

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2024

# Resultados Primer Semestre

[arimainmo.com](http://arimainmo.com)





# Resumen primer semestre 2024

**355M€**

JUN'24 GAV<sup>1</sup>  
+17% sobre la inversión total

**OPA**

de JSS Real Estate  
a 8,61€ por acción<sup>4</sup>

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

de oficinas actualmente en reforma.  
Otros 23.000 m<sup>2</sup> adicionales previstos a futuro

**10,9€ p.a.**

EPRA NTA por acción<sup>2</sup>  
+13% desde la salida a Bolsa

**8,6%**

Reducción del capital social,  
mediante cancelación de acciones  
propias<sup>5</sup>

**4.258 m<sup>2</sup>**

Arrendamientos renovados

**22,9%**

LTV neto  
2.9% costes financieros netos<sup>3</sup>

**c.€12m**

GRI anualizado  
+27% LfL YoY<sup>6</sup>

**77%**

LEED/BREEAM  
certificado<sup>7</sup>

## Potencial de crecimiento

**≈6,7%**

Rentabilidad esperada de la cartera  
actual sobre la inversión total

**+90%**

Potencial de crecimiento  
orgánico<sup>8</sup>

**100%**

LEED/BREEAM  
certificado en 2026

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2024; la valoración no incluye el acuerdo de promesa de compra firmado a finales de 2024 para un nuevo activo de oficinas en Madrid; (2) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (3) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura; (4) Oferta pública de adquisición voluntaria lanzada el 16/05/2024 por JSS Real Estate sobre la totalidad de las acciones de Árima; (5) 2,446,435 de acciones propias (en autocartera) en trámite de amotización tras la aprobación en la Junta General de Accionistas de Árima celebrada el 20.06.2024; con fecha 5 de septiembre de 2024 se ha procedido al otorgamiento de la escritura pública de reducción de capital y se ha solicitado la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid; (6) Ingresos por alquiler anualizados generados por la cartera de inversiones inmobiliarias a junio de 2024; en términos interanuales comparables, se comparan los ingresos por alquileres anualizados generados por la cartera de inversiones inmobiliarias a 30.06.2024 que también formaban parte de la cartera a 30.06.2023; (7) En términos de GAV; (8) Potencial incremento de los ingresos por alquiler de la cartera actual tras las reformas previstas



# Resumen primer semestre 2024

## OPA voluntaria sobre la totalidad de las acciones de Árima

- > Oferta anunciada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. el 16 de mayo de 2024
- > Precio ofrecido: 8,61€ por acción, lo que representa una prima del 38,9% sobre el precio de cotización del día anterior al anuncio y del 37,9% sobre el precio medio ponderado por volumen en los 3 meses anteriores
- > Oferta voluntaria condicionada a alcanzar un mínimo de aceptación del 50%+1 de las acciones de Árima
- > Sin compromisos irrevocables suscritos por los accionistas de Árima
- > Programa de recompra de acciones de Árima suspendido y cancelado el contrato de liquidez
- > En trámite de amortización 2.446.435 de acciones propias (8,6% del capital social de Árima) tras la aprobación de dicho acuerdo en JGA<sup>1</sup>
- > Solicitud de autorización del oferente admitida por el regulador el 21 de junio. El fin del plazo de aceptación se estima para octubre de 2024

## Proyectos transformadores en curso

- > Proyecto Pradillo (12.760 m<sup>2</sup> y 283 plazas de parking) en construcción. La finalización de las obras está prevista para finales de 2025
- > Gran interés por parte de importantes multinacionales, con buenas perspectivas de un posible (pre)alquiler
- > Proyecto Dune (12.842 m<sup>2</sup> y 241 plazas de parking) también despierta el interés de posibles inquilinos
- > Árima adquiere la propiedad de Dune a fin de tener mayor control y flexibilidad sobre la obra<sup>2</sup>

## Liderando la agenda ESG en el sector español de oficinas

- > 77% de la cartera certificada<sup>3</sup> LEED/BREEAM, en su mayoría LEED Oro o Platino, y se espera que el 100% esté certificado para 2026
- > 77% con certificado energético (CEE)<sup>3</sup>, en su mayoría con etiquetas 'A'
- > Los mejores estándares de sostenibilidad, bienestar y salud del mercado
- > Transformaciones respetuosas con el medio ambiente, con bajos niveles de generación de carbono, alto nivel de circularidad y reciclaje
- > Premios EPRA sBPR Gold yGRESB de 4 estrellas
- > La única compañía inmobiliaria acreditada por RICS<sup>4</sup> en España

## Valoración resiliente, con estabilización de las yields de mercado

- > GAV de 355 millones de euros a 30 de junio de 2024, un 17% superior a la inversión total realizada<sup>5</sup>
- > La valoración 6m-LfL<sup>6</sup> cae ligeramente (-1,3%)
- > Las *yields* de mercado empiezan a estabilizarse y se espera que las rentas de los espacios de calidad sigan aumentando
- > EPRA NTA<sup>7</sup> 10,9€ p.a., +13% desde la salida a Bolsa

## Consolidando el potencial de crecimiento en rentas

- > Aumento de los ingresos por alquiler gracias a los proyectos de reforma acabados
- > Los ingresos brutos por alquiler en el periodo de 6 meses ascendieron a 5,0 millones de euros, un 24% más en términos comparables que en el mismo periodo del año anterior
- > GRI<sup>8</sup> anualizado de 11,8 millones de euros a junio 2024
- > 23% de la cartera<sup>3</sup> todavía en reforma, aún sin contribuir plenamente a la cuenta de pérdidas y ganancias de Árima

## Solidez financiera

- > LTV neto de 22,9%, manteniéndose entre los más bajos del sector
- > Costes financieros netos del 2,9%<sup>9</sup> con c.80% de los vencimientos a partir de 2026
- > 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos verdes

(1) Junta General de Accionistas de Árima celebrada el 20.06.2024; con fecha 5 de septiembre de 2024 se ha procedido al otorgamiento de la escritura pública de reducción de capital y se ha solicitado la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid; (2) Adquirido inicialmente como proyecto llave en mano; (3) En términos de GAV. (4) Royal Institution of Chartered Surveyors; (5) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2024; (6) 6m-LfL compara la valoración a 30.06.2024 de los activos que también formaban parte de la cartera a 31.12.2023; (7) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas EPRA; (8) Ingresos por alquiler anualizados generados por los activos en operación a junio de 2024; (9) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura



# Oferta Pública de Adquisición





# Resumen de la operación

## OPA voluntaria de JSS Real Estate sobre la totalidad de las acciones de Árma

Oferta condicionada a una aceptación mínima del 50%+1



JSS REAL ESTATE



THE VISION FOR EXCELLENCE

### Anuncio de la Operación

- > El 16 de mayo de 2024, JSS Real Estate SOCIMI, S.A. anuncia la intención de lanzar una oferta pública de adquisición voluntaria sobre Árma Real Estate SOCIMI S.A.
- > Como resultado del anuncio, Árma suspende su programa de recompra de acciones vigente en el momento y cancela el contrato de liquidez
- > Árma además propone la cancelación de 2.446.435 acciones propias (8,605% del capital social de Árma) acumulados a través de varios programas de recompra de acciones anteriores

