



# 3

## La Compañía Our Company

- 3.1. Plan estratégico  
3.1. Strategic plan
- 3.2. Equipo directivo  
3.2. Management team
- 3.3. Estructura societaria  
3.3. Structure

# Plan estratégico

Árma responde con un claro enfoque de creación de valor ante la falta de espacio de oficinas de calidad (Clase A) y respetuosas con el medio ambiente. Apoyándose en la ventaja competitiva que le aporta la gran experiencia de su equipo, consigue identificar excelentes oportunidades de inversión para –a través de reformas inteligentes– reposicionar los activos.

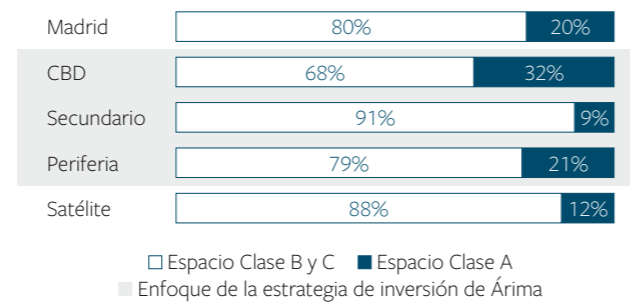
Con esta transformación real de los edificios, creamos espacios únicos para hacer frente a la escasez de producto, respondiendo a la demanda actual y ofreciendo rendimientos atractivos para nuestros accionistas.

Estamos centrados en el mercado de Madrid, dado el potencial que éste ofrece, sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados consolidados. Las rentas de la capital española se encuentran aún por debajo de los niveles de 2008, mientras que la mayoría de las principales ciudades europeas han vuelto a alcanzar cotas máximas a pesar de la pandemia.

Además, Madrid se presenta como una ciudad abierta a los negocios, con un fuerte apoyo institucional y una menor presión fiscal. Todo ello favorece el desarrollo económico y el flujo de inversión a la capital española.

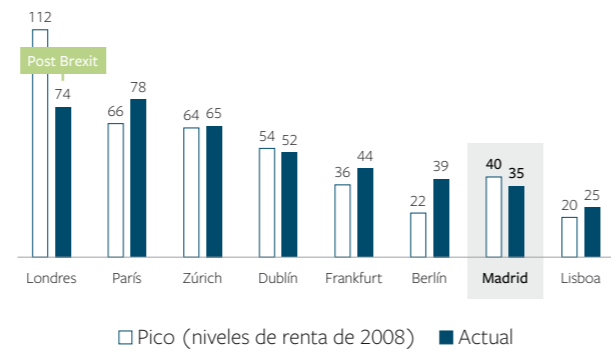
En España, un número significativo de personas confirman una mayor preferencia por el trabajo en oficina en las distintas encuestas realizadas por organizaciones del sector. Adicionalmente, presenta un contexto macroeconómico favorable, que se traduce en una expectativa de mayor crecimiento.

## ▼ Oficinas de clase A de Madrid (% SBA)



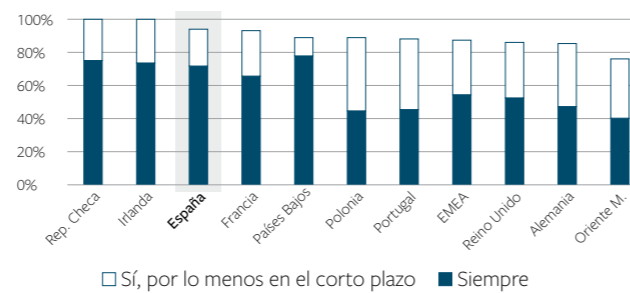
Fuente: JLL Research, S2 2021

## ▼ Rentas Prime del CBD de Madrid vs. Rentas Prime del CBD de las principales ciudades europeas (€/m²/mes)



Fuente: CBRE Research, EIU

## ▼ EMEA: ¿Cree que acudir a la oficina sigue siendo una necesidad para que una empresa funcione con éxito?



Fuente: Savills Office FIT informe 2021, informes mensuales EIU

# Strategic plan

Árma's strategy is based on creating value by providing the market – currently lacking in quality, environmentally friendly office space – with much-needed Grade A office supply. The extensive experience of its expert team offers a unique competitive advantage when it comes to identifying investment opportunities that present excellent repositioning potential via carefully planned and curated refurbishments.

