

ÁRIMA

INFORME ANUAL / ANNUAL REPORT

20
20



ÁRIMA

INFORME ANUAL / ANNUAL REPORT

20
20

Índice

Contents



Cartas Letters

Carta del Presidente del Consejo de Administración Letter from the Chairman	10 11
Carta del Consejero Delegado Letter from the CEO	12 13



Panorámica At a Glance

Sobre Árima About Árima	16 17
El año en cifras Highlights	20 21
Hitos de 2020 Significant events in 2020	24 25
Evolución de la acción Share price performance	26 27



La Compañía Our Company

Estrategia Strategy	30 31
Equipo directivo Management team	32 33
Estructura de capital Capital structure	40 41



Cartera de Activos Our Portfolio

Introducción Introduction	46 47
Cartera de activos Our asset portfolio	48 49
Indicadores clave de sostenibilidad Key Sustainability Indicators	72 73
Valoración Portfolio valuation	74 75



Ejercicio 2020 2020 Full year

Entorno Market climate	80 81
Principales Indicadores Key Indicators	90 91
Objetivos Financial targets	92 93
EPRA EPRA	94 95



Gobierno Corporativo Corporate Governance

Introducción Introduction	104 105
Órganos de Gobierno Governing Bodies	106 107
Buen Gobierno Good Governance	116 117



Responsabilidad Social Corporativa Corporate Social Responsibility

Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa Corporate Social Responsibility Management	122 123
Análisis de la materialidad Materiality Assessment	130 131
Grupos de interés Stakeholders	132 133



Gestión de Riesgos Risk Management

Gestión de Riesgos Risk Management Model	150 151
---	------------



Indicadores de Sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

Indicadores de Sostenibilidad EPRA sBPR (<i>Sustainability Best Practice Recommendations</i>)	158
EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) – Indicators	159
Desempeño ambiental y energético de edificios Environmental and energy performance of properties	160 161
Contenidos EPRA sBPR (<i>Sustainability Best Practice Recommendations</i>) en este Informe EPRA sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations) content in this Report	180 181



Apéndice Appendix

Nuestros resultados financieros Our Financial Results	186 187
--	------------

Advertencia legal

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

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

La información contenida en este documento ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no representa ni garantiza que la información sea completa o precisa, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros. Ni la Compañía ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por mala conducta o por negligencia, con respecto a los daños o pérdidas que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente. Este documento puede incluir manifestaciones o declaraciones prospectivas

sobre propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección hasta la fecha de publicación de este documento. Dichas representaciones y declaraciones o previsiones a futuro son meros juicios de valor de la Compañía y no implican compromisos de desempeño futuro. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos o no tenidos en cuenta en el momento de la elaboración y publicación de este documento, que pueden hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean sustancialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas.

En ningún caso la empresa se compromete a actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en el mismo o proporcionar información adicional. Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores legales o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro utilizadas en este documento. Este documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a toda la información pública disponible y debe entenderse conjuntamente con ella. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, después de haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no sólo sobre la base de esta presentación. Al

realizar esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún tipo de asesoramiento, recomendación de compra o venta o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad. Este documento no constituye una oferta, puja o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y su normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o venta o de canje de valores ni una solicitud de voto o autorización en ninguna otra jurisdicción. La entrega de este documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida. En consecuencia, los destinatarios de este documento o las personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones.

Al aceptar este documento, usted acepta las anteriores restricciones y advertencias. Todo lo anterior se tendrá en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o emitir opiniones relacionadas con los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a todas estas personas o entidades a consultar toda la documentación e información pública de la Sociedad registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.

Disclaimer

This document has been prepared by Árima Real Estate Socimi, S.A. (the “Company”) for information purposes only and it is not a regulated information or information which has been subject to prior registration or control by the Spanish Securities Market Commission. This document is neither a prospectus nor implies a bid or recommendation for investment.

This document includes summarized audited and non-audited information. The financial and operational information, as well as the data on the acquisitions which have been carried out, included in the presentation, corresponds to the internal recordings and accounting of the Company. Such information may have been subject to audit, limited review or any other control by an auditor or an independent third party. Therefore, this information may be modified or amended in the future.

The information contained herein has been obtained from sources that Árima considers reliable, but Árima does not represent or warrant that the information is complete or accurate, in particular with respect to data provided by third parties. Neither the Company nor its legal advisors and representatives assure the completeness, impartiality or accuracy of the information or opinions included herein. In addition, they do not assume responsibilities of any kind, whether for misconduct or negligence, with regard to damages or loss that may derive from the use of this document or its contents. The internal analysis have not been subject to independent verification. This document may include forward-looking representations or statements on purposes, expectations or forecasts of the Company or its management

up to the date of release of this document. Said forward-looking representations and statements or forecasts are mere value judgments of the Company and do not imply undertakings of future performance. Additionally, they are subject to risks, uncertainties and other factors, which were unknown or not taken into account by the time this document was produced and released and which may cause such actual results, performance or achievements, to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements.

Under no circumstances the Company undertakes to update or release the review of the information included herein or provide additional information. Neither the Company nor any of its legal advisors or representatives assume any kind of responsibility for any possible deviations that may suffer the forwardlooking estimates, forecasts or projections used herein. This document discloses neither all risks nor other material issues regarding the investment on the shares of the Company. The information included in this presentation is subject to, and should be understood together with, all publicly available information. Any person acquiring shares of the Company shall do so on their own risk and judgment over the merits and suitability of the shares of the Company, after having received professional advisory or of any other kind that may be needed or appropriate but not only on the grounds of this presentation. By delivering this presentation, the Company is not providing any advisory, purchase or sale recommendation, or any other instrument of negotiation over the shares or any other securities or financial instrument of the Company. This document

does not constitute an offer, bid or invitation to acquire or subscribe shares, in accordance with the provisions of article 30.bis of Law 24/1998, of July 28th, on the Securities Market, and/or the Royal Decree 1310/2005, of November 4th and their implementing regulations. Furthermore, this document does not imply any purchase or sale bid or offer for the exchange of securities or a request for the vote or authorization in any other jurisdiction. The delivery of this document within other jurisdictions may be forbidden. Consequently, recipients of this document or those persons receiving a copy thereof shall become responsible for being aware of, and comply with, such restrictions.

By accepting this document you are accepting the foregoing restrictions and warnings. All the foregoing shall be taking into account with regard to those persons or entities which have to take decisions or issue opinions relating to the securities issued by the Company. All such persons or entities are invited to consult all public documents and information of the Company registered within the Spanish Securities Market Commission.

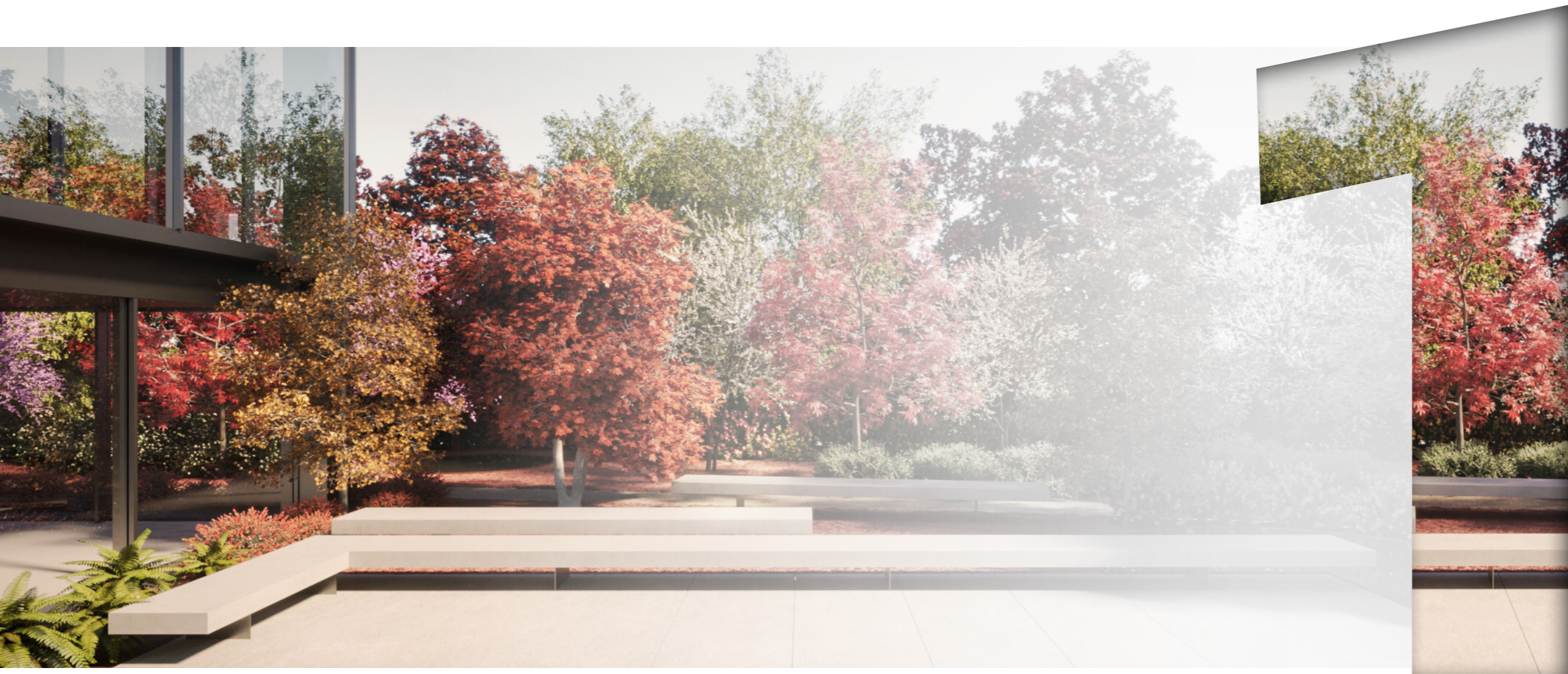
Neither the Company nor any of its advisors or representatives assumes any kind of responsibility for any damages or losses derived from any use of this document or its contents.



Cartas Letters

Carta del Presidente del Consejo
de Administración
Letter from the Chairman

Carta del Consejero Delegado
Letter from the CEO



Carta del Presidente del Consejo de Administración

D. Luis María Arredondo
Presidente del Consejo
de Administración



Estimados Sres. Accionistas:

Un año más, aprovecho la oportunidad de dirigirme a ustedes con motivo de la publicación de nuestro Informe Anual.

Antes de nada, quería recalcar nuestro sentimiento de gratitud por el apoyo recibido por su parte durante este 2020. Valoramos enormemente la confianza que han depositado en nuestra capacidad de gestión ante una situación económica y social tan complicada.

Ha sido un año importante para la reflexión, para plantearnos aún más la importancia de la colaboración, trabajando por un crecimiento sostenible que, a través de la creación de valor para ustedes, asegure un desarrollo socioeconómico a largo plazo.

Nos hemos esforzado por adaptarnos a unas circunstancias de mercado incomparables, manteniendo una actitud flexible ante los acontecimientos de un entorno cambiante.

El trabajo en equipo ha sido decisivo para conseguir minimizar el impacto de la pandemia en nuestra Compañía. Uniendo fuerzas para seguir desarrollando nuestro plan de negocio, haciendo de nuestra cartera una inversión robusta ante las circunstancias más adversas.

Como resultado, hemos mantenido una posición financiera solvente, continuando con una actividad inversora decidida pero conservadora que se refleja en nuestro sólido balance y resultado anual.

Nos enorgullece profundamente poder transmitirles tranquilidad en un contexto tan complejo, y queremos seguir demostrándoles nuestra capacidad de seguir encontrando las mejores oportunidades al tiempo que maduran las inversiones ya realizadas.

Reciban un cordial y afectuoso saludo,

Letter from the Chairman

Mr. Luis María Arredondo
Chairman of the Board
of Directors

Dear shareholders,

Once again, I have the pleasure of addressing you as we publish our Annual Report.

I would first like to emphasise our profound gratitude for your continued support throughout 2020. We greatly appreciate the trust you have placed in us to navigate the complexities of these extraordinary times.

This has been a year for reflection, for a new appreciation of the value of collaboration when working towards sustainable growth, which, in creating value for you, our shareholders, leads to long-term socioeconomic development.

We have striven to adapt to unprecedented market conditions, maintaining a flexible attitude as events unfold in a fast-changing environment.

Teamwork has been vital to minimising the impact of the pandemic on our Company. By pooling our efforts, we have advanced our business plan, pursuing a robust portfolio that has held its own in the most adverse of circumstances.

As a result, we have maintained a solvent financial position while remaining committed to a decisive but conservative investment strategy, as reflected in our solid balance sheet and annual results.

We take great pride in being in a position to offer you peace of mind in such a complex scenario, and we are determined to continue demonstrating our ability to seek out the best opportunities while maturing our existing investments.

Yours faithfully,

Carta del Consejero Delegado

Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
de Árima Real Estate



Estimados Sres. Accionistas:

Permítanme que comience agradeciendo a nuestro Presidente —al igual que al resto de los miembros del Consejo— su inestimable apoyo y colaboración durante estos meses y, muy especialmente, a ustedes los accionistas que demuestran día a día su confianza en nuestro proyecto.

Este año se nos han presentado unas condiciones muy difíciles, la incertidumbre que la pandemia ha generado ha mantenido al mercado en un estado de hibernación. A pesar de ello, gracias a nuestra estrategia y nuestra cartera defensiva con espacios de calidad a precios competitivos, hemos sabido mantener una posición sólida y de gran estabilidad.

La COVID-19 no ha afectado a nuestra cartera existente, dada la falta de exposición a sectores vulnerables y las medidas de seguridad de nuestros inmuebles, lo que nos ha permitido cobrar el 100% de los alquileres previstos al comienzo del ejercicio. Los proyectos de reforma mantienen sus plazos, con mínimos retrasos debido al confinamiento y con entregas previstas a final de 2021 y 2022.

Apoiados en la experiencia de nuestro equipo, su profundo conocimiento del mercado y su gran capacidad de adaptación para cumplir objetivos, hemos podido completar de manera exitosa la adquisición de dos edificios de oficinas que suponen una inversión total comprometida de 65 millones de euros. Este talento para aprovechar las oportunidades que el mercado nos ofrece, junto con el buen desempeño de los activos que ya se incluían en nuestro porfolio, han supuesto un 24% de revalorización en el último año, hasta alcanzar los 276 millones de euros de valor.

También es importante destacar nuestro sólido balance, con una cartera llena de oportunidades, un bajo apalancamiento y una posición de liquidez que nos permitirá invertir con gran flexibilidad. A pesar de la inquietud que las expectativas a corto plazo

puedan traer consigo, creemos firmemente en las perspectivas a largo plazo de nuestra estrategia y nuestra cartera.

Nuestro EPRA NAV de 10,9€/acción a cierre del 2020 se ha incrementado en un 13% desde nuestra salida a Bolsa, hace apenas dos años, reflejando nuestro buen hacer. El beneficio obtenido durante el ejercicio ha sido de 13 millones de euros, apoyado en unos ingresos brutos de alquiler que han experimentado un incremento del 8,4% respecto al ejercicio anterior.

También ha sido un año de avances en sostenibilidad y responsabilidad social con un 100% de la cartera financiada con préstamos verdes, una evaluación preliminar en GRESB y la obtención del premio *EPRA BPR “Most Improved”* en el nivel Plata. En nuestro empeño por desarrollar la gestión responsable involucramos a todas las áreas de nuestra Compañía, tanto en la cartera a través de las certificaciones más exigentes, como a nivel corporativo al evaluarnos por las instituciones más reconocidas en el sector. Con todo ello ponemos de manifiesto nuestra firme convicción sobre la importancia de la transparencia, la integridad y el buen gobierno en todo lo que hacemos.

En 2021 mantendremos nuestro espíritu conservador, pero permaneciendo atentos al mercado para adaptarnos a las circunstancias y aprovechar las mejores oportunidades. Con nuestro enfoque claro de generación de valor, continuaremos colaborando de manera estrecha con nuestros accionistas, proveedores e inquilinos, para seguir haciendo de nuestra Compañía un patrimonio robusto ante cualquier circunstancia.

Reciban un cordial y atento saludo,

Letter from the CEO

Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Chief Executive Officer

Dear shareholders,

Allow me to begin by thanking our Chairman and, of course, the other members of the board, for their invaluable support and hard work in recent months. Most especially, I'd like to thank you, our shareholders, for your unwavering confidence in our mission.

This has not been an easy year. The uncertainty generated by the pandemic has kept the market in a state of hibernation. However, thanks to our sound strategy and our defensive portfolio, focused on high-quality properties at competitive prices, we have succeeded in maintaining a sound and stable financial position.

COVID-19 has not affected our existing portfolio, thanks to our lack of exposure to the most vulnerable sectors and to the safety measures rolled out across all of our properties, which allowed us to collect 100% of rents owed at the beginning of the year. Refurbishment projects remain on schedule, with only very minor delays due to the lockdown, and we are on track to deliver our new-build projects as planned at the end of 2021 and 2022.

As a result of our team's expertise, in-depth market knowledge and skill in adapting to meet targets, we successfully acquired two office buildings, representing a total committed investment of EUR 65 million. Their ability to spot new opportunities in the market, along with the strong performance of our existing portfolio, was instrumental in achieving a 24% revaluation in 2020, taking us to a value of EUR 276 million.

I should also highlight our strong balance sheet, which reflects a portfolio full of opportunities, low leverage and a liquidity position that gives us

plenty of flexibility for future investment decisions. Although short-term forecasts may be discouraging, we strongly believe that the long-term prospects for our strategy and portfolio are very bright.

Since our IPO just two years ago, our EPRA NAV has increased by 13%, reaching €10.90 per share at the close of 2020. Last year, we made a profit of EUR 13 million, bolstered by an 8.4% rise in gross rental income over the previous year.

It has also been a year of progress in sustainability and social responsibility. Our portfolio is now financed with 100% green loans, we have undergone a preliminary GRESB assessment and we were awarded the EPRA BPR “Most Improved” Award at Silver level. Our efforts to become leaders in responsible management encompass every area of our Company, from pursuing the most demanding certifications for our portfolio to undergoing corporate assessment by our sector's most respected institutions. All of these efforts demonstrate our firm belief in the importance of transparency, integrity and good governance in everything we do.

In 2021, we will hold firm to our conservative ethos while remaining alert to changes in the market, ready to adapt and take advantage of the best opportunities. With a clear focus on creating value, we will continue to work closely with our shareholders, suppliers and tenants to ensure our company's strength and resilience, no matter the circumstances.

My warmest regards to you all,



Panorámica

At a Glance

Sobre Árma
About Árma

El año en cifras
Highlights

Hitos de 2020
Significant events in 2020

Evolución de la acción
Share price performance



Sobre Árima

Árima es una compañía sólida en valores que ha demostrado ser capaz de adaptarse a las tendencias del mercado y a la complejidad del entorno gracias a su flexibilidad dentro del marco de su estrategia: la creación de valor para nuestros arrendatarios e inversores.

Creemos que, gracias a la diversidad de nuestro equipo, que cuenta con personas con diferentes perspectivas, experiencias y formación, pero con unos valores comunes, podemos afrontar los retos del entorno abarcando distintos enfoques.

Esto nos permite ir más allá, de la mano de nuestros colaboradores e inquilinos, a la hora de gestionar nuestra cartera, logrando resultados de otra manera imposibles.

Basamos nuestra gestión en una actuación responsable y eficiente, con una orientación al desarrollo socioeconómico sostenible del entorno dónde actuamos. Nuestro compromiso se centra en aportar valor a la sociedad en su conjunto y a nuestros grupos de interés en particular.

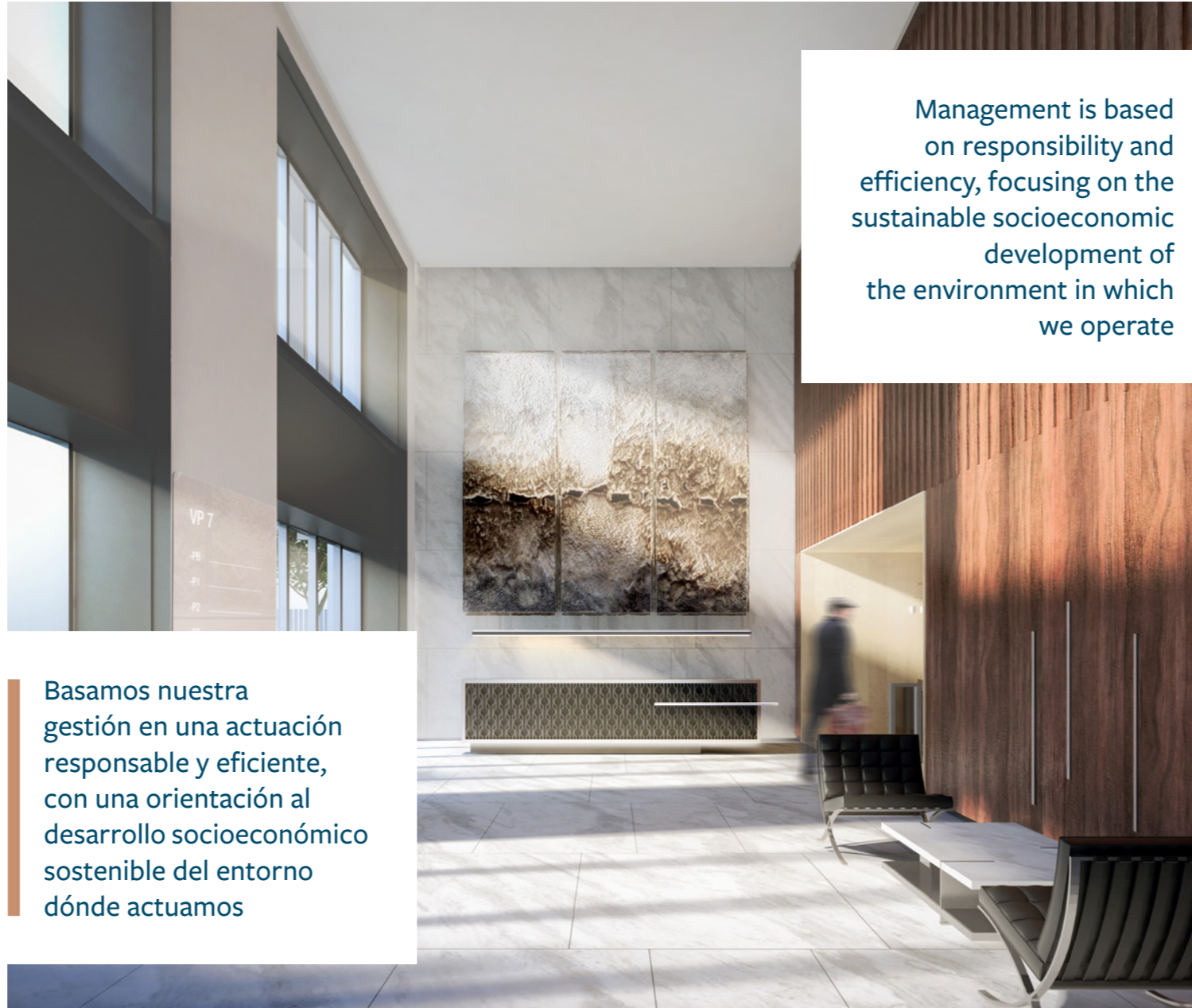
Realizamos nuestra actividad sobre la base de unos sólidos valores corporativos de calidad, confianza y compromiso social, asumiendo las siguientes directrices:

Actuación responsable y sostenible

Creemos que la gestión sostenible de un porfolio aporta grandes beneficios a nuestros inquilinos y su bienestar así como al entorno en el que se ubican nuestros espacios. De esta manera garantizamos el compromiso a largo plazo de Árima con sus colaboradores, transformando sus actuaciones concretas en un valor que se materializa de modo tangible en la Compañía.

Perseguir la consecución de las certificaciones más exigentes para nuestros edificios, incluir cuestiones de responsabilidad social en los contratos con nuestros proveedores e inquilinos y enfocar las obras de acondicionamiento desde un punto de vista medioambiental son solo algunos ejemplos de nuestro compromiso con la sostenibilidad.

About Árima



Management is based on responsibility and efficiency, focusing on the sustainable socioeconomic development of the environment in which we operate

Basamos nuestra gestión en una actuación responsable y eficiente, con una orientación al desarrollo socioeconómico sostenible del entorno dónde actuamos

Árima is a company founded on steadfast values which has been able to adapt to market trends thanks to its flexibility, as well as its ability to always work within the framework of its clear strategy of value creation for both its tenants and shareholders.

We believe that our highly diverse team, comprised of people with differing perspectives, experiences and backgrounds, but with shared values, is the key to successfully confronting challenges by embracing different approaches.

All this allows us to go further, hand-in-hand with our collaborators and tenants, when managing our portfolio, achieving results that would otherwise be inconceivable.

Management is based on responsibility and efficiency, focusing on the sustainable socioeconomic development of the environment in which we operate. We are committed to the creation of value for society as a whole, as well as for our stakeholders.

Our business activity is based on our strong corporate values of quality, trust, and social commitment, and the following guidelines:

Responsible and sustainable activity

We believe that the sustainable management of a portfolio provides extensive benefits to our tenants in terms of both their well-being and to the surroundings in which our spaces are located. In so doing, we guarantee Árima's long-term commitment to its partners, transforming these synergies into tangible value for the Company.

Some examples of our commitment to sustainability are our pursuit to achieve the most demanding certifications for our buildings, the inclusion of social responsibility issues in contracts with our suppliers and tenants and our environmental approach to refurbishment works.

Eficiencia económica

En Árima estamos convencidos de que la eficiencia económica debe ir de la mano de la responsabilidad social. Buscamos una rentabilidad consecuente con este principio, sostenible en el tiempo y centrada en la creación de valor para nuestros grupos de interés.

Innovación

Árima cuenta con una filial fundamental: Árima I+D+i, centrada en canalizar todas las actuaciones relacionadas con la innovación y el desarrollo sostenible.

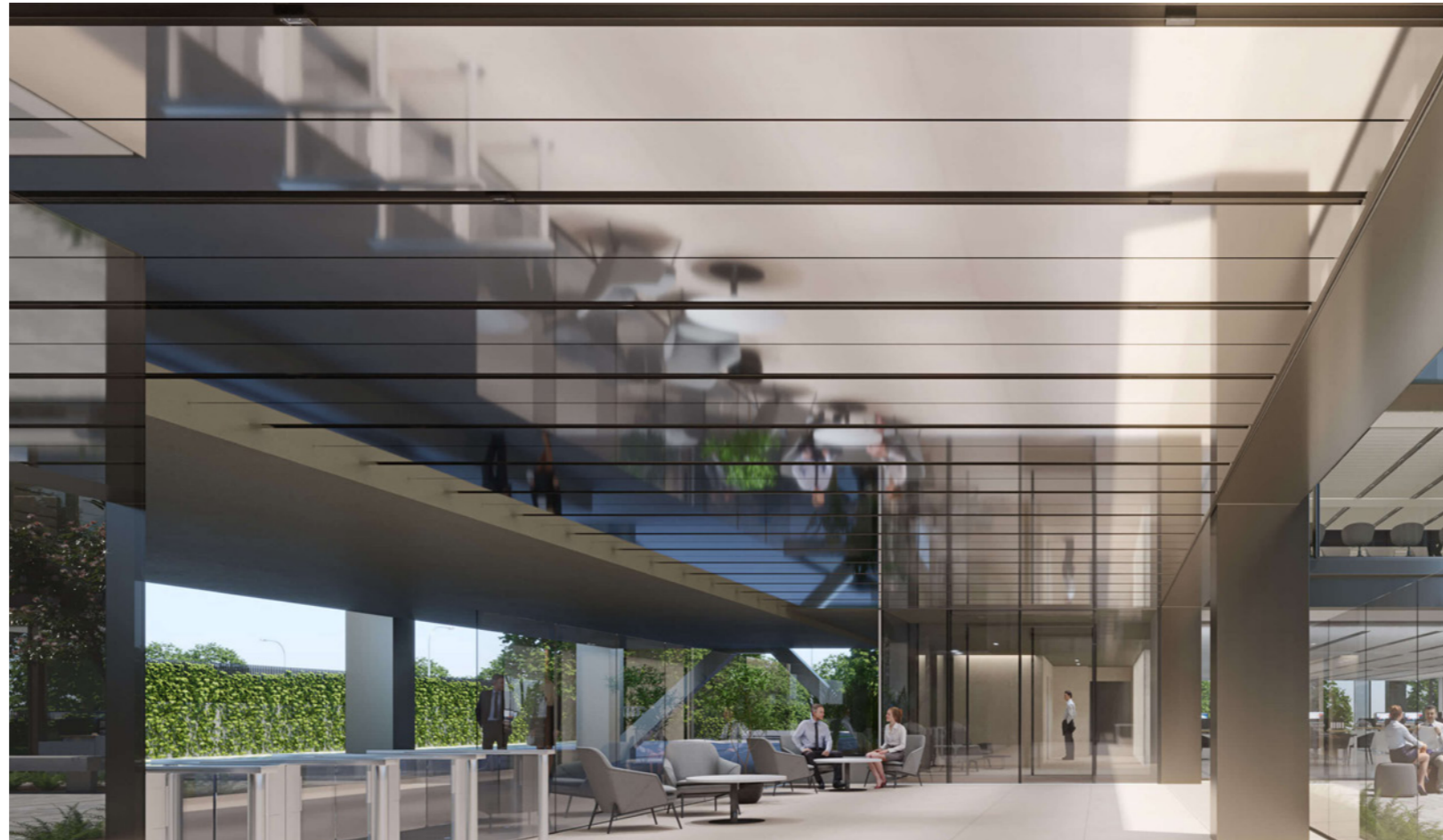
Durante el último año nos hemos esforzado especialmente en potenciar nuestro espíritu innovador, apostando por la sostenibilidad desde un punto de vista real, aterrizando los conceptos teóricos en nuestro día a día.

Fruto de esta reflexión, se han llevado a cabo varios proyectos entre los que destacamos:

- Nuestra sala inmersiva. Hemos conseguido una plataforma para representar y explicar nuestros proyectos de reforma de los edificios, trasladándonos digitalmente a los espacios futuros.
- La participación de Árima en la *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Con un planteamiento transversal, trabajamos para mejorar nuestro desempeño en línea con las tendencias más actuales y demandantes del mercado.
- El desarrollo de la plataforma Árima digital. Un proyecto de innovación para mejorar la accesibilidad a los servicios que ofrecemos dentro de nuestros edificios.
- Nuestro sistema integrado de cargadores para vehículos eléctricos. Buscando la manera más eficiente del uso de la energía, sin comprometer la capacidad energética de nuestros edificios.

Árima 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.

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



TRABAJO EN EQUIPO

INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD

EXPERIENCIA

ENFOCADOS EN MADRID, OFICINAS Y LA CREACIÓN DE VALOR

TEAMWORK

INNOVATION AND SUSTAINABILITY

EXPERIENCE

FOCUSED ON MADRID, OFFICE SPACE AND VALUE CREATION

Economic efficiency

At Árima we believe that economic efficiency must go hand-in-hand with social responsibility. In keeping with this principle, we seek profitability that is sustainable over time and focused on creating value for our stakeholders.

Innovation

Árima has an important subsidiary, Árima I+D+i, which focuses on all of its innovation and sustainable development activities.

Last year we made a concerted effort to enhance our innovative spirit, genuinely committing to sustainability, while translating the theoretical concepts into our day-to-day work.

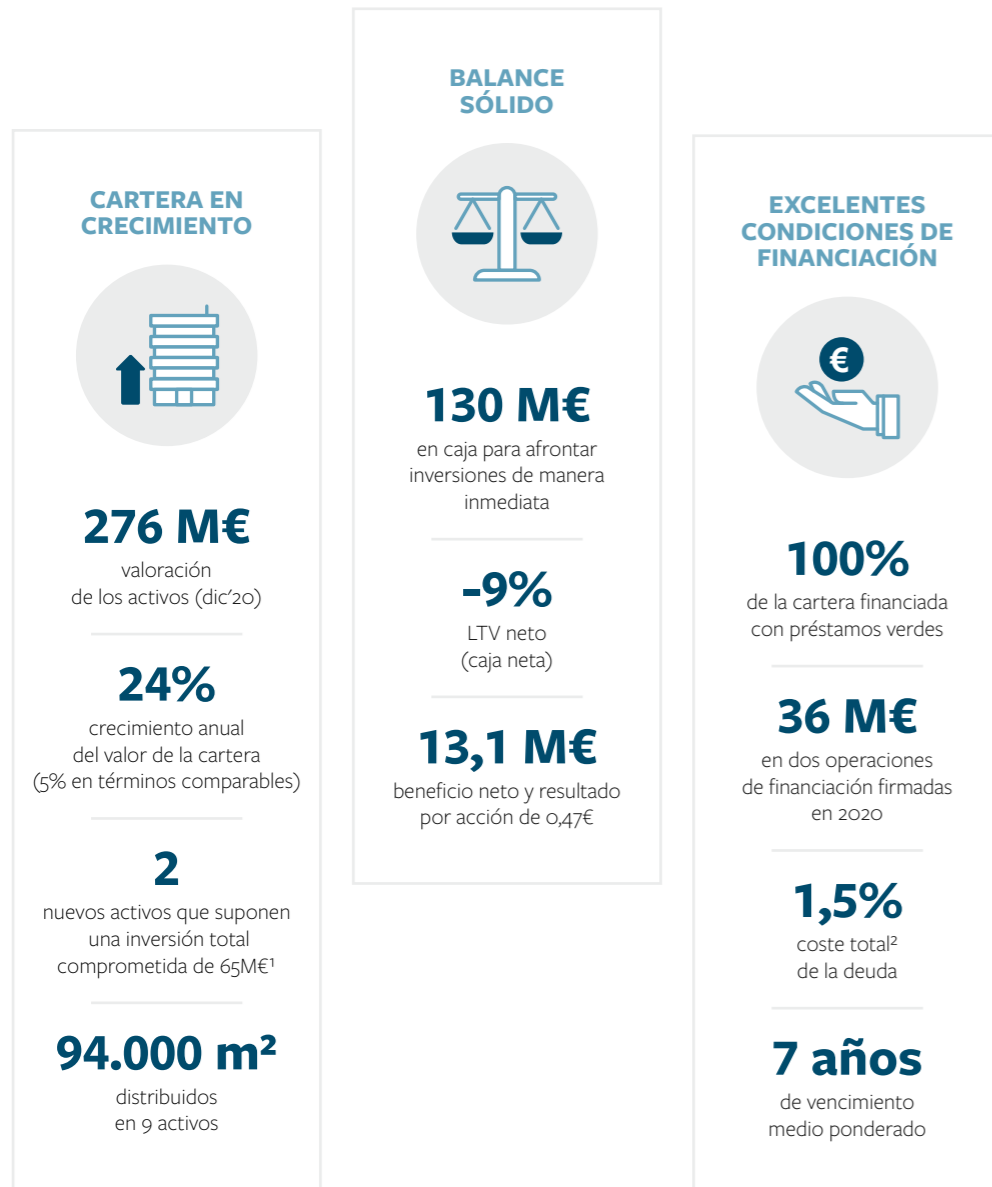
As a result, we carried out several projects, the highlights of which were as follows:

- Our immersive room. We successfully created a virtual reality platform to represent and explain our refurbishment projects by digitally transporting the client into the future spaces to see them firsthand.
- Árima's participation in the *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Via a cross-cutting approach, we work to improve our performance in line with the latest and most demanding market trends.
- The development of Árima's digital platform. This innovative project helps to improve accessibility to the services we offer within our buildings.
- Our integrated system of electric vehicle chargers. Pursuing the most efficient way to use energy, without compromising on the energy capacity of our buildings.

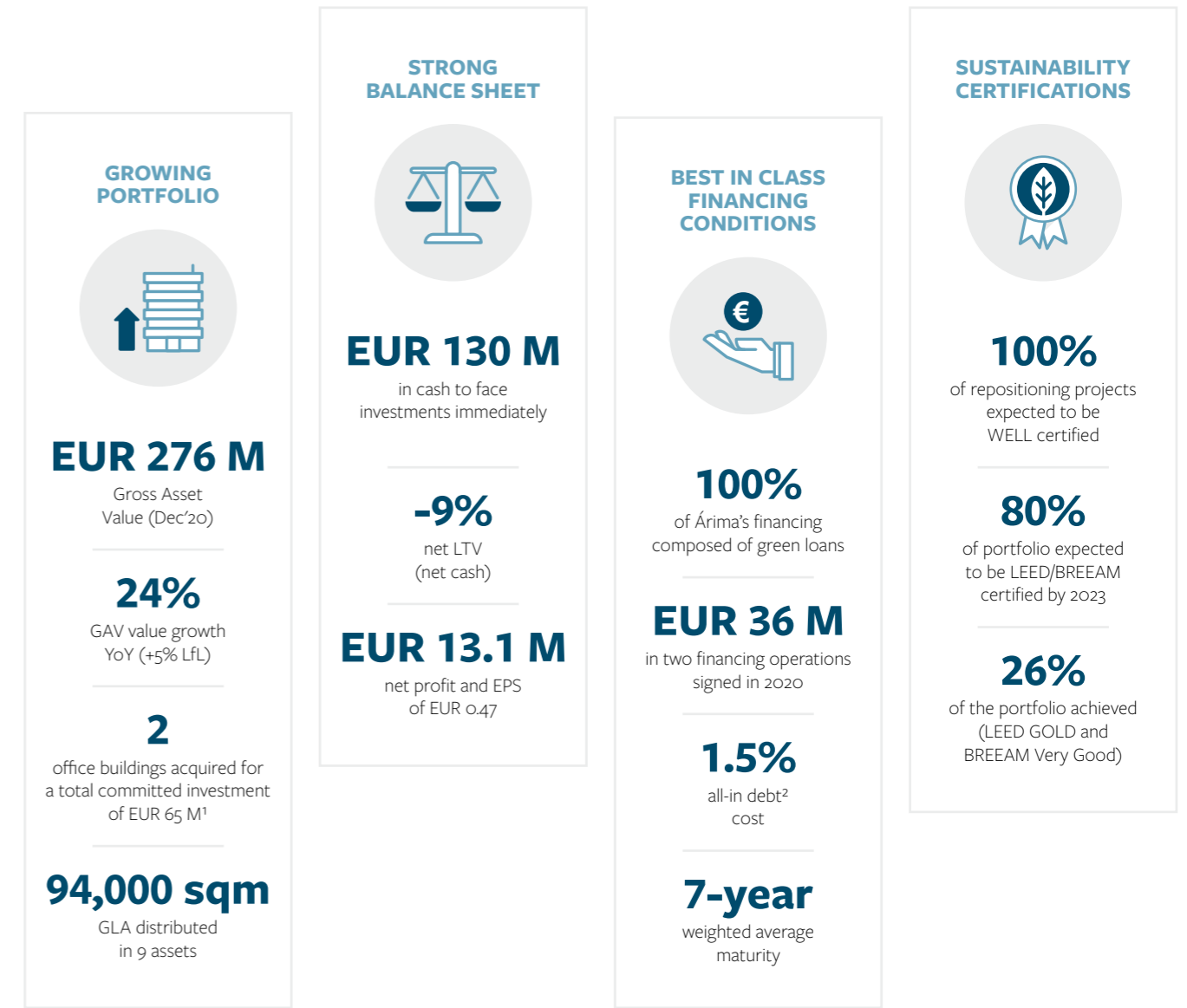
Árima is the only commercial real estate company in Spain accredited by the *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), the world's leading body in professional and ethical standards in the real estate and construction industry.

Árima also belongs to the *European Public Real Estate Association* (EPRA) since its creation.