### Descripción de la Operación

- > El precio ofrecido por JSS es de 8,61€ por acción
- > La oferta representa una prima del 38,9% sobre el precio de cotización del día anterior al anuncio, y del 37,9% sobre el precio medio ponderado por volumen de los últimos 3 meses anteriores al anuncio
- > Sujeto a las obligaciones fiduciarias y la evaluación de la oferta, una vez aprobada, el consejo de administración de Árma consideró en el momento del anuncio que la oferta era amistosa y atractiva para sus accionistas
- > La oferta de adquisición es voluntaria y está condicionada a alcanzar un mínimo de aceptación del 50%+1 de las acciones de Árma
- > En el momento del anuncio, Árma contaba con una cartera de 9 edificios, de los cuales 8 de oficinas y 1 nave logística, todos ellos situados en Madrid. Además, Árma había firmado un acuerdo de promesa de compra para otro inmueble de oficinas en Madrid, cuya adquisición se espera completar en 2025

### JSS Real Estate SOCIMI

- > JSS Real Estate SOCIMI es un vehículo de inversión gestionado indirectamente por una filial del Grupo J. Safra Sarasin
- > J. Safra Sarasin es un grupo internacional muy consolidado con bancos en más de 30 ubicaciones en Europa, Asia, Oriente Medio, América Latina y el Caribe
- > A finales de diciembre de 2023, gestionaba activos totales de clientes por valor de 204.300 millones de CHF y empleaba a unos 2.500 trabajadores, con unos fondos propios de 5.800 millones de CHF

### Asesores

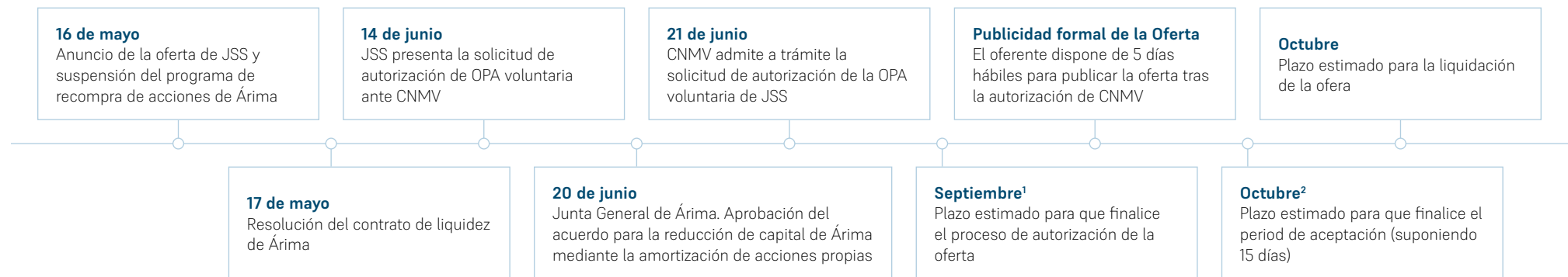
- > GBS Finance, Ernst & Young Abogados y Baker McKenzie han actuado como asesores de Árma
- > Uría Menéndez y Savills han actuado como asesores de JSS Real Estate SOCIMI



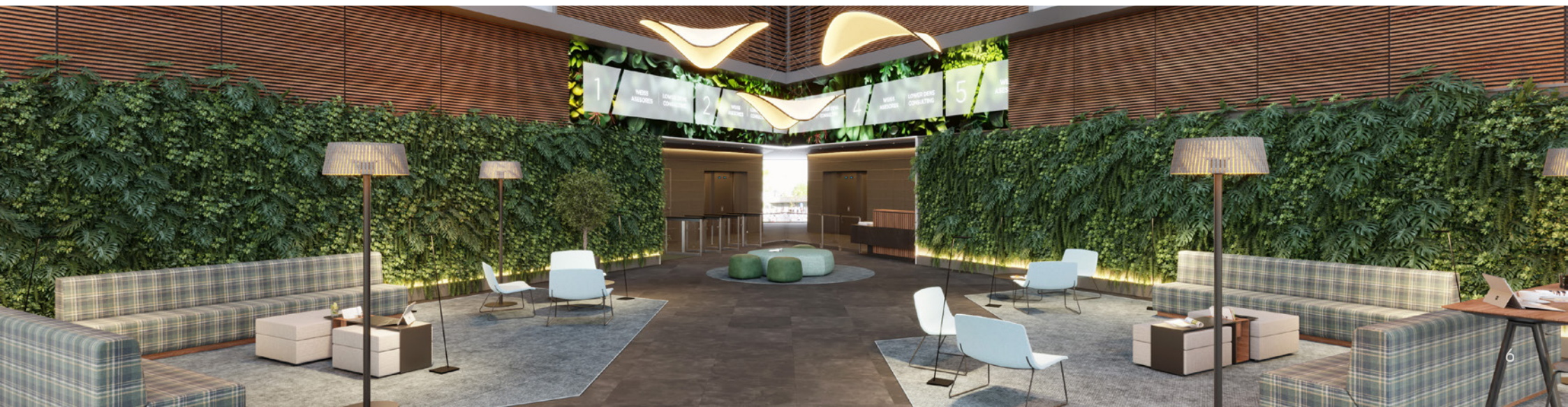


# Situación actual y calendario previsto

El calendario previsto puede variar en función del plazo de autorización de la CNMV y del periodo de aceptación



(1) Expectativa actual de Árima; sujeta a los plazos del regulador; (2) El plazo de aceptación de la oferta será el indicado en el folleto de la oferta. Este plazo no podrá ser inferior a 15 días naturales ni superior a 70, contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del anuncio formal de la oferta





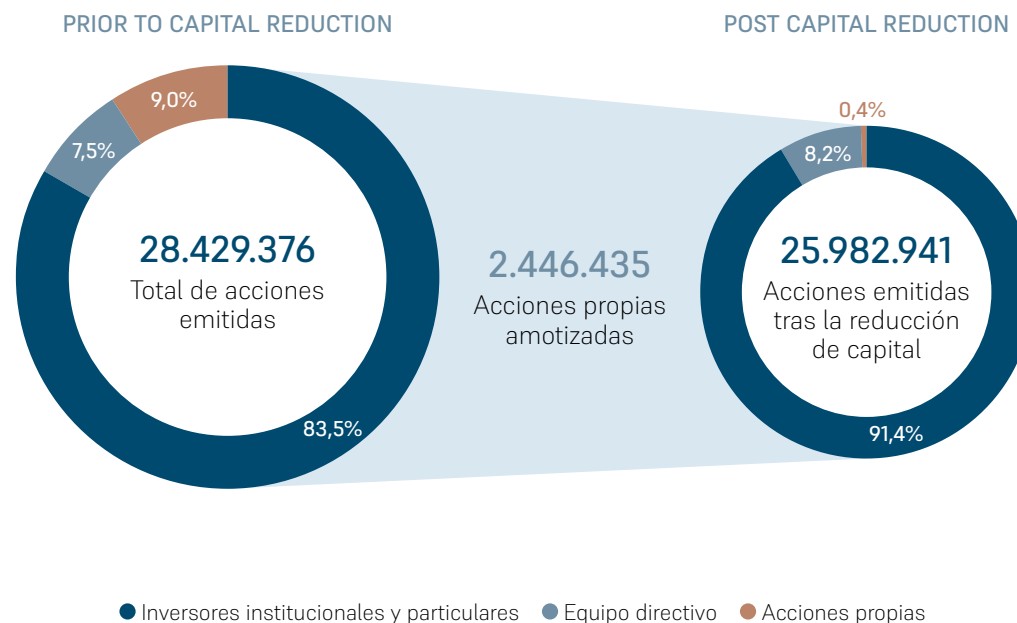
# Amortización de acciones propias

2.446.435 acciones propias (8,6% del capital social de Árima) en trámite de amortización tras la aprobación en la Junta General de Accionistas

## Retorno de capital a través de recompra de acciones

- > Autocartera acumulada a través de diversos programas de recompra de acciones
- > En total, 2,55 millones de acciones adquiridas (9,0% de las acciones emitidas) con un descuento medio sobre el NAV actual de alrededor del 30%
- > Impacto económico efectivo en el momento de la recompra: las acciones propias no tienen derecho a voto ni a beneficio económico
- > 2.446.435 de acciones amortizadas<sup>1</sup> y 25.982.941 de acciones emitidas tras la reducción de capital, de las cuales:
  - > 23.741.339 (91,4% del capital) son acciones en poder de inversores institucionales y particulares
  - > 2.134.630 (8,2% del capital) son acciones en poder del equipo directivo y empleados de la empresa
  - > 106.972 (0,4% del capital) son acciones propias en reserva para planes de incentivos de empleados pendientes de entrega

## Participaciones<sup>2</sup>



(1) Con fecha 5 de septiembre de 2024 se ha procedido al otorgamiento de la escritura pública de reducción de capital y se ha solicitado la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid; (2) As per shareholder register on 30/06/2024

# Hitos destacados







# Pradillo REFORMA EN CURSO

## Proyecto transformador con sólidas perspectivas de pre-alquiler

### Proyecto transformador:

- > Adquisición de tres edificios adyacentes (P54-P56-P58) en una compleja operación multi-propietario fuera de mercado
- > La agrupación de fincas permite aglutinar un volumen más institucional con un importante potencial de crecimiento en uno de los mejores submercados de oficinas en alza, muy cerca del CBD de Madrid. El proyecto también ha aumentado la superficie edificable
- > Espectacular fachada de 70m con una entrada de triple altura y diseño de estilo industrial, que busca la integración en la zona

- > Mejora del entorno local y del espacio público con una plaza abierta como centro del proyecto, recreando los antiguos edificios de la zona
- > Plantas grandes (unos 2.500 m<sup>2</sup>) muy luminosas y con acceso a zonas exteriores
- > Se ha prestado especial atención a las zonas ajardinadas y a las terrazas exteriores (25% de la SBA)
- > Diseño muy cuidado, máxima calidad en construcción y los mejores estándares de sostenibilidad del mercado

**Sólidas perspectivas de pre-alquiler** con importantes multinacionales





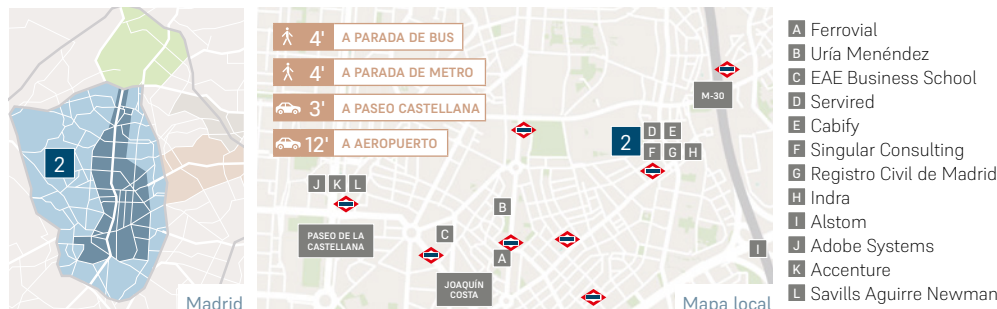
# Pradillo REFORMA EN CURSO

## Proyecto transformador para atraer talento y mejorar la vida de los empleados

- > Espacio de oficina agradable, proporciona a los empleados una experiencia única y sentimiento de pertenencia, de acuerdo a la nueva demanda postpandemia
- > Impacto social positivo y duradero en el área de influencia, manteniendo el espíritu e historia industrial de la zona
- > Los mejores estándares de sostenibilidad, bienestar y salud del mercado

PRADILLO	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Madrid Centro
SBA	12.760 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	283 plazas
Jardín y terrazas exteriores	c.25% de la SBA
Calidad	Clase A
Certificados previstos	LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety y Wiredscore Platino, EPC 'A'
Estado	En construcción. Entrega prevista: 4T 2025
Rendimiento estimado de la inversión total	>8%

### Mapa de la zona





# Pradillo REFORMA EN CURSO

## Construcción

**Licencia de obra concedida:** 12.760 m<sup>2</sup> (+25%) y 283 plazas de aparcamiento bajo rasante

- > El proyecto incrementa la superficie edificable en unos 2.500 m<sup>2</sup> (+25%) y crea 283 plazas de aparcamiento bajo rasante que no existían
- > Diseño conceptual, proyecto básico y proyecto de ejecución entregados

### Obra en marcha

- > Demolición completada en 2023. Contrato de construcción adjudicado a Acciona
- > Construcción sostenible: materiales estructurales ligeros con reducción sustancial del uso de hormigón
- > Edificio respetuoso con el medio ambiente: electrificación total, minimizando el uso de combustibles fósiles; sistema de aire acondicionado sin refrigerantes de alto potencial de calentamiento global (GWP); sistemas de medición avanzados para el consumo de energía y agua
- > Disciplina con el reciclaje: 99% de los residuos de demolición/construcción reciclados hasta la fecha<sup>1</sup>

**Fecha prevista de finalización de obra** 4T 2025



(1) Residuos no peligrosos



# Dune REFORMA EN CURSO

## Árma asume la propiedad y el control de la fase de construcción

- > Interés de varios posibles inquilinos, especialmente del sector educativo
- > Inicialmente adquirido como proyecto llave en mano, Árma asume la propiedad para tener mayor control sobre el proyecto y flexibilidad para adaptarlo a los posibles inquilinos
- > Diseño conceptual, proyecto de licencia y planos de construcción elaborados por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio
- > Proceso de licitación del proyecto en curso. Se espera que el contrato de construcción se adjudique en el cuarto trimestre de 2024 y que las obras finalicen a finales de 2025
- > Edificio de oficinas exento con seis amplias plantas sobre rasante, con una superficie total de 12.842 m<sup>2</sup> y 241 plazas de aparcamiento bajo rasante
- > Certificación LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety

DUNE	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Las Tablas/Manoteras, Madrid BD
SBA	12.842 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	241 plazas
Jardín y terrazas exteriores	>30% de la SBA
Calidad	Clase A
Certificados previstos	LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety, EPC 'A'
Estado	En construcción. Entrega prevista: 4T 2025
Rendimiento estimado de la inversión total	6%-7%





# Cristalia MEJORA DE LAS ZONAS Y SERVICIOS COMUNES

## Fomentando la colaboración en los espacios comunes

### Mejora de las zonas y servicios comunes

- > Zonas comunes acogedoras para fomentar la interacción y colaboración entre los empleados
- > Conectividad, multimedia y rincón café en el vestíbulo principal que invite a la colaboración
- > Iluminación ambiental y jardines verticales, creando una agradable plaza interior
- > Zonas de fitness para promover hábitos saludables
- > 500.000 euros estimados de inversión y finales de 2024 el plazo previsto para finalizar la mejora

### Actividad arrendataria:

- > Acordadas las renovaciones de contratos de arrendamiento vigentes que representan el 50% del espacio alquilado y c.900.000 euros de ingresos anuales por alquiler
- > Negociaciones en curso para alquilar el espacio libre restante (3 módulos) con inquilinos existentes y nuevos





# Proyectos de reforma

## Proyectos con gran potencial en el medio plazo

### Plan de reformas y gestión de activos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
M. Molina	■	■	■	■	■	●●●		✓ ALQUILADO Y VENDIDO
Habana	■	■	■	■	■	●●●		✓ COMPLETADO 100% alquilado
Botanic	■	■	■	■	■	●●●		✓ COMPLETADO 100% alquilado
Guadalix <sup>1</sup>			■	■	■	●●●		✓ COMPLETADO 100% yield
Cadenza		■	■	■	■	■	■	✓ COMPLETADO en comercialización
Dune			■	■	■	■	■	
Pradillo				■	■	■	■	
Torrelaguna						●●●		Proyecto de reforma a medio plazo
Nuevo Activo <sup>2</sup>						●●●		Proyecto de reforma a medio plazo

- Definición del proyecto
- Obras de reforma
- Periodo de comercialización
- Alquilado/Rentando

Rentabilidad estimada de los proyectos en curso sobre el coste total **>7,5%**



← C.50M€ CAPEX PENDIENTE ESTIMADO<sup>3</sup> →

(1) Implantación de medidas de eficiencia energética; el activo se ha mantenido alquilado en su totalidad desde su adquisición; (2) Activo de oficinas acordado mediante firma de promesa de compra; precio acordado; se espera que la adquisición se complete en 2025; (3) Incluye capex pendiente estimado para completar las reformas de Dune y Pradillo

# Resultados financieros



# Consolidando el potencial de crecimiento en rentas

Incremento de los ingresos por alquiler con la finalización de los proyectos de reforma; valoración de la cartera estabilizándose

- > Los ingresos brutos por alquiler en el periodo de 6 meses ascendieron a 5,0 millones de euros, un 24% más en términos comparables que en el mismo periodo del año anterior, gracias al mayor espacio alquilado
- > GAV de 355 millones de euros a 30 de junio de 2024<sup>1</sup>, un 17% superior a la inversión total realizada (incluidas las inversiones realizadas en reformas en el periodo)
- > La valoración 6m-LfL cae ligeramente (-1,3%)
- > EPRA NTA<sup>2</sup> 10,9 EUR por acción, +13% desde la salida a Bolsa
- > GRI anualizado a jun'24 de 11,8 millones de euros
- > 23% de la cartera<sup>3</sup> todavía en reforma, aún sin contribuir plenamente a la cuenta de pérdidas y ganancias de Árima

EURM salvo que se especifique otra unidad	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
Ingresos brutos de alquiler	3,9	8,6	5,0
Beneficios EPRA <sup>4</sup>	(0,9)	(2,0)	0,1
BPA EPRA (€ p.a.) <sup>4</sup>	(0,03)	(0,08)	0,00
Valor bruto de los activos de la Cartera	402,400	359,200	354,700
EPRA NTA	312,937	292,146	281,103
EPRA NTA por acción (€ p.a.)	11,9	11,3	10,9
LTV Neto (%)	22,7%	19,2%	22,9%

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS); (2) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas de la EPRA; (3) En términos de GAV; (4) Ajustado por partidas no recurrentes





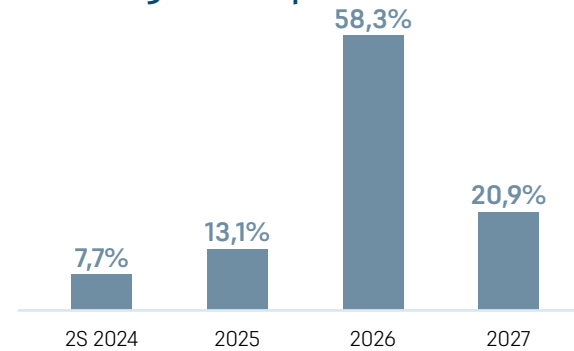


# Solidez del balance

Nivel de apalancamiento de los más bajos del sector

EURM salvo que se especifique otra unidad	30/06/2024
Deuda bruta	109,247
Efectivo y Equivalentes <sup>1</sup>	27,872
Deuda Neta	81,375
LTV Neto (%)	22,9%
Vencimiento medio de la deuda (años)	2,3
Coste medio de la deuda <sup>2</sup>	2,9%
Porcentaje de deuda fija	65%
Porcentaje de préstamos verdes	100%

## Perfil de vencimiento de deuda a 30.06.2024



- > El LTV neto del 22,9%
- > 2,9% de costes financieros<sup>2</sup> con vencimientos limitados a corto plazo
- > 100% de la financiación de Árma se compone de préstamos verdes
- > Posición de liquidez de 40 millones de euros al final del periodo<sup>3</sup>

(1) Incluye efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo; (2) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura; (3) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo



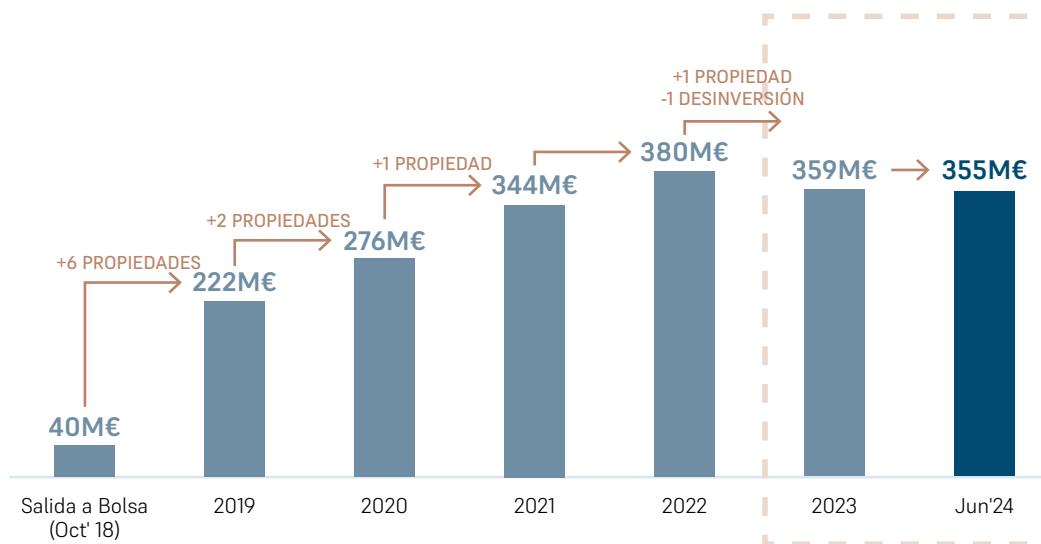
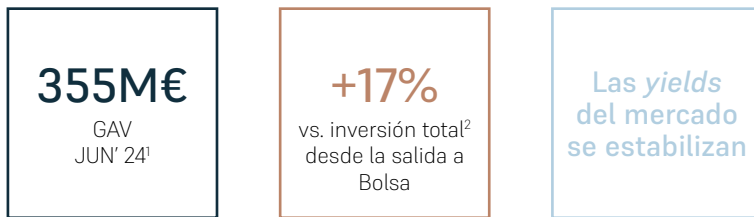
# Valoración de la cartera





# Valoración de la Cartera

Valoración resiliente gracias a la calidad de la cartera



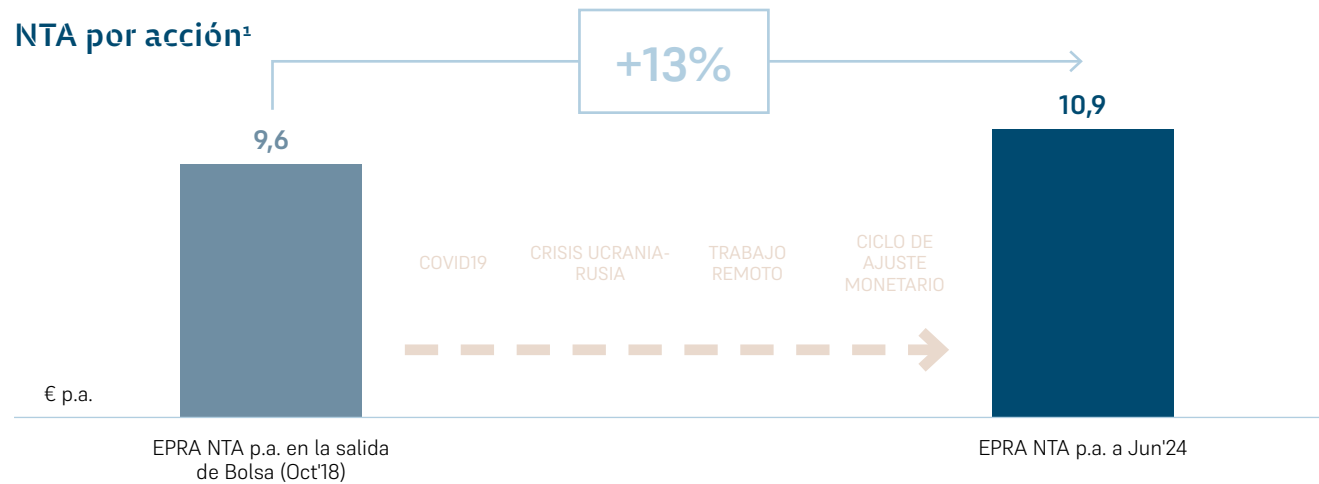
- > GAV de 354,7 millones de euros a 30 de junio de 2024<sup>1</sup>
- > +17% de incremento de la valoración de la cartera frente a la inversión total
- > La valoración en términos comparables (6m-LfL)<sup>3</sup> disminuyó un 1,3%. Los *yields* de mercado comienzan a estabilizarse y se espera que las rentas sigan aumentando para espacios de calidad
- > La valoración de Jun'24 no incluye el acuerdo de promesa de compra firmado a finales de 2023 para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid<sup>4</sup>
- > Dos proyectos de oficinas (Pradillo y Dune: 25.600 m<sup>2</sup>) actualmente en curso y cuya entrega está prevista para finales de 2025

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2024; (2) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración; (3) En términos comparables a 6 meses se comparan los inmuebles a 30.06.2024 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2023; (4) Acuerdo de promesa de compra firmado a finales de 2023. Pago anticipado de 2,1 millones de euros con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto 2025)



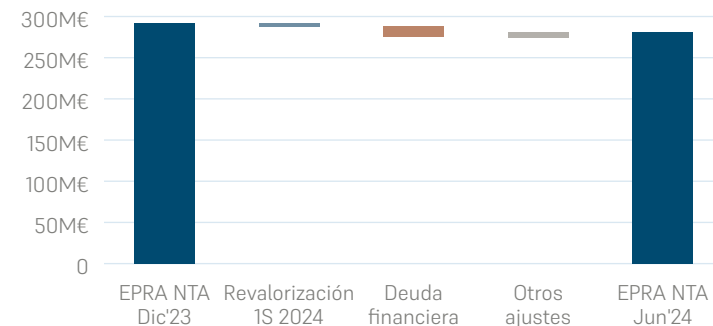
# EPRA NTA

El valor para el accionista de Árma ha crecido desde su inicio a pesar de importantes contratiempos



- > +13% EPRA NTA p.a. desde la salida a bolsa gracias a inversiones disciplinadas (13 adquisiciones en total)
- > 109.336 m<sup>2</sup> SBA - 100% Madrid - en línea con la estrategia de inversión.
- > c. Plan de inversiones de 50 millones de euros pendiente<sup>2</sup>

## NAV Bridge



(1) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas de IEPRA; (2) Incluidos Pradillo y Dune

# Potencial de crecimiento

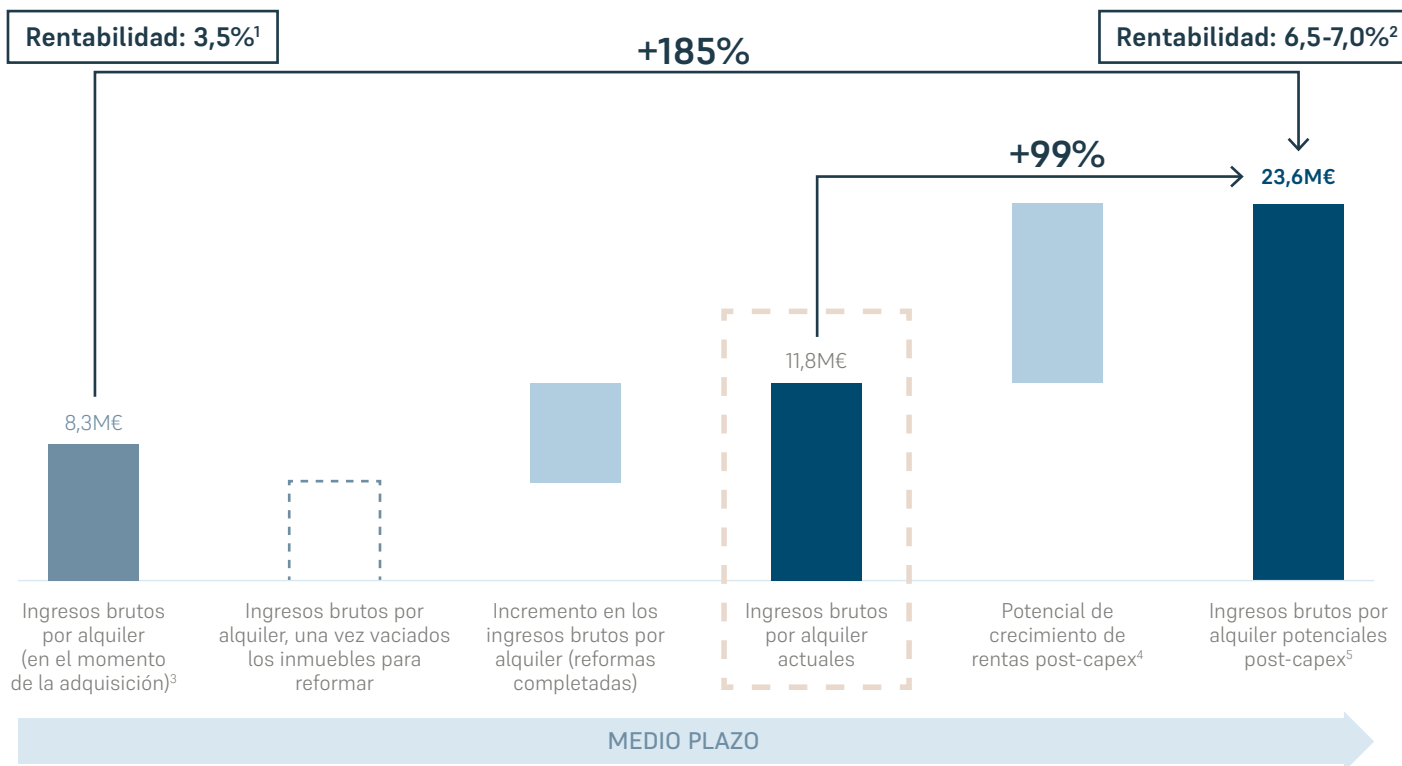




# Potencial de crecimiento de la cartera actual

## Proyección de los ingresos brutos por renta

Evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler (en base a rentas de mercado actuales)



- > Sigue existiendo un importante potencial alcista incluso al aplicar una visión interna conservadora de los niveles de alquiler: proyecciones de alquiler basadas en la media de los últimos 15 años en los submercados pertinentes, ajustadas por la calidad
- > Hasta la fecha, los datos (alquileres firmados) respaldan nuestras previsiones

**RENTABILIDAD SOBRE COSTE TOTAL**  
**6,5-7,0%**  
 vs 4.8% rentabilidad de oficinas *prime* de Madrid<sup>6</sup>

(1) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Rentabilidad sobre coste definida como GRI post-capex dividido por la inversión total (precio de adquisición más capex previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Aumento previsto por las reformas en curso, una vez finalizas; (5) Ingresos brutos por alquiler previstos después de realizar el potencial de reversión y de crecimiento de rentas ligadas a una mayor calidad tras la finalización de las reformas; (6) Fuente: CBRE a IT 2024

# Cartera de activos





# Mapa de activos

## OFICINAS

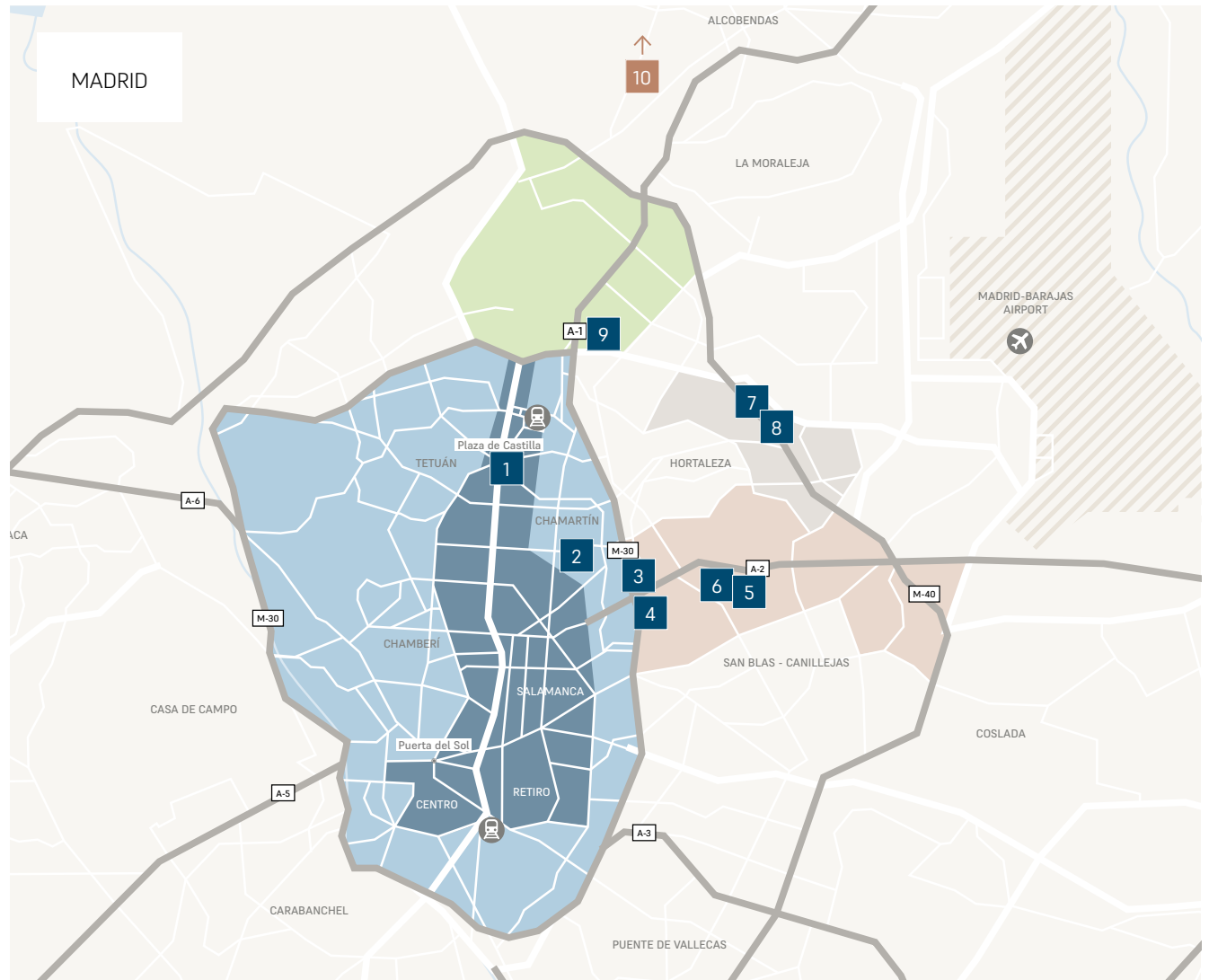
<b>1</b> Habana	Madrid CBD
<b>2</b> Pradillo	Madrid Centro
<b>3</b> RMA	A2/M30
<b>4</b> Torrelaguna	Campo de las Naciones
<b>5</b> Botanic	Las Tablas/Manoteras
<b>6</b> New Asset <sup>(1)</sup>	
<b>7</b> Cristalia	
<b>8</b> Cadenza	
<b>9</b> Dune	

## LOGÍSTICO

<b>10</b> Guadalix
--------------------

- > Activos ubicados en las áreas de oficinas más consolidadas de Madrid
- > Enfoque en la creación del mejor espacio de oficinas en el área de influencia del activo

(1) Nuevo activo de oficinas adquirido mediante un acuerdo de promesa de compra; se espera que la adquisición se complete en 2025.