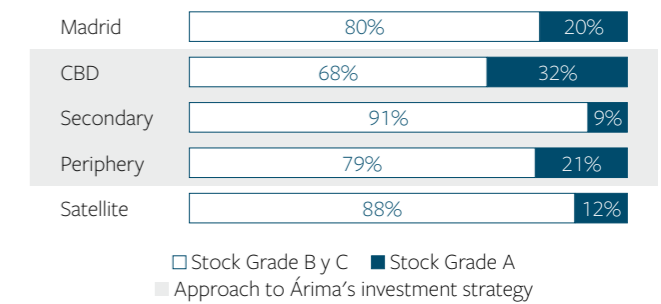
We transform properties to create unique spaces that fill voids in the market – offering investors and occupiers exactly what they are looking for, at the same time as delivering attractive returns for our shareholders.

Our main focus is on the Madrid market, given the vast potential it offers, but we also keep a close eye on other consolidated markets, always keen to identify any potentially attractive opportunities. Rents in the Madrid market are still below 2008 levels, in contrast to most major European cities, where despite the pandemic they have returned to peak levels.

In addition, Madrid presents itself as a city that openly welcomes businesses, offering them strong institutional support and a lower tax burden. A context that favours economic development and capital inflows into the city.

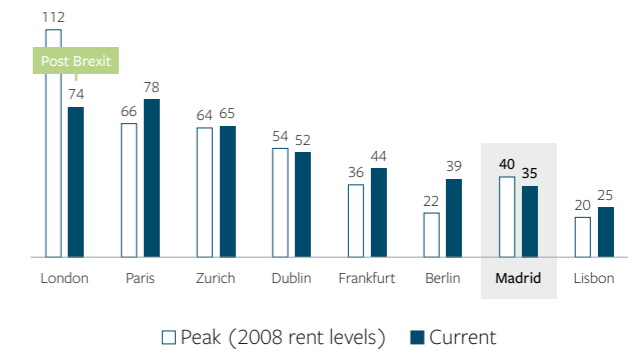
According to a number of surveys carried out by several organisations in the sector, a significant percentage of Spanish people prefer to physically go to the office to work. This, combined with a favourable macroeconomic context have led to higher growth expectations for the Company.

## ▼ Madrid Grade A Stock (% by GLA)



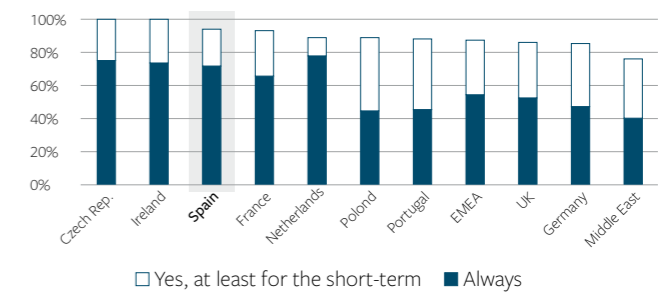
Source: JLL Research, H2 2021

## ▼ Madrid CBD Prime Rents vs. European CBD Prime Rents (€/sqm/month)



Source: CBRE Research, EIU

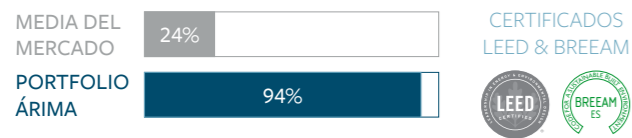
## ▼ EMEA: Do you think office space is still a necessity for a company to operate successfully?



Source: Savills Office FIT Report 2021, EIU monthly reports

La ambición de Árima por continuar liderando la oferta de oficinas sostenibles en Madrid se refleja en nuestros altos estándares de calidad, avalados por las certificaciones más exigentes y prestigiosas a nivel internacional.

▼ Espacio con certificaciones de sostenibilidad sobre el espacio total de oficinas (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



Nuestro compromiso con todas las cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo va más allá de la cartera. Abarca todas las áreas de nuestro negocio, y han sido reconocidas por importantes organizaciones como la *European Public Real Estate Association* (EPRA) y el *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB): la primera nos ha concedido la calificación más alta en el primer año de participación; la segunda, nos ha otorgado 85 puntos sobre 100, por encima de nuestro grupo de empresas comparables, a pesar de nuestra corta trayectoria y de tener un tamaño de cartera significativamente menor. Ambas instituciones confirman el claro esfuerzo del Grupo por demostrar su alto desempeño en materia de sostenibilidad.

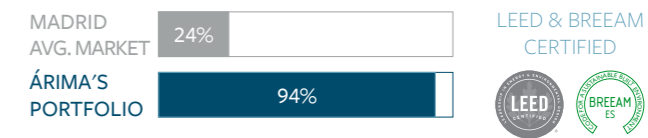


(1) Porcentaje previsto de la actual cartera de oficinas de Árima, una vez finalizadas las obras de rehabilitación.



Árima's goal to continue to lead the way in terms of green offices in Madrid is reflected in the high standards of quality offered by its properties, which have also been awarded with the most prestigious international certifications.