El año en cifras



Highlights



(1) Incluyendo el capex esperado
(2) Promedio ponderado incluyendo el coste financiero, los costes iniciales y el coste de las coberturas

(1) Including expected CAPEX
(2) Weighted average; all-in cost include spread, up-front costs and hedge

EPRA NAV/NTA



10,9 €
por acción

3%
crecimiento durante el año 2020

13%
crecimiento desde la salida a bolsa (oct. 2018)

GRANDES AVANCES EN ESG/RSC



GRESB
Evaluación GRESB 2 años después de la salida a Bolsa

EPRA sBPR
Primer año EPRA sostenibilidad

EPRA BPR “Most Improved”
Premio obtenido en reconocimiento al progreso en el último año alcanzando el nivel Plata

Única
empresa inmobiliaria comercial acreditada por RICS en España

SIN IMPACTO DIRECTO POR COVID-19




100%
de cobros por arrendamiento recibidos

5,1 M€
de ingresos brutos por alquiler (incremento 8,4% anual)

SIN
retrasos significativos en los proyectos de rehabilitación (48% de la cartera)

EPRA NAV/NTA




EUR 10.9
per share

3%
growth over the year

13%
growth since IPO (Oct. 2018)

MAJOR PROGRESS IN ESG



GRESB
GRESB evaluation 2 years after IPO

EPRA sBPR
First year EPRA sustainability

EPRA BPR “Most Improved”
and Silver Awards obtained in recognition of the outstanding improvements over the past year

Only
RICS-accredited commercial real estate company in Spain

UNALTERED BY COVID-19

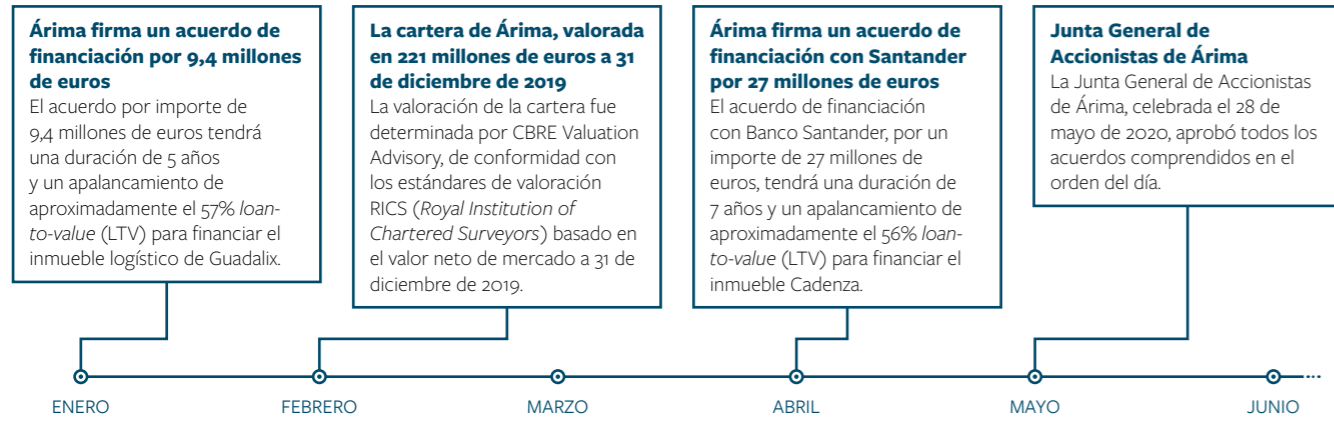


100%
rent collection

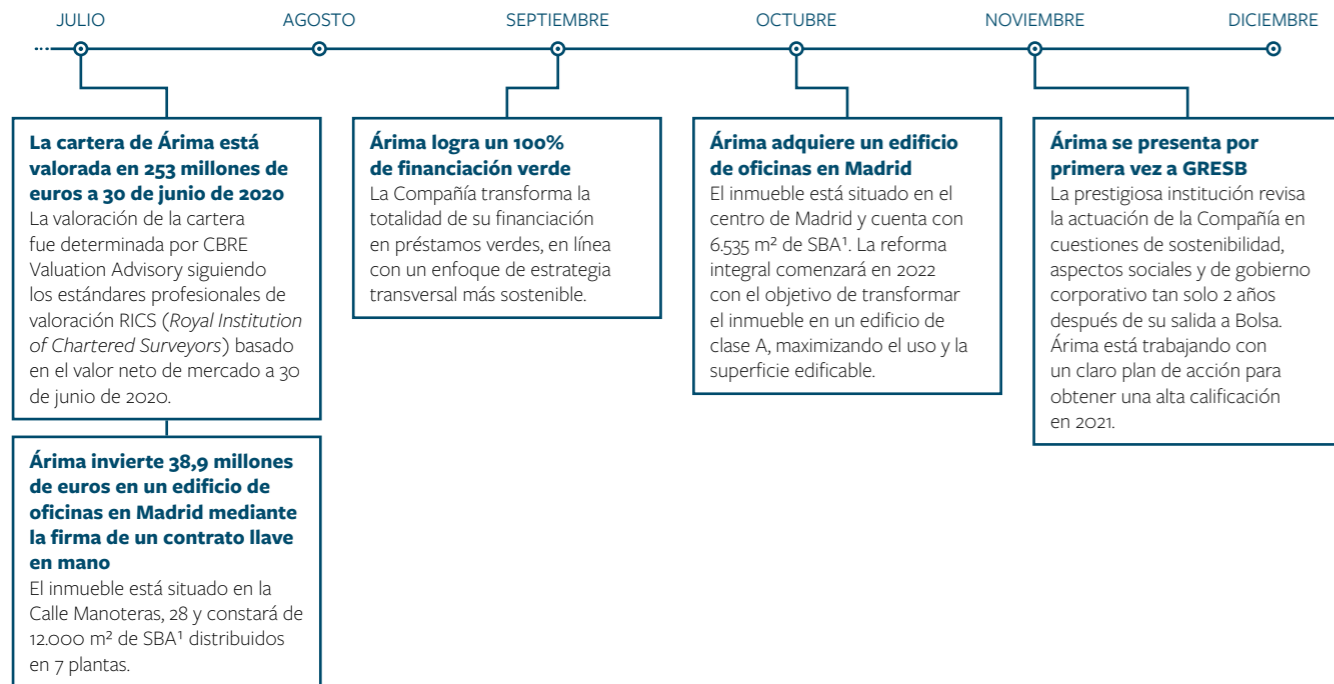
EUR 5.1 M
Gross rental income (+8.4% YoY)

NO
significant delays in ongoing reform projects (48% of portfolio)

Hitos de 2020

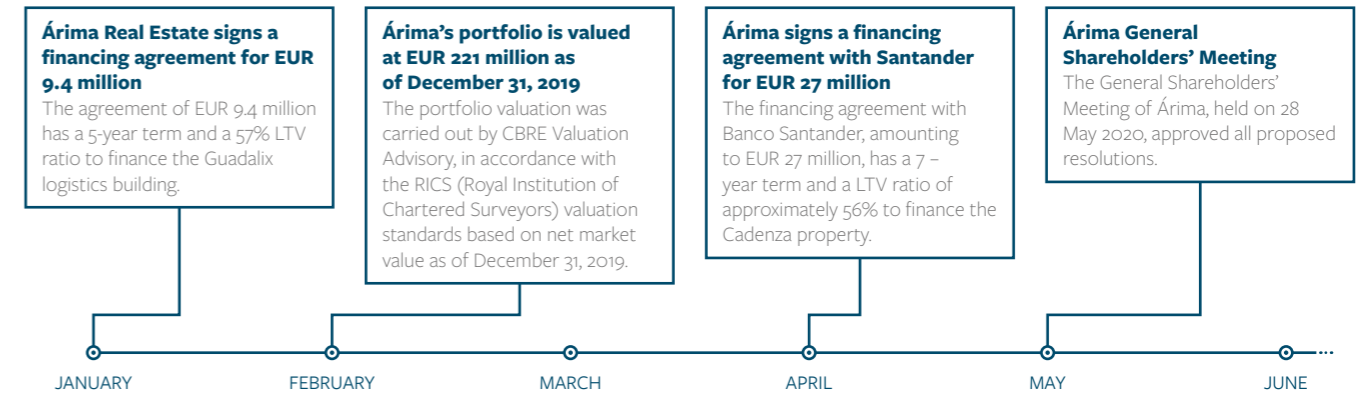


2020



(1) Superficie Bruta Alquilable

Significant events in 2020



2020



(1) Gross Lettable Area

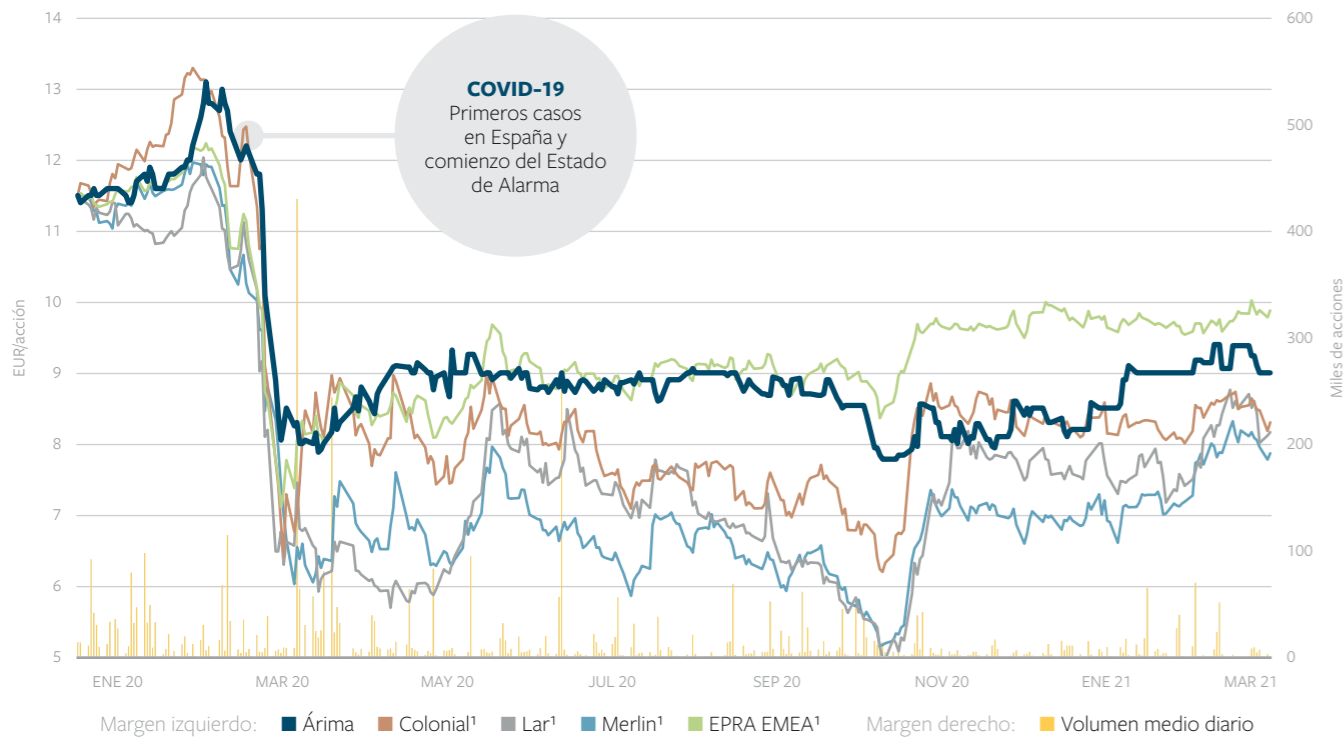
Evolución de la acción

Árma Real Estate salió a Bolsa el 23 de octubre de 2018. Durante el año 2019 se llevaron a cabo dos ampliaciones de capital, tras las cuales el volumen medio de la acción se duplicó, mostrando el creciente interés de los inversores en la Compañía. En la actualidad, el número total de acciones asciende a 28.429.376.

Durante el año 2020, la pandemia de la COVID-19 ha dejado a su paso devastadoras consecuencias que se han visto reflejadas en la economía y en los mercados financieros españoles. En marzo de 2020, cuando se declaró el Estado de Alarma, el Ibex 35 se desplomó un 22% hasta cerrar el mes en 6.785 puntos. Desde entonces se inició una lenta recuperación hasta cerrar el año en 8.074 puntos.

Nuestra acción también se vio afectada en Bolsa por la incertidumbre generada por la COVID-19, sufriendo una caída significativa durante el mes de marzo. Sin embargo, experimentó una revalorización del 5% desde abril hasta el cierre del año, cuando el valor de la Sociedad (ARM:MCE) cerró a 8,3 euros.

Durante el primer trimestre de 2021 el valor de Árma en Bolsa ha ido aumentando paulatinamente hasta superar los 9 euros, lo que supone un incremento del 14% desde abril del 2020.



(1) Datos reexpresados para representación gráfica (base a 01.01.2020 = precio acción Árma)

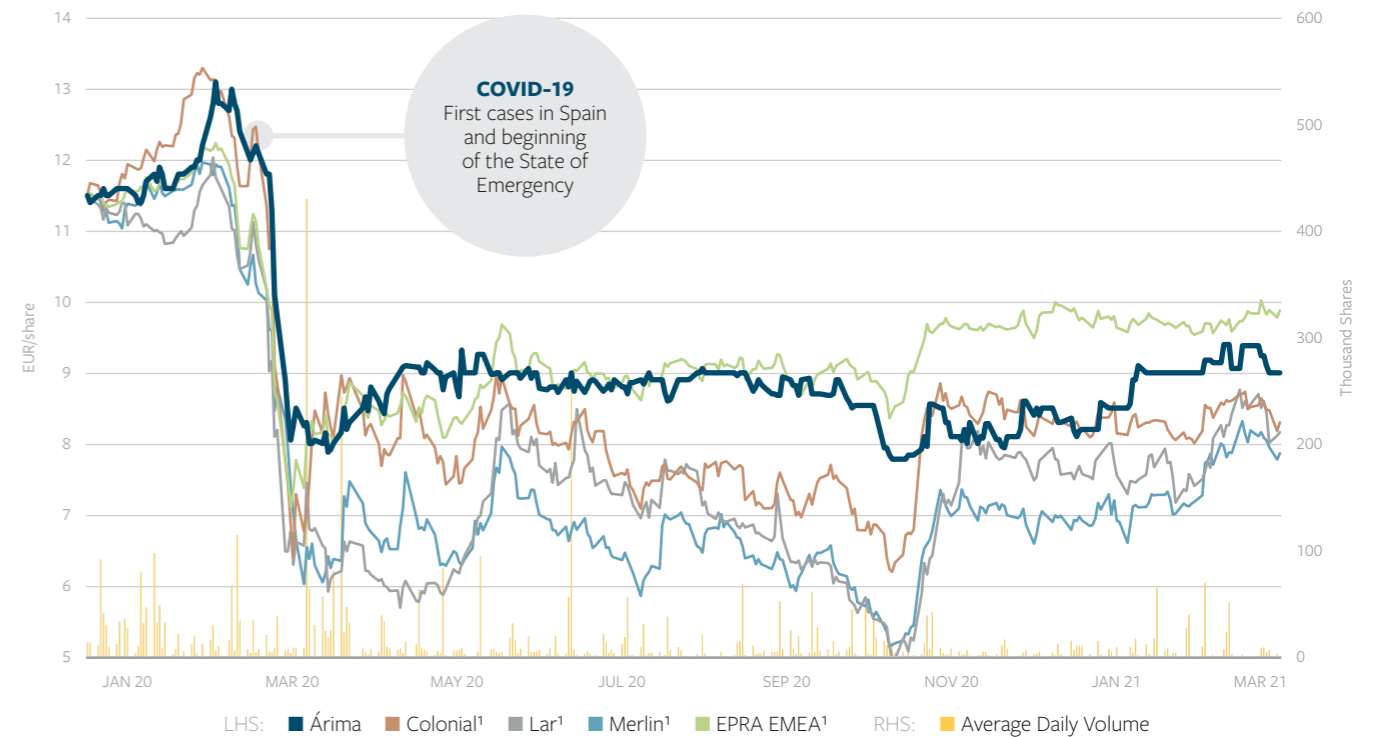
Share price performance

Árma Real Estate went public on 23 October 2018. During 2019, the Company carried out two share capital increases, after which the average daily trading volume of the shares doubled, a further indication of the growing investor interest in the Company. As of today, the total number of shares stands at 28,429,376.

The consequences of the COVID-19 pandemic have been devastating for the Spanish economy and financial markets. In March 2020, when the State of Emergency was declared, the IBEX 35 plummeted 22% and closed the month at 6,785 points. It then posted a slow recovery to close the year at 8,074 points.

Árma's share price was also impacted by the uncertainty caused by COVID-19 and was negatively affected in March. However, between April and the end of the year it revalued by 5%, closing at EUR 8,3 (ARM:MCE).

During Q1 2021, Árma's share price gradually increased to just over EUR 9, 14% increase since April 2020.



(1) Data re-based for graphical representation (base a 01.01.2020 = Árma's share price)



La Compañía

Our Company

Estrategia
Strategy

Equipo directivo
Management team

Estructura de capital
Capital structure



Estrategia

Árma fue fundada en 2018 para crear un patrimonio único de futuro basado en una experiencia inmobiliaria de décadas. La estrategia de nuestra Compañía pivota sobre un profundo conocimiento del sector y sobre la cohesión de un equipo que ha trabajado unido previamente alcanzando grandes éxitos.



UBICACIÓN

Posicionamiento muy definido, centrado en oficinas en Madrid y Barcelona.



EXPERIENCIA

Conformamos un equipo experto que reúne más de 125 años de trayectoria en el mercado inmobiliario



COMPROMISO

Un único director, responsable de cada edificio, seleccionará y coordinará a un equipo profesional idóneo para así alcanzar el máximo potencial del activo, cubriendo desde la estética hasta la funcionalidad pasando por el confort y la eficiencia sostenible.

Árma ha demostrado ser capaz de adaptarse a las tendencias de mercado gracias a su espíritu innovador y flexible, dando respuesta a las necesidades y expectativas de nuestros *stakeholders*.



AGILIDAD

Nos esforzamos por estar bien posicionados para identificar buenas oportunidades de inversión; ser ágiles en la toma de decisiones y hábiles en el cierre de las transacciones en un entorno de negocio muy competitivo.

Nuestro objetivo es añadir verdadero valor al inmueble y maximizar su eficiencia operativa, medioambiental, tecnológica y su impacto positivo en el entorno en el que se encuentra. Creemos firmemente que de este modo se genera mayor riqueza para los distintos grupos de interés y una revalorización real que se traduce en un atractivo retorno para el accionista.



CALIDAD

Solo adquirimos edificios que tienen el potencial de convertirse en Clase A. Nos esforzamos por evaluar a fondo el potencial técnico y urbanístico de los activos.



SOSTENIBILIDAD

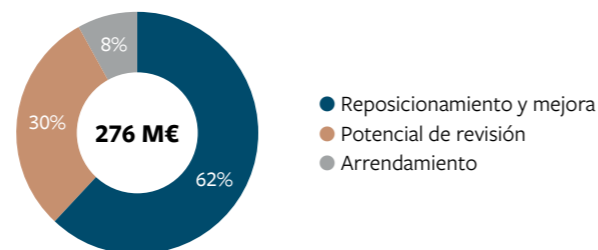
Nuestro compromiso con la sostenibilidad se ve reflejado en nuestra estrategia como Compañía, enfocados en crear valor en toda la cadena que nos rodea de manera responsable e integrando aspectos sociales, medioambientales y de responsabilidad corporativa.



GESTIÓN ACTIVA

Para Árma, la creación de valor va más allá de las coyunturas de mercado. Nuestro desempeño se desarrolla con nuestros inquilinos y sus necesidades como base de la gestión.

▼ Estrategias de creación de valor por valor de los activos



Strategy

Árma was founded in 2018 with the aim of creating a unique portfolio with strong value uplift potential for the future, based on decades of proven real estate experience. Our Company's strategy is built upon in-depth knowledge of the sector and the combined excellence of a team that has worked together on many successful projects in the past.



LOCATION

Well-defined positioning and a core focus on offices in Madrid and Barcelona.



EXPERIENCE

Our expert team benefits from more than 125 years of combined experience in the real estate market.



COMMITMENT

Each building is overseen by one Director, who handpicks and coordinates the correct team of professionals in order to maximise the property's potential, covering all aspects, ranging from aesthetics to functionality, comfort and sustainable efficiency.

Thanks to its innovative and flexible approach, Árma has successfully adapted to shifting market trends and is capable of meeting the needs and expectations of all our stakeholders.



AGILITY

We strive to ensure that the Company is well-positioned and capable of identifying sound investment opportunities, while showing agility in our decision making and completing transactions adeptly in a highly competitive business environment.

Our ultimate goal is to add real value to each property and maximise its operational, environmental and technological efficiency, while also ensuring that the property has a positive impact on its surrounding area. We firmly believe that this is the best way to generate added value for all stakeholders, which will then lead to value uplift and an attractive return on investment for our shareholders.



QUALITY

We only acquire buildings that have the potential to become Class A properties. We always conduct a thorough evaluation of the technical aspects, as well as the functionality and aesthetics of every property.



SUSTAINABILITY

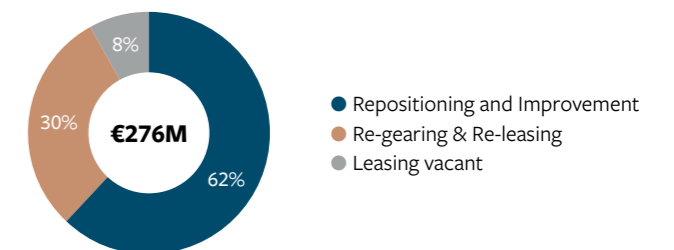
Our commitment to sustainability is reflected across our entire strategy as a Company, which is focused on creating value throughout our supply chain in a responsible manner and integrating social, environmental and corporate governance factors.



ACTIVE MANAGEMENT

For Árma, the creation of value goes beyond market performance. The needs of our tenants are at the heart of everything we do.

▼ Value creation strategies by GAV



Equipo directivo

Árma Real Estate es una sociedad de inversión inmobiliaria que fundamenta su actividad en la solvencia profesional, en el profundo conocimiento del sector y en el alto nivel de conexión de su equipo directivo con el mercado. El éxito de nuestros proyectos se cimenta en una estrategia de grupo construida sobre la cohesión, el flujo de conocimiento y la experiencia conjunta.

El equipo directivo de Árma trabaja en exclusiva —y con plena dedicación— para la Compañía y sus grupos de interés y con la proximidad y el rigor como constantes, minimizando así los potenciales conflictos de interés.

Lo integran 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.

Nuestro equipo aborda operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo y lleva 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.

El equipo directivo de la Compañía se encarga asimismo de las responsabilidades económico-financieras, inmobiliarias, de cumplimiento normativo y de política de sostenibilidad.

La Compañía está supervisada por el Consejo de Administración.

El equipo directivo de Árma está 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

Management team

Árma is a real estate investment company that leverages on its professional solvency, in-depth knowledge of the sector and the real estate expertise of its management team. The success of our projects is thanks to a group strategy achieved through consistency, knowledge-sharing and combined experience.

Árma's management team solely focuses on generating value for the Company and its stakeholders, while continually remaining in close contact with them and applying the most exacting of processes at all times, in order to minimise any potential conflicts of interest.

The team comprises specialised professionals with an extensive and recognised track-record in the real estate sector, and an in-depth knowledge of the market, allowing them to quickly identify business opportunities.

The team is capable of tackling complex investment transactions to tight deadlines and actively oversees the entire value-creation process, from the initial sourcing of the investment, based on a highly structured investment strategy, right through to the active management of the project and its potential disposal.

The management team are responsible for finance, real estate, compliance and sustainability.

The Company is supervised by the Board of Directors.

Árma's management team comprises specialised professionals with an extensive and recognised track-record in the real estate sector, and an in-depth knowledge of the market, allowing them to quickly identify business opportunities





Luis López De Herrera-Oria, FRICS
CONSEJERO DELEGADO Y VICE-PRESIDENTE EJECUTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Luis Alfonso López de Herrera-Oria es el CEO de la Compañía desde su inicio y el vicepresidente ejecutivo del Consejo de Administración. 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).



Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS
CFO Y CONSEJERA EJECUTIVA

Chony Martín Vicente-Mazariegos es la CFO de la Compañía desde su inicio y consejera ejecutiva del Consejo de Administración. Tiene más de 20 años de experiencia en dirección financiera, desarrollo corporativo y en el área de cumplimiento normativo (ESG).

Fue 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, BV, empresa holandesa que gestiona una cartera europea de 7.500 millones de euros.

Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas y Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y también ha participado en diversos programas de dirección y gestión en el IESE, ESADE e IMD, con especial atención en la Dirección y el Consejo de Administración. Actualmente, es profesora en el Instituto de Empresa (IE) y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).



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 Ejecutivo de Árima desde su inicio. Aporta más de 20 años de experiencia internacional, especialmente vinculada con los mercados de capitales, y las áreas de estrategia, desarrollo y gobierno corporativo.

De 2015 a 2018 trabajó en Axiare integrada en el equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria como Directora de Relación con Inversores. Anteriormente, fue Analista Senior en Lehman Brothers (después Nomura) en uno de los equipos de renta variable mejor valorados de la City de Londres. También formó parte de la Dirección de Estrategia de Swisscom en Suiza.

Es Ingeniero Superior de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y posee un MBA por la London Business School. Asimismo, ha participado en el programa de postgrado de UCLA Anderson School of Management enfocado a los Consejos de Administración y Gobierno Corporativo. 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. Luis López De Herrera-Oria, FRICS
CEO AND EXECUTIVE VICE-CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Luis Alfonso López de Herrera-Oria has been the Chief Executive Officer since its founding and is also the Executive Vice-Chairman of the Board of Directors. He has more than 30 years' experience in the real estate sector.

He was the Chief Executive Officer of Axiare from 2014 to 2018 and Executive Director of Prima from 1986 to 2002. During this time, Prima was listed on the Madrid Stock Exchange (1988) and, by 1990, it was the largest real estate company in Spain. In 2002, he founded Rodex with a small team of former Prima employees. In 2007, the core business of Rodex was transferred to Alza Real Estate, S.A., where he served as Chief Executive Officer and Independent Director. Luis Alfonso López de Herrera-Oria has also been an independent advisor to funds such as Falcon II Real Estate and CBRE, and is a former advisor to iAdvise Partners, EAFI, SL.

He has a BA in Economic Sciences and is a Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Ms. Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS
CFO AND EXECUTIVE DIRECTOR

Chony Martín Vicente-Mazariegos has been the Chief Financial Officer of Árima since its founding and is an Executive Director on the Board. She has more than 20 years of experience in financial management, corporate development and compliance (ESG).

Chony was CFO of Axiare from 2014 to 2018 and Director of Investor Relations there from 2014 to 2016. From 1998 to 2002, she worked at Prima as part of Luis Alfonso López de Herrera-Oria's team. She then went on to join Redevco Retail España, S.L.U. as Financial Director managing Spain, Portugal and Italy. Redevco Retail Spain, S.L.U. is a Spanish subsidiary of Redevco, BV, a Dutch company managing a €7.5 billion European portfolio.

She holds a degree in Business Administration and Economic Sciences from Universidad Complutense of Madrid and has also participated in various management programmes at IESE, ESADE and IMD, with a special focus on Management and Board of Directors. Chony is currently a professor at Instituto de Empresa (IE) and a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Ms. Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS
CHIEF STRATEGY AND CORPORATE DEVELOPMENT OFFICER

Carmen is the Chief Strategy and Corporate Development Officer and has been a member of the Executive Management Board since its founding. She provides more than 20 years of international business experience, with a particular focus on capital markets, and the areas of strategy, development and corporate governance.

From 2015 to 2018, she worked at Axiare as part of Luis López de Herrera-Oria's team as Investor Relations Officer. Prior to joining Axiare, she was Senior Equity Research Analyst in a top-ranked, London-based equity research team at Lehman Brothers (subsequently Nomura), covering the European technology sector. Prior to that, she worked as Strategy Manager at Swisscom, in Switzerland.

Carmen holds an MSc in Telecommunications Engineering from Universidad Politécnica of Madrid and an MBA from London Business School. She also took part in the graduate programme at UCLA Anderson School of Management focusing on Board of Directors and Corporate Governance. She is a Chartered Financial Analyst (CFA) and a member of the CFA Institute since 2013, as well as a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) since 2019.



Guillermo Fernández-Cuesta Laborde, MRICS
DIRECTOR INMOBILIARIO Y ADJUNTO AL CONSEJERO DELEGADO

Guillermo Fernández-Cuesta Laborde es uno de los Directores Inmobiliarios y 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 Hillier Parker (actualmente, CBRE Real Estate, S.A.). De 2001 a 2004, trabajó como analista en el equipo inmobiliario de Prima y, desde 2004, desempeñó su carrera como Director Inmobiliario de Rodex, cuyo negocio principal fue transferido a Alza Real Estate, SA en 2007. En Alza Real Estate, SA, 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 también licenciado por la Universidad South Bank de Londres (BAHons, International Trading). Tiene un Máster en Gestión Inmobiliaria por la Universidad South Bank de Londres y es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).



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.

Fue 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, ejerció como Director de Negocio de Prima Inmobiliaria y, de 2002 a 2004, como Director de Adquisiciones de Tishman Speyer Properties España, S.L. De 2004 a 2012, Fernando Arenas se unió a Hines Interests España Investments, S.L. donde actuó como CEO a partir de 2009. En 2013, estuvo involucrado en la valoración de SAREB por parte de CBRE y, desde otoño de 2013, fue el Director de Inversiones de Talus Real Estate.

Es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y tiene un MBA por la Madrid Business School y la Universidad de Houston.



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.

Fue Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018. Entre 1993 y 1998, McDonald trabajó como ejecutivo de valoración para la Valuation Office Agency 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, ejerció como Director de Inversiones y adquisiciones en Hines.

Estudió Filología en la Universidad de Exeter (Reino Unido) y tiene un título de posgrado de Valoración y Gestión Inmobiliaria de la Universidad Sheffield Hallam (Reino Unido). Es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* desde 1996 y actualmente forma parte del Consejo de RICS en España.

Mr. Guillermo Fernández-Cuesta Laborde, MRICS
REAL ESTATE DIRECTOR AND DEPUTY CEO

Guillermo has been one of the REDs and Deputy to the CEO at Árima since its founding.

He benefits from more than 20 years' experience in the real estate sector. Prior to joining Árima he was Real Estate Director and Deputy to the CEO of Axiare from 2014 to 2018. From 1999 to 2001, he was an analyst at Hillier Parker (now CBRE Real Estate, S.A.) and from 2001 to 2004, was a Real Estate Manager at Prima. From 2004, he was a Real Estate Director at Rodex, which subsequently transferred its main business to Alza Real Estate, S.A. in 2007. Once at Alza Real Estate, S.A., he then became the Real Estate and Investment Director and Deputy to the CEO.

Guillermo holds a BA in Business Administration (major in Finance) from the Universidad Alcalá de Henares in Madrid, and a BA in Business Administration (major in International Trade) from London South Bank University. He also has an MSc in Real Estate from London South Bank University and is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Mr. Fernando Arenas Liñán
REAL ESTATE DIRECTOR

Fernando has been one of the Company's REDs since its founding. He has more than 25 years' experience in the real estate industry.

Between 2014 to 2018 he was Real Estate Director at Axiare. From 1990 to 1995, he was Director of the National Agency Department at Richard Ellis, S.A. (now CBRE Real Estate, S.A.). From 1995 to 1998, he worked in the Distressed Real Estate Branch of Banco Santander Group. From 1998 to 2002, he served as Property Director at Prima and, from 2002 to 2004, as Acquisitions Director of Tishman Speyer Properties España, S.L. Between 2004 to 2012, he worked at Hines Interests España Investments, S.L. where he served as Managing Director from 2009. In 2013, he was involved in the SAREB valuation carried out by CBRE and between 2013-2014, he was Investment Director at Talus Real Estate.

Fernando holds a degree in law from the Universidad Autónoma de Madrid and an MBA from Madrid Business School and the University of Houston.

Mr. Stuart William McDonald, MRICS
REAL ESTATE DIRECTOR

Stuart W. McDonald has been one of the company's REDs since its founding. He benefits from more than 25 years' experience in the real estate industry.

Between 2014 to 2018, Stuart was Real Estate Director at Axiare. Between 1993 and 1998, he worked as a Valuation Executive for the UK's Valuation Office Agency in London. From 1998 to 2002, he was an Associate Director at Knight Frank in Madrid and, from 2002 to 2005, a Real Estate Director at Testa. From 2005 to 2014, he was Investments and Acquisitions Director at Hines España.

He holds a B.A. in Modern Languages from the University of Exeter (UK) and a Property Valuation and Management postgraduate diploma from Sheffield Hallam University (UK). He has been a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) since 1996 and currently sits on the RICS Board in Spain.



Fabio Alén Viani, MRICS
DIRECTOR INMOBILIARIO

Fabio Alen Viani es uno de los directores inmobiliarios de la Compañía desde su creación. Tiene más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario.

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

Es Licenciado en Empresariales con especialidad en Finanzas por la Universidad Complutense de Madrid y también ha cursado un programa sobre Análisis de riesgo e inversión en Project Finance en el Instituto de Estudios Bursátiles (IEB). Fabio es Analista Financiero Europeo Certificado (CEFA) y miembro de la *European Federation of Financial Analysts Societies* (EFFAS). Es miembro también de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).



Pablo de Castro Cardo, MRICS
DIRECTOR INMOBILIARIO

Pablo de Castro es Director Inmobiliario de la Compañía desde el año 2020. Tiene más de 8 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Comenzó trabajando como analista en Axiare en 2014 pasando a ocupar el cargo de director inmobiliario con posterioridad hasta la absorción de Axiare por Inmobiliaria Colonial en el año 2018. Pablo desempeñó el cargo de Director Inmobiliario en Inmobiliaria Colonial hasta 2020, cuando pasó a incorporarse al equipo de Árima. Antes de su incorporación a Axiare trabajó desde 2012 en Carlton Group como analista de inversiones, después de desempeñar su labor como arquitecto en algunos estudios de arquitectura nacionales e internacionales.

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

Mr. Fabio Alén Viani, MRICS
REAL ESTATE DIRECTOR

Fabio has been one of the Company's REDs since its founding. He benefits from more than 14 years' experience in the real estate industry.

He joined Hines in 2007 where he served as an Analyst, and as an Investment and Asset Management Associate, for its subsidiaries in Spain, until 2014. From 2014 to 2015, he served as Real Estate Director at Rodex and from 2015 to 2018 he worked for Axiare, also as a Real Estate Director. Prior to that, between 2001 to 2006 he served as Fund Manager for Inversafei SGIIC, S.A. and for Lloyds Investment España SGIIC, S.A. from 2006 to 2007.

He holds a Business Administration B.A. (major in Finance) from the Universidad Complutense of Madrid and also participated in a programme on Risk and Investment Analysis on Project Finance at the Instituto de Estudios Bursátiles (IEB). Fabio is a Certified European Financial Analyst (CEFA) and a member of the European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS). He is also a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Mr. Pablo de Castro Cardo, MRICS
REAL ESTATE DIRECTOR

Pablo has been Real Estate Director of the Company since 2020. He benefits from more than eight years' experience in the real estate sector.

Prior to working at Árima, he worked as an analyst at Axiare from 2014 and became Real Estate Director after the merger of Axiare and Inmobiliaria Colonial in 2018. Pablo served as Real Estate Director at Inmobiliaria Colonial until 2020, following which he joined the Árima team. Prior to joining Axiare he worked at the Carlton Group from 2012 as an Investment Analyst, after working as an architect in several national and international architecture practices.

He holds a M. Arch. Architecture from the Universidad Politécnica of Madrid specialising in Construction, Technology, Organisation and Management. He is currently in his final year of a Business Administration and Management degree at the National University of Distance Education and is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

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, la Compañía supervisa los mercados continuamente estableciendo un equilibrio que le permita mantener una adecuada combinación de deuda y capital con la máxima flexibilidad.

La estructura de capital actual de Árma se compone de fondos propios y deuda. Los fondos propios comprenden el capital social emitido, las primas de emisión, las reservas y las ganancias acumuladas. La deuda está compuesta por acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo, todos ellos calificados como verdes en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad. El riesgo de tipo de interés se cubre mediante swaps de tipo de interés.

Fondos propios

A 31 de diciembre de 2020, el capital social de Árma sumaba 284.294 miles de euros compuesto por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas de la misma clase y serie.

La Compañía comenzó a cotizar en el mercado continuo el 23 de octubre de 2018 con un capital social de 100 millones de euros, compuesto por 10 millones de acciones con un valor nominal de 10 euros cada una. Durante 2019 se realizaron dos ampliaciones de capital, hasta casi triplicar su tamaño.



La Sociedad dominante, Árma Real Estate SOCIMI, S.A, es la matriz de un Grupo de sociedades en el que se encuentra la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2020:

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

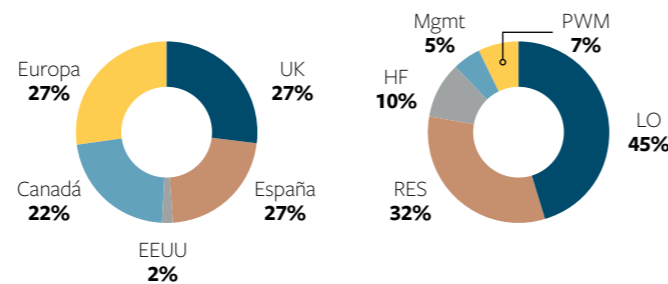
Árma forma parte de índice IBEX Small Cap desde junio de 2019.

A 31 de diciembre de 2020, nuestros principales accionistas son:

Entidad	% derechos de voto inherente a las acciones
Bank of Montreal	8,40%
Ivanhoé Cambridge, INC	20,29%
Fundlogic SAS	3,09%
Rodex Asset Management, SL	3,84%

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

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



LO: Fondos Long-only; RES: Real Estate Specialist; HF: Hedge Funds; Mgmt: Management team; PWM: Private Wealth Management

Capital structure

Árma Real Estate manages its capital with a clear goal: to make the most of investment opportunities in the real estate market. To this end, the Company keeps a close eye on market developments, establishing a balance that allows it to have an appropriate and highly flexible debt to equity ratio at all times.

Árma's current capital structure is a mix of debt and equity. Equity comprises issued share capital, capital premiums, reserves and retained earnings. Debt includes bilateral long-term agreements, all of which are green rated in line with our sustainability commitment. The interest-rate risk is hedged via swaps.

Equity

As at 31 December, 2020, Árma's share capital amounted to EUR 284,294,000 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 and raising circa EUR 100 million. During 2019, two share capital increases were made, which almost tripled its share capital.



As at 31 December 2020, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. was the parent company of the following subsidiary corporation:

Company	Activity	Share %
Árma Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	→ Real estate activity → Sustainability projects → Exploitation of industrial property rights	100

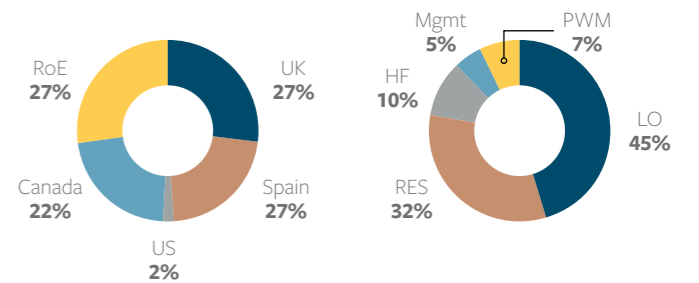
Árma was included in the IBEX Small Cap index in June 2019.

As at 31 December 2020, Árma's main shareholders are:

Entity	% Voting rights inherent to shares
Bank of Montreal	8.40%
Ivanhoé Cambridge, INC	20.29%
Fundlogic SAS	3.09%
Rodex Asset Management, SL	3.84%

% Voting rights through financial instruments	
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	9.98%

Árma's shareholding stands out for its high percentage of long-term investors, as well as real estate specialists. The origin of its capital is mostly international, and it is highly diversified within Europe.



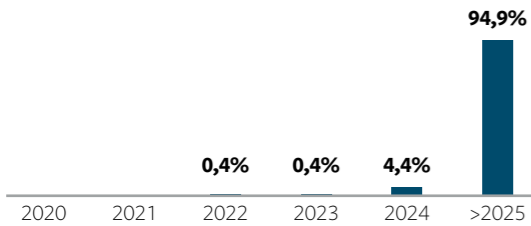
LO: Long-only Backgrounds; HF: Hedge Funds; Mgmt: Management team; PWM: Private Wealth Management

Deuda

En 2020, Árima suscribió con éxito dos acuerdos de préstamos bilaterales a largo plazo por una suma total de 36 millones de euros. Estos acuerdos financian dos activos, y cuentan con unas condiciones óptimas para el desarrollo del negocio de la Compañía.

