



# Cartera de Activos

## Our Portfolio

Introducción  
Introduction

Cartera de activos  
Our asset portfolio

Indicadores clave de sostenibilidad  
Key Sustainability Indicators

Valoración  
Portfolio valuation



## Introducción

Árma es una SOCIMI comprometida con la creación de valor para nuestros principales grupos de interés – inquilinos e inversores– y para la sociedad y el entorno en el que trabajamos. Nuestra capacidad para identificar las oportunidades que el mercado inmobiliario español ofrece nos permite hacerlas crecer en el medio y en el largo plazo. El enfoque innovador de nuestro Equipo Directivo, que cuenta con muchos años de experiencia dentro del sector inmobiliario, nos posiciona como referencia para nuestros clientes y accionistas.

A finales de 2020, Árma cuenta con una cartera de nueve activos inmobiliarios localizados en Madrid, de los cuales ocho son oficinas y uno logístico. El objetivo de la Compañía es que esta cartera de activos continúe incrementando su valor y su tamaño en los próximos años.

Nuestra estrategia se centra en invertir principalmente en edificios de oficinas *prime* en las zonas más consolidadas y prometedoras de Madrid y Barcelona que han experimentado la mayor actividad en cuanto a rentas e inversión durante los últimos ciclos.

Invertimos de manera estratégica en activos con un precio inferior a su valor de mercado, e incluso en determinadas ocasiones, a su coste de reposición, lo que denota la capacidad de crear oportunidades excelentes de inversión teniendo en cuenta la curva histórica de precios.

La gestión y actuación de Árma está basada en nuestra capacidad para llevar a cabo un desarrollo responsable y eficiente con el objetivo de lograr un crecimiento sostenible en las zonas donde operamos y para las personas con las que trabajamos. Nuestra gestión activa de la cartera pretende mejorar la calidad, eficiencia, flujos económicos y sostenibilidad de los activos, haciendo hincapié en la mejora de la experiencia de nuestros inquilinos para así mantener unos flujos de caja constantes.

Árma desarrolla su actividad y presta sus servicios siempre de acuerdo con sus sólidos valores de calidad, confianza y compromiso social.

## Introduction

Árma is a SOCIMI committed to creating value for our main stakeholders –tenants and investors– and for society and the locations we operate in. We are able to identify and close on opportunities in the Spanish real estate market and make our properties grow in value in the medium and long term. The innovative approach of our Management Team, all of whom have extensive experience in the real estate sector, makes us a market leader for both our clients and shareholders.

At YE 2020, Árma has a portfolio of nine properties located in Madrid, of which eight are offices and one is a logistics warehouse. The Company's objective is to increase the value and size of that portfolio in the coming years.

Our strategy is primarily focused on investing in prime office buildings in the most consolidated and promising areas of Madrid and Barcelona, with the highest rental and investment activity in recent property cycles.

We strategically invest in assets priced below their market value, and even on certain occasions, below their replacement cost, demonstrating our ability to create excellent investment opportunities compared to past price curves.

Árma's management and performance is based on our ability to responsibly and efficiently develop properties with the aim of achieving sustainable growth in the areas we operate in and for the people we work with. Our active portfolio management aims to improve the quality, efficiency, income and sustainability of the properties, with an emphasis on improving tenant experience to maintain stable cash flows.

Árma always works and provides its services in line with its core values of quality, trust and social commitment.



## Cartera de activos

### Nuestra cartera

Durante el año 2020 y a pesar de los efectos de la pandemia, Árima adquirió dos edificios de oficinas de alta calidad en Madrid (18,500 m<sup>2</sup>) que suponen una inversión total comprometida de 65 millones de euros<sup>1</sup>. Considerando estas operaciones, Árima conforma —a 31 de diciembre de 2020— una cartera de 9 activos defensiva y con gran potencial de crecimiento de 94.000 m<sup>2</sup> y un valor de 276 millones de euros.

MEUR, salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m <sup>2</sup> )	Parking (plazas) <sup>3</sup>	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>4</sup>	GAV <sup>5</sup> (MEUR)	Tasa de ocupación	Renta Bruta Anualizada (miles EUR) <sup>6</sup>	Renta Neta Anualizada (miles EUR)	Rentabil. <sup>7</sup>	EPRA NIY <sup>8</sup>
<b>ACTIVOS OPERATIVOS<sup>2</sup></b>												
<b>Oficinas</b>	<b>3</b>	<b>21.807</b>	<b>332</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>4.048</b>	<b>104</b>	<b>70%</b>	<b>3.255</b>	<b>3.036</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,9%</b>
Madrid	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	3.036	3,4%	2,9%
CBD	1	4.12	20	24	24	5.558	32	14%	0.145	-0.009	0,6%	0,0%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	32	100%	1.456	1.49	4,5%	4,6%
Gran Madrid	1	10.928	202	39	40	3.314	41	72%	1.654	1.555	4,2%	3,7%
<b>Logística</b>	<b>1</b>	<b>25.694</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>	<b>1.815</b>	<b>1.66</b>	<b>11,1%</b>	<b>7,0%</b>
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.66	11,1%	7,0%
<b>Total activos operativos</b>	<b>4</b>	<b>47.501</b>	<b>332</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>2.204</b>	<b>127</b>	<b>86%</b>	<b>5.07</b>	<b>4.697</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,6%</b>
<b>REFORMAS</b>												
<b>Oficinas</b>	<b>5</b>	<b>46.623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2.05</b>	<b>148</b>					
Madrid	5	46.623	711	107	110	2.05	148					
CBD	1	4.236	42	19	19	4.07	26					
Madrid Centro (M30)	1	6.535	-	11	12	-	17					
Gran Madrid	3	35.852	669	77	79	1.868	106					
<b>Logística</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>					
<b>Total reformas</b>	<b>5</b>	<b>46.623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2.05</b>	<b>148</b>					
<b>Total Portfolio</b>	<b>9</b>	<b>94.124</b>	<b>1.043</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>2.128</b>	<b>276</b>					

(1) Incluyendo el CAPEX esperado; (2) Según las recomendaciones de EPRA, los activos operativos comprenden las propiedades alquiladas o aquellas en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Entre los inmuebles que se están rehabilitando se encuentran Botanic, Cadenza, Habana, Manoteras, P54; (3) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneas; otros tipos de plazas, como las exteriores o las de motocicletas, no se incluyen en esta cifra; (4) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (5) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020. Las valoraciones externas independientes se realizan dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (6) Según las recomendaciones de EPRA; (7) GRI anualizado dividido por el GAV; (8) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos por alquileres anualizados (pasantes a fecha de balance), menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad.

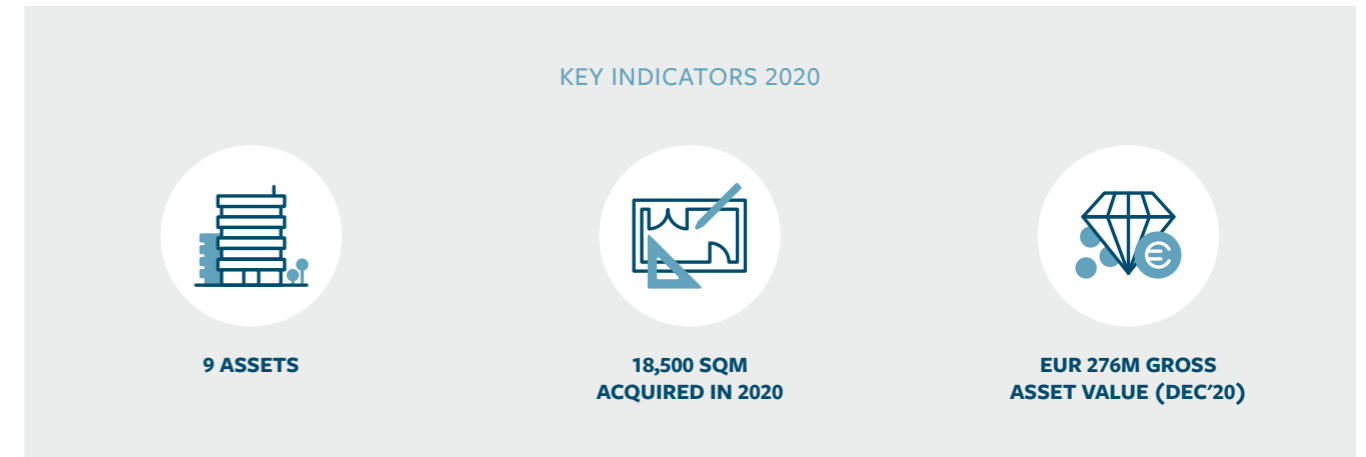
## Our asset portfolio

### Our asset portfolio

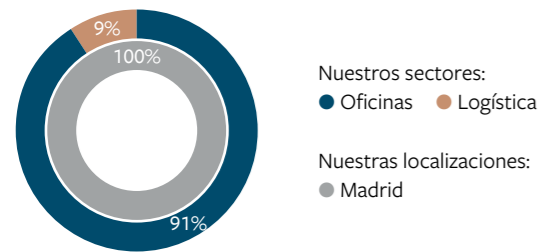
During 2020 and despite the effects of the pandemic, Árima acquired two high quality office buildings in Madrid (18,500 sqm) representing a total committed investment of EUR 65M<sup>1</sup>. Considering these transactions, as at December 31, 2020, Árima's property portfolio comprises 9 defensive assets with strong growth potential, a total lettable area of 94,000 sqm and a value of EUR 276 M.