▼ Certified Buildings as % of total office stock (sqm)<sup>1</sup>



Our unwavering commitment to all matters relating to environmental, social and corporate governance goes far beyond the property portfolio itself, extending to all our business areas. Our efforts have been such, that they have been recognised by prestigious organisations such as the *European Public Real Estate Association* (EPRA), which awarded us with the highest rating in our first year of participation, and the *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) which awarded us 85 points out of 100 – a score which places us above our peer group, despite our brief trajectory and significantly smaller portfolio. Both institutions recognised the Group's concerted effort to demonstrate its commitment to sustainability.



(1) Expected percentage of Árima's current office portfolio, upon completion of refurbishment works.

# Equipo directivo

# Management team

Árma se cimenta sobre la probada experiencia de los miembros de su equipo gestor quienes aportan, de media, dos décadas en el sector inmobiliario y varios años de experiencia trabajando en conjunto. Esta combinación dota a Árma de la capacidad de repetir las historias de éxito y superación de proyectos anteriores.

Para continuar construyendo los logros de Árma, el equipo gestor trabaja para distinguir las mejores operaciones de inversión. El equipo es el encargado de todas las fases de la cadena de creación de valor desde la identificación de los activos para inversión hasta la gestión de los mismos y su potencial reposicionamiento o mejora y atendiendo a cuestiones como el cumplimiento normativo y la sostenibilidad. A su vez el equipo gestor se encuentra bajo el paraguas del Consejo de Administración, cuyos miembros supervisan la actividad de la Sociedad.

En Árma se trabaja siempre con el foco en los intereses de la Compañía y en los de sus grupos relevantes. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los inquilinos y velar por la construcción de un entorno sostenible y tecnológicamente avanzado.

Estos objetivos van de la mano de unos valores corporativos. El compromiso, la transparencia y el rigor rigen las actuaciones en el día a día y aseguran la mejor gestión de la Compañía minimizando los potenciales conflictos de interés y solventando cualquier imprevisto.

**EL FIN ÚLTIMO ES CREAR VALOR PARA LOS ACCIONISTAS, OFRECER LOS MEJORES ESPACIOS DE CALIDAD PARA LOS INQUILINOS Y VELAR POR LA CONSTRUCCIÓN DE UN ENTORNO SOSTENIBLE Y TECNOLÓGICAMENTE AVANZADO**

Árma is built on the tried and tested knowledge of its management team members who each have an average of two decades experience in the real estate industry. This unrivalled expertise, combined with several years working together allows Árma to repeat the successes of previous projects.

To continue building on Árma's achievements, the members of its management team work to ensure its investments realise their full potential. The team oversees all phases of the value creation chain, from when assets are initially identified for investment, through to their management and potential repositioning, as well as managing matters relating to regulatory compliance and sustainability. In turn, the team reports to the Board of Directors which supervises all of the Company's activity.

Árma's work is always focused on the interests of the Company and its stakeholders. Its goal is to create value for shareholders, offer occupiers the highest quality spaces and ensure the construction of a sustainable and technologically-advanced environment.

These objectives are fully aligned with our corporate values. Commitment, transparency and rigour govern our daily business operations and ensure optimal management of the Company, minimising potential conflicts of interest and efficiently resolving any issues that may arise.

**ITS GOAL IS TO CREATE VALUE FOR SHAREHOLDERS, OFFER OCCUPIERS THE HIGHEST QUALITY SPACES AND ENSURE THE CONSTRUCTION OF A SUSTAINABLE AND TECHNOLOGICALLY-ADVANCED ENVIRONMENT**





#### Luis López de Herrera-Oria, FRICS

CONSEJERO DELEGADO Y VICE-PRESIDENTE EJECUTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Luis López de Herrera-Oria es el CEO de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Fue 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 Asset Management con un pequeño equipo de antiguos miembros de Prima. Más tarde, en 2007, el negocio principal de Rodex se transfirió a Alza Real Estate, SA, donde desempeñó su carrera como CEO y Consejero independiente. Recientemente, fue Consejero Delegado de Axiare desde 2014 hasta 2018. Luis 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

Cuenta con 25 años de experiencia en Dirección Financiera, Corporativa y en el área de ESG. Su experiencia se ha desarrollado en empresas de muy distinto perfil donde encontramos compañías nacionales e internacionales, sociedades cotizadas y *family-office*, entidades con siglos de vida y empresas de reciente creación.

De 1998 a 2002, trabajó en Prima como parte del equipo de Luis López de Herrera-Oria, y posteriormente en Testa Inmuebles en Renta. Se unió a Redevco con responsabilidad sobre España, Portugal e Italia, perteneciendo a un grupo con una cartera de 8.000 millones de euros. De 2014 a 2018 fue CFO de Axiare, además de Directora de Relación con Inversores hasta 2016.