El coste total de la deuda a 31 de diciembre es del 1,5%¹ (*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 de carencia significativos y un pago elevado de la deuda a vencimiento. El vencimiento medio ponderado es de 7 años.

▼ **Perfil de vencimiento de la deuda a 31 diciembre 2020**



Contamos con una fuerte posición de liquidez, cercana a los 130 millones de euros al final del período, que se traduce en una posición de caja neta positiva de 25 millones de euros. El ratio de préstamos/valor (LTV) sobre el total de la cartera es del 38%, siendo ese ratio del -9% si lo consideramos neto de caja.



(1) Promedio ponderado incluyendo el coste financiero, los costes iniciales y el coste de las coberturas

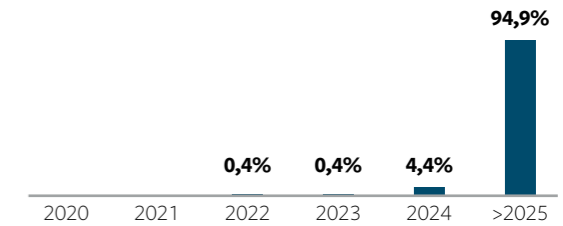


Debt

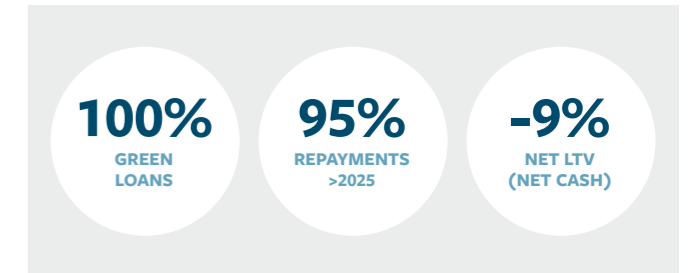
In 2020, Árima successfully signed two long-term bilateral loan agreements totaling EUR 36 million. These agreements finance two assets and were agreed on optimal terms, in line with the corporate business plan.

The total cost of debt as at 31 December 2020 was 1,5%¹ (*all-in cost*). In addition, the penalty agreed with financial institutions in case of early cancellation of loans is 0%. It should also be noted that, in general, long grace periods and high debt repayments at termination of the contracts have been negotiated in these agreements. The weighted average maturity stands at seven years.

▼ **Debt maturity profile as of December 31st, 2020**



We have a strong liquidity position, close to EUR 130 million at year-end 2020, resulting in a positive net cash position of EUR 25 million. The loan to value ratio (LTV) on the total portfolio is 38%, or -9% when considered net of cash.



(1) Weighted average including financial cost, upfront costs and costs of hedging



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 m²) que suponen una inversión total comprometida de 65 millones de euros¹. 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 m² y un valor de 276 millones de euros.

MEUR, salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ³	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m ²) ⁴	GAV ⁵ (MEUR)	Tasa de ocupación	Renta Bruta Anualizada (miles EUR) ⁶	Renta Neta Anualizada (miles EUR)	Rentabil. ⁷	EPRA NIY ⁸
ACTIVOS OPERATIVOS²												
Oficinas	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	3.036	3,4%	2,9%
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%
Logística	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.66	11,1%	7,0%
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.66	11,1%	7,0%
Total activos operativos	4	47.501	332	112	115	2.204	127	86%	5.07	4.697	4,5%	3,6%
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					
Logística	0	0	0	0	0	-	0					
Total reformas	5	46.623	711	107	110	2.05	148					
Total Portfolio	9	94.124	1.043	219	225	2.128	276					

(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.

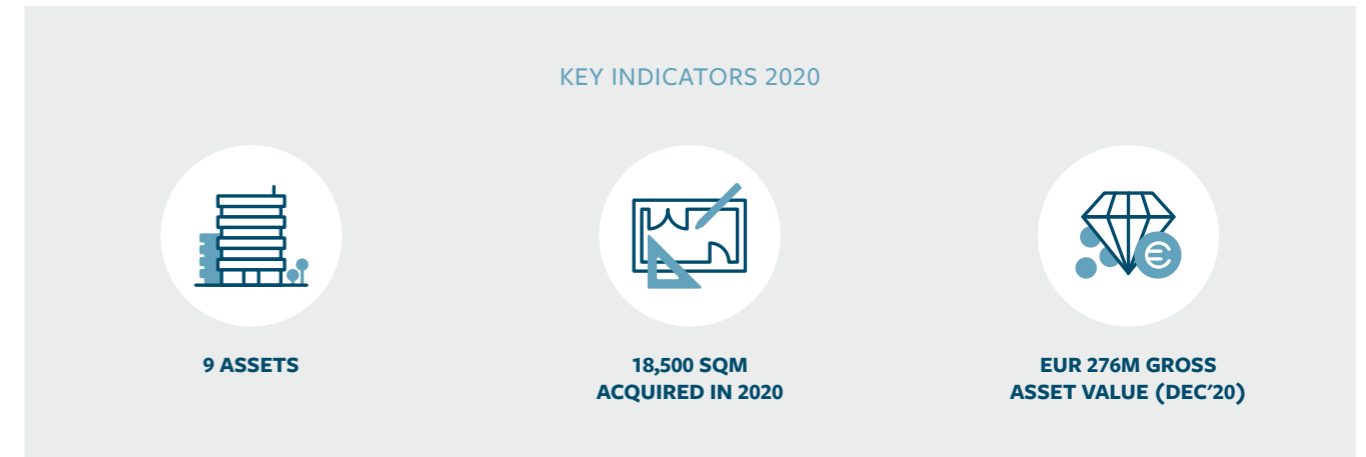
Our asset portfolio

Our asset portfolio

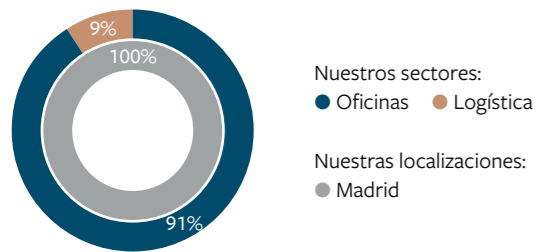
During 2020 and despite the effects of the pandemic, Árima acquired two high quality office buildings in Madrid (18,500 sqm) representing a total committed investment of EUR 65M¹. Considering these transactions, as at December 31, 2020, Árima's property portfolio comprises 9 defensive assets with strong 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) ³	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (EUR/sqm) ⁴	GAV ⁵ (EURm)	Occupancy rate	Annualised GRI "Topped-up" (EUR 000) ⁶	Annualised NRI (EUR 000)	Gross yield "Topped-up" ⁷	EPRA NIY "Topped-up" ⁸
INVESTMENT PROPERTIES²												
Offices	3	21,807	332	95	98	4,048	104	70%	3,255	3,036	3.4%	2.9%
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%
Logistics	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,815	1,66	11.1%	7.0%
Madrid	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,815	1,66	11.1%	7.0%
Total investment properties	4	47,501	332	112	115	2,204	127	86%	5,07	4,697	4.5%	3.6%
REDEVELOPMENTS												
Offices	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					
Logistics	0	0	0	0	0	-	0					
Total redevelopments	5	46,623	711	107	110	2,05	148					
Total Portfolio	9	94,124	1,043	219	225	2,128	276					

(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



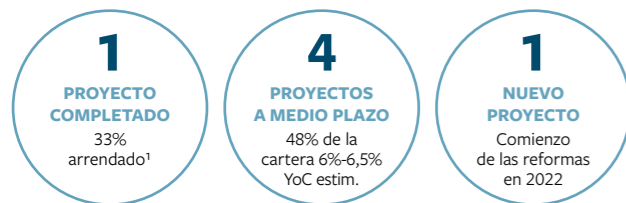
▼ Valor de los activos por sector y localización



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 m². 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

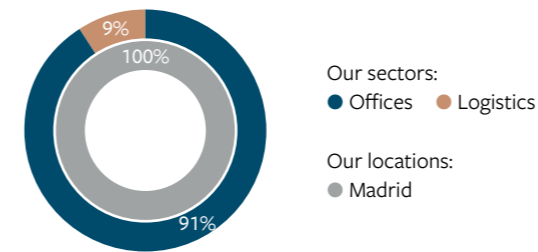


Logística

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 m² y un 100% de ocupación. Este activo se ha revalorizado un 41% sobre su precio de adquisición.

(1) % del espacio reformado

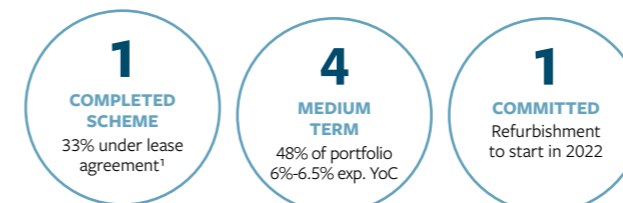
▼ GAV by sector and location



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.

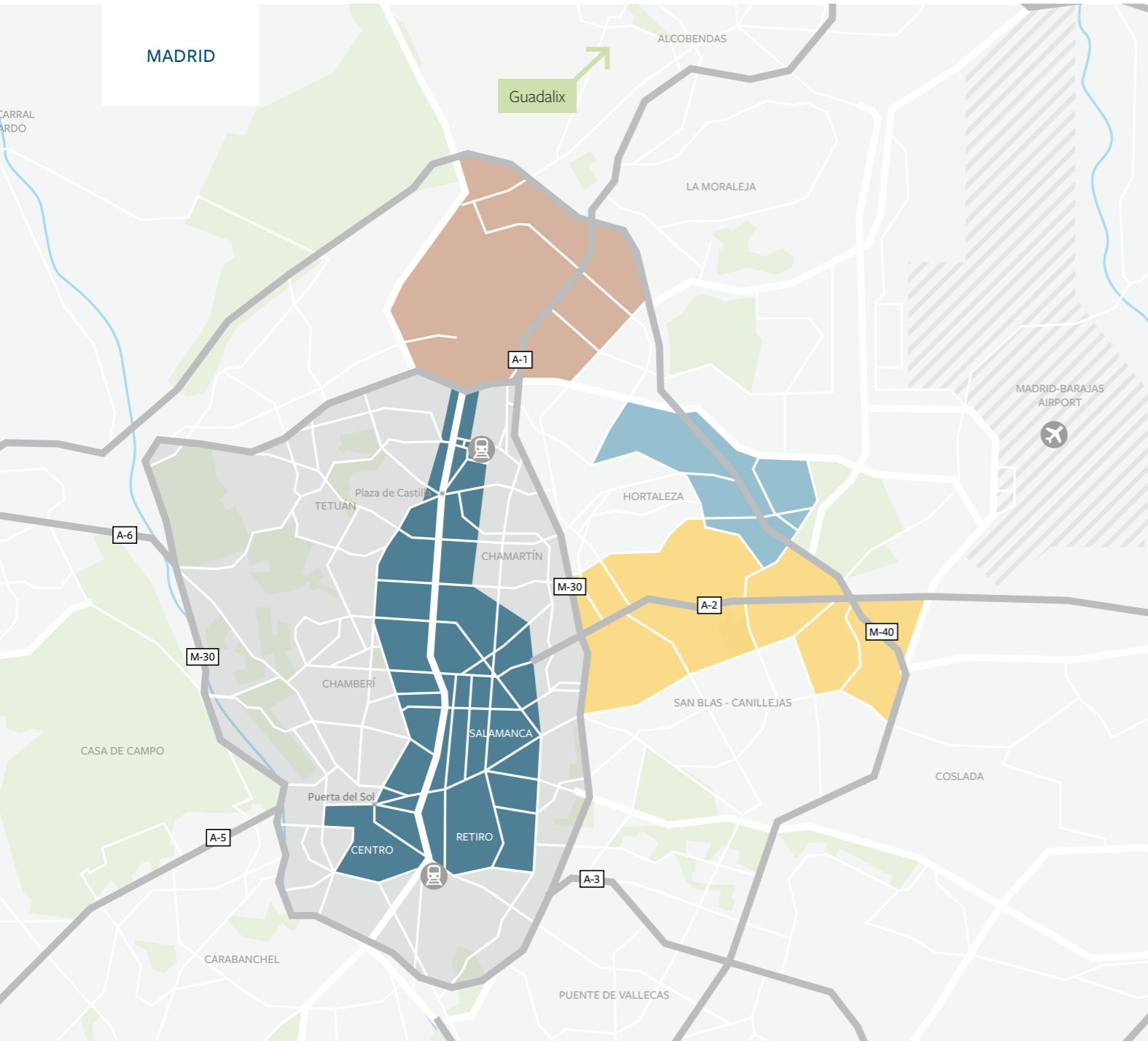
▼ No delay in deadlines



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/Manteras
 ● Madrid (2º anillo) Madrid (2nd ring)

**OFICINAS
OFFICES**

CBD



1 Habana



2 María de Molina

MADRID CENTRO (M30) INNER MADRID (INSIDE M30)

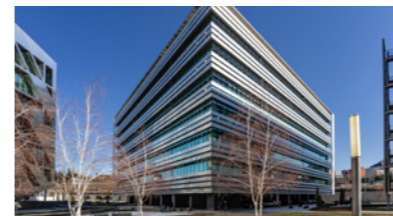


3 P54



4 Ramírez de Arellano

CAMPO DE LAS NACIONES



5 Cristalia



6 Cadenza

A2/M30



7 Botanic

LAS TABLAS/MANOTERAS



8 Manteras

**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 m²

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 m² 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 m² (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 m² de zonas ajardinadas, así como una terraza de 560 m² 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.



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 2019ESTRATEGIA
Propiedad únicaUBICACIÓN
Madrid CBDSBA
4.120 m²PLAZAS 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^a, 9^a y 10^a del edificio, que adquirió vacías, además de la mitad de la planta 6^a, que suman entre todas un total de 4.120 m² 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 m² 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

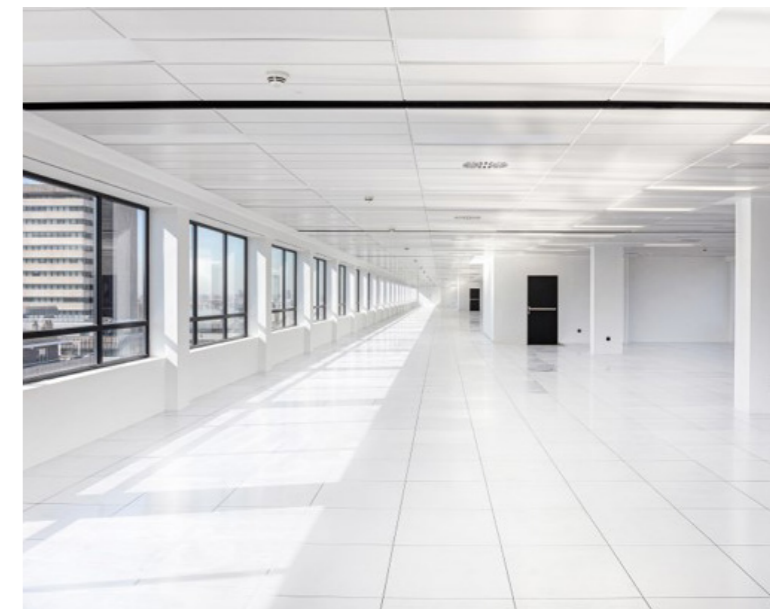
ACQUISITION DATE
Dec 2018 / Feb 2019STRATEGY
Single OnwershipLOCATION
Madrid CBDGLA
4,120 sqmPARKING SPACES
20

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 5th, 9th and 10th floors of the building, which were acquired vacant, as well as half of the 6th 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 m²PLAZAS 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 m² y contará con amplias plantas de más de 1.000 m². 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 ²	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 m² sobre una parcela de 4.000 m². Sus 6.759 m² 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 m². 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 ²	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 m². 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 m² 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 m² alquilables, divisibles en tres módulos de algo más de 600 m² 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 ²	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 m², 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 m²). 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 CO₂ 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 m².



OFFICES
6 Cadenza

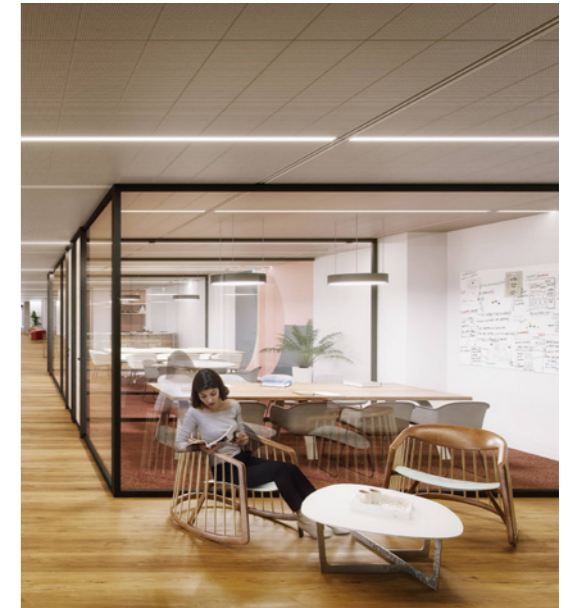
ACQUISITION DATE	STRATEGY	LOCATION	GLA	PARKING SPACES
December 2019	Full refurbishment	Madrid CDN	14,500 sqm	196 (30 electric chargers)

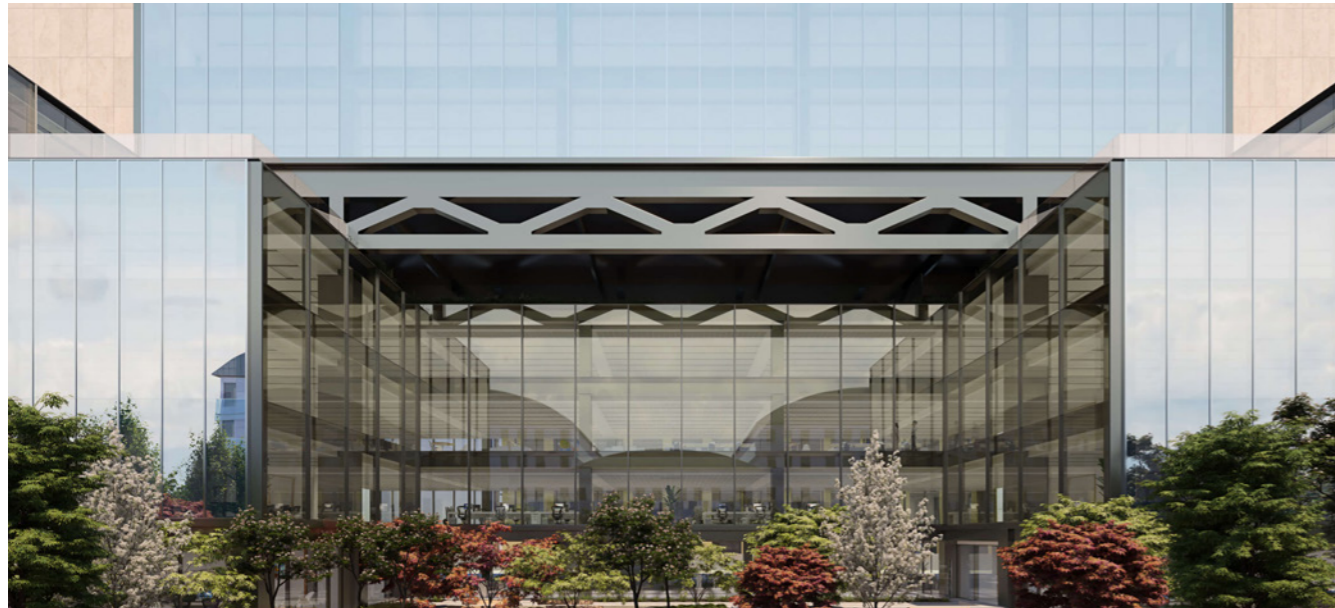
DESCRIPTION

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 CO₂ 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 m²

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 m² 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 m². Adicionalmente el edificio albergará más de 1.200 m² 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 m² 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 Manteras 28

FECHA DE ADQUISICIÓN
Junio 2020

ESTRATEGIA
Reforma integral

UBICACIÓN
Las Tablas/Manteras

SBA
11.961 m²

PLAZAS DE PARKING
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 m² construidos sobre rasante. Contará con una planta tipo de unos 2.036 m² 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 m²) 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 Manteras, 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 Manteras 28

ACQUISITION DATE
June 2020

STRATEGY
Full refurbishment

LOCATION
Las Tablas/Manteras

GLA
11,961 sqm

PARKING SPACES
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 Manteras, 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

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	MUELLES DE CARGA
Abril 2019	Valor añadido	Madrid (2º anillo)	25.694 m²	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.



LOGISTICS

9 Guadalix

ACQUISITION DATE	STRATEGY	LOCATION	GLA	LOADING BAYS
April 2019	Re-gearing/value-add	Madrid (2nd Ring)	25,694 sqm	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.



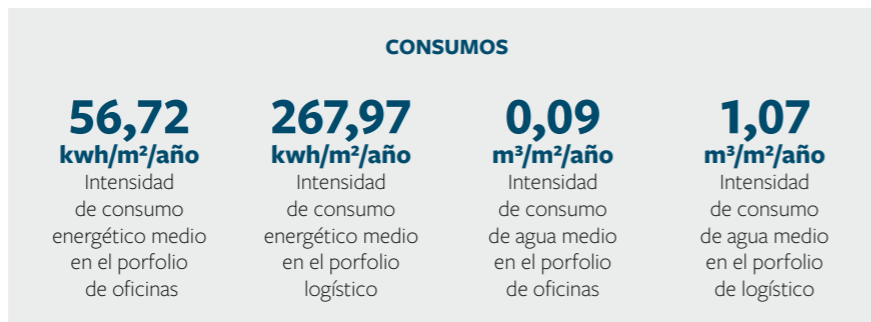
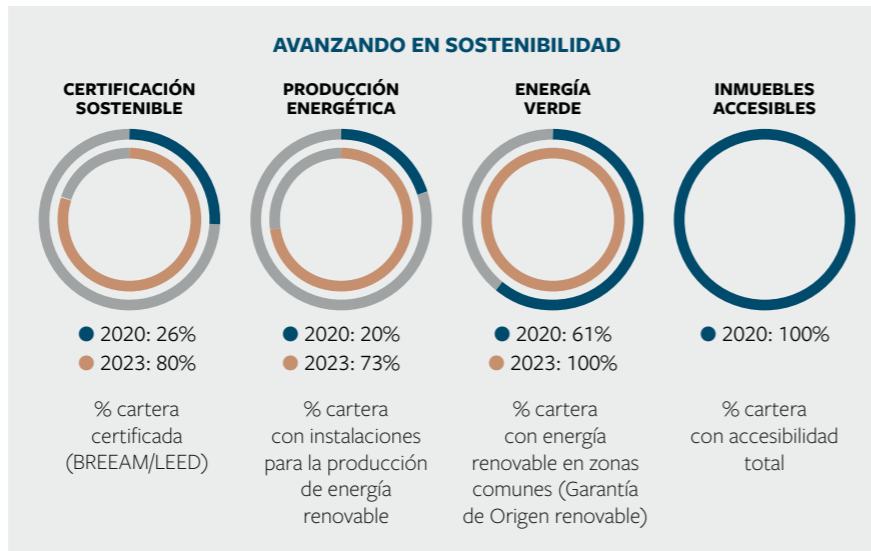
Indicadores clave de sostenibilidad

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 porfolio en los siguientes aspectos¹:

- 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 2020²:



(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.

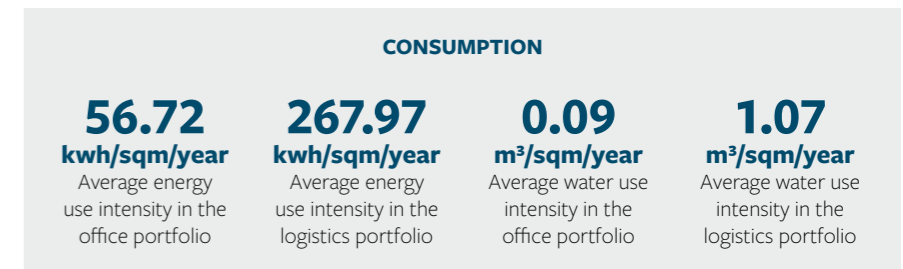
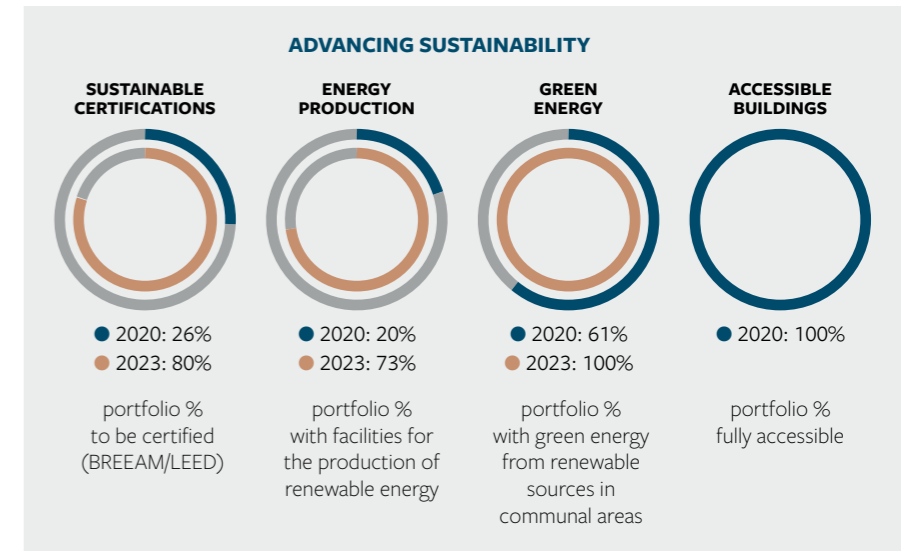
Key Sustainability Indicators

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 aspects¹:

- 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 following²:



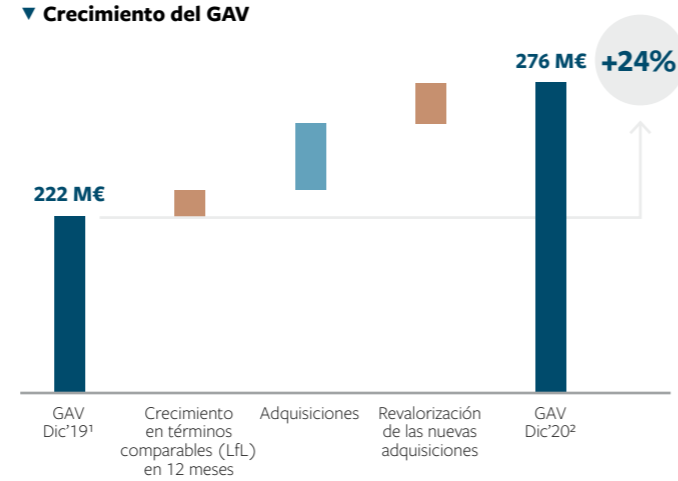
(1) More details on the environmental and energy performance of Árima's portfolio and corporate headquarters can be found in section 9 of this Report.
 (2) The KPIs related to intensity have been calculated according to the scope included in this report. More information on the scope can be found in 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 ²)	Parking (plazas) ⁴	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m ²) ⁵	GAV ⁶ (MEUR)	Tasa de ocupación	Renta Bruta Anualizada (miles EUR) ⁷	Renta Neta Anualizada (miles EUR)	Rentabil. ⁸	EPRA NIY ⁹
ACTIVOS OPERATIVOS³												
Oficinas	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	3.036	3,4%	2,9%
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%
Logística	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.66	11,1%	7,0%
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.66	11,1%	7,0%
Total activos operativos	4	47.501	332	112	115	2.204	127	86%	5.07	4.697	4,5%	3,6%

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					
Logística	0	0	0	0	0	-	0					
Total reformas	5	46.623	711	107	110	2.05	148					
Total Portfolio	9	94.124	1.043	219	225	2.128	276					

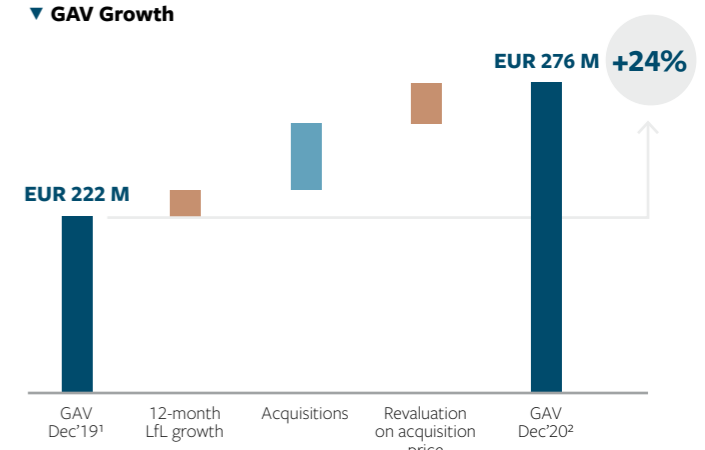
(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2019; (2) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020; (3) Según las recomendaciones de EPRA, los activos operativos comprenden 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) ⁴	Acq Price (EURm)	Acq Cost (EURm)	Acq Price (EUR/sqm) ⁵	GAV ⁶ (EURm)	Occupancy rate	Annualised GRI "Topped-up" ⁷ (EUR 000)	Annualised NRI (EUR 000)	Gross yield "Topped-up" ⁸	EPRA NIY "Topped-up" ⁹
INVESTMENT PROPERTIES³												
Offices	3	21,807	332	95	98	4,048	104	70%	3,255	3,036	3.4%	2.9%
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%
Logistics	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,815	1,66	11.1%	7.0%
Madrid	1	25,694	0	16	17	638	23	100%	1,815	1,66	11.1%	7.0%
Total investment properties	4	47,501	332	112	115	2,204	127	86%	5,07	4,697	4.5%	3.6%

REDEVELOPMENTS							
Offices	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
Logistics	0	0	0	0	0	-	0
Total redevelopments	5	46,623	711	107	110	2,05	148
Total Portfolio	9	94,124	1,043	219	225	2,128	276

(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 m² 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 m² 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%.

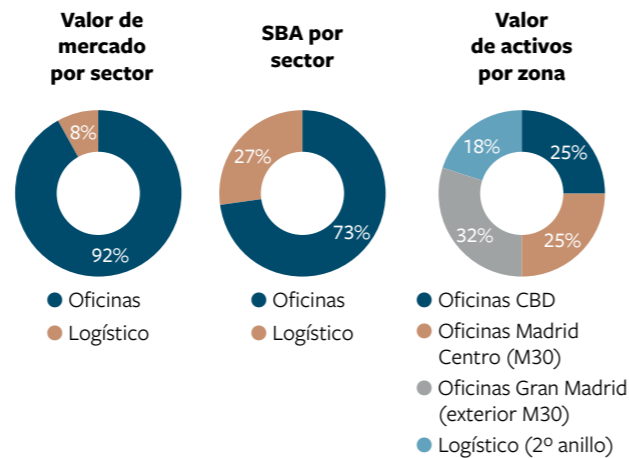
En cuanto a los desarrollos que se están llevando a cabo, estos suman una SBA de 46.623 m² y 711 plazas de parking. Todos los activos de esta categoría se encuentran en áreas emergentes de Madrid con gran potencial. El precio pagado por estos activos equivale a 2.050 euros por m² y su valoración asciende 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 m² 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 m².

	Tipo de activo		Total
	Oficinas	Logístico	
Activos	8	1	9
SBA (m ²)	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 ² (€)	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%.

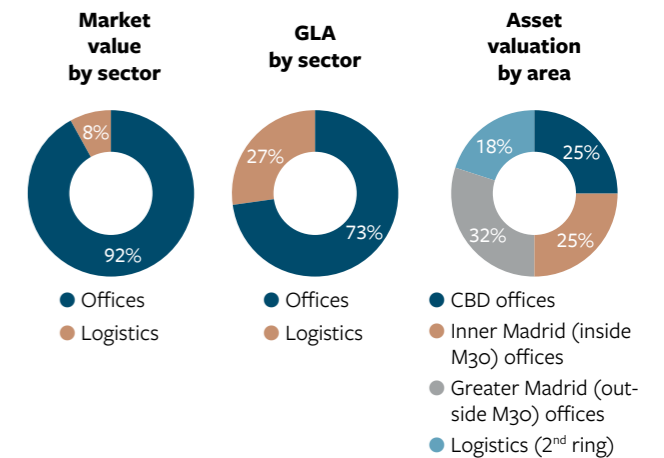
	Asset type		Total
	Offices	Logistics	
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	68,430	25,694	94,124
Parking spaces	1,043	0	1,043
Net acquisition price (EUR million)	202.6	16.4	219.0
Acquisition price (EUR/sqm)	2,961	638	n.a.
Market value (EUR million)	252.5	23.2	275.7
Change in valuation	25%	41%	26%
Leverage	38%	41%	38%

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.





Ejercicio 2020

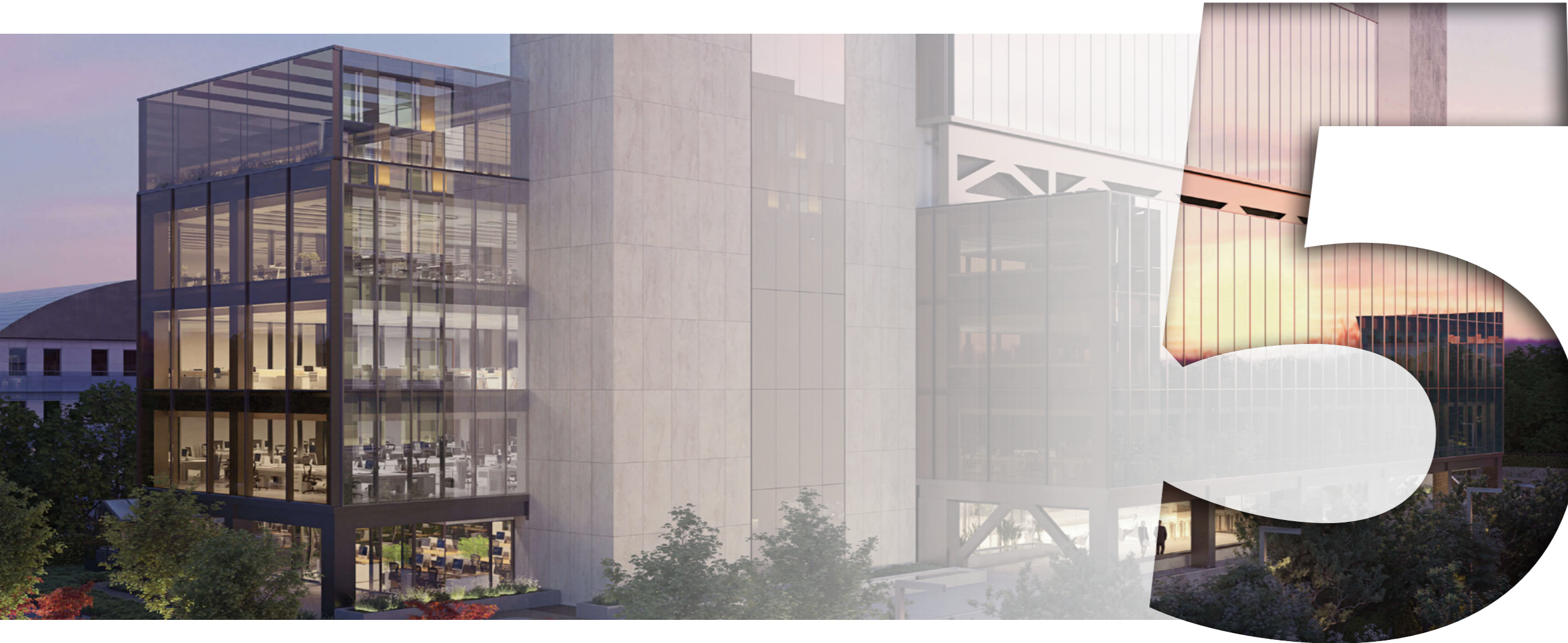
2020 Full year

Entorno
Market climate

Principales Indicadores
Key Indicators

Objetivos
Financial targets

EPRA
EPRA



Entorno

Al igual que en todas las grandes economías, la actividad económica de España se contrajo significativamente en 2020 debido a los efectos de la pandemia de la COVID-19. Las restricciones a la movilidad en uno de los confinamientos más estrictos impuestos afectaron sobre todo a los sectores de la hostelería y el turismo, contribuyentes vitales para la economía española. La rápida intervención del Estado, con sistemas de regulación de empleo y las ayudas a las empresas, no pudieron evitar que el PIB cayera un 11% durante el año. El desempleo ha alcanzado el 16%, su nivel más alto desde hace cinco años. No obstante, a finales de año se empezaron a ver indicios de que algunas regiones como Madrid estaban creciendo más rápidamente que la media nacional (4,4% en el cuarto trimestre de 2020). Para alcanzar una recuperación de la economía los primeros pasos deben ser lograr el control de la pandemia y el despliegue de la vacuna. Además, España recibirá 140.000 millones de euros de fondos de la UE en transferencias y créditos para contribuir a su recuperación.



Market climate

As in all major economies, Spain's economic activity contracted significantly in 2020 due to the effects of the COVID-19 pandemic. Restrictions on mobility in one of the strictest lockdowns imposed affected above all the hospitality and tourist sectors which are vital contributors to the Spanish economy. Quick state intervention with furlough schemes and help for businesses was unable to prevent GDP contracting some 11% during the year. Unemployment has reached 16%, its highest level for five years. However, there were also signs by year end that some regions including Madrid were growing more rapidly than the national average (4.4% in Q4 2020). In terms of recovery, the first steps entail control of the pandemic and the vaccine roll out. Spain is also in line to receive EUR 140 Bn of EU funds in transfers and credits to help with its recovery.

Oficinas

EL MODELO DE TRABAJO HÍBRIDO

El concepto de teletrabajo ha generado mucho debate. Al igual que con otras tendencias comentadas en este apartado, creemos que la pandemia no ha provocado un cambio, sino que simplemente ha acelerado el proceso.

En muchas empresas, ya existía la posibilidad de pasar cierto tiempo trabajando desde casa motivada por la optimización del espacio y la capacidad de los empleados para elegir. La pandemia simplemente ha hecho que esta opción esté disponible para un mayor número de trabajadores. Todavía es pronto para decidir cuál será la tendencia dominante a largo plazo.

El sector empresarial, la ubicación, las funciones individuales, la edad y las preferencias de los empleados son factores que influyen en esta toma de decisiones. Es probable que los empleados tengan más peso en esta decisión y que no sea una prerrogativa exclusiva del empresario.

Una mayor flexibilidad —actualmente definida como modelo de trabajo híbrido— se convertirá en una característica de la estrategia de muchos empresarios. Sin embargo, la importancia de la oficina como centro de la creatividad, el trabajo en equipo, el intercambio de información, la formación y la cultura de la empresa parece asegurada.

Dicho esto, muchas empresas tendrán que abordar primero sus propias circunstancias a medida que la situación se normalice y muchas utilizarán este momento para adoptar nuevas prácticas de trabajo. En el futuro, una mayor flexibilidad, las condiciones de trabajo, la salud, la seguridad y las implantaciones de los inquilinos serán factores claves. No cabe duda de que al final de este proceso la demanda de espacios de clase A de mayor calidad, que garanticen un entorno de trabajo óptimo se verá reforzada.

MADRID: DESCENSO EN LA ABSORCIÓN, PERO SE MANTIENE EL FLUJO DE CAPITAL

Contratación

En un año de restricciones sin precedentes, no es de extrañar que la absorción en Madrid haya disminuido. Las estrictas medidas de cuarentena hicieron que los empleados no esenciales tuvieran que trabajar desde casa. La incertidumbre económica llevó a los inquilinos a congelar sus necesidades futuras. El año terminó con un total de 355,000 m², un 43% menos que en 2019. Sin embargo, según Savills Aguirre Newman, en las ciudades europeas en las que trabajan se produjo un descenso medio del 38% en las transacciones. Además, se situó un 29% por debajo de la media histórica de 500.000 m² de la ciudad. Los sectores más resistentes fueron la Administración (mayor transacción del año: 17,300 m²) y las compañías tecnológicas.