EUR M. unless specified	Assets (#)	GLA (sqm)	Parking (slots) <sup>3</sup>	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (EUR/sqm) <sup>4</sup>	GAV <sup>5</sup> (EURm)	Occupancy rate	Annualised GRI "Topped-up" (EUR 000) <sup>6</sup>	Annualised NRI (EUR 000)	Gross yield "Topped-up" <sup>7</sup>	EPRA NIY "Topped-up" <sup>8</sup>
<b>INVESTMENT PROPERTIES<sup>2</sup></b>												
<b>Offices</b>	<b>3</b>	<b>21,807</b>	<b>332</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>4,048</b>	<b>104</b>	<b>70%</b>	<b>3,255</b>	<b>3,036</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.9%</b>
Madrid	3	21,807	332	95	98	4,048	104	70%	3,255	3,036	3.4%	2.9%
CBD	1	4,12	20	24	24	5,558	32	14%	0,145	-0,009	0.6%	0.0%
Inner Madrid (M30)	1	6,759	110	32	33	4,315	32	100%	1,456	1,49	4.5%	4.6%
Greater Madrid	1	10,928	202	39	40	3,314	41	72%	1,654	1,555	4.2%	3.7%
<b>Logistics</b>	<b>1</b>	<b>25,694</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>	<b>1,815</b>	<b>1,66</b>	<b>11.1%</b>	<b>7.0%</b>
Madrid	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,815	1,66	11.1%	7.0%
<b>Total investment properties</b>	<b>4</b>	<b>47,501</b>	<b>332</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>2,204</b>	<b>127</b>	<b>86%</b>	<b>5,07</b>	<b>4,697</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.6%</b>
<b>REDEVELOPMENTS</b>												
<b>Offices</b>	<b>5</b>	<b>46,623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2,05</b>	<b>148</b>					
Madrid	5	46,623	711	107	110	2,05	148					
CBD	1	4,236	42	19	19	4,07	26					
Inner Madrid (M30)	1	6,535	-	11	12	-	17					
Greater Madrid	3	35,852	669	77	79	1,868	106					
<b>Logistics</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>					
<b>Total redevelopments</b>	<b>5</b>	<b>46,623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2,05</b>	<b>148</b>					
<b>Total Portfolio</b>	<b>9</b>	<b>94,124</b>	<b>1,043</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>2,128</b>	<b>276</b>					

(1) Including expected capex; (2) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented properties or those being marketed, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Habana, Botanic, Cadenza, Manoteras, P54; (3) Includes underground parking slots only; other types such as overground slots or motorcycle slots are not included in this figure; (4) Adjusted for parking; (5) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2020. External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December; (6) Topped-up passing rental income; (7) Topped-up annualized GRI divided by GAV; (8) As per EPRA recommendations, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property



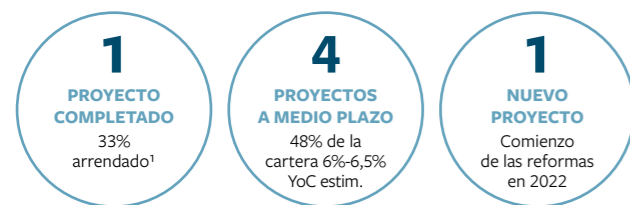
▼ Valor de los activos por sector y localización



Oficinas

Nuestra cartera de oficinas representa el 91% del valor total del porfolio y se compone de activos que son de Clase A o en proceso de serlo. Nuestros activos están ubicados en Madrid estando un 23% situados en el denominado centro de negocio (CBD) y el resto en zonas muy consolidadas de la capital. Nuestros edificios cuentan con una superficie bruta alquilable (SBA) de 68.430 m<sup>2</sup>. La ocupación de los activos operativos a diciembre de 2020 es del 70%. El segmento de oficinas ha visto incrementada su valoración en un 24% sobre su precio de adquisición y, en términos comparables (Lfl) se ha revalorizado un 5% con respecto a 2019.

▼ Sin retraso en los plazos

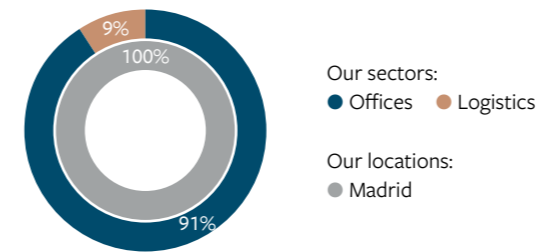


Logística

Nuestra cartera logística representa un 9% del valor total de nuestros activos y está compuesta por un activo logístico en uno de los principales corredores de distribución de Madrid con una superficie bruta alquilable (SBA) de 25.694 m<sup>2</sup> y un 100% de ocupación. Este activo se ha revalorizado un 41% sobre su precio de adquisición.

(1) % del espacio reformado

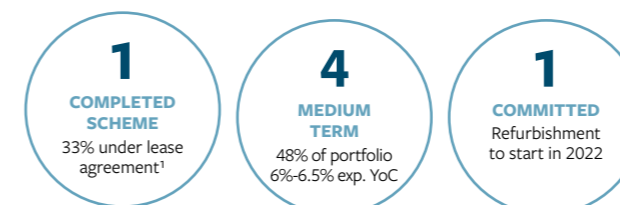
▼ GAV by sector and location



Offices

Our office portfolio represents 91% of the total value of the portfolio and is comprised of Class A buildings or properties with the potential to be Class A. Our properties are located in Madrid: 23% in the Central Business District (CBD) and the remainder in other well established business areas of the capital. Our office buildings have a gross lettable area (GLA) of 68,430 sqm and as at December 2020 the occupancy rate of the operating assets stood at 70%. The office segment has increased in value by 24% compared to its acquisition price and on a like-for-like (Lfl) basis this segment increased 5% in value over the twelve-month period.

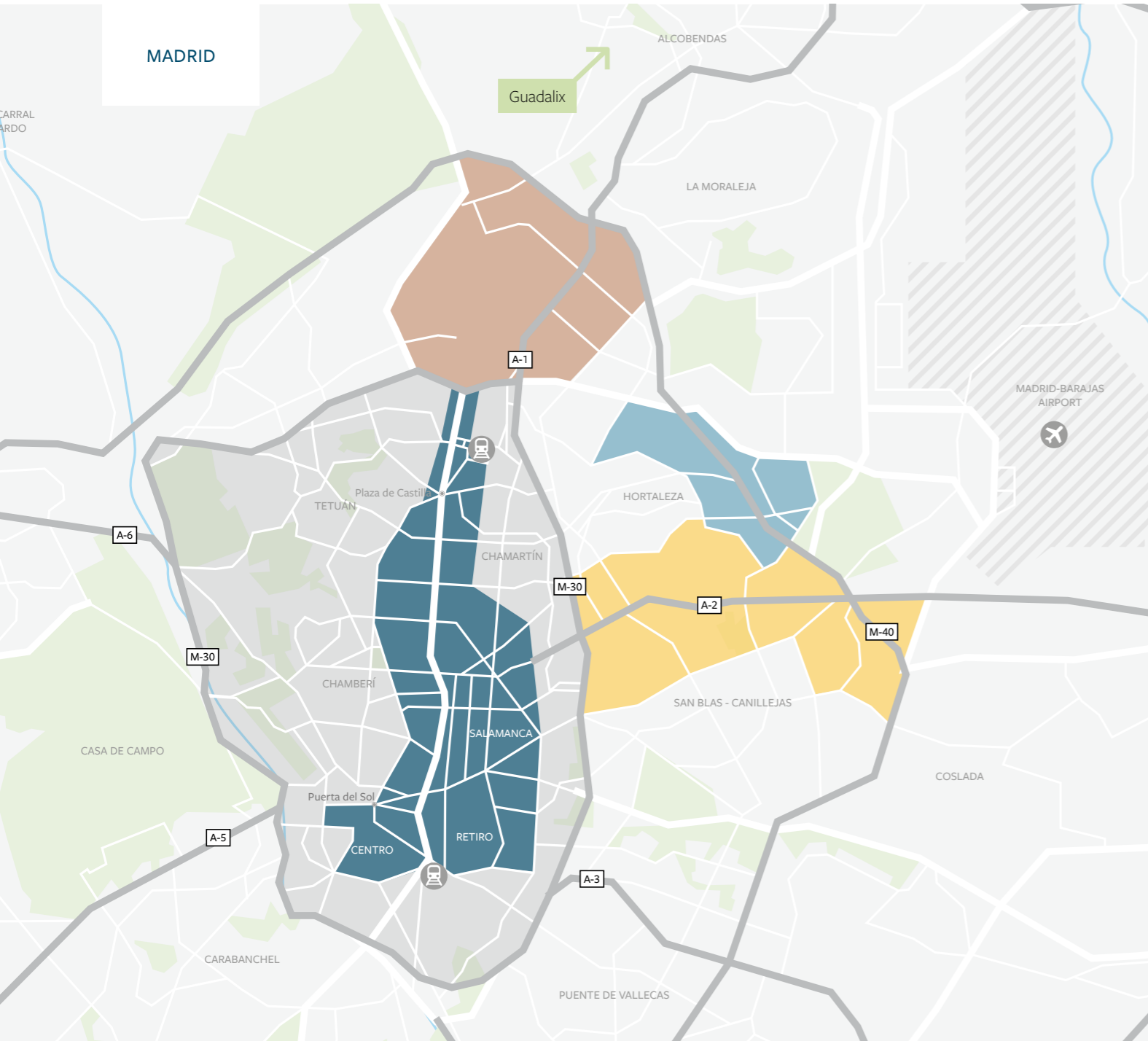
▼ No delay in deadlines



Logistics

Our logistics portfolio represents 9% of the total value of our property portfolio and comprises a logistics warehouse in one of the main distribution corridors in Madrid. The unit has a gross lettable area (GLA) of 25,694 sqm and is 100% occupied. Its value is 41% above its acquisition price.

(1) As % of the refurbished space



● CBD 
 ● Madrid Centro (M30) Inner Madrid (inside M30) 
 ● A2/M30 
 ● Campo de las Naciones 
 ● Las Tablas/Manoterias 
 ● Madrid (2º anillo) Madrid (2nd ring)

**OFICINAS  
OFFICES**

CBD



1 Habana

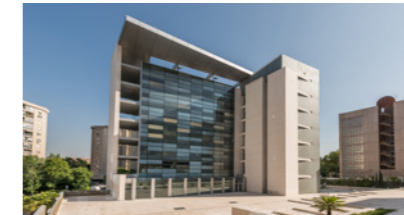


2 María de Molina

MADRID CENTRO (M30) INNER MADRID (INSIDE M30)

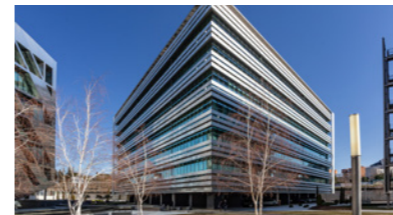


3 P54



4 Ramírez de Arellano

CAMPO DE LAS NACIONES



5 Cristalia



6 Cadenza

A2/M30



7 Botanic

LAS TABLAS/MANOTERAS



8 Manoterias

**LOGÍSTICA  
LOGISTICS**

MADRID (2º ANILLO) MADRID (2nd RING)



9 Guadalix



## OFICINAS

## 1 Habana

FECHA DE ADQUISICIÓN  
Diciembre 2018

ESTRATEGIA  
Reforma integral

UBICACIÓN  
Madrid CBD

SBA  
4.236 m<sup>2</sup>

PLAZAS DE PARKING  
42 (17 eléctricas)

## DESCRIPCIÓN

Edificio exento de Clase A, localizado en la zona *prime* de Madrid. El inmueble se beneficia de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. La reforma integral del inmueble está prevista para finales de 2021. Las obras de mejora del proyecto afectarán a la fachada, la entrada, las zonas comunes y todas las instalaciones del edificio. El estudio de arquitectura Fenwick Iribarren es el encargado del proyecto y contará con las certificaciones LEED Gold y WELL Gold y WELL Health & Safety. Una vez terminados los trabajos de mejora, el activo tendrá una superficie de 4.236 m<sup>2</sup> distribuidos en 4 plantas sobre rasante y una terraza en la azotea. El edificio ganará en eficiencia, salud y confort para los usuarios dejando plantas totalmente diáfanas y funcionales de unos 1.000 m<sup>2</sup> (con la posibilidad de dividir cada una en dos módulos). La entrada del edificio está a nivel de calle por la parte frontal, dando una mayor importancia a la plaza y ganando mucha visibilidad. Las obras se están llevando a cabo con materiales de alta calidad y de bajo impacto ambiental. Será el primer edificio de oficinas de Madrid en tener fachada de Krión®, un material que proporciona una imagen limpia del edificio y que además funciona como bactericida y depurador de aire. Las oficinas contarán con una altura libre de más de 2,60 m, ascensores de última generación y sistemas de aire acondicionado VCR con filtros foto catalíticos. Además, más del 90% de los puestos de trabajo gozarán de luz natural. Al igual que el resto de los edificios

de oficinas de Árima, contará con sistemas optimizadores de control de accesos gracias a la Plataforma Digital Árima® y con escáner biométrico. Como parte de su esfuerzo por fomentar la biodiversidad, Árima planea incorporar más de 820 m<sup>2</sup> de zonas ajardinadas, así como una terraza de 560 m<sup>2</sup> en el ático para el disfrute y bienestar de los usuarios. El activo posee 42 plazas de parking interiores, de las cuales 17 estarán destinadas a vehículos eléctricos (40% del total) fomentando la movilidad sostenible.

