



3 LA COMPAÑÍA OUR COMPANY

- 3.1.** Sobre Árima
About Árima
- 3.2.** Estrategia
Strategy
- 3.3.** Estructura Organizativa
Organizational Structure
- 3.4.** Estructura de Capital
Capital Structure
- 3.5.** Régimen SOCIMI
SOCIMI Regime

Árime es una SOCIMI comprometida con la creación de valor. Somos capaces de localizar las oportunidades que ofrece el territorio inmobiliario español, de dinamizarlas con un nuevo enfoque y hacerlas crecer a medio y largo plazo. La dilatada experiencia del equipo en el sector nos posiciona como un referente para nuestros clientes y accionistas. Nuestra meta es crear un patrimonio de máxima calidad que genere una buena rentabilidad y un alto retorno para los accionistas.



Experiencia en inversión
 Más de 30 años de experiencia invirtiendo en activos inmobiliarios



Enfocados en oficinas
 Cerca del 90% de la inversión en oficinas, resto en logístico y otros activos inmobiliarios



Enfocados en Madrid
 La mayoría de inversiones en Madrid, salvo oportunidades puntuales en otros mercados consolidados



Enfocados en creación de valor
 Nuestras inversiones se caracterizan por tener una alta calidad y un gran potencial de valor



Árime is a SOCIMI committed to creating value for our tenants and investors. We are capable of locating the opportunities offered by the Spanish real estate market, unlocking their potential to create medium and long term value. Our extensive experience in the sector positions us as a reference for our clients and shareholders. Our goal is to create a high quality portfolio capable of generating a high return for our shareholders.



Investment experience
 More than 30 years Real Estate investment experience



Focused on offices
 Nearly 90% of the investment dedicated to the office sector, the remaining investment in logistics and other Real Estate assets classes



Focused on Madrid
 Most investment activity focused on Madrid, except for specific opportunities in other consolidated markets



Focused on value creation
 Our investments are characterized by a commitment to quality and value creation



Árma es un proyecto sólido en valores: sobre los cimientos de la ética, la responsabilidad y la transparencia hemos colocado la piedra angular de nuestra experiencia y el compromiso de nuestro equipo.

Basamos nuestra gestión en una actuación responsable y eficiente, con una orientación al desarrollo socioeconómico de las personas y del territorio donde actúa. Su compromiso se orienta a crear valor a la sociedad y a los grupos con los que se interrelaciona.

Realizamos nuestra actividad y prestamos nuestros servicios sobre la base de unos valores corporativos de calidad, confianza y compromiso social, asumiendo las siguientes directrices:

ACTUACIÓN RESPONSABLE Y SOSTENIBLE

Implantación de una cultura de responsabilidad en la Sociedad de acuerdo a sus principios. Compromiso en el diseño y administración de nuestros edificios, obteniendo las certificaciones más exigentes.

EFICIENCIA ECONÓMICA

Consecución de los objetivos estratégicos mediante la búsqueda de una rentabilidad responsable, sostenible en el tiempo y enfocada a la creación de valor para los grupos de interés de nuestra compañía.

INNOVACIÓN

Como forma de contribuir al desarrollo sostenible de las comunidades donde se ubican nuestros edificios y de maximizar la calidad de los espacios que ocupan.

Árma es la única empresa de España dedicada al alquiler de inmuebles acreditada por la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, el organismo líder mundial en estándares profesionales y éticos en el sector inmobiliario y de la construcción.

Con el 80% de su equipo directivo acreditado por RICS, Árma demuestra su firme compromiso con la excelencia, la transparencia e integridad profesional hacia el mercado y nuestros colaboradores, incorporando el marco regulatorio RICS y el código de conducta corporativo en el modelo de gestión.

Asimismo, Árma pertenece a la *European Public Real Estate Association (EPRA)* desde su creación.



Árma is based on solid values: our lengthy experience and commitment as a team are supported by ethics, responsibility and transparency.

We base our management on responsibility and efficiency, with a focus on socio-economic development of people and the locations where we do business. This commitment is aimed at creating value for society and the groups with which it interacts.

Our activity and services are based on corporate values of quality, trust and social commitment, assuming the following guidelines:

RESPONSIBLE AND SUSTAINABLE ACTIVITY

Implementation of a culture of responsibility in society in accordance with its principles. Commitment in the design and management of our buildings, obtaining internationally recognised certifications

ECONOMIC EFFICIENCY

We aim to achieve our strategic objectives by seeking responsible, sustainable returns which create value for the Company's stakeholders.

INNOVATION

We are committed to innovation as a means to contribute to the sustainable development of the communities where our buildings are located and to maximize the quality of the spaces we occupy.

Árma is the only property company in Spain accredited by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), the world's leading body for professional and ethical standards in Real Estate and construction.

80% of Árma's management team are members of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), demonstrating its firm commitment to excellence, transparency and professional integrity towards the market and our collaborators, incorporating the international regulatory framework of the RICS and the corporate code of conduct into the management model.