Desocupación

La desocupación aumentó en Madrid hasta el 9,3%, frente al 8,1% del año anterior. Este aumento se debe a la reducción de la absorción, tal y como se ha comentado anteriormente, y a la incorporación de varios nuevos desarrollos y rehabilitaciones al parque de oficinas.

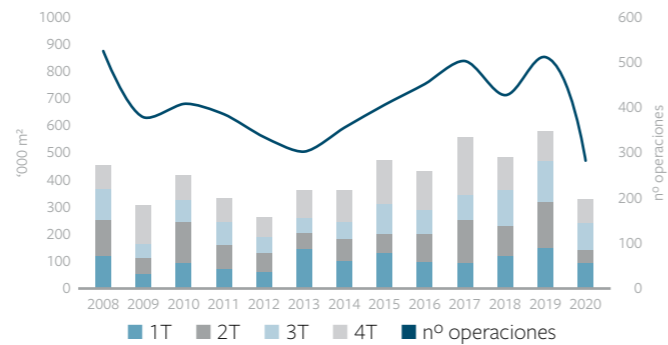
Proyectos en curso

A pesar de la pandemia, se prevé la entrega de unos 520.000 m² de reformas y nuevos desarrollos en los próximos dos años. De ellos, aproximadamente 360.000 m² son metros aún no comprometidos.

Rentas

Las rentas *prime* han retrocedido a lo largo del año hasta terminar en 35 €/m²/mes, frente a los 36 €/m²/mes de 2019. Los agentes informan de que los incentivos también están aumentando para atraer a los inquilinos. Los edificios de mejor calidad son más resilientes en términos de precios de alquiler.

▼ Contrataciones Madrid



Fuente: JLL

Offices

A WORD ON HYBRID WORKING

Much has been discussed on working remotely. As with other tendencies discussed in this section, we consider that the pandemic has accelerated a change rather than caused it.

In many companies, the ability to spend a certain time working from home already existed. In addition to employee optionality, optimisation of space was often a motive. However, the pandemic has given rise to a large scale experiment on its pros and cons across a very wide cross section of the workforce. We consider that the jury is still out on its long term effects.

Business sector, location, individual roles, employee age and preferences are all factors that feed into this scenario. It is likely that employees will have a greater say in this decision, instead of it being the sole prerogative of the employer.

Greater flexibility – currently defined as hybrid working - will become a feature of many office employers' strategy. However, the importance of the office as the focus for creativity, team working, information sharing, training and company culture seems assured.

This said, many companies will first need to address their own circumstances as the situation normalises. Many may use this moment as a catalyst to adopt new working practises. In addition to enhanced flexibility, working conditions, health and safety and tenant layouts will be important factors going forward. We are confident that the end result of this process will further reinforce demand for higher quality, Class A space that guarantees an optimum working environment.

MADRID – TAKE UP DOWN BUT CAPITAL STILL FLOWING IN

Take Up

In a year of unprecedented restrictions, it is no surprise that Madrid's take up was impaired. Very strict lockdown measures meant non-essential employees worked from home. Economic uncertainty led tenants to put future requirements on ice. The year ended with a total of 355,000 sqm some 43% below 2019. However, according to Savills Aguirre Newman, an average 38% decline in transactions was found in European cities covered by them. Furthermore, it was 29% below the city's 500,000 sqm historical average. The most resilient sectors for demand were the public sector (largest transaction of the year: 17,300 m²); TMT (Technology, Media & Telecoms).

Vacancy

Vacancy increased in Madrid to 9,3% up from 8,1% in the previous year. This increase has been due to reduced take up as commented above and the addition of various new developments and refurbishments to office stock.

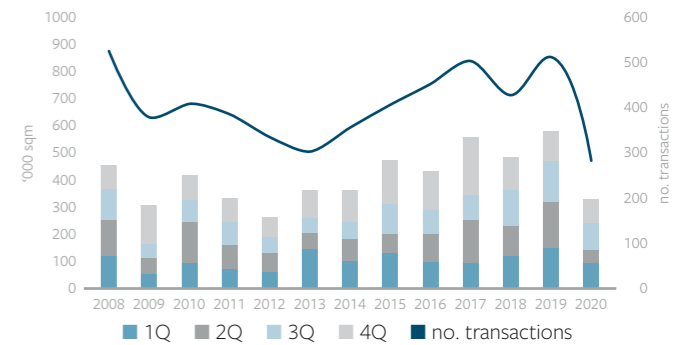
Pipeline

Despite the pandemic, some 520,000 sqm of refurbishments and new developments are forecast to be delivered in the next two years. Of this, approximately 360,000 sqm is speculative.

Rents

Prime rents have eased back over the year to end at 35 €/sqm/month down from 36 €/sqm/month in 2019. Agents report that incentives are also increasing to entice tenants without reducing headline rents. The best quality buildings are more robust in rental terms.

▼ Madrid Take Up



Source: JLL

BARCELONA: DESCENSO EN LA CONTRATACIÓN, PERO UNA INVERSIÓN ESTABLE

Contratación

La absorción en Barcelona ascendió a 170.000 m² en 2020. Esta cifra fue un 58% inferior a las cifras de 2019 y un 44% por debajo de la media histórica de Savills Aguirre Newman (300.000 m²). Esta caída de la demanda se ha notado no sólo en el número de operaciones sino en su tamaño, con un 70% por debajo de los 500 m². Las grandes operaciones se redujeron drásticamente y sólo el 25% se situó en la franja de 5.000 a 10.000 m². El tamaño medio de las operaciones (630 m²) se redujo en un 30%. Quizás sorprenda en este contexto, pero el mercado continuó registrando algunos pre-alquileres aunque estos representaron sólo un tercio de los firmados en 2019.

Desocupación

La disponibilidad de espacio aumentó en todos los submercados y la tasa global creció hasta casi el 6% en comparación con el año anterior. La ralentización de la actividad hizo que algunos submercados aumentaran la desocupación de forma significativa. Por ejemplo, la popular zona del 22@ pasó del 2% al 6% en este periodo.

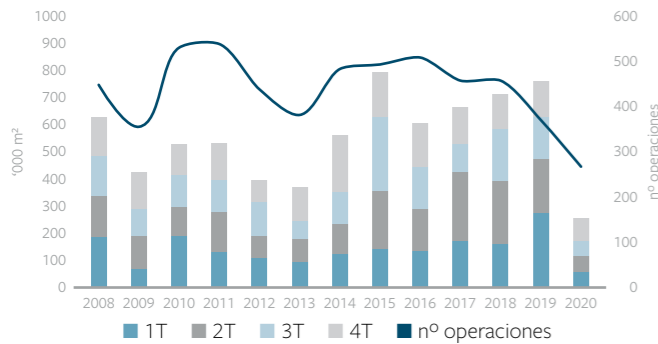
Proyectos en curso

Aunque sólo se entregaron 50.000 m² en 2020, en los dos próximos años se prevé la finalización de casi 600.000 m² de espacio. De estos, un 15% ya está comprometido con inquilinos. Un tercio de los proyectos son reformas y algo más del 60% están localizados en la zona 22@ de la ciudad. La absorción de esta nueva oferta —casi el 10% del total de la ciudad— dependerá de la recuperación.

Rentas

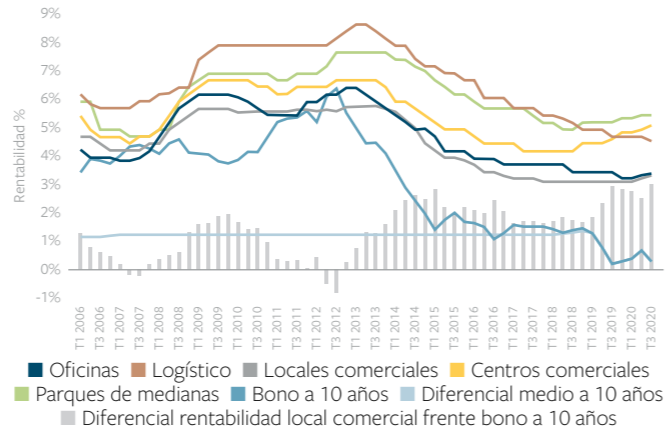
Las rentas *prime* han descendido ligeramente y se sitúan ahora en 27 €/m²/mes. Al igual que en Madrid, los consultores informan de que los propietarios ofrecen incentivos más generosos.

Contrataciones Barcelona



Fuente: JLL

Rendimientos del sector prime, incluidas las oficinas



Fuente: JLL

MERCADO DE INVERSIÓN - DOMINAN EL CORE Y EL CORE +

A finales de 2020 se habían registrado unas operaciones de inversión en oficinas por valor de 2.200 millones de euros entre Madrid y Barcelona, correspondiendo a la primera casi el 70% de este volumen. Esta cifra es un 40% inferior a la del año anterior. Según los analistas, alrededor del 86% de las operaciones correspondieron a inversiones *core* o *core +*, ya que los inversores abandonaron las propuestas más arriesgadas. Alrededor del 80% de los inversores eran internacionales. La rentabilidad *prime* se sitúa ahora en torno al 3,5%.

BARCELONA – TAKE UP REDUCED BUT INVESTMENT STILL SOUND

Take Up

Take up in Barcelona totalled 170,000 sqm in 2020. This figure was 58% below 2019 figures and 44% below Savills Aguirre Newman’s historical average (300,000 sqm). Such a fall in demand was noted not only in the number of deals but their size, with 70% below 500 sqm. Large deals fell dramatically and only 25% were in the 5,000 sqm to 10,000 sqm range. Average deal size (630 sqm) fell by some 30%. Perhaps surprisingly in this context, the market continued to register some pre-lets although these were only around a third of those signed in 2019.

Vacancy

Vacancy increased across the submarkets with the overall rate growing to nearly 6% compared to the previous year. The slowdown in activity led to some submarkets increasing vacancy significantly. For example, the popular 22@ area increased from 2% to 6% in this period.

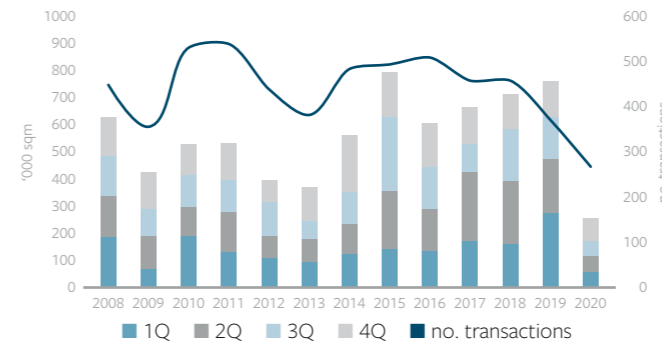
Pipeline

While only 50,000 sqm was delivered in 2020, the next two years forecast nearly 600,000 sqm of space being delivered. Of this some 15% is already spoken for. A third of the projects are refurbishments and just over 60% in the 22@ area of the city. The absorption of this new supply – nearly 10% of overall stock in the city – will depend on the recovery.

Rents

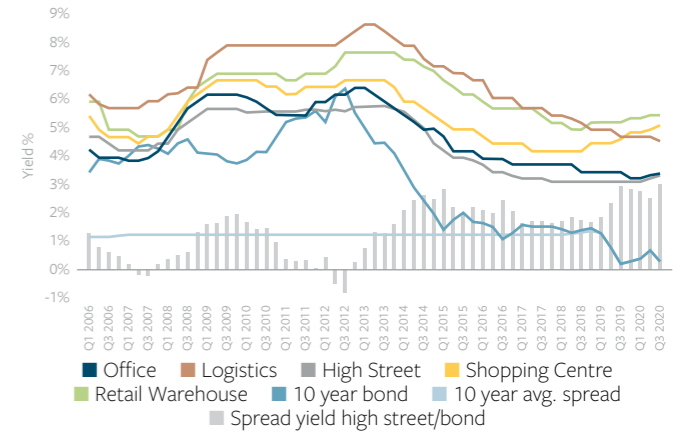
Prime rents have declined slightly and now stand at 27 €/sqm/month. As with Madrid, consultants report more generous incentives being offered by landlords.

Barcelona Take Up



Source: JLL

Prime Sector Yields Including Offices



Source: JLL

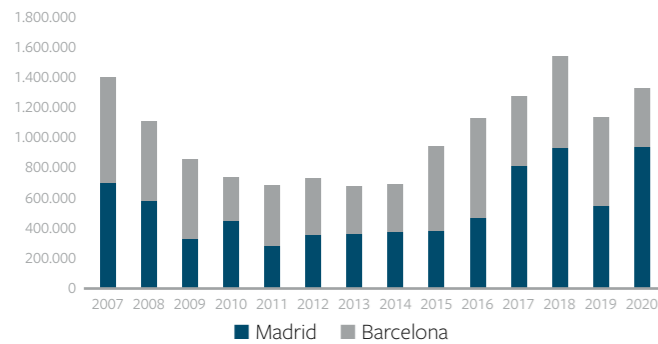
INVESTMENT MARKET – CORE AND CORE + DOMINATE

By the end of 2020 some € 2.2bn of office investment deals had been recorded between Madrid and Barcelona with the former accounting for nearly 70% of this volume. This was some 40% down on the previous year. According to analysts, some 86% of the deals involved core or core + investments as investors withdrew from riskier propositions. Around 80% of investors were international. Prime yields are now reported to be in the region of 3,5%.

Logística

Al igual que en el caso de las oficinas, la pandemia ha acelerado una tendencia que ya estaba en marcha en este sector. El comercio electrónico ya tenía un impacto significativo en la contratación de espacios, pero las restricciones de la COVID-19 impulsaron las ventas *on-line* de manera significativa en el último año. Además, segmentos poco desarrollados, como el de la alimentación, se han visto impulsados gracias a la compra de alimentos por internet. Se prevé que las ventas *on-line* del comercio minorista crezcan del 5,9% en 2019 al 9,9% en 2020. Como mostrarán las cifras, esta tendencia está teniendo un efecto significativo en el sector logístico, que constituye un elemento crítico de su infraestructura.

▼ Niveles de contratación de logística en Madrid y Barcelona



Fuente: JLL

MADRID/ZONA CENTRO: EXTRAORDINARIA DEMANDA DE ALQUILER E INVERSIÓN A PESAR DE LA PANDEMIA

Contratación

La absorción alcanzó la notable cifra de 940.000 m² firmados en la zona centro. Más impactante aun teniendo en cuenta las limitaciones de la pandemia. Sin embargo, el aumento de la importancia del comercio electrónico al que se ha hecho referencia anteriormente fue un factor que contribuyó ya que, a finales de año, el 40% de la contratación se debía al comercio electrónico.

Desocupación

Aunque la fuerte demanda debería generar una menor desocupación, se añadieron unos 820.000 m² de nuevo *stock*. Esto llevó a una tasa de desocupación del 9,6% a finales de año (frente al 7,6% del año anterior).

Proyectos en curso

La fuerte demanda y la continua disponibilidad de terrenos en desarrollo hacen que las cifras de la cartera de proyectos sigan siendo sólidas para los próximos años. Como el valor de los activos ha aumentado debido a la compresión de las *yields*, los inversores que buscan mayor rentabilidad se han volcado en el desarrollo de nuevos proyectos.

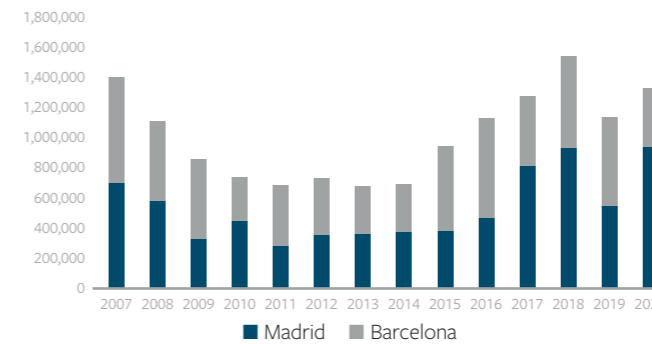
Rentas

A pesar de los elevados niveles de ocupación, el gran volumen de espacios nuevos que se han incorporado ha hecho que los alquileres permanezcan estáticos. Los alquileres *prime* se sitúan en 5,50 €/m²/mes, aunque más del 50% de los nuevos contratos de alquiler en el mercado se firman a 4,50 €/m²/mes o menos.

Logistics

As with offices, the pandemic has accelerated a trend that was already underway in this sector. Ecommerce was already having a significant impact on take up but COVID restrictions boosted online sales significantly in the last year. Furthermore, under developed segments such as grocery have been boosted as people turned to the internet for their food shopping. It is forecast that online sales will grow from 5.9% in 2019 to 9.9% of retail sales in 2020. As the figures will show, this trend is having a significant effect on the logistics sector which is a critical part of its infrastructure.

▼ Logistics Take Up Levels Madrid and Barcelona



Source: JLL

MADRID/CENTRAL AREA – EXTRAORDINARY DEMAND IN LEASING AND INVESTMENT DESPITE PANDEMIC

Take Up

Take up reached a remarkable 940,000 sqm being signed in the central area. All the more impressive given the limitations of the pandemic. However, the increased importance of ecommerce as referenced above was also a contributing factor. By year end, 40% of take up was due to ecommerce.

Vacancy

Such strong demand should create lower vacancy. However, some 820,000 sqm of inventory were added to the stock. This led to a vacancy rate of 9.6% by year end (up from 7.6% a year earlier).

Pipeline

The strong demand and continued availability of development sites mean that pipeline figures remain robust for the coming years. As capital values have increased due to yield compression, investors chasing higher returns have turned to development.

Prime Rents

Despite the high levels of take up, the large volume of new space entering into stock meant that rents remain static. Prime rents stand at 5,50 €/sqm/month, but over 50% of new leases in the market are signed at 4,50€/sqm/month or below.

BARCELONA: LA POCA DISPONIBILIDAD Y EL NÚMERO RESTRINGIDO DE NUEVOS PROYECTOS PODRÍAN IMPULSAR LAS RENTAS

Absorción

La absorción de Barcelona registró una cifra más conservadora de 419,000 m² durante 2020. Los analistas del mercado han vinculado esta situación a la escasez de oferta adecuada. Otro factor puede ser el nivel relativamente bajo de contratación por parte de las empresas de comercio electrónico, con sólo alrededor del 10% firmado en el año.

Desocupación

Según JLL, se añadieron unos 287,000 m² al stock total durante el año. La disparidad entre esta cifra y la ocupación hizo que la tasa de desocupación cayera hasta un 2,6% en el mercado en general. Esta cifra es inferior al 4,5% de desocupación media registrada en las 30 ciudades europeas cubiertas por JLL.

Oferta futura

Se espera que el mercado de Barcelona entregue unos 275,000 m². Es probable que estos niveles tan bajos restrinjan aún más la ocupación en el próximo año, aunque las previsiones apuntan a una cifra superior a los 500,000 m².

Alquileres prime

Los alquileres prime se mantuvieron estables en 7,00 €/m²/mes. Dada la escasa desocupación en el mercado y la fuerza de la demanda, parece inevitable que veamos un cierto crecimiento de los alquileres.

MERCADO DE INVERSIÓN

A pesar de la pandemia, el auge del e-commerce ha tenido un efecto consecuente en los mercados de inversión. Los inversores han buscado lotes de gran volumen y éstos se han encontrado en la cartera o en los centros logísticos ocupados por los principales operadores de comercio electrónico. En Europa se invirtieron unos 40.000 millones de euros en el último año. Alemania y el Reino Unido han disfrutado de la mayor parte de la inversión, con rentabilidades prime que ahora alcanzan entre el 3% y el 3,5%. Los volúmenes de inversión en España alcanzaron los 1.300 millones de euros y la rentabilidad prime se ha cerrado en el 4,5%. Se prevé que las rentabilidades se reduzcan aún más durante el próximo año y es probable que los volúmenes de inversión aumenten, con al menos una gran transacción de cartera en marcha. Debido a esta contracción, los inversores han ampliado su búsqueda a la promoción, a las operaciones individuales con lotes más pequeños y al sector industrial.

BARCELONA – LOW VACANCY AND RESTRICTED PIPELINE LIKELY TO IMPROVE RENTAL LEVELS

Take up

Barcelona’s occupier market saw a more conservative 419,000 sqm of take up during 2020. Market commentators have linked this to a dearth of suitable, available stock. A further factor may be the relatively low level of take up by ecommerce businesses with only around 10% signed in the year.

Vacancy

According to JLL, some 287,000 sqm were added to overall stock during the year. The disparity between this figure and take up led vacancy rates to fall to a mere 2.6% in the market overall. This is below the 4.5% average vacancy reported in the 30 European cities covered by JLL.

Future Supply

The Barcelona market has an estimated forecast delivery of some 275,000 sqm. Such low levels are likely to restrict take up further in the coming year although forecasts point to a figure of over 500,000 sqm.

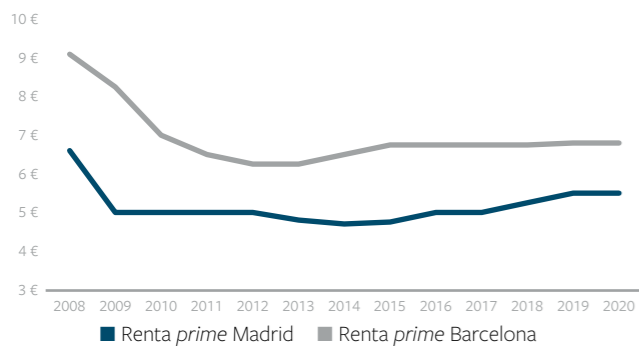
Prime Rents

Prime rents remained stable at 7.00 €/sqm/month. Given the limited vacancy in the market and strength of demand, it seems inevitable we will see some rental growth.

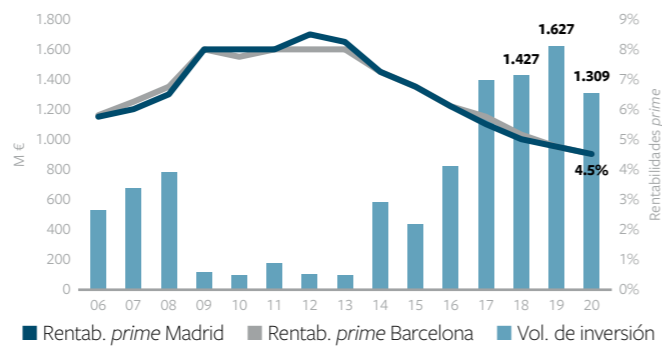
INVESTMENT MARKET

Despite the pandemic, the surge of ecommerce has had a consequential effect on the investment markets. Investors have sought large lot sizes and these have either been found in portfolio or big box fulfilment centres occupied by principal ecommerce operators. On a European basis some € 40 Bn was invested in the last year. Germany and the UK have enjoyed the lion’s share of investment with prime yields in these markets now reaching between 3% and 3.5%. Investment volumes in Spain reached € 1.3 Bn and prime yields have closed to 4.5%. Yields are forecast to tighten further during the coming year and it is likely that investment volumes will increase with at least one very large portfolio transaction in the pipeline. Due to this contraction, investors have extended their search to development, individual deals with smaller lot sizes and the industrial sector.

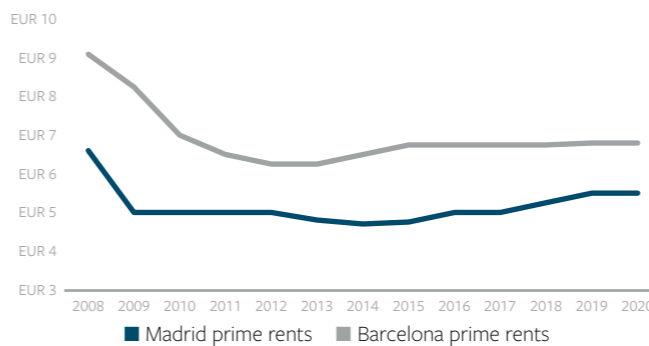
▼ Niveles de alquileres prime en Madrid y Barcelona



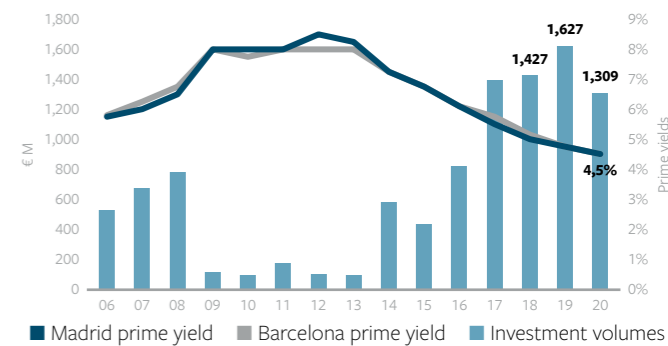
▼ Volúmenes de inversión en logística en Madrid y Barcelona



▼ Prime Rental Levels in Madrid and Barcelona

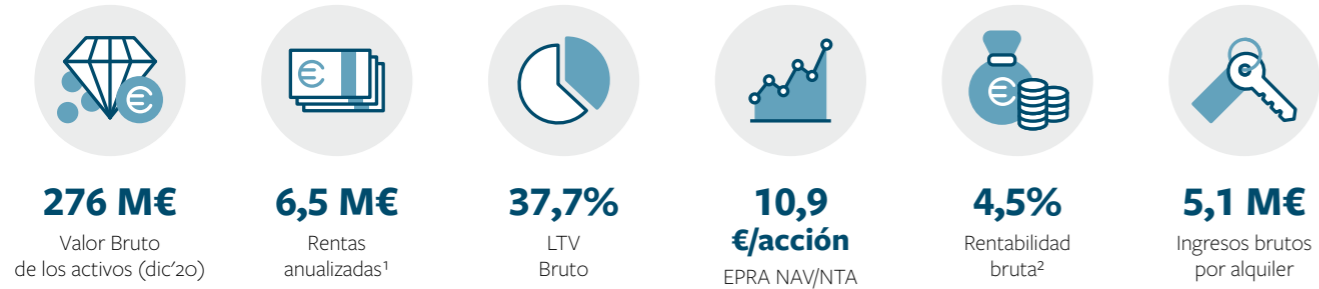


▼ Logistics Investment Volumes in Madrid and Barcelona

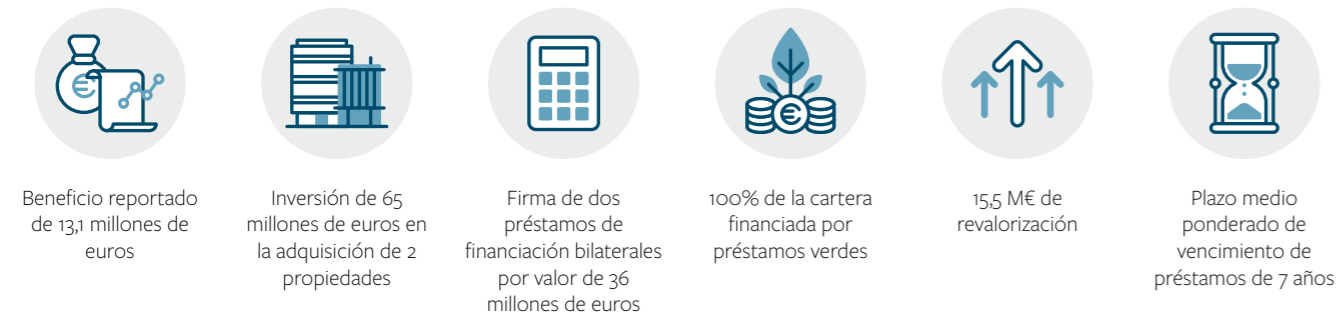


Principales Indicadores

PRINCIPALES INDICADORES 2020



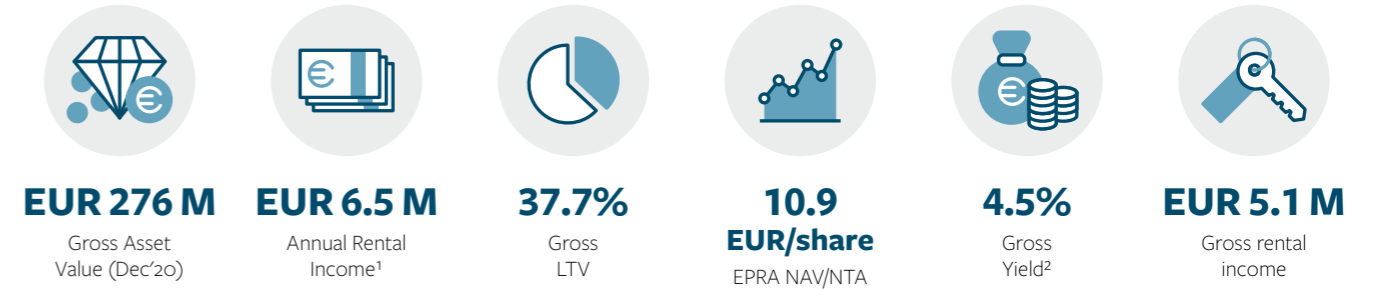
HITOS 2020



(1) Rentas *passing* brutas anualizadas en el momento de la compra
 (2) Ingresos brutos por rentas anualizados dividido por el valor de la cartera

Key Indicators

2020 KEY INDICATORS



2020 MILESTONES



(1) *Passing* GRI at acquisition
 (2) Topped-up annualized GRI divided by GAV

Objetivos

Nuestro equipo gestor y el Consejo de Administración revisan regularmente los objetivos de la Compañía, definiendo la hoja de ruta para los próximos ejercicios:

- Continuar con la gestión activa del porfolio, incrementando la renta y mejorando la eficiencia y la rentabilidad a través del reposicionando de los activos.
- Alcanzar un nivel de apalancamiento financiero que maximice la flexibilidad con unas condiciones de financiación óptimas y minimizando sus costes. Nuestro objetivo a largo plazo es que el apalancamiento (LTV) sea del aproximadamente el 50%, adaptando este ratio puntualmente en función de las necesidades de la Compañía y las circunstancias de mercado.
- Continuar progresando en temas de sostenibilidad, de acuerdo a nuestra estrategia, tanto a nivel cartera como en el ámbito corporativo.
- Inversión estimada de capex sobre la cartera actual de 70 millones de euros.
- Obtener una rentabilidad sobre coste de la cartera existente, una vez estabilizada, de 6,0% - 6,5%.
- Maximizar el retorno al accionista, fundamentado en un crecimiento de rentas normalizado, incrementando el dividendo de forma progresiva.

Financial targets



Árime's management team and Board of Directors regularly review the Company's objectives and have defined the following roadmap for the upcoming financial years:

- Continue engaging in the active management of our portfolio, increasing income and improving efficiency and profitability by repositioning our properties.
- Achieve a level of financial leverage that maximises flexibility with optimal financing terms and conditions and minimising costs. Our long-term goal is to take our leverage (LTV) to approximately 50%, efficiently adapting this ratio based on the Company's needs and ever-shifting market circumstances.
- Continue to make progress on sustainability issues, in line with our strategy, both at the portfolio level and in the corporate sphere.
- Estimated capex investment of EUR 70 million in our current portfolio.
- Obtain a 6.0-6.5% return on cost of the existing portfolio, once stabilised.
- Maximise shareholder return, based on standardised income growth, gradually increasing our dividends.

EPRA

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

Indicadores EPRA

Definición EPRA		Miles de euros (salvo que se especifique)
		2020
Resultado ajustado EPRA	Resultado operativo ajustado.	(2.016)
Resultado EPRA	Resultado operativo.	(2.378)
EPRA <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV)	Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.	303.339
EPRA <i>Triple Net Asset Value</i> (EPRA NNNAV)	EPRA NAV ajustado con el valor razonable de instrumentos financieros, deuda e impuestos diferidos.	301.853
EPRA <i>Net Reinstatement Value</i> (EPRA NRV)	Asume que las compañías nunca venden los activos y tiene como objetivo representar el valor necesario para reconstruir la compañía.	303.339
EPRA <i>Net Tangible Assets</i> (EPRA NTA)	Asume que las compañías compran y venden activos, cristalizando así ciertos niveles de impuesto diferido inevitables.	303.270
EPRA <i>Net Disposal Value</i> (EPRA NDV)	Representa el valor de los accionistas bajo un escenario de venta, donde el impuesto diferido, los instrumentos financieros y algunos otros ajustes son calculados en un escenario de máximos, netos de cualquier impuesto resultante.	301.853
EPRA <i>Net Initial Yield</i> (NIY)	Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado ¹ de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).	3,6%
EPRA "Topped-up" NIY	EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con períodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).	3,6%
EPRA Tasa de disponibilidad	Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).	27%

(1) Valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020.

EPRA

In order to provide greater transparency and comparability, Árima Real Estate is a full member of EPRA and has adopted EPRA's Best Practice Recommendations (BPR). The table below show EPRA's key performance measures:

EPRA Key Performance Indicators

EPRA Definition		EUR Thousand (unless specified)
		2020
EPRA Adjusted Earnings	Adjusted earnings from operational activities	(2,016)
EPRA Earnings	Earnings from operational activities	(2,378)
EPRA NAV	Group NAV adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long-term investment property business model	303,339
EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of financial instruments, debt and deferred taxes	301,853
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity	303,339
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax	303,270
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax	301,853
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value ¹ of the property, increased with (estimated) purchasers' costs	3.6%
EPRA "Topped-up" NIY	Incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods or other unexpired lease incentives	3.6%
EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio	27%

(1) Market value based on the external independent appraisal determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2020

Resultado EPRA y resultado EPRA por acción

Miles de euros (salvo que se especifique)	2020
Resultado del ejercicio bajo IFRS	13.091
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(15.469)
Resultado EPRA	(2.378)
Resultado EPRA por acción (EUR)	(0,09)
Ajustes específicos compañía:	
(a) Ajustes específicos compañía	362
Resultado ajustado específico compañía	(2.016)
Resultado por acción ajustado	(0,07)
Número medio de acciones (excluyendo acciones propias)	27.911.972

EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2020	EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2020
NAV según estados financieros	301.853	EPRA NAV	303.339
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	Incluir:	
NAV diluido	301.853	(i) Valor razonable instrumentos financieros	(1.486)
Excluir:		(ii) Valor razonable deuda	-
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	1.486	(iii) Impuestos diferidos	-
(v.a) Impuestos diferidos	-	EPRA NNNAV	301.853
EPRA NAV	303.339	EPRA NNNAV por acción	10,8
EPRA NAV por acción	10,9		
Número de acciones en circulación al final del periodo (excluyendo acciones propias)	27.850.863	Número de acciones en circulación al final del periodo (excluyendo acciones propias)	27.850.863

EPRA earnings and earnings per share

EUR Thousand (unless specified)	2020
Earnings per IFRS income statement	13,091
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:	
(i) Changes in value of investments properties	(15,469)
EPRA Earnings	(2,378)
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,09)
Company specific adjustments:	
(a) Company specific adjustment	362
Company specific Adjusted Earnings	(2,016)
Company specific Adjusted EPS	(0,07)
Avg. number of shares outstanding, basic	27,911,972

EPRA NAV and EPRA NNNAV

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) EUR Thousand (unless specified)	31/12/2020	EPRA Triple Net Asset Value (EPRA NNNAV) EUR Thousand (unless specified)	31/12/2020
NAV per the financial statements	301,853	EPRA NAV	303,339
Effect of exercise of options	-	Incluir:	
Diluted NAV	301,853	(i) Fair value of financial instruments	(1,486)
Excluir:		(ii) Fair value of debt	-
(iv) Fair value of financial instruments	1,486	(iii) Deferred tax	-
(v.a) Deferred tax	-	EPRA NNNAV	301,853
EPRA NAV	303,339	EPRA NNNAV per share	10,8
EPRA NAV per share	10,9		
Number of shares outstanding, basic, end of period	27,850,863	Number of shares outstanding, basic, end of period	27,850,863

EPRA NRV, EPRA NTA y EPRA NDV

	31/12/2020		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
Patrimonio Neto bajo IFRS	301.853	301.853	301.853
Incluir / Excluir:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	301.853	301.853	301.853
Excluir:			
vi) Valor razonable de instrumentos financieros	1.486	1.486	-
viii.b) Intangibles en el Balance bajo IFRS	-	(69)	-
NAV	303.339	303.270	301.853
NAV por acción	10,9	10,9	10,8
Número de acciones diluidas	27.850.863	27.850.863	27.850.863

EPRA NIY y EPRA “TOPPED-UP” NIY

Miles de euros (salvo que se especifique)	T4 2020		
	Oficinas	Logística	Total
EPRA YIELDS (rendimiento EPRA)			
Inversión inmobiliaria - en propiedad	252.550	23.200	275.750
Inversión inmobiliaria - sociedades en participación/fondos	-	-	-
Activos con potencial comercial (incluidas sociedades en participación)	-	-	-
Menos activos en rehabilitación	(148.400)	-	(148.400)
Inversiones inmobiliarias completadas	104.150	23.200	127.350
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	2.083	464	2.547
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	106.233	23.664	129.897
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	3.255	1.815	5.070
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(219)	(155)	(374)
Renta neta anual (A)	3.036	1.660	4.696
Bonificaciones o carencias	0	0	0
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	3.036	1.660	4.696
EPRA NIY (A/B)	2,9%	7,0%	3,6%
EPRA “topped-up” NIY (C/B)	2,9%	7,0%	3,6%

EPRA NRV, EPRA NTA and EPRA NDV

	31/12/2020		
	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
IFRS Equity attributable to shareholders	301,853	301,853	301,853
Include / Exclude:			
i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	301,853	301,853	301,853
Exclude:			
vi) Fair value of financial instruments	1,486	1,486	-
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet	-	(69)	-
NAV	303,339	303,270	301,853
NAV per share	10.9	10.9	10.8
Fully diluted number of shares	27,850,863	27,850,863	27,850,863

EPRA NIY and EPRA “TOPPED-UP” NIY

EUR Thousand (unless specified)	Q4 2020		
	Offices	Logistics	Total
EPRA YIELDS			
Investment property - wholly owned	252,550	23,200	275,750
Investment property - share of JVs/Funds	-	-	-
Trading property (including share of JVs)	-	-	-
Less developments	(148,400)	-	(148,400)
Completed property portfolio	104,150	23,200	127,350
Allowance for estimated purchasers' costs	2,083	464	2,547
Gross up completed property portfolio valuation (B)	106,233	23,664	129,897
Annualised cash passing rental income	3,255	1,815	5,070
Property outgoings	(219)	(155)	(374)
Annualised net rent (A)	3,036	1,660	4,696
Notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	0	0	0
Topped-up net annualised rent (C)	3,036	1,660	4,696
EPRA NIY (A/B)	2.9%	7.0%	3.6%
EPRA “topped-up” NIY (C/B)	2.9%	7.0%	3.6%



Tasa de disponibilidad EPRA

Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2020		
	Espacios disponibles ERV	Superficie total disponible ERV	Tasa de disponibilidad EPRA
Oficinas	1.992	5.436	37%
Logística	0	1.850	0%
Total	1.992	7.286	27%

EPRA vacancy rate

EUR Thousand (unless specified)	31/12/2020		
	Vacant Space ERV	Total Space ERV	EPRA vacancy rate
Offices	1,992	5,436	37%
Logistics	0	1,850	0%
Total	1,992	7,286	27%



Gobierno Corporativo

Corporate Governance

Introducción
Introduction

Órganos de Gobierno
Governing Bodies

Buen Gobierno
Good Governance



Introducción

Logros 2020:

- Análisis y adecuación de los Sistemas de Gestión de Riesgos de Árima:
 - > Gestión de riesgos.
 - > Cumplimiento penal.
 - > Control interno sobre la información financiera (SCIIF).
- Avance en materia de ESG: creación del Comité y Mapa de gestión de riesgos.
- Evaluación del tratamiento de datos y emisión de (i) la Política de protección de datos y (ii) del Manual de seguridad del Empleado.
- Evaluación interna en materia de ciberseguridad.

Retos 2021:

- Desarrollo de planes de supervisión de los riesgos y controles de SCIIF, cumplimiento penal y riesgos de negocio.
- Formación del equipo directivo en materia de buen gobierno.

KPIs 2020:

- 57% consejeros independientes.
- 11 reuniones del Consejo de Administración.
- 91% asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.
- 0 denuncias recibidas a través del canal habilitado.