## UBICACIÓN

Edificio situado en la zona norte de Madrid, a pocos minutos andando del Paseo de la Castellana (CBD). Los inquilinos pueden beneficiarse del comercio de proximidad gracias a la amplia oferta de servicios que se encuentra a pocos minutos a pie, tales como restaurantes, colegios, tiendas y hospitales. Esto favorece el consumo de productos locales y ayuda al desarrollo social de la zona. El activo, situado en un enclave privilegiado, se beneficia de conexiones de transporte público inmejorables: las estaciones de metro de Cuzco y Pío XII se encuentran a escasos minutos a pie y ofrecen una rápida conexión con el aeropuerto. Asimismo, existen varias paradas de autobús muy próximas al edificio y dos estaciones de BiciMAD. Adicionalmente, el activo goza de muy buenas conexiones con algunas de las principales carreteras de Madrid: mediante el Paseo de la Castellana se accede rápidamente a la M11 y a la A1 y circulando por la calle de Alberto Alcocer se llega a la M30 en menos de 5 minutos.

## OUR PORTFOLIO



## OFFICES

## 1 Habana

ACQUISITION DATE  
December 2018

STRATEGY  
Full refurbishment

LOCATION  
Madrid CBD

GLA  
4,236 sqm

PARKING SPACES  
42 (17 electric chargers)

## DESCRIPTION

Class A free-standing building located in the prime area of Madrid. The property benefits from excellent visibility and has strong potential as a flagship corporate office. The full refurbishment of the property is scheduled to be completed by the end of 2021. The improvement works will involve the renovation of the façade, entrance, common areas and all the building's facilities. The architectural firm Fenwick Iribarren is overseeing the project, and it is expected that the building will obtain LEED Gold, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications. Once the refurbishment works are completed, the asset will have a lettable area of 4,236 sqm arranged over 4 above ground floors and a top floor. The building will become more efficient, healthy and comfortable for its occupiers and will benefit from fully open-plan and functional floorplates of circa 1,000 sqm (with the potential to divide each one into two modules). The entrance to the building is at street level and located in a square, which makes the property more visible. The works are being carried out with high quality materials, in order to ensure a low environmental impact. It will be the first office building in Madrid to have a Krión® ventilated façade, a material that makes the property both sustainable and hygienic and works as a bactericide and air purifier. The offices will have a floor to ceiling height of more than 2.60 m, state-of-the-art lifts and VCR air conditioning systems with photocatalytic filters. More than 90% of the workstations will also have access to natural light. Like

the rest of Árima's office buildings, it will have optimised access control systems thanks to Árima's Digital Platform® and biometric scanners. As part of its effort to promote biodiversity, Árima plans to incorporate more than 820 sqm of landscaped areas, as well as a 560 sqm terrace on the upper floor to improve tenant well-being. The property features 42 indoor parking spaces, of which 17 will be for electric vehicles (40% of the total), in order to promote sustainable mobility.

## LOCATION

The property is located in the northern area of Madrid, a few minutes' walk from Paseo de la Castellana (CBD). Tenants can benefit from local amenities thanks to the wide range of services on offer within walking distance, including restaurants, schools, shops, and hospitals. This favours the consumption of local products and contributes to the social development of the area. The property, located in a sought after area, benefits from unbeatable public transport connections: the Cuzco and Pío XII metro stations are just a few minutes' walk away and offer quick connection to the airport. There are also several bus stops and two BiciMAD stations very close to the building. The property also benefits from very good connections to some of Madrid's main roads: the Paseo de la Castellana provides quick access to the M11 and the A1, and the M30 can be reached in less than 5 minutes via Calle Alberto Alcocer.



## OFICINAS

## 2 María de Molina

FECHA DE ADQUISICIÓN  
Dic 2018 / Feb 2019

ESTRATEGIA  
Propiedad única

UBICACIÓN  
Madrid CBD

SBA  
4.120 m<sup>2</sup>

PLAZAS DE PARKING  
20

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *prime* situado en una de las mejores zonas del CBD de Madrid, construido en 1968 y propiedad de cuatro copropietarios diferentes. Se trata de un edificio exento que posee una gran visibilidad, gracias a su enorme fachada a la calle María de Molina. El edificio se distribuye en planta baja, 10 plantas superiores de uso oficinas, un sótano de garaje y un semisótano que acoge varios usos. Árima es propietaria de las plantas 5<sup>a</sup>, 9<sup>a</sup> y 10<sup>a</sup> del edificio, que adquirió vacías, además de la mitad de la planta 6<sup>a</sup>, que suman entre todas un total de 4.120 m<sup>2</sup> alquilables. Árima es también propietaria de 20 plazas de garaje en el edificio. Las plantas vacías han sido objeto de una remodelación integral, lo que ha permitido ofrecer al mercado plantas de 1.150 m<sup>2</sup> diáfanas, muy luminosas y con acabados de máxima calidad e instalaciones de última tecnología, algo muy escaso en este submercado. Árima ha apostado por la sostenibilidad y el uso de nuevas tecnologías en el proyecto de reforma y ha trabajado para crear ambientes óptimos con equipamientos de alta eficiencia. El 90% de los puestos de trabajo se benefician de luz natural y existe un control de temperatura, humedad e iluminación personalizado por cada media planta. Las oficinas cuentan con un sistema de ventilación optimizada y eliminación de partículas contaminantes mediante fotocátalisis y con dispositivos para monitorizar continuamente la calidad del aire interior.

## UBICACIÓN

El edificio está ubicado en la Calle María de Molina, una de las arterias principales de Madrid en el corazón del CBD, muy demandada por compañías que buscan retener talento ofreciendo a sus trabajadores una ubicación privilegiada y una gran oferta de servicios. La zona goza de una gran oferta de transporte público, haciendo prescindible el uso del vehículo privado. Las estaciones de metro Avenida de América, en la que confluyen cuatro líneas, y Gregorio Marañón se encuentran a escasos minutos a pie. Asimismo, en las proximidades se encuentran diferentes líneas de autobús y varias estaciones de BiciMAD. Situada a pocos metros del Paseo de la Castellana y muy próximo a la M30 y a la A2, se trata de una de las zonas mejor comunicadas de la ciudad. El acceso por coche al Aeropuerto de Barajas y a la Estación de Atocha se realiza en menos de 15 minutos. Al estar situado en pleno CBD, los inquilinos pueden beneficiarse de una amplia oferta de servicios de alto nivel y contribuir al comercio de proximidad de la zona, generando empleo y riqueza.



## OFFICES

## 2 María de Molina

ACQUISITION DATE  
Dec 2018 / Feb 2019

STRATEGY  
Single Onwership

LOCATION  
Madrid CBD

GLA  
4,120 sqm

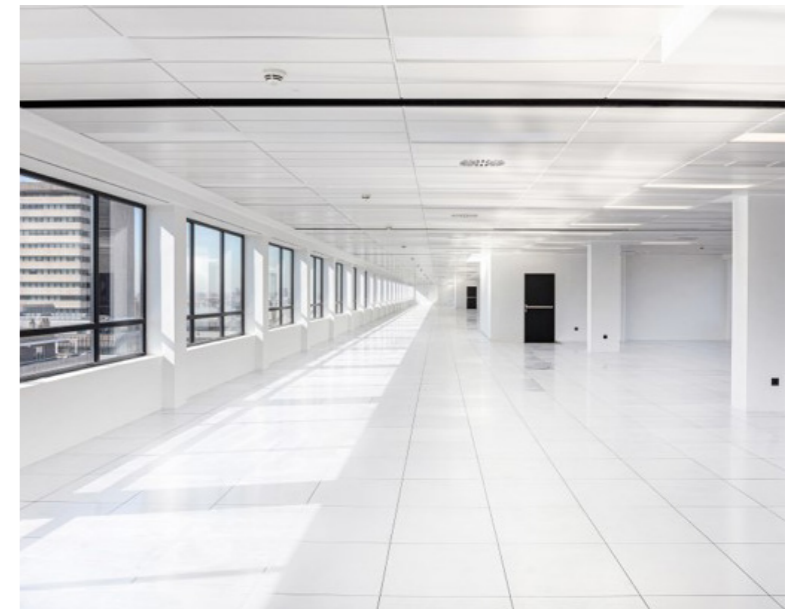
PARKING SPACES  
20

## DESCRIPTION

Prime office building located in one of the best areas of Madrid's CBD, built in 1968 and owned by four different companies. It is a free-standing and highly visible building, thanks to its striking façade overlooking Calle María de Molina. The building is arranged over a ground floor, 10 upper floors for office use, an underground car park, and a multi-purpose semi-basement. Árima owns the 5<sup>th</sup>, 9<sup>th</sup> and 10<sup>th</sup> floors of the building, which were acquired vacant, as well as half of the 6<sup>th</sup> floor. Together they amount to a total lettable area of 4,120 sqm. Árima also owns 20 underground parking spaces, as well as four street level parking spaces. The vacant floors have been fully renovated, allowing us to offer 1,150 sqm column-free floors, flooded with natural light, top quality finishes and state-of-the-art facilities, all of which are hard to come by in this submarket. Árima has opted for sustainability and the use of new technologies in the refurbishment project and has worked to create optimal spaces with highly efficient facilities. 90% of the workstations benefit from natural light and temperature, humidity and lighting can be individually controlled for each half floor. The offices have an optimised ventilation system, a photocatalysis system to eliminate polluting particles and devices to continuously monitor indoor air quality.

## LOCATION

The building is located on Calle María de Molina, one of Madrid's main thoroughfares in the heart of the CBD, and highly sought after by companies seeking to retain talent by offering their workers a privileged location and a wide array of services. The area enjoys a wide range of public transportation, making the use of private vehicles unnecessary. The Avenida de América metro station, where four lines converge, and the Gregorio Marañón metro station are just a few minutes' walk away. There are also various bus lines and several BiciMAD stations in close proximity to the property. Located a few metres from Paseo de la Castellana and very close to the M30 and the A2, it is one of the best-connected areas of the city. Barajas Airport and Atocha train station are less than 15 minutes away by car. Being in the heart of the CBD, tenants benefit from a wide range of high-end services and contribute to local commerce in the area, generating employment and wealth in the area.





