguimiento diario del estado de la información de la Compañía, cuyas conclusiones y mejoras se recogen en informes bimensuales y anuales que son analizados por la Dirección. La Compañía cuenta con avanzados sistemas de ciberseguridad, políticas y controles de protección de datos y campañas de formación para empleados. Como resultado, Árma no ha tenido brechas de seguridad durante el ejercicio 2025.

## GOOD GOVERNANCE

### Values: ethics and transparency



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

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

In turn, Árma makes a Whistleblower Channel available to all stakeholders. This is managed and supervised anonymously and continuously available to report any unlawful act related to the Code of Conduct or any other action. During 2025, no complaints were received via this Channel.

As part of Árma's commitment to transparency and the accuracy of the information being reported, the Company commissioned an independent third party to verify its Sustainability Report in 2025, for the fourth consecutive year. This verification process was completed in accordance with EPRA sustainability standards and ISAE 3000 (revised) which guarantees the verification of 100% of the information included in this Sustainability Report. In addition, an audit of the Company's entire financial statements is carried out annually by an independent auditor.

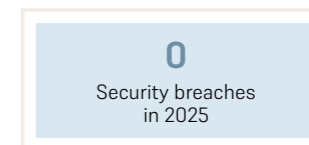
### Corruption risk prevention



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

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

### Information security



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

As such, in order to face the IT risks to which Árma is exposed, a security information control system has been set up and put in place, overseen by an expert IT advisor. The status of the company's information is monitored daily, with the conclusions and improvements made collated and presented in bimonthly and annual reports. The Company benefits from advanced cybersecurity systems, data protection policies and controls, and employee training programmes. As a result, Árma did not experience any security breaches during the financial year 2025.

### SOSTENIBILIDAD REAL

Desde su constitución, Árima concibe la sostenibilidad como uno de los pilares en los que sustenta su estrategia: el cuidado del entorno y el buen hacer han dirigido las actuaciones del equipo desde la creación de la SOCIMI. La sostenibilidad y un adecuado gobierno corporativo guían las decisiones corporativas y de gestión de la cartera.






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

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

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

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

Durante el ejercicio 2025, el Comité se ha reunido para valorar, dar seguimiento y supervisar las diferentes medidas que se han implementado, así como para hacer frente a los retos a los que se enfrenta la Compañía siempre en línea con los ODS. Entre ellas destacan:

 <p><b>3</b> SALUD Y BIENESTAR</p>	 <p><b>6</b> AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO</p>	 <p><b>7</b> ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE</p>	 <p><b>11</b> CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES</p>	 <p><b>13</b> ACCIÓN POR EL CLIMA</p>
<p><b>Salud y bienestar</b></p> <p>Continua monitorización de los sistemas de control de eficiencia e instalaciones</p> <p>Recertificación WELL Health &amp; Safety de activos</p>	<p><b>Agua limpia y saneamiento</b></p> <p>Paisajismo responsable</p> <p>Continua monitorización de consumos</p>	<p><b>Energía asequible y no contaminante</b></p> <p>Due Diligence técnica en activos</p> <p>Continua monitorización de consumos</p>	<p><b>Ciudades y comunidades sostenibles</b></p> <p>Reutilización de materiales en obra y alto porcentaje de reciclaje</p> <p>Programa de Compromiso con la comunidad local</p>	<p><b>Acción por el clima</b></p> <p>Monitorización de la Estrategia de descarbonización de la Compañía</p>

### REAL SUSTAINABILITY

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

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






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

Árima does not simply identify theoretical objectives, it actively works to achieve true sustainability, rolling out initiatives and making

improvements where necessary – both at corporate and portfolio level – to ensure those goals are achieved. This approach enables it to transform its assets into quality properties for tenants that respect both their surrounding environment and the planet in general, while also ensuring value creation for shareholders and investors. By doing this, sustainability is truly integrated into the Company's business model.

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

During financial year 2025, the Committee met to assess, monitor and oversee the various measures implemented, as well as to address the challenges faced by the Company, always in alignment with the SDGs. Key initiatives included:

 <p><b>3</b> GOOD HEALTH AND WELL-BEING</p>	 <p><b>6</b> CLEAN WATER AND SANITATION</p>	 <p><b>7</b> AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p>	 <p><b>11</b> SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p>	 <p><b>13</b> CLIMATE ACTION</p>
<p><b>Health and well-being</b></p> <p>Continuous monitoring of efficiency control systems</p> <p>WELL Health &amp; Safety asset recertification</p>	<p><b>Clean water and sanitation</b></p> <p>Responsible landscaping</p> <p>Continuous monitoring of consumption</p>	<p><b>Affordable and clean energy</b></p> <p>Technical due diligence on assets</p> <p>Continuous monitoring of consumption</p>	<p><b>Sustainable cities and communities</b></p> <p>Reuse of materials during construction and high recycling rates</p> <p>Local community engagement programme</p>	<p><b>Climate action</b></p> <p>Monitoring of the Company's Decarbonisation Strategy</p>



CERTIFICACIONES SOSTENIBILIDAD CORPORATIVAS

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

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

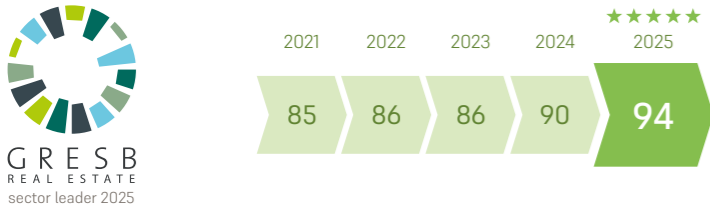
El ejercicio 2025 es el quinto año en el que la Compañía es evaluada tanto por el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) como por la European Public Real Estate Association (EPRA) en su vertiente de sostenibilidad. Este año, Árima se ha adaptado a las crecientes exigencias del mercado para mantener los más altos reconocimientos por parte de ambos ratings. Así, con las cinco estrellas de GRESB y el Oro en EPRA sBPR se reconoce al Grupo Árima como referencia en sostenibilidad dentro del Real Estate.

A. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Dentro de la evaluación realizada por GRESB durante el ejercicio 2025, Árima se ha sometido a un doble análisis: en primer lugar, se ha examinado su desempeño en materia ESG (medioambiental, social y de gobierno corporativo) a nivel corporativo y de portfolio y, en segundo lugar, se ha evaluado el nivel de divulgación de la información de la Sociedad.

En la evaluación GRESB 2025 Árima se ha mantenido en el escalón más alto: 5 estrellas, aumentando los puntos hasta obtener 94 sobre un máximo de 100. El logro de Árima se acentúa al conocer que esta puntuación está un 4% por encima de la media de empresas comparables y un 19% por encima de la media de empresas que participan en la evaluación, muchas de ellas con un tamaño significativamente mayor.

Adicionalmente, durante la evaluación 2025, Árima ha recibido el reconocimiento de Sector Leader por parte de GRESB. Esta distinción se otorga a las empresas con mejor rendimiento dentro de cada sector, es decir, aquellas que han obtenido las puntuaciones más altas. Árima se consolida así como un referente en sostenibilidad dentro de la industria.



CORPORATE SUSTAINABILITY CERTIFICATIONS

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

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

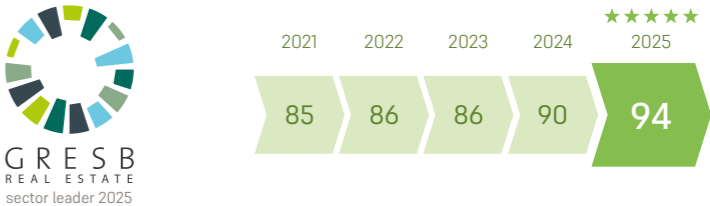
Financial year 2025 marks the fifth year in which the Company has been assessed by both the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) and the European Public Real Estate Association (EPRA) in terms of sustainability. During this year, Árima has adapted to the increasing market requirements in order to maintain the highest recognitions from both ratings. Thus, with the five-star rating from GRESB and the Gold award in EPRA sBPR, Árima is recognized as a leader in sustainability within the real estate sector.

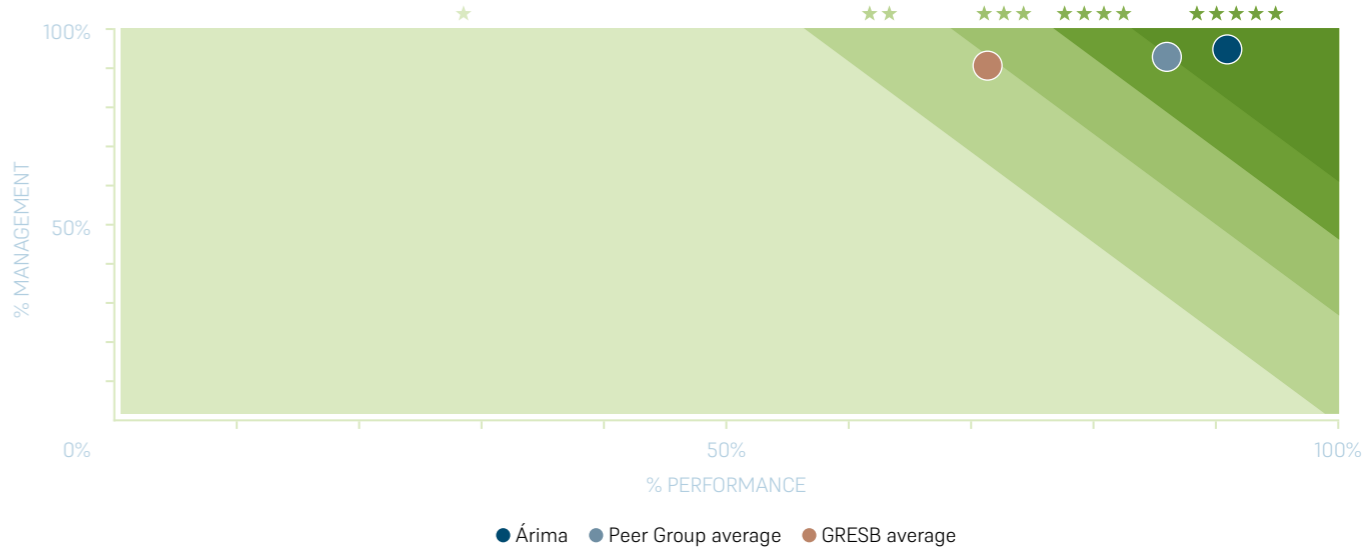
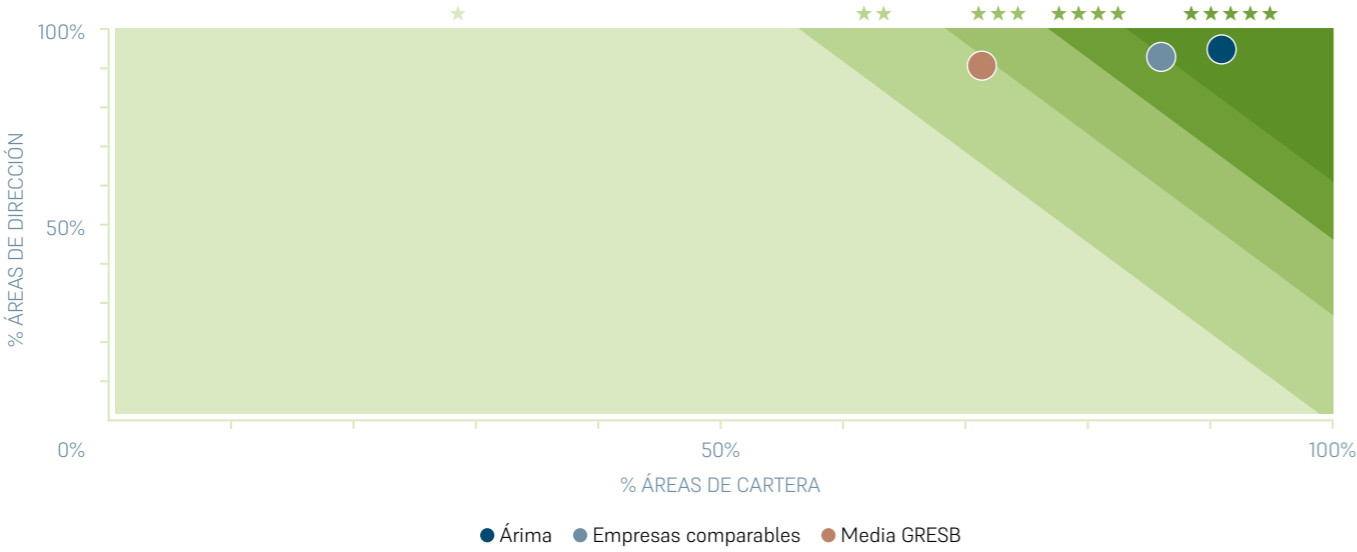
A. Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

As part of the GRESB assessment conducted during 2025, Árima underwent a dual evaluation: first, its ESG (environmental, social, and governance) performance was reviewed at both the corporate and portfolio levels; and second, the level of the Company's information disclosure was assessed.

In the 2025 GRESB evaluation, Árima maintained the highest rating of five stars, increasing its score to 94 out of a maximum of 100. Árima's achievement is further underscored by the fact that this score is 4% above the average of our peer group and 19% above the average of all companies participating in the assessment, many of which are significantly larger in size.

Furthermore, in the 2025 evaluation, Árima was awarded the GRESB Sector Leader distinction. This recognition is granted to the top-performing companies within each sector, namely those achieving the highest scores. As a result, Árima further consolidates its position as a sustainability benchmark within the industry.