Introduction



Achievements in 2020:

- Analysis and update of Árima's Risk Management Systems in these areas:
 - > Risk management.
 - > Criminal compliance.
 - > Internal control over financing information (ICFRS).
- Progress in ESG matters: creation of the Committee and Risk Management Map.
- Evaluation of data processing and publication of (i) the Data Protection Policy and (ii) the Employee Security Manual.
- Internal cybersecurity assessment.

Challenges ahead in 2021:

- Development of risk monitoring plans for the Internal control over financing information (ICFRS), criminal compliance and business risks.
- Good governance training for the management team.

KPIs in 2020:

- 57% independent directors.
- 11 Board meetings.
- 91% attendance at Board meetings.
- 0 complaints received through the channel provided.

Órganos de Gobierno

Los órganos de gobierno de Árima son la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

Estructura de Gobierno Corporativo

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Se trata del órgano de más alto nivel para la toma de decisiones. Sus competencias incluyen, entre otras, nombrar a los consejeros y aprobar la política de remuneraciones, así como la distribución de dividendos, quedando todo ello recogido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas disponible en la página web de Árima.

Las Juntas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Cada ejercicio, se celebrará al menos una dentro de los seis primeros meses del año, la cual tendrá la consideración de ordinaria. El resto de Juntas que se celebren tendrán la consideración de extraordinarias.

La Junta General de Accionistas ordinaria de 2020 tuvo lugar el 28 de mayo, para la cual se puso a disposición de los accionistas toda la información relativa al orden del día con antelación suficiente. Se puede consultar en nuestra página web tanto la convocatoria como los resultados de las votaciones. Árima facilita el ejercicio de los derechos de asistencia, participación y voto en la Junta General de Accionistas en igualdad de condiciones.

Árima, en su compromiso de generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores, y en línea con las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas (CNMV), cuenta con una Política de Comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto. Esta política, que define los canales de comunicación destinados a la difusión de la información a accionistas e inversores, puede consultarse en nuestra página web.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Árima Real Estate está supervisada por un Consejo de Administración con mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, internacional, financiero y legal.

Las competencias del Consejo de Administración incluyen todas aquellas que no estén atribuidas a la JGA, correspondiéndole los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad. Sus miembros son elegidos por la JGA y su funcionamiento queda recogido en el Reglamento del Consejo de Administración, disponible en la página web de Árima. La retribución del Consejo se encuentra recogida en la Política de Remuneraciones aprobada por la JGA.

En 2020 el Consejo de Administración se ha reunido en 11 ocasiones con una asistencia del cien por cien de los consejeros en el 91% de las reuniones.

Comisiones del Consejo de Administración

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones con carácter permanente e interno y cuyos miembros son elegidos por el Consejo.

1. COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

Tiene como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. En 2020 la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en 4 ocasiones.

2. COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Su función principal es la de apoyar al Consejo de Administración en relación (i) con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, (ii) con el establecimiento y control de la Política de Remuneraciones de los consejeros y Directivos de la Sociedad, (iii) con el control en el cumplimiento de sus deberes por parte de los consejeros, (iv) y con la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y las reglas de Gobierno Corporativo. En 2020 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 5 ocasiones.

Governing Bodies

Árima's governing bodies consist of the Company Shareholders and the Board of Directors.

Corporate Governance Structure

COMPANY SHAREHOLDERS

This is the Company's most senior decision-making body. Its roles include, among others, appointing directors, approving the remuneration policy and distributing dividends, all of which are set forth in the Regulations of the General Shareholders' Meeting, which is available on Árima's website.

Meetings may either be ordinary or extraordinary. At least one ordinary meeting shall be held within the first six months of each year. All other meetings are deemed extraordinary.

The Ordinary General Shareholders' Meeting of 2020 took place on 28 May and all shareholders received sufficient advance notice of all the relevant information on the agenda. The minutes of this meeting and the results of shareholder votes can both be consulted on our website. Árima ensures that members can exercise their rights to attend, participate and vote at the General Shareholders' Meeting under equal conditions.

As part of its commitment to generate confidence and transparency for shareholders and investors, and in line with the recommendations contained in the Good Governance Code for Listed Companies (CNMV), Árima has prepared a Policy for Communication and Contact with Shareholders, Institutional Investors and Proxy Advisors. This policy, which defines the communication channels for the circulation of information to shareholders and investors, can be found on our website.

BOARD OF DIRECTORS

Árima Real Estate is supervised by a Board of Directors, which is primarily comprised of independent directors with extensive expertise in the real estate, international, financial, and legal sectors.

The roles of the Board of Directors include all those that are not attributed to the Company's shareholders. It has executive powers and faculties to manage, direct and represent the Company. Its members are elected at the General Shareholders' Meeting and its remit is set forth in the Regulations of the Board of Directors, which is available on Árima's website. The remuneration of the Board is set out in the Remuneration Policy approved by the General Shareholders' Meeting.

In 2020, the Board of Directors met on 11 occasions with one hundred percent of the directors attending 91% of the meetings.

Board of Directors' Committees

The Board of Directors has two permanent internal committees, whose members are elected by the Board.

1. AUDIT AND CONTROL COMMITTEE

The main role of this committee is to support the Board of Directors in its supervisory duties, by regularly reviewing the process of preparing economic and financial information, its internal controls and the independence of the external auditor. In 2020, the Audit and Control Committee met four times.

2. APPOINTMENTS AND REMUNERATION COMMITTEE

The main function of this committee is to support the Board of Directors in relation to (i) proposals for the appointment, re-election, ratification and removal of directors, (ii) the establishment and control of the Remuneration Policy for the Company's directors and executives, (iii) overseeing the fulfilment of directors' duties, and (iv) the supervision of compliance with the Internal Codes of Conduct and the rules of Corporate Governance. In 2020, the Appointments and Remuneration Committee met five times.

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración cuenta con 7 consejeros, 4 tienen la condición de independientes, lo cual garantiza la protección de los intereses del capital flotante (entre ellos el presidente)¹. Asimismo, se ha nombrado un consejero dominical que representa un porcentaje significativo del capital de la Compañía.



A cierre del ejercicio 2020, la permanencia media de los consejeros era de 2 años.

El Consejo de Administración ha aprobado la Política de Selección de Consejeros. Los candidatos a Consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad.

En concreto, la política de selección de candidatos a Consejero establece que la selección de candidatos a Consejero de la Sociedad seguirá los siguientes principios:

1) Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.

2) El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de experiencias, de conocimientos y de género y así enriquezcan la composición del Consejo y su aportación a la Compañía. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

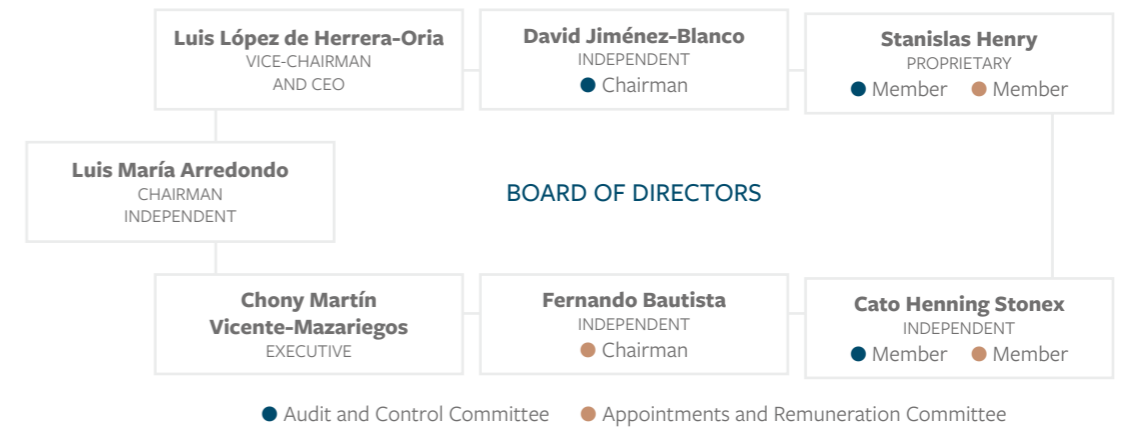
3) Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

4) Dicho informe justificativo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.

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

COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board is composed of seven directors, four of whom are independent (including the Chairman), which guarantees the protection of the interests of the Company's floating capital. A proprietary director has also been appointed, representing a significant percentage of the Company's capital.



At the end of the 2020 financial year, the average tenure of each director was two years.

The Board of Directors has approved a Policy for Selecting Candidates for Membership of the Board. Candidates for Director roles must display the reputation, solvency, competence, qualification, training, availability, and commitment befitting of the role. Furthermore, candidates must also have professional integrity, with a conduct and professional career that aligns with the mission, vision, and values of the Company.

More specifically, the Policy for Selecting Candidates for Membership of the Board establishes that the process of selecting candidates must be guided by the following criteria:

1) The Board of Directors shall seek to have a balanced composition, with the majority of members being Non-Executive Directors and with a reasonable ratio of Proprietary and Independent Directors.

2) The Board of Directors shall ensure that the selection processes for Directors favour diversity of gender, experience and knowledge, thereby enriching the composition of the Board and its contribution to the Company. It shall also ensure that candidates for Non-Executive Director roles have sufficient time available to effectively carry out their duties.

3) Equally, in the process of selecting candidates for a Director role, the first stage will consist of a preliminary analysis of the needs of the Company and the Group. This analysis shall be carried out by the Board of Directors of the Company, following the advice and a prescriptive prior supporting report prepared by the Appointments and Remuneration Committee.

4) This supporting report from the Appointments and Remuneration Committee shall be published when convening the General Shareholders' Meeting to which the ratification, appointment or re-election of each Director is submitted.

⁽¹⁾ Further information on the composition of the Board of Directors can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Spanish Securities Market Commission (CNMV) (www.cnmv.com).

5) El Comité de Nombramientos y Remuneraciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

6) Cada tres años, el Consejo de Administración será asesorado para la realización de su evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por el Comité de Nombramientos y Remuneraciones.

Por otro lado, el artículo 17 del Reglamento del Consejo regula las situaciones de posibles conflictos de interés, definiendo éstas como aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su Grupo, y el interés personal del Consejero. Existirá interés personal del Consejero cuando el asunto le afecte a él o a una persona vinculada al

mismo. Asimismo, el artículo 21 del Reglamento del Consejo, regula los deberes de comunicación de los Consejeros en situaciones tales como, entre otras: participación o cargos desempeñados en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, los puestos que desempeñe y la actividad que realice en otras compañías, cualquier cambio significativo en su situación profesional o consultar antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía.

Los perfiles y trayectorias profesionales de los miembros del Consejo de Administración aúnan las competencias ESG necesarias para desempeñar su cargo de forma óptima. Adicionalmente, se diseñan planes de formación en materias ESG que refuercen estos conocimientos, en línea con la demanda del mercado. Asimismo, de sus perfiles profesionales, destaca su experiencia inmobiliaria, internacional, financiera y legal.



D. Luis María Arredondo Malo
CONSEJERO INDEPENDIENTE NO EJECUTIVO DE LA COMPAÑÍA
Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Luis María Arredondo Malo es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y posee la Medalla al Mérito Profesional del colegio de I.C.C.P. También ha realizado un programa senior en Administración de Empresas (P.A.D.E) en la IESE Business School (Universidad de Navarra)..

Entre 1969 y 1975 trabajó en el Ministerio de Obras Públicas de España como ingeniero de proyectos. Entre 1975 y 1978 fue Director General de la empresa constructora S.A.C.R.A., dependiente del Grupo Belga C.F.E. En 1980 y hasta 1988 fue Director General de la Corporación Inmobiliaria Hispamer (CIH) y Director General de la Sociedad de Edificaciones de Madrid y Provincia, S.A. (EMPSA). En 1988 y hasta 1994 fue Consejero Delegado (CEO) de Inmobiliaria Zabálburu, S.A., una compañía que cotiza en el mercado bursátil español. En ese período, la inmobiliaria se convirtió en una empresa con un crecimiento rápido y constante. Entre 1994 y 2006 fue Consejero Delegado de Inmobiliaria Urbis, puesto que ocupó simultáneamente con el de Presidente durante 2006, una empresa que, en ese período, alcanzó un valor de mercado de 3,400 millones de euros.

Entre 2006 y 2013, fue Presidente y Consejero Delegado de Santander Global Property, la compañía de activos del Banco Santander, con grandes proyectos internacionales en ciudades como Madrid, Sao Paulo, México DF, Monterrey, Miami y Berlín. Entre 2014 y 2018, fue Presidente del Consejo de Administración de Axiare Patrimonio, una de las mayores SOCIMI's cotizadas en el mercado bursátil español, recientemente adquirida por Inmobiliaria Colonial.

5) The Appointments and Remuneration Committee should run an annual check on compliance with the Director Selection Policy and set out its findings in the Annual Corporate Governance Report.

6) Every three years, the Board of Directors shall be assisted in its evaluation by an external consultant, whose independence shall be verified by the Appointments and Remuneration Committee.

Article 17 of the Regulations of the Board of Directors deals with any possible conflicts of interest, defining these as situations in which the interests of the Company or Group companies and the personal interests of a Director directly or indirectly overlap. A Director's personal interest shall exist when the matter affects him/her or a related party. Similarly, Article 21 regulates the duties of communication for Board Members in

these situations including: shares or positions held in companies with the same, similar or complementary type of activity, positions held and activity carried out in other companies, any significant change in professional situation or consultation prior to accepting any position as a Board Member or Director in another company.

The profiles and professional backgrounds of the members of the Board of Directors combine the ESG competencies required to perform their duties optimally. In addition, ESG training plans are designed to add to this knowledge, in line with market demand. In addition, their professional profiles include real estate, international, finance and legal experience.

Mr. Luis María Arredondo Malo
NON-EXECUTIVE INDEPENDENT DIRECTOR TO THE COMPANY
AND CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Mr. Luis María Arredondo Malo is a Civil Engineer and holds the Professional Merit Medal of the I.C.C.P. College. He has also completed a senior programme in Business Administration (P.A.D.E.) at IESE Business School (University of Navarra).

From 1969 to 1975 he worked in the Spanish Ministry of Public Works as a project engineer, and from 1975 to 1978 he was General Manager of the construction company S.A.C.R.A., a subsidiary of the Belgian Group C.F.E. In 1980 and until 1988 he was General Manager of the Hispamer Real Estate Corporation (CIH) and General Manager of the Sociedad de Edificaciones de Madrid y Provincia, S.A. (EMPSA). In 1988 and until 1994 he was Managing Director (CEO) of Inmobiliaria Zabálburu, S.A., a company listed on the Spanish stock market. During that period, the real estate company became a company with a rapid and constant growth. Between 1994 and 2006 he was Managing Director of Inmobiliaria Urbis, a position he held simultaneously with that of Chairman during 2006, a company which, during that period, reached a market value of 3,400 million euros.

Between 2006 and 2013, he was Chairman and CEO of Santander Global Property, the asset company of Banco Santander, with large international projects in cities such as Madrid, Sao Paulo, Mexico City, Monterrey, Miami and Berlin. Between 2014 and 2018, he was Chairman of the Board of Directors of Axiare Patrimonio, one of the largest listed companies in the Spanish stock market, recently acquired by Inmobiliaria Colonial.



D. Fernando Bautista Sagüés
CONSEJERO INDEPENDIENTE
Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

D. Fernando Bautista Sagüés es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por el Instituto Católico de Dirección de Empresas (ICADE) y es miembro del Colegio de Abogados de Madrid desde 1981.

D. Fernando Bautista Sagüés fue nombrado socio del bufete de abogados J&A Garrigues en 1989 y, tras su fusión con Arthur Andersen, pasó a ser socio de Arthur Andersen Worldwide en 1996. Dos años más tarde, en 1998, fue nombrado socio de Freshfields.

Entre 2014 y 2018 fue Consejero independiente no ejecutivo de Axiare Patrimonio. Actualmente, asesora como abogado independiente en asuntos de derecho corporativo y financiero, es consejero independiente de Abante Asesores, S.A. y secretario de la Comisión de Desarrollo Sostenible de Iberdrola, S.A.



D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
CONSEJERO INDEPENDIENTE
Y PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por CUNEF.

El señor Jiménez-Blanco trabajó en Goldman Sachs International entre 1995 y 2006, siendo responsable del Grupo de Clientes Industriales Europeos y de los equipos de banca de inversión en España y Portugal. Entre 2006 y 2009, el señor Jiménez-Blanco fue Presidente de Merrill Lynch Capital Markets España, S.A, Sociedad de Valores, Jefe de Banca de Inversión y Mercados Globales de la misma firma en España y Portugal, y miembro del Comité Operativo de Banca de Inversión de EMEA. Entre 2010 y 2013, fue socio de BK Partners, una empresa dedicada a la inversión directa en México; entre 2013 y 2016 fue Director Financiero de World Duty Free SpA, compañía cotizada en Milán, y entre 2016 y 2020 fue Director de Reestructuración en Abengoa.

Entre 2011 y 2012 fue Consejero de Atento (compañía filial del grupo Telefónica) y entre 2014 y 2018 fue Consejero independiente de Axiare Patrimonio. En la actualidad y desde 2020 es Presidente de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, Vicepresidente de Bolsas y Mercados Españoles y Consejero independiente de SIX Group. También es Presidente de Gawa Capital, entidad gestora de fondos de inversión de impacto.

Mr. Fernando Bautista Sagüés
INDEPENDENT DIRECTOR
AND CHAIRMAN OF THE AUDIT AND CONTROL COMMITTEE

Mr. Fernando Bautista Sagüés is an independent non-executive director. He holds a degree in law from the University of Deusto and a degree in economics and business studies from the Catholic Institute of Business Administration (ICADE) and has been a member of the Madrid Bar Association since 1981.

Mr. Fernando Bautista Sagüés became a partner in the law firm J&A Garrigues in 1989 and, following its merger with Arthur Andersen, a partner in Arthur Andersen Worldwide in 1996. Two years later, in 1998, he became a partner at Freshfields.

Between 2014 and 2018 he was an independent non-executive director of Axiare Patrimonio. Currently, he advises as an independent lawyer on corporate and financial law matters, is an independent director of Abante Asesores, S.A. and secretary of the Sustainable Development Committee of Iberdrola, S.A.

Mr. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
INDEPENDENT DIRECTOR
AND CHAIRMAN OF THE APPOINTMENTS AND REMUNERATION COMMITTEE

Mr. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz is an independent non-executive director. He holds a degree in economics and business Studies from CUNEF.

Mr. Jiménez-Blanco worked at Goldman Sachs International from 1995 to 2006, where he was responsible for the European Industrial Clients Group and the investment banking teams in Spain and Portugal. Between 2006 and 2009, Mr. Jiménez-Blanco was President of Merrill Lynch Capital Markets España, S.A, Sociedad de Valores, Head of Investment Banking and Global Markets of the same firm in Spain and Portugal, and member of the EMEA Investment Banking Operating Committee. Between 2010 and 2013, he was a partner at BK Partners, a company dedicated to direct investment in Mexico; between 2013 and 2016 he was CFO of World Duty Free SpA, a company listed in Milan, and between 2016 and 2020 he was Restructuring Director at Abengoa.

Between 2011 and 2012 he was a Director of Atento (a subsidiary of the Telefonica Group) and between 2014 and 2018 he was an independent Director of Axiare Patrimonio. Currently and since 2020, he is Chairman of the Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, Vice-Chairman of Bolsas y Mercados Españoles and independent Director of SIX Group. He is also Chairman of Gawa Capital, an impact investment fund manager.



D. Cato Henning Stonex
CONSEJERO INDEPENDIENTE

D. Cato Henning Stonex es Consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es titular de un BSc (Econ) de la London School of Economics and Political Science.

De 2006 a 2016 fue gobernador y en 2016 fue nombrado gobernador emérito. D. Cato Henning Stonex es director de LSE Ideas (think tank) y es miembro del Comité de Inversiones. D. Cato Henning Stonex se unió a Morgan Grenfell & Co en 1986, donde se convirtió en un operador de bonos gubernamentales europeos. En 1989, se unió a J.Rothschild Administration como administrador de fondos. En 1996 fue socio fundador de Taube Hodson Stonex. En 2016, Taube Hodson Stonex se fusionó con Global Asset Management.

En 2017, D. Cato Henning Stonex fundó Partners' Investment Company. Fue Consejero no ejecutivo independiente de Axiare Patrimonio desde 2017 hasta 2018.



D. Stanislas Henry
CONSEJERO DOMINICAL

D. Stanislas Henry es consejero independiente no ejecutivo de la Compañía. Es ciudadano y residente francés, y posee un MBA de INSEAD (1996). Actualmente, es vicepresidente de Ivanhoé Cambridge Europe, donde dirige todas las Operaciones y Alianzas Estratégicas en Europa.

Inició su carrera en Corporate Finance en Paribas Group desde 1988 hasta 1995, ocupando cargos en sucursales de este grupo en París (Project and media financing), Londres (LBO financing) y Nueva York (European Corporate Desk). Después, trabajó cinco años en GE Capital y GE Real Estate en Londres y París en funciones de desarrollo empresarial, contribuyendo a la mayor presencia de GE en los mercados inmobiliarios europeos (en Francia, Reino Unido, España e Italia).

Después de un año en las funciones de M&A y Tesorería de Allianz France (ex AGF), se unió a Credit Agricole Group donde dirigió las actividades de M&A en los sectores inmobiliarios desde 2002 hasta 2008 dentro de CA CIB. Se unió finalmente a Amundi Real Estate, la sucursal de Asset Management de Credit Agricole Group, donde creó el departamento de fondos institucionales inmobiliarios, desarrollando esta actividad hasta alcanzar 12Bn€ de AUM. Se incorporó a Ivanhoé Cambridge en mayo 2019.

Mr. Cato Henning Stonex
INDEPENDENT DIRECTOR

Mr. Cato Henning Stonex is an independent non-executive director. He holds a BSc (Econ) from the London School of Economics and Political Science.

He served as a governor between 2006 and 2016, when he was appointed governor emeritus. Mr. Cato is a director of the think tank LSE Ideas and a member of the Investment Committee. Mr. Cato joined Morgan Grenfell & Co in 1986, where he became a European government bond trader. In 1989, he was recruited by the J. Rothschild Administration as a fund manager. In 1996 he was a founding partner of Taube Hodson Stonex, which merged with Global Asset Management in 2016.

In 2017, Mr. Cato founded the Partners' Investment Company. He was an independent non-executive director of Axiare Patrimonio from 2017 to 2018.

Mr. Stanislas Henry
PROPRIETARY DIRECTOR

Mr. Stanislas Henry is an independent non-executive director of the Company. He is a French citizen and resident, and holds an MBA from INSEAD (1996). He is currently Vice President of Ivanhoé Cambridge Europe, where he manages all Operations and Strategic Alliances in Europe.

He started his career in Corporate Finance at Paribas Group from 1988 to 1995, holding positions in branches of this group in Paris (Project and media financing), London (LBO financing) and New York (European Corporate Desk). He then spent five years at GE Capital and GE Real Estate in London and Paris in business development roles, contributing to GE's increased presence in the European real estate markets (in France, UK, Spain and Italy).

After a year in the M&A and Treasury functions of Allianz France (ex AGF), he joined Credit Agricole Group where he led the M&A activities in the real estate sectors from 2002 to 2008 within CA CIB. He finally joined Amundi Real Estate, the Asset Management branch of Credit Agricole Group, where he created the institutional real estate funds department, developing this activity to reach 12Bn€ of AUM. He joined Ivanhoé Cambridge in May 2019.

Buen Gobierno

Ética y transparencia

Árma está firmemente comprometida con la ética y la transparencia en sus operaciones, así como con el avance en materia de buen gobierno como objetivo clave para fortalecer los vínculos entre la empresa y sus accionistas. De este modo, genera confianza y relaciones a largo plazo, maximizando el impacto positivo en la sociedad.

Fruto de este compromiso, desde los inicios Árma cuenta con un Código de Conducta de obligado cumplimiento para todos aquellos que actúen en nombre de la Compañía y sus sociedades dependientes. Se rige por los principios de cumplimiento de la legalidad y la integridad ética y profesional. El Código de Conducta está disponible en la página web de Árma y la Comisión de Auditoría y Control del Consejo de Administración es el órgano responsable de su cumplimiento, actualización y difusión.

Árma cuenta con un canal de denuncias como vía de comunicación de cualquier hecho ilícito relacionado con el Código de Conducta o de cualquier otra índole. En 2020 no se ha recibido ninguna denuncia.

Lucha contra la corrupción

Árma desarrolla su actividad bajo los principios de cumplimiento de la legalidad y la integridad ética y profesional. En esta línea, hemos implementado diferentes procedimientos y elementos de control con el fin de evitar y prevenir cualquier forma de corrupción, incluido el soborno, el fraude y el blanqueo de capitales.



Good Governance

Ethics and transparency

Árma is firmly committed to promoting the values of ethics and transparency in its operations, as well as encouraging good governance as a key objective to strengthen the links between the Company and its shareholders. In this way, it generates trust and long-term relationships, thereby maximising the positive impact that the Company has on society.

As part of this commitment, since its creation Árma has implemented a Code of Conduct that is mandatory to comply with for all those who act on behalf of the Company and its subsidiaries. This Code of Conduct is governed by the principles of compliance with the law and ethical and professional integrity. The Code of Conduct is available on Árma's website and from the Audit and Control Committee of the Board of Directors, which is the body responsible for its compliance, updating and circulation.

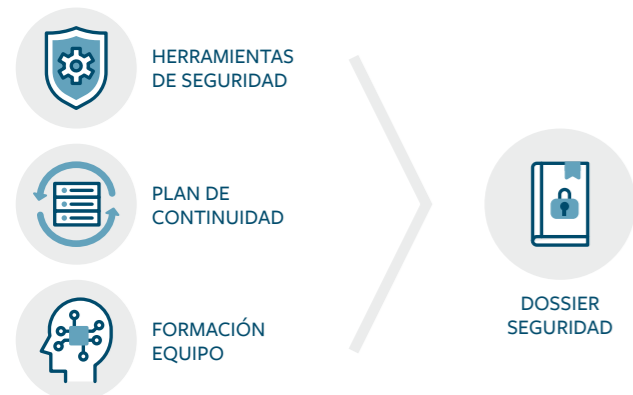
Árma has a whistleblower channel, which acts as a method of reporting any unlawful behaviour relating to the Code of Conduct, or of any other nature. No complaints were received in 2020.

Anti-corruption

Árma conducts its business activity under the principles of compliance with the law and ethical and professional integrity. In this regard, we have implemented various procedures and controls in order to avoid and prevent any form of corruption, including bribery, fraud and money laundering.

Ciberseguridad

Dada la importancia de la información y los sistemas, y ante los riesgos actuales, Árima ha contado en el ejercicio con la colaboración de un asesor externo especializado en IT (socios tecnológicos de los principales proveedores de software del mercado), el cual ha llevado a cabo una auditoría de los sistemas de la Compañía. Como resultado, (i) se han implementado herramientas adicionales con el fin de reforzar la seguridad de los sistemas; y (ii) se ha diseñado y testeado un plan de continuidad de negocio para la recuperación de la información y de los sistemas en caso de desastre, el cual regula los mecanismos a poner en marcha en caso de un incidente grave de forma que se minimice la interrupción de la actividad de la Compañía. Todo esto se recoge en el Dossier de Seguridad de la Compañía. Asimismo, el personal de la Compañía recibe formación sobre esta área. Por otro lado, la Compañía cuenta con las pólizas de seguro adecuadas para la protección contra el fraude y los riesgos digitales.



Protección de datos

El Reglamento General de Protección de Datos entró en vigor en 2016, y en 2018 fue de aplicación. Es una normativa a nivel europeo por lo que cualquier empresa de la UE o aquellas que operen en la UE y que manejen información personal están sujetas.

Árima ha realizado una evaluación de su adecuación a dicho Reglamento con el asesoramiento de un especialista externo, obteniendo un resultado satisfactorio.

Durante el trabajo desarrollado, (i) se ha creado un equipo de protección de datos; (ii) se han identificado las áreas de tratamiento de datos; y (iii) se han analizado los riesgos en el tratamiento de datos.



Asimismo, se han emitido los siguientes documentos:

- A) Manual de Seguridad del Empleado: describe la política de uso de las herramientas informáticas, la gestión de la información de la Compañía y el tratamiento de datos personales. Este Manual ha sido distribuido a todos los empleados de la Compañía.
- B) Manual de Protección de datos: describe (i) las directrices para el tratamiento de datos personales, la conservación de datos personales y la destrucción de datos de carácter personal; y (ii) los procedimientos de control de encargados de tratamiento, de auditoría, de formación y de evaluación, control y supervisión.

Cybersecurity

Given the importance of information and systems, and in view of the current risks, Árima hired an external consultant specialising in IT (technological partners of the main software suppliers in the market), to conduct an audit of the Company's systems in 2020. As a result, (i) additional tools have been implemented in order to reinforce the security of the systems; and (ii) a business continuity plan has been designed and tested to ensure the recovery of information and systems in case of disaster. This plan regulates the mechanisms to be implemented in the event of a serious incident, in order to minimise any interruption to the Company's business activity. All of these details are included in the Company's Security Dossier. The Company's staff also receive training in this area, and the Company has adequate insurance policies to protect against fraud and digital risks.



Data protection

The General Data Protection Regulation was adopted in 2016 and became enforceable in 2018. Since this is a European regulation, all EU companies, along with all other companies operating in the EU and handling personal information, are subject to it.

Árima has carried out an assessment of its compliance with this Regulation with the advice of an external specialist, obtaining a satisfactory result.

In this regard, the Company has (i) created a data protection team ; (ii) identified data processing areas ; and (iii) analysed data processing risks.



In addition, the Company has issued the following documents:

- A) Employee Safety Manual: describes the Company policy for the use of IT tools, the management of Company information and the processing of personal data. This Manual has been distributed to all Company employees.
- B) Data Protection Manual: describes (i) the guidelines for the processing of personal data, the storage of personal data and the destruction of personal data; and (ii) the procedures for the control of data processors, auditing, training and evaluation, control and supervision.



Responsabilidad Social Corporativa

Corporate Social Responsibility

Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa
Corporate Social Responsibility Management

Análisis de la materialidad
Materiality Assessment

Grupos de interés
Stakeholders

Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa

Desde su creación, Árima basa su gestión en una actuación responsable y en la eficiencia económica, creando valor a largo plazo para todos nuestros colaboradores. Buscamos transformar nuestros activos en inmuebles de calidad, saludables para los inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno en el que se encuentran. Nuestro compromiso con la sostenibilidad y nuestros grupos de interés es la clave de nuestra estrategia y queda recogido en nuestra **Política de Responsabilidad Social Corporativa**, documento marco en el que se apoyan el resto de las iniciativas de la Compañía en este ámbito.

Gracias a la labor realizada para seguir desarrollando su Responsabilidad Social Corporativa, Árima se ha consolidado a lo largo del año 2020 como una compañía comprometida con la excelencia, la transparencia y la integridad profesional. Prueba de ello son los siguientes logros y certificaciones:

→ Árima es **miembro de EPRA** desde su salida a Bolsa y ha recibido el premio *BPR "Most Improved"* alcanzando el nivel Plata en reconocimiento al progreso realizado durante el último año.

- Árima es la única empresa inmobiliaria comercial de España **certificada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** demostrando nuestro compromiso con las normas internacionales en materia de valoración, gestión y desarrollo de bienes inmuebles.
- Tan solo dos años después de la creación de la Compañía, Árima ha participado en 2020 en el **benchmark mundial GRESB**, institución de referencia en la evaluación del desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo en el sector inmobiliario. Los resultados obtenidos han estado por encima de nuestras expectativas y esta participación nos ha permitido realizar un análisis interno de manera transversal sobre nuestra estrategia y desempeño *ESG*. Además, ha permitido el desarrollo y puesta en marcha de un plan de acciones y medidas innovadoras y ambiciosas para seguir avanzando en la gestión sostenible de la Compañía y sentar las bases para obtener una alta calificación en la evaluación de 2021.
- Desde Árima apostamos por la obtención de **certificaciones** que garanticen los estándares en toda nuestra cartera, tanto de sostenibilidad como de seguridad sanitaria, como reflejo del compromiso con la más alta exigencia de calidad en nuestros espacios.

▼ Hoja de ruta para la certificación LEED, BREEAM y WELL

Activo	Certificado de Sostenibilidad	Certificado de Seguridad Sanitaria	Fecha prevista de certificación
Cristalia	LEED GOLD	En análisis	LEED Certificado
Ramírez de Arellano	BREEAM Very Good	En análisis	BREEAM Certificado
Habana	LEED GOLD	WELL GOLD	S2 2021
Botanic	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2021 (Pre-Certificado)
Cadenza	LEED GOLD	WELL GOLD	S1 2022
Manoteras	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2022
P54	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2023
M. Molina	En análisis	En análisis	En análisis
Guadalix	En análisis	En análisis	En análisis

Corporate Social Responsibility Management

Since its founding, Árima has based its management strategy on responsible action and financial efficiency, creating long-term value for all our stakeholders. We aim to transform all of our assets into quality properties that can benefit our tenants, while respecting their surrounding areas. Our commitment to sustainability and our stakeholders is the cornerstone of our strategy and is reflected in our **Corporate Social Responsibility Policy**, the framework document that supports the rest of the Company's initiatives in this area.

In 2020, thanks to its efforts to further develop its Corporate Social Responsibility, Árima showcased its commitment to excellence, transparency and professional integrity, earning the following achievements and certifications:

→ Árima has been a **member of EPRA** since its IPO and received the BPR "Most Improved" award, achieving Silver level in recognition of its progress during 2020.

- Árima is the only commercial real estate company in Spain **certified by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**, demonstrating our commitment to international standards in real estate valuation, management and development.
- In 2020, just two years following the creation of the Company, Árima participated in the **global benchmark GRESB**, a leading institution in the assessment of environmental, social and corporate governance performance in the real estate sector. The Company's results exceeded our expectations and by participating, we were able to conduct a thorough internal analysis of our ESG strategy and performance. In addition, this assessment enabled us to develop and implement a plan of action and innovative, ambitious measures, to continue to make progress in the sustainable management of the Company and lay the foundations to obtain a high score in the 2021 assessment.
- At Árima, we are firmly committed to obtaining **certifications** that guarantee the standards of our entire portfolio, both in terms of sustainability and health and safety, demonstrating our commitment to the highest quality standards at all of our spaces.

▼ Roadmap to portfolio LEED, BREEAM & WELL Certification

Asset	Sustainability Certification	Health-Safety Certification	Expected Certification Date
Cristalia	LEED GOLD	Under analysis	LEED Certified
Ramírez de Arellano	BREEAM Very Good	Under analysis	BREEAM Certified
Habana	LEED GOLD	WELL GOLD	H2 2021
Botanic	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H2 2021 (Pre-Certified)
Cadenza	LEED GOLD	WELL GOLD	H1 2022
Manoteras	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H2 2022
P54	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H2 2023
M. Molina	Under analysis	Under analysis	Under analysis
Guadalix	Under analysis	Under analysis	Under analysis

Asimismo, durante el año 2020 hemos llevado a cabo distintas actuaciones para profundizar más en la gestión de responsabilidad social corporativa de Árima, realizando diversos proyectos encaminados a poner de manifiesto con mayor énfasis nuestra implicación, entre las que destacamos:

- **Financiación sostenible.** Árima, en línea con lo reflejado en su Política de Responsabilidad Social Corporativa, ha obtenido financiación para su portfolio, la cual ha sido clasificada como sostenible (“verde”) en su totalidad por las entidades financieras, de acuerdo con la gestión y características de los inmuebles. Esta calificación responde a uno de los principales objetivos de Árima: lograr la máxima rentabilidad para sus grupos de interés mediante la inversión sostenible, minimizando el impacto medioambiental de su actividad.
- **Innovación.** En Árima nos sentimos muy orgullosos de nuestro espíritu innovador, y nos gusta enfocar cada situación buscando opciones y soluciones diferentes. Nos apoyamos en los últimos avances tecnológicos desarrollando modernos procedimientos que nos aporten eficiencia y control de una manera equilibrada a la estructura de la Compañía. Para canalizar todo el trabajo, creamos la sociedad Árima I+D+i, centrada en todas las iniciativas de innovación que llevamos a cabo en el Grupo.
- **Compromiso del equipo directivo.** El compromiso de la Dirección con los aspectos ESG es clave para que la Compañía avance en su modelo de gestión sostenible. Como ejemplo de este compromiso, el equipo directivo redujo en 2020 una gran parte de su remuneración durante el Estado de Alarma para financiar el 65% de las donaciones benéficas de la Compañía, apoyando iniciativas en la lucha contra la COVID-19 y las consecuencias más cruentas de la pandemia.



Over the course of 2020 we also carried out various actions to strengthen Árima’s corporate social responsibility management, developing a number of projects aimed at further underlining our commitment, including the following notable areas:

- **Sustainable financing.** In line with its Corporate Social Responsibility Policy, Árima has obtained sustainable “green” financing from financial institutions for its entire portfolio, specifically based on the management and features of its properties. This rating fulfils one of Árima’s core objectives: to achieve maximum profitability for its stakeholders through sustainable investment, minimising the environmental impact of its operations.
- **Innovation.** At Árima, we are very proud of our innovative spirit, and we aim to approach each and every situation looking for different options and solutions. We rely on the latest cutting-edge technology, developing modern procedures that bring efficiency, control and balance to the structure of the Company. To channel all of this work, we have created the company Árima I+D+i, which covers all the innovation initiatives that the Company engages in.
- **Commitment of the management team.** The commitment of our management team to ESG aspects is vital for the Company to advance in its sustainable management model. As an example of this commitment, in 2020 the management team reduced a significant share of its remuneration during the State of Emergency, in order to fund 65% of the Company’s charitable donations, supporting initiatives in the fight against COVID-19 and the effects of the pandemic.

Comité ESG

Conscientes de la creciente importancia de todas estas actuaciones relacionadas con el medioambiente, los aspectos sociales y el Gobierno corporativo y de su impacto en la Compañía y en la sociedad, hemos creado el Comité ESG, un órgano dónde poder tratar todas las iniciativas de manera conjunta.

Este Comité nos ha permitido asegurarnos de que tenemos una visión global de la repercusión de cada decisión tomada dentro de la Compañía. También nos aseguramos de que los desafíos que van surgiendo tengan un enfoque transversal gracias a la representación de todas las áreas de la Compañía.

El Comité está formado por 5 personas que se reúnen de forma periódica, de entre las cuales se ha nombrado a un responsable como *Sustainability Manager*. Entre sus competencias destacan la implementación y seguimiento de los objetivos de sostenibilidad, la identificación y monitorización de oportunidades y el análisis de los riesgos asociados.

Supervisa las actuaciones ESG que están en marcha, las propuestas y los retos a los que nos enfrentamos, por ejemplo, en materia de protección ambiental. Además, el comité tiene el cometido de trasladar la importancia de la sostenibilidad y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos ESG de manera transversal en toda la Compañía.

Con este enfoque multidisciplinar generamos sinergias que facilitan que una misma actuación sirva para dar respuesta a diferentes iniciativas, asegurando el mejor uso de nuestros recursos y la gestión eficiente de nuestras capacidades.

Objetivos de sostenibilidad

En Árima sabemos que es necesario estructurar un plan de gestión de la Responsabilidad Social Corporativa a futuro para poder continuar desarrollando proyectos sostenibles y beneficiosos para la sociedad en el corto, medio y largo plazo. Para ello, hemos establecido unos objetivos de sostenibilidad ambiental, social y de gobierno corporativo (objetivos ESG) que afectan a todas las áreas de actuación de la Compañía y a nuestros activos.

Estos objetivos se han construido en línea con las tendencias y demandas actuales del mercado como la protección ambiental, la transición hacia una economía baja en carbono y el compromiso a largo plazo marcado por organismos internacionales.

Desde Árima hemos querido prestar especial atención a la Agenda 2030 de Naciones Unidas a la hora de definir nuestros objetivos. Esta iniciativa de las Naciones Unidas recoge unos objetivos y metas hacia los que debemos trabajar todos para lograr un desarrollo sostenible. Muestra de nuestra responsabilidad con la mejora de la sociedad, en Árima hemos realizado un análisis de nuestra contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y hemos identificado cinco, alrededor de los cuales hemos desarrollado nuestros objetivos de sostenibilidad para maximizar nuestro impacto positivamente.