Es licenciada en Administración y Dirección de Empresas y Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y posee una formación continuada en programas de Dirección y Consejos de Administración en IESE, ESADE e IMD. Actualmente, es profesora en el Instituto de Empresa (IE) y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).

#### Luis López de Herrera-Oria, FRICS

CHIEF EXECUTIVE OFFICER AND EXECUTIVE VICE-CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Boasting more than 30 years of experience in the real estate sector, Luis López de Herrera-Oria has been the CEO of Árima since it was first founded.

He was Executive Director of Prima from 1986 to 2002, during which time Prima was listed on the Madrid Stock Exchange (first floated in 1988) and went on to become the largest real estate company in Spain in 1990. In 2002, he founded Rodex Asset Management with a small team of former Prima employees. Later, in 2007, the core business of Rodex was transferred to Alza Real Estate, S.A., where he served as CEO and Independent Director. Most recently, he was CEO of Axiare from 2014 to 2018. Luis López de Herrera-Oria has also been an independent advisor to funds such as Falcon II Real Estate, founded by Morgan Stanley and CBRE and also previously advised iAdvise Partners, EAFI.

He holds a degree in Economics and is a fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

#### Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS

CFO AND EXECUTIVE DIRECTOR

Chony has 25 years of experience in financial and corporate management and in matters relating to ESG. She has held positions at a variety of different companies, gaining expertise in national and international firms, family-offices and listed companies, including both long-standing companies and start-ups.

From 1998 to 2002, she worked at Prima as part of Luis López de Herrera-Oria's team, and later at Testa Inmuebles en Renta. She joined Redevco, a group with a portfolio of €8 billion AUM as the Head of Spain, Portugal and Italy. From 2014 to 2018 she was CFO at Axiare, as well as Director of Investor Relations until 2016.

She graduated in Business Administration and Economics from Madrid's Universidad Complutense and has continued her professional development in Management and Boards of Directors by completing programmes at IESE, ESADE, and IMD. She is currently a lecturer at the Instituto de Empresa (IE) and a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).



### Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS

DIRECTORA DE ESTRATEGIA Y DESARROLLO CORPORATIVO

Carmen Boyero-Klossner es miembro fundador de Árima, pertenece a su Comité Ejecutivo y de Inversión, y ocupa el cargo de Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo. Aporta más de 20 años de experiencia internacional, especialmente vinculada con los mercados de capitales y el área de estrategia.

Desde 2015 forma parte del equipo de Luis López de Herrera-Oria, primero en Axiare y actualmente en Árima, liderando, como Directora, todas las actividades de desarrollo corporativo e inversores. Anteriormente, trabajó como Analista Senior, en Lehman Brothers (después Nomura), en Londres, en uno de los equipos de renta variable mejor valorados en Europa. También formó parte de la Dirección de Estrategia de Swisscom en Suiza, después de desempeñar su labor como ingeniero de telecomunicaciones durante más de 6 años a nivel internacional.

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.



### 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 cerca de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

De 1999 a 2001, fue analista en Hiller Parker (actualmente, CBRE Real Estate, S.A). De 2001 a 2004, trabajó como analista en el equipo inmobiliario de Testa Inmuebles en Renta y, desde 2004, desempeñó su carrera como Director Inmobiliario de Rodex Asset Management, 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 CEO hasta 2014 que abandonó Alza para ser parte del equipo fundador de Axiare Real Estate SOCIMI. Desde entonces fue Director Inmobiliario y Adjunto al CEO de Axiare Real Estate SOCIMI hasta 2018 año en que fue absorbida por parte de Inmobiliaria Colonial.

Guillermo es licenciado en Administración de Empresas (especializado en Finanzas) por la Universidad de Alcalá de Henares de Madrid y también es licenciado por la Universidad South Bank de Londres (BA Hons, 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).

### Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS

CHIEF STRATEGY AND CORPORATE DEVELOPMENT OFFICER

Carmen is a founding member of Árima and has been a member of its Investment and Management Committee since the company was founded. She is responsible for Strategy and Corporate Development. Carmen boasts more than 20 years of international business experience, specialising in capital markets and strategy.

She has been part of Luis López de Herrera-Oria's team since 2015, firstly at Axiare and currently at Árima, heading up the areas of corporate development and investor relations. Prior to this, Carmen held the position of Senior Equity Research Analyst at Lehman Brothers (later Nomura) in London in one of the highest-ranked European equity research teams. She also worked as part of the Strategy Management team at Swisscom in Switzerland, following more than six years working internationally in the telecoms sector in her capacity as an engineer.