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

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

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

A su vez, Árma se ha sometido a la evaluación *Public Disclosure* por parte de GRESB, que mide el nivel de divulgación de la SOCIMI. Un año más, la Compañía ha obtenido la distinción más alta, con el máximo de puntos. Así la SOCIMI se sitúa por encima tanto de la media de empresas comparables como de la media de empresas evaluadas por GRESB. Se valora el contenido sobre temas de sostenibilidad en la página web del Grupo, y en 2025, Árma se mantiene como la empresa con mejor nivel de divulgación dentro de su grupo de empresas comparables.

▼ Evaluación GRESB *Public Disclosure*

E	D	C	B	A
---	---	---	---	---

Media GRESB: B  
Media empresas comparables: B

Empresas comparables

100

1º sobre 5

SECTOR OFICINAS SUR EUROPA

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

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

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

At the same time, Árma underwent the GRESB Public Disclosure assessment, which measures the SOCIMI's level of disclosure. Once again, the Company achieved the highest possible distinction, obtaining the maximum score. As a result, the SOCIMI ranks above both the average of comparable companies and the average of companies assessed by GRESB. The assessment considers the sustainability-related content published on the Group's website, and in 2025, Árma remains the company with the highest level of disclosure within its peer group.

▼ GRESB Public Disclosure Level

E	D	C	B	A
---	---	---	---	---

Global Average: B  
Comparison Group Average: B

Comparison Group

100

1º out of 5

SOUTHERN EUROPE OFFICES

**B. European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR<sup>1</sup>**

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

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

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



Cada año, Árima pone especial atención en intentar mejorar la puntuación de aquellas áreas en las que la Compañía todavía tiene recorrido de mejora, buscando siempre la excelencia. Durante la evaluación 2025, Árima ha incorporado los cambios más recientes incluidos en la cuarta edición de las directrices de sBPR logrando una mayor alineación con las Normas Europeas de Información en materia de Sostenibilidad (ESRS, por sus siglas en inglés) adoptadas por la Comisión Europea.

**▼ Nivel de cumplimiento EPRA sBPR**



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

**B. European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR<sup>1</sup>**

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

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

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



Each year, Árima places particular emphasis on improving its scores in those areas where the Company still has room for improvement, consistently striving for excellence. During the 2025 evaluation, Árima incorporated the most recent updates introduced in the fourth edition of the sBPR guidelines, achieving greater alignment with the European Sustainability Reporting Standards (ESRS) adopted by the European Commission.

**▼ EPRA sBPR compliance overview**



(1) sBPR - Sustainability Best Practices Recommendations

## > Indicadores clave

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

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

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

El seguimiento de estos indicadores permite cuantificar el desempeño en sostenibilidad de la cartera, fijar objetivos, guiar la estrategia de sostenibilidad y realizar un seguimiento anual del progreso. Árima revisa año a año esta información para poder continuar enfocando su estrategia de la forma más adecuada posible. Durante el año 2025, algunos de estos indicadores han disminuido, ya que se han visto afectados por la venta del activo Habana, ya que no forma parte de la cartera al final del ejercicio.



## > Key indicators

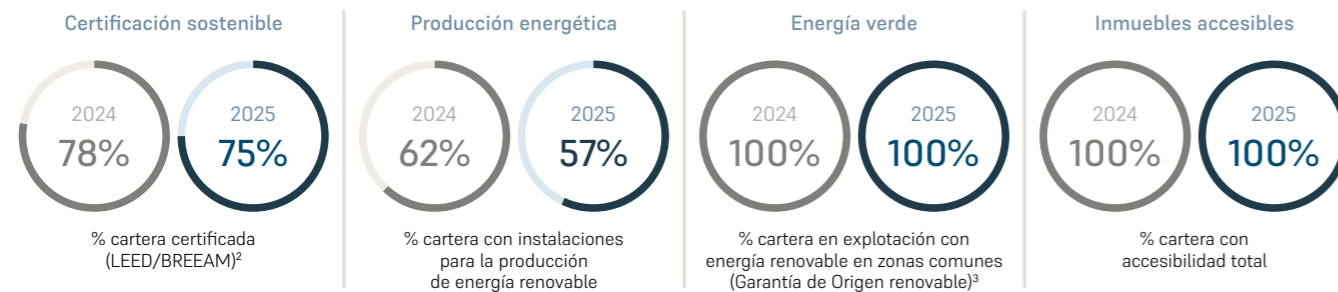
Through materiality analysis, Árima seeks to establish what matters most to our various stakeholder groups. Many of these aspects are closely related to property performance:

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

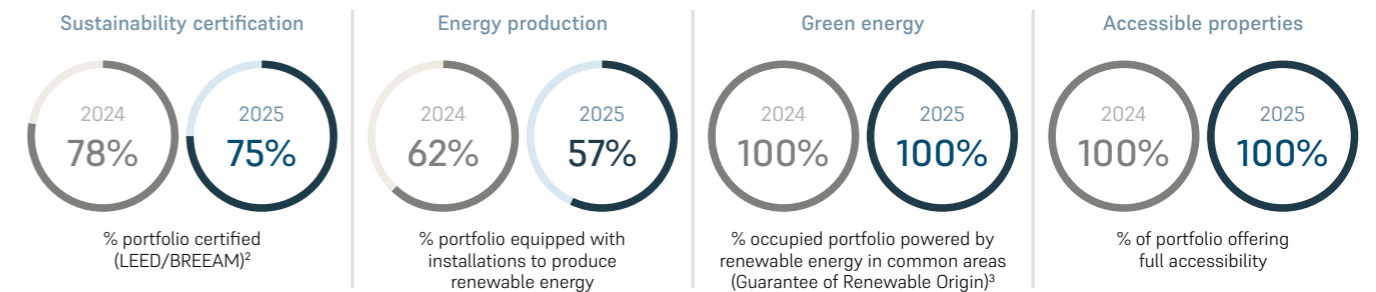
In light of this analysis, we have introduced a set of key indicators to our Environmental Policy. These allow us to monitor our properties so we can continue to offer exceptional quality, promote user well-being and make a positive difference to our environment.

Tracking these indicators makes it possible to quantify the sustainability performance of the portfolio, set targets, guide the sustainability strategy, and monitor annual progress. Árima reviews this information on a yearly basis in order to continue aligning its strategy in the most appropriate way. During 2025, some of these indicators have decreased, as they have been affected by the sale of the Habana asset, since it is no longer part of the portfolio at the end of the year.

### INDICADORES CLAVE DE SOSTENIBILIDAD<sup>1</sup>



### SUSTAINABILITY INDICATORS<sup>1</sup>



(1) Porcentajes calculados sobre el GAV total de la cartera de 2023, incluyendo activos en obras. (2) No se incluye en este porcentaje las precertificaciones ya obtenidas de Pradillo. El % de cartera en operación certificada LEED/BREEAM es del 85%. (3) De la cartera en explotación con control operacional

(1) Percentages calculated on the total GAV of the 2023 portfolio, including assets under construction. (2) This percentage does not include the pre-certifications already obtained from Pradillo. The percentage of the portfolio in operation that is LEED/BREEAM certified is 85%. (3) Of the portfolio in operation with operational control.

Los indicadores clave relativos a intensidad se han calculado según el alcance incluido en este reporte<sup>1</sup> en línea con la Guía de Mejores Prácticas de EPRA (sBPR). Para ello, se tienen en cuenta los ocho activos en operación de la cartera de Árima: cinco edificios de oficinas, dos de uso mixto y una nave logística. Quedan excluidos del alcance del reporte aquellos activos que han estado vacíos o en proceso de rehabilitación durante todo el año.

Durante el ejercicio 2025, y tras completar la fusión con JSS Real Estate SOCIMI, se han incorporado a la cartera un activo de oficinas y un activo de uso mixto. Para poder incorporarlos al análisis *like-for-like* se han incluido sus consumos en los datos del año 2024 y se han tenido en cuenta para actualizar la huella de carbono del ejercicio anterior. Así, podemos ofrecer una imagen comparativa fiel a la realidad de la Compañía.

The key intensity-related indicators have been calculated in accordance with the scope defined in this report<sup>1</sup>, in line with the EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). To do so, the eight operational assets in Árima's portfolio have been considered: five office buildings, two mixed-use assets, and one logistics warehouse. Assets that have remained vacant or under refurbishment throughout the entire year have been excluded from the reporting scope.

During the 2025 financial year, following the completion of the merger with JSS Real Estate SOCIMI, one office asset and one mixed-use asset were added to the portfolio. In order to include them in the like-for-like analysis, their consumption data has been incorporated into the 2024 figures and taken into account to update the carbon footprint of the previous year. This allows us to provide a comparison that accurately reflects the Company's reality.

INDICADORES CLAVE DE SOSTENIBILIDAD<sup>2</sup>

Consumos oficinas		Consumos logístico		Consumo uso mixto		Huella de carbono
2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
<b>174,44</b>	<b>0,45</b>	<b>68,74</b>	<b>0,26</b>	<b>376,39</b>	<b>0,46</b>	<b>28,73</b>
kwh/m <sup>2</sup> /año	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /año	kwh/m <sup>2</sup> /año	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /año	kwh/m <sup>2</sup> /año	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /año	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ocupado/año
2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
<b>173,01</b>	<b>0,48</b>	<b>79,48</b>	<b>2,95</b>	<b>369,28</b>	<b>0,54</b>	<b>32,93</b>
kwh/m <sup>2</sup> /año	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /año	kwh/m <sup>2</sup> /año	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /año	kwh/m <sup>2</sup> /año	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /año	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ocupado/año
Intensidad de consumo energético medio	Intensidad de consumo de agua medio	Intensidad de consumo energético medio	Intensidad de consumo de agua medio	Intensidad de consumo energético medio	Intensidad de consumo de agua medio	

KEY INTENSITY INDICATORS<sup>2</sup>

Office consumption		Logistics consumption		Mixed use consumption		CARBON FOOTPRINT
2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
<b>174.44</b>	<b>0.45</b>	<b>68.74</b>	<b>0.26</b>	<b>376.39</b>	<b>0.46</b>	<b>28.73</b>
kwh/sqm/year	m <sup>3</sup> /sqm/year	kwh/sqm/year	m <sup>3</sup> /sqm/year	kwh/sqm/year	m <sup>3</sup> /sqm/year	kgCO <sub>2</sub> e/occupied sqm/year
2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
<b>173.01</b>	<b>0.48</b>	<b>79.48</b>	<b>2.95</b>	<b>369.28</b>	<b>0.54</b>	<b>32.93</b>
kwh/sqm/year	m <sup>3</sup> /sqm/year	kwh/sqm/year	m <sup>3</sup> /sqm/year	kwh/sqm/year	m <sup>3</sup> /sqm/year	kgCO <sub>2</sub> e/occupied sqm/year
Average energy consumption	Average water consumption	Average energy consumption	Average water consumption	Average energy consumption	Average water consumption	

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

▼ Hoja de ruta para las certificaciones de la cartera

	Sostenibilidad	Bienestar y conectividad	Seguridad y salud	CEE
Botanic	LEED Platinum	WELL Gold	WELL H&S	A
Cristalia	LEED Gold	n.a.	n.a.	B
Guadalix	BREEAM Muy Bueno	n.a.	n.a.	A
Ramírez de Arellano	BREEAM Muy Bueno <sup>3</sup>	n.a.	n.a.	B
Cadenza	LEED Gold	WELL Platino	WELL H&S	A
Dune	WELL Platinum <sup>4</sup>	WELL Platinum <sup>4</sup>	n.a.	A
Pradillo	WELL Platinum <sup>5</sup>	WELL Platino <sup>5</sup> / Wirescore <sup>4</sup>	En proceso	A
Torrelaguna	LEED Gold	n.a.	n.a.	B
JV38	En análisis	En análisis	En análisis	C
Las Tablas	En análisis	En análisis	En análisis	B
Tres Cantos	BREEAM Bueno <sup>3</sup>	En análisis	En análisis	C

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

▼ Roadmap for portfolio certification

	Sustainability certification	Well-being and connectivity	Health and Safety	EPC
Botanic	LEED Platinum	WELL Gold	WELL H&S	A
Cristalia	LEED Gold	n.a.	n.a.	B
Guadalix	BREEAM Very Good	n.a.	n.a.	A
Ramírez de Arellano	BREEAM Very Good <sup>3</sup>	n.a.	n.a.	B
Cadenza	LEED Gold	WELL Platino	WELL H&S	A
Dune	WELL Platinum <sup>4</sup>	WELL Platinum <sup>4</sup>	n.a.	A
Pradillo	WELL Platinum <sup>5</sup>	WELL Platino <sup>5</sup> / Wirescore <sup>4</sup>	WIP	A
Torrelaguna	LEED Gold	n.a.	n.a.	B
JV38	Under analysis	Under analysis	Under analysis	C
Las Tablas	Under analysis	Under analysis	Under analysis	B
Tres Cantos	BREEAM Good <sup>3</sup>	Under analysis	Under analysis	C

(1) Para ampliar más información sobre el alcance consultar el apartado 8 de este Informe. (2) Los indicadores clave relativos a intensidad se han calculado según el alcance incluido en este reporte. (3) Recertificación en curso. (4) Certificación en curso. (5) Pre-certificado.

(1) Further information can be found in section 8 of this Report. (2) Key consumption indicators have been calculated based on the scope of this report. (3) Recertification in progress. (4) Ongoing certification process. (5) Pre-certified.