ESG Committee

Aware of the growing importance of all these actions relating to the environment, society and corporate governance, along with their impact on the Company and on society, we have created the ESG Committee, a body where all initiatives can be dealt with jointly.

This Committee has allowed us to ensure that we have a global vision of the repercussions of each decision taken within the Company. We also ensure that emerging challenges have a cross-cutting approach representing all areas of the Company.

The Committee comprises five members who meet on a regular basis, one of whom has been appointed Sustainability Manager. Their responsibilities include the implementation and monitoring of sustainability objectives, the identification and monitoring of opportunities and the analysis of associated risks.

They oversee ongoing ESG actions, proposals, and the challenges we face, for example in the area of environmental protection. In addition, the committee is tasked with communicating the importance of sustainability and monitoring compliance with ESG objectives in a cross-cutting manner throughout the Company.

With this multidisciplinary approach, we are able to generate synergies that enable the same action to be used to respond to different initiatives, ensuring the best use of our resources and the most efficient management of our capabilities.

Sustainability objectives

At Árima, we are aware of the need to structure a Corporate Social Responsibility management plan for the future, in order to continue developing sustainable and beneficial projects for society in the short, medium and long term. To this end, we have established environmental, social, and corporate governance sustainability objectives that affect all areas of the Company's activities and our assets.

These objectives have been built in line with current market trends and demands such as environmental protection, the transition to a low-carbon economy and the long-term commitment set by international organisations.

We wanted to pay special attention to the United Nations 2030 Agenda for Sustainable Development when defining our objectives. This United Nations initiative includes objectives and goals which we must all work towards if we are to achieve sustainable development. As a sign of our commitment to society, at Árima we have conducted an analysis of our contribution to the Sustainable Development Goals (SDGs), and we have identified five of the goals around which we have developed our sustainability objectives, to maximise our positive impact.



En base a estos cinco ODS recogemos a continuación nuestros objetivos, que hemos dividido en dos vertientes diferenciando entre aquellos que afectan a las actividades de la Compañía en general y aquellos que desarrollamos centrándonos en nuestra cartera de activos.



OBJETIVOS COMPAÑÍA:

1. Incorporar cláusulas medioambientales en el 85% de los contratos firmados por Árima con inquilinos en 2023.
2. Realizar una evaluación de aspectos ESG al 50% del primer eslabón de los proveedores de la Compañía en 2023.
3. Mantener una puntuación media de satisfacción de empleados por encima del 80%.
4. Continuar ofreciendo formación al 75% de la plantilla.
5. Ofrecer la cesión de espacios para acciones sociales en el 25% de los edificios de Árima en 2023.
6. Obtener una alta calificación en la evaluación de GRESB 2021.



OBJETIVOS CARTERA:

1. 80% de la cartera actual con certificación LEED/BREEAM en 2023.
2. 75% de la cartera actual con puntos de recarga para coches eléctricos en 2023.
3. Conseguir que el 100% de los proyectos de reposicionamiento obtenga como mínimo la certificación WELL GOLD en 2023.
4. Alcanzar la Calificación Energética A para todos los edificios de nueva construcción en 2023.
5. 100% de la cartera actual con suministro eléctrico con Garantía de Origen renovable para las zonas comunes en 2023.
6. Lograr que el 80% de los edificios cuenten con un informe ecológico e implanten las medidas recomendadas en 2023.
7. Obtener el 95% de la cobertura de los datos de energía y agua consumida en los edificios para el año 2023.

Based on these five SDGs, we have divided our objectives into two areas, differentiating between those that affect the Company's activities in general and those that we develop focusing on our property portfolio.



COMPANY OBJECTIVES:

1. Incorporate sustainability (green) clauses into 85% of lease agreements signed by Árima with its tenants by 2023.
2. Conduct an ESG assessment of 50% of the Company's Tier 1 suppliers by 2023.
3. Maintain an average employee satisfaction score above 80%.
4. Continue offering training to 75% of the workforce.
5. Offer spaces for social actions in 25% of Árima's buildings by 2023.
6. Obtain a high score on the GRESB 2021 assessment.



PORTFOLIO OBJECTIVES:

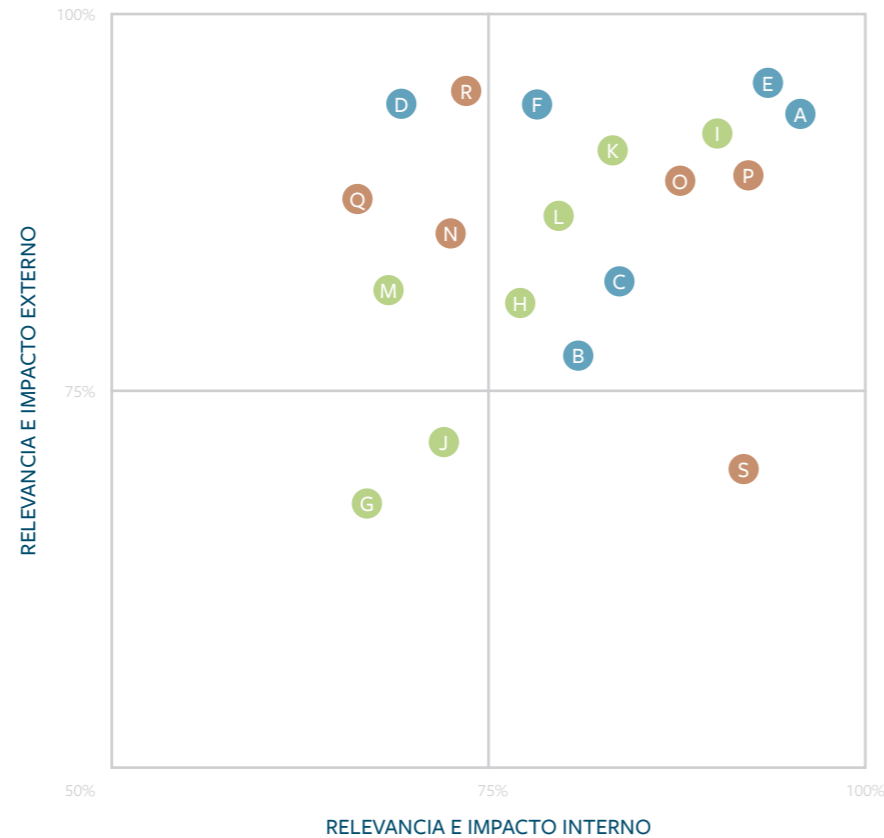
1. 80% of the current portfolio with LEED/BREEAM certification by 2023.
2. 75% of current portfolio with electric vehicle charging points by 2023.
3. 100% of repositioning projects to obtain at least WELL GOLD certification by 2023.
4. Achieve Energy Rating A for all new buildings in 2023.
5. 100% of the current portfolio to have Renewable Guarantee of Origin electricity supply for communal areas by 2023.
6. 80% of buildings to have a green report and implement recommended measures by 2023.
7. 95% of energy and water consumption data coverage by 2023.

Análisis de la materialidad

La estrategia de sostenibilidad de Árima tiene como objetivo la maximización de valor para todos nuestros grupos de interés. Estableciendo vínculos sobre la base de la colaboración conseguimos relaciones estrechas que permanezcan a lo largo del tiempo. Este enfoque nos permite trasladar nuestros valores a nuestro entorno, así como mantenernos en continuo cambio ante las expectativas e inquietudes de nuestros colaboradores.

Para asegurarnos de que estamos cumpliendo con estas expectativas, realizamos un análisis de materialidad. Con la validación y revisión periódica de este análisis damos soporte al enfoque de nuestro plan de actuación en materia ESG (*Environmental, Social and Governance*).

Los aspectos materiales se han identificado en base a una reflexión sobre el contexto actual, considerando el sector inmobiliario en el que trabajamos y las tendencias sociales y ambientales, incluyendo criterios ESG e índices de sostenibilidad. Se ha tenido en cuenta su relevancia e impacto tanto interno como externo.



- ASPECTOS ECONÓMICOS**
- A Desempeño económico
 - B Competencia
 - C Cumplimiento normativo
 - D Impactos económicos indirectos
 - E Creación de valor
 - F Gestión de riesgos y oportunidades

- ASPECTOS AMBIENTALES**
- G Biodiversidad
 - H Evaluación proveedores
 - I Rehabilitaciones sostenibles
 - J Gestión responsable del agua
 - K Eficiencia energética
 - L Protección Ambiental
 - M Gestión de Residuos

- ASPECTOS SOCIALES**
- N Sociedad local
 - O Satisfacción inquilinos
 - P Atracción y retención talento
 - Q Generación de empleo
 - R Seguridad y salud
 - S Formación y desarrollo empleados

Materiality Assessment

Árima's sustainability strategy aims to maximise value for all our stakeholders - by establishing links based on collaboration, we create long-lasting and close relationships. This approach allows us to extend our values to the areas we work in and to be able to adapt to the expectations and concerns of those we collaborate with.

To ensure that we are meeting these expectations, we conduct a materiality assessment. By validating and regularly reviewing this assessment, we support the ESG (*Environmental, Social and Governance*) focus of our action plan.

The material aspects have been identified by reflecting on the current situation, considering the real estate sector we operate in, as well as the social and environmental trends, including ESG criteria and sustainability indices. Both their internal and external relevance and impact have been taken into consideration.



- ECONOMIC ASPECTS**
- A Economic performance
 - B Competence
 - C Regulatory compliance
 - D Indirect economic impacts
 - E Value creation
 - F Risk and opportunity management

- ENVIRONMENTAL ASPECTS**
- G Biodiversity
 - H Supplier evaluation
 - I Sustainable refurbishments
 - J Responsible water management
 - K Energy efficiency
 - L Environmental protection
 - M Waste management

- SOCIAL ASPECTS**
- N Local community
 - O Tenant satisfaction
 - P Talent attraction and retention
 - Q Job creation
 - R Health and safety
 - S Employee training and professional development

Grupos de interés

En el epicentro de la Política de Responsabilidad Social Corporativa de Árima se encuentra el compromiso con nuestros principales grupos de interés. Nuestra estrategia tiene como eje la maximización de valor creando relaciones cercanas y duraderas con todos ellos.

Para identificarlos, prestamos atención a aquellos que hacen posible nuestra actividad profesional y que se ven afectados directa o indirectamente por ella. Destacamos cinco principales grupos de interés: inversores y accionistas, empleados, proveedores y contratistas, inquilinos y la sociedad local.

En Árima consideramos que conocer las expectativas y necesidades de nuestros grupos de interés es fundamental para la gestión de la Compañía y para establecer relaciones de confianza. Trabajamos día a día para mejorar la comunicación activa, desarrollando este diálogo de forma efectiva a través de diferentes canales de comunicación: reuniones periódicas, encuestas, nuestra página web, el correo electrónico, videoconferencias y el Informe Anual.



Stakeholders

Our steadfast commitment to our key stakeholders lies at the very heart of Árima's Corporate Social Responsibility Policy. Our strategy is focused on maximising value by creating close and long-lasting relationships with every single stakeholder.

In order to determine our main stakeholders, we have closely analysed which groups make our business activity possible, and who is directly or indirectly affected by it. We would highlight five main stakeholder groups: investors and shareholders, employees, suppliers and contractors, tenants and the local community.

At Árima, we believe that knowing and understanding the expectations and needs of our stakeholders is essential for the management of the Company and to build confidence and trust in our relationships. We work every day to improve our active communication, developing effective dialogues via various communication channels: regular meetings, surveys, our website, emails, videoconferences and our Annual Report.





Accionistas e inversores

HITOS 2020

- Comunicación en tiempos de la COVID-19: más de 200 reuniones virtuales con inversores de 12 países.
- Consenso entre analistas: 100% de recomendación de COMPRA para nuestra acción.
- La cotización de Árima superó a la de las SOCIMIs españolas del mercado continuo a lo largo del año.
- Premio EPRA BPR “Most Improved”, alcanzando nivel Plata
- 100% Financiación sostenible.

RETOS A FUTURO

- Incremento de la liquidez de la acción, manteniendo a su vez una base accionarial bien diversificada y estable.
- Inclusión de Árima en el índice de referencia EPRA Developed EMEA.
- Obtención de una alta calificación en la evaluación de GRESB, así como en la inclusión en los índices de referencia ESG acordes con nuestro tamaño y liquidez.
- Consecución de certificaciones energéticas y de salud (LEED o BREEAM y WELL).

Árima está firmemente comprometida con sus accionistas, el seguimiento fiel de su estrategia y su objetivo de creación de valor. Somos miembros de EPRA (*European Public Real Estate Association*) desde nuestra creación. De esta manera obtenemos una mayor visibilidad en el mercado europeo, acercándonos a los inversores, accionistas y analistas, aumentando la posibilidad de ampliar el accionariado con fondos inversores especializados en el sector inmobiliario.

Árima cuenta con una **Política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto**, disponible en la página web de la Compañía. Esta política, es plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y otorga un trato semejante a los accionistas que componen nuestro accionariado. La Política se rige por los principios de transparencia, igualdad de trato, no discriminación, información continua, afinidad con el interés social y el cumplimiento de la Ley de la normativa interna de la Compañía.

A pesar del impacto de la COVID-19, hemos conseguido mantener un contacto continuo con nuestros accionistas e inversores. Utilizando más que nunca los canales de comunicación telemáticos hemos podido mantenerles al día de nuestros avances, transmitiendo la tranquilidad que nuestra cartera defensiva y nuestros resultados generan.

En línea con nuestros valores de transparencia, realizamos *reporting* trimestrales, dónde facilitamos información detallada de la Compañía. Asimismo, mantenemos el seguimiento continuado y personalizado con nuestros accionistas e inversores, favoreciendo un mayor conocimiento de nuestro porfolio y su valor.

Fruto de esta comunicación constante y bidireccional, hemos decidido dar aún más prioridad a todas aquellas iniciativas en materia de ESG, como respuesta a las inquietudes que nos van trasladando. A pesar de nuestra breve trayectoria, hemos conseguido grandes avances en el ámbito de la responsabilidad corporativa, social y medioambiental y estamos inmersos en ambiciosas iniciativas para seguir progresando en esta dirección.

Entre las reuniones que se celebran destaca la Junta General de Accionistas donde se promueve la participación informada y responsable de los accionistas. Además, Árima cuenta con un departamento específico de Relaciones con Accionistas e Inversores desde donde se coordina, analiza y gestiona la relación con los mismos.



Investors and Shareholders

ACHIEVEMENTS IN 2020

- Communication during the COVID-19 pandemic: more than 200 virtual meetings with investors from 12 different countries.
- Consensus among analysts: 100% BUY recommendation for our shares.
- Árima's share price outperformed Spanish SOCIMIs on the Spanish Stock Exchange throughout the year.
- EPRA BPR “Most Improved” Award, reaching Silver level.
- 100% sustainable financing.

FUTURE CHALLENGES

- Increasing share liquidity, while maintaining a well-diversified and stable shareholder base.
- Inclusion of Árima in the EPRA Developed EMEA benchmark index.
- Obtaining a high rating in the GRESB assessment, as well as forming part of ESG benchmark indices in line with our size and liquidity.
- Achievement of energy and health certifications (LEED/BREEAM and WELL).

Árima is firmly committed to its shareholders, its strategy and its objective of creating added value. The Company has been a member of EPRA (*European Public Real Estate Association*) since its founding. This has allowed us to obtain greater visibility in the European market, which in turn has enabled us to reach more investors and analysts, increasing our prospects of expanding our shareholding with specialist real estate investment funds.

Árima has created a **Policy for Communication and Contact with Shareholders, Institutional Investors and Proxy Advisors**, which is available to read on the Company's website. This policy closely follows the market abuse regulations and grants equal treatment to the investors that make up our shareholding. The Policy is governed by the principles of transparency, equality, non-discrimination, continuous reporting, commitment to our corporate interests and compliance with the Law and the Company's internal regulations.

Despite the impact of COVID-19, we have managed to remain in contact with all of our shareholders and investors. More than ever before, we have relied on virtual communication channels to keep them informed of our progress, reassuring them of the strength of our portfolio and our results.

In line with our values of transparency, we report on a quarterly basis, providing detailed information on the Company. We also hold regular, individual follow-ups with our shareholders and investors, providing them with information on our portfolio and its value.

We have decided to place a greater priority on all of our ESG initiatives, in response to concerns raised in our continuous dialogue with stakeholders. Despite our short history, we have made excellent progress in the field of corporate, social and environmental responsibility, and we are undertaking a wide variety of ambitious initiatives to continue advancing in this field.

Among the meetings that took place during the year, we would note the General Shareholders' Meeting, where we invite our shareholders to participate in an informed and responsible way. Árima also has its own specific Shareholders and Investor Relations Department, which is tasked with coordinating, analysing and managing the Company's relationship with shareholders.



Empleados: Equipo Árima

HITOS 2020

- Implantación del Programa de Compromiso con Empleados.
- Encuesta de satisfacción de empleados: mantenemos un 100% de “promotores”¹.
- 100% del equipo gestor ha recibido formación en temas de sostenibilidad.
- 20% de nuevas incorporaciones al equipo durante el ejercicio.
- 100% de adaptación de los espacios de trabajo a las medidas COVID-19 en tiempo récord.
- 0% de rotación durante el ejercicio.
- 77% de los empleados vinculados a la empresa desde su salida a Bolsa.
- Evaluación continua del rendimiento y el desarrollo profesional para el 100% del equipo.
- Involucración del equipo en la búsqueda de buenas causas para la ayuda durante el estado de alarma y la pandemia.

RETOS A FUTURO

- Aumento del número de miembros del equipo gestor con certificaciones RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).
- Mantener el espíritu de equipo, facilitando el trabajo presencial con las más estrictas medidas de seguridad y salud, siempre en el marco de la flexibilidad.
- Continuar con los planes de formación, manteniéndonos al día en todas aquellas áreas que aporten un valor añadido a nuestro equipo.

Nuestro equipo es el motor de nuestro éxito y el pilar que mueve nuestras acciones empresariales. La gestión del capital humano es esencial para responder a los retos que se presentan y asegurar un desarrollo de su competitividad. Por ello, existe un fuerte compromiso con los trabajadores para crear un buen espacio laboral que permita alcanzar los objetivos de la Compañía buscando lo mejor para sus accionistas y el resto de sus grupos de interés.

(1) Empleados que recomendarían trabajar en Árima



Employees: Árima's Team

ACHIEVEMENTS IN 2020

- Implementation of the Employee Engagement Programme.
- Employee satisfaction survey: 100% of our employees were ranked as “promoters”¹.
- 100% of the management team has received training on sustainability issues.
- 20% increase in workforce during the year.
- 100% of workspaces adapted to COVID-19 measures in record time.
- 0% turnover rate during the year.
- 77% of employees linked to the Company since its IPO.
- 100% of the team benefits from continued performance and professional development assessments.
- The whole team took part in the search for good causes to help during the state of emergency and the pandemic.

FUTURE CHALLENGES

- Increasing the number of management team members with RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) certifications.
- Maintaining the team spirit, facilitating face-to-face work with the strictest health and safety measures, always within the framework of flexibility.
- Continuing to implement training programmes, keeping them up to date in all areas that add value to our team.

Our team is the driving force behind our success and our work. Management of our employees is essential to respond to the challenges we face and to ensure that our team is highly competitive. We are therefore firmly committed to our employees and to creating a healthy work environment that allows Árima to achieve its objectives, while also seeking the best results for our investors and other stakeholders.

(1) Employees who would recommend working at Árima

Con este fin, Árima ha desarrollado el **Programa de Compromiso con Empleados**. El objetivo del mismo es agrupar todas las iniciativas que realizamos para generar un entorno de trabajo con las mejores condiciones. De este modo conseguimos que todos los miembros de la Compañía den lo mejor de sí mismos cada día, comprometidos con la misión y los valores de la empresa, motivados para contribuir al éxito de ésta y gozando de un buen nivel de bienestar dentro y fuera de Árima. Este programa se compone, fundamentalmente, de cuatro áreas: la comunicación entre los miembros del equipo, la formación, la complementariedad de la plantilla y el bienestar de los empleados.



1. COMUNICACIÓN Y CONFIANZA

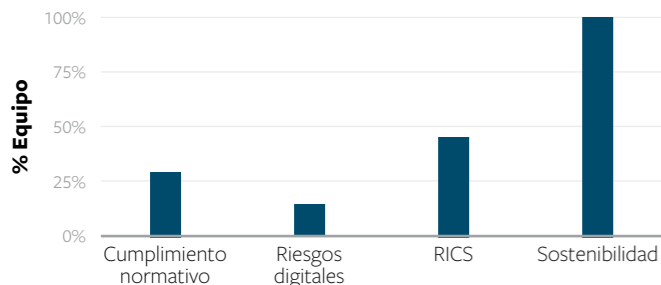
Árima cuenta con un sistema de comunicación interna claro y eficaz, proporcionando un entorno de confianza al equipo que le permite dar lo mejor de sí mismo y lograr los mejores objetivos para la Compañía.

Nos esforzamos para que nuestros empleados estén siempre informados acerca de la estrategia de la Compañía, fomentando el compromiso y los objetivos comunes.

Existe además un canal de denuncias, con el fin de garantizar el respeto del Código de Conducta de la Compañía y de la normativa interna.

2. FORMACIÓN

Árima apoya el talento de manera incondicional, fomentando la formación constante de sus trabajadores. Con ello, se pretende que el equipo de Árima cuente con los mejores profesionales del sector, gracias a su continuo aprendizaje y al desarrollo de su carrera profesional. Durante el año 2020, nuestro equipo recibió formación en las siguientes áreas:



3. CONCILIACIÓN Y BIENESTAR

Formar parte del equipo de Árima significa formar parte de un proyecto que busca sacar lo mejor de cada uno por el bien de la Compañía y de su entorno y que garantiza un mayor nivel de bienestar tanto dentro como fuera de la oficina.

Flexibilidad para conciliar la vida personal y laboral, fomento de estilos de vida saludable, distintos beneficios sociales (cheques restaurante, guardería), así como una oficina corporativa bien comunicada mediante transporte público –con un diseño dónde predominan los materiales ecológicos y la luz natural con espacios amplios y sin barreras arquitectónicas– son algunos ejemplos de estas ventajas.

Tras el impacto de la COVID-19, Árima se volcó en dar prioridad a la salud de sus empleados. Desde entonces, la Compañía realiza test a todos los miembros del equipo de forma regular, ha instalado en las oficinas las medidas de seguridad necesarias y sigue los protocolos establecidos por las autoridades sanitarias.

Árima has therefore created an **Employee Engagement Programme**, which aims to combine all of our initiatives to create a healthy workplace. We use these initiatives to encourage all members of the Company to give the best of themselves every day, remaining committed to the Company's mission and values, and motivated to contribute to its success, while also enjoying their well-being both inside and outside of Árima. This programme consists of four key areas: communication among team members, training, a complementary team and occupational well-being.



1. COMMUNICATION AND TRUST

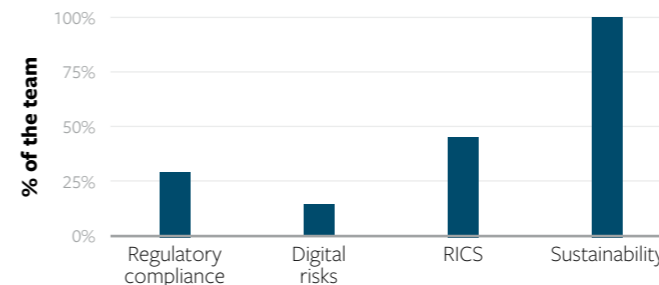
Árima has a clear and effective internal communication system that champions an environment of trust, enabling the team to give their best and achieve the Company's core goals.

We strive to ensure that our employees are always informed about the Company's strategy to foster commitment and common goals.

The Company also has a whistle-blowing channel to ensure compliance with its Code of Conduct and internal regulations.

2. TRAINING

Árima supports talent unconditionally and promotes the on-going training of its employees. By ensuring continuous career development, Árima strives to have the best professionals in the sector within its team. During 2020, our team received training in the following areas:



3. WORK-LIFE BALANCE AND WELL-BEING

Being part of Árima's team means forming part of a project that seeks to bring out the best in everyone, for the good of the Company and its work environment, while guaranteeing a higher level of well-being both inside and outside the office.

Árima offers its team members a variety of advantages, such as: flexibility to balance personal and work life, promotion of a healthy lifestyle, multiple social benefits (meals at restaurants, day-care for children), and a corporate office that is easily accessible via public transport, designed with environmentally-friendly materials, featuring open-plan spaces and plenty of natural light.

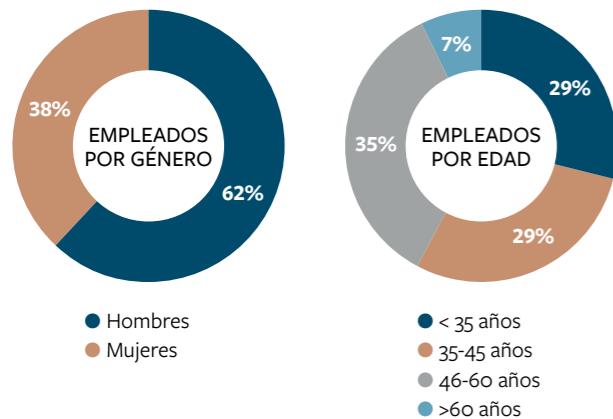
Given the impact of COVID-19, Árima has placed an even stronger focus on prioritising the health of its employees. The Company now tests all team members on a regular basis and has installed the necessary safety measures in every office, in line with health authority protocols.

4. INCLUSIÓN Y DIVERSIDAD

Al final del ejercicio 2020, el equipo de Árima está formado por 13 profesionales donde destaca el equilibrio con un 38% de mujeres y un 62% de hombres. El 100% de la plantilla goza de un contrato indefinido a tiempo completo y el 77% forma parte de la Compañía desde su salida a Bolsa, buenos indicadores del gran ambiente laboral y de las políticas de gestión de calidad que existen.

El equipo de Árima también se caracteriza por un amplio bagaje internacional, tanto en la formación como en la experiencia profesional. Un porcentaje elevado del del equipo gestor tiene experiencia profesional y/o académica internacional lo cual enriquece enormemente la Compañía.

Además, Árima cuenta con una amplia variedad de rangos de edad, formando un equipo con una gran experiencia probada dentro del sector inmobiliario e incluyendo, al mismo tiempo, a las generaciones más jóvenes a través de diversos programas de colaboración con universidades nacionales e internacionales que aportan empuje, ilusión y nuevas formas de entender la Compañía.



Brecha salarial

Para el ejercicio 2020, Árima ha calculado la brecha salarial con el objetivo de analizar las posibles diferencias salariales entre hombres y mujeres en su plantilla. El cálculo se ha realizado para las categorías profesionales en las que se dispone de comparables. Este dato representa al 83% de la plantilla e incluye al equipo directivo.

La brecha salarial media en Árima es del -1,6%, mostrando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género.

La metodología de cálculo utilizada ha sido la siguiente: la remuneración media de los hombres menos la remuneración media de las mujeres, dividido por la remuneración media de los hombres y multiplicado por 100.

También se ha calculado la brecha salarial siguiendo las recomendaciones EPRA sBPR (*Diversity-Pay*), siendo este cálculo: la remuneración media de los hombres dividido por la remuneración media de las mujeres. Según esta metodología de cálculo la brecha salarial es del 0,984.

Encuesta de Satisfacción de los Empleados

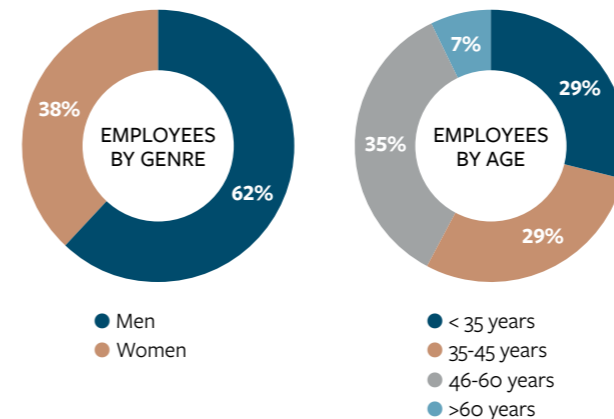
Para asegurar el correcto cumplimiento de todos los aspectos de su Programa de Compromiso con Empleados, Árima ha implantado con resultados muy positivos la encuesta de satisfacción. A través de ella, cada dos años, los empleados evalúan su nivel de bienestar en relación con el ambiente y el lugar de trabajo, la motivación y la comunicación dentro de la Compañía. Los nuevos empleados que entren a formar parte del equipo completarán el cuestionario un año después de su incorporación.

4. INCLUSION AND DIVERSITY

At the end of 2020, Árima’s team comprised 13 professionals, 38% of whom are female and 62% male. Every member of staff has a full-time permanent contract and 77% have been part of the Company since its IPO, demonstrating its healthy work environment and quality management policies in place.

Árima’s team also has a varied international background, both in terms of training and professional experience. A high percentage of the management team has international professional and/or academic experience, which greatly enriches the Company.

In addition, Árima’s employees belong to a wide range of age groups. This allows the team to have a strong track record within the real estate sector, while at the same time benefitting from the drive of the younger generations, sourced via several collaboration programmes with national and international universities, bringing a fresh outlook, enthusiasm and new perspectives to the Company.



Pay gap

For the year 2020, Arima has calculated the pay gap with the aim of analyzing the possible gender pay gaps in its workforce. The calculation has been made for the professional categories in which comparable ones are available. This represents 83% of the workforce and includes the management team.

The average gender pay gap in Árima is -1.6%, showing that there are no differences in gender pay in Árima.

The calculation methodology used has been as follows: the average remuneration of men minus the average remuneration of women, divided by the average remuneration of men and multiplied by 100.

The pay gap has also been calculated following the EPRA sBPR (*Diversity-Pay*) recommendations, which consist of dividing the average remuneration of men by the average remuneration of women. According to this calculation methodology, the gender pay gap is 0.984.

Employee satisfaction survey

To ensure proper compliance with all aspects of its Employee Engagement Programme, Árima has implemented an employee satisfaction survey, which has achieved very positive results. Every two years, employees evaluate their level of well-being in relation to the environment and workplace, along with their motivation and communication within the Company. New employees joining the team complete the questionnaire one year after joining.



Proveedores y contratistas

HITOS 2020

- Desarrollo del Programa de homologación de proveedores, bajo criterios ESG.

RETOS A FUTURO

- Implantación de la Encuesta de Proveedores.

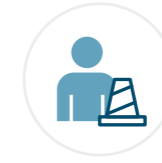
En Árima tenemos un enfoque responsable a la hora de elegir a todos nuestros socios de referencia, entre los que encontramos a nuestros proveedores y contratistas. Ellos hacen posible que se lleven a cabo de manera satisfactoria muchas de las gestiones diarias de la Compañía. Es nuestro deseo poder establecer relaciones beneficiosas con ellos, para generar una repercusión positiva en el mercado laboral y en la sociedad.

Creemos que es importante encontrar un equilibrio a la hora de elegir quien nos acompaña en cada proyecto. Trabajamos con proveedores de reconocido prestigio, nacional e internacional, así como con empresas locales que cumplen con nuestras más altas exigencias de calidad. Todos ellos participan de nuestra forma de entender el negocio.

Para complementar nuestra **Política de Selección y Contratación de Proveedores** –que adecua la elección de estos a criterios de objetividad, transparencia e imparcialidad– hemos desarrollado un **Programa de homologación de proveedores**. El objetivo de éste es analizar el compromiso de nuestros colaboradores con aspectos ESG, y así poder valorar con mayor detalle el impacto que generamos al trabajar con ellos.

Para dar soporte a este programa, Árima está trabajando en la recopilación de datos por parte de los proveedores mediante una **encuesta**, con el fin de asegurar que cumplen con criterios de sostenibilidad, sociales y de gobierno similares a aquellos que guían nuestro trabajo.

En Árima nos sentimos orgullosos de crear y reforzar relaciones duraderas, que mantenemos gracias a los canales de comunicación y seguimiento continuo de su desempeño. Este seguimiento continuado nos permite identificar las áreas de mejora y establecer planes de acción. Durante 2020, hemos percibido una mayor concienciación con relación a temas de sostenibilidad por parte de nuestros colaboradores. Creemos que esta tendencia favorece que las empresas dediquen cada vez más recursos a analizar y mejorar su desempeño, favoreciendo la consecución de objetivos a nivel agregado y facilitando el impacto positivo en conjunto.



Suppliers and contractors

ACHIEVEMENTS IN 2020

- Development of the Supplier Certification Programme, under ESG criteria.

FUTURE CHALLENGES

- Implementation of the Supplier Survey.

At Árima, we adopt a responsible approach to choosing our partners, including our suppliers and contractors. They enable the successful completion of many of the Company's daily operations. We are committed to establishing strong relationships with them, in order to generate a positive impact on the labour market and on society as a whole.

We believe that it is crucial to strike a balance when choosing who we work with on each project. We work with renowned national and international suppliers, as well as local companies that meet our exacting standards of quality. Every single one of them subscribes to our way of understanding the business.

To complement our **Supplier Selection and Procurement Policy**, which adapts the selection of suppliers to criteria of objectivity, transparency, and impartiality, we have also developed a **Supplier Certification Programme**. The purpose of this programme is to analyse the commitment of our collaborators to ESG aspects, allowing us to have a more detail view of the impact we generate when working with them.

To further support this programme, Árima is working on collecting data from suppliers via a **survey**, to ensure that they comply with the same type of sustainability, social and governance criteria that guides our work.

At Árima, we take pride in creating and strengthening long-lasting relationships, which we maintain via communication channels and continuous performance monitoring. This continuous monitoring allows us to identify areas for improvement and establish action plans. During 2020, we perceived an increased awareness of sustainability issues among our partners. We believe that this trend encourages companies to dedicate an increasing number of resources to analysing and improving their performance, in the pursuit of objectives at an aggregate level and facilitating a more positive impact as a whole.



Inquilinos

HITOS 2020

- Realización de la encuesta anual de satisfacción de inquilinos.
- Elaboración de cláusulas verdes para contratos de alquiler.
- Proyecto Sala Inmersiva: visitas virtuales de oficinas.
- Implantación de sistemas de seguimiento de calidad del aire.
- Análisis de inversión para la mejora de la eficiencia energética.

RETOS A FUTURO

- Consolidación del programa de Compromiso con Inquilinos.
- Implantación de cláusulas verdes para contratos de alquiler.
- Inversión en instalaciones para la mejora de la eficiencia energética.

En Árima estamos muy volcados en la relación con nuestros inquilinos. Trabajamos por una gestión cercana, flexible y constructiva, basada en la consideración de las circunstancias de cada inquilino para establecer relaciones de confianza y aportar valor añadido con los servicios ofrecidos. De esta forma aseguramos una relación a largo plazo satisfactoria para ambas partes.

Durante 2020 hemos aterrizado este enfoque, llevando a cabo distintas medidas centradas en dar respuesta a las inquietudes de nuestros inquilinos, que cuentan con diferentes perfiles y necesidades, determinadas por la estrategia y los objetivos de sus propios negocios.

Para poder mostrar los proyectos de oficinas que están en fase de desarrollo, adaptando las características de los mismos en función de los potenciales nuevos inquilinos, hemos desarrollado una **Sala Inmersiva**. A través de la tecnología más avanzada podemos situar a los usuarios en los espacios que disfrutarán en un futuro, creando una experiencia en primera persona. Gracias a esta iniciativa, reducimos los desplazamientos que implicarían visitar cada uno de nuestros espacios y disminuimos la posibilidad de contacto que podría suponer un riesgo en la situación actual de pandemia. Los inquilinos, por su parte, pueden visualizar –de manera virtual– las futuras oficinas tras la finalización de la obra y con la implantación final.

La aparición de la COVID-19 ha puesto de manifiesto la gran importancia de las medidas de seguridad y salud. Desde Árima hemos querido ir un

paso más allá, comprometiéndonos a la obtención de **certificación WELL** en el 100% de los proyectos de reposicionamiento, e instalando dispositivos en nuestras oficinas que permiten ver en tiempo real la **calidad del aire** dentro y fuera de los espacios alquilados.

Con todo esto queremos mostrar que nuestro compromiso con la sostenibilidad es firme y abarca todas las áreas de la Compañía.

Sabemos que nuestros usuarios también están muy sensibilizados con la responsabilidad social corporativa ya que así lo pusieron de manifiesto en la **encuesta anual de satisfacción de inquilinos**. Por ello, se ha trabajado durante este año en el desarrollo de **cláusulas verdes** para contratos de inquilinos. De esta manera formalizamos nuestro deseo de avanzar de la mano hacia un modelo de negocio más concienciado con los aspectos *ESG*: analizaremos de forma cada vez más precisa aspectos como la eficiencia energética de nuestros edificios, con la finalidad de perseguir la mitigación del cambio climático y promoveremos la **divulgación y participación** en actividades relacionadas con la sostenibilidad. Estas cláusulas se incluirán en los nuevos contratos que firme Árima.

El área de logística también es objeto de este enfoque de gestión. Por ello durante el año se ha realizado un análisis de las necesidades del inquilino y de las posibilidades de mejora del activo. Fruto de este trabajo se ha desarrollado un plan de medidas destinadas a mejorar la eficiencia energética, mediante la instalación de placas fotovoltaicas en cubierta, alumbrado LED y mejoras de aislamiento. Éstas supondrán un ahorro de costes para el inquilino y un importante avance respecto a su eficiencia sostenible que aportará un mayor valor a nuestra cartera al permitirnos reducir su impacto medioambiental.

Asimismo, en Árima trabajamos constantemente para fomentar nuestro espíritu innovador y poder contribuir a la maximización del valor de los espacios de nuestros inquilinos. Por ello, hemos desarrollado una serie de proyectos que persiguen garantizar ciertos criterios de bienestar como son:

- La implantación de una aplicación móvil que permite conocer en tiempo real la calidad del aire en los edificios de Árima.
- La instalación de cargadores para vehículos integrados en el sistema de energía de edificio.
- El compromiso con la accesibilidad y la consideración de la biodiversidad en los edificios.



Tenants

ACHIEVEMENTS IN 2020

- Conducting the annual tenant satisfaction survey.
- Creation of green lease clauses.
- Immersive Room Project: virtual office tours.
- Implementation of air quality monitoring systems.
- Analysis of investment in energy efficiency improvements.

FUTURE CHALLENGES

- Consolidation of the Tenant Engagement Programme.
- Implementation of green clauses for leases.
- Investment in facilities to improve energy efficiency.

At Árima, we place a strong focus on our relationship with our tenants. We strive to uphold a collaborative, flexible and constructive management model, based on the individual circumstances of each tenant, in order to build confidence and provide added value through our services. This allows us to ensure a long-term relationship that is satisfactory for both parties.

During 2020, we put this approach into action by implementing a range of measures that respond to our tenants' concerns, which can vary depending on their specific business objectives and strategies.

As a way of sharing our office projects that are currently under development, while also adapting them to potential new tenants, we have developed an **Immersive Room**. Using cutting-edge technology, we can offer a virtual tour to potential tenants, giving them a first-person impression of the space. This solution avoids the need to visit each of our spaces in person and therefore reduces any potential contact that could pose a risk in the current pandemic situation. In the Immersive Room, tenants can virtually visit a future office, seeing how it will look after refurbishment and fit-out is complete.

The COVID-19 pandemic has highlighted the importance of health and safety measures in all walks of life. At Árima, we have decided to go one step further, committing ourselves to obtaining **WELL certification** in every single one of our refurbishment projects and installing devices in our offices to monitor **air quality** inside and outside each space in real time.

These measures demonstrate our firm commitment to sustainability throughout all areas of the Company.

We know that our tenants are also highly aware of corporate social responsibility, as they indicated in this year's **annual tenant satisfaction survey**. This year we have therefore set about developing **green lease clauses**. These clauses demonstrate our will to build a business model that is more focused on ESG criteria. We will conduct a closer analysis of aspects such as the energy efficiency of our buildings, in order to combat climate change, and we will also promote **dialogue and participation** in all areas relating to sustainability. These clauses will be included in all new leases signed by Árima.