Árma has also been a member of the European Public Real Estate Association (EPRA) since its creation.



Árma Real Estate fue fundada en 2018 con el objetivo de ofrecer un patrimonio único de futuro basado en una experiencia inmobiliaria de décadas. La estrategia de la compañía pivota sobre un profundo conocimiento del sector y sobre la cohesión de un equipo que ha trabajado unido previamente alcanzando grandes éxitos.

El negocio de Árma Real Estate se centra en la compra de activos para su explotación a través del arrendamiento. El objetivo que persigue es añadir valor al inmueble y maximizar su eficiencia operativa, medioambiental, tecnológica y su rentabilidad, con el fin de atraer mayores flujos de efectivo y una revalorización que se traduzca en un atractivo retorno para el accionista.

Su disciplina de inversión identifica activos inmobiliarios en las mejores zonas consolidadas —con buenas comunicaciones, transportes y servicios— que tienen potencial de convertirse en “first class” gracias a la gestión activa y global que se realiza durante todo el proceso.

Para la evaluación a fondo del potencial técnico y urbanístico de los activos cuenta con un equipo directivo con una sólida y dilatada experiencia —acumulando más de 125 años en el sector— que gestiona internamente y en exclusividad la Compañía, lo que otorga al accionista una mayor confianza y erradica los conflictos de interés.

Buscamos equilibrar la cartera de inversión, generando una alta rentabilidad bajo una estrategia conservadora, centrada en la gestión integral de nuestro equipo inmobiliario.

En Árma estamos comprometidos con la sociedad, con nuestro objetivo de convertir nuestros edificios en espacios sostenibles y que aporten valor

al entorno en que se encuentran. Creemos en la importancia de crear valor en toda la cadena que rodea a la Compañía con especial énfasis en nuestros inversores, inquilinos, proveedores y en las comunidades donde operamos.

Creemos en el impacto positivo que es capaz de generar un edificio atractivo, sostenible e innovador. Ayudamos a las empresas a retener el talento, con una arquitectura integrada y los mejores servicios y tecnología para que se sientan lo más a gusto posible, sin olvidarnos del respeto a nuestro planeta.

Durante su corta trayectoria, Árma Real Estate ha demostrado su capacidad para cristalizar su estrategia de creación de valor, así como su compromiso con la sostenibilidad y el buen hacer del equipo directivo.

“

En Árma estamos comprometidos con la sociedad, con nuestro objetivo de convertir nuestros edificios en espacios sostenibles y que aporten valor al entorno en que se encuentran

Árma Real Estate was founded in 2018 with the aim of creating a unique, state of the art portfolio based on decades of real estate experience. The company's strategy revolves around its extensive sector knowledge and the cohesion of a team that has previously worked together to great success.

Árma Real Estate acquires property assets for their subsequent leasing. Its main objective is to add value to each property and maximise its operational, environmental and technological efficiency in order to increase income and enhance portfolio value, thus providing an attractive return to our shareholders.

Its investment discipline helps identify assets in the most established submarkets —those enjoying good public and private transport connectivity, services and amenities— that have the potential to become “first class” with expert asset management.

For the detailed analysis of an asset's technical and real estate potential, Árma benefits from an in-house management group with a wealth of market experience (125 years sector experience). The team are full time employees of the company, thus providing shareholders with an exclusive approach void of conflicts of interest.

We aim to create a balanced, high return portfolio while adopting a conservative approach, based on the team's full implication at every stage of an asset's management.

In Árma we are committed to society, with our goal of transforming our assets into sustainable spaces and adding value to the environment in which they are located. We believe in the importance of making a

difference in our community with special emphasis on our investors, tenants, suppliers and the areas where we operate.

We believe in the positive impact that an attractive, sustainable and innovative building can generate. We help companies retain talent, with an integrated architecture and the best services and technology to make them feel as comfortable as possible.

In its short existence, Árma Real Estate has proven its value creation credentials, as well as its commitment to sustainability and the know-how of the management team.

“

In Árma we are committed to society, with our goal of transforming our assets into sustainable spaces and adding value to the environment in which they are located

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Árma Real Estate es una sociedad de inversión inmobiliaria que integra a un equipo gestor en su estructura organizativa.

Este equipo trabaja en exclusiva —y con plena dedicación— para la Compañía y sus accionistas, minimizando así los conflictos potenciales de interés. Lo configuran profesionales especializados con una extensa y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, y con un profundo conocimiento del mercado, lo que les permite identificar rápidamente oportunidades de negocio. Los directivos de Árma abordan operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo y llevan a cabo, de forma integral, todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de los inmuebles, a través de una estrategia de inversión muy disciplinada, hasta la gestión integral activa de los mismos y su potencial rotación.

La responsabilidades económico-financieras, inmobiliarias, de cumplimiento normativo y sostenibilidad las desarrolla el equipo directivo de la Compañía.

La compañía está supervisada por un Consejo de Administración.