Carmen holds an MSc in Telecommunications Engineering from Madrid's Universidad Politécnica and an MBA from the London Business School. She also took part in the UCLA Anderson School of Management graduate programme focused on Boards of Directors and Corporate Governance. She is a Chartered Financial Analyst (CFA) and has been 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

REAL ESTATE DIRECTOR AND DEPUTY TO THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

With over 25 years of experience in the real estate sector, Guillermo has been one of Árima's Real Estate Directors and the Deputy to the CEO since the company was first founded.

From 1999 to 2001, Guillermo worked as an analyst at Hiller Parker (now CBRE Real Estate, S.A.) before becoming a real estate analyst at Testa Inmuebles en Renta in 2001. In 2004, he was appointed Real Estate Director at Rodex Asset Management, the core business of which was transferred to Alza Real Estate in 2007. At Alza Real Estate he was promoted to Real Estate and Investment Director and Deputy to the CEO, a position he held until 2014 when he left to become part of the founding team of Axiare Real Estate SOCIMI. At Axiare he held the role of Real Estate Director and Deputy CEO until 2018 when the company was absorbed by Inmobiliaria Colonial.

Guillermo holds a degree in Business Administration (specialising in Finance) from Madrid's Universidad de Alcalá and graduated from the London South Bank University (BA Hons, International Trading). He has a Master's in Real Estate Management from London South Bank University and is a member of the 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. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

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 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. Fue Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018.

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. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

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. Fue Director Inmobiliario de Axiare desde 2014 hasta 2018.

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.

### Fernando Arenas Liñán

REAL ESTATE DIRECTOR

Boasting over 30 years of experience in the real estate sector, Fernando has been one of the company's Real Estate Directors since it was first created.

From 1990 to 1995, he was the Director of the National Agency Department at Richard Ellis (now CBRE). Following that, from 1995 to 1998, he worked in the real estate division of the Banco Santander Group, before moving to Prima Inmobiliaria where he served as Business Director from 1998 to 2002. In 2002 he joined Tishman Speyer Properties España as Acquisitions Director, before moving to Hines Interests in Spain in 2004, where he was then appointed CEO in 2009, a position he held until he left the company in 2012. In 2013, he participated in CBRE's valuation of SAREB, before becoming the Investment Director of Talus Real Estate in autumn 2013. In 2014, Fernando joined Axiare as a Real Estate Director, a position he held until 2018.

He holds a Law degree from Universidad Autónoma de Madrid and an MBA from Madrid Business School and the University of Houston.

### Stuart William McDonald, MRICS

PROPERTY DIRECTOR

With over 25 years of experience in the real estate sector, Stuart has been one of the Company's Property Directors since it was first founded.

From 1993 to 1998, Stuart worked as a valuation executive for the UK Valuation Office Agency in London. In 1998 he joined Knight Frank's office in Madrid as an Associate Director, where he remained until 2002 when he was appointed a Real Estate Director at Testa Inmuebles en Renta, a position he held until 2005. In 2005, he became Director of Investments and Acquisitions at Hines. He was then appointed Real Estate Director of Axiare in 2014, where he remained until 2018.

He studied Modern Languages at the University of Exeter (UK) and holds a postgraduate degree in Real Estate Valuation and Management from Sheffield Hallam University (UK). He has been a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors since 1996 and is currently a member of the RICS Council in Spain.



#### Fabio Alén Viani, MRICS

DIRECTOR INMOBILIARIO

Fabio Alen Viani es uno de los directores inmobiliarios de la compañía desde su creación. Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario.

De 2001 a 2006 ejerció como gestor de fondos para Inversafei SA SGIC, y para Lloyds Investment España SGIC SA desde 2006 a 2007. 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.

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* (RICS).



#### Pablo de Castro Cardo, MRICS

DIRECTOR INMOBILIARIO

Pablo de Castro es Director Inmobiliario de la compañía desde el año 2020. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Desde 2012 trabajó en Carlton Group como analista de inversiones, después de desempeñar su labor como arquitecto en algunos estudios de arquitectura nacionales e internacionales. En 2014 se incorporó como analista en Axiare más tarde pasando a ocupar el cargo de Director Inmobiliario hasta la absorción de Axiare por Inmobiliaria Colonial en el año 2018. Desempeñó el cargo de Director Inmobiliario en Inmobiliaria Colonial hasta 2020, cuando pasó a incorporarse al equipo de Árima.

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 profesor del Instituto de Empresa y del MDI (UPM) y es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS).

#### Fabio Alén Viani, MRICS

REAL ESTATE DIRECTOR

With more than 15 years of experience in the real estate sector, Fabio has been one of the Company's real estate directors since it was first founded.

He worked as a hedge fund manager for Inversafei SA SGIC from 2001 to 2006 and then for Lloyds Investment Spain SGIC from 2006 to 2007. He joined Hines in 2007 where he worked as an analyst and an investment and asset management associate for its Spanish affiliates until 2014. In 2014 he was appointed Real Estate Director at Rodex where he worked for a year before joining Axiare in 2015 as Real Estate Director and where he remained until 2018.

He holds a degree in Business Administration, specialising in Finance, from Madrid's Universidad de Complutense and has also completed a programme on Risk Analysis and Project Finance investment 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).

#### Pablo de Castro Cardo, MRICS

REAL ESTATE DIRECTOR

With more than 10 years of experience in the real estate sector, Pablo has been a Real Estate Director of the company since 2020.

He joined Carlton Group as an investment analyst in 2012 after working as an architect for a number of national and international architecture firms. He joined Axiare in 2014 as an analyst, before becoming a Real Estate Director, a position he held until 2018 when Axiare was taken over by Inmobiliaria Colonial. He remained Real Estate Director at Inmobiliaria Colonial until 2020 when he joined Árima.

Pablo graduated in Architecture from Madrid's Universidad Politécnica, specialising in Construction, Technology, Organisation and Management. Currently, he is in the final year of his Business Administration and Management degree at the Universidad Nacional de Educación a Distancia. He is a lecturer at IE Business School and the MDI (UPM) and is a member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).



# Estructura societaria

El Grupo Árima está formado por tres compañías a cierre del año 2021



ÁRIMA INVESTMENTS



ÁRIMA I+D+i



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

# Structure

At year-end 2021, the Árima Group comprised three companies



ÁRIMA INVESTMENTS



ÁRIMA I+D+i



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

## ÁRIMA INVESTMENTS

Ha sido la última Compañía en incorporarse al Grupo, en el último trimestre del año, vinculada a la estratégica adquisición de los edificios Pradillo 56 y Pradillo 58.

Estos dos inmuebles, colindantes al activo Pradillo 54 ya adquirido en 2020, permitirán crear un espacio de oficinas de 11,925 m<sup>2</sup>. Se estima que el proyecto se desarrolle durante los próximos 3 años e incluirá 180 plazas de aparcamiento, de las que 20 estarán habilitadas para recargar vehículos eléctricos.

La operación ha sido altamente compleja, con múltiples propietarios y por fases. Con ella, aportamos a la cartera un activo con gran potencial, en una de las zonas de oficinas en alza cercana al CBD de Madrid. El activo se plantea como un referente, un ejemplo de sostenibilidad que mejore sustancialmente el entorno y aporte valor a todo lo que le rodea.

Se está trabajando actualmente en la fase de diseño para obtener el máximo potencial: con la agrupación de fincas se prevé incrementar la superficie edificable en unos 1.800 m<sup>2</sup>, lo que supone casi un 20% de aumento previsto tras la reforma.

En conjunto, los tres activos han supuesto un total de 21,7 millones de euros, lo que representa un valor de capital de 1.820 €/m<sup>2</sup>. Además, se estiman unos costes de reforma en torno a 2.100 €/m<sup>2</sup>, con lo que la inversión total ascendería a 3.920 €/m<sup>2</sup>.

## ESTADO ACTUAL

- ▶ 3 edificios y 6 naves industriales
- ▶ SBA 10.225 m<sup>2</sup>
- ▶ Sin aparcamiento subterráneo

## NUEVO PROYECTO

- ▶ Dos edificios interconectados
- ▶ 12.000 m<sup>2</sup> SBA aproximadamente
- ▶ 180 plazas de parking subterráneo



## CURRENT STATUS

- ▶ 3 buildings and 6 warehouses
- ▶ GLA 10,225 sqm
- ▶ No underground parking

## NEW SCHEME

- ▶ Two inter-connected buildings
- ▶ GLA c. 12,000 sqm
- ▶ 180 underground parking spaces



## ÁRIMA INVESTMENTS

The last to join the Árima Group – in Q4 2021 – this Company is linked to the strategic acquisition of the Pradillo 56 and Pradillo 58 buildings.

These two properties, adjacent to Pradillo 54 (acquired in 2020) will allow for the development of a 11,925 sqm office building. The project is expected to be developed over the next 3 years and will include 180 parking spaces, 20 of which will be equipped with electric vehicle charging points.

The acquisition was an extremely complex transaction, involving multiple owners and completed in phases. It brings a high-potential asset located in one of Madrid's up-and-coming office areas, close to the CBD, to the Company's portfolio. The Pradillo project is intended to be a benchmark, a pioneer in green credentials and an example of how sustainable development can substantially improve the environment and add value to everything that surrounds it.

The project is currently in its design phase, with a clear focus on maximising its potential – grouping the three properties is expected to increase the buildable area by circa 1,800 sqm, which will equate to an almost 20% increase once the refurbishment is complete.