## OFICINAS

3 P54

FECHA DE ADQUISICIÓN  
Octubre 2020ESTRATEGIA  
Reforma integralUBICACIÓN  
Madrid Centro (M30)SBA  
6.535 m<sup>2</sup>PLAZAS DE PARKING  
70 (20 eléctricas)

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas situado en el centro de Madrid, en una zona que alberga sedes de empresas tecnológicas y está en transformación gracias al desarrollo de nuevas promociones residenciales de alta gama. Se pretende llevar a cabo una renovación integral del edificio (entrega prevista en 2023) que ayude a alcanzar las certificaciones LEED Platinum y WELL Gold. El activo tiene una edificabilidad de 6.535 m<sup>2</sup> y contará con amplias plantas de más de 1.000 m<sup>2</sup>. Se espera que la rehabilitación completa para convertirlo en un edificio de clase A comience en 2022, maximizando el potencial y la superficie edificable. Actualmente, el proyecto se encuentra en fase de análisis, por lo que no se pueden detallar las características específicas con las que contará en el futuro. No obstante, Árima trabaja para que la obra se lleve a cabo con un enfoque sostenible, considerando el bienestar del entorno y los usuarios y se mantenga la apuesta por la creación de zonas verdes y ajardinadas. El edificio contará tras la reforma con más de 70 plazas de aparcamiento subterráneo y está previsto que 20 de ellas cuenten con un punto de recarga para coches eléctricos al finalizar la obra.

## UBICACIÓN

Edificio situado en la zona centro de Madrid, dentro de un submercado en auge que alberga varias empresas del sector tecnológico. El edificio se beneficia de muy buenas conexiones con el transporte público ya que se encuentra muy próximo a varias estaciones de metro y de autobús. Asimismo, para aquellos que apuesten por un menor uso del vehículo privado y favorezcan el transporte público existe una estación de BiciMAD en las inmediaciones. El activo goza de muy buenas conexiones con algunas de las principales carreteras de Madrid gracias a su proximidad a la M30. Los inquilinos pueden contribuir al comercio de proximidad gracias a la amplia oferta de servicios que se encuentra a pocos minutos (restaurantes, complejos deportivos, colegios, tiendas y hospitales). Esto fomenta el consumo de productos locales y ayuda al desarrollo y aumento de la inversión en la zona.



## OFFICES

3 P54

ACQUISITION DATE  
October 2020STRATEGY  
Full refurbishmentLOCATION  
Inner Madrid (M30)GLA  
6,535 sqmPARKING SPACES  
70 (20 electric chargers)

## DESCRIPTION

Office building located in the centre of Madrid, in an area home to a large number of technology company headquarters and undergoing significant regeneration due to the development of new high-end residential developments. Árima intends to carry out a full renovation of the building (delivery scheduled for 2023) that will help to obtain LEED Platinum and WELL Gold certifications. The asset has a buildable floor area of 6,535 sqm and will feature spacious floorplates of over 1,000 sqm. The refurbishment works to turn the asset into a Class A building will commence in 2022 and will maximise the potential and buildable floor area. The project is currently in the analysis phase; therefore, it is not possible to detail the specific future specifications. However, Árima is working to ensure that the work is carried out with a sustainable approach, considering the welfare of the environment and its users, and will be committed to adding green and landscaped areas. Following the refurbishment, the building will benefit from more than 70 underground parking spaces and Árima plans to include 20 charging points for electric cars.

## LOCATION

The building is located in the centre of Madrid, in a booming submarket that houses several technology companies. The building benefits from very good public transport connections, thanks to its proximity to several metro stations and bus stops. For those who prefer to reduce their use of private vehicles and favour public transport, there is a BiciMAD station close to the property. The property enjoys excellent connections to some of Madrid's main roads thanks to its proximity to the M30 ring road. Tenants can contribute to local commerce thanks to the wide range of services available nearby (restaurants, sports complexes, schools, shops and hospitals). This encourages the consumption of local products and helps to develop and increase investment in the area.





OFICINAS

4 Ramírez de Arellano 21

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Junio 2019	Renegociación de rentas	Madrid Centro (M30)	6.759 m <sup>2</sup>	110

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *prime* diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz y terminado en 2008. En la actualidad se encuentra totalmente ocupado. El edificio cuenta con una certificación BREEAM *Very Good* indicando que cumple con determinados criterios de gestión, salud, bienestar, energía, transporte y materiales. Este edificio exento ocupa aproximadamente 1.000 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 4.000 m<sup>2</sup>. Sus 6.759 m<sup>2</sup> sobre rasante se distribuyen en 7 plantas de oficinas y una planta de acceso. Se trata de un edificio de aspecto moderno, con espacios y materiales de altas calidades que goza de luz natural en el 85% de su espacio, iluminación LED y una altura libre de 2,8 m. Sus diáfanas plantas tipo, sin columnas, alcanzan aproximadamente los 1.000 m<sup>2</sup>. El edificio cuenta además con un lobby de entrada con doble altura y está en un excelente estado de mantenimiento. Dispone de fachada muro cortina, sistemas de aire acondicionado VRV con control de temperatura y caudal centralizados, y una instalación solar térmica para agua sanitaria que cubre el 70% de la demanda del activo. Además, para mejorar el bienestar de los inquilinos y apostando por los entornos naturales, el activo posee un amplio patio ajardinado. El activo cuenta con 110 plazas de aparcamiento en la planta bajo rasante.

UBICACIÓN

El edificio está ubicado cerca de la unión entre la A2 y la M30, próximo, entre otras, a las oficinas centrales de AXA y BNP Paribas España. Destaca por su proximidad al CBD, con acceso directo a través de Avda. de América, a la circunvalación M30 y al aeropuerto de Barajas (a 7 minutos en coche) por la A2. Destacamos la proximidad del activo a las estaciones de metro Arturo Soria, Avenida de la Paz y Barrio de la Concepción y a paradas de autobús de diferentes líneas, facilitando la comunicación en transporte público. El centro comercial Arturo Soria está a pocos minutos a pie ofreciendo una amplia variedad de servicios a los inquilinos, y diversas opciones de restauración.



OFFICES

4 Ramírez de Arellano 21

ACQUISITION DATE	STRATEGY	LOCATION	GLA	PARKING SPACES
June 2019	Re-gearing	Inner Madrid (M30)	6,759 sqm	110

DESCRIPTION

Prime, fully-let office building designed by architect Rafael de la Hoz and completed in 2008. The building has a BREEAM *Very Good* certification indicating that it meets certain criteria related to the property's management, health, wellness, energy, transport and materials. This free-standing building has a footprint of approximately 1,000 sqm, set on a 4,000 sqm plot. Its 6,759 sqm above ground are arranged over seven floors of office space and a ground floor. It is a modern building, with high quality spaces and materials, LED lighting, a floor to ceiling height of 2.8 metres and 85% of the workstations in the property benefit from natural light. Its open-plan, column-free floors comprise approximately 1,000 sqm. The building also benefits from a double-height entrance lobby and is in an excellent state of repair. It has a curtain wall façade, VRV air conditioning systems with centralised temperature and flow control, and a solar thermal installation for sanitary water that covers 70% of the property's requirements. To improve tenant well-being and champion natural environments, the asset has a large, landscaped courtyard. The property also benefits from 110 underground parking spaces.

LOCATION

The building is located near the junction between the A2 highway and the M30, close to, among others, the headquarters of AXA and BNP Paribas Spain. It stands out for its proximity to the CBD, with direct access via Avenida de América, to the M30 ring road and to Barajas airport (7 minutes by car) via the A2. We would particularly highlight the excellent public transport links, including its proximity to the Arturo Soria and Avenida de la Paz and Barrio de la Concepción metro stations and the multiple bus stops and bus lines in the surrounding area. The Arturo Soria shopping centre is just a few minutes' walk away offering a wide variety of services to tenants, and an extensive range of dining options.



OFICINAS  
5 Cristalia

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Enero 2019	Ocupación y renegociación de rentas	Madrid CDN	10.928 m <sup>2</sup>	202

DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas exento terminado en 2011 que forma parte del Parque Empresarial Cristalia, conformado por 10 edificios de oficinas dispuestos alrededor de una amplia y cuidada zona verde, que suman una superficie alquilable de más de 88.000 m<sup>2</sup>. El complejo cuenta con un hotel, guardería, gimnasio, varios restaurantes, pista de pádel y servicio de seguridad. El edificio tiene planta triangular y se distribuye en dos plantas de sótano destinados a aparcamiento, planta baja y 6 plantas sobre rasante destinadas a uso de oficinas que totalizan 10.928 m<sup>2</sup> alquilables de clase A. La planta baja cuenta con un extraordinario atrio en torno al cual se configuran las oficinas de las plantas superiores y por el que se accede a las mismas. Todas las plantas tienen una superficie de alrededor de 1.824 m<sup>2</sup> alquilables, divisibles en tres módulos de algo más de 600 m<sup>2</sup> cada uno. Las plantas de oficinas son totalmente diáfanos, sin columnas interiores, tienen una altura libre de 2,70 metros y una luminosidad extraordinaria por su fachada totalmente acristalada. El inmueble ofrece 202 plazas de parking y cuenta con la certificación de sostenibilidad LEED Gold. El inmueble ya cuenta con un moderno sistema de ventilación y eliminación por fotocatalisis de partículas nocivas y de sensores de monitorización de la calidad del aire interior y pronto contará con un conjunto de cargadores para coches eléctricos que dará servicio a 70 plazas de garaje.

UBICACIÓN

El activo está ubicado en la zona de Campo de las Naciones, considerada una de las áreas de oficinas más consolidadas y atractivas fuera del CBD. Está situada estratégicamente a medio camino entre el aeropuerto y el centro financiero de Madrid. Su ubicación privilegiada entre las autovías de circunvalación M11 y M40, le ofrece una extraordinaria visibilidad. El edificio está situado muy próximo a la estación de metro de San Lorenzo y está servido por varias líneas de autobús. El complejo también es fácilmente accesible para vehículos desde las principales vías: M40, M11, A1, A2 y R2. El edificio disfruta de los diversos servicios con los que cuenta el Parque Empresarial Cristalia y está muy próximo a las sedes de empresas tan conocidas como Iberdrola, Coca Cola o Endesa.



OFFICES  
5 Cristalia

ACQUISITION DATE	STRATEGY	LOCATION	GLA	PARKING SPACES
January 2019	Lease up & re-leasing	Madrid CDN	10,928 sqm	202

DESCRIPTION

Free-standing office building completed in 2011 that forms part of the Cristalia Business Park. The business park comprises 10 office buildings arranged around a large and well-kept landscaped area, with a total lettable area of more than 88,000 sqm. The complex has a hotel, day care centre, gym, several restaurants, paddle tennis courts and security service. The building has a triangular floor plan and comprises two basement car parks, a ground floor and six above ground floors for office use, totaling 10,928 sqm of class A lettable space. The ground floor has a spectacular atrium, which the offices on the upper floors are set around and via which they are accessed. All floors have a lettable area of approximately 1,824 sqm, which can be divided into three modules of just over 600 sqm each. The office floors are fully open-plan, column-free with a floor to ceiling height of 2.70 metres and an abundance of natural light, thanks to the fully glazed façade. The building features 202 parking spaces and is LEED Gold certified for sustainability. The property already has a modern ventilation and photocatalysis system for removing harmful particles and indoor air quality monitoring sensors and will soon have a set of electric car chargers that will serve 70 parking spaces.

LOCATION

The asset is located in the Campo de las Naciones area, considered to be one of the most consolidated and attractive office areas outside the CBD. It is strategically located halfway between the airport and the financial centre of Madrid. Its privileged location between the M11 and M40 ring roads means it is highly visible. The building is located very close to the San Lorenzo metro station and can be reached via several bus lines. The complex is also easily accessible by private vehicle from nearby main roads: M40, M11, A1, A2 and R2. The property benefits from the wide variety of services available in the Cristalia Business Park and is very close to the headquarters of well-known companies such as Iberdrola, Coca-Cola and Endesa.



OFICINAS  
6 Cadenza

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Diciembre 2019	Reforma integral	Madrid CDN	14.500 m <sup>2</sup>	196 (30 eléctricas)

**DESCRIPCIÓN**

Este edificio de oficinas fue diseñado originalmente como un centro de proceso de datos, por lo que dispone de calidades muy interesantes para crear un edificio de Clase A. Se está llevando a cabo una renovación integral que finalizará en 2022. Árima está trabajando para que Cadenza obtenga las certificaciones LEED Gold y WELL Gold y WELL Health & Safety, incluyendo un enfoque sostenible en el proceso de transformación del activo. Destacan sus amplias plantas, de aproximadamente 2.850 m<sup>2</sup>, destinadas a oficinas que disponen de una altura libre de unos 2,70 m. El activo se distribuye en 7 plantas: dos bajo rasante y cinco sobre rasante (sumando aproximadamente 14.500 m<sup>2</sup>). El activo se adquirió con una reforma en marcha, pero se ha ampliado el proyecto para incrementar sus posibilidades comerciales mejorando el espacio interior (a través de la creación de un atrio en la zona central de la planta) y mejorando las zonas comunes y ajardinadas. Con el fin de aumentar el bienestar de los inquilinos, se mejorará considerablemente la calidad de los espacios interiores —sobre todo en cuanto a luz natural—, implementando medidas para ahorrar energía, reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> y los consumos de suministros y trabajando en el paisajismo de las zonas exteriores. El edificio cuenta con 196 plazas de parking, y está previsto que 30 de ellas cuenten con punto de recarga para coches eléctricos al finalizar la obra.

**UBICACIÓN**

El activo está ubicado en la zona de Campo de las Naciones, considerada una de las áreas de oficinas más consolidadas y atractivas fuera del CBD, estratégicamente situada a medio camino entre el aeropuerto y el corazón financiero de Madrid. El edificio tiene una excelente visibilidad, ideal para un edificio corporativo. El complejo es fácilmente accesible para vehículos desde las principales vías: M40, M11, A1, A2 y R2 y, facilitando el uso del transporte público, está situado a ocho minutos andando de la estación de metro de San Lorenzo. Además, se puede llegar al activo en autobús desde Hortaleza. El edificio se rodea de diversos servicios de los sectores de restauración y hostelería y está ubicado próximo a la nueva sede de ING de 35.000 m<sup>2</sup>.



OFFICES  
6 Cadenza

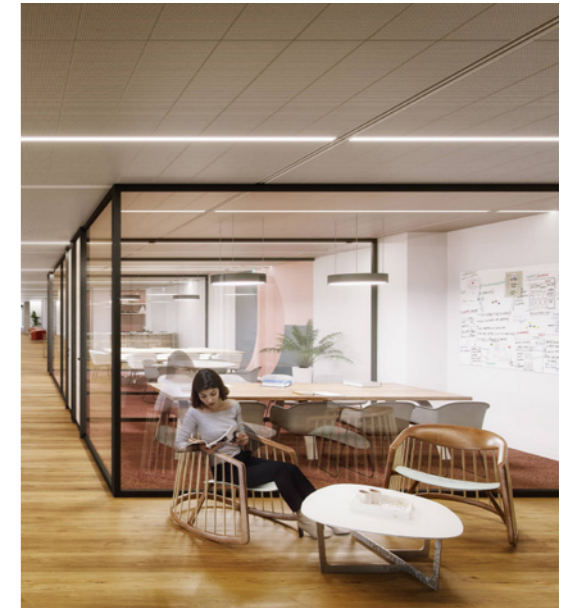
ACQUISITION DATE	STRATEGY	LOCATION	GLA	PARKING SPACES
December 2019	Full refurbishment	Madrid CDN	14,500 sqm	196 (30 electric chargers)

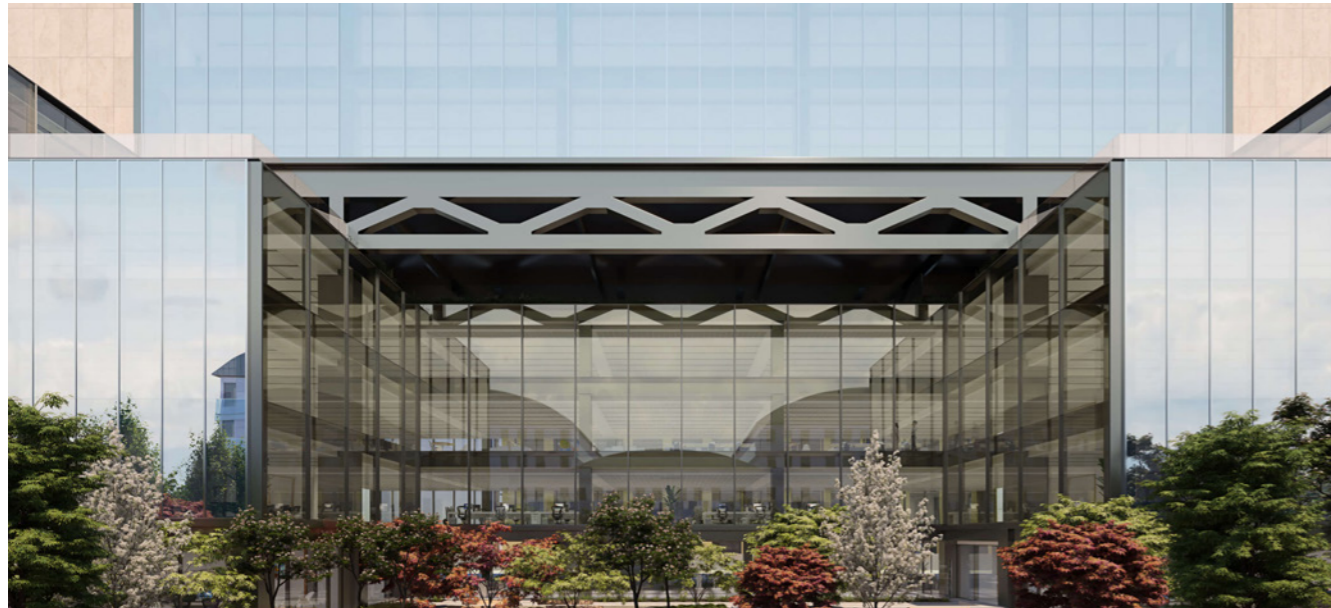
**DESCRIPTION**

Originally designed as a data processing centre, the office building has excellent potential to be converted into a Class A office building. A full renovation is underway and will be completed in 2022. Árima is working on a sustainable approach to the asset's transformation process that will allow the building to benefit from LEED Gold, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications. Of particular note will be its spacious approximately 2,850 sqm floorplates, with floor to ceiling heights of circa 2.70 m. The property will be arranged over 7 floors: two below ground and five above ground (amounting to a total lettable area of approximately 14,500 sqm). The property was acquired after the refurbishment had begun, but the project has been expanded to increase its commercial potential by improving the interior space (through the creation of an atrium in the central area of the ground floor) and improving the common and landscaped areas. In order to increase tenant well-being, the quality of the interior spaces will be considerably improved —especially in terms of natural light— implementing measures to save energy and reduce CO<sub>2</sub> emissions and utilities consumption, and by reworking the landscaping of the outdoor areas. The building features 196 parking spaces, 30 of which are expected to be equipped with electric car charging points upon completion of the project.

**LOCATION**

The property is located in the Campo de las Naciones area, considered to be one of the most consolidated and attractive office areas outside the CBD, strategically located halfway between the airport and the financial heart of Madrid. The building is highly visible and would be ideal as a corporate headquarters. The complex is easily accessible from nearby main roads: M40, M11, A1, A2 and R2 and it benefits from good public transport links, and is just an eight-minute walk from the San Lorenzo metro station. The property can also be reached by bus from Hortaleza. The property also has a wide variety of services in the surrounding area such as restaurants and hotels and is located close to ING's new 35,000 sqm headquarters.





## OFICINAS

## 7 Botanic

FECHA DE ADQUISICIÓN  
Enero 2019

ESTRATEGIA  
Reforma integral

UBICACIÓN  
Madrid A2/M30

SBA  
9.391 m<sup>2</sup>

PLAZAS DE PARKING  
193 (36 eléctricas)

## DESCRIPCIÓN

Edificio de oficinas *prime* situado en una zona con excelente visibilidad desde la autovía A2, que actualmente está siendo reformado de la mano del estudio de arquitectura Álvarez-Sala. Las obras finalizarán en diciembre de 2021 y el edificio contará con las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health & Safety. Este edificio posee 9.391 m<sup>2</sup> distribuidos en 9 plantas sobre rasante que destacan por su gran altura, la ausencia de columnas y la luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo. La renovación del edificio incluirá además una nueva zona de restauración, una de *fitness* y un jardín de más de 2.500 m<sup>2</sup>. Adicionalmente el edificio albergará más de 1.200 m<sup>2</sup> de terrazas distribuidas en varias plantas. Desde Árima, se está trabajando para que el activo sea un 33% más eficiente que un edificio convencional, gracias a una filtración fotovoltaica en la cubierta que servirá de fuente de energía renovable. Además, se espera implementar sistemas de aire acondicionado VCR con filtros foto catalíticos y un control de acceso rápido con escáner biométrico (reduciendo los tiempos de espera en un 90% a través de una Plataforma Digital desarrollada por Árima®). El edificio contará también con iluminación LED anti-deslumbramiento, ascensores de última generación y una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar. Árima quiere crear un entorno sostenible y saludable para sus inquilinos. Por ello, el proyecto incorporará materiales con bajo impacto ambiental, así como la creación de espacios naturales que fomenten un mayor

bienestar. El activo se rodeará de un jardín botánico de más de 2.500 m<sup>2</sup> diseñado por la reconocida paisajista Isabel Pallarés, y contará con 10 terrazas en distintos niveles. Se espera que el espacio exterior se convierta en un lugar en el que poder trabajar mejor, reconectar y celebrar eventos y reuniones al aire libre. El edificio dispone de 193 plazas de parking, de las cuales 36 incorporarán cargadores para vehículos eléctricos con el fin de fomentar el uso de medios de transporte más sostenibles.

## UBICACIÓN

Activo situado en la zona de oficinas consolidada de la M30-A2 de Madrid (Autovía Madrid-Barcelona). La autovía A2 de Madrid se encuentra a solo 7 minutos en coche del CBD y del aeropuerto de Barajas y muy próxima a la circunvalación M30. Apostando por un menor uso del vehículo privado, destacamos la cercanía del edificio a los diferentes medios de transporte público: se encuentra a 15 minutos andando de varias estaciones de metro y cuenta con varias paradas de autobús en la puerta que cubren el trayecto entre Avenida de América y el aeropuerto de Barajas. Además, está planeado que el edificio incorpore un sistema de micro movilidad eléctrica. La zona cuenta con diversos servicios como colegios, restaurantes y hoteles, así como un centro comercial al otro lado de la calle. Como inquilinos en la zona destacan Santander, L'Oreal o Vodafone.



## OFFICES

## 7 Botanic

ACQUISITION DATE  
January 2019

STRATEGY  
Full refurbishment

LOCATION  
Madrid A2/M30

GLA  
9,391 sqm

PARKING SPACES  
193 (36 electric chargers)

## DESCRIPTION

Prime office building, highly visible from the A2 highway in Madrid, currently being renovated by the architectural firm Álvarez-Sala. The works will be completed in December of this year and the building will obtain LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications. The property comprises 9,391 sqm arranged over 9 above ground floors, which stand out for their ample floor to ceiling heights, column-free floors and natural light at more than 90% of the workstations. The renovation of the building will also include a new restaurant area, a fitness area and a 2,500 sqm garden. The building will also accommodate more than 1,200 sqm of terraces distributed over several floors. Árima is working to make the asset 33% more efficient than a conventional building, thanks to a photovoltaic filtration system on the roof that will serve as a source of renewable energy. It is also expected to install VCR air conditioning systems with photo catalytic filters and a fast access control system with biometric scanner (reducing waiting times by 90% thanks to a Digital Platform developed by Árima®). The building will also have anti-glare LED lights, state-of-the-art lifts and a curtain wall façade with acoustic insulation and solar protection. Árima aims to create a sustainable and healthy environment for its tenants. Therefore, the project will incorporate low environmental impact materials and landscaped spaces will be created to promote greater well-being. The asset will be surrounded by a 2,500 sqm botanical garden designed by Isabel Pallarés, a renowned landscape

designer, and will feature 10 terraces on different levels. The outdoor space is expected to become a place to work better, reconnect and hold outdoor events and meetings. The building features 193 parking spaces, of which 36 will include electric vehicle chargers to encourage the use of more sustainable means of transportation.

## LOCATION

The asset is located in the consolidated office area of Madrid's M30-A2 (Madrid-Barcelona highway). Madrid's A2 highway is only a 7-minute drive from the CBD and Barajas airport and is very close to the M30 ring road. In order to reduce the use of private vehicles, the building is located close to different forms of public transport: it is a 15-minute walk from several metro stations and has several bus stops located close to the entrance that cover the route between Avenida de América and Barajas airport. In addition, Árima plans to incorporate an electric micro mobility system in the building. The area benefits from different services such as schools, restaurants and hotels, as well as a shopping centre across the street. Tenants in the area include Santander, L'Oreal and Vodafone.





OFICINAS

8 Manoterías 28

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Junio 2020	Reforma integral	Las Tablas/Manoterías	11.961 m <sup>2</sup>	280

DESCRIPCIÓN

Activo adquirido por Árima bajo la modalidad “llave en mano”. El proyecto ha sido diseñado por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, proyectando un edificio exento distribuido en dos sótanos de garaje, que ofrecerán 280 plazas de garaje, planta baja y 6 plantas superiores para uso de oficinas, totalizando casi 12.000 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante. Contará con una planta tipo de unos 2.036 m<sup>2</sup> muy luminosa, sin columnas interiores, con una altura libre de 2,80 metros y divisible en 4 módulos, lo que le dota de una gran flexibilidad y atractivo para la mayor parte de los posibles ocupantes. El edificio se construirá bajo la calificación urbanística de Servicios Empresariales, que acoge actividades tecnológicas y la gran mayoría de actividades de oficinas. Está previsto que las obras terminen a finales de 2022 obteniendo las certificaciones LEED Platinum y WELL Gold. Árima incorporará en el proyecto materiales sostenibles e implementará diseños que maximicen el nivel de luz natural dentro del edificio, mejoren los consumos y fomenten el uso de transporte más sostenible, incluyendo la dotación de 30 cargadores para vehículos eléctricos. Teniendo en cuenta que los espacios abiertos y la posibilidad de acceder a zonas al aire libre fomentan la satisfacción y productividad de los inquilinos, Árima ha hecho lo necesario para que el activo cuente con zonas comunes de gran potencial. Con este fin, se instalará en la última planta (junto a un módulo de oficinas de 900 m<sup>2</sup>) una gran terraza ajardinada para el disfrute de los usuarios, además de dotar el espacio libre en planta baja con amplias zonas arboladas.

UBICACIÓN

El edificio está situado en la consolidada zona de Manoterías, lindante con la prolongación del CBD madrileño de Castellana norte. Goza de una excelente conexión con las redes de transporte público, pues se encuentra a 5 minutos de la estación de Cercanías Fuente de la Mora y de Metro Ligero Virgen del Cortijo, y muy próximo a varias paradas de autobús. Posee además un buen acceso para vehículos desde la A1, M40 y M30. El activo se encuentra a solo 10 minutos en coche del aeropuerto de Barajas, a 5 minutos del Paseo de la Castellana y a 6 de la Estación de Chamartín. La zona tiene una amplia oferta de servicios como centros comerciales, restaurantes, colegios y hospitales.



OFFICES

8 Manoterías 28

ACQUISITION DATE	STRATEGY	LOCATION	GLA	PARKING SPACES
June 2020	Full refurbishment	Las Tablas/Manoterías	11,961 sqm	280

DESCRIPTION

This property was acquired by Árima as a turnkey project. The future building has been designed by the renowned Spanish architect Carlos Rubio, who envisioned a free-standing building comprising two below-ground car parking levels with 280 parking spaces, a ground floor and six upper floors for office use, totalling almost 12,000 sqm of above ground space. The standard floorplate will be 2,036 sqm, with an abundance of natural light, column-free and a floor to ceiling height of 2.80 metres. The floors will be divisible into 4 modules, which makes it highly flexible and attractive for most potential occupiers. The property will be built under the urban classification of Business Services, which accommodates technological activities and most office activities. The works are expected to be completed by the end of 2022, obtaining LEED Platinum and WELL Gold certifications. Árima will incorporate sustainable materials in the project and implement designs that maximise the level of natural light inside the building, improve energy consumption and encourage the use of more sustainable transportation, including the provision of 30 chargers for electric vehicles. Bearing in mind that open spaces and the possibility of accessing outdoor areas promote tenant satisfaction and productivity, Árima has taken the necessary steps to ensure that the property has strong value-add common areas. To this end, a large, landscaped terrace will be installed on the top floor (next to a 900 sqm office module) for the use and enjoyment of the tenants, in addition to including a large wooded area on the ground floor.

LOCATION

The building is located in the consolidated area of Manoterías, adjacent to the Castellana Norte extension of Madrid’s CBD. It benefits from excellent public transport links, as is just 5 minutes away from the Fuente de la Mora suburban train station and the Virgen del Cortijo light railway station, and very close to several bus stops. It also has good access for private vehicles from the A1, M40 and M30 ring road. The property is only 10 minutes by car from Barajas airport, 5 minutes from Paseo de la Castellana and 6 minutes from Chamartín Station. The area has a wide range of services such as shopping centres, restaurants, schools and hospitals.



LOGÍSTICA

9 Guadalix



LOGISTICS

9 Guadalix



FECHA DE ADQUISICIÓN  
Abril 2019

ESTRATEGIA  
Valor añadido

UBICACIÓN  
Madrid (2º anillo)

SBA  
25.694 m²

MUELLES DE CARGA  
29

DESCRIPCIÓN

Nave logística de frío desarrollada por Gazeley en 2008 en régimen de llave en mano para el actual inquilino, Eroski. Actualmente se usa como centro de distribución estratégica para productos frescos.

El activo consiste en 25,694 m² ocupando una parcela de 35,000 m². Destaca su acceso directo a la autovía A1 que conecta Madrid con el norte de España. En su interior, la nave se distribuye entre la zona de almacén, de unos 24,474 m² (incluyendo un sótano con cámara de frío de 3,035 m²); y un espacio dedicado a oficinas de 1.220 m².

La nave está dividida en varias cámaras de frío con diferentes temperaturas según el producto almacenado. Estas varían desde zonas de frío positivo para productos frescos; zonas para la preparación de carne y pescado y cámaras de frío negativo (hasta -23°C) para productos congelados. La nave posee 29 muelles de carga y una altura libre de 9,50m.

Árma pondrá en marcha una serie de medidas para reducir el alto consumo eléctrico en la nave. Éstas incluyen la instalación de placas fotovoltaicas, mejor aislamiento en la cubierta y los muelles e iluminación regulada con LED. Tras la instalación de estas medidas y según su rendimiento, se comenzará el análisis de la obtención de una certificación energética que avale la inversión realizada.

UBICACIÓN

La nave se sitúa en el km 32 de la autovía A1, que cubre el recorrido entre Madrid y el País Vasco y Francia. Su ubicación la sitúa a 30 minutos del centro de Madrid y a 11km de la unión entre la A1 y la circunvalación M50, facilitando las conexiones con la red de carreteras nacional.

El activo comparte su ubicación con compañías como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola o Mitsubishi.

ACQUISITION DATE  
April 2019

STRATEGY  
Re-gearing/value-add

LOCATION  
Madrid (2nd Ring)

GLA  
25,694 sqm

LOADING BAYS  
29

DESCRIPTION

Logistics warehouse developed on a turnkey basis by Gazeley in 2008 for the current tenant, Eroski. It is currently used as a fresh produce strategic distribution centre. The property comprises 25,694 sqm, set on a 35,000 sqm plot of land. It has direct access to the A-1 highway that connects Madrid with the north of Spain. The interior of the property features 24,474 sqm of warehouse space (including a basement with 3,035 sqm of cold storage); as well as 1,220 sqm of office space. The warehouse is divided into several cold storage chambers with different temperatures depending on the product stored. These vary from positive cold areas for fresh products; areas for the preparation of meat and fish; and negative cold chambers (down to -23°C) for frozen products. The warehouse has 29 loading docks and a floor to ceiling height of 9.50 m. Árma will implement a series of measures to reduce the high level of electricity consumption at the warehouse. These include the installation of photovoltaic panels, better roofing and dock insulation and LED lighting. Following their installation and depending on subsequent performance, Árma will analyse the possibility of obtaining an energy efficiency certification.

LOCATION

The warehouse is located at km 32 of the A1 highway, which runs between Madrid and the Basque Country and France. It is situated 30 minutes from the centre of Madrid and 11 km from the A1 and M50 ring road junction, providing excellent connections to the national road network. Other companies in the surrounding area include Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola and Mitsubishi.

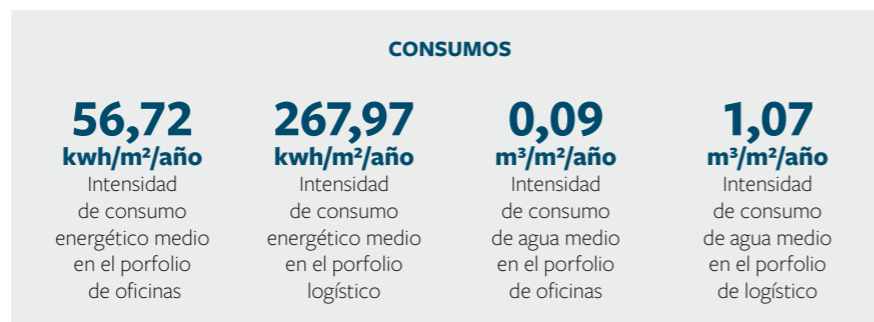
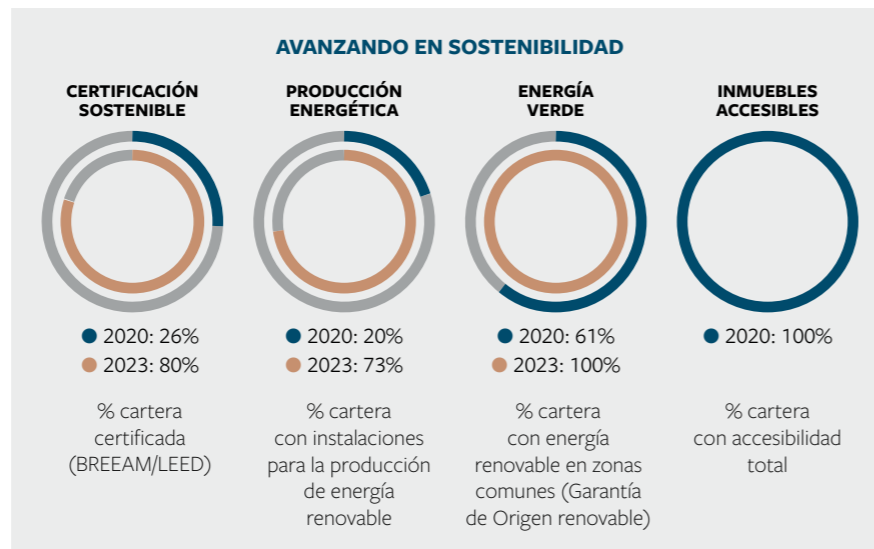
## Indicadores clave de sostenibilidad

En el mercado inmobiliario hay una tendencia decidida hacia la demanda de activos de un alto desempeño medioambiental, con una gestión responsable de los recursos y una atención especial al bienestar de sus usuarios. En Árima, conscientes de nuestra capacidad para dar respuesta a dicha demanda y contribuir a un desarrollo sostenible, plasmamos nuestro marco de compromiso y líneas de actuación en nuestra Política Medioambiental.

En 2020 hemos centrado el análisis del desempeño ambiental y energético del portfolio en los siguientes aspectos<sup>1</sup>:

- Certificaciones sostenibles.
- Calidad del aire interior, salud y bienestar.
- Consumo y eficiencia energética.
- Energías renovables.
- Emisiones de gases de efecto invernadero.
- Biodiversidad y hábitat.
- Consumo de agua eficiente.
- Gestión sostenible de los residuos.

Los indicadores más relevantes de nuestra cartera para el 2020<sup>2</sup>:



(1) Puede conocer más detalles sobre el desempeño ambiental y energético de la cartera y la sede corporativa de Árima en el apartado 9 de este Informe.

(2) Los KPIs relativos a intensidad se han calculado según el alcance incluido en este reporte. Puede ampliar más información sobre el alcance en el apartado 9 de este Informe.

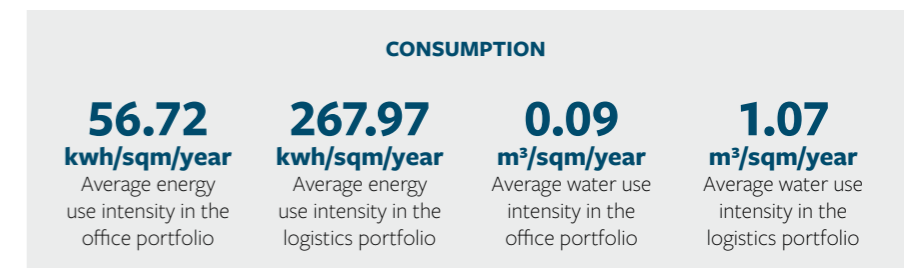
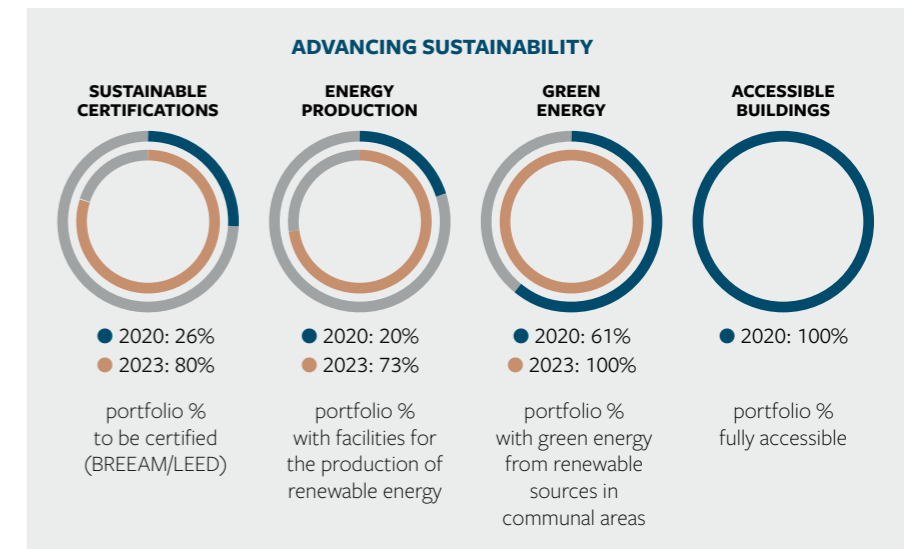
## Key Sustainability Indicators

There is increasing demand in the real estate market for properties with strong environmental performance, that manage their resources responsibly and pay special attention to the well-being of their occupiers. Árima is firmly committed to meeting these requirements, while contributing to sustainable development. Our commitment framework and plan of action detailed in our Environmental Policy clearly demonstrates this.

In 2020, we focused our assessment of the environmental and energy performance of our portfolio on the following aspects<sup>1</sup>:

- Sustainable certifications.
- Indoor air quality, health and well-being.
- Energy consumption and efficiency.
- Renewable energy.
- Greenhouse gas emissions.
- Biodiversity and habitat.
- Efficient water consumption.
- Sustainable waste management.

The key indicators for our portfolio for 2020 were the following<sup>2</sup>:



(1) More details on the environmental and energy performance of Árima's portfolio and corporate headquarters can be found in section 9 of this Report.

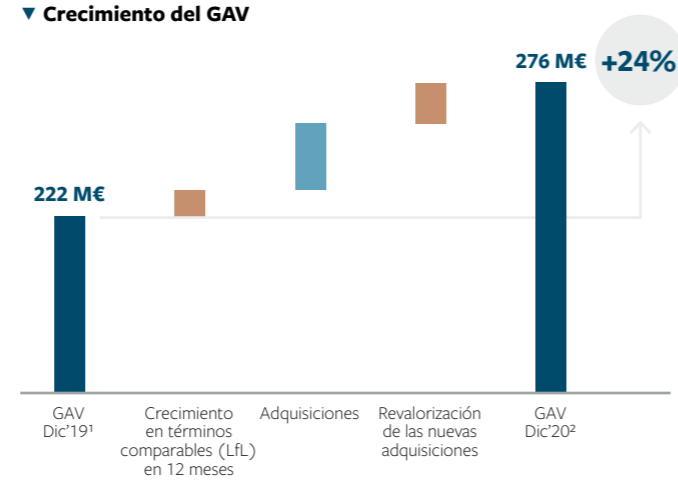
(2) The KPIs related to intensity have been calculated according to the scope included in this report. More information on the scope can be found in section 9 of this Report.

## Valoración

A pesar de las duras condiciones y de la incertidumbre generadas por la COVID-19, la cartera de Árima se ha comportado positivamente, y la valoración ha ascendido a 276 millones de euros a fecha 31 de diciembre de 2020. Esto supone un incremento del 24% (+5% en términos comparables) respecto a la valoración de diciembre del 2019, reflejo del buen progreso de las reformas y de una inversión disciplinada centrada en edificios saludables, obras sostenibles y proyectos enfocados al mundo post-COVID.

El portfolio ha experimentado un incremento de valor del 26% respecto al precio total de adquisición y un crecimiento del 20% sobre la inversión total (precio de adquisición más capex incurrido).

La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE bajo hipótesis de precios de mercado a 31 de diciembre de 2020 y 2019, siguiendo los estándares recogidos en el *Red Book* de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).



MEUR, salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m <sup>2</sup> )	Parking (plazas) <sup>4</sup>	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m <sup>2</sup> ) <sup>5</sup>	GAV <sup>6</sup> (MEUR)	Tasa de ocupación	Renta Bruta Anualizada (miles EUR) <sup>7</sup>	Renta Neta Anualizada (miles EUR)	Rentabil. <sup>8</sup>	EPRA NIY <sup>9</sup>
<b>ACTIVOS OPERATIVOS<sup>3</sup></b>												
<b>Oficinas</b>	<b>3</b>	<b>21.807</b>	<b>332</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>4.048</b>	<b>104</b>	<b>70%</b>	<b>3.255</b>	<b>3.036</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,9%</b>
Madrid	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	3.036	3,4%	2,9%
CBD	1	4.12	20	24	24	5.558	32	14%	0.145	-0.009	0,6%	0,0%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	32	100%	1.456	1.49	4,5%	4,6%
Gran Madrid	1	10.928	202	39	40	3.314	41	72%	1.654	1.555	4,2%	3,7%
<b>Logística</b>	<b>1</b>	<b>25.694</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>	<b>1.815</b>	<b>1.66</b>	<b>11,1%</b>	<b>7,0%</b>
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.66	11,1%	7,0%
<b>Total activos operativos</b>	<b>4</b>	<b>47.501</b>	<b>332</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>2.204</b>	<b>127</b>	<b>86%</b>	<b>5.07</b>	<b>4.697</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,6%</b>

### REFORMAS

Oficinas	5	46.623	711	107	110	2.05	148
Madrid	5	46.623	711	107	110	2.05	148
CBD	1	4.236	42	19	19	4.07	26
Madrid Centro (M30)	1	6.535	-	11	12	-	17
Gran Madrid	3	35.852	669	77	79	1.868	106
<b>Logística</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>Total reformas</b>	<b>5</b>	<b>46.623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2.05</b>	<b>148</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>9</b>	<b>94.124</b>	<b>1.043</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>2.128</b>	<b>276</b>

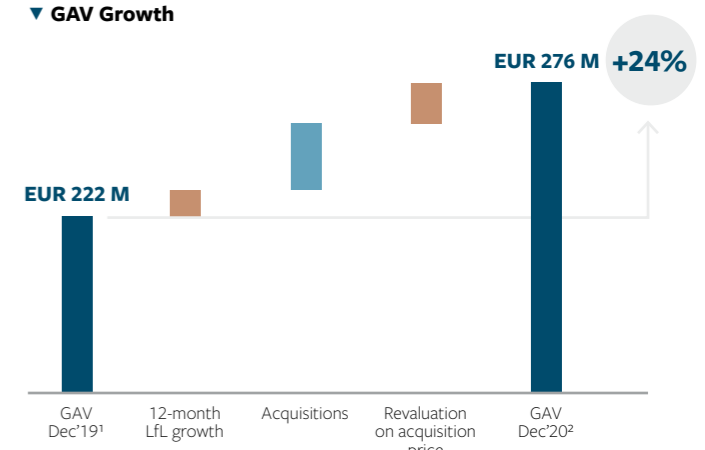
(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2019; (2) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020; (3) Según las recomendaciones de EPRA, los activos operativos comprenden las propiedades alquiladas o aquellas en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Entre los inmuebles que se están rehabilitando se encuentran Botanic, Cadenza, Habana, Manoteras, P54; (4) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneas; otros tipos de plazas, como las exteriores o las de motocicletas, no se incluyen en esta cifra; (5) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (6) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020. Las valoraciones externas independientes se realizan dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (7) Según las recomendaciones de EPRA; (8) GRI anualizado dividido por el GAV; (9) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos por alquileres anualizados (pasantes a fecha de balance), menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad.

## Portfolio valuation

Despite the challenging circumstances and uncertainty as a result of COVID-19, Árima's portfolio performed positively in 2020 and was valued at EUR 276 million as of 31 December 2020. This represents a 24% y-o-y increase (+5% LfL), reflecting the good progress we have made in our refurbishments and our disciplined investment strategy focusing on properties with strict health and safety standards, sustainable renovations and projects that are well-prepared for life in the post-COVID world.

The value of our portfolio has increased by 26% on the initial acquisition price and 20% on total investment (acquisition price, plus capex).

The valuation of our portfolio was carried out by the real estate consultancy CBRE in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Red Book valuation standards, based on the net market value at 31 December 2020 and 2019.



EUR M. unless specified	Assets (#)	GLA (sqm)	Parking (slots) <sup>4</sup>	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (EUR/sqm) <sup>5</sup>	GAV <sup>6</sup> (EURm)	Occupancy rate	Annualised GRI "Topped-up" <sup>7</sup> (EUR 000)	Annualised NRI (EUR 000)	Gross yield "Topped-up" <sup>8</sup>	EPRA NIY "Topped-up" <sup>9</sup>
<b>INVESTMENT PROPERTIES<sup>3</sup></b>												
<b>Offices</b>	<b>3</b>	<b>21,807</b>	<b>332</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>4,048</b>	<b>104</b>	<b>70%</b>	<b>3,255</b>	<b>3,036</b>	<b>3.4%</b>	<b>2.9%</b>
Madrid	3	21,807	332	95	98	4,048	104	70%	3,255	3,036	3.4%	2.9%
CBD	1	4,12	20	24	24	5,558	32	14%	0,145	-0,009	0.6%	0.0%
Inner Madrid (M30)	1	6,759	110	32	33	4,315	32	100%	1,456	1,49	4.5%	4.6%
Greater Madrid	1	10,928	202	39	40	3,314	41	72%	1,654	1,555	4.2%	3.7%
<b>Logistics</b>	<b>1</b>	<b>25,694</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>	<b>1,815</b>	<b>1,66</b>	<b>11.1%</b>	<b>7.0%</b>
Madrid	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,815	1,66	11.1%	7.0%
<b>Total investment properties</b>	<b>4</b>	<b>47,501</b>	<b>332</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>2,204</b>	<b>127</b>	<b>86%</b>	<b>5,07</b>	<b>4,697</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.6%</b>

### REDEVELOPMENTS

Oficinas	5	46.623	711	107	110	2.05	148
Madrid	5	46.623	711	107	110	2.05	148
CBD	1	4.236	42	19	19	4.07	26
Inner Madrid (M30)	1	6.535	-	11	12	-	17
Greater Madrid	3	35.852	669	77	79	1.868	106
<b>Logistics</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
<b>Total redevelopments</b>	<b>5</b>	<b>46.623</b>	<b>711</b>	<b>107</b>	<b>110</b>	<b>2.05</b>	<b>148</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>9</b>	<b>94,124</b>	<b>1,043</b>	<b>219</b>	<b>225</b>	<b>2,128</b>	<b>276</b>

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE and Savills at 31 December 2019; (2) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2020; (3) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented properties or those being marketed, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Habana, Botanic, Cadenza, Manoteras, P54; (4) Includes underground parking slots only; other types such as overground slots or motorcycle slots are not included in this figure; (5) Adjusted for parking; (6) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2020. External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December; (7) Topped-up passing rental income; (8) Topped-up annualized GRI divided by GAV; (9) As per EPRA recommendations, calculated as the annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the gross market value of the property



Atendiendo a la distinción entre edificios de oficinas y activos logísticos, la valoración para cada segmento fue la siguiente:

### Oficinas

Las oficinas registraron importantes plusvalías, y la valoración de este segmento a 31 de diciembre de 2020 es de 252,5 millones de euros lo que se traduce en un crecimiento del 24% en términos comparables con respecto al mismo período del año anterior.

Como ya hemos mencionado, en 2020 adquirimos dos edificios de oficinas en Madrid en línea con nuestra estrategia de inversión, con un porcentaje de descuento significativo sobre el coste de reposición con un importante potencial de crecimiento.

A 31 de diciembre nuestros activos de oficinas operativos suman una SBA de 21.807 m<sup>2</sup> y 332 plazas de parking. Todos los activos están ubicados en submercados consolidados que gozan de buenas comunicaciones y atraen a arrendatarios de gran prestigio. El precio pagado por estos activos equivale a 4.048 euros por m<sup>2</sup> y su valoración asciende a 104 millones de euros. El rendimiento inicial bruto de la cartera de oficinas operativa ha sido del 3,4% sobre los ingresos existentes y ha registrado una tasa de ocupación del 70%.

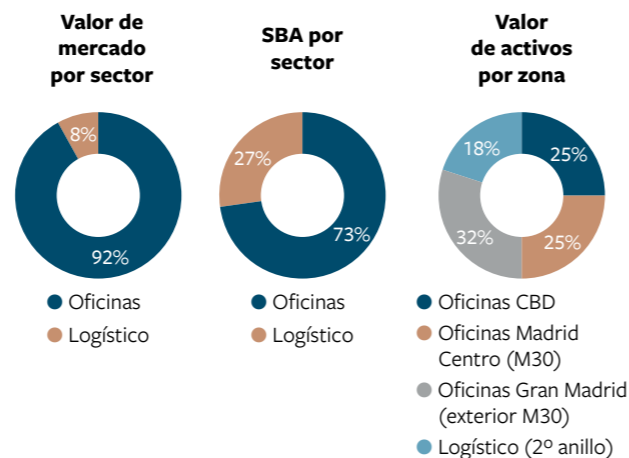
En cuanto a los desarrollos que se están llevando a cabo, estos suman una SBA de 46.623 m<sup>2</sup> y 711 plazas de parking. Todos los activos de esta categoría se encuentran en áreas emergentes de Madrid con gran potencial. El precio pagado por estos activos equivale a 2.050 euros por m<sup>2</sup> y su valoración asciende a 148 millones de euros.

### Logístico

Nuestro activo logístico registró un incremento en el valor de un 41% en términos comparables con respecto al mismo período del año anterior. La valoración a 31 de diciembre de 2020 es de 23 millones de euros.

Nuestra nave cuenta con una SBA de 25.694 m<sup>2</sup> y 29 muelles de carga. Los ingresos corrientes de este activo producen un rendimiento inicial bruto del 11,1% y está totalmente ocupado. El precio pagado por estos activos equivale a 638 euros por m<sup>2</sup>.

	Tipo de activo		Total
	Oficinas	Logístico	
Activos	8	1	9
SBA (m <sup>2</sup> )	68.430	25.694	94.124
Plazas aparcamiento	1.043	0	1.043
Precio neto de compra (M€)	202,6	16,4	219,0
Precio de adquisición/m <sup>2</sup> (€)	2.961	638	n.a.
Valor de mercado (M€)	252,5	23,2	275,7
Variación de la valoración	25%	41%	26%
Apalancamiento	38%	41%	38%



We have broken down the valuation by asset class, with the following valuations for our offices and logistics warehouse:

### Offices

Our office buildings registered significant capital gains, with a total valuation of EUR 252.5 million as of 31 December 2020, representing a 24% like-for-like increase compared to the same period in 2019.

In line with our investment strategy, Árima acquired two office buildings in Madrid during 2020 at a significant percentage discount over the replacement cost, both have strong upside potential.

As of 31 December, our operational office properties comprised 21,807 sqm GLA, with 332 parking spaces. All of our properties are located in consolidated submarkets that benefit from good transport links and attract prestigious tenants. The acquisition price for these properties equates to EUR 4,048/sqm and their total valuation amounts to EUR 104 million. The gross initial yield on the operational office properties was 3,4% on existing revenues and Árima had an occupancy rate of 70%.

	Asset type		Total
	Offices	Logistics	
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	68,430	25,694	94,124
Parking spaces	1,043	0	1,043
Net acquisition price (EUR million)	202.6	16.4	219.0
Acquisition price (EUR/sqm)	2,961	638	n.a.
Market value (EUR million)	252.5	23.2	275.7
Change in valuation	25%	41%	26%
Leverage	38%	41%	38%

Regarding ongoing developments, these comprise 46,623 sqm GLA, with 711 parking spaces. All assets in this category are located in up and coming areas of Madrid with strong potential. The acquisition price of these assets is equivalent to EUR 2,050/sqm and their valuation amounts to EUR 148 million.

### Logistics

Our logistics warehouse recorded an increase in value of 41% on a like-for-like basis compared with the same period in 2019. At 31 December 2020, the property was valued at EUR 23 million.

Our warehouse comprises a GLA of 25,694 sqm, with 29 loading docks. Based on the current income, this property has a gross initial yield of 11.1% and the property is fully occupied. The price paid for this property is equivalent to EUR 638/sqm.