Luis López de Herrera-Oria
Consejero Delegado y Socio Fundador

**Chony Martín
Vicente-Mazariegos**
Directora Financiera

**Fabio Alén
Viani**
Director
Inmobiliario

**Fernando
Arenas**
Director
Inmobiliario

**Guillermo
Fernández-Cuesta**
Director Inmobiliario y Adjunto
al Consejero Delegado

**Stuart W.
McDonald**
Director
Inmobiliario

**Carmen
Boyero-Klossner**
Directora de Estrategia
y Desarrollo Corporativo

Funciones internas

Adquisición de activos, control presupuestario, venta de activos, plan de negocios de la cartera, rehabilitaciones/desarrollos, contrataciones, relación con inquilinos

Funciones externalizadas

Servicios de correduría, asesoramiento legal, relaciones públicas y márketing, gestión de inmuebles, servicios técnicos y de arquitectura

ORGANIZATIONAL STRUCTURE

Árma is a real estate investment company with its own in-house management team.

This team works exclusively for the Company and its shareholders, minimizing potential conflicts of interest. It is comprised of specialist professionals with extensive and established track-records in the real estate sector, who have an in-depth knowledge of the market, allowing them to quickly identify business opportunities. This expert team of professionals is capable of tackling complex investment transactions in short periods of time and actively oversees the entire value-creation process: from the initial identification of the investment, through a highly disciplined investment strategy, right through to the active management and potential disposal of the property.

The financial, real estate, compliance and sustainability responsibilities are undertaken by the Company's management team.

The company is supervised by a Board of Directors.

Luis López de Herrera-Oria
Founding Partner & CEO

**Chony Martín
Vicente-Mazariegos**
CFO

**Fabio Alén
Viani**
Real Estate
Director

**Fernando
Arenas**
Real Estate
Director

**Guillermo
Fernández-Cuesta**
Real Estate Director
Deputy CEO

**Stuart W.
McDonald**
Real Estate
Director

**Carmen
Boyero-Klossner**
Chief Strategy and Corporate
Development Officer

In-house Activities

Acquisitions, Budget Control, Disposals, Property Business Plan, Refurbishment / Development, Sourcing, Tenant Relationships

Outsourced Activities

Brokerage Services, Legal Advice, PR and Marketing, Property Administration, Technical / Architecture



Un equipo formado por profesionales especializados con una extensa y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, y con un profundo conocimiento del mercado, lo que les permite identificar rápidamente oportunidades de negocio

Equipo gestor



D. LUÍS LÓPEZ DE HERRERA-ORIA
Consejero Delegado

Luis Alfonso López de Herrera-Oria es el CEO de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Fue Consejero Delegado de Axiare desde 2014 hasta 2018 y Director ejecutivo de Prima desde 1986 hasta 2002. Durante ese periodo, Prima fue admitida a cotización en la Bolsa de Madrid (1988) y, en 1990, se convirtió en la empresa inmobiliaria más grande de España. En 2002, fundó Rodex con un pequeño equipo de antiguos miembros de Prima. En 2007, el negocio principal de Rodex se transfirió a Alza Real Estate, SA, donde desempeñó su carrera como CEO y Consejero independiente. Luis Alfonso López de Herrera-Oria también ha sido asesor independiente de fondos como Falcon II Real Estate, fundado por Morgan Stanley y CBRE, y ex asesor de iAdvise Partners, EAFI, SL. Es licenciado en Ciencias Económicas y miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).



This team is comprised of specialist professionals with extensive and established track-records in the real estate sector, who have an in-depth knowledge of the market, allowing them to quickly identify business opportunities

Managing team

MR. LUIS LÓPEZ DE HERRERA-ORIA
Chief Executive Officer

Luis Alfonso López de Herrera Oria is the Chief Executive Officer of the Company since its inception. Mr. Luis Alfonso López de Herrera-Oria has more than 30 years of experience in the real estate sector. He was the Chief Executive Director of Axiare from 2014 to 2018. He was executive director of Prima from 1986 to 2002 and, during this time, Prima was admitted to trading on the Madrid Stock Exchange (1988) and, by 1990, became the largest real estate company in Spain. In 2002, he founded Rodex with a small team of former members of Prima. In 2007, the main business of Rodex was transferred to Alza Real Estate, S.A., where, he served as the Chief Executive Officer and non-executive Director until 2014. In mid-2018, López de Herrera-Oria created Árima Real Estate, counting on a large part of the team that made up Axiare Patrimonio. Mr. Luis Alfonso López de Herrera-Oria has been also an independent advisor to funds such as Falcon II Real Estate and CBRE, and former advisor to iAdvise Partners, EAFI S.L. He holds an Economics Sciences B.A degree and is fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors.



**DÑA. CHONY MARTÍN VICENTE-MAZARIEGOS, MRICS
CFO**

Chony Martín Vicente-Mazariegos es la CFO de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 20 años de experiencia en finanzas, dentro del sector inmobiliario.