Our logistics property is also subject to this ESG management approach. In 2020, we conducted an in-depth analysis of our tenant's requirements and any potential ways of improving the property. This assessment resulted in a bold plan of measures to improve energy efficiency by installing photovoltaic solar panels on the roof, LED lighting and better insulation throughout the property. These measures will not only translate into cost savings for the tenant, but also boost efficiency and add value to our portfolio by allowing us to reduce our environmental impact.

In a similar vein, here at Árima we are constantly striving to promote our innovative spirit and help maximise the value of our tenants' spaces. We have therefore developed a series of projects that seek to ensure certain well-being criteria such as:

- Launching a mobile application that allows us to monitor the air quality in Árima's buildings in real time.
- Installing electric vehicle charging points and integrating them into the building's energy system.
- Commitment to accessibility and biodiversity within our buildings.



Sociedad local

HITOS 2020

- COVID-19: apoyo directo a la lucha contra la pandemia y a organizaciones sin ánimo de lucro con aportaciones de más de 300.000 euros.
- Participación del equipo directivo en diversas acciones de formación y sensibilización.
- Aportación por parte del equipo directivo y los Consejeros de más del 60% de las donaciones realizadas por la Compañía.
- Desarrollo del Plan de Compromiso con la Sociedad Local.
- Implantación del Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades nacionales e internacionales.

RETOS A FUTURO

- Consolidación del Programa de Compromiso con la Sociedad Local.
- Desarrollar indicadores de medición del impacto en la comunidad.

En Árima, orientamos nuestras actuaciones hacia el desarrollo socioeconómico de las personas y del territorio donde actuamos. Dada nuestra estrategia, centrada en activos de las más altas calidades o con el potencial de serlo, aportamos espacios con unas características que fomentan el bienestar de los usuarios, ayudando a nuestros inquilinos a desarrollar su actividad y a retener el talento.

Considerando que muchas de nuestras operaciones conllevan la construcción y/o rehabilitación de inmuebles para alcanzar un mejor estado, contribuimos a una mejora en el impacto visual y en la percepción del entorno, revalorizando tanto el inmueble como las zonas de alrededor. Con ello favorecemos el crecimiento de otros servicios como el ocio y la restauración.

Adicionalmente, estamos desarrollando una serie de indicadores para priorizar en mayor medida el impacto de nuestro negocio en el entorno en que operamos. De esta manera podremos realizar una gestión más activa de los efectos que nuestras actividades tienen sobre las comunidades locales. Esta gestión permitirá identificar y evaluar en detalle los impactos de nuestro negocio estableciendo medidas que maximicen los efectos positivos y, en aquellos casos que sea necesario, acciones para mitigar o reducir los negativos.

Más allá del impacto asociado a nuestro negocio, en Árima nos preocupamos por apoyar aquellas iniciativas que consideramos alineadas con nuestros valores.

Durante el Estado de Alarma ayudamos a diversas organizaciones en su lucha contra los estragos que la COVID-19 dejó a su paso. También colaboramos de manera directa mediante distintas actuaciones como tareas de desinfección, la puesta a disposición de la Comunidad de Madrid de las oficinas disponibles, la ayuda a ancianos en situación de vulnerabilidad, la llegada de alimento a familias necesitadas o la donación de material de protección a hospitales y residencias. Durante estos meses, el equipo directivo y el Consejo de Administración acordó renunciar a una gran parte de su remuneración, financiando más del 60% del total de las donaciones realizadas por Árima, que ascendieron a más de 300.000 euros.

Nos sentimos muy orgullosos de poder decir que nuestro equipo realiza labores de docencia en distintas escuelas de negocios, transmitiendo su conocimiento y experiencia a las nuevas generaciones y promoviendo una cultura empresarial de principios íntegros. También intervenimos en distintos foros de la mano de nuestros colaboradores, con el objetivo de ayudar en la divulgación de los aspectos ESG con los que nos sentimos más comprometidos.

Árima colabora con distintas universidades nacionales e internacionales, ofreciendo a los estudiantes la posibilidad de incorporarse al equipo durante unos meses y así ayudarles en sus primeros pasos dentro del mundo laboral. Consideramos que de esta manera también nos nutrimos de un punto de vista diferente, con una perspectiva que nos hace replantearnos ciertos enfoques y enriquece al equipo y a la Compañía.

Durante el 2020, Árima ha desarrollado un Programa de Compromiso, basado en el apoyo y la colaboración con diferentes iniciativas, centrado en tres líneas de actuación:

- **Educación y deporte:** iniciativas enfocadas al desarrollo educativo, profesional y deportivo.
- **Asistencia y salud:** iniciativas dirigidas a las personas más necesitadas por cuestiones de pobreza o enfermedad, así como aquellas en riesgo de exclusión social.
- **Patrimonio, cultura y medioambiente:** iniciativas dedicadas a la conservación del medioambiente, del patrimonio y promoción de la cultura nacional.



Local community

ACHIEVEMENTS IN 2020

- COVID-19: direct support to help deal with the impacts of the pandemic, raising over €300,000 for non-profit organisations.
- Participation of the management team in various training and awareness-raising activities.
- The management team and Board of Directors contributed 60% of total donations made by the Company.
- Development of the Local Community Engagement Programme.
- Implementation of the Framework Agreement for Educational Cooperation with national and international universities.

FUTURE CHALLENGES

- Consolidation of the Local Community Engagement Programme.
- Developing indicators to measure the impact on the community.

At Árima, we are committed to the socio-economic development of people in the communities where we operate. Given that our strategy focuses on Class A and high-potential properties, we seek to provide these spaces with elements that promote tenant well-being and help them to conduct their business successfully and retain talent.

Considering that many of our operations involve the construction and/or refurbishment of buildings, we also help to improve the visual impact and perception of the local environment, enhancing both the property and its surrounding areas. This promotes growth of other services in the area, such as leisure facilities and restaurants.

We are also developing a series of indicators to better prioritise the impact of our business on the environment in which we operate. This will enable us to play a more active role in managing the impact of our business on local communities. This management will allow us to identify and evaluate carefully the impacts of our business, establishing measures to maximise positive impacts and, where necessary, actions to mitigate or reduce any negative impacts.

Beyond the impact of our business, Árima also cares about supporting other initiatives that we consider to be aligned with our values.

During the State of Emergency, we supported several organisations in combatting the devastating consequences of COVID-19. We also collaborated directly by helping provide disinfection resources, offering our vacant offices to the Madrid Regional Government, helping elderly people in vulnerable situations, providing food to families in need and donating PPE to hospitals and nursing homes. Over the last few months, the management team and the Board of Directors agreed to waive a significant share of their remuneration, funding more than 60% of the total donations made by Árima, which amounted to more than €300,000.

We are very proud to say that several members of our team teach at different business schools, imparting their knowledge and experience to the younger generations and promoting a business culture founded on integrity. We also take part in a series of forums with our collaborators, raising awareness about our ESG commitments.

Árima collaborates with multiple national and international universities, offering students the opportunity to join our team for a few months at a time and helping them make their first steps into the professional world. This also allows us to gain a new perspective on things, prompting us to rethink certain approaches with a positive impact on our team and the Company as a whole.

During 2020, Árima developed an Engagement Programme, based around supporting and collaborating with different initiatives, and focused on three key lines of action:

- **Education and sports:** initiatives focused on educational, professional and sporting development.
- **Care and health:** initiatives aimed at people most in need due to poverty or illness, as well as those at risk of social exclusion.
- **Heritage, culture and environment:** initiatives dedicated to the conservation of the environment, heritage and the promotion of national culture.



Gestión de Riesgos

Risk Management

Gestión de Riesgos
Risk Management Model



Gestión de Riesgos

Árma se encuentra sujeta a un amplio espectro normativo y de buenas prácticas en materia de cumplimiento y *reporting*. Atendiendo a estos requerimientos, Árma ha realizado un trabajo de análisis y adecuación de los siguientes Sistemas de Gestión de Riesgos:

- Gestión de riesgos (Cumplimiento, Entorno, Sostenibilidad, Estratégico, Financiero y Operativo).
- Cumplimiento penal.
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

Con el fin de:

- Dar cumplimiento a la normativa aplicable.
- Contar con unos modelos adaptados a las características de Árma.
- Dar confort en la toma de decisiones interna y a terceros a través del *reporting* de estos ámbitos.

El Consejo de Administración considera la gestión de los riesgos y el control interno factores esenciales para la consecución de los objetivos de la Sociedad. Para su aplicación, cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control la cual, a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos. En este contexto, Árma ha establecido un modelo de gestión de riesgos que tiene su base en la Política de Control y Gestión de Riesgos, la cual se desarrolla en el Manual de Control y Gestión de Riesgos. Este modelo de gestión incluye, en línea con su compromiso de integrar la sostenibilidad en todos los niveles de la empresa, un análisis de riesgos ESG (*Environmental, Social, Governance*).

El objetivo de la Sociedad es establecer un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos (COSO¹ ERM 2017 - Marco de gestión de riesgos empresariales) y liderado por la Dirección, con el fin de abordar los riesgos mediante la previsión, la prevención y la detección de los mismos.

La gestión y control de riesgos es un proceso continuo que se fundamenta en (i) la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la Compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, (ii) la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, (iii) la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la Compañía.

Asimismo, el Sistema de Gestión de Riesgos funciona de forma integral, continua y transversal, y atiende a la gestión de todos los riesgos prioritarios, tanto internos como externos.



⁽¹⁾ El "Committee of Sponsoring Organizations" (COSO) es una organización voluntaria del sector privado fundada en 1985 cuya misión es proporcionar liderazgo intelectual en relación a tres temas interrelacionados: la gestión del riesgo corporativo, el control interno y la disuasión del fraude.

Risk Management Model

Árma is subject to a broad regulatory and good practice spectrum in terms of compliance and reporting. In response to these requirements, Árma has prepared an analysis and appropriateness study of the following Risk Management Systems:

- Risk Management (Compliance, Environment, Sustainability, Strategic, Financial and Operational).
- Criminal compliance.
- Internal Control over Financial Reporting System (ICFRS).

In order to:

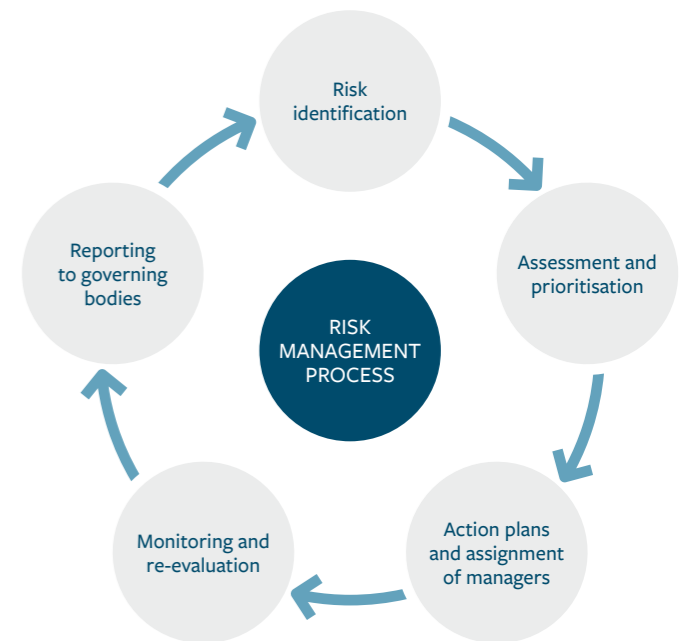
- Comply with applicable regulations.
- To benefit from models adapted to Árma's specific characteristics.
- To aid decision-making internally and with third parties through the reporting of these areas.

The Board of Directors considers risk management and internal control to be essential factors for the achievement of the Company's objectives. In order to implement these measures, the Company benefits from an Audit and Control Committee which, in turn, relies on the Risk Control and Management Function. Árma has therefore established a risk management model based on the Risk Management and Control Policy, which is detailed in greater detail in the Risk Management and Control Manual. This management model includes, in line with its commitment to integrate sustainability at all levels of the Company, an ESG risk analysis (*Environmental, Social, Governance*).

The Company's objective is to establish systematic and preventative procedures, aligned with renowned international risk management standards (COSO¹ ERM 2017 - Business Risk Management Framework) and led by management, to forecast, prevent and detect risks.

Risk management and control is an ongoing process based on (i) the identification and assessment of potential Company risks based on strategic and business objectives, (ii) the determination of critical risk action plans and controls, (iii) monitoring the effectiveness of the controls and residual risk developments put in place, to report to the Company's governing bodies.

In addition, the Risk Management System operates in a comprehensive, continuous and cross-cutting way, and serves the management of all priority risks, both internal and external.



⁽¹⁾ The "Committee of Sponsoring Organizations" (COSO) is a voluntary private sector organization founded in 1985 whose mission is to provide intellectual leadership in relation to three interrelated issues: corporate risk management, internal control and fraud deterrence

Una vez identificados los riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de la Compañía, son evaluados desde una doble perspectiva: probabilidad de ocurrencia e impacto (valoración del riesgo residual). Posteriormente, se evalúa el nivel de control sobre los mismos y, por último, son representados gráficamente en un Mapa de Riesgos corporativo. Los principales riesgos son los siguientes:

▼ Riesgos internos

Riesgo	Descripción	Medidas de control
Fraude / comportamiento no ético	Riesgo de fraude por incumplimiento del Código Interno de Conducta, así como de los valores de la Compañía	→ Código Interno de Conducta → Reglamento de Canal de Denuncias → Sistema Disciplinario
Cumplimiento de <i>covenants</i>	Riesgo de incumplimiento de los <i>covenants</i> asociados a la financiación	→ Dirección Financiera realiza periódicamente un seguimiento del cumplimiento de los <i>covenants</i> financieros y reporta al financiador de forma anual el estado de cumplimiento de los mismos
Ineficiencia en la gestión del CAPEX	Riesgo de desviaciones sobre CAPEX previsto que (i) supongan mayores costes (ii) resulten en una sobreestimación del potencial incremento de valor futuro asociado a las inversiones	→ Reuniones de obra periódicas → Seguimiento exhaustivo de presupuestos → Cruce de las partidas de inversión con los contratos con proveedores → Rechazo de las facturas duplicadas por el sistema contable → Verificación soportes
Brechas de ciberseguridad	Riesgo relacionado con los cambios experimentados en el entorno tecnológico y en la vulnerabilidad de los sistemas y de los empleados ante la ciberdelincuencia	→ Dossier de Seguridad → Manual de Seguridad del Empleado → Auditorías de sistemas → Evaluaciones periódicas de riesgos digitales
Capital humano	Riesgo de poder atraer, impulsar y retener talento, fomentando el crecimiento personal y profesional	→ Programa de Compromiso con Empleados
Daño al medioambiente	Riesgo de impacto en el medioambiente durante el desarrollo de nuestra actividad	→ Política Medioambiental

Once the risks which may affect the achievement of the Company's objectives have been identified, they are assessed from a dual perspective: probability of occurrence and impact (residual risk assessment). Subsequently, the level of control over them is evaluated and, lastly, they are graphically represented on a Corporate Risk Map. The main risks are as follows:

▼ Internal risks

Risk	Description	Control measures
Fraud/unethical behaviour	Risk of fraud for non-compliance with the Internal Code of Conduct, as well as the Company's values	→ Internal Code of Conduct → Regulation of Complaint Channel → Disciplinary System
Covenant compliance	Risk of non-compliance of covenants associated with funding	→ Financial Management regularly monitors compliance with financial covenants and reports annual compliance status to the funder
Inefficiency in CAPEX management	Risk of deviations on CAPEX expected to (i) imply higher costs (ii) result in an overestimation of the potential future value increase associated with investments	→ Regular work meetings → In-depth budget tracking → Crossing-referencing of investment items with supplier contracts → Accounting system - rejection of duplicated invoices → Verification of support documentation in the Financial Department
Cybersecurity breaches	Risk related to changes in the technological environment and vulnerability of systems and employees to cybercrime	→ Security Dossier → Employee Security Manual → Systems Audit → Regular digital risk assessments
Human capital	Risk of attracting, boosting and retaining talent, fostering personal and professional growth	→ Employee Engagement Programme
Damage to the environment	Risk of impact on the environment while carrying out our business	→ Environmental Policy

▼ Riesgos externos

Riesgo	Descripción	Medidas de control
Cambios en el patrón de trabajo	Riesgo de incremento del teletrabajo	<ul style="list-style-type: none"> → Contratos con inquilinos → Procedimiento <i>know your client</i> → Calidad del servicio → Inmuebles adaptados a los cambios
Crédito	Riesgo de impago por parte de los inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> → Procedimiento <i>know your client</i> → Estudio de calidad crediticia → Pólizas de seguros → Domiciliación de recibos
Mercado	Riesgo de deterioro del contexto macroeconómico	<ul style="list-style-type: none"> → Política y estrategia de gestión de riesgos: identificación, gestión y mitigación de riesgos → Implantación de la estrategia teniendo en cuenta las características específicas del entorno donde se desarrolla la actividad: niveles económico, geográfico y regulatorio
Régimen SOCIMI	Riesgo de no cumplir con el Régimen Fiscal SOCIMI	<ul style="list-style-type: none"> → Evaluaciones periódicas del cumplimiento de los requerimientos legales para ser considerada SOCIMI
Medioambiente	Riesgo asociado al impacto de fenómenos meteorológicos más extremos	<ul style="list-style-type: none"> → Certificaciones y evaluaciones en materia de sostenibilidad con criterios medioambientales más exigentes que la normativa actual
Gestión de tendencias y normativa ESG	Riesgo de no cumplir con las expectativas del mercado y grupos de interés en materia ESG y riesgo ante el aumento de exigencia normativa en materia de ESG	<ul style="list-style-type: none"> → Comité de ESG y enfoque sostenible a nivel transversal en la Compañía

Por otro lado, Árima, en línea con las disposiciones recogidas en el marco legislativo aplicable a la Sociedad, ha elaborado una Política de Cumplimiento Penal, aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad. Esta Política define las directrices principales del Modelo de Prevención y Detección de Delitos de Árima y se desarrolla con mayor detalle en el Manual de Gestión del Modelo de Prevención y Detección de Delitos.

Asimismo, siguiendo con el desarrollo de un riguroso sistema de control interno, la Sociedad ha elaborado un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), aprobado por el Consejo de Administración. Este Manual tiene por objeto establecer

las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión del SCIIF de Árima, asegurando que los riesgos por errores, omisiones o fraude en la información financiera se controlan adecuadamente, ya sea por prevención, detección, mitigación, compensación o corrección, proporcionando una seguridad razonable sobre la efectividad de los controles internos, y que éstos contribuyen a garantizar la fiabilidad de la información financiera de la Sociedad.

Con periodicidad anual, la Función de control y gestión de riesgos elaborará un plan anual de cumplimiento con las tareas que, durante el ejercicio, serán llevadas a cabo para la debida supervisión y actualización de los sistemas de control y gestión de riesgos de la Sociedad.

▼ External risks

Risk	Description	Control measures
Changes in the working pattern	Risk of increase in remote working	<ul style="list-style-type: none"> → Contracts with tenants → Know your client procedure → Quality of service → Properties adapted to changes
Credit	Risk of non-payment by tenants	<ul style="list-style-type: none"> → Know your client procedure → Credit quality study → Insurance policies → Direct debit billing
Market	Risk of macroeconomic decline	<ul style="list-style-type: none"> → Risk management policy and strategy: identification, management and mitigation of risks → Implementation of the strategy considering the specific characteristics of the environment where the activity is carried out: economic, geographical and regulatory levels
SOCIMI Regime	Risk of not complying with the SOCIMI Tax Regime	<ul style="list-style-type: none"> → Regular legal requirement compliance assessments to be considered to be a SOCIMI
Environment	Risk associated with the impact of more extreme weather events	<ul style="list-style-type: none"> → Sustainability certifications and assessments with more rigorous environmental criteria than current regulations
Trend management and ESG regulations	Risk of not meeting market and stakeholder expectations in ESG matters and risk of increased ESG regulatory requirements	<ul style="list-style-type: none"> → ESG Committee and sustainable cross-cutting approach at the Company

On the other hand, Árima, in line with the provisions contained in the legislative framework applicable to the Company, has developed a Criminal Compliance Policy, which has been approved by the Company's Board of Directors. This Policy defines the main guidelines of the Árima Crime Prevention and Detection Model and is explained in more detail in the Crime Prevention and Detection Model Management Manual.

Following the development of a rigorous internal control system, the Company has also developed an Internal Control over Financial Reporting System (ICFRS), approved by the Board of Directors. This Manual aims to establish the basis for the maintenance, review, reporting and supervision of the Árima ICFRS, ensuring that risks due to errors, omissions or fraud

in financial information are appropriately controlled, either by prevention, detection, mitigation, compensation or correction, providing reasonable security to the effectiveness of internal controls, and that these contribute to ensuring the reliability of the Company's financial information.

On an annual basis, the Risk Control and Management Function will develop a compliance plan with the tasks to be accomplished during the financial year, for the proper supervision and updating of the Company's risk management and control systems.



Indicadores de Sostenibilidad EPRA

EPRA Sustainability Indicators

Indicadores de Sostenibilidad EPRA sBPR
(*Sustainability Best Practice Recommendations*)

EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) – Indicators

Desempeño ambiental y energético de edificios

Environmental and energy performance of properties

Contenidos EPRA sBPR
(*Sustainability Best Practice Recommendations*) en este Informe

EPRA sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations) content in this Report

Indicadores de Sostenibilidad EPRA sBPR (Sustainability Best Practice Recommendations)

Árma ha realizado el reporte de información no financiera relativa a los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo de acuerdo con las EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (3ª versión, 2017).

Límites de la organización

El reporte de datos ambientales de Árma es relativo a cinco activos, entre los que se incluyen cuatro edificios de oficinas y una nave logística. Excluimos del alcance del reporte aquellos inmuebles que han tenido más del 50% de su superficie en obras durante más de 7 meses en 2020.

Para cada aspecto ambiental reportado –energía, emisiones, agua, residuos y certificaciones– se incluye el desglose de los activos sobre los que Árma tiene control operacional y aquellos que no.

Por control operacional se entiende la capacidad legal de monitorizar y tomar decisiones sobre la contratación de suministros y gestión de consumos e instalaciones de cada uno de los aspectos ambientales reportados, esto excluiría aquellos sobre los que el control recae sobre el inquilino según contrato.

Cobertura

Los activos analizados varían para cada aspecto ambiental, detallándose en cada uno de ellos. La información de la cobertura se aporta en base a la superficie bruta alquilable de dichos activos.

Árma ha realizado un esfuerzo por recopilar información de consumos y residuos de sus activos, especialmente en aquellos sobre los que no tiene control operacional. El objetivo es seguir incrementando la cobertura de la información reportada, demostrando así su compromiso con la sostenibilidad y el desempeño ambiental y energético tanto de su cartera como a nivel corporativo.

Estimación

Para el reporte se ha realizado alguna estimación puntual en aquellos activos de los que no se dispone de la información completa. Las estimaciones realizadas son sobre los consumos de inquilinos (zonas privadas).

La metodología utilizada en la estimación de estos consumos se ha realizado en base a los meses circundantes. En las tablas reportadas para cada aspecto ambiental se puede consultar el porcentaje de datos estimados en cada indicador.

Alcance: información sobre consumos con control y sin control operacional

Árma reporta información de los activos sobre los que tiene control operacional y también sobre los que no. La cartera se compone de activos con características muy diversas en cuanto a los suministros suscritos en cada caso, por lo que para cada aspecto ambiental se detalla si la información es sobre zonas comunes e inquilinos o sobre el edificio completo y si se tiene o no control operacional.

Normalización

Los indicadores de intensidad son utilizados ampliamente en el reporte de desempeño ambiental y energético ya que permiten comparar este desempeño a lo largo del tiempo entre diferentes activos. Para la normalización de nuestro reporte se ha utilizado la superficie bruta alquilable¹ como denominador en el cálculo de intensidad energética, de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) procedentes del consumo de energía y agua de los edificios.

Análisis segmentado

La información relativa al desempeño ambiental y energético de la cartera se ha desglosado por tipo de activo –oficinas y logístico– debido a las diferencias en los patrones de consumo.

Respecto a la distribución geográfica de nuestra cartera, todos nuestros edificios están localizados en la Comunidad de Madrid (España). Por este motivo, no se ha contemplado realizar una segmentación de los datos en base a su ubicación.

Desempeño en nuestra sede corporativa

El reporte ambiental y energético de la sede corporativa de Árma se realiza de manera separada al resto de inmuebles que constituyen la cartera. Cabe mencionar que se cambió de oficina corporativa en febrero de 2019².

(1) Este denominador es congruente con los utilizados en los reportes financieros.

(2) Los datos que se disponen de 2019 de la sede corporativa solo son en referencia a la oficina actual y no corresponden al año completo. Por lo tanto, no se puede realizar el estudio en términos comparables.

EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) – Indicators

Árma has prepared a report on non-financial information relating to key environmental, social and corporate governance aspects, in accordance with the EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) (3rd version, 2017).

Organisational boundaries

Árma's environmental data reporting relates to five properties, comprising four office buildings and one logistics warehouse. Any properties where more than 50% of their floor area was under construction for more than seven months in 2020 have been excluded from the scope of the report.

For each environmental aspect reported – energy, emissions, water, waste and certifications – we have included a breakdown of the properties over which Árma has operational control and those it does not.

Operational control is understood to mean the legal capacity to monitor and make decisions on contracting supplies and the utilities consumption and facilities management of each of the environmental aspects reported; this would exclude any areas over which the tenant has control as detailed in the lease.

Coverage

The subject properties vary in terms of each environmental aspect, and we have provided specific details for each one. Coverage information is provided based on the gross lettable area of these properties.

Árma has made a concerted effort to collect information on utilities and waste consumption at its properties, especially for those over which it has no operational control. The objective of this is to continue to increase the coverage of the information reported, thus demonstrating our commitment to sustainability and environmental and energy performance, both in our portfolio and at corporate level.

Estimation

For reporting purposes, some specific estimates have been made for properties where the complete information is not available. These estimates are based on tenant consumption (in private areas).

(1) This denominator is congruent with those used in financial reporting.

(2) The data available for 2019 from the corporate headquarters is only in reference to the current office and does not correspond to the full year. Therefore, the like-for-like study cannot be performed.

The methodology used to estimate this consumption is based on other comparable months. The proportion of data that has been estimated can be viewed in the tables for each environmental aspect.

Scope: information on consumption with and without operational control

Árma reports information on properties over which it has operational control and also on those it does not. The portfolio is comprised of properties that vary greatly in terms of the utilities contracted in each case, therefore for each environmental aspect, we have detailed whether the information relates to communal areas and rented areas or, to the entire building and whether if we have the operational control or not.

Standardisation

Intensity indicators are widely used in environmental and energy performance reporting, as they allow us to compare this performance over time between different properties. In order to standardise our report, the gross lettable area¹ has been used as a base for calculating energy intensity and greenhouse gas (GHG) emissions resulting from energy and water consumption at the properties.

Segmented analysis

Data on the environmental and energy performance of the portfolio has been broken down by property type – offices and logistics warehouse – due to the differences in consumption patterns.

Regarding the geographical distribution of our portfolio, all our buildings are located in the Community of Madrid (Spain). For this reason, we have not segmented our reporting data by location.

Performance at our corporate headquarters

The environmental and energy performance of Árma's corporate headquarters is reported separately from the rest of the properties in the portfolio. It is worth mentioning that our corporate headquarters was relocated in February 2019².

Desempeño ambiental y energético de edificios

Desde Árima, en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad y las tendencias del mercado, obtenemos la información y evaluamos el desempeño ambiental y energético de nuestros activos con el fin de establecer las medidas pertinentes y gestionar los posibles impactos ocasionados.

Durante 2020 nos hemos esforzado en recopilar los consumos de nuestros activos, habiendo conseguido disponer de la información relativa a energía y agua para el 100% de la cartera incluida en el alcance del reporte, confirmando nuestra estrategia de ESG.

Agrupamos la información, para cada aspecto ambiental, en (i) activos de la cartera sobre los que Árima tiene control operacional, (ii) para los que no tiene control operacional y (iii) nuestra sede corporativa.

La situación excepcional vivida durante 2020, provocada por la pandemia de la COVID-19, ha causado un impacto en los consumos de nuestros activos, siendo estos en su mayoría para oficinas, y viéndose afectado el desempeño ambiental y energético de los mismos.

Tanto en los proyectos como en las obras efectuadas durante 2020 Árima ha tenido en cuenta medidas de eficiencia energética, de ahorro de consumo de agua, así como el estudio de incorporación de sistemas de producción de energías renovables. Sin embargo, debido a la menor asistencia de los usuarios a los inmuebles por causa de los confinamientos derivados de la pandemia, no es posible identificar el descenso de los consumos conseguido por las medidas de eficiencia implantadas.



Environmental and energy performance of properties

In line with our commitment to sustainability and market trends, Árima obtains information and assesses the environmental and energy performance of its properties, in order to establish the relevant measures and manage the possible impacts caused.

During 2020, we made efforts to compile consumption information across all of our properties, and managed to gather information relating to energy and water for 100% of the portfolio included in the scope of our report, in compliance with our ESG strategy.

We have divided the information for each environmental aspect into (i) properties over which Árima has operational control, (ii) properties over which it does not have operational control and (iii) its corporate headquarters.

The exceptional situation experienced during 2020 as a result of the COVID-19 pandemic, had a significant impact on consumption across our properties, most of which are offices, and also affected their environmental and energy performance.

In all of its projects and works carried out during 2020, Árima also considered energy efficiency measures and water consumption savings, as well as analysing the incorporation of renewable energy production systems. However, due to the reduced presence of tenants in the buildings due to restrictions during the pandemic, it has not been possible to identify the decrease in consumption achieved based on the efficiency measures implemented.

Consumo de energía

Árime recopila los datos relativos a consumos energéticos de su cartera y en este Informe se desglosan en consumo eléctrico suministrado por la red, de combustible (gas natural y gasóleo) y el porcentaje de estos procedentes de fuentes renovables. La cartera de Árime no dispone de ningún inmueble abastecido por *District Heating and Cooling*¹.

En cuanto a energía renovable, actualmente la cartera cuenta con dos edificios de oficinas en los que se dispone de sistema de producción de energía mediante placas fotovoltaicas y termosolares que han estado en funcionamiento durante 2020².

Además, apostamos por la contratación de electricidad con garantía de origen renovable en los suministros que dependen de nuestro control. No obstante, ha de apreciarse que la disminución significativa de este suministro en los datos correspondientes a 2020 se debe a la exclusión de un edificio del alcance de reporte al encontrarse en obras durante ese año.

Se constata una reducción de consumos en los activos en términos comparables tanto de oficinas como de logística, resultando en una disminución del 12% en el consumo de electricidad en términos comparables del porfolio de oficinas y un descenso del 14% en el logístico. Esta disminución en el consumo de electricidad se debe a las medidas de eficiencia adoptadas por la Compañía y en parte a la situación excepcional provocada por la pandemia en 2020, que a buen seguro ha influido en la reducción de estos consumos en el sector de oficinas.

Se observa también una variación significativa en el consumo de combustible en términos absolutos en los edificios sin control operacional en 2020 en la cartera de oficinas. Esto se debe a la exclusión de un edificio con consumo de combustible del alcance de reporte al encontrarse en obras durante ese año.

Respecto al consumo de energía en nuestra sede corporativa, se puede observar un incremento en 2020. No obstante, no se trata de un dato representativo ya que debido al cambio de sede corporativa en 2019 no se dispone de información de consumos del año completo.

⁽¹⁾ Suministro de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración centralizada y distribuida por una red de tuberías urbanas.

⁽²⁾ No ha sido posible obtener la producción energética renovable *in-situ* a fecha de publicación de este informe.

Energy consumption

Árime collects data on the energy consumption of its portfolio and presents it, differentiating between electricity consumption supplied by the grid, fuel (natural gas and diesel) and the percentage of energy derived from renewable sources. Árime's portfolio does not have any buildings supplied by *District Heating and Cooling*¹.

In terms of renewable energy, the portfolio currently has two office buildings with their own energy production systems, which includes photovoltaic and solar thermal panels that were operational during 2020².

We are also committed to contracting electricity with a guarantee of renewable origin in the properties we have operational control over. It should be noted that the significant decrease in this supply during 2020 was due to the exclusion of a building from the scope of the report, as it was under construction in 2020.

There was a like-for-like reduction in consumption for both our office and logistics properties, equating to a 12% decrease in like-for-like electricity consumption in the office portfolio and a 14% decrease in the logistics portfolio. This decrease in electricity consumption is due to the efficiency measures adopted by the Company, and also in part to the exceptional situation caused by the pandemic in 2020, which has undoubtedly influenced the reduction of these consumptions in the office sector.

In 2020, there was also a significant variation in fuel consumption in absolute terms in the office buildings over which we do not have operational control, due to the exclusion of a fuel-consuming building from the reporting scope, as it was under construction during that year.

Regarding energy consumption at our corporate headquarters, an increase can be observed in 2020. However, this is not representative data because due to the change of corporate headquarters in 2019, information on consumption for the full year is not available.

⁽¹⁾ Supply of domestic hot water, central heating and cooling distributed through a network of urban pipelines.

⁽²⁾ It has not been possible to obtain on-site renewable energy production at the date of the publication of this report.

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORFOLIO OFICINAS					
				Absoluto		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Energía	Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Zonas comunes	1.124.864,57	418.741,00	548.819,57	418.741,00	-24%
				Zonas privativas	825.442,00	531.738,00	569.390,00	531.738,00	-7%
				Consumo eléctrico total	1.950.306,57	950.479,00	1.118.209,57	950.479,00	-15%
				% fuentes renovables	70%	43%	49%	43%	-11%
	Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Zonas comunes	427.623,00	0,00	0,00	0,00	-
				Zonas privativas	0,00	0,00	0,00	0,00	-
				Consumo de combustible total	427.623,00	0,00	0,00	0,00	-
				% fuentes renovables	0%	-	-	-	-
	Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	97,30	63,16	74,31	63,16	-15%	
		Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	0,39%	1,02%	0%	1,02%	-		

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional Energy consumption in Árima properties over which it does not have operational control

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	
Impact area	EPRA code	Description	Units of measure	
Energía	Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad Electricity consumption	kWh	Consumo eléctrico total (edificio completo) Total electricity consumption (whole building)
				% fuentes renovables % renewable sources
	Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible Fuel consumption	kWh	Consumo combustible total (edificio completo) Total fuel consumption (whole building)
				% fuentes renovables % renewable sources
	Energy-Int	Intensidad energética de los edificios Building energy intensity	kwh/m²/año kwh/sqm/year	
		Cobertura Coverage	%	
	Estimación Estimation	%		

▼ Consumo de energía en la sede corporativa de Árima

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO		
				Absoluto		
				2019	2020	
Energía	Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad	kWh	Consumo eléctrico total (edificio completo)	9.273,00	9.835,00
				% fuentes renovables	0%	0%
	Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible	kWh	Consumo combustible total (edificio completo)	0,00	0,00
				% fuentes renovables	-	-
	Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	25,14	26,67	
		Cobertura	%	100%	100%	
	Estimación	%	0%	0%		

▼ Energy consumption in Árima properties over which it has operational control

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure de medida	OFFICES PORTFOLIO					
				Absolute		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Energy	Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Common areas	1,124,864.57	418,741.00	548,819.57	418,741.00	-24%
				Tenant areas	825,442.00	531,738.00	569,390.00	531,738.00	-7%
				Total electricity consumption	1,950,306.57	950,479.00	1,118,209.57	950,479.00	-15%
				% renewable sources	70%	43%	49%	43%	-11%
	Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Common areas	427,623.00	0.00	0.00	0.00	-
				Tenant areas	0.00	0.00	0.00	0.00	-
				Total fuels consumption	427,623.00	0.00	0.00	0.00	-
				% renewable sources	0%	-	-	-	-
	Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	97.30	63.16	74.31	63.16	-15%	
		Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	0.39%	1.02%	0%	1.02%	-		

TOTAL PORFOLIO ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					PORFOLIO OFICINAS OFFICES PORTFOLIO					PORFOLIO LOGÍSTICA LOGISTICS PORTFOLIO				
Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like			Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like			Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like		
2019	2020	2019	2020	Var	2019	2020	2019	2020	Var	2019	2020	2019	2020	Var
9.205.886	7.682.374	8.917.002	7.665.340	-14%	1.179.091	797.194	890.207	780.160	-12%	8.026.795	6.885.180	8.026.795	6.885.180	-14%
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0,00	-
199.550,00	274,00	0,00	0,00	-	199.550,00	274,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-
0%	0%	-	-	-	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
256,36	197,05	274,77	236,20	-14%	125,39	59,99	131,71	115,43	-12%	312,40	267,97	312,40	267,97	-14%
100%	100%	100%	100%	-	100%	100%	100%	100%	-	100%	100%	100%	100%	-
0%	8,82%	0%	0%	-	0%	13,64%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

▼ Energy consumption in Árima's corporate headquarters

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure	CORPORATE		
				Absoluto		
				2019	2020	
Energy	Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Total electricity consumption (whole building)	9,273.00	9,835.00
				% renewable sources	0%	0%
	Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Total fuel consumption (whole building)	0.00	0.00
				% renewable sources	-	-
	Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	25.14	26.67	
		Coverage	%	100%	100%	
	Estimation	%	0%	0%		

Emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)

Árma realiza el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero de su actividad derivadas del consumo eléctrico suministrado por la red y el consumo de combustible (gas natural y gasóleo). La metodología utilizada es el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (*GHG Protocol*).

Para el análisis se han diferenciado los tres alcances definidos en la metodología *GHG Protocol*, todos aplicables al portafolio de Árma³:

→ **Alcance 1.** Se incluyen las emisiones de GEI consideradas directas por ser aquellas que pueden ser directamente controladas por Árma. El factor de emisión utilizado para las calderas es el proporcionado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).

- > Consumo de combustibles de calderas.

→ **Alcance 2.** Se incluyen las emisiones de GEI relativas a la electricidad adquirida y consumida por Árma. Electricidad adquirida se define como la electricidad que es comprada, o traída dentro del límite organizacional de la empresa. Se ha utilizado la metodología de *Location based* en la cual se tiene en cuenta el factor de emisión medio nacional anual proporcionado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD).

- > Suministro de electricidad de zonas comunes.

→ **Alcance 3.** Se incluyen las emisiones GEI indirectas que son consecuencia de las actividades de la empresa, pero ocurren en fuentes que no son propiedad ni están controladas por Árma, es decir, bajo la responsabilidad de otras organizaciones, las cuales pueden considerar elegir el origen de las fuentes energéticas. Para la electricidad se han utilizado los factores de emisión más actualizados proporcionados por el MITERD, al igual que en el alcance 2.

- > Consumo de energía directa e indirecta de las zonas privativas.

Dada la actividad y las características del portafolio de Árma la mayoría de las emisiones de GEI se corresponden al alcance 3, por tanto, la Compañía realiza un esfuerzo para la concienciación ambiental de los inquilinos y para la reducción de la huella de carbono en aquellas variables sobre las que Árma tiene un control directo, por ejemplo, mediante la compra de energía con Garantía de Origen Renovable (GdO).

En relación con las emisiones GEI en los activos sobre los que Árma tiene control operacional, principalmente se puede observar en la tabla que el alcance 1 en 2020 se reduce a cero debido al alcance del Informe, ya que los activos con consumo de combustible han estado en obras durante ese periodo. Esta exclusión se refleja también en el alcance 2 con un descenso en las emisiones. En los edificios en los que Árma no tiene control operacional, se observa un descenso en las emisiones del alcance 3 del 17% en términos comparables en oficinas y un 19% en logístico.

Por otro lado, se han calculado también las emisiones a nivel corporativo. Como se puede observar en la tabla, las emisiones del alcance 1 son cero ya que en la sede no se efectúa ningún consumo de combustible. En relación con el alcance 2 se ha incluido el consumo eléctrico de la sede en el que se observa un ligero aumento debido al cambio de sede en 2019. Por último, los viajes y los desplazamientos de empleados⁴ se encuentran dentro del alcance 3. Respecto a estos, los factores de emisión utilizados en el cálculo son los factores de conversión de gases de efecto invernadero del Gobierno de Reino Unido, al ser los más reconocidos y utilizados en el sector.

⁽³⁾ En los cálculos de la huella de carbono no se han realizado estimaciones salvo las ya mencionadas en el consumo de energía.