Together, the three assets have a total value of €21.7 million (€1,820 per sqm). With refurbishment costs estimated at around €2,100 per sqm, the total investment is priced at €3,920 per sqm.

### ÁRIMA I+D+i

Es la Compañía que agrupa todas aquellas iniciativas relacionadas con la innovación y el desarrollo sostenible del Grupo.

Uno de los proyectos más destacados es nuestra Sala Inmersiva Árima®. Un espacio para representar y explicar nuestros proyectos de reforma de los edificios. A través de la tecnología más avanzada podemos situar a los usuarios en los espacios que disfrutarán en un futuro, creando una verdadera experiencia inmersiva en primera persona, que incluye la proyección, el sonido y los olores que trasladan al inquilino a su edificio.

Gracias a esta iniciativa, reducimos los desplazamientos que implicarían visitar cada uno de nuestros espacios. Los inquilinos, por su parte, pueden visualizar –de manera virtual– las futuras oficinas tras la finalización de la obra y con la implantación final de una forma muy real.

También canalizamos a través de esta filial todo el desarrollo de nuestras medidas corporativas de sostenibilidad. Trabajando mano a mano con nuestros asesores, adaptamos el enfoque de lo que hacemos para alinearlo con los estándares de revisión de la *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) y las mejores prácticas de la *European Public Real Estate Association* (EPRA).



### ÁRIMA I+D+i

This is the Company that encompasses all initiatives relating to innovation and sustainable development within the Group.

One of the most outstanding projects is Árima's Immersive Room®. A space to present and showcase our refurbishment projects. By using cutting-edge technology – including image projection and the use of sound and smell – we create a truly immersive experience that can digitally transport clients and give them a first-hand view of the spaces they will enjoy in the future.

This initiative reduces the amount of travel required, allowing occupiers to virtually visit their future office and see exactly how it will look once the refurbishment and fit-out are complete.

We also channel all development of our corporate sustainability measures through I+D+i. Working hand-in-hand with our advisors, we align our focus with the *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) standards and the best practices of the *European Public Real Estate Association* (EPRA).

## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

Esta Compañía es la matriz del Grupo, ostentando el 100% de la participación de sus dos filiales. En ella se desarrolla la mayor parte de la actividad patrimonial, así como las obras de reforma de los edificios Habana, Botanic, Cadenza y Dune.

La estructura de capital actual de Árima se compone de fondos propios y deuda. La Compañía supervisa los mercados continuamente, estableciendo un equilibrio que le permita mantener una adecuada combinación de ambos con la máxima flexibilidad.

### Fondos Propios

Los fondos propios comprenden el capital social emitido, las primas de emisión, las reservas y las ganancias acumuladas. A 31 de diciembre de 2021, el capital social de Árima 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.

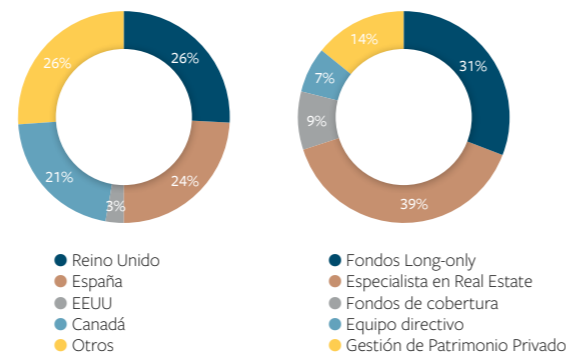
A 31 de diciembre de 2021, nuestros accionistas significativos según se refleja en el CNMV son:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones
Fidelity Select Portfolios	3,548
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293
Rodex Asset Management	3,839
Morgan Stanley	5,060
Thames River Capital LLP	9,984
<b>Total</b>	<b>42,724</b>

Entidad	% derechos de voto a través de instrumentos financieros
Morgan Stanley	0,077
Pelham Long/Short Small CAP Master Fund LTD	9,984
<b>Total</b>	<b>10,061</b>

El accionariado de Árima 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<sup>1</sup>.

### ▼ Ubicación y perfil del inversor



(1) Composición del accionariado estimada a abril 2022.

## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

Árima Real Estate SOCIMI is the Group's parent company, holding 100% of the shares of its two subsidiaries. It supervises most of the real estate and asset management operations, as well as the refurbishment works of the Habana, Botanic, Cadenza and Dune buildings.

Árima's current capital structure comprises debt and equity, with the Company continuously monitoring the markets to ensure a balance that allows it to maintain an adequate combination of both with maximum flexibility.