Ha sido CFO de Axiare desde 2014 hasta 2018, además, de Directora de Relaciones con Inversores de Axiare desde 2014 hasta 2016. De 1998 a 2002, trabajó en Prima como parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria. Posteriormente, se unió a Redevco como Directora Financiera con responsabilidad en España, Portugal e Italia. Redevco Retail España es una filial española de Redevco, B.V., una empresa holandesa que gestiona una cartera europea de 7.500 millones de euros, especializada en locales comerciales.

Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Posee una formación continuada en programas de Dirección y Consejos de Administración en el IESE, ESADE e IMD (Suiza). Adicionalmente, imparte clases en el IE Business School y es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).



**D. GUILLERMO FERNÁNDEZ-CUESTA LABORDE, MRICS
Director Inmobiliario y Adjunto al Consejero Delegado**

Guillermo Fernández-Cuesta Laborde es uno de los Directores Inmobiliarios y es también Adjunto al Consejero Delegado de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Fue Director Inmobiliario y Adjunto al CEO de Axiare desde 2014 hasta 2018.

De 1999 a 2001, fue analista en Hiller Parker (actualmente, CBRE Real Estate, S.A.). De 2001 a 2004, trabajó como gerente en el equipo inmobiliario de Testa, antigua Prima Inmobiliaria, y, desde 2004, ha desempeñado su carrera como Director Inmobiliario de Rodex, cuyo negocio principal fue transferido a Alza Real Estate, S.A. en 2007. Una vez en Alza Real Estate, S.A., se convirtió en Director Inmobiliario y de Inversiones y Adjunto al Director General.

Es licenciado en Administración de Empresas (especializado en Finanzas) por la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y es también licenciado en Administración de Empresas (especializado en Comercio Internacional) por la Universidad South Bank de Londres.

Tiene también un Máster en Gestión Inmobiliaria por la Universidad South Bank de Londres y es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

**MS. CHONY MARTÍN VICENTE-MAZARIEGOS, MRICS
CFO**

Chony Martín Vicente-Mazariegos is the Chief Financial Officer of the Company since its inception. She has more than 20 years of experience in Finance, focusing on the Real Estate sector.

Ms. Martín Vicente-Mazariegos was CFO of Axiare from 2014 to 2018. Furthermore, she was Director of Investor Relations of Axiare from 2014 to 2016. From 1998 to 2002, she worked at Prima as part of Mr. Luis López-Herrera Oria's team. Later, she joined Redvco Retail España, S.L.U. as Financial Director with responsibility for Spain, Portugal and Italy. Redevco Retail España, S.L.U. is a Spanish subsidiary of Redevco, B.V., a Dutch company that manages a €7.5 billion European portfolio, specializing in retail property.

She holds a degree in Business Administration and Economic Sciences from Universidad Complutense of Madrid and has also attended various management programs at IESE, ESADE, and IMD, with a special focus in Management and Board of Directors. Ms. Chony Martín Vicente-Mazariegos is a professor in the Instituto de Empresa (IE) and a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

**MR. GUILLERMO FERNÁNDEZ-CUESTA LABORDE, MRICS
Real Estate Director and Deputy CEO**

Mr. Fernández-Cuesta Laborde is one of the REDs and Deputy to the CEO at the company since its inception.

He has more than 20 years of experience in the real estate industry. Mr. Fernández-Cuesta Laborde was Real Estate Director and Deputy to the CEO at Axiare from 2014 to 2018. From 1999 to 2001, he was an analyst at Hiller Parker (currently, CBRE Real Estate, S.A.). From 2001 to 2004, Mr. Fernández-Cuesta Laborde was real estate manager at Prima and, since 2004, he has served as real estate director of Rodex, which transferred its main business to Alza Real Estate, S.A. in 2007.

Once at Alza Real Estate, S.A., he became the Real Estate and Investment Director and Deputy to the CEO.

Mr. Fernández-Cuesta Laborde holds a Business Administration B.A. (major in Finance) from the Universidad Alcalá de Henares of Madrid and Business Administration B.A. (major in International Trade) from the South Bank University of London.

He also holds a Real Estate MSc from the South Bank University of London and is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).



D. FERNANDO ARENAS LIÑÁN
Director Inmobiliario

Fernando Arenas Liñán es uno de los Directores Inmobiliarios de la Compañía desde su creación. Tiene 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Ha sido Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018. De 1990 a 1995, fue el Director del Departamento de Agencia Nacional de Richard Ellis, S.A. (actualmente, CBRE). De 1995 a 1998, trabajó en el área inmobiliaria del Grupo Banco Santander. De 1998 a 2002, desempeñó el puesto de Director de Negocio de Prima Inmobiliaria y, de 2002 a 2004, el de Director de Adquisiciones de Tishman Speyer Properties España, S.L.

De 2004 a 2012, Fernando Arenas se unió a Hines Interests España, ejerciendo el cargo de CEO a partir de 2009. En 2013, estuvo involucrado en la valoración de SAREB, asociado a CBRE y, desde el otoño de 2013, se unió a Talus Real Estate como Director de Inversiones. Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid, tiene un MBA por la Madrid Business School y la Universidad de Houston.