# 7

## Gestión de riesgos Risk management

Gestión de riesgos  
Risk management

216  
217

## > Gestión de riesgos

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

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

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

Todo ello conforma el Modelo de Gestión de Riesgos de Árma, y da respuesta al compromiso del Consejo de Administración sobre la gestión de los riesgos de Árma y su control interno como factores

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

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



## > Risk management

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

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

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

All of this constitutes Árma's Risk Management Model and has been developed in response to the Board of Directors' commitment to Árma's risk management and its internal control as essential factors

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

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



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

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

Los objetivos concretos reflejados en el Manual de Supervisión son:

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

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

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

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

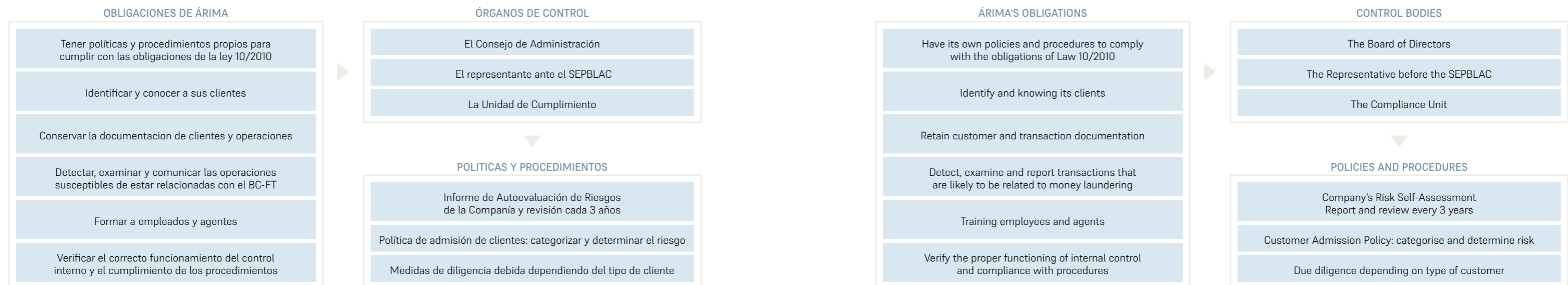
- > Risks are being managed properly, in accordance with the requirements set out by Management.
- > Response plans and controls are efficient, or action plans are being implemented whenever this is deemed necessary.
- > The governance framework is suitable, and the relevant reporting is being made.

The specific aims set out in the Supervision Manual are:

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

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

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





## Indicadores de sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores EPRA sBPR EPRA sBPR Indicators	222 223
Desempeño ambiental y energético Environmental and energy performance	226 227
Contenidos EPRA sBPR en este informe EPRA sBPR content in this report	256 257

## > Indicadores EPRA sBPR<sup>1</sup>

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

### LÍMITES DE LA ORGANIZACIÓN

El reporte de los datos ambientales de Árima corresponde a ocho activos en operación, dentro de los que se encuentran cinco edificios de oficinas, dos de uso mixto y una nave logística, y a la sede corporativa de la Compañía. Se han registrado el 100% de los consumos tanto de la sede como de los ocho activos durante todos los meses que han formado parte de la cartera en 2025. Durante el ejercicio, siete activos han formado parte del porfolio de Árima durante los doce meses, presentando la totalidad de los consumos del año. No obstante, un activo ha formado parte de la cartera de enero a julio, mes en el que se formalizó su venta. Para este activo se presentan el 100% de los datos de consumo de los siete meses que ha estado en cartera. Quedan excluidos del alcance del reporte aquellos activos que han estado vacíos o en proceso de rehabilitación durante todo el año.

Esto supone una diferencia respecto a lo reportado en 2024: tres edificios de oficinas, uno de uso mixto y una nave logística. Los cambios que explican esta variación en los activos reportados son, por un lado, la incorporación de un activo de oficinas que en 2024 estaba en obras y durante el ejercicio 2025 pasa a estar en operación y por la integración de dos activos –uno de oficinas y otro de uso mixto– que pasan a formar parte del Grupo Árima en 2025 tras completar la fusión inversa con JSS Real Estate.

Dos de los activos de la cartera se clasifican como activos de uso mixto con el objetivo de poder analizar el comportamiento de estos edificios con sus análogos. Las instalaciones de estos dos activos difieren de las de los edificios de oficinas estándar. Uno de los activos incluye un centro de procesamiento de datos (CPD), mientras que el otro cuenta

con diversos platós de televisión e instalaciones para la retransmisión audiovisual. Estas instalaciones representan una parte significativa del consumo de los activos, lo que hace que no sean directamente comparables con el resto de la cartera de oficinas. Por ello, se han clasificado dentro de la categoría de activos de uso mixto.

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

### COBERTURA

La cobertura sobre los datos de los activos analizados para cada aspecto ambiental se detalla en cada uno de ellos. La información de la cobertura se aporta sobre la superficie bruta alquilable de dichos activos para cada uno de los aspectos materiales. La cobertura de los datos del 2025 se sitúa en el 100%.

Árima realiza un esfuerzo por recopilar información de consumos y residuos de sus activos, especialmente en aquellos sobre los que no tiene control operacional. Por segundo año consecutivo, alcanzamos la cobertura total sobre la información reportada, demostrando así el compromiso con la sostenibilidad y el desempeño ambiental y energético tanto de la cartera como a nivel corporativo.

### ESTIMACIÓN

No se ha realizado ninguna estimación para el reporte ya que se dispone de la información completa del 100% de los activos tanto para el año 2025 como 2024. En las tablas reportadas para cada aspecto ambiental se puede consultar el porcentaje de datos estimados en cada indicador (0%).

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

## > EPRA sBPR<sup>1</sup> Indicators

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

### ORGANISATIONAL BOUNDARIES

The reporting of Árima's environmental data covers eight operational assets, including five office buildings, two mixed-use properties, and one logistics warehouse, as well as the Company's corporate headquarters. A total of 100% of the consumption data has been recorded for both the headquarters and the eight assets for all months during which they were part of the portfolio in 2025. During the reporting period, seven assets were part of Árima's portfolio for the full twelve months, and therefore their total annual consumption is reported. However, one asset was part of the portfolio from January to July, when its disposal was formalised. For this asset, 100% of the consumption data for the seven months during which it was held in the portfolio is reported. Assets that remained vacant or under refurbishment for the entire year are excluded from the scope of the report.

This represents a change compared to what was reported in 2024, which included three office buildings, one mixed-use property, and one logistics warehouse. The variation in the reported assets is explained by, on the one hand, the inclusion of an office asset that was under construction in 2024 and became operational during the 2025 reporting period, and on the other hand, the integration of two assets –one office and one mixed-use– that joined the Árima Group in 2025 following the completion of the reverse merger with JSS Real Estate.

Two of the portfolio's assets are classified as mixed-use properties to enable the analysis of their performance alongside comparable assets. The facilities in these two properties differ from those of standard office buildings. One of the assets includes a data processing centre (DPC), while the other features multiple television studios and audiovisual

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

broadcasting facilities. These installations account for a significant share of the assets' consumption, making them not directly comparable to the rest of the office portfolio. For this reason, they have been categorized under mixed-use assets.

The reporting perimeter has been defined in accordance with the operational control approach, in line with EPRA sBPR. Within the reported results for each environmental aspect –energy, emissions, water, waste, and certifications– it is specified for which assets Árima has operational control and for which it does not. Operational control is understood as the legal capacity to monitor and make decisions regarding the procurement of utilities and the management of consumption and facilities for each of the reported environmental aspects. This excludes those cases where control lies with the tenant under the terms of the lease agreement.

### COVERAGE

The coverage of data for the assets analysed under each environmental aspect is detailed within the corresponding sections. Coverage information is provided based on the gross leasable area (GLA) of these assets for each material aspect. Data coverage for 2025 stands at 100%.

Árima makes a continuous effort to collect consumption and waste data across its assets, particularly for those over which it does not have operational control. For the second consecutive year, full coverage of the reported information has been achieved, demonstrating the Company's commitment to sustainability and to the environmental and energy performance of both its portfolio and its corporate operations.

### ESTIMATION

No estimations have been made for reporting purposes, as complete information is available for 100% of the assets for both 2025 and 2024. The tables provided for each environmental aspect include the percentage of estimated data for each indicator (0%).

## VERIFICACIÓN POR UN TERCERO

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

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

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

## ALCANCE: INFORMACIÓN SOBRE CONSUMOS CON CONTROL Y SIN CONTROL OPERACIONAL

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

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

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

El análisis *like-for-like* incluye únicamente activos presentes durante ambos ejercicios completos (2024 y 2025). Para poder llevar a cabo este análisis *like-for-like* de los activos que forman parte de la cartera de Árima en 2025, hemos incorporado a los datos de 2024 los consumos de los nuevos activos del porfolio que provienen de JSS Real Estate. Así, disponemos de comparables para todos los activos de la cartera a excepción de dos activos de oficinas. En primer lugar, un activo cuya venta se completó en julio 2025 por lo que solo ha sido propiedad de la Compañía la primera mitad del año. En segundo lugar, un activo que ha entrado en explotación en 2025 ya que en 2024 estaba en obras y por lo que no se disponen de datos comparables. Se ha detallado no aplica (N/A) en las tablas donde no ha sido posible incluir las cifras *like-for-like*.

## NORMALIZACIÓN

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

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

## ANÁLISIS SEGMENTADO

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

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

## DESEMPEÑO DE NUESTRA SEDE CORPORATIVA

El reporte ambiental y energético de nuestra sede corporativa se realiza de manera diferencial siguiendo una estructura similar al análisis del resto de inmuebles que constituyen la cartera, incluyendo además el análisis en términos comparables considerando los años parte del análisis. Los datos de la sede corporativa se reportan de forma separada y no se agregan a los indicadores del porfolio inmobiliario.

## THIRD PARTY VERIFICATION

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

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

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

## SCOPE: INFORMATION ON CONSUMPTION WITH AND WITHOUT OPERATIONAL CONTROL

Árima reports information for assets under its operational control and those that are not, based on energy and water utility data for both the Company and its tenants, readings from its renewable installations, and records of refrigerant gas leaks in its facilities.

The portfolio consists of assets with highly diverse characteristics in terms of contracted utilities. Therefore, for each environmental aspect, it is specified whether the information relates to common areas and tenants or to the entire building, and whether operational control is held or not.

Regarding waste, Árima has successfully collected data on the generation and subsequent management of waste of all the assets included in this report, regardless of whether operational control is held. This is specified in each case. To do so, Árima gathers waste collection and management certificates issued by specialized service providers. For office assets, total building data is reported, without the ability to distinguish whether the waste corresponds to common or private areas.

The like-for-like analysis includes only assets that were present for the full duration of both reporting periods (2024 and 2025). In order to carry out this like-for-like analysis for the assets included in Árima’s 2025 portfolio, the 2024 data has been adjusted to include the consumption of the new portfolio assets that have been incorporated following the reverse merger with JSS Real Estate SOCIMI. This ensures comparability across all assets in the portfolio, with the exception of two office assets. The first is an asset whose disposal was completed in July 2025 and was therefore only owned by the Company during the first half of the year. The second is an asset that became operational in 2025, as it was under construction in 2024, and therefore for which no comparable data is available. “Not applicable” (N/A) has been indicated in the tables where it has not been possible to include like-for-like figures.

## STANDARDISATION

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

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

## SEGMENTED ANALYSIS

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

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

## PERFORMANCE AT OUR CORPORATE HEADQUARTERS

The environmental and energy reporting for our corporate headquarters is carried out separately, following a structure similar to the analysis used for the other properties in the portfolio. It also includes a comparative analysis covering the relevant years included in the assessment. Corporate headquarters data are reported separately and are not aggregated into the real estate portfolio indicators.

## > Desempeño ambiental y energético

En el ejercicio 2025, Árima ha seguido avanzando en la recopilación sistemática de los consumos de los activos de su portafolio y en la evaluación del desempeño ambiental de la cartera. De este modo, la Compañía no solo se mantiene alineada con las tendencias del mercado, sino que también refuerza su compromiso con la sostenibilidad y la transparencia.

Para la presentación de la información según cada aspecto ambiental, se continúa diferenciando entre (i) activos del portafolio bajo el control operacional de Árima, (ii) activos sin control operacional y (iii) la sede corporativa.

Dentro del portafolio con control operacional se recogen los datos del activo Crisialia, incorporados al 100% en el análisis *like-for-like*. El análisis *like-for-like*, realizado conforme a las recomendaciones EPRA sBPR y considerando exclusivamente los activos presentes en ambos periodos, incluye en el portafolio sin control operacional a Ramírez de Arellano, Torrelaguna, Las Tablas, Tres Cantos y Guadalix. Para poder incorporar Las Tablas y Tres Cantos –activos procedentes de la fusión con JSS Real Estate SOCIMI– a la comparación *like-for-like* hemos incluido al cálculo de la huella de carbono de 2024 los consumos de estos dos nuevos activos. Por otro lado, los consumos de la sede corporativa se mantienen en línea respecto a lo reportado en 2024.

Durante 2025, y por segundo año consecutivo, se ha alcanzado una cobertura del 100% en los datos de consumo de energía, emisiones y agua para todos los activos de la cartera. En cuanto a los datos de residuos, se mantiene también la cobertura total del 100%, consolidando el hito logrado el año anterior y superando ampliamente la cobertura del 73% obtenida en 2023. Este máximo nivel de cobertura en todas las categorías EPRA que se reportan está en línea con las estrategias ESG de la Compañía y demuestra el compromiso con la monitorización y seguimiento de los consumos en toda la cartera.



## > Environmental and energy performance

During 2025, Árima continued to make progress in the systematic collection of consumption data across its portfolio assets and in the assessment of the portfolio's environmental performance. In doing so, the Company not only remains aligned with market trends but also reinforces its commitment to sustainability and transparency.

For the presentation of information by environmental aspect, a distinction continues to be made between (i) portfolio assets under Árima's operational control, (ii) assets without operational control, and (iii) the corporate headquarters.

Within the portfolio under operational control, data from the Crisialia asset are included, fully incorporated into the like-for-like analysis. The like-for-like analysis, conducted in accordance with EPRA sBPR recommendations and considering only assets present in both periods, includes –within the non-operational control portfolio– to Ramírez de Arellano, Torrelaguna, Las Tablas, Tres Cantos, and Guadalix. In order to include Las Tablas and Tres Cantos –assets originating from the merger with JSS Real Estate SOCIMI– in the like-for-like analysis, their consumption has been incorporated into the 2024 carbon footprint calculation. Meanwhile, consumption at the corporate headquarters remains in line with what was reported in 2024.

During 2025, and for the second consecutive year, 100% coverage was achieved for energy, emissions, and water consumption data across all portfolio assets. As for waste data, full coverage of 100% has also been maintained, consolidating the milestone reached the previous year and significantly exceeding the 73% coverage achieved in 2023. This maximum level of coverage across all reported EPRA categories is aligned with the Company's ESG strategy and demonstrates its commitment to the monitoring and tracking of consumption across the entire portfolio.

## CONSUMO DE ENERGÍA

Árma recopila los datos de consumo energético de su cartera diferenciando por tipo de fuente. En este informe se presentan desglosados el consumo eléctrico suministrado por la red y el consumo de combustibles (gas natural y gasoil), detallando también el porcentaje de cada uno que proviene de fuentes renovables. Ninguno de los activos del grupo Árma es abastecido por *District Heating & Cooling*<sup>1</sup>.

En cuanto a la energía renovable generada *on-site*, en 2025 la cartera incorpora cinco activos con producción propia: Botanic, Cristalia, Guadalix, Las Tablas y Tres Cantos, todos ellos equipados con instalaciones fotovoltaicas. La proporción de energía renovable en el porfolio logístico sin control se ha mantenido estable, pasando del 39% en 2024 al 37% en 2025.

Además, varios de los activos del porfolio de oficinas sin control disponen adicionalmente de sistemas solares térmicos para el suministro de ACS. En conjunto, la proporción de consumo renovable en esta categoría aumentó del 11% en 2024 al 16% en 2025, impulsada por la combinación de autoconsumo y contratación de electricidad con Garantía de Origen.

Árma mantiene su apuesta por la energía renovable tanto mediante generación propia como a través de la contratación de electricidad con garantía de origen. En 2025, esta estrategia permitió cubrir el 100% del consumo eléctrico de la sede corporativa, así como el 79% del consumo del porfolio sin control. Adicionalmente, en 2025, el 100% de los activos de oficinas con control operacional continuaron abasteciendo las zonas comunes con electricidad de origen renovable.

En 2025, la cartera de Árma mostró un comportamiento energético más estable que en años anteriores. En el porfolio sin control, que concentra la mayor parte del consumo eléctrico, el uso de electricidad se mantuvo en línea con el 2024 (variación del 0%). En cambio, en el porfolio con control, el consumo eléctrico aumentó un 9%, debido principalmente al comportamiento de los inquilinos. Por otro lado, en la sede corporativa se registra una reducción del consumo significativa del 45%. Esto se debe

a un error en los datos reportados en 2024 que duplicaban el consumo de climatización. Teniendo en cuenta los datos correctos para el ejercicio 2024, el consumo de electricidad se mantiene en línea (variación 0%).

El uso de combustibles en el porfolio está asociado a los grupos electrógenos, que abastecen de electricidad en situaciones puntuales. En 2025 se puede observar un aumento de combustibles debido al apagón en la península ibérica que tuvo lugar en abril. Los grupos electrógenos de los activos se pusieron en marcha para dar respuesta a la interrupción generalizada del suministro eléctrico. Así, se observan ligeros aumentos del uso de combustibles tanto en el porfolio con control como sin control (+8% vs 2024) explicado por estos consumos puntuales.

En cuanto al consumo en términos absolutos de combustibles, durante el ejercicio 2025, la mayor parte proviene de los activos de uso mixto: Torrelaguna y Tres Cantos, ambos incluidos en el análisis *like-for-like*. Durante el año 2024, y tras analizar las instalaciones y los consumos de Torrelaguna, este se clasificó como un activo de uso mixto dentro del porfolio sin control, ya que alberga un centro de procesamiento de datos (CPD) que implica una intensidad energética muy superior a la de un edificio de oficinas convencional. En 2025, esta categoría incorpora adicionalmente al activo Tres Cantos, que cuenta con diversos platós de televisión e instalaciones para la retransmisión audiovisual que general igualmente un consumo muy intensivo. Por este motivo, Árma mantiene la clasificación de ambos activos dentro de la categoría de "Uso Mixto", con el fin de analizarlos de forma más adecuada frente a comparables de características similares.

Las tablas incluidas en el informe presentan los resultados de consumo energético desglosados por tipo de fuente, así como el porcentaje de electricidad procedente de fuentes renovables y los indicadores de intensidad correspondientes. Para facilitar el análisis, los datos se muestran de forma diferenciada para: (i) activos con control operacional, (ii) edificios de oficinas sin control, (iii) activos logísticos y (iv) la sede corporativa.

(1) Suministro de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración centralizada y distribuida por una red de tuberías urbanas.

## ENERGY CONSUMPTION

Árma collects energy consumption data across its portfolio and presents it differentiating the source type. This report presents a breakdown of grid-supplied electricity and fuel consumption (natural gas and diesel), also detailing the percentage of each that comes from renewable sources. None of Árma's assets are supplied by District Heating & Cooling<sup>1</sup> systems.

Regarding on-site renewable energy generation, in 2025 the portfolio includes five assets with their own production facilities: Botanic, Cristalia, Guadalix, Las Tablas, and Tres Cantos, all equipped with photovoltaic installations. The share of renewable energy in the logistics portfolio without operational control remained stable, decreasing slightly from 39% in 2024 to 37% in 2025.

In addition, several assets within the office portfolio without operational control are equipped with solar thermal systems for domestic hot water supply. Overall, the share of renewable consumption in this category increased from 11% in 2024 to 16% in 2025, driven by a combination of self-consumption and the procurement of electricity with guarantee of renewable origin.

Árma continues to prioritize renewable energy both through on-site generation and through the procurement of electricity with guarantee of renewable origin. In 2025, this strategy enabled the Company to cover 100% of the electricity consumption of its corporate headquarters, as well as 79% of the consumption of the portfolio without operational control. Additionally, in 2025, 100% of office assets under operational control continued to supply common areas with renewable electricity.

In 2025, Árma's portfolio showed more stable energy performance compared to previous years. In the portfolio without operational control –which accounts for the majority of electricity consumption– electricity use remained in line with 2024 (0% variation). By contrast, in the portfolio under operational control, electricity consumption increased by 9%, mainly driven by tenant behaviour. At the corporate headquarters, a significant reduction in consumption of 45% is reported. This is due to

an error in the 2024 data, which double-counted HVAC consumption. Considering the corrected 2024 figures, electricity consumption remains stable (0% variation).

Fuel consumption within the portfolio is associated with backup generators, which provide electricity in specific situations. In 2025, an increase in fuel use can be observed due to the blackout that occurred across the Iberian Peninsula in April. Backup generators were activated to respond to the widespread power outage. As a result, slight increases in fuel consumption are observed in both the portfolio with and without operational control (+8% vs. 2024), explained by these exceptional events.

In absolute terms, most fuel consumption in 2025 comes from mixed-use assets: Torrelaguna and Tres Cantos, both included in the like-for-like analysis. In 2024, following an assessment of Torrelaguna's facilities and consumption, it was reclassified as a mixed-use asset within the portfolio without operational control, as it hosts a data processing centre (DPC) with significantly higher energy intensity than a conventional office building. In 2025, this category also includes Tres Cantos, which features multiple television studios and audiovisual broadcasting facilities, also resulting in highly intensive energy consumption. For this reason, Árma maintains both assets within the "Mixed-Use" category, allowing for a more appropriate comparison with similar assets.

The tables included in the report present energy consumption results broken down by source type, as well as the percentage of electricity from renewable sources and the corresponding intensity indicators. To facilitate analysis, the data are presented separately for: (i) assets under operational control, (ii) office buildings without operational control, (iii) logistics assets, and (iv) the corporate headquarters.

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

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

				PORFOLIO OFICINAS CON CONTROL				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Zonas comunes	394.198,00	404.120,93	394.198,00	404.120,93	3%
			Zonas privativas	377.068,00	433.951,00	377.068,00	433.951,00	15%
			Consumo eléctrico total	771.266,00	838.071,93	771.266,00	838.071,93	9%
		% fuentes renovables del consumo total		54%	55%	54%	55%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Zonas comunes	-	-	-	-	-
			Zonas privativas	-	3.222,00	-	3.222,00	-
			Consumo de combustible total	-	3.222,00	-	3.222,00	-
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		70,53	76,93	70,53	76,93	9%
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	2.848,70	55.826,59	2.848,70	55.826,59	1.860%
Cobertura				100%	100%	100%	100%	-
Estimación				0%	0%	0%	0%	-

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

				OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL				
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Common areas	394,198.00	404,120.93	394,198.00	404,120.93	3%
			Tenant areas	377,068.00	433,951.00	377,068.00	433,951.00	15%
			Total electricity consumption	771,266.00	838,071.93	771,266.00	838,071.93	9%
		% renewable sources		54%	55%	54%	55%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Common areas	-	-	-	-	-
			Tenant areas	-	3,222.00	-	3,222.00	-
			Consumo de combustible total	-	3,222.00	-	3,222.00	-
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		70.53	76.93	70.53	76.93	9%
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	2,848.70	55,826.59	2,848.70	55,826.59	1,860%
Coverage				100%	100%	100%	100%	-
Estimation				0%	0%	0%	0%	-

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

				TOTAL PORTFOLIO ARIMA SIN CONTROL				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	19.436.480,50	19.613.602,03	19.122.280,50	19.076.882,37	0%
			Consumo eléctrico total	19.436.480,50	19.613.602,03	19.122.280,50	19.076.882,37	0%
		% fuentes renovables del consumo total		79%	79%	78%	78%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	3.705.408,00	4.392.461,62	3.705.408,00	4.014.475,62	8%
			Consumo combustible total	3.705.408,00	4.392.461,62	3.705.408,00	4.014.475,62	8%
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año		216,43	205,48	222,55	225,13	1%
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	10.978,00	31.896,66	10.978,00	10.625,31	-3%
Cobertura				100%	100%	100%	100%	-
Estimación				0%	0%	0%	0%	-

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

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL				
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	19,436,480.50	19,613,602.03	19,122,280.50	19,076,882.37	0%
			Total electricity consumption	19,436,480.50	19,613,602.03	19,122,280.50	19,076,882.37	0%
		% renewable sources		79%	79%	78%	78%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	3,705,408.00	4,392,461.62	3,705,408.00	4,014,475.62	8%
			Total fuel consumption	3,705,408.00	4,392,461.62	3,705,408.00	4,014,475.62	8%
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		216.43	205.48	222.55	225.13	1%
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	10,978.00	31,896.66	10,978.00	10,625.31	-3%
Coverage				100%	100%	100%	100%	-
Estimation				0%	0%	0%	0%	-

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

				PORTFOLIO OFICINAS				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	3.269.811,50	3.672.123,96	2.955.611,50	3.135.404,30	6%
			Consumo eléctrico total	3.269.811,50	3.672.123,96	2.955.611,50	3.135.404,30	6%
		% fuentes renovables del consumo total		11%	16%	2%	1%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	148.195,00	545.698,00	148.195,00	167.712,00	13%
			Consumo combustible total	148.195,00	545.698,00	148.195,00	167.712,00	13%
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m <sup>2</sup> /año		102,49	97,52	107,04	113,92	6%
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	7.691,00	24.839,66	7.691,00	3.568,31	-54%
Cobertura				100%	100%	100%	100%	-
Estimación				0%	0%	0%	0%	-

				PORTFOLIO LOGÍSTICA				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	2.042.230,00	1.752.155,07	2.042.230,00	1.752.155,07	-14%
			Consumo eléctrico total	2.042.230,00	1.752.155,07	2.042.230,00	1.752.155,07	-14%
		% fuentes renovables del consumo total		39%	37%	39%	37%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	-	13.962,00	-	13.962,00	NUEVO
			Consumo combustible total	-	13.962,00	-	13.962,00	NUEVO
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m <sup>2</sup> /año		79,48	68,74	79,48	68,74	-14%
Cargadores de Vehículos Eléctricos		kWh	Edificio completo	-	-	-	-	-
Cobertura				100%	100%	100%	100%	-
Estimación				0%	0%	0%	0%	-

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

				OFFICES PORTFOLIO				
				Absolute		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	3,269,811.50	3,672,123.96	2,955,611.50	3,135,404.30	6%
			Total electricity consumption	3,269,811.50	3,672,123.96	2,955,611.50	3,135,404.30	6%
		% renewable sources		11%	16%	2%	1%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	148,195.00	545,698.00	148,195.00	167,712.00	13%
			Total fuel consumption	148,195.00	545,698.00	148,195.00	167,712.00	13%
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		102.49	97.52	107.04	113.92	6%
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	7,691.00	24,839.66	7,691.00	3,568.31	-54%
Coverage				100%	100%	100%	100%	-
Estimation				0%	0%	0%	0%	-

				LOGISTICS PORTFOLIO				
				Absolute		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	2,042,230.00	1,752,155.07	2,042,230.00	1,752,155.07	-14%
			Total electricity consumption	2,042,230.00	1,752,155.07	2,042,230.00	1,752,155.07	-14%
		% renewable sources		39%	37%	39%	37%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	-	13,962.00	-	13,962.00	NEW
			Total fuel consumption	-	13,962.00	-	13,962.00	NEW
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		79.48	68.74	79.48	68.74	-14%
Electric vehicle chargers		kWh	Whole building	-	-	-	-	-
Coverage				100%	100%	100%	100%	-
Estimation				0%	0%	0%	0%	-

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

				PORTFOLIO USO MIXTO				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	14.124.439,00	14.189.323,00	14.124.439,00	14.189.323,00	0%
			Consumo eléctrico total	14.124.439,00	14.189.323,00	14.124.439,00	14.189.323,00	0%
		% fuentes renovables del consumo total		100%	100%	100%	100%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Edificio completo	3.557.213,00	3.832.801,62	3.557.213,00	3.832.801,62	8%
			Consumo combustible total	3.557.213,00	3.832.801,62	3.557.213,00	3.832.801,62	8%
		% fuentes renovables del consumo total		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m <sup>2</sup> /año		369,28	376,39	369,28	376,39	2%
	Cargadores de Vehículos Eléctricos	kWh	Edificio completo	3.287,00	7.057,00	3.287,00	7.057,00	115%
	Cobertura			100%	100%	100%	100%	-
	Estimación			0%	0%	0%	0%	-

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

				MIXED USE PORTFOLIO				
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	14,124,439.00	14,189,323.00	14,124,439.00	14,189,323.00	0%
			Total electricity consumption	14,124,439.00	14,189,323.00	14,124,439.00	14,189,323.00	0%
		% renewable sources		100%	100%	100%	100%	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	3,557,213.00	3,832,801.62	3,557,213.00	3,832,801.62	8%
			Total fuel consumption	3,557,213.00	3,832,801.62	3,557,213.00	3,832,801.62	8%
		% renewable sources		0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		369.28	376.39	369.28	376.39	2%
	Electric vehicle chargers	kWh	Whole building	3,287.00	7,057.00	3,287.00	7,057.00	115%
	Coverage			100%	100%	100%	100%	-
	Estimation			0%	0%	0%	0%	-

▼ Consumo de energía en la sede corporativa de Árima

				CORPORATIVO				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		Absoluto		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad	kWh	Consumo eléctrico total	38.875,00	21.210,00	38.875,00	21.210,00	0%
			% fuentes renovables del consumo total	100%	100%	100%	100%	-
				-	-	-	-	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible	kWh	Consumo combustible total	-	-	-	-	-
			% fuentes renovables del consumo total	0%	0%	0%	0%	-
				0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m <sup>2</sup> /año		105,46	57,54	105,46	57,54	-45%
	Cobertura			100%	100%	100%	100%	-
	Estimación			0%	0%	0%	0%	-

▼ Energy consumption in Árima's corporate headquarters

				CORPORATE				
EPRA Code	Description	Units of measure		Absolute		Like-for-like		Var
				2024	2025	2024	2025	
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Total electricity consumption	38,875.00	21,210.00	38,875.00	21,210.00	0%
			% renewable sources	100%	100%	100%	100%	-
				-	-	-	-	-
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Total fuel consumption	-	-	-	-	-
			% renewable sources	0%	0%	0%	0%	-
				0%	0%	0%	0%	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year		105.46	57.54	105.46	57.54	-45%
	Coverage			100%	100%	100%	100%	-
	Estimation			0%	0%	0%	0%	-

## EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO (GEI)

Árma calcula las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas de su actividad siguiendo las directrices del *Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)*, que establece tres alcances de emisión, todos ellos aplicables al conjunto del porfolio de la Compañía.

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

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

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

- > Suministro de electricidad para zonas comunes.

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

> Categoría 3 – emisiones en transporte:

- > Pérdidas en el transporte y distribución de la energía
- > Viajes de negocios (transporte público y privado)
- > Desplazamiento diario de empleados

> Categoría 4 – uso de productos por la organización:

- > Residuos generados en operaciones

> Categoría 5 – uso de productos de la organización (uso de los activos de Árma por parte de los inquilinos):

- > Consumo de gasóleo en grupos electrógenos
- > Fugas de gases refrigerantes de sistemas de climatización
- > Consumo de las calderas de gas natural
- > Consumo de electricidad

Dada la naturaleza de la actividad de Árma y las características de su cartera, la mayor parte de sus emisiones continúa concentrándose en el alcance 3. La Compañía sigue trabajando activamente en sensibilizar a sus inquilinos sobre la importancia del desempeño ambiental y en aplicar medidas sobre aquellos aspectos que dependen directamente de Árma, como la contratación de electricidad con Garantía de Origen Renovable (GdO).

Durante el año 2025 se ha observado una evolución bastante estable de la huella de carbono del total de los activos sin control registrando una variación del 3%. Este aumento se desglosa de la siguiente forma entre los activos del porfolio sin control. Por un lado, el porfolio de oficinas sin control registra un descenso del 8% vs 2024 principalmente beneficiado por un factor de emisión más favorable, dado que el *mix* energético de la red eléctrica española proviene cada año en mayor proporción de energías renovables. Por otro lado, el porfolio logístico sin control presenta un descenso del 26%. En 2024 hubo un cambio de inquilino en la nave Guadalix siendo el 2025 el primer año en el que este ha estado al completo haciendo uso de la nave. Este inquilino ha hecho un uso menos intensivo de la nave durante el ejercicio lo que

## GREENHOUSE GAS EMISSIONS (GHG)

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

> Scope 1. Includes GHG emissions that can be directly controlled by Árma. This year 2023 is the first year in which there has been no consumption of fossil fuels for the operation of generator sets that Árma directly controls. Scope 1 also includes the consumption of boilers and refrigerant gas leakage, the emission factor of which is derived from the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) and the Spanish Ministry of Energy Transition (MITECO). In summary, this scope analysed:

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

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

- > Electricity supply for common areas

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

> Category 3 - transport emissions:

- > Losses in energy transport and distribution.
- > Business travel (public and private transport)
- > Employee commuting

> Category 4 - use of products by the organisation:

- > Waste generated in operations

> Category 5 - use of the organisation's products (use of Arima's assets by tenants)

- > Diesel fuel consumption in generators
- > Leakage of refrigerant gases from air-conditioning systems
- > Consumption of natural gas boilers
- > Electricity consumption

Given the nature of Árma's business and the characteristics of its portfolio, the majority of its emissions continue to be concentrated in Scope 3. The Company remains actively engaged in raising tenant awareness regarding environmental performance and in implementing measures on those aspects directly under its control, such as the procurement of electricity with guarantee of renewable Origin.

During 2025, the carbon footprint of assets without operational control showed a relatively stable trend, with an overall variation of 3%. This change can be broken down as follows. On the one hand, the office portfolio without control recorded an 8% decrease compared to 2024, mainly benefiting from a more favourable emission factor, as the Spanish electricity grid mix continues to incorporate a higher proportion of renewable energy each year. On the other hand, the logistics portfolio without control showed a 26% decrease. In 2024, there was a change of tenant in the Guadalix warehouse, making 2025 the first full year of occupancy by the new tenant. This tenant made less intensive use of the asset during the year, explaining the reduction, together with the aforementioned improvement in the emission factor. Finally, within the mixed-use portfolio without operational control,

explica esta reducción, junto con el factor de emisión más favorable ya mencionado anteriormente. Por último, dentro del portfolio de uso mixto sin control, compuesto por Torrelaguna y Tres Cantos, se observa un incremento de la huella de carbono del 7%, debido al uso más intensivo de los inquilinos. Estos activos tienen un peso mucho mayor en términos absolutos que el resto del portfolio sin control. Se trata de dos activos con una superficie muy extensa y con un consumo energético intensivo específico, lo cual impacta de forma notable en la evolución global.

Prestando atención al portfolio de Árima de oficinas con control operacional se observa una tendencia muy positiva, con una reducción global del 35% en 2025. El alcance 1 disminuye al 100% ya que no se han registrado fugas de gases refrigerantes durante el ejercicio 2025; el alcance 2 disminuye en un 12% y el alcance 3 en un 1%.

En cuanto al reporte de la sede corporativa, la huella de carbono presenta una reducción general del 80%, muy por debajo de la registrada en 2024, impulsada por el descenso del personal de la Compañía

debido a los cambios estructurales tras la fusión con JSS Real Estate SOCIMI. Durante el ejercicio, no se han registrado emisiones asociadas al Alcance 1, al igual que en ejercicio anterior. En cuanto al Alcance 2, la reducción del 54% se debe al error en los datos reportados para 2024. Como ya se ha mencionado, durante el ejercicio anterior se duplicó el consumo de climatización y por lo tanto la comparativa con el consumo de 2025 arroja una reducción de emisiones. Además, este alcance se ha visto favorecido igualmente por el factor de emisión. Las emisiones de Alcance 3 han experimentado una reducción del 86% gracias a la ausencia de viajes de negocios durante este año como resultado de los cambios estructurales.

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

consisting of Torrelaguna and Tres Cantos, a 7% increase in carbon footprint is observed due to more intensive tenant use. These assets carry significantly greater weight in absolute terms than the rest of the portfolio without control. They are large-scale assets with highly energy-intensive consumption profiles, which has a notable impact on the overall trend.

Focusing on Árima's office portfolio under operational control, a very positive trend can be observed, with an overall reduction of 35% in 2025. Scope 1 emissions decreased by 100%, as no refrigerant gas leaks were recorded during the year; Scope 2 emissions decreased by 12%, and Scope 3 emissions by 1%.

Regarding the corporate headquarters, the carbon footprint shows an overall reduction of 80%, significantly below the level reported in 2024. This decrease is mainly driven by a reduction in Company staff following structural changes after the merger with JSS Real Estate SOCIMI. During the year, no Scope 1 emissions were recorded, consistent with the

previous year. As for Scope 2, the 54% reduction is due to an error in the 2024 reported data, where HVAC consumption was double counted; therefore, the comparison with 2025 reflects a reduction in emissions. This scope has also benefited from the improved emission factor. Scope 3 emissions decreased by 86%, mainly due to the absence of business travel during the year as a result of these structural changes.

The reported tables present results separately for assets under operational control, office buildings without direct control by Árima, the logistics warehouse without control, the two mixed-use assets without control, and the corporate headquarters. This segmentation allows for a more precise analysis and supports the identification and implementation of appropriate improvement strategies going forward.

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

				PORTFOLIO OFICINAS CON CONTROL				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO <sub>2</sub> e	49,63	-	49,63	-	-100%
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO <sub>2</sub> e	43,18	37,80	43,18	37,80	-12%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO <sub>2</sub> e	92,81	37,80	92,81	37,80	-59%
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO <sub>2</sub> e	65,18	64,82	65,18	64,82	-1%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO <sub>2</sub> e	157,99	102,62	157,99	102,62	-35%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	0,014	0,009	0,014	0,009	-35%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

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

				OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL				
				Absoluto		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	49.63	-	49.63	-	-100%
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	43.18	37.80	43.18	37.80	-12%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO <sub>2</sub> e	92.81	37.80	92.81	37.80	-59%
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO <sub>2</sub> e	65.18	64.82	65.18	64.82	-1%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO <sub>2</sub> e	157.99	102.62	157.99	102.62	-35%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO <sub>2</sub> e/sqm/year	0.014	0.009	0.014	0.009	-35%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

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

				TOTAL PORTFOLIO ARIMA SIN CONTROL				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO <sub>2</sub> e	2.800,83	2.958,94	2.752,77	2.822,53	3%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	0,03	0,03	0,03	0,03	3%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

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

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL				
				Absoluto		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO <sub>2</sub> e	2,800.83	2,958.94	2,752.77	2,822.53	3%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO <sub>2</sub> e/sqm/year	0.03	0.03	0.03	0.03	3%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

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

				PORTFOLIO OFICINAS				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO <sub>2</sub> e	474,68	527,31	426,62	390,90	-8%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	0,01	0,01	0,01	0,01	-8%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

				PORTFOLIO LOGÍSTICA				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO <sub>2</sub> e	157,51	115,88	157,51	115,88	-26%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	0,006	0,005	0,006	0,005	-26%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

				PORTFOLIO USO MIXTO				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO <sub>2</sub> e	2.168,64	2.315,75	2.168,64	2.315,75	7%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	0,05	0,05	0,05	0,05	7%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

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

				CORPORATIVO				
				Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO <sub>2</sub> e	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO <sub>2</sub> e	4,70	2,16	4,70	2,16	-54%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO <sub>2</sub> e	4,70	2,16	4,70	2,16	-54%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /año	0,013	0,006	0,013	0,006	-
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO <sub>2</sub> e	23,77	3,44	23,77	3,44	-86%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO <sub>2</sub> e	28,47	5,60	28,47	5,60	-80%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

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

				OFFICES PORTFOLIO				
				Absoluto		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO <sub>2</sub> e	474.68	527.31	426.62	390.90	-8%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO <sub>2</sub> e/sqm/year	0.01	0.01	0.01	0.01	-8%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

				LOGISTICS PORTFOLIO				
				Absoluto		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO <sub>2</sub> e	157.51	115.88	157.51	115.88	-26%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO <sub>2</sub> e/sqm/year	0.006	0.005	0.006	0.005	-26%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

				MIXED USE PORTFOLIO				
				Absoluto		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO <sub>2</sub> e	2,168.64	2,315.75	2,168.64	2,315.75	7%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO <sub>2</sub> e/sqm/year	0.05	0.05	0.05	0.05	7%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Greenhouse gas emissions in Árima's corporate headquarters

				CORPORATE				
				Absoluto		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure		2024	2025	2024	2025	Var
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO <sub>2</sub> e	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO <sub>2</sub> e	4.70	2.16	4.70	2.16	-54%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO <sub>2</sub> e	4.70	2.16	4.70	2.16	-54%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO <sub>2</sub> e/sqm/year	0.013	0.006	0.013	0.006	-
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO <sub>2</sub> e	23.77	3.44	23.77	3.44	-86%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO <sub>2</sub> e	28.47	5.60	28.47	5.60	-80%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

### CONSUMO DE AGUA

El consumo de agua de todos los activos de Árima, así como el de la sede corporativa, proviene íntegramente de la red municipal. En cada activo se reporta el consumo correspondiente al edificio completo.

Árima reconoce el valor estratégico del agua como recurso esencial, especialmente en España, donde las condiciones climáticas pueden derivar en episodios de escasez. Por ello, la compañía impulsa un uso responsable e incorpora medidas de eficiencia y reducción del consumo en su gestión.

En 2025, Árima ha reafirmado su compromiso con la disminución del consumo hídrico en su portfolio con control, logrando una reducción del 38% respecto a 2024. Asimismo, el consumo en el portfolio de oficinas

sin control registró una caída muy significativa del 65%, resultado de un uso más eficiente generalizado del recurso y, en particular, de una reducción notable en el portfolio logístico. Esta reducción se debe a que en el 2024 se registraron consumos de agua más elevados en la nave debido a problemas con los contadores.

En cuanto a la sede corporativa de Árima, aunque durante este ejercicio se registra un incremento global del 62%, el peso en volumen sobre el absoluto de la cartera es muy reducido teniendo en cuenta las superficies de la cartera y la sede. No obstante, Árima trabaja para continuar reduciendo los consumos en su sede y concienciando a los inquilinos en el resto de los activos.

### WATER CONSUMPTION

Water consumption across all assets that form part of the portfolio of Árima, as well as at the corporate headquarters, is sourced entirely from the municipal water supply. For each asset, consumption corresponding to the entire building is reported.

Árima recognizes the strategic value of water as an essential resource, particularly in Spain, where climatic conditions can lead to periods of scarcity. For this reason, the Company promotes responsible water use and incorporates efficiency and consumption reduction measures into its management practices.

In 2025, Árima reaffirmed its commitment to reducing water consumption within its portfolio under operational control, achieving a

38% reduction compared to 2024. Likewise, water consumption in the office portfolio without operational control recorded a very significant decrease of 65%, driven by a more efficient overall use of the resource, and particularly a notable reduction in the logistics portfolio. This reduction is explained by higher water consumption recorded in 2024 at the warehouse due to issues with metering systems.

Regarding the corporate headquarters, although a 62% increase in consumption is reported during the year, its absolute share remains very low in relation to the overall portfolio, considering the relative surface areas of the portfolio and the headquarters. Nevertheless, Árima continues to work towards reducing consumption at its headquarters and raising awareness among tenants across the rest of its assets.

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

		PORTFOLIO OFICINAS CON CONTROL						
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Zonas comunes	-	-	-	-	-
			Zonas privativas	-	-	-	-	-
			Edificio completo	1,435,00	891,00	1,435,00	891,00	-38%
			Consumo de agua total	1,435,00	891,00	1,435,00	891,00	-38%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,13	0,08	0,13	0,08	-38%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

		OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL						
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Common areas	-	-	-	-	-
			Tenant areas	-	-	-	-	-
			Whole building	1,435.00	891.00	1,435.00	891.00	-38%
			Total water consumption	1,435.00	891.00	1,435.00	891.00	-38%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.13	0.08	0.13	0.08	-38%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

		TOTAL PORTFOLIO ARIMA SIN CONTROL						
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	113,477,00	45,016,82	112,033,00	39,617,42	-65%
			Consumo de agua total	113,477,00	45,016,82	112,033,00	39,617,42	-65%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	1,06	0,39	1,09	0,39	-65%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

		TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL						
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	113,477.00	45,016.82	112,033.00	39,617.42	-65%
			Total water consumption	113,477.00	45,016.82	112,033.00	39,617.42	-65%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	1.06	0.39	1.09	0.39	-65%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

PORTFOLIO OFICINAS								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	11.785,00	16.111,40	10.341,00	10.712,00	4%
			Consumo de agua total	11.785,00	16.111,40	10.341,00	10.712,00	4%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,35	0,37	0,36	0,37	4%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

PORTFOLIO LOGÍSTICA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	75.770,00	6.803,42	75.770,00	6.803,42	-91%
			Consumo de agua total	75.770,00	6.803,42	75.770,00	6.803,42	-91%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	2,95	0,26	2,95	0,26	-91%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

PORTFOLIO USO MIXTO								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Edificio completo	25.922,00	22.102,00	25.922,00	22.102,00	-15%
			Consumo de agua total	25.922,00	22.102,00	25.922,00	22.102,00	-15%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,54	0,46	0,54	0,46	-15%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Consumo de agua en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Consumo de agua total	69,00	112,00	69,00	112,00	62%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,19	0,30	0,19	0,30	-	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

OFFICES PORTFOLIO								
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	11,785.00	16,111.40	10,341.00	10,712.00	4%
			Total water consumption	11,785.00	16,111.40	10,341.00	10,712.00	4%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.35	0.37	0.36	0.37	4%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

LOGISTICS PORTFOLIO								
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	75,770.00	6,803.42	75,770.00	6,803.42	-91%
			Total water consumption	75,770.00	6,803.42	75,770.00	6,803.42	-91%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	2.95	0.26	2.95	0.26	-91%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

MIXED USE PORTFOLIO								
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Whole building	25,922.00	22,102.00	25,922.00	22,102.00	-15%
			Total water consumption	25,922.00	22,102.00	25,922.00	22,102.00	-15%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.54	0.46	0.54	0.46	-15%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Water consumption in Árima's corporate headquarters

CORPORATE								
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2024	2025	2024	2025		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Total water consumption	69.00	112.00	69.00	112.00	62%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.19	0.30	0.19	0.30	-	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

## GESTIÓN DE RESIDUOS

La gestión responsable de los residuos es un aspecto prioritario para Árima. Por este motivo, la compañía trabaja activamente para recopilar información precisa sobre la generación y su tratamiento. En 2025, Árima ha conseguido por segundo año consecutivo, obtener el 100% de los datos de residuos reportados, tanto de la sede corporativa como de todos los activos, tanto con control como sin control.

La información recopilada de los edificios de oficinas incluye los residuos generados tanto en las zonas comunes como en las áreas privativas, sin distinción entre ellas. Esta recopilación permite identificar de forma diferenciada las fracciones de residuos no peligrosos (envases, papel y cartón, resto y vidrio), mientras que los residuos peligrosos también se separan y cuantifican adecuadamente.

Con esta base de datos, se ha elaborado un análisis comparativo entre 2024 y 2025, distinguiendo los activos de oficinas sobre los que Árima ejerce control operacional de aquellos en los que no lo tiene. El estudio considera, además, de manera independiente, la sede corporativa, la nave logística (sin control) y el porfolio de uso mixto (sin control).

Por un lado, dentro del porfolio de oficinas con control operacional, la generación total de residuos en el edificio Cristalia se mantiene estable, presentado una mínima disminución del 1%. Por otro lado, en el conjunto del porfolio sin control, la generación de residuos presenta un descenso del 30%. En concreto, en los edificios de oficinas sin control, la reducción de la generación de residuos alcanzó el 21%. En el porfolio logístico sin control se observa una caída muy pronunciada del 91%, atribuible a los cambios en las prácticas del nuevo inquilino de la nave durante el 2025. Por último, en los activos de uso mixto sin control se observa un incremento de la generación de residuos moderado del 10%.

Existe recorrido de mejora en la gestión del tratamiento de los residuos, habiendo aumentado el porcentaje de residuos destinado al vertedero en el porfolio de oficinas sin control. Árima continúa ejerciendo labores de concienciación en los activos de su cartera y animando a los inquilinos a priorizar el reciclaje y la recuperación de los residuos.

En cuanto a la sede corporativa, se recopilaron los datos de residuos de papel y cartón generados durante 2025, procedentes de las actividades de oficina. Estos residuos experimentaron una disminución significativa del 73% respecto a 2024 y fueron gestionados íntegramente para su reciclaje.

## WASTE MANAGEMENT

Responsible waste management is a priority for Árima. For this reason, the Company actively works to collect accurate information on waste generation and its treatment. In 2025, Árima successfully achieved, for the second consecutive year, 100% coverage of reported waste data, both for the corporate headquarters and for all assets, whether under operational control or not.

The information collected from office buildings includes waste generated in both common and private areas, without distinction between them. This data collection enables the identification of different non-hazardous waste streams (packaging, paper and cardboard, mixed waste, and glass), while hazardous waste is also properly separated and quantified.

Based on this dataset, a comparative analysis between 2024 and 2025 has been carried out, distinguishing between office assets under Árima's operational control and those without it. The analysis also considers, separately, the corporate headquarters, the logistics asset (without control), and the mixed-use portfolio (without control).

On the one hand, within the office portfolio under operational control, total waste generation at the Cristalia building remained stable, showing a slight decrease of 1%. On the other hand, across the portfolio without operational control, waste generation decreased by 30%. Specifically, in office buildings without control, waste generation fell by 21%. In the logistics portfolio without control, a very sharp decrease of 91% was observed, attributable to changes in the practices of the new tenant at the warehouse during 2025. Finally, in the mixed-use assets without control, a moderate increase of 10% in waste generation was recorded.

There remains room for improvement in waste treatment management, as the proportion of waste sent to landfill has increased within the office portfolio without operational control. Árima continues to carry out awareness-raising initiatives across its portfolio and encourages tenants to prioritize recycling and waste recovery.

Regarding the corporate headquarters, data on paper and cardboard waste generated from office activities in 2025 were collected. These waste streams showed a significant decrease of 73% compared to 2024 and were fully managed for recycling.

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

			PORTFOLIO OFICINAS CON CONTROL					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	23,24	23,06	23,24	23,06	-1%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		6,00	5,51	6,00	5,51	-8%	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		17,24	17,55	17,24	17,55	2%	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,22	0,22	0,22	0,22	-2%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		-	-	-	-	-	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		0,03	0,03	0,03	0,03	-13%	
	Vertedero/otros		0,19	0,19	0,19	0,19	0%	
	Total residuos generados y gestionados		Toneladas	23,46	23,28	23,46	23,28	-1%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			OFFICES PORTFOLIO WITH OPERATIONAL CONTROL					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	23.24	23.06	23.24	23.06	-1%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		6.00	5.51	6.00	5.51	-8%	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		17.24	17.55	17.24	17.55	2%	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.22	0.22	0.22	0.22	-2%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		-	-	-	-	-	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		0.03	0.03	0.03	0.03	-13%	
	Landfill/other		0.19	0.19	0.19	0.19	0%	
	Total waste generated and managed		Tonnes	23.46	23.28	23.46	23.28	-1%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			TOTAL PORTFOLIO ARIMA SIN CONTROL					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	211,43	159,26	192,95	131,31	-32%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		63,40	30,42	58,34	22,19	-62%	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		148,03	128,84	134,61	109,12	-19%	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	7,21	9,59	7,21	9,59	33%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		-	-	-	-	-	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		0,18	0,05	0,18	0,05	-72%	
	Vertedero/otros		7,03	9,54	7,03	9,54	36%	
	Total residuos generados y gestionados		Toneladas	218,64	168,85	200,16	140,90	-30%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA WITHOUT OPERATIONAL CONTROL					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	211.43	159.26	192.95	131.31	-32%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		63.40	30.42	58.34	22.19	-62%	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		148.03	128.84	134.61	109.12	-19%	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	7.21	9.59	7.21	9.59	33%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		-	-	-	-	-	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		0.18	0.05	0.18	0.05	-72%	
	Landfill/other		7.03	9.54	7.03	9.54	36%	
	Total waste generated and managed		Tonnes	218.64	168.85	200.16	140.90	-30%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			PORTFOLIO OFICINAS					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	102,07	94,58	83,59	66,63	-20%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		35,58	13,08	30,52	4,85	-84%	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		66,49	81,50	53,07	61,78	16%	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,44	0,05	0,44	0,05	-89%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		-	-	-	-	-	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		0,08	0,05	0,08	0,05	-38%	
	Vertedero/otros		0,36	-	0,36	-	-100%	
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	102,51	94,63	84,03	66,68	-21%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

			PORTFOLIO LOGÍSTICA					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	52,78	4,73	52,78	4,73	-91%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		-	4,26	-	4,26	NUEVO	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		52,78	0,47	52,78	0,47	-99%	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	-	-	-	-	-	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		-	-	-	-	-	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		-	-	-	-	-	
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	52,78	4,73	52,78	4,73	-91%	
	Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			OFFICES PORTFOLIO					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	102.07	94.58	83.59	66.63	-20%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		35.58	13.08	30.52	4.85	-84%	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		66.49	81.50	53.07	61.78	16%	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.44	0.05	0.44	0.05	-89%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		-	-	-	-	-	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		0.08	0.05	0.08	0.05	-38%	
	Landfill/other		0.36	-	0.36	-	-100%	
	Total waste generated and managed	Tonnes	102.51	94.63	84.03	66.68	-21%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

			LOGISTICS PORTFOLIO					
EPRA Code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like			
			2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	52.78	4.73	52.78	4.73	-91%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		-	4.26	-	4.26	NEW	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		52.78	0.47	52.78	0.47	-99%	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	-	-	-	-	-	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		-	-	-	-	-	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		-	-	-	-	-	
	Total waste generated and managed	Tonnes	52.78	4.73	52.78	4.73	-91%	
	Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			PORTFOLIO USO MIXTO					
			Absoluto		Like-for-like			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	56,58	59,95	56,58	59,95	6%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		27,82	13,08	27,82	13,08	-53%	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-	
	Vertedero/otros		28,76	46,87	28,76	46,87	63%	
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	6,77	9,54	6,77	9,54	41%	
	Reutilizados		-	-	-	-	-	
	Reciclados		-	-	-	-	-	
	Compostados		-	-	-	-	-	
	Recuperados energéticamente		0,10	-	0,10	-	-100%	
	Vertedero/otros		6,67	9,54	6,67	9,54	43%	
	Total residuos generados y gestionados		Toneladas	63,35	69,49	63,35	69,49	10%
	Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

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

			MIXED USE PORTFOLIO					
			Absolute		Like-for-like			
EPRA Code	Description	Units of measure	2024	2025	2024	2025	Var	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	56.58	59.95	56.58	59.95	6%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		27.82	13.08	27.82	13.08	-53%	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		-	-	-	-	-	
	Landfill/other		28.76	46.87	28.76	46.87	63%	
	Total hazardous waste generation	Tonnes	6.77	9.54	6.77	9.54	41%	
	Reuse		-	-	-	-	-	
	Recycling		-	-	-	-	-	
	Compost		-	-	-	-	-	
	Energy recovery		0.10	-	0.10	-	-100%	
	Landfill/other		6.67	9.54	6.67	9.54	43%	
	Total waste generated and managed		Tonnes	63.35	69.49	63.35	69.49	10%
	Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Gestión de residuos en la sede corporativa de Árima

			CORPORATIVO				
			Absoluto		Like-for-like		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	2024	2025	2024	2025	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total de papel/cartón	Toneladas	0,79	0,21	0,79	0,21	-73%
	Reutilizados		-	-	-	-	-
	Reciclados		0,79	0,21	0,79	0,21	-73%
	Compostados		-	-	-	-	-
	Recuperados energéticamente		-	-	-	-	-
	Vertedero/otros		-	-	-	-	-
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Waste generation in Árima's corporate headquarters

			CORPORATE				
			Absolute		Like-for-like		
EPRA Code	Description	Units of measure	2024	2025	2024	2025	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Total paper/cardboard generation	Tonnes	0.79	0.21	0.79	0.21	-73%
	Reuse		-	-	-	-	-
	Recycling		0.79	0.21	0.79	0.21	-73%
	Compost		-	-	-	-	-
	Energy recovery		-	-	-	-	-
	Landfill/other		-	-	-	-	-
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-

**CERTIFICACIONES**

A cierre de 2025, el 100% de la cartera de Árima incluida en este reporte posee un certificado de eficiencia energética. Adicionalmente, el 85% de la cartera cuenta con alguna certificación en sostenibilidad LEED, BREEAM o WELL. En muchos casos, los activos cuentan con dos de estas certificaciones. Este porcentaje se mantiene en línea con el del ejercicio anterior.

Cabe destacar que este grado de avance se alcanza teniendo en cuenta los dos activos incorporados a la cartera tras la fusión con JSS Real Estate SOCIMI. Estos nuevos activos –un activo de oficinas y un activo de uso mixto– suponen un 41% de la superficie total alquilable de la cartera del Grupo Árima al cierre del ejercicio. Árima continúa trabajando para adaptar estos activos a sus estándares de calidad y sostenibilidad.

Los activos que obtienen estas certificaciones generan impactos positivos en su entorno, mejorando la calidad de vida de sus usuarios y promoviendo prácticas sostenibles, haciendo más atractivas las inversiones inmobiliarias. Estas certificaciones garantizan que los

edificios cumplen con altos estándares de eficiencia energética, salud y bienestar, lo que resulta en una mayor demanda y rentabilidad de las inversiones inmobiliarias.

Paralelamente a este análisis sobre la cartera en explotación, Árima cuenta con un objetivo corporativo, establecido en 2023 orientado a alcanzar un grado de certificación del 90% de su cartera<sup>1</sup> bajo estándares de sostenibilidad reconocidos internacionalmente, como LEED, BREEAM y WELL para el año 2026. El grado de avance de este objetivo se revisa de manera anual, permitiendo evaluar de forma sistemática el desempeño del porfolio en materia de edificación sostenible. Durante el ejercicio 2025 se ha alcanzado un 85% de este objetivo y el Grupo continúa trabajando para alcanzar el objetivo en el plazo establecido.

A continuación, se detalla el número y tipo de certificaciones de sostenibilidad a cierre del 2025 de los activos de Árima, diferenciando entre las calificaciones energéticas y las certificaciones de construcción sostenible incluyendo las certificaciones WELL, LEED y BREEAM.

▼ **Certificaciones en los activos de Árima**

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				PORTFOLIO OFICINAS				PORTFOLIO LOGÍSTICA				PORTFOLIO USO MIXTO			
			Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)		85%	85%	82%	82%	68%	68%	62%	62%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

▼ **Certificaciones en la sede corporativa de Árima**

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO			
			Absoluto			
			2024	2025		
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética		100%	100%
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)		100%	100%
Estimación		%	0%	0%		

(1) En base al GAV de 2023.

**CERTIFICATIONS**

As of year-end 2025, 100% of Árima's portfolio included in this report holds an energy performance certificate. Additionally, 85% of the portfolio has obtained at least one sustainability certification –LEED, BREEAM, or WELL– with many assets holding two of these certifications. This percentage remains in line with the previous year.

It is worth highlighting that this level of progress has been achieved taking into account the two assets incorporated into the portfolio following the merger with JSS Real Estate SOCIMI. These new assets –one office property and one mixed-use asset– represent 41% of the Group's total gross leasable area at year-end. Árima continues to work on aligning these assets with its quality and sustainability standards.

Assets that obtain these certifications generate positive impacts on their surroundings, improving users' quality of life and promoting sustainable practices, thereby enhancing the attractiveness of real estate investments. These certifications ensure that buildings meet high

standards of energy efficiency, health, and well-being, which in turn drives greater demand and investment returns.

In parallel with this analysis of the operational portfolio, Árima has established a corporate target in 2023 to achieve 90% of its portfolio<sup>1</sup> certified under internationally recognized sustainability standards –such as LEED, BREEAM, and WELL– by 2026. Progress against this target is reviewed annually, enabling a systematic assessment of the portfolio's performance in sustainable building practices. As of 2025, 85% of this target has been achieved, and the Group continues to work towards meeting the objective within the established timeframe.

The following section details the number and type of sustainability certifications held by Árima's assets as of year-end 2025, distinguishing between energy performance ratings and sustainable building certifications, including WELL, LEED, and BREEAM.

▼ **Árima property certifications**

EPRA Code	Description	Units of measure	TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				OFFICES PORTFOLIO				LOGISTICS PORTFOLIO				MIXED USE PORTFOLIO			
			Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)		85%	85%	82%	82%	68%	68%	62%	62%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

▼ **Árima corporate headquarters certifications**

EPRA Code	Description	Units of measure	CORPORATE			
			Absolute			
			2024	2025		
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating		100%	100%
			Sustainable building certifications (% GLA area)		100%	100%
Estimación		%	0%	0%		

(1) Based on portfolio GAV as of 2023.

## > Contenidos EPRA sBPR<sup>1</sup> en este informe

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

A continuación, se muestran los indicadores de desempeño ambiental, social y de gobernanza y la página del informe en la que se encuentran o, en su caso, la respuesta directa. Asimismo, en el apartado 8.1. de este informe se puede consultar la metodología y principios de reporte, incluido el alcance del mismo.

INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Elec-Abs	Consumo total electricidad	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228, 230, 232 y 234.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total electricidad	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228, 230, 232 y 234.
DH&C-Abs	Consumo <i>district heating &amp; cooling</i> total	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 228. Indicador no material. Los activos de Árma no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
DH&C-LfL	Consumo <i>district heating &amp; cooling like-for-like</i>	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 228. Indicador no material. Los activos de Árma no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
Fuels-Abs	Consumo total combustible	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228, 230, 232 y 234.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total combustible	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228, 230, 232 y 234.
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 228, 230, 232 y 234.
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236, 238 y 240.
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236, 238 y 240.
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 236, 238 y 240.
Water-Abs	Consumo total agua	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 242 y 244.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total agua	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 242 y 244.
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 242 y 244.
Waste-Abs	Peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 246, 248, 250 y 252.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , páginas 246, 248, 250 y 252.
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Capítulo 6.6. <i>Indicadores clave</i> , páginas 210 y 212. Capítulo 8.2. <i>Desempeño ambiental y energético</i> , página 254.

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

## > EPRA sBPR<sup>1</sup> content in this report

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

Below is the list of environmental, social and governance performance indicators and the page of the report where each one can be found or, when appropriate, the direct response. The reporting methodology and principles, including the scope of the report, can also be found in section 8.1 of this report.

ENVIRONMENTAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Elec-Abs	Total electricity consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229, 231, 233 and 235.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> total electricity consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229, 231, 233 and 235.
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , page 229. Non material indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
DH&C-LfL	<i>Like-for-like</i> district heating & cooling consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , page 229. Non material indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229, 231, 233 and 235.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> total fuel consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229, 231, 233 and 235.
Energy-Int	Building energy intensity	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 229, 231, 233 and 235.
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237, 239 and 241.
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237, 239 and 241.
GHG-Int	Intensity of GHG emissions from energy consumption of buildings	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 237, 239 and 241.
Water-Abs	Total water consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 243 and 245.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> total water consumption	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 243 and 245.
Water-Int	Intensity of water consumption in buildings	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 243 and 245.
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal method	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 247, 249, 251 and 253.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> total weight of waste by disposal method	Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , pages 247, 249, 251 and 253.
Cert-Tot	Type and number of assets certified in sustainability	Section 6.6. <i>Key indicators</i> , page 211 and 213. Section 8.2. <i>Environmental and energy performance</i> , page 255.

(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

INDICADORES DESEMPEÑO SOCIAL		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Diversity-Emp	Diversidad de género de los empleados	<p>Capítulo 6.5. <i>Gobierno corporativo</i>, páginas 190, 192 y 194.</p> <p>Consejo de administración: 40%M y 60%H. Se mantiene la proporción en comparación con 2024.</p> <p>Capítulo 6.4. <i>Acción social: Empleados Equipo Árima</i>, página 172.</p> <p>Equipo Arima: 37%M y 63%H. Cambia la proporción en comparación con 2024 (22%M y 78%H) derivado de los cambios estructurales tras completar la fusión inversa en 2025.</p>
Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	<p>Capítulo 6.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i>, apartado <i>Formación</i>, página 170.</p> <p>Capítulo 6.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i>, apartado <i>Conciliación y bienestar</i>, página 170.</p> <p>Todos los empleados, así como todos los miembros del Consejo de Administración han recibido formación en cuestiones ESG durante el ejercicio.</p>
Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	<p>Capítulo 6.4. <i>Acción social: Empleados: equipo Árima</i>, apartado <i>Comunicación y confianza</i>, página 168.</p>
Emp-Turnover	Nuevas contrataciones y rotación de personal	<p>Capítulo 6.4. <i>Acción social</i>, apartado <i>Empleados Equipo Árima</i>, página 168.</p> <p>El número medio de empleados a 31 de diciembre de 2025 es de 8. Del número medio de empleados durante 2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nuevas contrataciones: 2 empleados, 25% incorporaciones</li> <li>&gt; Rotación de empleados: 2 empleados, 25% tasa de rotación</li> </ul>
H&S-Emp	Seguridad y salud de los empleados	<p>La seguridad y salud es un tema material para Árima y se monitoriza anualmente con los siguientes indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Tasa de lesiones: 0. No se han registrado ninguna lesión (fatal o no fatal), en el transcurso de la jornada laboral, de ningún empleado en relación con el tiempo total trabajado durante el 2025.</li> <li>&gt; Tasa de días perdidos: 0. No se ha registrado ninguna baja laboral y por lo tanto ningún día de trabajo perdido por ningún empleado durante 2025.</li> <li>&gt; Tasa de absentismo: 0. A lo largo del 2025 no se ha producido ningún día de absentismo por parte de ningún trabajador debido a una incapacidad de cualquier tipo no sólo como resultado de una baja laboral.</li> <li>&gt; Número de muertes por accidente o enfermedad laboral: 0. No se ha producido durante el 2025 ninguna muerte por accidente o enfermedad laboral sufrido durante la realización del trabajo o en lugares de trabajo controlados por Árima.</li> </ul>
H&S-Asset	Evaluaciones seguridad y salud en activos	<p>Durante 2025 se han realizado evaluaciones de seguridad y salud obligatorias en el 100% de los activos de oficinas, uso mixto y logísticos con y sin control operacional.</p>
H&S-Comp	Cumplimiento seguridad y salud en activos	<p>Durante 2025 no ha existido ningún caso de incumplimiento de la normativa y de los códigos voluntarios relativos a los impactos en la salud y la seguridad en ninguno de los activos de la compañía (tanto oficinas como logístico y suo mixto, con control y sin control).</p> <p>Entre las normativas a las que están sujetos los activos se encuentran el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) entre otros. Entre los códigos voluntarios destacan LEED, BREEAM y WELL.</p>
Comty-Eng	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	<p>Capítulo 6.4. <i>Acción social</i>, apartado <i>Comunidad local</i>, páginas 178, 180 y 182.</p> <p>El Programa de Compromiso con la Comunidad Local se ha implementado durante 2025 en los siguientes edificios que componen este reporte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 0% en porfolio logístico (activo sin control operacional)</li> <li>&gt; 34% en un activo de uso mixto sin control operacional</li> <li>&gt; 9% en un activos de oficinas con control operacional</li> </ul>

SOCIAL PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Diversity-Emp	Diversity of governance bodies and employees	<p>Section 6.5. <i>Corporate governance</i>, pages 191, 193 and 195.</p> <p>Board of Directors: 40%W and 60%M. This gender proportion remains the same as in year 2024.</p> <p>Section 6.4. <i>Social impact</i>, subsection <i>Employees: Arima's team</i>, page 173.</p> <p>Árima Team: 37%W and 63%W. This represents a shift compared to 2024 (22% women and 78% men) due to the structural changes in the Company following the reverse merger completed during 2025.</p>
Emp-Training	Average hours of training per year per employee	<p>Section 6.4. <i>Social impact</i>, subsection <i>Employees: Arima's team</i>, page 171.</p> <p>Section 6.4. <i>Social impact</i>, subsection <i>Work-life balance and Well-being</i>, page 171.</p> <p>All employees, as well all Board Directors have received ESG training during the year.</p>
Emp-Dev	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	<p>Section 6.4. <i>Social impact</i>, subsection <i>Employees: Arima's team, Communication and trust</i>, page 169.</p>
Emp-Turnover	New hires and staff turnover	<p>Section 6.4. <i>Social impact</i>, subsection <i>Employees: Arima's team</i>, page 169.</p> <p>The number of employees as of December 31, 2025, was 8. Of the number of employees during 2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; New hires: 2 employees, 25% headcount increase</li> <li>&gt; Employee turnover: 2 employees, 25% turnover rate</li> </ul>
H&S-Emp	Employee health and safety	<p>Health and safety is a material issue for Árima and is monitored annually using the following indicators:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Injury rate: 0. No injuries (fatal or non-fatal) were recorded during working hours for any employee in relation to total hours worked in 2025.</li> <li>&gt; Lost day rate: 0. No work-related leave was recorded, and therefore no lost working days for any employee during 2025.</li> <li>&gt; Absenteeism rate: 0. Throughout 2025, there were no days of absenteeism by any employee due to any type of incapacity, not limited to work-related leave.</li> <li>&gt; Number of work-related fatalities or occupational disease-related deaths: 0. No deaths occurred in 2025 as a result of workplace accidents or occupational diseases during work activities or at work sites controlled by Árima.</li> </ul>
H&S-Asset	Asset health and safety evaluations	<p>In 2025, mandatory health and safety assessments were carried out on 100% of office, mix-use and logistics assets, both with and without operational control.</p>
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	<p>In 2025, there were no cases of non-compliance with regulations or voluntary codes related to health and safety impacts in any of the company's assets (including both office and logistics assets, with and without operational control).</p> <p>The assets are subject to various regulations, including the Technical Building Code (CTE) and the Regulation on Thermal Installations in Buildings (RITE), among others. Notable voluntary standards include LEED, BREEAM, and WELL.</p>
Comty-Eng	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	<p>Section 6.4. <i>Social impact</i>, subsection <i>Local Community</i>, pages 179, 181 and 183.</p> <p>The Local Community Engagement Programme has been implemented during 2025 in the following assets in operation within this report:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 0% of logistics portfolio (without operational control)</li> <li>&gt; 34% in a mix use asset without operational control</li> <li>&gt; 9% in an office asset with operational control</li> </ul>

INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA		
Código EPRA	Descripción	Página(s) o Respuesta directa
Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno	<p>Capítulo 6.5. <i>Gobierno corporativo</i>, páginas 188, 190, 192, 194 y 198.</p> <p>Durante el ejercicio 2025 la composición del Consejo de Administración es la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nº de miembros del consejo total: 5 miembros</li> <li>&gt; Nº de miembros ejecutivos: 1 consejero ejecutivo</li> <li>&gt; Nº de miembros independientes/no ejecutivos: 2 consejeros independientes</li> <li>&gt; Nº de miembros dominicales: 2 miembros</li> <li>&gt; Permanencia media: 0,5 años de permanencia media en el consejo</li> <li>&gt; Nº de miembros competentes en temas medioambientales, sociales y de gobierno: el 100% los miembros del consejo de administración tienen experiencia relacionada con temas medioambientales, sociales y de gobierno corporativo.</li> </ul> <p>El número de consejeros se mantiene el mismo en comparativa con el año previo. Ha aumentado la permanencia media (0,5 años en 2025 vs 0 años en 2024). Ha variado el tipo de consejeros: en 2024 el Consejo estaba compuesto por 0 consejeros ejecutivos, 2 consejeros independientes y no ejecutivos y 3 consejeros dominicales.</p> <p>Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (<a href="http://www.cnmv.com">www.cnmv.com</a>).</p>
Gov-Selecc	Proceso de nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	<p>Capítulo 6.5. <i>Gobierno corporativo</i>, páginas 196 y 198.</p> <p>Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (<a href="http://www.cnmv.com">www.cnmv.com</a>).</p>
Gov-Col	Proceso de gestión de los conflictos de intereses	<p>Capítulo 6.5. <i>Gobierno corporativo</i>, páginas 188, 196, 198 y 200.</p> <p>Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (<a href="http://www.cnmv.com">www.cnmv.com</a>).</p>

GOVERNANCE PERFORMANCE INDICATORS		
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
Gov-Board	Composition of the highest governance body	<p>Section 6.5. <i>Corporate governance</i>, pages 189, 191, 193, 195 and 199.</p> <p>During fiscal year 2025, the composition of the Board of Directors is as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Total number of board members: 5 members</li> <li>&gt; Number of executive directors: 1 executive director</li> <li>&gt; Number of independent/non-executive directors: 2 independent directors</li> <li>&gt; Number of proprietary directors: 2 proprietary directors</li> <li>&gt; Average tenure: 0,5 years of average tenure on the board</li> <li>&gt; Number of members with expertise in environmental, social, and governance matters: 100% of members of the Board of Directors have experience related to environmental, social, and corporate governance matters.</li> </ul> <p>In comparison with the previous year, the number of Board Members has remained the same. The average tenure has increased (0,5 years in 2025 vs. 0 years in 2024). The composition of the board has changed: in 2024, the Board consisted of 0 executive directors, 2 independent and non-executive directors, and 3 proprietary directors.</p> <p>Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (<a href="http://www.cnmv.com">www.cnmv.com</a>).</p>
Gov-Selecc	Nomination and selection of the highest governance body process	<p>Section 6.5 <i>Corporate governance</i>, pages 197 and 199.</p> <p>Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (<a href="http://www.cnmv.com">www.cnmv.com</a>),</p>
Gov-Col	Conflict of interest management process	<p>Section 6.5. <i>Corporate governance</i>, pages 189, 197, 199 and 201.</p> <p>Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (<a href="http://www.cnmv.com">www.cnmv.com</a>).</p>

# A

## Apéndice Appendix

Informe de revisión independiente  
Independent review report

264  
265

# > Informe de revisión independiente

# > Independent review report

**Informe de Verificación Independiente del Informe de Sostenibilidad Consolidado de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

**A los accionistas de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

De acuerdo con nuestra carta de encargo, hemos revisado la información contenida en el Informe de sostenibilidad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la Sociedad) y sociedades dependientes (el Grupo) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 (en adelante, "IS").

**Responsabilidad de la Dirección**

La Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es responsable de la preparación y presentación del IS siguiendo los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). La Dirección también es responsable de la información y las afirmaciones contenidas en el mismo, de la determinación de los objetivos de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en lo referente a la selección y presentación de información sobre el desempeño en materia de desarrollo sostenible, incluyendo la identificación de los grupos de interés y de los asuntos materiales; y del establecimiento y mantenimiento de los sistemas de control y gestión del desempeño de los que se obtiene la información.

Esta responsabilidad incluye el establecimiento de los controles que la Dirección considere necesarios para asegurar que la preparación de los indicadores, con un nivel de aseguramiento limitado, esté libre de errores materiales, ya sea por fraude o por error.

**Nuestra independencia y control de calidad**

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarias aplicables.

**Member of ntea Alliance of independent firms**

**AUDITORÍA Y ASSURANCE**

Avda. General Perón 36, 28020 Madrid  
Tel. +34 912 097 400  
www.auren.com

**Independent Verification Report of the Consolidated Sustainability Report of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and Subsidiaries**

**To the shareholders of Árima Real Estate SOCIMI, S.A.**

According to our engagement letter we have carried out the verification of the information included in the 2025 Sustainability Report (hereinafter "SR") of Árima Real Estate Socimi, S.A. ("the Company") and Subsidiaries ("the Group") corresponding to the financial year ending 31 December 2025.

**Responsibility of the directors**

The Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. is responsible for the preparation and presentation of the SR following the EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). Management is also responsible for the information and assertions included in it and for determining the objectives of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. in terms of selecting and presenting information about its sustainable development performance, including the identification of stakeholders and material issues, as well as the establishment and maintenance of performance control and management systems from which the information is obtained.

These responsibilities also include the establishment of the monitoring that Management considers necessary to allow the preparation of the indicators with a degree of assurance that they are free of material misstatement, due either to fraud or error.

**Our independence and quality control**

We have complied with the requirements of independence and other ethics requirements set out in the Code of Ethics for Accounting Professionals issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) which is based on the fundamental principles of professional integrity, objectivity, competence and diligence, confidentiality, and professional conduct.

Our firm applies International Standard on Quality Control (ISQC) 1 and, as a result, maintains an overall quality control system that includes documented policies and procedures on compliance with the requirements of ethics, professional rules and applicable legal and regulatory provisions.

**Member of ntea Alliance of independent firms**

**AUDITORÍA Y ASSURANCE**

Avda. de General Perón 36, 28020 Madrid  
Tel. +34 912 097 400  
www.auren.com



El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información de desempeño económico, social y medioambiental.

#### Nuestra responsabilidad

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

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

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

- La comprobación de los procesos que dispone ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos, descritos en el epígrafe "Análisis de la Materialidad", incluido en el capítulo 3 "Compromiso Medioambiental, Social y de Gobierno Corporativo" del IS.
- La comprobación, a través de entrevistas con la Dirección y con otros empleados relevantes, tanto a nivel de grupo como a nivel de las unidades de negocio seleccionadas, en cuanto a la existencia de una estrategia y políticas de sostenibilidad y Responsabilidad Corporativa para atender a los asuntos materiales, y su implantación a todos los niveles de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- La evaluación de la consistencia de la descripción sobre de la aplicación de las políticas y la estrategia en materia de sostenibilidad, gobierno, ética e integridad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- El análisis de riesgos, incluyendo búsqueda en medios para identificar asuntos materiales durante el ejercicio cubierto por el Informe.
- La revisión de la consistencia de la información que responde a los Contenidos Básicos Generales con los sistemas o documentación interna.
- El análisis de los procesos de recopilación y de control interno de los datos cuantitativos reflejados en el IS, en cuanto a la fiabilidad de la información, utilizando procedimientos analíticos y pruebas de revisión en base a muestreos. En esta revisión, se han incluido también los datos de consumo energético, huella de carbono, agua y residuos, documentados en el citado Informe.



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

#### Our responsibility

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

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

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

- The review of the processes in place at ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. to determine material matters, as well as the involvement of stakeholders therein, as described in the 'Materiality Analysis' section included in Chapter 3 'Environmental, Social and Corporate Governance Commitment' of the SR.
- Verification, by interviewing Management and other relevant employees, both at group level and at the level of the business units selected, of the existence of a sustainability and Corporate Responsibility strategy and policies to address material issues and the implementation of the same at all levels of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Assessing the consistency of the implementation description of policies and strategies regarding sustainability, governance, ethics and integrity of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Risk analysis, including media research to identify relevant material issues during the period covered by the SR.
- Review of the consistency of the information constituting the General Basic Contents with internal systems or documentation.
- Analysis of data collection and internal control processes for the quantitative data reflected in the SR, in terms of the reliability of the information, using analytical procedures and review tests based on samples. In this review, data on energy consumption, carbon



- La lectura de la información incluida en el IS para determinar si está en línea con nuestro conocimiento general y experiencia, en relación con el desempeño en sostenibilidad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- El contraste de la información financiera reflejada en el Informe con la incluida en las cuentas anuales de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. auditadas por una parte externa.

**Conclusión**

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el Informe de Sostenibilidad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, siguiendo los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association), descritos en el epígrafe "Contenidos EPRA sBPR en este informe" incluido en el capítulo 5 "Indicadores de sostenibilidad EPRA" del citado IS, lo que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones u omisiones significativas.

**Uso y distribución**

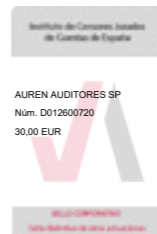
Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento de la Dirección, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

BLAZQUEZ SEVILLANO PATRICIA ISABEL - 47021701H  
Firmado digitalmente por BLAZQUEZ SEVILLANO PATRICIA ISABEL - 47021701H  
Fecha: 2026.06.29 17:46:21 +02'00'

Patricia Blázquez Sevillano

29 de junio de 2026



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

**Conclusion**

Based on the procedures carried out and the evidence obtained, as described above, we have not found any aspects that lead us to believe that the 2025 Sustainability Report for ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. and subsidiaries for the financial year ending 31 December 2025 has not been prepared, in all significant respects, in line with EPRA sBPR (European Public Real Estate Association) criteria, described in section 'EPRA sBPR content in this report' included in Chapter 5 'EPRA Sustainability Indicators' to said SR, which includes the accuracy of the data, the adequacy of the information included and the absence of significant deviations and/or omissions.

**Use and distribution**

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Original signed in Spanish by Patricia Blázquez Sevillano

Jun 29, 2026



**ÁRIMA**  
THE VISION FOR EXCELLENCE



Árma Real Estate SOCIMI S.A.  
Calle del Pinar, 7  
28006 Madrid  
[www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)