### Equity

Shareholders' equity comprises issued share capital, share premiums, reserves and retained earnings. At 31 December 2021, Árima's share capital totalled €284,294 thousand, comprising 28,429,376 shares each with a nominal value of €10 each, all of the same class and series.

At 31 December 2021, our significant shareholders as CNMV detailed were:

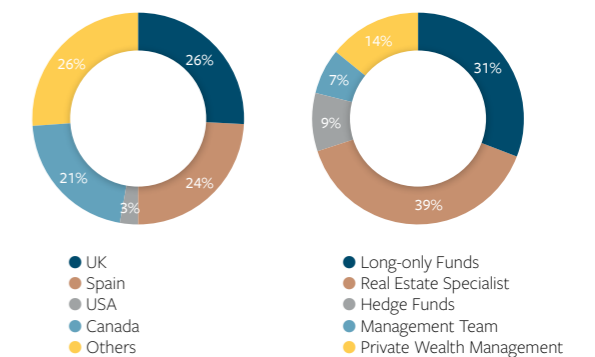
Entidad	% voting rights allocated to shares
Fidelity Select Portfolios	3.548
Ivanhoe Cambridge, INC.	20.293
Rodex Asset Management	3.839
Morgan Stanley	5.060
Thames River Capital LLP	9.984
<b>Total</b>	<b>42.724</b>

(1) Estimated shareholding composition as of April 2022.

Entity	% voting rights held through financial instruments
Morgan Stanley	0.077
Pelham Long/Short Small CAP Master Fund LTD	9.984
<b>Total</b>	<b>10.061</b>

Long-term investors, as well as real estate specialists, account for a high percentage of Árima's shareholding. The invested capital is primarily international, and is highly diversified in terms of European investors<sup>1</sup>.

### ▼ Investors location and profile



## Deuda

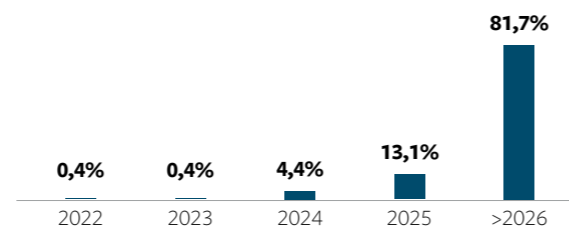
La deuda del Grupo está compuesta por acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo, todos ellos calificados como verdes en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad.

A cierre de 2021 el importe total de la deuda dispuesta<sup>1</sup> asciende a 105 millones de euros, que supone un reducido *Loan To Value* neto del 4,6%, lo que nos permite margen de maniobra a la hora de financiar posibles nuevas adquisiciones.

Durante el año, se ha negociado la ampliación del plazo de disposición de un tramo de 5 millones de euros de financiación concedida. Esta firma, junto con la activa gestión para reducir a cero las comisiones por liquidez, ponen de manifiesto la importante labor del equipo para adaptar al máximo la estructura de capital a las necesidades de cada momento.

El coste total de la deuda a 31 de diciembre es del 1,8%<sup>2</sup> (*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.

### ▼ Perfil de vencimiento de la deuda a 31/12/2021



4,6 %  
LTV NETO

c.95 %  
VENCIMIENTOS  
>2025

100 %  
PRÉSTAMOS  
VERDES

## Debt

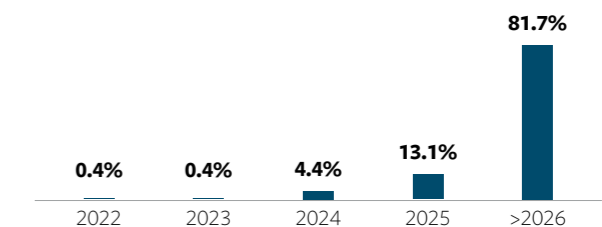
The Group's debt comprises long-term bilateral green loan agreements in line with our commitment to sustainability.

At the end of 2021, the total amount of debt drawn down<sup>1</sup> amounted to €105 million. This equates to a reduced net Loan To Value of 4.6%, which gives us room for manoeuvre when it comes to financing possible new acquisitions.

In 2021, we negotiated the extension of the drawdown period for a €5 million tranche of financing. This agreement, together with the active management to reduce liquidity fees to zero, demonstrates the team's commitment to adapting the capital structure as much as possible to the Company's needs at any given time.

The total cost of debt at 31 December was 1.8%<sup>2</sup> (all-in cost). In addition, a 0% penalty was agreed with financial institutions for any potential early cancellation of the loans. It should also be noted that significant grace periods and a high debt repayment at termination of the contracts were also negotiated as part of these agreements.

### ▼ Debt maturity profile as of 31/12/2021



4.6 %  
NET LTV

c.95 %  
REPAYMENTS  
2025 ONWARDS

100 %  
GREEN  
LOANS

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

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