D. STUART WILLIAM MCDONALD, MRICS
Director Inmobiliario

Stuart W. McDonald es uno de los Directores Inmobiliarios de la empresa desde su creación. Tiene más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Ha sido Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018.

Entre 1993 y 1998, D. McDonald se desempeñó como ejecutivo de valoración para la Agencia de la Oficina de Valoración del Reino Unido en Londres.

De 1998 a 2002, fue director asociado de Knight Frank en Madrid y, de 2002 a 2005, fue Director Inmobiliario de Testa. Desde 2005, se desempeñó como Director de Inversiones y Adquisiciones en Hines España.

Es licenciado en Filología por la Universidad de Exeter (Reino Unido) y un título de posgrado de Valoración y Gestión de Propiedades de la Universidad Sheffield Hallam (Reino Unido).

El Sr. McDonald es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors desde 1996 y actualmente es miembro del Consejo de RICS en España.

MR. FERNANDO ARENAS LIÑÁN
Real Estate Director

Fernando Arenas Liñán is one of the REDs of the Company since its inception. He has more than 25 years of experience in the real estate industry.

He was Real Estate Director at Axiare from 2014 to 2018. From 1999 to 1995, Mr. Arenas Liñán was the Director of the National Agency Department of Richard Ellis, S.A. (currently, CBRE Real Estate, SA). From 1995 to 1998, Mr. Arenas worked at the Distressed Real Estate Branch of Banco Santander Group. From 1998 to 2002, Mr. Arenas Liñán served as Property Director of Prima and, from 2002 to 2004, as Acquisition Director of Tishman Speyer Properties España, S.L.

From 2004 to 2012, Mr. Arenas Liñán joined Hines Interests España Investments, S.L. where he served as CEO starting in 2009. In 2013 Mr. Arenas Liñán was involved in the SAREB valuation on the part of CBRE and, since the fall of 2013, he has served as investment director of Talus Real Estate. Mr. Arenas Liñán holds a law degree from the Universidad Autónoma of Madrid and a MBA from Madrid Business School and the University of Houston.

MR. STUART WILLIAM MCDONALD, MRICS
Real Estate Director

Mr. McDonald is one of the REDs at the Company since its inception. He has more than 25 years of experience in the real estate industry.

Mr. McDonald was Real Estate Director at Axiare from 2014 to 2018.

Between 1993 and 1998, Mr. McDonald served as valuation executive for the UK's Valuation Office Agency in London.

From 1998 to 2002, Mr. McDonald was an associate director of Knight Frank in Madrid and, from 2002 to 2005, he was real estate director in Testa. From 2005, Mr. McDonald served as an investment and acquisition director at Hines España.

He holds a Modern Languages B.A. from the University of Exeter (UK) and Property Valuation and Management postgraduate diploma from Sheffield Hallam University (UK).

Mr. McDonald has been a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors since 1996 and currently sits on the RICS Board in Spain.



D. FABIO ALÉN VIANI, MRICS
Director Inmobiliario

Fabio Alén Viani es uno de los directores inmobiliarios de la compañía desde su creación. Tiene más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Fue Director Inmobiliario de Axiare de 2015 a 2018.

El Sr. Alén Viani trabajó como gestor de fondos para Inversafei SA SGIIC de 2001 a 2006 y para Lloyds Investment España SGIIC, SA de 2006 a 2007.

Fabio se unió a Hines en 2007, donde ejerció como analista y como asociado en gestión de adquisiciones y activos para sus filiales en España, hasta 2014. De 2014 a 2015, fue Director Inmobiliario de Rodex.

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 y miembro de la Federación Europea de Sociedades Financieras (EFFAS). Es miembro también de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).



DÑA. CARMEN BOYERO-KLOSSNER, CFA, MRICS
Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo

Carmen Boyero-Klossner es la Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo, y miembro del comité de dirección de la Compañía desde su inicio. Aporta más de 18 años de experiencia internacional, especialmente en las áreas de planificación estratégica, comunicación con inversores y vinculación de la estrategia corporativa con el desempeño de los mercados de capital.

Ha sido Directora de Relación con Inversores de Axiare de 2015 a 2018. Previamente, fue Analista Sénior de uno de los equipos de análisis de renta variable mejor valorados, en Lehman Brothers y Nomura, en Londres, cubriendo el sector de tecnología, y Directora de Estrategia en Swisscom, el mayor operador de telecomunicaciones de Suiza.

Es licenciada en Ingeniería de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y posee un MBA por la London Business School. Ha realizado una formación continuada en programas de Dirección y Consejos de Administración, incluido el programa de Leadership and Corporate Boards de UCLA Anderson School of Management.

Es analista financiera colegiada (CFA) y miembro del Instituto CFA desde 2013, así como miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) desde 2019.

MR. FABIO ALÉN VIANI, MRICS
Real Estate Director

Mr. Alén Viani is one of the REDs of the Company since its inception. He has more than 12 years of experience in the real estate industry.