⁽⁴⁾ Dada la situación de pandemia, el alcance 3 relativo a desplazamientos de empleados se ha estimado en base a una plantilla media aproximada de Árma durante 2020 y se han descontado los meses de confinamiento total (marzo-mayo).

Greenhouse Gas Emissions (GHG)

Árma calculates the greenhouse gas emissions related to its business activity, derived from grid electricity consumption and fuel consumption (natural gas and diesel). It applies the methodology set out in the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

In its analysis, the three scopes defined in the GHG Protocol methodology have been differentiated and are all applicable to Árma's portfolio³:

→ **Scope 1** includes direct GHG emissions that can be directly controlled by Árma. The emission factor used for boilers is provided by the National Commission for Markets and Competition (CNMC).

- > Boiler fuel consumption.

→ **Scope 2** includes GHG emissions related to electricity purchased and consumed by Árma. Purchased electricity is defined as electricity that is purchased within the organisational boundary of the Company. Location-based methodology has been applied to this scope, in which the annual national average emission factor provided by the Ministry for Ecological Transition and Demographic Challenge (MITERD in its Spanish abbreviation) is taken into account.

- > Electricity supply for communal areas.

→ **Scope 3** includes indirect GHG emissions resulting from the Company's activities, but which occur in sources that are not owned or controlled by Árma, i.e. under the responsibility of other organisations, which may consider choosing the origin of the energy sources. For electricity, the most updated emission factors provided by MITERD have been adopted, as in Scope 2.

- > Direct and indirect energy consumption of private areas.

Given the activity and characteristics of Árma's portfolio, most of its GHG emissions correspond to scope 3, and as a result the Company is making a concerted effort to raise environmental awareness among its tenants, and to reduce the carbon footprint of those variables over which Árma has direct control, for example, through the purchase of renewable energy.

In relation to GHG emissions in properties over which Árma has operational control, one main outcome detailed in the table is that Scope 1 emissions were reduced to zero in 2020, due to the scope of the Report, since the properties with fuel consumption were under construction during that period. This exclusion is also reflected in Scope 2, with a decrease in emissions. In buildings where Árma has no operational control, there was a 17% like-for-like decrease in Scope 3 emissions for offices and 19% for logistics properties.

The Company has also calculated its emissions at a corporate level. As can be seen in the table, Scope 1 emissions are zero since no fuel is consumed at its headquarters. Scope 2 includes electricity consumption at Árma's headquarters and a slight increase is observed due to the change of headquarters in 2019. Finally, employee travel and commuting⁴ are included in scope 3. The UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting were used for this calculation, as they are the most widely recognised and used in the sector.

⁽³⁾ No estimates have been made for the carbon footprint calculations, other than those already mentioned for energy consumption.

⁽⁴⁾ Given the pandemic situation, Scope 3 emissions related to employee movements have been estimated, based on Árma's approximate average workforce during 2020, and the months of total lockdown (March-May) have been discounted.

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional⁵

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORFOLIO OFICINAS					
				Absoluto		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Emisiones	GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	86,38	0,00	0,00	0,00	-
	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	224,98	79,56	109,77	79,56	-28%
	-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO ₂ e	311,36	79,56	109,77	79,56	-28%
	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	165,09	101,03	113,88	101,03	-11%
	-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	476,45	180,59	223,65	180,59	-19%
	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO ₂ /m ² /año	0,019	0,012	0,015	0,012	-19%
		Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional⁵
Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it has no operational control⁵

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida
Impact area	EPRA code	Description	Units of measure
Emisiones	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI Total indirect GHG emissions	Alcance 3 Scope 3 t CO ₂ e
	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ /m ² /año t CO ₂ /sqm/year
		Cobertura Coverage	%
		Estimación Estimation	%

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero a nivel corporativo de Árima⁶

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO		
				Absoluto		
				2019	2020	
Emisiones	GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	0,00	0,00
	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	1,85	1,87
	-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO ₂ e	1,85	1,87
	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO ₂ /m ² /año	0,01	0,01
	GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	44,34	19,75
	GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO ₂ /m ² /año	46,19	21,62
		Cobertura		%	100%	100%
	Estimación		%	0,00%	4,12%	

(5) Durante 2020 no se han registrado fugas ni recargas de refrigerantes. Para las calderas de gas natural se ha utilizado el factor emisión del MITERD y para la de gasóleo C la Guía práctica para el cálculo de emisiones de GEI (marzo 2018) de la Oficina catalana del cambio climático.

(6) Árima dispone de una flota de tres vehículos de empresa de los que no se dispone información sobre las emisiones emitidas.

▼ Greenhouse gas emissions in Árima properties over which it has operational control⁵

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure de medida	OFFICES PORTFOLIO					
				Absoluto		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Emissions	GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	86.38	0.00	0.00	0.00	-
	GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	224.98	79.56	109.77	79.56	-28%
	-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	311.36	79.56	109.77	79.56	-28%
	GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	165.09	101.03	113.88	101.03	-11%
	-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	476.45	180.59	223.65	180.59	-19%
	GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO ₂ /sqm/year	0.019	0.012	0.015	0.012	-19%
		Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-
	Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

TOTAL PORFOLIO ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					PORFOLIO OFICINAS OFFICES PORTFOLIO					PORFOLIO LOGÍSTICA LOGISTICS PORTFOLIO				
Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like			Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like			Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like		
2019	2020	2019	2020	Var	2019	2020	2019	2020	Var	2019	2020	2019	2020	Var
1.895,06	1.477,81	1.783,40	1.456,41	-18%	289,70	169,63	178,04	148,23	-17%	1.605,36	1.308,18	1.605,36	1.308,18	-19%
0,052	0,038	0,055	0,045	-18%	0,026	0,013	0,026	0,022	-17%	0,062	0,051	0,062	0,051	-19%
100%	100%	100%	100%	-	100%	100%	100%	100%	-	100%	100%	100%	100%	-
0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

▼ Árima's corporate-level greenhouse gas emissions⁶

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure	CORPORATE		
				Absoluto		
				2019	2020	
Emissions	GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	0.00	0.00
	GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	1.85	1.87
	-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	1.85	1.87
	GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO ₂ /sqm/year	0.01	0.01
	GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	44.34	19.75
	GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO ₂ /sqm/year	46.19	21.62
		Coverage		%	100%	100%
	Estimation		%	0.00%	4.12%	

(5) No refrigerant leaks or recharges were recorded during 2020. The MITERD emission factor has been adopted for natural gas boilers and the Practical Guide for the calculation of GHG emissions (March 2018) of the Catalan Office for Climate Change has been used for Diesel C boilers.

(6) Árima has a fleet of three company vehicles, for which no information on emissions is available.

Consumo de agua

Árma, consciente de la importancia del agua como recurso y de su escasez, realiza un seguimiento de los consumos en sus activos y en su sede corporativa e implanta medidas de reducción de consumo y eficiencia. En pro de realizar un consumo de agua más eficiente, Árma aboga por la selección de especies vegetales locales con bajos requerimientos hídricos en sus actuaciones de biodiversidad en los edificios.

La totalidad de los consumos de agua en los activos y la sede corporativa procede y fluye a la red de suministro municipal.

En el caso de los activos sobre los que Árma tiene control operacional, por las características de los edificios, algunos poseen acometida única y otros disponen de contadores independientes para las zonas comunes y privativas. En los activos sin control operacional por parte de Árma y para la sede corporativa se dispone la información de consumo de agua para el edificio completo.

Durante 2020 hubo obras menores en parte de los edificios sobre los que Árma tiene control operacional que supusieron un incremento en el consumo de agua respecto a 2019. En aquellos en los que no tiene control operacional, la tendencia ha sido una disminución significativa en 2020 en el consumo de agua estando, en estos casos, este aspecto ambiental más directamente relacionado con la ocupación real y el uso diario del edificio.

En relación al consumo de agua en la sede corporativa, como ya se ha mencionado, en 2019 se produjo un cambio de sede y en 2020 se constata una reducción en el consumo debido al impacto de la pandemia.

Water consumption

Considering the importance of water as a resource and its scarcity, Árma regularly monitors water consumption in its properties and corporate headquarters and implements measures to reduce consumption and increase efficiency. To achieve more efficient water consumption, Árma promotes the planting of local plant species with low water requirements in all of its biodiversity actions.

All water consumption in its properties and corporate headquarters comes from and flows into the municipal water supply network.

Due to the different characteristics of the properties over which Árma has operational control, some have a single point of supply, while others have separate water meters for communal and private areas. In the properties not under operational control and in the corporate headquarters, water consumption information is available for the entire building.

In some buildings over which Árma has operational control, minor works were carried out in 2020 that resulted in a year-on-year increase in water consumption. In the properties where it does not have operational control, water consumption decreased in 2020, due to the reduced occupancy and daily use of the building.

Regarding water consumption at the corporate headquarters, as already mentioned, in 2019 there was a change of headquarters and in 2020 there is a reduction in consumption due to the impact of the pandemic.

▼ Consumo de agua en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORFOLIO OFICINAS					
				Absoluto		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Agua	Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Zonas comunes	1,00	2,20	1,00	2,20	120%
				Zonas privativas	127,57	107,00	127,57	107,00	-16%
				Edificio completo	3.522,90	589,00	530,90	589,00	11%
				Consumo de agua total	3.651,47	698,2	659,47	698,20	6%
	Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,15	0,05	0,04	0,05	6%	
		Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimación	%	1,67%	2,08%	0%	2,08%	-		

▼ Water consumption in Árima properties over which it has operational control

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure de medida	OFFICES PORTFOLIO					
				Absolute		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Water	Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Common areas	1.00	2.20	1.00	2.20	120%
				Tenant areas	127.57	107.00	127.57	107.00	-16%
				Whole building	3,522.90	589.00	530.90	589.00	11%
				Total water consumption	3,651.47	698.2	659.47	698.20	6%
	Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.15	0.05	0.04	0.05	6%	
		Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-	
	Estimation	%	1.67%	2.08%	0%	2.08%	-		

▼ Consumo de agua en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional
Water consumptions in Árima properties over which it has no operational control

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida
Impact area	EPRA code	Description	Units of measure
Agua Water	Water-Abs Water-LfL	Consumo agua Water consumption	m³
	Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios Building water intensity	m³/m²/año m³/sqm/year
		Cobertura Coverage	%
		Estimación Estimation	%

TOTAL PORFOLIO ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					PORFOLIO OFICINAS OFFICES PORTFOLIO					PORFOLIO LOGÍSTICA LOGISTICS PORTFOLIO				
Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like			Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like			Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like		
2019	2020	2019	2020	Var	2019	2020	2019	2020	Var	2019	2020	2019	2020	Var
50.173,00	28.544,00	46.605,00	28.362,00	-39%	5.309,00	1.022,00	1.741,00	840,00	-52%	44.864,00	27.522,00	44.864,00	27.522,00	-39%
1,37	0,73	1,44	0,87	-39%	0,48	0,08	0,26	0,12	-52%	1,75	1,07	1,75	1,07	-39%
100%	100%	100%	100%	-	100%	100%	100%	100%	-	100%	100%	100%	100%	-
0%	5,56%	0%	0%	-	0%	8,33%	0%	0%	-	0%	0%	0%	0%	-

▼ Consumo de agua en la sede corporativa de Árima

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO	
				Absoluto	
				2019	2020
Agua	Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m³	Consumo de agua total (edificio completo)	109,25 68,05
	Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año		0,30 0,18
		Cobertura	%		100% 100%
		Estimación	%		0% 0%

▼ Water consumption in Árima corporate headquarters

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure	CORPORATE	
				Absolute	
				2019	2020
Water	Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m³	Total water consumption (whole building)	109.25 68.05
	Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year		0.30 0.18
		Coverage	%		100% 100%
		Estimation	%		0% 0%

Gestión de residuos

Para Árima, la adecuada gestión de los residuos es un aspecto material. Durante 2020 se ha implantado un sistema de seguimiento de la producción y tratamiento de los residuos en toda la cartera, habiendo ya conseguido generar datos en parte de ella para este año de reporte. Los residuos se segregan por su origen en no peligrosos y peligrosos, siendo la generación de estos últimos residual en los activos dada la naturaleza de la cartera de Árima.

En 2020 se ha realizado el análisis detallado de la gestión de residuos en un activo del que Árima tiene control operacional, y en dos de los activos sobre los que no tiene control operacional. La estrategia de sostenibilidad de Árima incluye seguir ampliando la cobertura progresivamente, añadiendo activos sobre los que se recopila información relativa a residuos.

Para el edificio con control operacional, se reflejan en la tabla los datos que se corresponden con la producción y gestión de residuos tanto de zonas comunes como de privativas, así como del activo de oficinas sin control operacional para el que se reportan estos datos. En el caso del activo logístico, operado por un único inquilino, se dispone de los datos de la producción de residuos de 2019 y 2020. Esto permite el cálculo en términos comparables, constatándose una reducción del 14% en no peligrosos y un 30% en peligrosos.

En el caso de la sede corporativa, no se dispone de información acerca de la generación de residuos. Por este motivo, no se reporta esta información.

▼ Generación de residuos en los activos de Árima sobre los que tiene control operacional

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORFOLIO OFICINAS					
				Absoluto		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Residuos	Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	N/A	8,62	N/A	N/A	N/A	
		Reutilizados		N/A	0,00	N/A	N/A	N/A	
		Reciclados		N/A	1,90	N/A	N/A	N/A	
		Compostados		N/A	0,55	N/A	N/A	N/A	
		Recuperados energéticamente		N/A	0,06	N/A	N/A	N/A	
		Vertedero/otros		N/A	6,10	N/A	N/A	N/A	
		Generación total residuos peligrosos		Toneladas	N/A	0,00	N/A	N/A	N/A
		Reutilizados			N/A	0,00	N/A	N/A	N/A
		Reciclados			N/A	0,00	N/A	N/A	N/A
		Compostados			N/A	0,00	N/A	N/A	N/A
	Recuperados energéticamente	N/A	0,00		N/A	N/A	N/A		
	Vertedero/otros	N/A	0,00	N/A	N/A	N/A			
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	N/A	8,62	N/A	N/A	N/A		
	Cobertura	%	N/A	73%	N/A	N/A	N/A		
	Estimación	%	N/A	0%	N/A	N/A	N/A		

Waste management

Árima deems effective waste management to be a major consideration. During 2020, the Company implemented a waste production and treatment monitoring system throughout its portfolio and has already generated data in part of its portfolio for this reporting year. Waste is broken down by origin into non-hazardous and hazardous - given the nature of Árima's portfolio, the generation of the latter was minimal in the properties.

In 2020, a detailed analysis of waste management was carried out at one of the properties over which Árima has operational control, and at two of the properties over which it does not have operational control. Árima's sustainability strategy includes continuing to expand coverage progressively, collecting waste-related information for an increasing number of properties.

In relation to the properties with and without operational control, the table shows the data relating to waste production and management from both communal and private areas, as well as the office property not under operational control for which the data is reported. Regarding the logistics warehouse, which is operated by a single tenant, waste production data is available for both 2019 and 2020. This allowed us to produce a like-for-like calculation, noting a 14% reduction in non-hazardous waste and a 30% reduction in hazardous waste.

In the case of our corporate headquarters, there was no information available on waste generation and therefore this information has not been reported.

▼ Waste generation in Árima properties over which it has operational control

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure de medida	OFFICES PORTFOLIO					
				Absolute		Like-for-like			
				2019	2020	2019	2020	Var	
Waste	Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	N/A	8.62	N/A	N/A	N/A	
		Reuse		N/A	0.00	N/A	N/A	N/A	
		Recycling		N/A	1.90	N/A	N/A	N/A	
		Compost		N/A	0.55	N/A	N/A	N/A	
		Energy recovery		N/A	0.06	N/A	N/A	N/A	
		Landfill/other		N/A	6.10	N/A	N/A	N/A	
		Total hazardous waste generation		Tonnes	N/A	0.00	N/A	N/A	N/A
		Reuse			N/A	0.00	N/A	N/A	N/A
		Recycling			N/A	0.00	N/A	N/A	N/A
		Compost			N/A	0.00	N/A	N/A	N/A
	Energy recovery	N/A	0.00		N/A	N/A	N/A		
	Landfill/other	N/A	0.00	N/A	N/A	N/A			
	Total waste generated and managed	Tonnes	N/A	8.62	N/A	N/A	N/A		
	Cobertura	%	N/A	73%	N/A	N/A	N/A		
	Estimación	%	N/A	0%	N/A	N/A	N/A		

▼ **Generación de residuos en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional⁷**
Waste generation in Árima properties over which it has no operational control⁷

Área de impacto Impact area	Código EPRA EPRA code	Descripción Description	Unidad de medida Units of measure	TOTAL PORFOLIO ÁRIMA TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					PORFOLIO OFICINAS OFFICES PORTFOLIO					PORFOLIO LOGÍSTICA LOGISTICS PORTFOLIO				
				Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like		Var	Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like		Var	Absoluto Absolute		Like-for-like Like-for-like		Var
				2019	2020	2019	2020		2019	2020	2019	2020		2019	2020	2019	2020	
Residuos Waste	Waste-Abs Waste-LFL	Generación total residuos no peligrosos Total non-hazardous waste generation	Toneladas Tonnes	152,42	137,81	152,42	131,26	-14%	N/A	6,55	N/A	N/A	-	152,42	131,26	152,42	131,26	-14%
		Reutilizados Reuse		N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	-
		Reciclados Recycling		N/A	0,62	N/A	N/A	-	N/A	0,62	N/A	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	-
		Compostados Compost		N/A	0,51	N/A	N/A	-	N/A	0,51	N/A	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	-
		Recuperados energéticamente Energy recovery		N/A	0,04	N/A	N/A	-	N/A	0,04	N/A	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	-
		Vertedero/otros Landfill/other		N/A	5,38	N/A	N/A	-	N/A	5,38	N/A	N/A	-	N/A	N/A	N/A	N/A	-
		Generación total residuos peligrosos Total hazardous waste generation	Toneladas Tonnes	1,64	1,15	1,64	1,15	-30%	N/A	0,00	N/A	N/A	-	1,64	1,15	1,64	1,15	-30%
		Reutilizados Reuse		N/A	0,00	N/A	0,00	-	N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-
		Reciclados Recycling		N/A	0,47	N/A	0,47	-	N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	0,47	N/A	0,47	-
		Compostados Compost		N/A	0,00	N/A	0,00	-	N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-
		Recuperados energéticamente Energy recovery		N/A	0,00	N/A	0,00	-	N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	0,00	N/A	0,00	-
		Vertedero/otros Landfill/other		N/A	0,68	N/A	0,68	-	N/A	0,00	N/A	N/A	-	N/A	0,68	N/A	0,68	-
		Total residuos generados y gestionados Total waste generated and managed	Toneladas Tonnes	154,06	138,96	154,06	132,41	-14%	N/A	6,55	N/A	N/A	-	154,06	132,41	154,06	138,96	-10%
		Cobertura Coverage	%	100%	83%	100%	100%	-	N/A	51%	N/A	N/A	-	100%	100%	100%	100%	-
Estimación Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	N/A	0%	N/A	N/A	-	0%	0%	0%	0%	-		

(7) En el caso de la nave logística, tanto en 2019 como en 2020, cabe mencionar que el único dato de residuo no peligroso que no se dispone es el de resto inorgánico.

(7) In the case of the logistics warehouse, both in 2019 and 2020, of particular note is that the only non-hazardous waste data that is not available is inorganic waste.

Certificaciones

A continuación, se detalla el número y tipo de certificaciones de sostenibilidad obtenidas en los distintos activos. La información se divide en activos con calificaciones energéticas y certificaciones de construcción sostenible como LEED o BREEAM, así como certificación en salud y bienestar WELL. En el caso de la sede corporativa, se encontraba en 2020 en trámite la certificación LEED para un nivel *platinum*.

Árma, en su avance hacia su objetivo de lograr en 2023 que el 80% de su cartera esté certificada en LEED, BREEAM y WELL, está alineando los proyectos de obras con estos sellos y evaluando certificar el resto de cartera próximamente.

En el apartado de Cartera de este Informe se puede consultar el detalle de las certificaciones por edificios, así como en el apartado de gestión de Responsabilidad Social Corporativa.

▼ Certificaciones en los activos de Árma

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	TOTAL PORFOLIO ÁRIMA				PORFOLIO OFICINAS				PORFOLIO LOGÍSTICA			
				Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like	
				2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Certificaciones	Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
				Certificado de construcción sostenible (% superficie)	29%	33%	37%	37%	50%	62%	81%	81%	0%	0%	0%
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

▼ Certificaciones en la sede corporativa de Árma

Área de impacto	Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO		
				Absoluto		
				2019	2020	
Certificaciones	Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética	100%	100%
				Certificado de construcción sostenible (% superficie)	0%	0%
	Estimación	%	0%	0%		

Certifications

The number and type of sustainability certifications obtained by the different properties are detailed below. This information is divided into properties with energy ratings and sustainable construction certifications such as LEED or BREEAM, as well as WELL health and safety certification. It should be noted that Árma's corporate headquarters was in the process of obtaining LEED Platinum certification in 2020.

Árma continues to work to achieve LEED, BREEAM and WELL certification for 80% of its portfolio by 2023 and continues to align its construction projects with these certifications, as well as assessing the standards of the rest of its portfolio.

A detailed list of certifications by building is provided in the Portfolio section of this Report and in the Corporate Social Responsibility management section.

▼ Árma property certifications

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure	TOTAL PORFOLIO ÁRIMA				OFFICES PORTFOLIO				LOGISTICS PORTFOLIO			
				Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like	
				2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Certifications	Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
				Sustainable building certification (% GLA area)	29%	33%	37%	37%	50%	62%	81%	81%	0%	0%	0%
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		

▼ Árma corporate headquarters certifications

Impact area	EPRA code	Description	Units of measure	CORPORATE		
				Absolute		
				2019	2020	
Certifications	Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating	100%	100%
				Sustainable building certification (% GLA area)	0%	0%
	Estimation	%	0%	0%		

Contenidos EPRA sBPR (*Sustainability Best Practice Recommendations*) en este Informe

Árma ha realizado el reporte de información no financiera relativa a los aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo de acuerdo con las *EPRA Sustainability Best Practice Recommendations* (3ª versión, 2017). A continuación, se muestran los indicadores de desempeño ambiental, social y de gobernanza y la página del informe en la que se encuentran o, en su caso, la respuesta directa. Asimismo, en el apartado 9 de este informe se puede consultar la metodología y principios de reporte, incluido el alcance del mismo.

▼ Índice de contenidos EPRA sBPR

Código EPRA	Descripción	Página(s) o respuesta directa
INDICADORES DESEMPEÑO AMBIENTAL		
Elec-Abs	Consumo total electricidad	Apartado 9.2. pág. 164, 165
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total electricidad	Apartado 9.2. pág. 164, 165
DH&C-Abs	Consumo <i>district heating & cooling</i> total	Apartado 9.2 pág 162 Indicador no material. Los activos de Árma no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
DH&C-LfL	Consumo <i>district heating & cooling Like for Like</i>	Apartado 9.2 pág 162 Indicador no material. Los activos de Árma no se abastecen de DH&C por lo que la métrica asociada no es material y no es aplicable.
Fuels-Abs	Consumo total combustible	Apartado 9.2. pág. 164, 165
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total combustible	Apartado 9.2. pág. 164, 165
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	Apartado 9.2. pág. 164, 165
GHG-Dir-Abs	Emissiones directas totales de GEI	Apartado 9.2. pág. 168, 169
GHG-Indir-Abs	Emissiones indirectas totales de GEI	Apartado 9.2. pág. 168, 169
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	Apartado 9.2. pág. 168, 169
Water-Abs	Consumo total agua	Apartado 9.2. pág. 172, 173
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total agua	Apartado 9.2. pág. 172, 173
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	Apartado 9.2. pág. 172, 173
Waste-Abs	Peso total de residuos vía eliminación	Apartado 9.2. pág. 174, 176, 177
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> peso total de residuos vía eliminación	Apartado 9.2. pág. 174, 176, 177
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Apartado 9.2. pág. 178 y apartado 7.1. pág. 122

EPRA sBPR (*Sustainability Best Practices Recommendations*) content in this Report

Árma has carried out the reporting of non-financial information regarding environmental, social and corporate governance aspects in accordance with the *EPRA Sustainability Best Practice Recommendations* (3rd version, 2017). Below is the list of environmental, social and governance performance indicators and the page of the report where each one can be found or, when appropriate, the direct response. The reporting methodology and principles, including the scope of the report, can also be found in section 9 of this report.

▼ Table of Contents EPRA sBPR

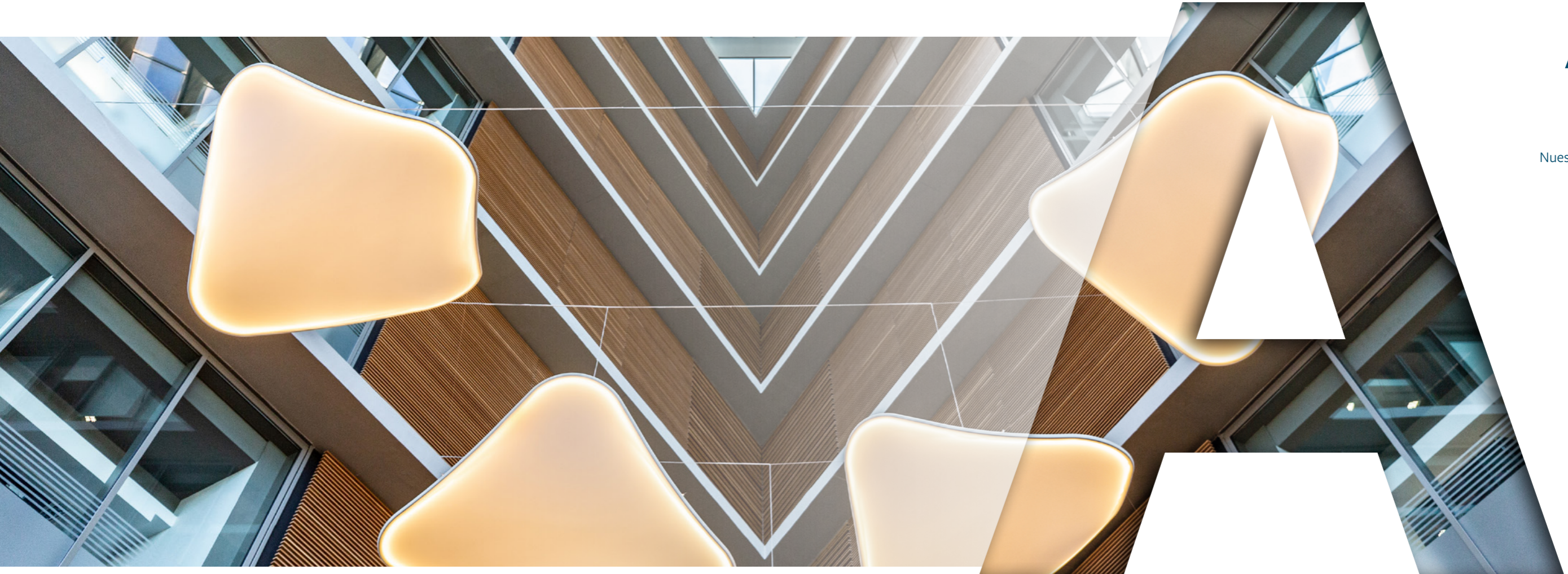
EPRA Code	Description	Page(s) or answer
ENVIRONMENTAL PERFORMANCE INDICATORS		
Elec-Abs	Total electricity consumption	Section 9.2. p.164, 165
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> total electricity consumption	Section 9.2. p.164, 165
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Section 9.2. p.163 Not applicable indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable.
DH&C-LfL	<i>Like for Like</i> district heating & cooling consumption	Section 9.2. p.163 Not applicable indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable.
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Section 9.2. p.164, 165
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> total fuel consumption	Section 9.2. p.164, 165
Energy-Int	Building energy intensity	Section 9.2. p.164, 165
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Section 9.2. p.168, 169
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Section 9.2. p.168, 169
GHG-Int	Intensity of GHG emissions from energy consumption of buildings	Section 9.2. p.168, 169
Water-Abs	Total water consumption	Section 9.2. p.172, 173
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> total water consumption	Section 9.2. p.172, 173
Water-Int	Intensity of water consumption in buildings	Section 9.2. p.172, 173
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal method	Section 9.2. p.175, 176, 177
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> total weight of waste by disposal method	Section 9.2. p.175, 176, 177
Cert-Tot	Type and number of assets certified in sustainability	Section 9.2. p.179 and section 7.1. p.123

▼ Índice de contenidos EPRA sBPR

Código EPRA	Descripción	Página(s) o respuesta directa
INDICADORES DE DESEMPEÑO SOCIAL		
Diversity-Emp	Diversidad de género de los empleados	Apartado 3.2. pág.34, 36 y 38; apartado 6.2. pág.108 y apartado 7.3. pág.140. Consejo de Administración: 14% M y 86% H Equipo directivo: 25% M y 75% H Equipo Árima: 38% M y 62% H
Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Apartado 7.3. pág. 140
Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	Apartado 7.3. pág.138
Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Apartado 7.3. págs. 136, 138 y 140 Evaluación continua del rendimiento y el desarrollo profesional para el 100% del equipo.
Emp-Turnover	Nuevas contrataciones y rotación de personal	Apartado 7.3. pág. 136 · Del total de empleados a cierre de 2020, el 20% son nuevas incorporaciones. · La tasa de rotación voluntaria de personal en 2020 ha sido 0%.
H&S-Emp	Seguridad y salud de los empleados	· Tasa de lesiones: 0 · Tasa de días perdidos: 0 · Tasa de absentismo: 0 · Número de muertes por accidente o enfermedad laboral: 0
H&S-Asset	Evaluaciones seguridad y salud en activos	Durante 2020 se han realizado evaluaciones de seguridad y salud en el 100% de los activos.
H&S-Comp	Cumplimiento seguridad y salud en activos	Durante 2020 no ha existido ningún caso de incumplimiento de la normativa y de los códigos voluntarios relativos a los impactos en la salud y la seguridad en los activos.
Comty-Eng	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	Apartado 7.3. pág. 146
INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA		
Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno	Apartado 6.2. pág. 108, 110, 112, 114. Consejo de Administración: · 2 consejeros ejecutivos · 4 consejeros independientes · Permanencia media de 2 años Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
Gov-Sele	Proceso de nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	Apartado 6.2. pág. 108 y 110 Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
Gov-Col	Proceso de gestión de los conflictos de intereses	Apartado 6.2. pág. 110 Se puede ampliar información sobre este indicador en el Informe Anual de Gobierno Corporativo disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).

▼ Table of Contents EPRA sBPR

EPRA Code	Description	Page(s) or answer
SOCIAL PERFORMANCE INDICATORS		
Diversity-Emp	Diversity of governance bodies and employees	Section 3.2. p.35, 37 and 39; section 6.2. p.109 and section 7.3. p.141. Board of Directors: 14% W & 86% M Management Team: 25% W & 75% M Árima's Team: 38% W & 62% M
Diversity-Pay	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	Section 7.3. p. 141
Emp-Training	Average hours of training per year per employee	Section 7.3. p. 139
Emp-Dev	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Section 7.3. p. 137, 139 and 141 100% of the team benefits from continued performance and professional development assessments.
Emp-Turnover	New hires and staff turnover	Section 7.3. p. 137 · Of the total number of employees at the end of 2020, 20% were new hires. · The voluntary turnover rate in 2020 was 0%.
H&S-Emp	Employee health and safety	· Injury rate: 0 · Lost day rate: 0 · Absenteeism rate: 0 · Number of deaths due to occupational accident or illness: 0
H&S-Asset	Asset health and safety evaluations	During 2020, health and safety assessments have been performed on 100% of the assets.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	During 2020, there were no cases of non-compliance with regulations and voluntary codes relating to health and safety impacts on assets.
Comty-Eng	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programmes	Section 7.3. p.147
GOVERNANCE PERFORMANCE INDICATORS		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Section 6.2. p. 109, 111, 113, 115 Board of Directors: · 2 executive board member · 4 independent board members · 2 years of average tenure Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
Gov-Sele	Nomination and selection of the highest governance body process	Section 6.2. p.109 and 111 Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).
Gov-Col	Conflict of interest management process	Section 6.2. p. 111 Further information on this indicator can be found in the Annual Corporate Governance Report available on the website of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.com).



Apéndice

Appendix

Nuestros resultados financieros
Our Financial Results

Nuestros resultados financieros

Los resultados financieros de Árima Real Estate reflejan un rendimiento anual sólido en 2020. A pesar de la incertidumbre generada por la pandemia de la COVID-19, creemos en nuestra cartera defensiva y en las perspectivas a largo plazo de nuestra estrategia. Seguimos vigilando el mercado y realizaremos inversiones en el futuro llevando a cabo inversiones prudentes.

Cuentas anuales auditadas por PricewaterhouseCoopers (PwC) con una opinión favorable.

Balance consolidado

ACTIVO	Miles de €		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Miles de €	
	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado material	278	136	Capital	284.294	284.294
Inversiones inmobiliarias	275.750	221.650	Prima de emisión	5.769	5.769
Otros activos financieros a largo plazo	937	842	Reservas	5.267	(9.924)
	278.590	222.628	Acciones en patrimonio propias	(5.082)	(625)
			Resultado del ejercicio	13.091	15.389
ACTIVO CORRIENTE			Otros instrumentos de patrimonio neto	-	5.610
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.530	1.204	Reserva de cobertura	(1.486)	(735)
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	299	303		301.853	299.778
Otros deudores	1.697	322	PASIVO NO CORRIENTE		
Personal	-	103	Deudas con entidades de crédito	104.039	72.427
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.534	476	Instrumentos financieros derivados	1.486	735
Otros activos financieros a corto plazo	135	303	Otros pasivos financieros a largo plazo	960	956
Periodificaciones a corto plazo	232	158		106.485	74.118
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	129.086	153.967	PASIVO CORRIENTE		
Tesorería	129.086	153.967	Deudas con entidades de crédito	39	210
	135.983	155.632	Otros pasivos financieros a corto plazo	100	250
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6.096	3.804
	414.573	378.260	Acreedores varios	2.251	2.314
			Personal	1.200	135
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.645	1.355
			Periodificaciones a corto plazo	-	100
				6.235	4.364
				414.573	378.260

Our Financial Results

Árima's financial results reflect the strong performance in 2020. Despite being a transitional year, with the start of the redevelopment projects and a high level of investment still, we have seen a very positive performance throughout our portfolio. We expect to continue delivering such positive results in the near-term.

Financial statements audited by PwC. PwC has issued a clean audit opinion (with no qualifications).

Consolidated balance sheet

ASSETS	Thousand €		EQUITY AND LIABILITIES	Thousand €	
	31/12/2020	31/12/2019		31/12/2020	31/12/2019
NON-CURRENT ASSETS			EQUITY		
Property, plant and equipment	278	136	Share capital	284,294	284,294
Investments properties	275,750	221,650	Share premium	5,769	5,769
Other non-current financial assets	937	842	Reserves	5,267	(9,924)
	278,590	222,628	Treasury shares	(5,082)	(625)
			Profit (loss) for the period	13,091	15,389
CURRENT ASSETS			Other equity instruments	-	5,610
Trade receivables and other receivable accounts	6,530	1,204	Hedging reserve	(1,486)	(735)
Trade receivables for sales and services	299	303		301,853	299,778
Other receivable accounts	1,697	322	NON CURRENT LIABILITIES		
Personnel	-	103	Bank loans and credits	104,039	72,427
Other credits held with Public Authorities	4,534	476	Financial hedging derivatives	1,486	735
Other current financial assets	135	303	Other non-current financial liabilities	960	956
Prepayments for current assets	232	158		106,485	74,118
Cash and cash equivalents	129,086	153,967	CURRENT LIABILITIES		
Cash and banks	129,086	153,967	Bank loans and credits	39	210
	135,983	155,632	Other current financial assets	100	250
			Trade and other payables	6,096	3,804
	414,573	378,260	Commercial creditors and other payables	2,251	2,314
			Other current debts	1,200	135
			Other debts with Public Authorities	2,645	1,355
			Prereivables for current assets	-	100
				6,235	4,364
				414,573	378,260

Cuenta de pérdidas y ganancias

	Miles de €	
	2020	2019
Prestación de servicios	6.136	5.740
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	15.469	21.589
Gastos de personal	(4.424)	(8.609)
Otros gastos de explotación	(3.020)	(2.543)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material	-	(33)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	(28)	(11)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	14.133	16.133
Ingresos financieros	3	-
Gastos financieros	(1.045)	(744)
RESULTADO FINANCIERO	(1.042)	(744)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.091	15.389
Impuesto sobre las ganancias	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	13.091	15.389
Ganancia básica y diluida por acción	0,47	1,05

Profit and loss statements

	Thousand €	
	2020	2019
CONTINUED OPERATIONS		
Revenue	6,136	5,740
Changes in fair value of investment properties	15,469	21,589
Personnel costs	(4,424)	(8,609)
Other operating costs	(3,020)	(2,543)
Losses on disposal of fixed assets	-	(33)
Amortisation and depreciation	(28)	(11)
OPERATING RESULTS	14,133	16,133
Financial income	3	-
Financial expenses	(1,045)	(744)
FINANCIAL RESULT	(1,042)	(744)
PRE-TAX RESULT	13,091	15,389
Income tax	-	-
PROFIT (LOSS) FOR THE FINANCIAL YEAR	13,091	15,389
Basic and diluted earning per share	0.47	1.05

Flujo de caja

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	13.091	15.389
Ajustes del resultado	(14.483)	(15.191)
Amortización del inmovilizado material	28	11
Gastos financieros	1.045	744
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(15.469)	(21.589)
Resultado de enajenaciones de Inmovilizado material	-	33
Otros ajustes al resultado	84	5.610
Cambios en el capital corriente	(6.098)	770
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.268)	(616)
Otros activos corrientes	(3.961)	(475)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.342)	1.419
Otros pasivos corrientes	(150)	250
Otros activos y pasivos no corrientes	623	192
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(7.490)	968
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(38.870)	(160.203)
Inmovilizado material	(239)	(116)
Inversiones inmobiliarias	(38.631)	(160.087)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(38.870)	(160.203)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(8.655)	182.426
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	182.428
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(9.569)	(1.487)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	914	1.485
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	30.134	72.806
Deuda con entidades de crédito	31.793	103.203
Devolución deuda con entidades de crédito	-	(30.000)
Pago de intereses	(1.659)	(397)
Deudas con características especiales	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	21.479	255.232
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(24.881)	95.997
Efectivo al inicio del ejercicio	153.967	57.970
Efectivo al final del ejercicio	129.086	153.967

Cash flow

	Financial year ended on 31 December 2020	Financial year ended on 31 December 2019
A) CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Pre-tax result for the financial year	13.091	15.389
Adjustments to profit/loss	(14.483)	(15.191)
Depreciation of property, plant and equipment	28	11
Financial expenses	1.045	744
Changes in fair value of investment properties	(15.469)	(21.589)
Profit / (losses) on disposal of fixed assets	-	33
Other adjustments to profit/loss	84	5.610
Changes in working capital	(6.098)	770
Debtors and other receivables	(1.268)	(616)
Other current assets	(3.961)	(475)
Creditors and other payables	(1.342)	1.419
Other current liabilities	(150)	250
Other non-current assets and liabilities	623	192
Cash flow from operating activities	(7.490)	968
B) CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Payments on investments	(38.870)	(160.203)
Property, plant and equipment	(239)	(116)
Investment properties	(38.631)	(160.087)
Cash flow from investment activities	(38.870)	(160.203)
C) CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Receivables and payments on equity instruments	(8.655)	182.426
Issue of equity instruments	-	182.428
Acquisition of treasury shares	(9.569)	(1.487)
Disposal of treasury shares	914	1.485
Receivables and payments on financial liabilities	30.134	72.806
Bank loans	31.793	103.203
Bank loans repayments	-	(30.000)
Paid interest	(1.659)	(397)
Debts with special features	-	-
Cash flow from financing activities	21.479	255.232
NET INCREASE/REDUCTION IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	(24.881)	95.997
Cash and cash equivalents at beginning of financial year	153.967	57.970
Cash and cash equivalents at end of financial year	129.086	153.967

ÁRIMA



ÁRIMA

Árma Real Estate SOCIMI S.A.
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid
www.arimainmo.com