# La cartera en detalle



## 1 Habana

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'18
Ubicación	■ Madrid CBD
SBA	4.356 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	65



## 2 Pradillo

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Oct'20-Sep'21
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	12.760 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	283



## 3 RMA

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Jun'19
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	7.108 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	110



## 4 Torrelaguna

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Jun'23
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	11.174 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	303



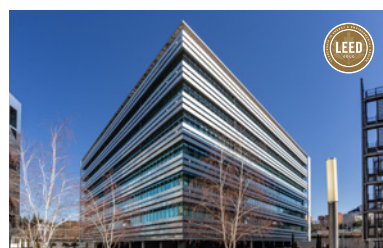
## 5 Botanic

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Ene'19
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	9.902 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	224



## 6 New Asset<sup>1</sup>

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'23
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	11.600 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	167



## 7 Cristalia

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Ene'19
Ubicación	■ Madrid CDN
SBA	10.936 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	202



## 8 Cadenza

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'19
Ubicación	■ Madrid CDN
SBA	14.565 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	215



## 9 Dune

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Jun'20
Ubicación	■ Las Tablas/Manteras
SBA	12.842 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	241



## 10 Guadalix

Sector	Logístico
Fecha Adq.	Abr'19
Ubicación	Madrid (2º anillo)
SBA	25.694 m <sup>2</sup>
Plazas de parking	29

(1) Compra de nuevo activo de oficinas acordada mediante un acuerdo de promesa de compra; adquisición prevista en 2025.



# La cartera en detalle

## Credenciales de sostenibilidad

Certificaciones obtenidas hasta la fecha y hoja de ruta para las certificaciones LEED/BREEAM, WELL y etiquetas energéticas (CEE)



### 1 Habana

LEED/BREEAM	Oro
WELL	Platino
WELL	Health & Safety
Calificación CEE	A



### 2 Pradillo

LEED/BREEAM	Platino
WELL	Platino
WELL	Health & Safety
Calificación CEE	A



### 3 RMA

LEED/BREEAM	Muy Bueno
WELL	-
WELL	-
Calificación CEE	A



### 4 Torrelaguna

LEED/BREEAM <sup>1</sup>	Oro
WELL	-
WELL	-
Calificación CEE	-



### 5 Botanic

LEED/BREEAM	Platino
WELL	Oro
WELL	Health & Safety
Calificación CEE	A



### 6 New Asset²

LEED/BREEAM	TBD
WELL	TBD
WELL	TBD
Calificación CEE	TBD



### 7 Cristalia

LEED/BREEAM	Oro
WELL	-
WELL	-
Calificación CEE	A



### 8 Cadanza

LEED/BREEAM	Oro
WELL	Platino
WELL	Health & Safety
Calificación CEE	A



### 9 Dune

LEED/BREEAM	Platino
WELL	Platino
WELL	Health & Safety
Calificación CEE	A



### 10 Guadalix

LEED/BREEAM	Muy Bueno
WELL	-
WELL	-
Calificación CEE	A

### LEED/BREEAM



- Certificado
- Esperado 2026

Objetivo 2026 100%

### WELL



- Certificado
- Esperado 2026
- En análisis

Objetivo 2026 63%

### CEE



- A
- B
- C
- Esperado 2026

Objetivo 2026 100%

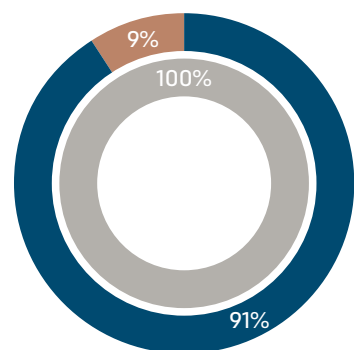
(1) LEED Operations and Maintenance; (2) Compra de nuevo activo de oficinas acordada mediante un acuerdo de promesa de compra; adquisición prevista en 2025; objetivos de sostenibilidad pendientes de definir con el proyecto; (3) En términos de GAV



# Desglose de la cartera

Una propuesta única con un claro enfoque de oficinas en Madrid y con perfil de valor añadido

## GAV por sector y ubicación



### Nuestros sectores

- Oficinas
- Logística

### Nuestra ubicación

- Madrid

## Desglose de la cartera

M EUR (salvo que se especifique otra unidad)	Activos (#)	SBA (m <sup>2</sup> )	Parking (plazas) <sup>2</sup>	Precio Adq. (€/m <sup>2</sup> )	Coste Adq. (€/m <sup>2</sup> )	Precio Adq. (€/m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>	GAV <sup>4</sup>	Tasa de ocupación	Renta bruta anualizada <sup>5</sup> (€'000)	Renta neta anualizada (€'000)	Rendimiento bruto <sup>6</sup>	EPRA NIY <sup>7</sup>
<b>ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN<sup>1</sup></b>												
<b>Oficinas</b>	<b>6</b>	<b>58.040</b>	<b>1.119</b>	<b>181</b>	<b>186</b>	<b>2.722</b>	<b>243</b>	<b>72%</b>	<b>9,847</b>	<b>8,632</b>	<b>5,4%</b>	<b>3,6%</b>
Madrid	6	58.040	1.119	181	186	2.722	243	72%	9,847	8,632	5,4%	3,6%
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	45	100%	2,014	1,880	10,9%	4,2%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	413	62	64	2.725	60	100%	3,326	3,105	5,3%	5,1%
Madrid periferia	3	35.403	641	100	103	2.567	137	54%	4,506	3,647	4,5%	2,7%
<b>Logística</b>	<b>1</b>	<b>25.694</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>	<b>1,950</b>	<b>1,950</b>	<b>11,9%</b>	<b>6,1%</b>
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	32	100%	1,950	1,950	11,9%	6,1%
<b>Total investment properties</b>	<b>7</b>	<b>83.734</b>	<b>1.119</b>	<b>198</b>	<b>203</b>	<b>2.082</b>	<b>275</b>	<b>80%</b>	<b>11,797</b>	<b>10,582</b>	<b>6,0%</b>	<b>3,9%</b>
<b>ACTIVOS EN REFORMA</b>												
<b>Oficinas</b>	<b>2</b>	<b>25.602</b>	<b>524</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>1.439</b>	<b>80</b>					
Madrid	2	25.602	524	37	38	1.439	80					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Madrid Centro (M30)	1	12.760	283	22	22	2.117	53					
Madrid periferia	1	12.842	241	16	16	899	27					
<b>Logística</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
<b>Activos en reforma</b>	<b>2</b>	<b>25.602</b>	<b>524</b>	<b>37</b>	<b>38</b>	<b>1.439</b>	<b>80</b>					
<b>Total Cartera</b>	<b>9</b>	<b>109,336</b>	<b>1,643</b>	<b>235</b>	<b>241</b>	<b>1,943</b>	<b>355</b>					

(1) Según las recomendaciones EPRA, los activos en explotación comprenden los inmuebles alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Dune y Pradillo; las cifras excluyen la promesa de compra para la adquisición de un nuevo activo de oficinas en Madrid; (2) No incluye plazas para motocicletas; (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS). Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Renta bruta pasante "topped-up"; (6) Renta bruta anualizada "topped-up" dividido por el valor de adquisición; (7) Según las recomendaciones EPRA, calculado como la renta pasante a fecha de balance, menos los gastos de explotación no repercutibles, dividido por el valor de mercado de los activos en propiedad



# Anexo





# Información financiera 1S 2024

## Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

IFRS	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
EUR'000 (salvo que especifique otra unidad)			
<b>Ingresos brutos por alquiler (GRI)</b>	<b>3,943</b>	<b>8,636</b>	<b>4,978</b>
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(768)	(1,708)	(639)
<b>Ingresos netos por alquiler (NRI)</b>	<b>3,175</b>	<b>6,928</b>	<b>4,339</b>
Gastos generales	(3,136)	(6,589)	(2,759)
<b>Ingresos operativos (EBITDA)</b>	<b>39</b>	<b>339</b>	<b>1,580</b>
Amortización y provisiones	(38)	(76)	(34)
<b>EBIT Recurrente</b>	<b>1</b>	<b>263</b>	<b>1,546</b>
Gastos financieros netos	(875)	(2,291)	(1,452)
Impuestos	–	–	–
<b>Beneficio neto recurrente</b>	<b>(874)</b>	<b>(2,028)</b>	<b>94</b>
Variación del valor razonable de los activos	(12,591)	(26,548)	(10,518)
Otros ingresos y gastos	(1,328)	(3,168)	(809)
<b>Beneficio neto declarado</b>	<b>(14,793)</b>	<b>(31,744)</b>	<b>(11,233)</b>
<b>BPA declarado (€ p.a.)</b>	<b>(0.03)</b>	<b>(0.08)</b>	<b>0.00</b>
Número medio de acciones en circulación	26,312,167	26,231,394	25,872,395

## EPRA

EPRA	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
M EUR (salvo que especifique otra unidad)			
Beneficio EPRA	(2,202)	(5,196)	(715)
<b>Beneficio EPRA ajustado</b>	<b>(874)</b>	<b>(2,028)</b>	<b>94</b>
EPRA BPA (€ p.a.)	(0.08)	(0.20)	(0.03)
<b>EPRA BPA ajustado (€ p.a.)</b>	<b>(0.03)</b>	<b>(0.08)</b>	<b>0.00</b>
EPRA NTA	312,937	292,146	281,103
<b>EPRA NTA (€ p.a.)</b>	<b>11.9</b>	<b>11.3</b>	<b>10.9</b>

## Balance Consolidado (IFRS)

IFRS	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
EUR'000 (salvo que especifique otra unidad)			
<b>Activos</b>	<b>444,188</b>	<b>416,049</b>	<b>398,368</b>
<b>Activos no corrientes</b>	<b>409,096</b>	<b>366,283</b>	<b>362,169</b>
Activos intangibles	235	224	214
Instalaciones y equipos	187	160	136
Inversiones inmobiliarias	402,400	361,342 <sup>1</sup>	356,871 <sup>1</sup>
Inversiones financieras a largo plazo	6,274	4,557	4,948
<b>Activos corrientes</b>	<b>35,092</b>	<b>49,766</b>	<b>36,199</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4,524	4,864	6,634
Inversiones financieras a corto plazo	21,457	37,826	17,593
Efectivo y equivalente a efectivo	9,111	7,076	11,972
<b>Patrimonio</b>	<b>315,669</b>	<b>293,666</b>	<b>282,510</b>
Capital Social	284,294	284,294	284,294
Prima de emisión	5,769	5,769	5,769
Reservas	54,920	54,802	21,988
Acciones propias	(18,051)	(20,712)	(20,246)
Ganancias retenidas	(14,793)	(32,598)	(11,233)
Other	3,530	2,111	1,938
<b>Pasivo</b>	<b>128,519</b>	<b>122,383</b>	<b>115,858</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>118,186</b>	<b>99,737</b>	<b>94,463</b>
Deuda financiera	116,153	98,556	92,551
Otros	2,033	1,181	1,912
<b>Pasivo corriente</b>	<b>10,333</b>	<b>22,646</b>	<b>21,395</b>
Deuda financiera	4,367	13,808	17,577
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5,966	8,838	3,818
N.º de acciones en circulación al final del periodo	26,275,899	25,839,011	25,875,969

(1) Incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros efectuado con la firma del contrato de promesa de compra a finales de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid



# Advertencia Legal

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

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

Ni la Sociedad ni sus asesores jurídicos y representantes 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. El análisis interno no han sido objeto de verificación independiente por tanto no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad.

Este documento puede incluir manifestaciones o declaraciones prospectivas sobre propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección hasta la fecha de publicación de este documento. Dichas representaciones y declaraciones o previsiones a futuro son meros juicios de valor de la Sociedad y no constituyen hechos históricos ni implican compromisos de desempeño futuro.

Si bien Arima considera que las expectativas recogidas en tales afirmaciones son razonables, se advierte a los inversores y titulares de las acciones de la Sociedad de que las manifestaciones o declaraciones prospectivas están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos,

difíciles de prever o no tenidos en cuenta en el momento de la elaboración y publicación de este documento, que pueden hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean sustancialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas.

Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro incluidas en este documento están basadas en la información disponible a la fecha de esta comunicación, no constituyen garantía alguna de resultados futuros y no han sido revisadas por los auditores de Arima. Se recomienda no tomar decisiones sobre la base de afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro. La totalidad de las declaraciones o afirmaciones de futuro emitidas por la Sociedad o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o representantes quedan sujetas, expresamente, a las advertencias realizadas.

Salvo en la medida en que lo requiera la ley aplicable, la Sociedad no asume ninguna obligación, aun cuando se publiquen nuevos datos o se produzcan nuevos hechos, de actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en este documento o 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 utilizadas en este documento.

Este documento incluye ciertas medidas alternativas del rendimiento ("MAR") según se definen en el Reglamento Delegado (EU) 2019/979 de 14 de marzo de 2019 y en las Directrices sobre las medidas alternativas del rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1415es) - que se han elaborado a partir de la información financiera de Arima, pero no están definidas o detalladas en el marco de la información financiera aplicable y no han sido auditadas ni revisadas por nuestros auditores.

Estas MAR se utilizan con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión del desempeño financiero de Arima, pero deben considerarse únicamente como una información adicional y, en ningún caso, sustituyen a la información financiera elaborada de acuerdo con las NIIF. Para mayor información sobre estas cuestiones consulte las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas disponibles en la página web corporativa.

Este documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a toda la información pública disponible y debe entenderse conjuntamente con ella. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, después de haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no solo sobre la base de esta presentación.

Este documento no podrá ser divulgado ni hecho público ni utilizado por ninguna otra persona física o jurídica con una finalidad distinta a la expresada sin el consentimiento expreso y por escrito de la Sociedad. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad, ya sea por mala conducta o por negligencia, por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.

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

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



Árma Real Estate SOCIMI S.A.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47  
28001 Madrid

[www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)