He was Real Estate Director at Axiare from 2015 to 2018.

Mr. Alén Viani served as fund manager for Inversafei SA SGIIC from 2001 to 2006 and for Lloyds Investment España SGIIC, SA from 2006 to 2007.

He joined Hines in 2007 where he served as analyst, and as investment and asset management associate, for its subsidiaries in Spain, until 2014. From 2014 to 2015, Mr. Alén Viani served as real estate director of Rodex.

Mr. Alén Viani holds a Business Administration B.A. (major in Finance) from the Universidad Complutense of Madrid and he has also attended a program on Risk and Investment Analysis on Project Finance at Instituto de Estudios Bursátiles (IEB).

He is a Certified European Financial Analyst and member of the European Federation of Financial Societies (EFFAS). Mr. Alén Viani is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

MS. CARMEN BOYERO-KLOSSNER, CFA, MRICS
Chief Strategy and Corporate Development Officer

Ms. Boyero-Klossner is the Chief Strategy and Corporate Development Officer, and member of the Company's executive management board since inception. She brings over 18 years of international business experience with expertise in strategic planning, investor communications and linking corporate strategy to capital markets performance.

Ms. Boyero-Klossner was the Investor Relations Officer at Axiare from 2015 to 2018. Prior to joining Axiare, she was Senior Equity Research Analyst in a top-ranked, London-based equity research team at Lehman Brothers and Nomura, covering the European technology sector. Prior to that, she worked as Strategy Manager at Swisscom, the largest telecom operator in Switzerland.

Ms. Boyero-Klossner holds a MSc. in Telecommunications Engineering from Polytechnic University of Madrid and an MBA from London Business School. She has participated in a number of executive and governance programs, including Leadership and Corporate Boards from UCLA Anderson School of Management.

She is a Chartered Financial Analyst (CFA) and member of the CFA Institute since 2013, and member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) since 2019.

ESTRUCTURA DE CAPITAL

Árma Real Estate gestiona su capital con un objetivo claro: aprovechar al máximo las oportunidades de inversión que se presentan en el mercado inmobiliario. Para ello, establece un equilibrio que le permita mantener una adecuada combinación de financiación por deuda y capital que reduzca al mínimo el coste del capital, al tiempo que le permita la máxima flexibilidad. Para ello, la Compañía supervisa los mercados continuamente.

La estructura de capital actual de Árma se compone de deuda y fondos propios. Los fondos propios comprenden el capital social emitido, las primas de emisión, las reservas y las ganancias acumuladas. La deuda abarca los acuerdos de deuda a largo plazo y los instrumentos de créditos puente. El riesgo de tipo de interés está cubierto mediante swaps de tipo de interés.

Fondos propios

A 31 de diciembre de 2019, el capital social de Árma sumaba 284.293.760 euros divididos en 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 EUR, todas de la misma clase y serie.

La empresa comenzó a cotizar en bolsa el 23 de octubre de 2018 con una emisión de 10 millones de acciones con un valor nominal de 10 EUR que sumaban aproximadamente 100 millones de euros. Unos meses después, en abril de 2019, Árma Real Estate llevó a cabo una ampliación

“

Árma Real Estate gestiona su capital con un objetivo claro: aprovechar al máximo las oportunidades de inversión que se presentan en el mercado inmobiliario

de capital totalmente suscrita y desembolsada por un importe nominal de 40 millones de euros mediante la emisión de 4 millones de acciones ordinarias con renuncia al derecho de suscripción preferente adicional con un valor nominal de 10 euros.

Posteriormente, el 15 de noviembre de 2019, efectúa la segunda ampliación de capital del año, mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y prima de emisión de 150.000.000 de euros.

La Sociedad dominante, Árma Real Estate SOCIMI, S.A, es matriz de un Grupo de sociedades en el que se encuentra la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2019:

Nombre	Actividad	Participación %
Árma Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100

Las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa Española. Árma forma parte del índice IBEX Small Cap desde junio de 2019.

A 31 de diciembre de 2019, los principales accionistas de Árma Real Estate eran:

Entidad	% derechos de voto inherente a las acciones
Bank of Montreal	8,40%
Ivanhoé Cambridge, INC.	20,29%
Morgan Stanley	5,50%
Rodex Asset Management, SL	3,84%

	% derechos de voto vinculados a instrumentos financieros
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	9,98%
Ross Turner	9,98%

CAPITAL STRUCTURE

Árma Real Estate manages its capital with a clear goal: to make the most of investment opportunities provided by the real estate market. In order to facilitate this, we aim to maintain the right balance of debt and equity financing to reduce the cost of capital while maximising flexibility. To achieve this, the Company continuously monitors the market.

The current capital structure of Árma consists of debt and equity. Equity comprises issued share capital, capital premiums, reserves and retained earnings. Debt covers long-term loan agreements and bridge loan facilities. The interest rate risk is hedged through interest rate and forward swaps.

