



2 PANORÁMICA AT A GLANCE

- 2.1. Perfil de la Compañía
Company profile
- 2.2. El año en cifras
Highlights
- 2.3. Hitos de 2019
Significants events in 2019
- 2.4. Evolución de la Acción
Share price performance

PERFIL DE LA COMPAÑÍA

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. se constituyó en España el 13 de junio de 2018, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española, mediante la emisión de 300 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una.

Con fecha 8 de octubre de 2018, el Consejo de Administración aprobó un aumento de capital y su salida a bolsa, mediante una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad con renuncia a los derechos de suscripción preferente de los accionistas. Árma Real Estate comenzó a cotizar en el mercado continuo de la bolsa de Madrid el 23 de octubre de 2018. Para la salida a bolsa se emitieron 10 millones de acciones con un valor nominal de 10 euros con un total de 100 millones de euros de capital.

Posteriormente, en 2019 se llevó a cabo una nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, en la que se emitieron 4 millones de nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, siendo éste muy próximo al valor de cotización y al NAV. En dicha ampliación, que quedó suscrita íntegramente el 8 de abril de 2019, se obtuvieron 40 millones de euros.

El 15 de noviembre de 2019 se hizo efectiva, tras la aprobación de la Junta General de Accionistas y de la CNMV, una ampliación de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente en la que se emitieron 14.423.076 nuevas acciones, en línea con el NAV de la compañía y su cotización, a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, con un total de 150 millones de euros de capital.

A lo largo del ejercicio de 2019, Árma Real Estate ha suscrito contratos de financiación bilaterales a largo plazo con entidades nacionales de reconocido prestigio por un importe nominal total de 83 millones de euros.

Árma Real Estate es miembro de EPRA (European Public Real Estate Association) y forma parte del índice EPRA Developed EMEA desde su creación.

Desde el inicio de su cotización en el Mercado continuo de la Bolsa de Madrid bajo el régimen SOCIMI, y hasta el fin del ejercicio 2019, la compañía ha cerrado operaciones inmobiliarias con una inversión total valorada en 222 millones de euros conformando una cartera de 7 activos inmobiliarios que suponen más de 75.000 m² de superficie en alquiler (SBA). La cartera está compuesta en un 91% por inmuebles de oficinas y en un 9% por logístico.

Árma Real Estate —a través de su participación en el sector— contribuye al establecimiento de relaciones entre profesionales y a la difusión de sus valores entre los actores del mercado, haciendo hincapié en la transparencia y las buenas prácticas. Con más del 80% del equipo de gestión acreditado por RICS, Árma demuestra su firme compromiso con la excelencia, la transparencia e integridad profesional hacia el mercado y sus colaboradores, incorporando el marco regulatorio internacional RICS y el código de conducta corporativo en su modelo de gestión.

Árma Real Estate tiene su sede en Madrid.

COMPANY PROFILE

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. was incorporated in Spain on 13 June 2018, in accordance with the Spanish Companies Act, through the issuance of 300 registered shares of 10 euros par value each.

On October 8, 2018, the Board of Directors approved a capital increase and its listing on the stock exchange, through an offer to subscribe shares of the Company with waiver of the shareholders' preferential subscription rights. Árma Real Estate went public on 23 October 2018. A total of 10 million shares with a nominal value of 10 euros with a total capital of 100 million euros were issued.

A new capital increase was carried out in 2019, waiving the right to preferential subscription, in which 4 million new shares were issued with a nominal value of 10 euros each. In this capital increase, which was fully signed on 8 April 2019, were raised EUR 40 million.

On 15 November 2019, following the approval of the General Shareholders' Meeting and the CNMV, a capital increase with waiver of the pre-emptive subscription right was granted, in which 14,423,076 new shares were issued with a nominal value of 10 euros and a share premium of EUR 0,40 each, raising EUR 150 million in capital.

Long-term loan agreements for a total amount of EUR 83 million have been signed with reputable national entities during 2019.

Árma Real Estate is a member of the EPRA (European Public Real Estate Association) and has been part of the EPRA Developed EMEA index since its creation.

Since its listing on the Madrid Stock Exchange as a SOCIMI, and to year-end 2019, the company has completed real estate transactions investing in properties valued at EUR 222 million thereby creating a portfolio of 7 assets with a Gross Lettable Area (GLA) of 75,000 sqm. The portfolio comprises 91% office buildings and 9% logistics.

Árma Real Estate —with its role in the real estate market— contributes to build relationships between professionals and the dissemination of its values among market players, emphasizing transparency and good practices. With more than 80% of the management team accredited by RICS, Árma demonstrates its firm commitment to excellence, transparency and professional integrity towards the market and its collaborators, incorporating the international regulatory of the RICS and corporate best practices into its management model.

Árma Real Estate is based in Madrid.



VALOR DE LOS ACTIVOS
222M€
+15,8% sobre precio de adquisición
+9,5% Lfl



RENDIMIENTO BRUTO
4,0% sobre coste
3,2% EPRA NIY
86% Ocupación



BENEFICIO NIIF
15,4 M€



GAV
€222M
+15.8% on acq. Price
+9.5% Lfl



GROSS YIELD
4.0% on cost
3.2% EPRA NIY
86% Occupancy



IFRS PROFIT
€15.4M



EPRA NAV
10,6€ por acción
+9,8% desde la salida a bolsa



FINANCIACIÓN
33% LTV
1,5% coste medio de la deuda
7 años de vencimiento medio



RENTA ANUALIZADA¹
6,2 M€



EPRA NAV
10.6€ p.s.
+9.8% since IPO



FINANCING
33% LTV
1.5% Avg. All-in Cost of debt
7 years average maturity



ANNUALISED GRI¹
€ 6.2 M



PAGO MEDIO A PROVEEDORES
19 días



CONTRATOS INDEFINIDOS
100% de la plantilla



CERTIFICADOS DE SOSTENIBILIDAD
23% de la superficie bruta alquilable de la cartera
80% Objetivo en 2021



AVG. PAYMENT PERIOD TO SUPPLIERS
19 days



PERMANENT CONTRACTS
100% of Headcount



SUSTAINABILITY CERTIFICATIONS
23% of the portfolio gross lettable area
80% target end 2021

(1) Rentas passing brutas anualizadas en el momento de la compra.

(1) Annualised Passing GRI at acquisition.

HITOS DE 2019

2019

ENERO

Árima firma una póliza puente

Árima firma con CaixaBank financiación puente por un importe de 30 millones de euros.

ENERO

Árima cierra la adquisición de dos inmuebles de oficinas en Madrid

Árima compra en enero por un importe de 62,8 millones de euros, después de firmar el compromiso de adquisición vinculante el 27 de diciembre de 2018 dos inmuebles de oficinas con una SBA de 20.200 m² y 395 plazas de aparcamiento. Están situados, uno, en el eje urbano M30-A2, y otro, en el Parque empresarial Crystalia, dentro del distrito de negocio de Campo de las Naciones, ambos en Madrid.

FEBRERO

La cartera de Árima está valorada en 102 millones de euros a 31 de enero de 2019

La valoración de la cartera fue determinada por CBRE Valuation Advisory y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, de conformidad con los estándares de valoración RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) basado en el valor neto de mercado a 31 de enero de 2019.

MARZO

Junta General de Accionistas de Árima

La Junta General de Accionistas de Árima, celebrada el 21 de marzo, aprobó todos los acuerdos comprendidos en el orden del día.

ABRIL

Ampliación de capital

Árima cierra su primera ampliación de capital por 40 millones de euros. Árima completa una ampliación de capital totalmente suscrita. Se emitieron un total de 4 millones de acciones ordinarias nuevas con un valor nominal de 10 euros. La ampliación se ha cubierto en su mayoría con inversores cualificados e institucionales, incluyendo ciertos miembros del equipo directivo de la Sociedad, y tanto de carácter internacional como nacional.

ABRIL

Árima invierte 16,4 millones de euros en su primer activo logístico en Madrid

Árima Real Estate firma la adquisición de una nave logística en Madrid, por un importe de 16,4 millones de euros. El activo, con una SBA de 25.694 m², está situado en San Agustín de Guadalix, el segundo anillo logístico de Madrid. El inmueble se encuentra 100% alquilado a una de las mayores empresas de distribución alimentaria en España.

MAYO

Árima firma dos acuerdos de financiación a largo plazo con BBVA y CaixaBank por EUR 63,8 millones

Árima firma dos acuerdos de financiación bilateral, uno con BBVA, por un importe de 22,7 millones de euros, con un plazo a 7 años y una relación préstamo/coste del 57%; el otro acuerdo bilateral lo firma con CaixaBank, por un importe de 41,1 millones de euros, también con un plazo de 7 años y un apalancamiento aproximado del 56%. Así mismo, se cancela la póliza puente de 30 millones de euros firmada con CaixaBank.

SIGNIFICANTS EVENTS IN 2019

2019

JANUARY

Árima signs a bridge loan

Árima signs bridge financing of 30 million euros with CaixaBank.

JANUARY

Árima closes the acquisition of two office buildings in Madrid

In January, Árima acquires two office buildings with a GLA of 20,200 sqm and 395 parking spaces for EUR 62,8 million, after signing a binding acquisition commitment on 27 December 2018. Both buildings are located in Madrid: one in the M30-A2 submarket; while the other is in the Crystalia Business Park, within the Campo de las Naciones submarket.

FEBRUARY

Árima's portfolio is valued at EUR 102 million at 31 January 2019

The portfolio valuation was carried out by CBRE Valuation Advisory and Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, in accordance with the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). It was based on net market value at 31 January 2019.

MARCH

Árima's Shareholders Meeting

Árima's Shareholders Meeting held on 21 March approved all proposed resolutions.

APRIL

Capital increase

Árima closes its first capital increase for EUR 40 million. Árima completes a fully subscribed capital increase. A total of 4 million new ordinary shares with a nominal value of EUR 10 were issued. The capital increase has been mostly covered by international and national, qualified, institutional investors, including certain members of the Company's management team.

APRIL

Árima invests 16.4 million euros in its first logistics asset in Madrid

Árima Real Estate acquires a logistics warehouse in Madrid, for 16.4 million euros. The asset, with a GLA of 25,694 sqm, is located in San Agustín de Guadalix, in Madrid's second logistics ring. The property is 100% leased to one of Spain's largest supermarket chains.

MAY

Árima signed two long-term financing agreements with BBVA and CaixaBank for EUR 63,8 million

Árima signed two bilateral financing agreements, one with BBVA, for an amount of EUR 22,7 million, with a 7-year term and an LTV of 57%; the other with CaixaBank, for 41.1 million euros, also with a 7-year term and an LTV of 56%. At the same time, the EUR 30 million bridge loan with CaixaBank was cancelled.

JUNIO

Árima adquiere la sede de Sonae España

Árima adquiere un edificio de oficinas en Madrid, en la zona consolidada de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna. La propiedad comprende 6.759 m² de SBA y 110 plazas de parking y está alquilado al 100% a Sonae España.

JULIO

La cartera de Árima está valorada en 175,3 millones de euros a 30 de junio de 2019

La valoración de la cartera fue determinada por CBRE Valuation Advisory, de conformidad con los estándares de valoración RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) basado en el valor neto de mercado a 30 de junio de 2019.

JULIO

Árima firma un acuerdo de financiación con Banco Santander por 19,5 millones de euros

El acuerdo de financiación con Banco Santander, por un importe de 19,5 millones de euros, tendrá una duración de 7 años y un apalancamiento de aproximadamente el 60% *loan-to-value* (LTV) para financiar el inmueble de Ramírez de Arellano.

NOVIEMBRE

Árima cierra su segunda ampliación de capital por 150 millones de euros

La Compañía cierra con éxito su segunda ampliación de capital del año captando 150 millones, y da la bienvenida a Ivanhoé Cambridge como accionista de referencia, cuya inversión de capital dentro de la ampliación ha sido de 60 millones de euros. La alta demanda de otros inversores institucionales y profesionales cualificados ha llevado a Árima a aumentar el tamaño de la operación de 100 millones a 150 millones de euros. Las nuevas acciones se emitieron a un precio de oferta de 10,4 euros, un 4% superior al de la emisión anterior y en línea con el NAV y el precio de cotización en el momento de la operación.

DICIEMBRE

Árima invierte 37,75 millones de euros en un edificio de oficinas en Madrid

El inmueble está situado en Vía de los Poblados 7, junto al parque empresarial Cristalia, cuenta con 14.000 m² de SBA y 213 plazas de aparcamiento. La Compañía está trabajando en el proyecto de remodelación del inmueble junto con el estudio Lamela y contará con certificación LEED.

2020

ENERO

Árima Real Estate firma un acuerdo de financiación por 9,4 millones de euros

El acuerdo por importe de 9,4 millones de euros tendrá una duración de 5 años y un apalancamiento de aproximadamente el 57% LTV para financiar el inmueble logístico de Guadalix.

JUNE

Árima acquires the headquarters of Sonae Spain

Árima acquires an office building in Madrid, in the established office submarket of Avenida de América-Torrelaguna. The property comprises 6,759 sqm GLA and 110 parking spaces and is 100% leased to Sonae Spain.

JULY

Árima's portfolio is valued at EUR 175.3 million at 30 June 2019

The portfolio valuation was carried out by CBRE Valuation Advisory, in accordance with RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). It is based on net market value at 30 June 2019.

JULY

Árima signs a financing agreement with Banco Santander for EUR 19.5 million

The EUR 19,5 million financing agreement with Banco Santander to finance the Ramírez de Arellano building has a 7-year term and a 60% LTV ratio.

NOVEMBER

Árima closes its second capital increase of 150 million euros

The Company successfully closes its second capital increase of the year by raising EUR 150 million, and welcomes Ivanhoé Cambridge as the reference shareholder, whose participation in the increase is EUR 60 million. The high demand of other institutional investors and qualified professionals led Árima to increase the transaction from EUR 100 million to EUR 150 million. The new shares were issued at a bid price of EUR 10.4, 4% higher than the previous issue and in line with the NAV and the quoted price at the time of the transaction.

DECEMBER

Árima invests EUR 37.75 million in an office building in Madrid

The property is located in Vía de los Poblados 7, next to the Cristalia Business Park, has 14,500 sqm GLA and 202 parking spaces. The Company is working on a refurbishment project with architects Estudio Lamela. The building will be LEED certified.

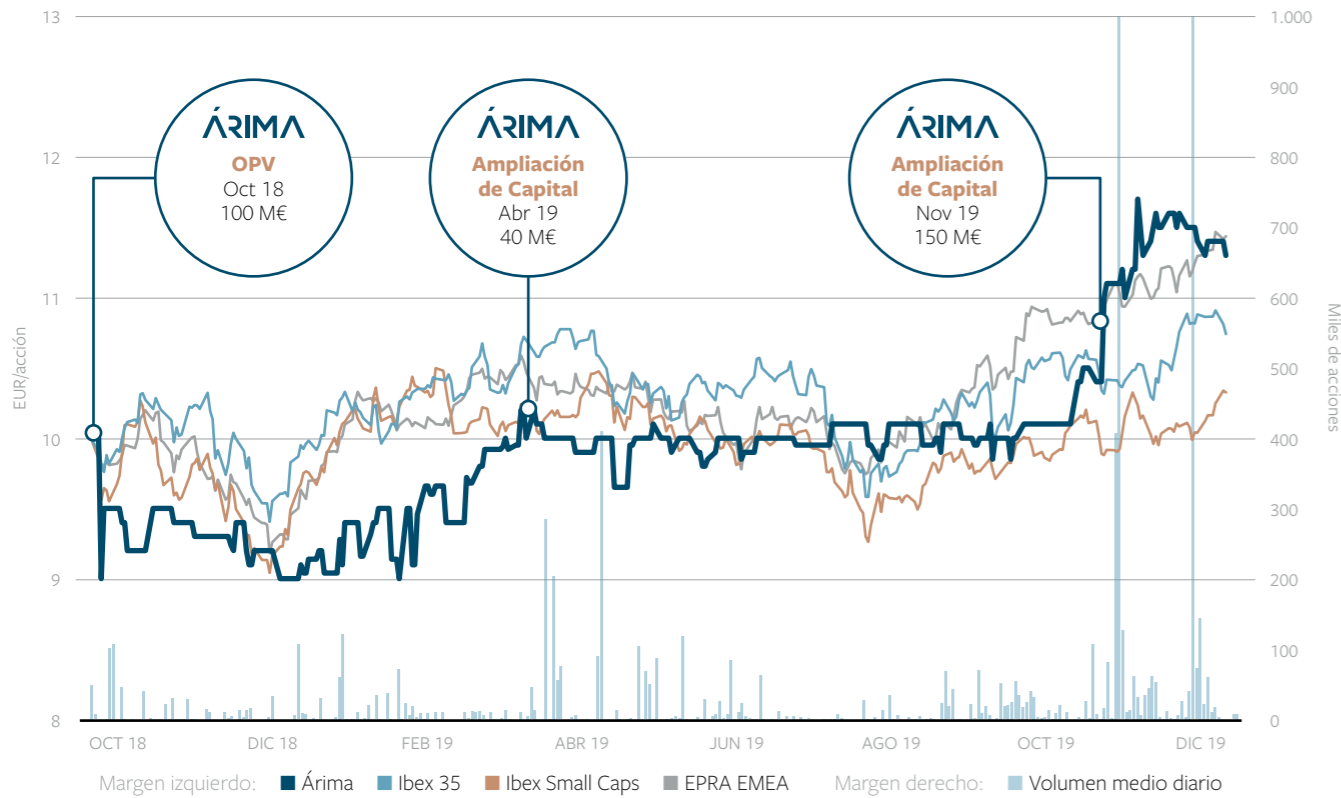
2020

JANUARY

Árima Real Estate signs a financing agreement for EUR 9.4 million

The agreement of EUR 9.4 million with a 5-year term and a 57% LTV ratio to finance the Guadalix logistics building.

EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN



Árima Real Estate salió a bolsa el 23 de octubre de 2018, con un valor nominal por acción de 10 euros. Durante el año 2019 se han llevado a cabo dos ampliaciones de capital: el 8 de abril se emitieron 4 millones de acciones con un valor nominal de 10 euros cada una ampliando el capital en 40 millones de euros; y el 15 de noviembre de emitieron 14.423.076 de nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, con un total de 150 millones de euros de capital.

Tras esta última operación el volumen medio de la acción se ha duplicado, indicando el interés creciente de los inversores en las acciones de Árima.

El valor de la Sociedad (ARM: MCE) cerró a 11,3 euros a 31 de diciembre de 2019, lo cual supone un incremento del +25,6% durante el periodo de doce meses y del +13% desde la OPV.

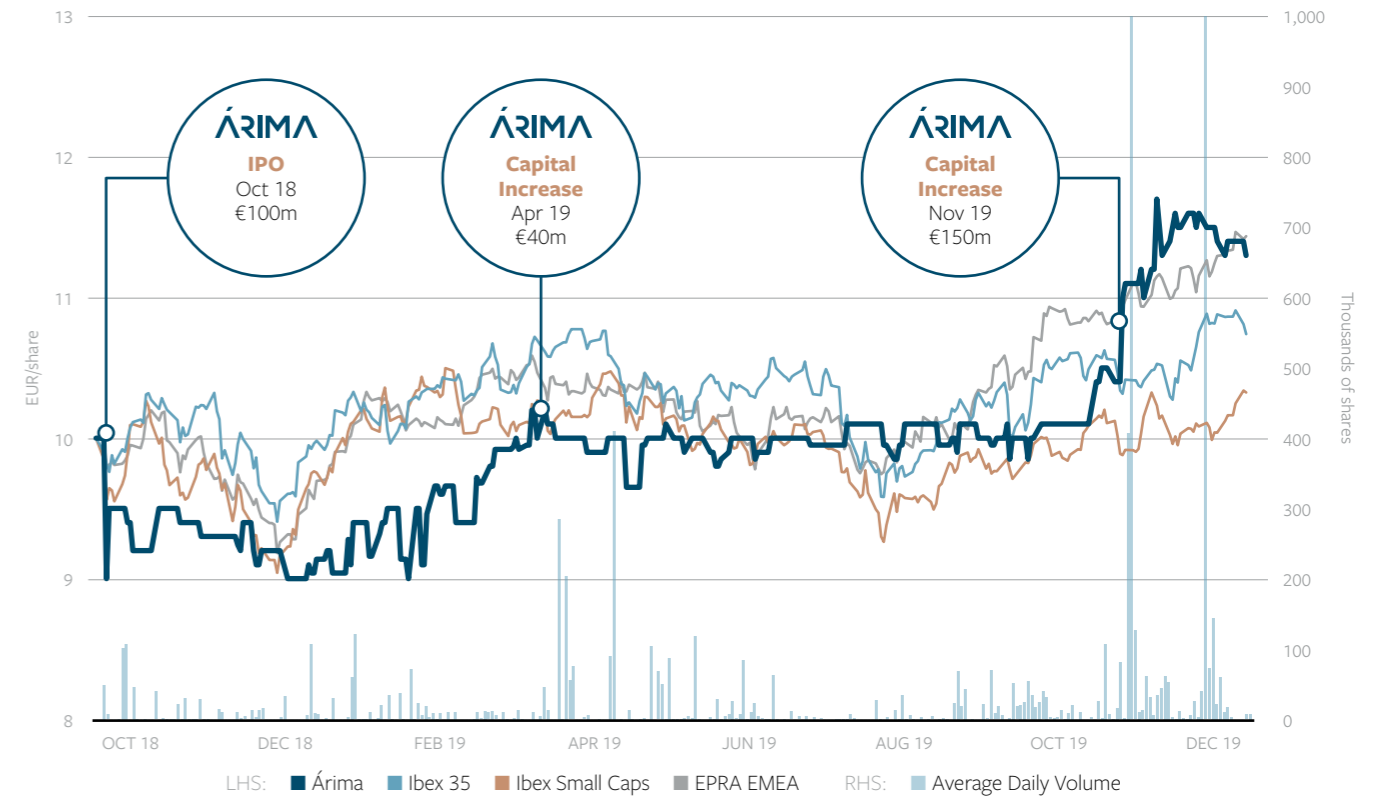
Con este incremento, la acción de Árima superó al IBEX 35 (11,8%) durante el periodo de doce meses del ejercicio 2019.

Árima entró a formar parte del IBEX Small Cap el 24 de junio de 2019, y también superó a dicho índice durante el año 2019 (11,9%).

“

La acción de Árima superó al IBEX 35 (11,8%) durante el periodo de doce meses del ejercicio 2019

SHARE PRICE PERFORMANCE



Árima Real Estate went public on 23 October 2018, with a nominal value per share of EUR 10. During 2019 two capital increases have been made: on 8 April 4 million shares were issued, with a nominal value per share of EUR 10 increasing capital in EUR 40 million; on 15 November the Company issued 14,423,076 new shares with EUR 10 of nominal value and 0,40 of capital premium, resulting in a capital of EUR 150 million.

After this last event, the average daily volume has doubled, showing the increasing interest of investors in Árima's shares.

The Company's share Price (ARM: MCE) closed on 31 December 2019 with a par value of EUR 11,3, an increase of +25,6 during the last 12 months and +13% since the IPO.

With this increase, Árima's shares have outperformed IBEX 35 (11,8%) over the twelve-month period of 2019.

Árima is a constituent of the IBEX Small Cap since 24 June 2019, and also exceed this index during 2019 (11,9%).

“

Árima's shares have outperformed IBEX 35 (11,8%) over the twelve-month period of 2019