Equity

At 31 December 2019, Árma's share capital amounted to EUR 284,293,760 divided into 28,429,376 shares each with a nominal value of EUR 10, all of the same class and series.

The company went public on 23 October 2018 issuing 10 million shares at a nominal value of EUR 10 raising ca. EUR 100 million. A few months later, in April 2019, Árma Real Estate carried out a fully subscribed capital increase of a nominal amount of EUR 40 million by issuing 4 million ordinary shares with a waiver of the additional preferential subscription rights with a nominal value of EUR 10.

“

Árma Real Estate manages its capital with a clear goal: to make the most of investment opportunities provided by the real estate market

Subsequently, on 15 November 2019, the Company made the second capital increase of the year, by issuing 14,423,076 new shares of EUR 10 nominal value and 0.40 euros of capital premium, resulting in a capital increase of EUR 150,000,000.

At 31 December 2019, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. was the parent of the following subsidiary corporations:

Name	Activity	% Interest
Árma Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Industrial Property rights and Real estate operations	100

The Company's shares are listed on the Spanish Stock Exchanges. Árma became part of the IBEX Small Cap Index in June 2019.

At 31 December 2019 Árma's main shareholders were:

Denomination	% of voting rights attached to shares
Bank of Montreal	8.40%
Ivanhoé Cambridge, INC.	20.29%
Morgan Stanley	5.50%
Rodex Asset Management, SL	3.84%

Denomination	% of voting rights through financial instruments
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	9.98%
Ross Turner	9.98%

El accionariado de Árima se caracteriza por tener un porcentaje significativo de inversores a largo plazo, así como de especialistas en sector inmobiliario. La procedencia del capital es en su mayor parte internacional, y se encuentra muy diversificada en Europa.

Deuda

En 2019, Árima suscribió 3 acuerdos de préstamos a largo plazo por una suma total de 83 millones de euros. Estos acuerdos han financiado un total de 5 propiedades.

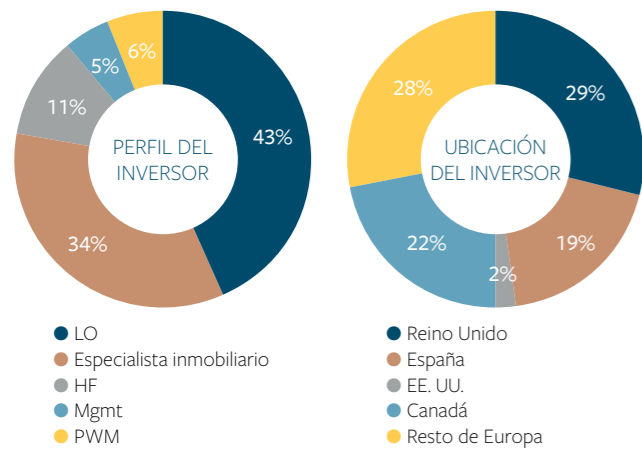
Todos los instrumentos firmados fueron préstamos bilaterales con condiciones atractivas y flexibles.

Asimismo la compañía firmó una póliza de crédito puente en enero con CaixaBank por importe de 30 millones de euros, que se canceló posteriormente en abril.

El tipo de interés total de la deuda a 31 de diciembre es del 1,5% (*all-in cost*). Adicionalmente, la penalización acordada con las entidades financieras en caso de cancelación anticipada de los préstamos es del 0%. También cabe destacar que se han negociado en estos acuerdos unos periodos muy largos de carencia y un pago elevado de la deuda en el momento de finalización de los contratos de deuda. El vencimiento medio ponderado es de 7 años.

La ratio de préstamos/valor (LTV) sobre el total de la cartera es del 33%, siendo esa ratio del 47% si consideramos únicamente los activos financiados.

ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO¹



⁽¹⁾ Estimado (no confirmado) a cierre de la ampliación de capital, LO: Fondos Long-only; HF: Hedge Funds; Mgmt: Management team; PWM: Private Wealth Management

“ El accionariado de Árima se caracteriza por tener un porcentaje significativo de inversores a largo plazo, así como de especialistas en sector inmobiliario ”

Árima's shareholding is characterized by its high percentage of long-term investors, as well as Real Estate specialists. Its capital is mainly international, quite diversified in Europe.

Debt

In 2019, Árima signed 3 long-term loan agreements for a total amount of EUR 83 million. These agreements have financed a total of 5 properties.

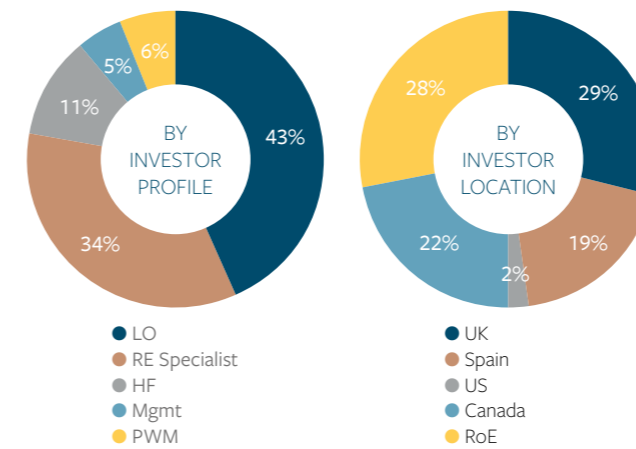
The facilities are bilateral loans with very flexible and attractive conditions.

The company also agreed a bridge loan in January with CaixaBank for EUR 30 million, which was subsequently cancelled in April.

The total interest rate on the debt at 31 December is 1.5% (*all-in cost*). In addition, the penalty agreed with financial institutions in case of early cancellation is 0%. It should also be noted that, in general, long grace periods and high debt repayments at the time of the termination of debt contracts have been negotiated in these agreements. The weighted average maturity is 7 years.

The loan-to-value ratio (LTV) over the whole portfolio is 38%, while the LTV ratio is 53% on the financed assets.

SHAREHOLDING STRUCTURE¹



⁽¹⁾ Estimated (not confirmed) as of the capital raise closing, LO = Long Only; HF = Hedge Fund; Mgmt = Management team; PWM = Private Wealth Management

“ Árima's shareholding is characterized by its high percentage of long-term investors, as well as Real Estate specialists ”

RÉGIMEN SOCIMI

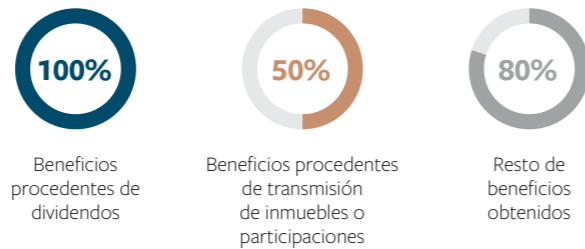
La búsqueda de mejoras constantes en el bienestar de los ciudadanos requiere el impulso de nuevos modelos de inversión que proporcionen una respuesta adecuada a las necesidades constantes del mercado. En este sentido, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establecen el marco jurídico necesario para las denominadas SOCIMI, que configuran un nuevo instrumento de inversión destinado al mercado inmobiliario y, más en concreto, al mercado del alquiler.

El objeto social principal de las SOCIMI es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o bien en entidades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de beneficios.

Esta ley, que favorece la reactivación y profesionalización del mercado inmobiliario a través de unas ventajas fiscales, permite a las SOCIMI la opción de aplicación de un régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades con un tipo de gravamen del 0% y un gravamen especial del 19% sobre los dividendos distribuidos para aquellos socios con participación igual o superior al 5% cuando dichos dividendos en sede del socio estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

Para poder optar a dicho régimen fiscal especial, las SOCIMI deben cumplir determinados requisitos:

- Deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado.
- Deben tener invertido al menos el 80% del valor del activo en inmuebles destinados al arrendamiento, terrenos para la promoción de inmuebles que se vayan a destinar al arrendamiento, y participaciones en otras SOCIMI o entidades que califiquen como tal.
- Las inversiones tienen que mantenerse en la cartera de activos al menos 3 años.
- El 80% de las rentas del período de cada ejercicio deben provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos procedentes de entidades afectas al cumplimiento del objeto social.
- Existe la obligación de distribución de resultados a los accionistas una vez cumplidas las obligaciones mercantiles. Dicho reparto de dividendos debe provenir de los siguientes resultados:



SOCIMI REGIME

The search for continual improvements in the wellbeing of citizens requires the implementation of new investment models, which adequately meet the continuing needs of the market. In this connection, Act 11 of 26 October 2009, which contains the regulations governing Real Estate Investment Companies, together with the changes introduced by Act 16 of 27 December 2012, establish the legal framework required to regulate so-called SOCIMIs, which represent a new investment instrument in the real estate sector and, more specifically, the rental market.

The main corporate purpose of SOCIMIs is the acquisition and development of urban properties to let; and holding shares in other SOCIMIs or in other companies that meet the same requirements in terms of investment and the distribution of profits. This law, which was created by the government in order to encourage a recovery in the real estate sector, allows SOCIMIs the option of applying special fiscal rules in respect of Company Tax, with a base rate of 0 and a special rate of 19% on dividends distributed to shareholders with a holding of 5% or more, when such dividends are tax exempt or are taxed at a rate of less than 10% in the place in which the shareholder is tax resident.

To have the option of applying this special regime, SOCIMIs should fulfil certain requirements:

- SOCIMIs must be listed for trading on a regulated market
- At least 80% of the SOCIMI must be invested in properties to let, land for the development of properties that will be to let and shares in other SOCIMIs or institutions that classify as such.
- The minimum investment holding period for the properties is 3 years.
- 80% of rents from each year must come from the letting of properties or dividends from other registered SOCIMIs.
- SOCIMIs must distribute their profits once their commercial obligations have been met. This dividend distribution should proceed from the following:

