



ÁRIMA

2021

INFORME ANUAL ANNUAL REPORT

ÁRIMA

2021

INFORME ANUAL ANNUAL REPORT

1

Cartas
Letters

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

2

Panorámica
At a Glance

El año en cifras	16
Highlights	17
Recorrido anual	20
Annual insight	21
Evolución de la acción	24
Share price performance	25

3

La Compañía
Our Company

Plan estratégico	28
Strategic plan	29
Equipo directivo	32
Management team	33
Estructura societaria	42
Structure	43

4

Cartera de Activos
Our Asset Portfolio

Introducción	52
Introduction	53
Cartera de activos	56
Our asset portfolio	57
Valoración	76
Portfolio valuation	77

5

Ejercicio 2021
2021 Full year

Situación del mercado	82
Market climate	83
El futuro: palancas de crecimiento	92
The future: levers for growth	93
Nuestros resultados financieros	96
Our financial results	97
EPRA reporting financiero	98
EPRA financial reporting	99

6

Compromiso Medioambiental,
Social y de Gobierno Corporativo
Environmental, Social and Corporate
Governance Commitment

Análisis de la materialidad	106
Materiality analysis	107
Gestión medioambiental	108
Environmental management	109
Impacto social	112
Social impact	113
Gobierno corporativo	128
Corporate governance	129
Indicadores clave	152
Key indicators	153

7

Gestión de Riesgos
Risk Management

Gestión de riesgos	158
Risk management	159

8

Indicadores de Sostenibilidad EPRA
EPRA Sustainability Indicators

Indicadores de sostenibilidad EPRA sBPR	166
EPRA sBPR Indicators	167
Desempeño ambiental y energético de la cartera	172
Environmental and energy performance of our portfolio	173
Contenidos EPRA sBPR en este informe	194
EPRA sBPR content in this report	195

A

Apéndice
Appendix

Informe de auditoría	200
Audit report	201
Estados financieros	212
Financial statements	213
Informe de revisión independiente	222
Independent review report	223

Advertencia legal

Este documento es propiedad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Árima”) y ha sido elaborado con fines exclusivamente informativos.

Este documento no constituye una oferta o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre; el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE; el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre; y la normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o venta o de canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, de 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 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, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y su normativa de desarrollo.

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 Sociedad ni sus

asesores y representantes legales aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente y por tanto no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad.

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 Sociedad y no constituyen hechos históricos ni implican compromisos de desempeño futuro.

Si bien Árima considera que las expectativas recogidas en tales afirmaciones son razonables, se advierte a los inversores y titulares de las acciones de la Sociedad de que las manifestaciones o declaraciones prospectivas están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos, difíciles de prever 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.

Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro incluidas en este documento están basadas en la información disponible a la fecha de esta comunicación, no constituyen garantía alguna de resultados futuros y no han sido revisadas por los auditores de Árima. Se recomienda no tomar decisiones sobre la base de afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro. La totalidad de las declaraciones o afirmaciones de futuro emitidas por la Sociedad o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o representantes quedan sujetas, expresamente, a las advertencias realizadas.

Salvo en la medida en que lo requiera la ley aplicable, la Sociedad no asume ninguna obligación, aun cuando se publiquen nuevos datos o se produzcan nuevos hechos, de actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en este documento o proporcionar información adicional. Ni la Sociedad 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 incluye ciertas medidas alternativas del rendimiento (“MAR”) - según se definen en el Reglamento Delegado (EU) 2019/979 de 14 de marzo de 2019 y en las Directrices sobre las medidas alternativas del rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1415es) - que se han elaborado a partir de la información financiera de Árima, pero no están definidas o detalladas en el marco de la información financiera aplicable y no han sido auditadas ni revisadas por nuestros auditores. Estas MAR se utilizan con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión del desempeño financiero de Árima, pero deben considerarse únicamente como una información adicional y, en ningún caso, sustituyen a la información financiera elaborada de acuerdo con las NIIF. Para mayor información sobre estas cuestiones consulte las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas disponibles en la página web corporativa.

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.

Este documento no podrá ser divulgado ni hecho público ni utilizado por ninguna otra persona física o jurídica con una finalidad distinta a la expresada sin el consentimiento expreso y por escrito de la Sociedad. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad, ya sea por mala conducta o por negligencia, por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.

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 registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Disclaimer

This document is the property of Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (the “Company” or “Árima”) and has been prepared for information purposes only.

This document does not constitute an offer or invitation for the acquisition or subscription of shares, in accordance with the provisions of the consolidated text of the Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4/2015, of October 23; Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and repealing Directive 2003/71/EC; Royal Decree 1310/2005, of November 4; and the implementing regulations. Furthermore, this document does not constitute an offer to buy or sell or exchange securities, nor a solicitation of an offer to buy, sell or exchange securities or a solicitation of a vote or authorization in any other jurisdiction. Delivery of this document in other jurisdictions may be prohibited. Accordingly, recipients of this document or persons receiving a copy of this document are responsible for knowing and complying with any such restrictions.

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, in accordance with the provisions of the revised text of the Securities Market Act, approved by Royal Legislative Decree 4/2015, of October 23 and its implementing regulations.

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. The internal

analyses have not been independently verified and therefore neither their accuracy nor their completeness is guaranteed.

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.

While Árima believes that the expectations contained in such statements are reasonable, investors and holders of the Company's shares are cautioned that forward-looking statements or statements are subject to various risks, uncertainties and other factors, which were unknown, difficult to foresee or not taken into account at the time of the preparation and publication of this document, which may cause actual results, performance or achievements to be materially different from those expressed or implied by these forward-looking statements.

The forward-looking statements included in this document are based on information available at the date of this communication, do not constitute any guarantee of future results and have not been reviewed by Árima's auditors. You are cautioned not to place undue reliance on forward-looking statements. All forward-looking representations or statements made by the Company or any of its directors, officers, employees or agents are expressly qualified by the cautionary statements made.

Except to the extent required by applicable law, the Company undertakes no obligation, even if new information is published or new facts occur, to update or disclose revised information contained herein or to provide additional information. Neither the Company nor any of its legal advisors or representatives assume any liability for any deviation from the estimates, forecasts or projections used in this document.

This document includes certain alternative performance measures (“APMs”) - as defined in Delegated Regulation (EU) 2019/979 of March 14, 2019 and the Guidelines on Alternative Performance Measures published by the European Securities and Markets Authority (ESMA) on October 5, 2015 (ESMA/2015/1415en) - that have been prepared based on Árima's financial information, but

are not defined or detailed in the applicable financial reporting framework and have not been audited or reviewed by our auditors. These APMs are used with the objective that they contribute to a better understanding of Árima's financial performance, but should be considered only as additional information and, in no case, replace the financial information prepared in accordance with IFRS. For further information on these matters, please refer to the audited individual and consolidated annual accounts available on the corporate website.

This document does not disclose all risks and other important matters relating to investment in the Company's shares. The information included in this presentation is subject to and should be read in conjunction with all publicly available information. Any person acquiring shares of the Company does so at his or her own risk and judgment as to the merits and suitability of the Company's shares, after taking such professional or other advice as may be necessary or appropriate, but not solely on the basis of this presentation.

This document may not be disclosed or made public or used by any other person or entity for any purpose other than that expressed without the express written consent of the Company. Neither the Company nor any of its advisors or representatives shall assume any liability, whether for misconduct or negligence, for any damages arising out of the use of this document or its contents.

By accepting this document, you agree to the foregoing restrictions and caveats. All of the foregoing shall be taken into account with respect to those persons or entities required to make decisions or render opinions relating to securities issued by the Company. All such persons or entities are invited to consult all documentation and public information of the Company registered with the Spanish National Securities Market Commission.



1

Cartas Letters

- 1.1. Carta del Presidente del Consejo de Administración
1.1. Letter from the Chairman of the Board of Directors
- 1.2. Carta del Consejero Delegado
1.2. Letter from the CEO

Carta del Presidente del Consejo de Administración

Como cada año, aprovecho la publicación de nuestro informe anual para dirigirme a ustedes con profundo agradecimiento por su confianza y compromiso con Árima.

Han sido doce meses muy importantes para nuestra Compañía, en los que hemos asentado las bases de nuestro futuro más cercano. Dando pasos significativos en la creación de valor a través de operaciones de gestión e inversión, ponemos de manifiesto nuestra clara determinación para mantenernos firmes en la estrategia y alcanzar los objetivos fijados al inicio de este proyecto en 2018.

Hemos logrado también grandes reconocimientos por nuestro desempeño en materia de sostenibilidad, uno de los principales ejes de nuestra cartera, avanzando en las certificaciones más reconocidas para cumplir con las exigencias del mercado. Nuestras iniciativas tangibles contribuyen de una manera real a que el impacto de Árima sea positivo para la sociedad en su conjunto. La base de nuestro enfoque sobre las cuestiones ESG es el equilibrio: alcanzar un crecimiento económico continuado que cuide nuestro futuro y el de nuestro entorno.

En este informe queremos trasladarles de una manera transparente y cercana todo aquello que consideramos relevante sobre el año 2021 y compartirlo con ustedes, que son parte crucial de estos logros que les presentamos, para obtener una visión más profunda sobre Árima y nuestra gestión.

Continuaremos por esta senda, contando con su apoyo para seguir creando un portfolio lleno de oportunidades sobre nuestra sólida posición financiera y la capacidad de nuestro equipo para ejecutar operaciones con gran potencial.

Reciban un cordial y afectuoso saludo,



D. Luis Arredondo Malo
Presidente del Consejo
de Administración

**«LA BASE DE
NUESTRO ENFOQUE
SOBRE LAS
CUESTIONES ESG
ES EL EQUILIBRIO:
ALCANZAR UN
CRECIMIENTO
ECONÓMICO
CONTINUADO
QUE CUIDE
NUESTRO FUTURO
Y EL DE NUESTRO
ENTORNO»**

Letter from the Chairman of the Board of Directors

Once again, as we present our annual report, I would like to take the opportunity to express our sincere thanks for the trust that you continue to place in Árima.

These past twelve months have been immensely important for our Company, a year in which we have laid the foundations for our short to mid-term future. Our active management and carefully selected investments have allowed us to make remarkable progress in terms of value creation for our stakeholders and underline our steadfast commitment to delivering on the strategy and the objectives set out when we first embarked upon this project in 2018.

We have also achieved excellent recognition for our sustainability performance, one of the cornerstones of our portfolio, successfully improving our ratings in the most acclaimed certifications and ensuring our portfolio offers exactly what is required by the market. Our tangible initiatives further enhance Árima's positive impact on society, and our ESG approach is based on balance – aiming to achieve continued economic growth by caring for both our future and the future of our environment.

As shareholders, you form an intrinsic part of all our achievements and as such, our aim is that this report will offer you a deeper insight into Árima and our management, presenting a transparent and in-depth account of all the aspects we consider relevant from 2021.

With your continued support, we will build on our success, continuing to maximise the value uplift offered by our portfolio thanks to our solid financial position and our team's expert capacity to identify and capitalise on high-potential opportunities.

Yours faithfully,



Mr. Luis Arredondo Malo
Chairman of the
Board of Directors

**«OUR ESG
APPROACH IS BASED
ON BALANCE –
AIMING TO ACHIEVE
CONTINUED
ECONOMIC
GROWTH BY CARING
FOR BOTH OUR
FUTURE AND THE
FUTURE OF OUR
ENVIRONMENT»**

Carta del Consejero Delegado

Antes de nada me gustaría comenzar agradeciendo a nuestro Presidente, al resto de los miembros del Consejo y a nuestros accionistas, su valioso apoyo y colaboración a lo largo de este año, así como al resto de personas que contribuyen cada día al excelente desempeño de Árima.

El 2021 ha sido un año decisivo dónde hemos podido confirmar el fuerte compromiso de Árima con su estrategia y lo acertado de ésta.

Nuestra cartera ha logrado alcanzar un valor a cierre del ejercicio de 344 millones de euros, con un magnífico crecimiento anual del 25% que se apoya en la capacidad de nuestro equipo para crear y gestionar activos únicos. Gracias a ello, el EPRA NTA se sitúa en 11,9€ por acción, lo que supone un incremento del 23% desde la salida a bolsa de la Compañía en 2018.

Con el 50% del porfolio inmerso en proyectos de reforma, se espera un incremento muy significativo de los ingresos de la Compañía que actualmente tiene un resultado anual de 26 millones de euros. Nuestra fuerte posición de liquidez y el reducido apalancamiento actual, del 4,6% LTV neto, son una base sólida para identificar las mejores oportunidades en el mercado y crear proyectos con alto potencial de valor en el futuro próximo.

El alquiler del 100% del edificio Habana, antes de la finalización de las obras, nos ha permitido crear un excelente inmueble para el inquilino con unas magníficas condiciones para la Compañía. Asimismo, hemos ampliado con nuevas inversiones la compleja operación de Pradillo, mostrando nuestra capacidad para identificar oportunidades únicas con un formidable potencial de crecimiento.

Desde su creación, Árima se posiciona en el mercado como una referencia de espacios de oficinas de calidad y sostenibles, con un pacto claro con todos aquellos aspectos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo en los que podemos generar un impacto positivo diferenciador. Este enfoque ha sido reconocido por prestigiosas instituciones del sector como EPRA (*European Public Real Estate Association*) que nos ha concedido su más alto reconocimiento al otorgarnos el oro en la categoría de *Sustainability Best Practices*. Por su parte, GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) nos puntuó por encima de nuestras empresas comparables, con 85/100 puntos y cuatro estrellas en la exhaustiva evaluación realizada sobre nuestro rendimiento ESG.

Y así seguiremos, trabajando para construir un patrimonio valioso para ustedes, fruto de la experiencia del pasado y la ilusión del futuro.

Reciban un cordial y atento saludo,



D. Luis López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Vicepresidente del Consejo de Administración

**«EL 2021 HA SIDO
UN AÑO DECISIVO
DÓNDE HEMOS
PODIDO CONFIRMAR
EL FUERTE
COMPROMISO DE
ÁRIMA CON SU
ESTRATEGIA Y LO
ACERTADO DE ÉSTA»**

Letter from the CEO

Firstly, allow me to begin by extending my sincere thanks to our Chairman, the members of the Board and all our shareholders for their invaluable support and collaboration throughout this past year, as well as to everyone who plays an active part in the daily success of Árima.

Without doubt, 2021 has been a key year for the Company, and one in which we have reaffirmed Árima's unwavering commitment to its strategy and its success.

By year-end, our portfolio has grown to €344 million – up by a magnificent 25% – thanks to the expertise of our team in creating and managing unique opportunities. As a result, EPRA NTA stands at €11.9 per share, up 23% since the Company's IPO in 2018.

With half of the portfolio undergoing refurbishments, we expect our revenue to increase significantly over the coming years, with the current figure standing at €26 million. Our strong liquidity position and low leverage (currently 4.6% net LTV) are a solid base for identifying the best opportunities in the market and creating projects with strong value uplift potential in the near term.

Pre-letting 100% of the Habana building prior to completion of refurbishment works has allowed us to create an outstanding property for the tenant and secure excellent contractual terms and conditions for the Company. We have also successfully completed new acquisitions to expand the complex Pradillo operation in a further demonstration of our ability to identify unique opportunities offering formidable growth potential.

Since its creation, Árima has positioned itself as a benchmark in the market for quality and sustainable office spaces and is deeply committed to all environmental, social and corporate governance related matters via which we can generate a positive impact that sets us apart. This approach has been recognised by prestigious institutions in the sector, such as EPRA (*European Public Real Estate Association*), which has granted us its Gold award – the highest recognition in its Sustainability Best Practices category. GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) also rated us above our peer group companies, assigning us 85 points out of 100 and four stars in the comprehensive ESG performance evaluation.

As we embark on this next year, we are fully committed to continuing to build a value-add portfolio for all our stakeholders, capitalising on both our past experience and our ambition and drive for the future.

My warmest regards to you all,



Mr. Luis López de Herrera-Oria
Chief Executive Officer
Board of Directors Vice-Chairman

**«WITHOUT DOUBT,
2021 HAS BEEN
A KEY YEAR FOR
THE COMPANY, AND
ONE IN WHICH WE
HAVE REAFFIRMED
ÁRIMA'S
UNWAVERING
COMMITMENT
TO ITS STRATEGY
AND ITS SUCCESS»**

2

Panorámica At a Glance

- 2.1. El año en cifras
2.1. Highlights
- 2.2. Recorrido anual
2.2. Annual insight
- 2.3. Evolución de la acción
2.3. Share price performance

El año en cifras

Highlights



CONTINUA CREACIÓN DE VALOR

344 M€
VALORACIÓN DE ACTIVOS
DICIEMBRE 2021

25%
CRECIMIENTO ANUAL
DEL PORFOLIO (20% EN
TÉRMINOS COMPARABLES)

2
OPERACIONES DE ADQUISICIÓN
ESTRATÉGICAS

99.898 m²
DE SUPERFICIE ALQUILABLE
EN 9 ACTIVOS



SOSTENIBILIDAD CERTIFICADA

>80%
CERTIFICACIONES LEED/BREEAM
A MEDIO PLAZO

100%
CERTIFICACIONES WELL
A MEDIO PLAZO

★★★★
GRESB (GLOBAL REAL ESTATE
SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Gold
EPRA SBPR



REPOSICIONAMIENTO DE ACTIVOS

5.505 m²
ALQUILADOS

5
PROYECTOS EN CURSO

~6,5%
RENTABILIDAD ESP. SOBRE
COSTE TOTAL¹



CONTINUED VALUE CREATION

344 €M
GROSS ASSET VALUE
DECEMBER 2021

25%
GAV GROWTH YOY
(20% LFL)

2
STRATEGIC
ACQUISITIONS

99,898 sqm
GLA DISTRIBUTED
IN 9 ASSETS



CERTIFIED SUSTAINABILITY

>80%
LEED/BREEAM CERTIFIED
MEDIUM-TERM

100%
WELL CERTIFIED
MEDIUM-TERM

★★★★
GRESB (GLOBAL REAL ESTATE
SUSTAINABILITY BENCHMARK)

Gold
EPRA SBPR



ASSET REPOSITIONING

5,505 sqm
LEASED

5
PROYECTOS UNDER
REFURBISHMENT

~6.5%
EXPECTED
PORTFOLIO YOC¹

(1) Rendimiento sobre el coste definido como GRI post-capex dividido por la inversión total (coste de adquisición neto más capex previsto).

(1) Yield on cost defined as post-capex GRI divided by total investment (net acquisition price plus acquisition cost and expected capex).



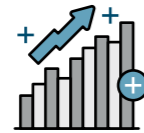
ROBUSTA POSICIÓN FINANCIERA

103 M€
DE LIQUIDEZ¹

4,6%
LOAN TO VALUE NETO

1,8%
COSTE TOTAL DE LA DEUDA²

100%
RENTAS PERCIBIDAS



NET TANGIBLE ASSETS EPRA

11,9 €
POR ACCIÓN

9%
CRECIMIENTO ANUAL

23%
CRECIMIENTO DESDE LA SALIDA A BOLSA



COMPROMISO ESG

100%
CONTRATOS VERDES FIRMADOS EN 2021 CON INQUILINOS

100%
FINANCIACIÓN VERDE

9
INSTITUCIONES LOCALES CON PROYECTOS DE COLABORACIÓN

90%
DE RECICLAJE DE RESIDUOS DE OBRA



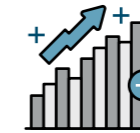
ROBUST FINANCIAL POSITION

103 €M
LIQUIDEZ¹

4.6%
NET LOAN TO VALUE

1.8%
DEBT ALL-IN COSTS²

100%
RENTS COLLECTED



EPRA NET TANGIBLE ASSETS

11.9 €
PER SHARE

9%
ANNUAL GROWTH

23%
GROWTH SINCE IPO



ESG COMMITMENT

100%
ESG CLAUSES IN NEW TENANT CONTRACTS SIGNED IN 2021

100%
GREEN FINANCING

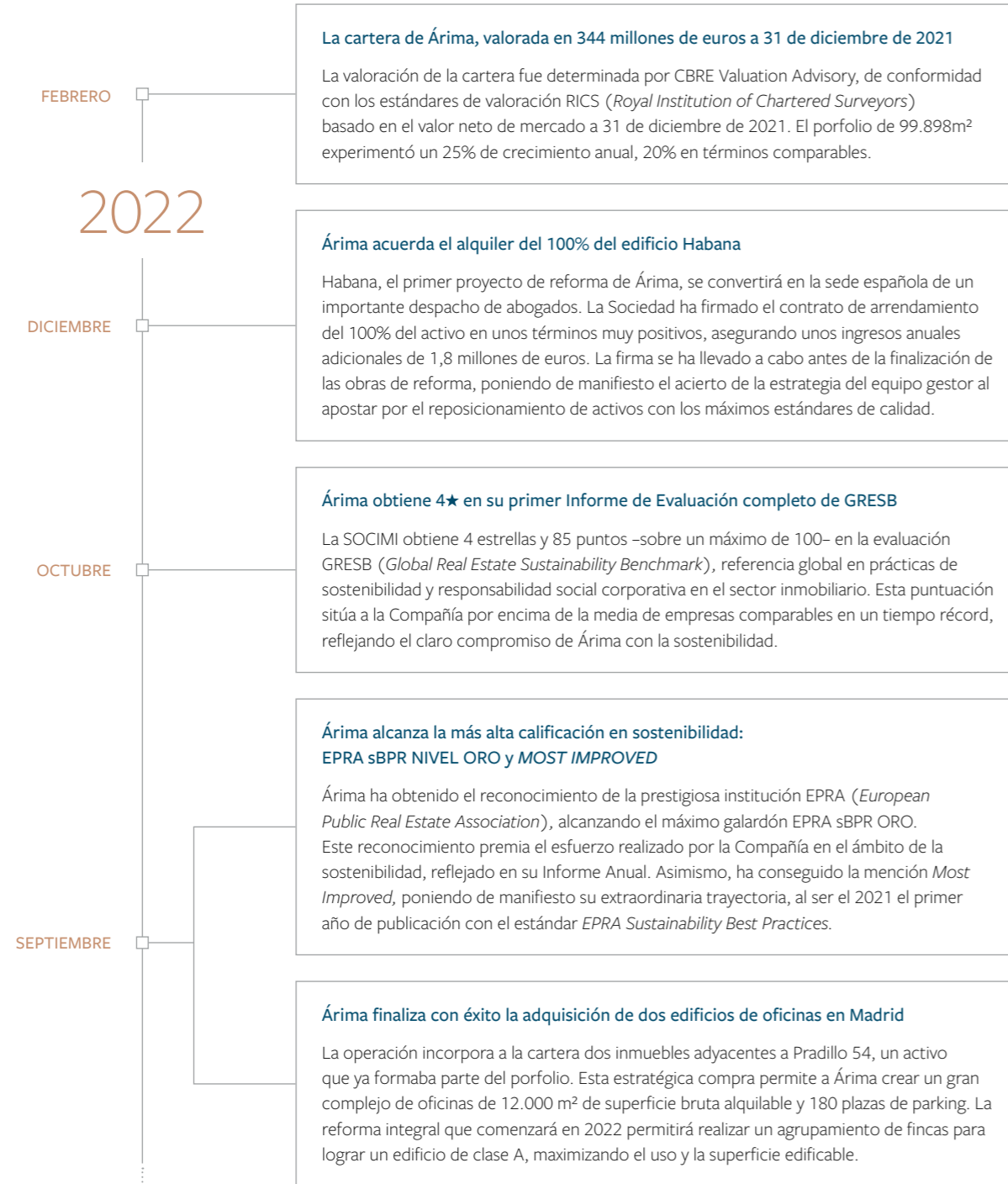
9
LOCAL ASSOCIATIONS WITH COLLABORATION PROJECTS

90%
RECYCLING OF CONSTRUCTION WASTE

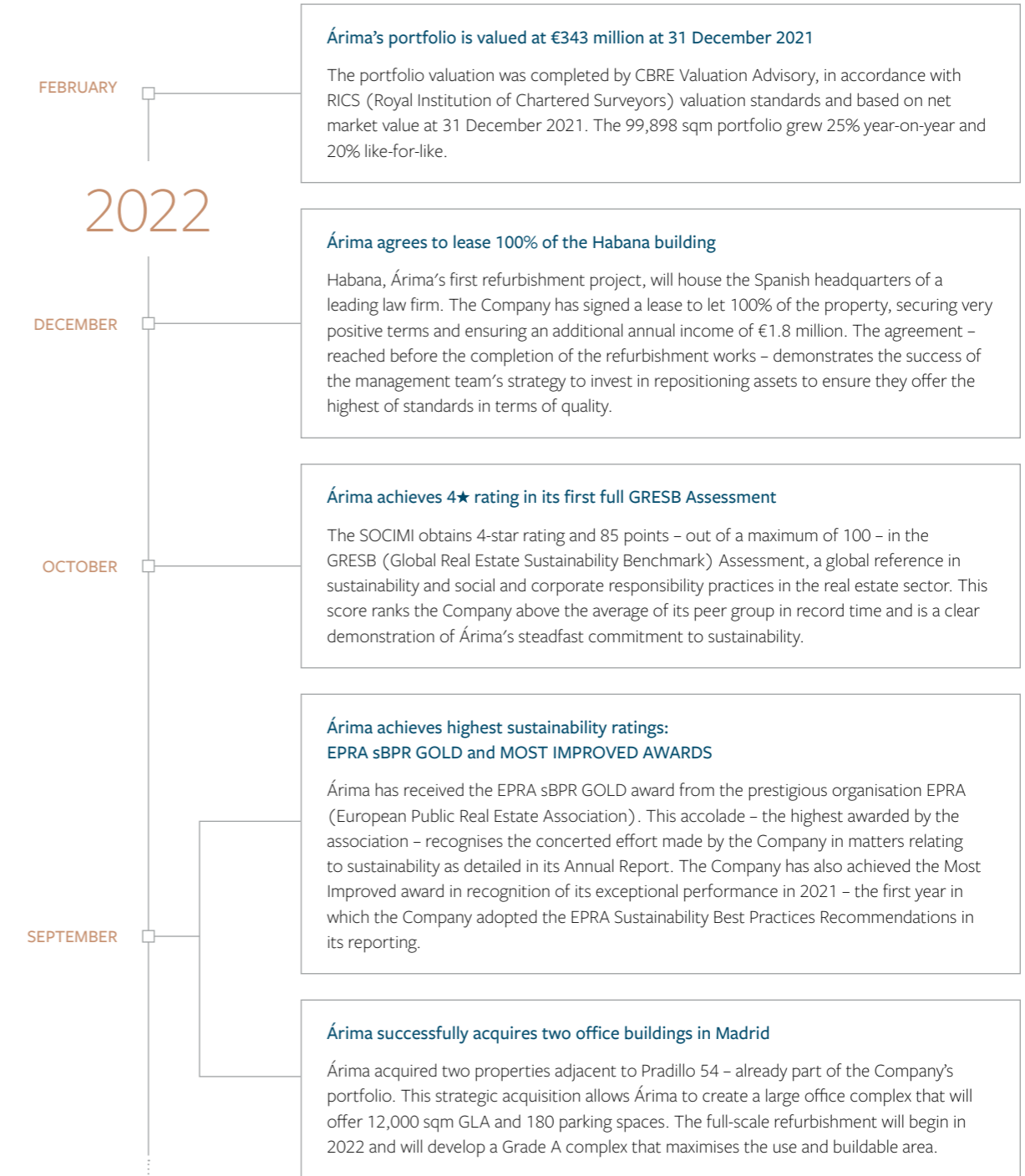
(1) Incluyendo efectivo en bancos y financiación concedida no dispuesta.
(2) Promedio ponderado incluyendo el coste financiero, los costes iniciales y el coste de las coberturas.

(1) Including cash in banks and undrawn facilities.
(2) Weighted average; all-in costs include spread, up-front costs and hedge.

Recorrido anual

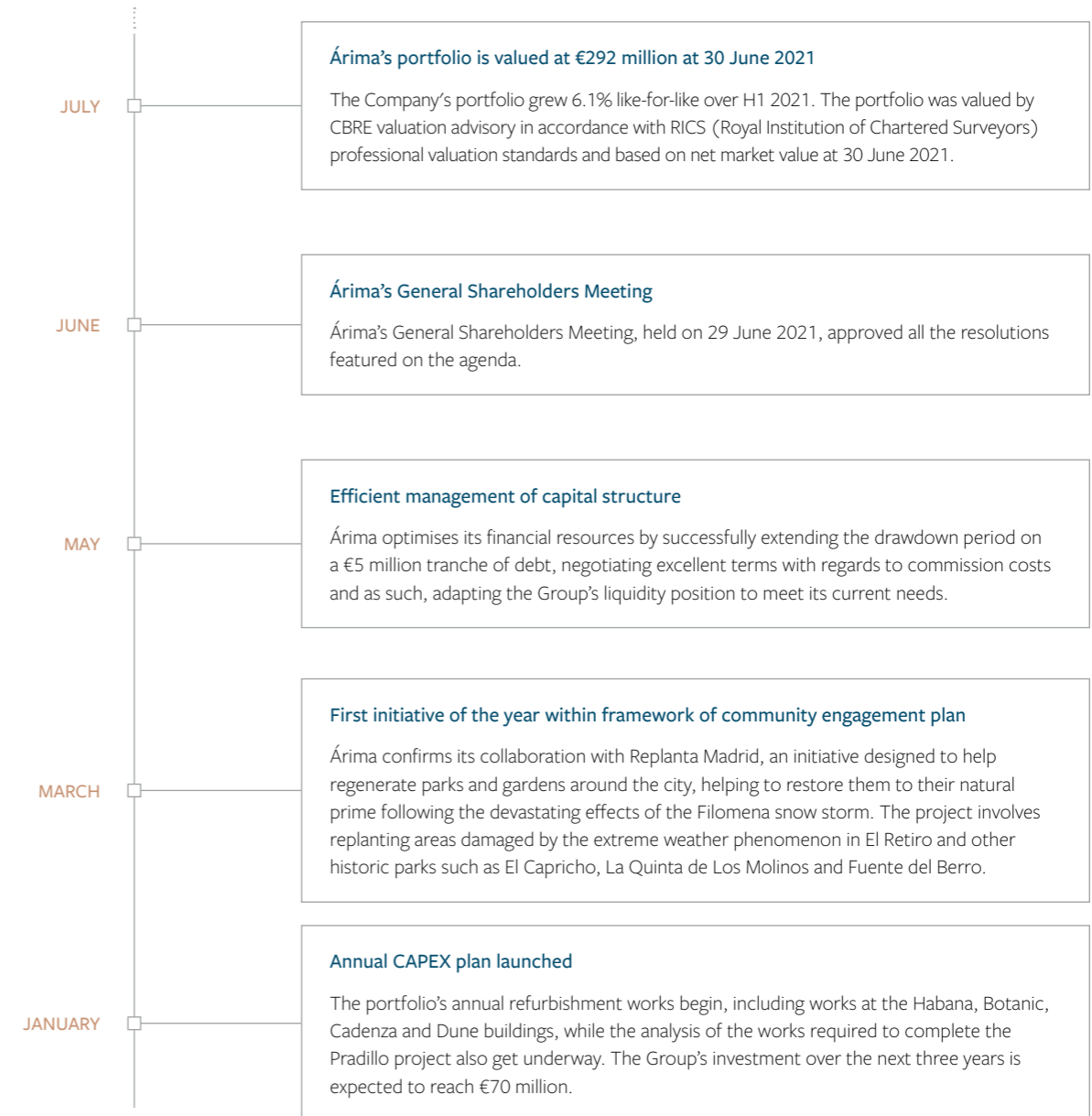


Annual insight



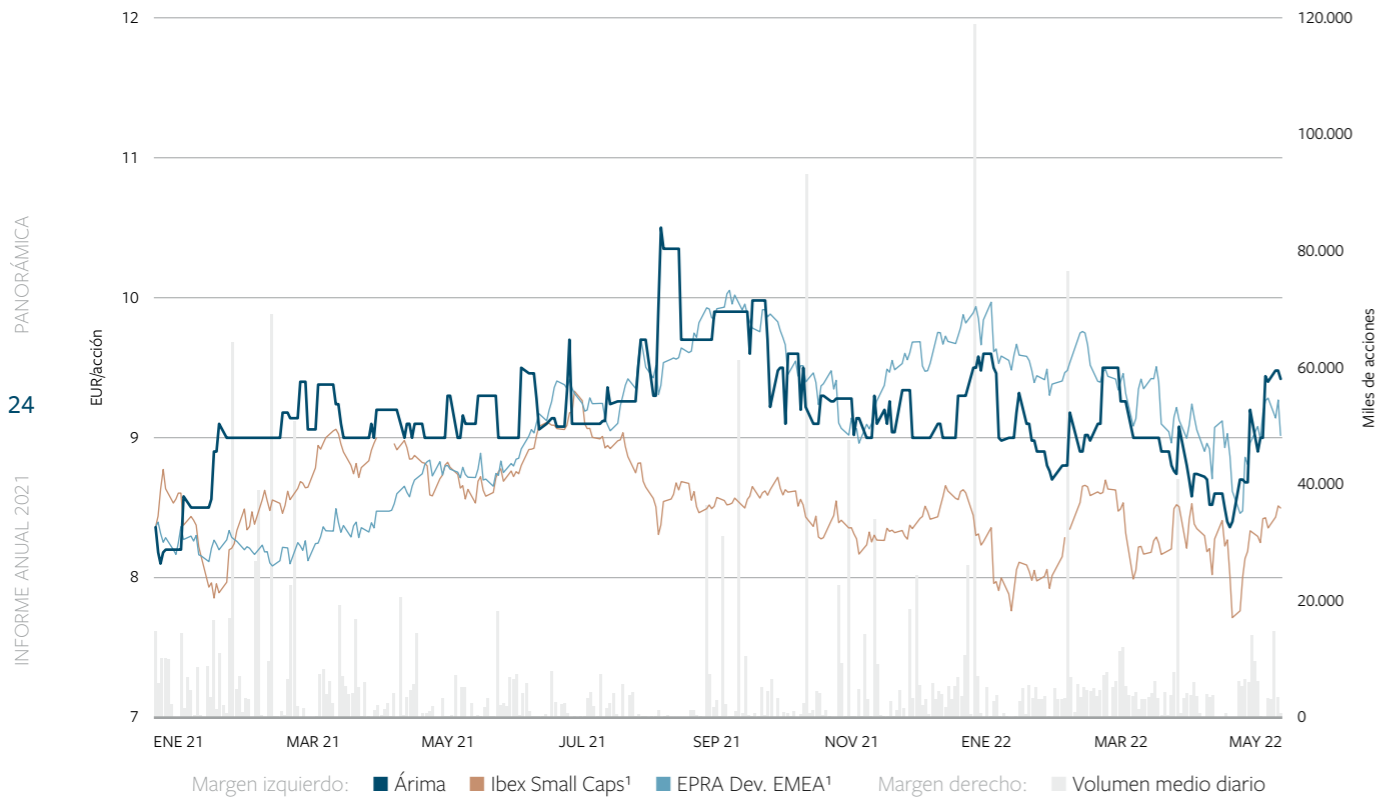


2021



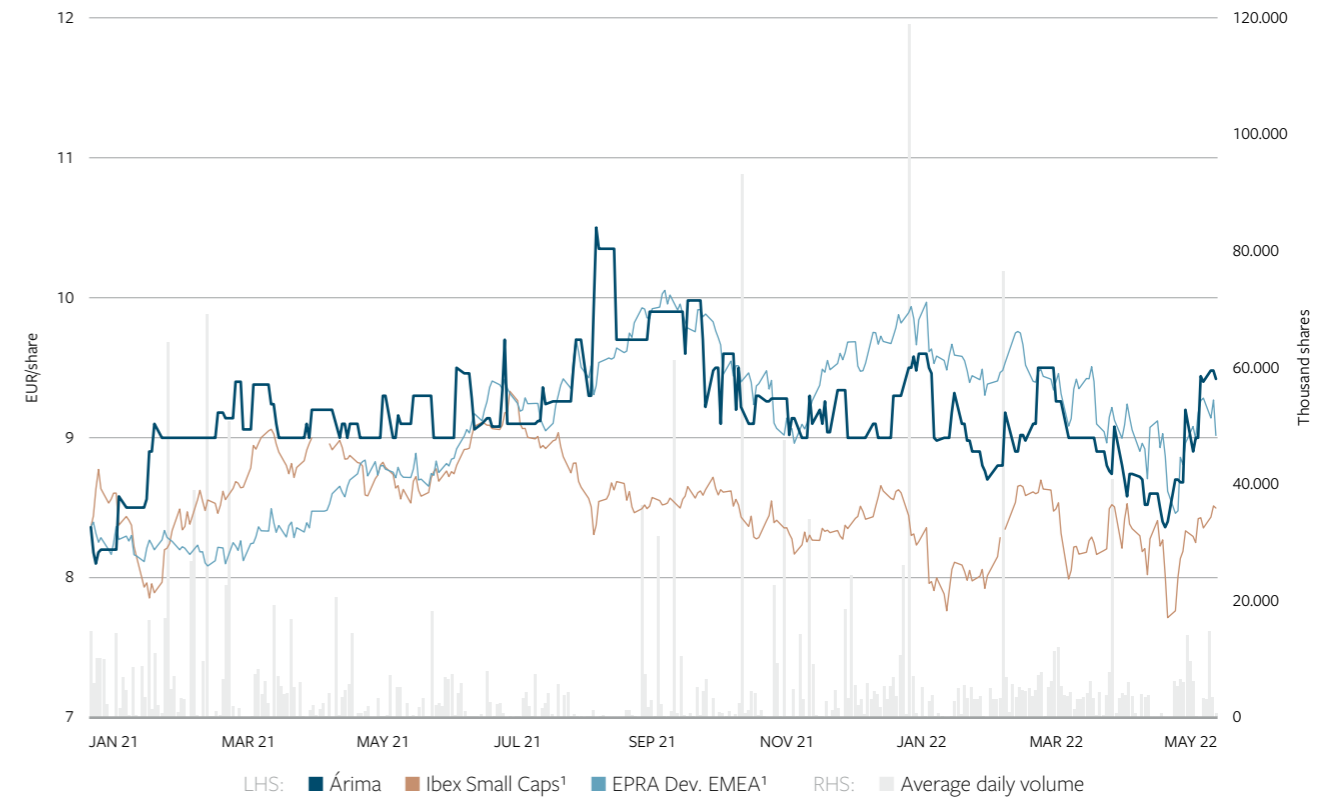
2021

Evolución de la acción



PANORÁMICA
24
INFORME ANUAL 2021

Share price performance



AT A GLANCE
25
ANNUAL REPORT 2021

(1) Datos reexpresados para representación gráfica (base a 01/01/2021 = precio acción Árima).

(1) Data re-based for graphical representation (base a 01.01.2021 = Árima's share price).



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.

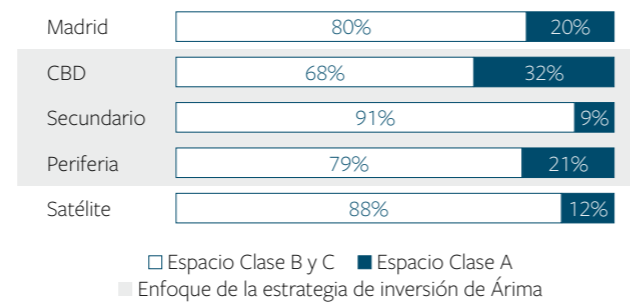
Con esta transformación real de los edificios, creamos espacios únicos para hacer frente a la escasez de producto, respondiendo a la demanda actual y ofreciendo rendimientos atractivos para nuestros accionistas.

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.

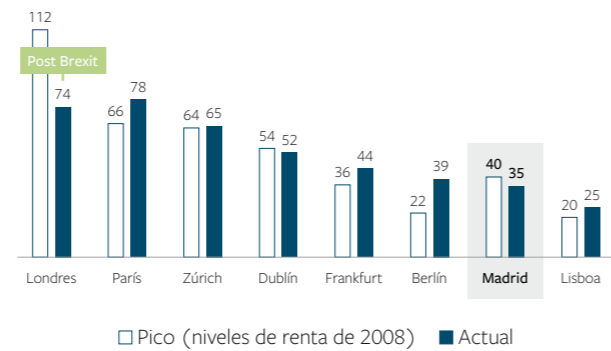
En España, un número significativo de personas confirman una mayor preferencia por el trabajo en oficina en las distintas encuestas realizadas por organizaciones del sector. Adicionalmente, presenta un contexto macroeconómico favorable, que se traduce en una expectativa de mayor crecimiento.

▼ Oficinas de clase A de Madrid (% SBA)



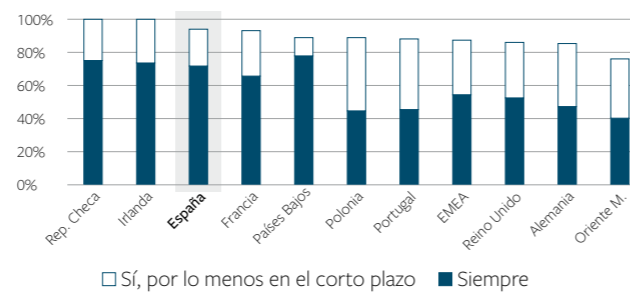
Fuente: JLL Research, S2 2021

▼ 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.

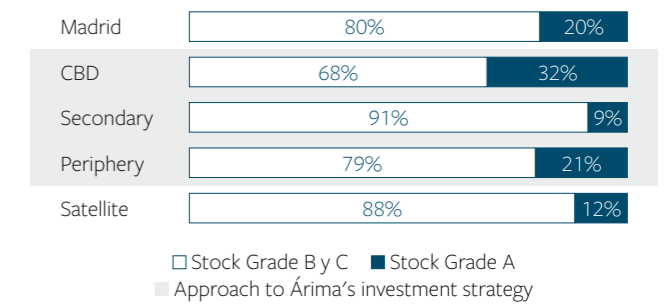
We transform properties to create unique spaces that fill voids in the market – offering investors and occupiers exactly what they are looking for, at the same time as delivering attractive returns for our shareholders.

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.

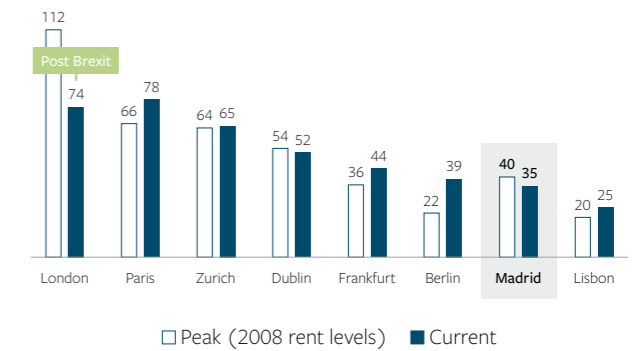
According to a number of surveys carried out by several organisations in the sector, a significant percentage of Spanish people prefer to physically go to the office to work. This, combined with a favourable macroeconomic context have led to higher growth expectations for the Company.

▼ Madrid Grade A Stock (% by GLA)



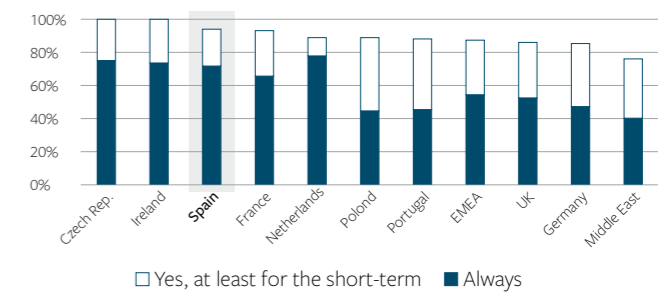
Source: JLL Research, H2 2021

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



Source: CBRE Research, EIU

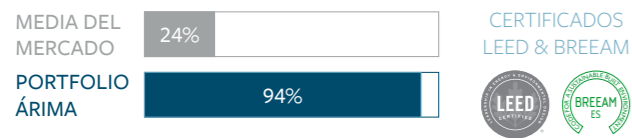
▼ EMEA: Do you think office space is still a necessity for a company to operate successfully?



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 (m²)¹



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.

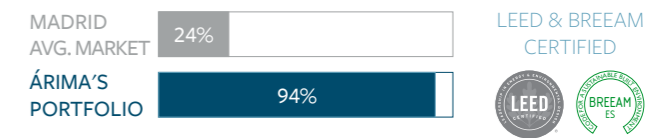


(1) Porcentaje previsto de la actual cartera de oficinas de Árima, una vez finalizadas las obras de rehabilitación.



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)¹



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

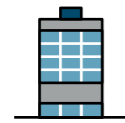
With more than 10 years of experience in the real estate sector, Pablo has been a Real Estate Director of the company since 2020.

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 m². 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 m², lo que supone casi un 20% de aumento previsto tras la reforma.

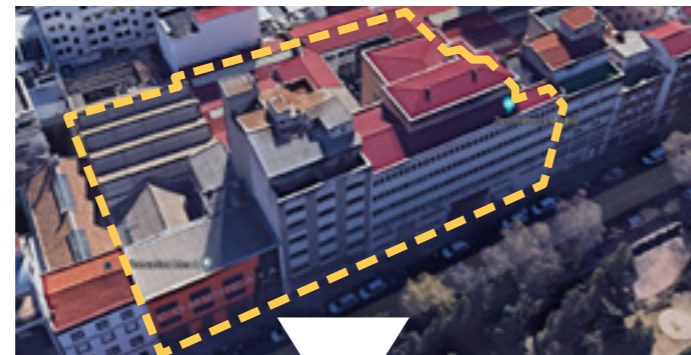
En conjunto, los tres activos han supuesto un total de 21,7 millones de euros, lo que representa un valor de capital de 1.820 €/m². Además, se estiman unos costes de reforma en torno a 2.100 €/m², con lo que la inversión total ascendería a 3.920 €/m².

ESTADO ACTUAL

- ▶ 3 edificios y 6 naves industriales
- ▶ SBA 10.225 m²
- ▶ Sin aparcamiento subterráneo

NUEVO PROYECTO

- ▶ Dos edificios interconectados
- ▶ 12.000 m² SBA aproximadamente
- ▶ 180 plazas de parking subterráneo

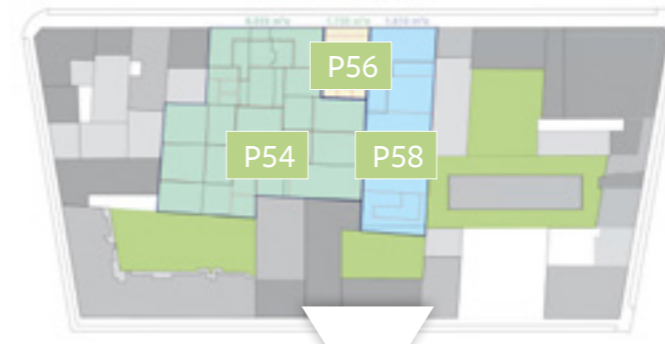


CURRENT STATUS

- ▶ 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.

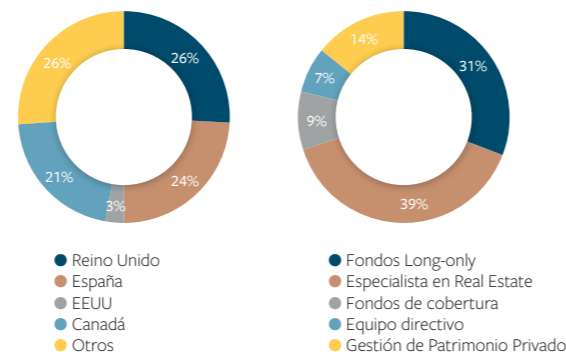
A 31 de diciembre de 2021, nuestros accionistas significativos según se refleja en el CNMV son:

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
Total	42,724

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

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 Europa¹.

▼ 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:

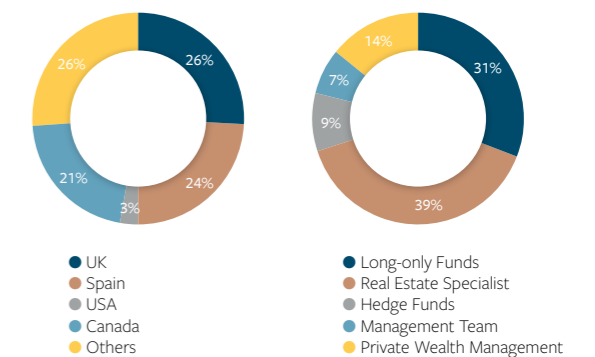
Entidad	% voting rights allocated to shares
Fidelity Select Portfolios	3.548
Ivanhoe Cambridge, INC.	20.293
Rodex Asset Management	3.839
Morgan Stanley	5.060
Thames River Capital LLP	9.984
Total	42.724

(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
Total	10.061

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 investors¹.

▼ Investors location and profile





Deuda

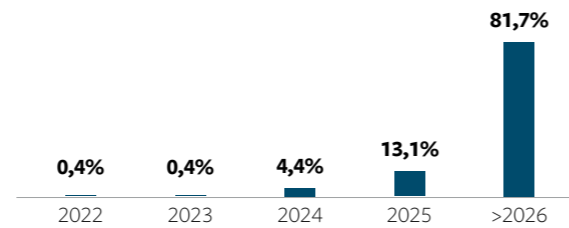
La deuda del Grupo está compuesta por acuerdos bilaterales de financiación a largo plazo, todos ellos calificados como verdes en línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad.

A cierre de 2021 el importe total de la deuda dispuesta¹ 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%² (*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

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

Debt

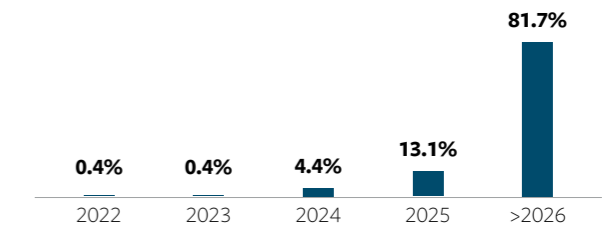
The Group's debt comprises long-term bilateral green loan agreements in line with our commitment to sustainability.

At the end of 2021, the total amount of debt drawn down¹ 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%² (*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) Amortised cost.
(2) Weighted average including financial costs, upfront costs and costs of hedging.



4

Cartera de Activos Our Asset Portfolio

- 4.1. Introducción
4.1. Introduction
- 4.2. Cartera de activos
4.2. Our asset portfolio
- 4.3. Valoración
4.3. Portfolio valuation

Introducción

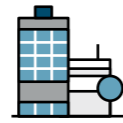
El equipo de Árima trabaja en la construcción de una cartera única mediante adquisiciones selectivas, a precios competitivos y con gran potencial de creación de valor para inversores e inquilinos.

Esta cadena de creación de valor comienza con la identificación de edificios de oficinas *prime*, o con el potencial de serlo en las zonas más consolidadas y prometedoras de Madrid. Gracias a las inversiones estratégicas en activos con un precio inferior a su valor de mercado –o incluso a su coste de reposición– Árima conforma una cartera equilibrada compuesta por inmuebles en desarrollo y en explotación. Este balance permite asegurar los ingresos mientras se llevan a cabo los proyectos que transformarán los edificios en activos de Clase A.

Mediante las estrategias de reposicionamiento, reversión y arrendamiento se materializa el objetivo de la Compañía, creando espacios de calidad y confianza y poniendo mucha atención en la sostenibilidad, la innovación y el compromiso social. Trabajamos con nuestros grupos relevantes para asegurarnos de que cumplimos con sus expectativas enmarcadas en una actuación responsable. De esta manera desarrollamos los activos más eficientes, que incorporan energías renovables y que apuntan a las más altas certificaciones, generando un impacto positivo en el entorno más cercano.

El enfoque vanguardista, unido a los años de experiencia del equipo directivo han hecho que la Compañía continúe creciendo de forma sostenible a lo largo del año 2021.

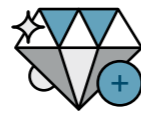
PRINCIPALES INDICADORES 2021



9 activos
8 OFICINAS,
1 LOGÍSTICO



99.898 m²
DE SUPERFICIE BRUTA
ALQUILABLE TOTAL



344 M€
VALOR BRUTO
DE LOS ACTIVOS



47 M€
DE INVERSIÓN TOTAL
PARA LA ADQUISICIÓN
DE 3 ACTIVOS⁽¹⁾

(1) Incluyendo capex esperado del proyecto Pradillo y adquisiciones realizadas en 2021 y 2020.

Introduction

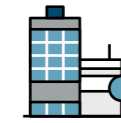
Árima's team is focused on building a unique portfolio of carefully selected properties acquired at competitive prices and that offer significant potential to create value for both investors and tenants.

The first step in this value creation chain is identifying prime office buildings in the most consolidated and promising areas of Madrid. By strategically acquiring assets priced below their market value – or even below their replacement cost – Árima builds a balanced portfolio of properties that are either under development or are occupied and producing income. This balance allows the Company to secure revenues, while repositioning other projects to Grade A standard.

Árima achieves its objectives by actively implementing its repositioning, re-gearing and re-leasing strategies, creating quality spaces that can be relied on and which place sustainability, innovation and social commitment at the heart of their design. We work with our stakeholders to ensure that we act responsibly in meeting their expectations. By doing this, we develop the most efficient assets, which incorporate renewable energies and are built to meet the highest standards of sustainability certification, generating a positive impact on the immediate surrounding environment.

This cutting-edge approach, coupled with the management team's extensive experience, ensured the Company's ability to continue growing sustainably throughout 2021.

KEY INDICATORS 2021



9 assets
8 OFFICES,
1 LOGISTICS
WAREHOUSE



99,898 sqm
TOTAL GROSS
LETTABLE AREA

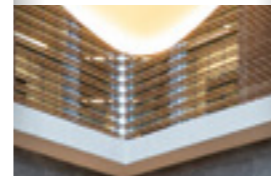


€344M
GROSS ASSET
VALUE



€47M
ACQUISITION OF
3 ASSETS IN 2021⁽¹⁾

(1) Including expected capex of the Pradillo project and 2020 and 2021 acquisitions



A cierre del ejercicio 2021, la cartera de Árima está compuesta por 9 activos de los cuales ocho son oficinas y uno logístico. Se trata de activos de clase A o en proceso de serlo. El 100% están ubicados en Madrid, en zonas muy consolidadas de la capital.

La superficie bruta alquilable se ha incrementado hasta los 99.898 m² gracias al buen progreso de las reformas y a la adquisición de dos inmuebles muy próximos al CBD madrileño. Ambos activos, adyacentes a Pradillo 54, completan una compleja operación multipropietario fuera de mercado con el objetivo de crear un edificio moderno, institucional y sostenible de 12.000 m² por una inversión total de 47 millones de euros⁸. Todos estos avances hacen que el valor de los inmuebles ascienda a 344M€.

El conjunto de las oficinas suma un total de 74.204 m² y más de 1.200 plazas de parking. El activo logístico se extiende en 25.694 m² y cuenta con 29 muelles de carga. La ocupación de los activos de oficinas se sitúa en un 70% y la nave logística está arrendada al 100%.

La cartera, valorada en 343,6M€, ha experimentado un crecimiento del 20% en términos comparables durante el último año y el valor se sitúa un 50% por encima del precio de adquisición.

(1) Según las recomendaciones de EPRA, las propiedades en operación comprenden las propiedades alquiladas o en proceso de comercialización, excluyendo las remodelaciones. Las remodelaciones actuales incluyen Habana, Botanic, Cadenza, Dune y Pradillo; (2) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneo; otros tipos, como las plazas en superficie o las plazas para motos, no se incluyen en esta cifra; (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2021. Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Ingresos por alquileres pasantes; (6) GRI anualizado a fecha de balance dividido por el GAV; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos de alquileres anualizados basados en los alquileres pasantes a la fecha del balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad; (8) Incluyendo CAPEX esperado.

EUR M., salvo que se especifique otra unidad	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (EUR/m ²) ³	GAV ⁴ (EURM)	Tasa de Ocupación	Renta Bruta Anualizada ⁵ (EURM)	Renta Neta Anualizada (EURM)	Rentabilidad ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹											
Oficinas	21.720	332	95	98	4.058	107	70%	3.399	1.957	3,2%	2,7%
Madrid	21.720	332	95	98	4.058	107	70%	3.399	1.957	3,2%	2,7%
CBD	4.025	20	24	24	5.655	32	43%	0.580	0.378	1,8%	1,3%
Madrid Centro (M30)	6.759	110	32	33	4.315	33	100%	1.449	1.449	4,4%	4,3%
Madrid periferia	10.936	202	39	40	3.312	42	61%	1.370	0.130	3,3%	2,5%
Logística	25.694	-	16	17	638	30	100%	1.815	1.748	6,1%	5,7%
Madrid	25.694	-	16	17	638	30	100%	1.815	1.748	6,1%	5,7%
Total activos en operación	47.414	332	112	115	2.205	137	86%	5.214	3.705	3,8%	3,3%

ACTIVOS EN REFORMA¹						
Oficinas	52.484	927	117	120	2.069	207
Madrid	52.484	927	117	120	2.069	207
CBD	4.355	65	19	19	3.959	37
Madrid Centro (M30)	11.925	180	22	22	-	36
Madrid periferia	36.204	682	77	79	1.828	134
Logística	-	-	-	-	-	-
Madrid	-	-	-	-	-	-
Total reformas	52.484	927	117	120	2.069	207

Total Cartera	99.898	1.259	229	235	2.135	344
----------------------	---------------	--------------	------------	------------	--------------	------------

100 %
DE LOS ACTIVOS
EN MADRID

20 %
CRECIMIENTO ANUAL
(VALORACIÓN
EN TÉRMINOS
COMPARABLES)

EUR m. unless specified	GLA (sqm)	Parking (slots) ²	Acq. Price (EUR m)	Acq. Cost (EUR m)	Acq. Price (EUR/sqm) ³	GAV ⁴ (EUR m)	Occupancy rate	Annualised GRI ⁵ (EUR m)	Annualised NRI (EUR m)	Gross Yield ⁶	EPRA NIY ⁷
INVESTMENT PROPERTIES¹											
Offices	21,720	332	95	98	4,058	107	70%	3,399	1,957	3.2%	2.7%
Madrid	21,720	332	95	98	4,058	107	70%	3,399	1,957	3.2%	2.7%
CBD	4,025	20	24	24	5,655	32	43%	0,580	0,378	1.8%	1.3%
Inner Madrid (M30)	6,759	110	32	33	4,315	33	100%	1,449	1,449	4.4%	4.3%
Greater Madrid	10,936	202	39	40	3,312	42	61%	1,370	0,130	3.3%	2.5%
Logistics	25,694	-	16	17	638	30	100%	1,815	1,748	6.1%	5.7%
Madrid	25,694	-	16	17	638	30	100%	1,815	1,748	6.1%	5.7%
Total investment properties	47,414	332	112	115	2,205	137	86%	5,214	3,705	3.8%	3.3%

REDEVELOPMENTS¹						
Offices	52,484	927	117	120	2,069	207
Madrid	52,484	927	117	120	2,069	207
CBD	4,355	65	19	19	3,959	37
Inner Madrid (M30)	11,925	180	22	22	-	36
Greater Madrid	36,204	682	77	79	1,828	134
Logistics	-	-	-	-	-	-
Madrid	-	-	-	-	-	-
Total Redevelopments	52,484	927	117	120	2,069	207

Total Portfolio	99,898	1,259	229	235	2,135	344
------------------------	---------------	--------------	------------	------------	--------------	------------

At the end of 2021, Árima's portfolio comprised nine assets, including eight offices and one logistics warehouse. All the assets are either Grade A or in process of becoming Grade A, and are all located in consolidated areas of Madrid.

The gross lettable area increased to 99,898 sqm due to the successful progress of the Company's refurbishments and the acquisition of two properties located very close to Madrid's CBD. Both assets, adjacent to Pradillo 54, complete a challenging off-market and multi-owner transaction that will form part of a project that aims to create a modern, emblematic and sustainable 12,000 sqm building with a total investment of €47 million⁸. All these successes have raised the value of the portfolio to €344 million.

The office complex features 74,204 sqm and more than 1,200 parking spaces, while the logistics warehouse extends to 25,694 sqm and is equipped with 29 loading docks. The occupancy rate of the office properties in the portfolio is 70%, while the logistics warehouse is 100% let.

The portfolio, valued at €343.6m, has achieved a 20% like-for-like uplift over the last year and a 50% uplift in terms of the original acquisition price.

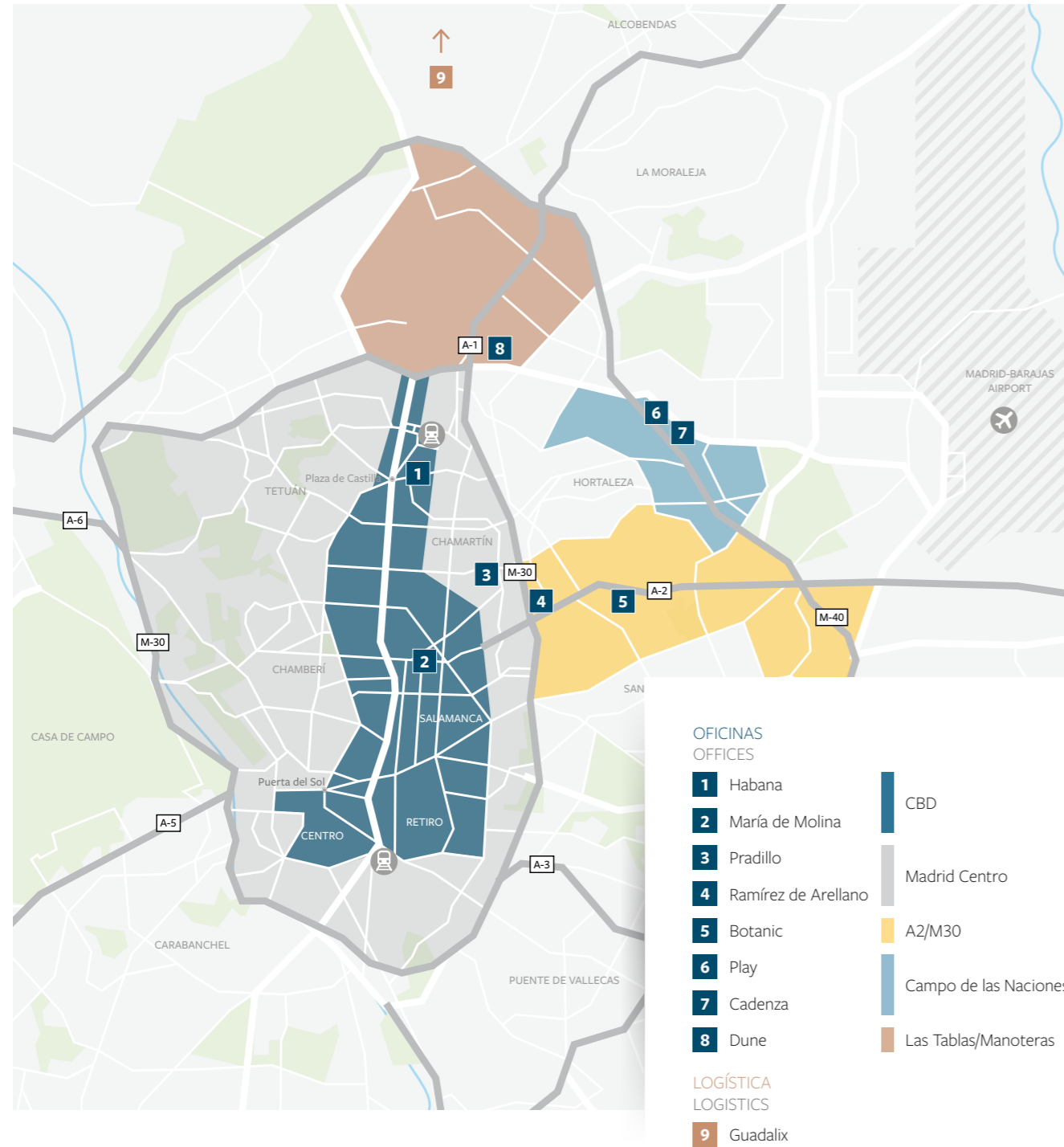
(1) As per EPRA recommendations, investment properties comprise rented or under commercialisation properties, excluding redevelopments. Current undergoing redevelopments include Habana, Botanic, Cadenza, Dune and Pradillo; (2) Includes underground parking slots only; other types such as overground slots or motorcycle slots are not included in this figure; (3) Adjusted for parking; (4) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2021. External independent valuations are carried out twice a year, as of 30 June and 31 December (5) Topped-up passing rental income; (6) Topped-up annualized GRI divided by GAV; (7) 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; (8) Including expected CAPEX.

100 %
OF ASSETS
IN MADRID

20 %
ANNUAL GROWTH
IN LFL VALUATION

Cartera de activos

Our asset portfolio



1 Habana



2 María de Molina



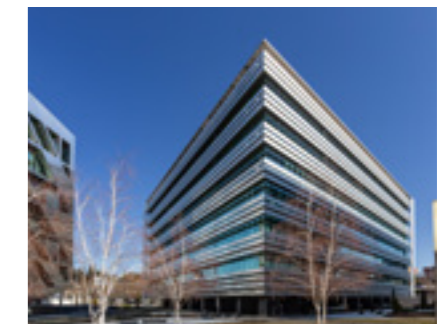
3 Pradillo



4 Ramírez de Arellano



5 Botanic



6 Play



7 Cadenza



8 Dune



9 Guadalix



1 HABANA

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



EL ACTIVO

Edificio de oficinas exento de clase A, situado en la zona *prime* de Madrid. Cuenta con 4.355 m² de SBA de oficinas luminosas y flexibles distribuidas en cinco plantas de unos 1.000 m² cada una más una amplia terraza en la azotea y 65 plazas de aparcamiento subterráneo, de las cuales más del 25% disponen de instalaciones de carga para vehículos eléctricos. La propiedad goza de una excelente visibilidad y posee un gran potencial como oficina corporativa insignia. Tras las obras, la entrada al edificio estará a nivel de la calle por la parte frontal, aumentando el protagonismo y la visibilidad. El proyecto de reforma, diseñado por los arquitectos Fenwick Iribarren con los más altos estándares y enfocado en la sostenibilidad, contará con una fachada de Krion®, material que funciona como bactericida y depurador de aire, ascensores de última generación y sistemas de aire acondicionado VRV con filtros foto catalíticos. Además, más del 90% de los puestos de trabajo gozarán de luz natural y se incorporarán sistemas optimizadores del control de accesos gracias a la Plataforma Digital Árima® y al escáner biométrico. Se espera que Habana reciba las certificaciones LEED Gold, WELL Gold y WELL Health & Safety.

UBICACIÓN

Se encuentra situado en la zona norte del CBD de Madrid, con gran visibilidad desde Paseo de la Habana y acceso inmediato al Paseo de la Castellana. Excelentes conexiones de transporte: las estaciones de metro de Cuzco y Pío XII están a poca distancia, lo que permite una rápida conexión con el aeropuerto de Madrid Barajas. Se accede fácilmente a la M30 a través de Alberto Alcocer. La propiedad se beneficia de una amplia selección de servicios locales a su alcance, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
CBD

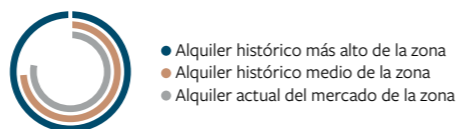
SBA
4.355 m²

PLAZAS DE PARKING
65 (17 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	21/12/2018
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	18,5 M€
Precio neto de adquisición	4.248 €/m ²
Capex esperado	7,8 M€
Capex esperado	1.791 €/m ²
Inversión Total	26,3 M€
Inversión Total	6.039 €/m ²
Rentabilidad	6-7%

COMPARATIVA DE RENTAS



1 HABANA

Fray Bernardino Sahagún 24, Madrid



THE PROPERTY

A Grade A free-standing building located in Madrid's prime CBD. The property offers a GLA of 4,355 sqm arranged over five floors and features bright, flexible office spaces. Each floor comprises approximately 1,000 sqm, while the property also benefits from a generous roof terrace and 65 underground parking spaces – more than 25% of which are equipped with electric vehicle charging points. The property boasts excellent visibility and is ideal for housing a flagship corporate headquarters. Once the refurbishment works are complete, it will feature a front street-level entrance, increasing both the building's visibility and its impact. The redesign project has been completed by Fenwick Iribarren architects to the highest of standards and places sustainability front and centre stage. It will feature a Krion® facade, a material that both kills bacteria and purifies air, state-of-the-art lifts and VRV air conditioning systems with photocatalytic filters. In addition, more than 90% of the workstations will benefit from natural light and access control will be optimised thanks to the Árima Digital Platform® and biometric scanner. Habana is expected to receive LEED Gold, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications.

LOCATION

Located in the northern part of Madrid's CBD, Habana boasts excellent visibility from Paseo de la Habana and immediate access to Paseo de la Castellana. It offers first-rate transport links, and with Cuzco and Pío XII metro stations just a short walking distance away, it offers a quick connection to Madrid Barajas airport. The M-30 ring road is also easily accessed via Alberto Alcocer. A wide selection of local amenities are within easy reach of the property, with a multitude of shops and restaurants to choose from, as well as a number of schools and hospitals.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
CBD

GLA
4,355 sqm

PARKING SPACES
65 (17 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	21/12/2018
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€18.5M
Net Acquisition Price	4,248 €/sqm
Expected Capex	€7.8M
Expected Capex	1,791 €/sqm
Total Investment	€26.3M
Total Investment	6,039 €/sqm
Yield on Cost	6-7%

RENTAL COMPARISON





2 MARÍA DE MOLINA

María de Molina 39, Madrid



60

EL ACTIVO

Edificio de oficinas *prime* situado en el corazón del CBD de Madrid, adquirido parcialmente en varias fases a diferentes propietarios. El inmueble ofrece a los inquilinos unas superficies luminosas y flexibles de unos 1.200 m², algo poco frecuente en esta ubicación. Recientemente se ha llevado a cabo una reforma integral de tres plantas. Las obras realizadas incluyen el refuerzo de la estructura del suelo, la instalación de ventanas en la fachada, nuevos aseos, un nuevo sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, suelos elevados, falso techo y acabados del más alto nivel en las zonas del vestíbulo de los ascensores. También se ha añadido una nueva escalera de incendios exterior duplicando los niveles de ocupación permitidos del edificio. Árima ha apostado por la sostenibilidad y la innovación 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 fotocatalisis y con dispositivos para monitorizar continuamente la calidad del aire interior.

UBICACIÓN

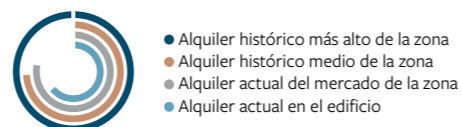
El inmueble está situado en la calle María de Molina, una de las principales arterias de Madrid, que goza de excelentes accesos y comunicaciones. Se trata de una ubicación muy solicitada por las empresas de co-working. La zona se beneficia de una amplia gama de opciones de transporte público, y un excelente nivel de servicios locales de alta calidad.

	TIPO DE ACTIVO Oficinas
	UBICACIÓN CBD
	SBA 4.025 m ²
	PLAZAS DE PARKING 24

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	20/12/18 - 28/02/19
Estrategia creación de valor	Reforma parcial
Precio neto de adquisición	23,6 M€
Precio neto de adquisición	5.863 €/m ²
Capex esperado	3 M€
Capex esperado	745 €/m ²
Inversión Total	26,6 M€
Inversión Total	6.609 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



2 MARÍA DE MOLINA





María de Molina 39, Madrid

THE PROPERTY

Prime office building located in the heart of Madrid's CBD and acquired from different owners in several phases. The property offers a light-filled, flexible office space of approximately 1,200 sqm – qualities that are not easy to come by in this area. The three vacant floors have been fully refurbished, reinforcing floor structure, installing windows in the façade, new toilets, a new HVAC system, raised floors, suspended ceilings and upgrading the lift and lobby areas with premium finishes. The addition of a new external fire escape has also doubled the building's permitted occupancy levels. Sustainability and innovation play a key role in Árima's refurbishment project, creating optimal work environments with high-efficiency equipment. 90% of the workstations benefit from natural light, as well as individual temperature, humidity and lighting control per half-floor. The offices are also equipped with an optimised ventilation system that eliminates polluting particles via photocatalysis and continually monitors the quality of the indoor air.

LOCATION

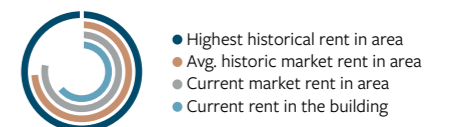
The property is located on Calle María de Molina, one of Madrid's main arterial roads, boasting excellent access and communications. This area is highly sought-after by co-working companies as it benefits from a wide range of public transport options and an outstanding range of high-quality local services.

	ASSET TYPE Offices
	LOCATION CBD
	GLA 4,025 sqm
	PARKING SPACES 24

KEY FACTS

Acquisition Date	20/12/18 - 28/02/19
Value-add Strategy	Partial Refurbishment
Net Acquisition Price	€23.6M
Net Acquisition Price	5,863 €/sqm
Expected Capex	€3M
Expected Capex	745 €/sqm
Total Investment	€26.6M
Total Investment	6,609 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON



61



3 PRADILLO

Pradillo 54-56-58, Madrid



EL ACTIVO

El activo fue adquirido a múltiples propietarios en varias transacciones complejas fuera de mercado durante 2020 y 2021. Esto ha creado un gran lote institucional con un importante potencial en una de las mejores zonas de oficinas muy cerca del CBD de Madrid. Las adquisiciones comprenden un total de 10.225 m² de SBA, con la posibilidad de ampliar la superficie edificable hasta unos 11.925 m² tras el montaje de la obra¹. Actualmente estamos licitando el diseño arquitectónico y negociando la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento existentes antes del inicio de las obras de construcción. La reforma se llevará a cabo con un enfoque sostenible, considerando el bienestar del entorno y los usuarios y manteniendo la apuesta por la creación de zonas verdes y ajardinadas. El edificio contará tras la reforma con 180 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

Situado al norte del centro de Madrid, muy cerca del CBD. La zona alberga sedes de empresas tecnológicas y está experimentando una rápida transformación con nuevas promociones residenciales de alta gama en desarrollo. Las estaciones de metro de Alfonso XIII y Concha Espina están situadas a poca distancia del edificio, proporcionando una rápida conexión con el aeropuerto de Madrid Barajas y un fácil acceso a la carretera de circunvalación M30. El edificio se beneficia de una amplia selección de servicios locales a poca distancia, incluyendo restaurantes, escuelas, tiendas y hospitales.

(1) Superficie alquilable esperada después de la reforma.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Madrid Centro

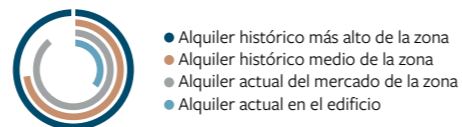
SBA
11.925 m²

PLAZAS DE PARKING
180 (20 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	27/10/20 - 30/09/21
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	21,7 M€
Precio neto de adquisición	1.820 €/m ²
Capex esperado	25 M€
Capex esperado	2.100 €/m ²
Inversión Total	46,7 M€
Inversión Total	3.916 €/m ²
Rentabilidad	>7%

COMPARATIVA DE RENTAS



3 PRADILLO

Pradillo 54-56-58, Madrid



THE PROPERTY

The property was acquired from multiple owners via several complex off-market transactions during 2020 and 2021. The acquisitions have been combined to create a large institutional lot with significant potential in one of Madrid's best office submarkets close to the CBD. The acquisitions cover a total GLA of 10,225 sqm, with the potential to expand the buildable area to approximately 11,925 sqm after completion¹. We are currently tendering the architectural design project and negotiating the early termination of existing leases prior to the start of construction works. The refurbishment will be sustainable, taking account of the well-being of both the environment and the end-users and maintaining the Company's commitment to creating green, landscaped areas. On completion of the refurbishment, the building will feature 180 underground parking spaces, 20 of which will be equipped with electric vehicle charging points.

LOCATION

Located in north Madrid, close to the CBD. The area is currently home to many tech company headquarters and is also undergoing a rapid transformation with new high-end residential schemes being developed. The Alfonso XIII and Concha Espina metro stations are located within walking distance from the building, providing a quick connection to Madrid Barajas airport. The M-30 ring road is also easily accessed from the property. The building benefits from a wide selection of local amenities within walking distance, with a multitude of restaurants and shops to choose from, as well as a number of schools and hospitals.

(1) Expected GLA post site assembly and refurbishment.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Inner Madrid

GLA
11,925 sqm

PARKING SPACES
180 (20 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	27/10/20 - 30/09/21
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€21.7M
Net Acquisition Price	1,820 €/sqm
Expected Capex	€25M
Expected Capex	2,100 €/sqm
Total Investment	€46.7M
Total Investment	3,916 €/sqm
Yield on Cost	>7%

RENTAL COMPARISON





4 RAMÍREZ DE ARELLANO

Ramírez de Arellano 21, Madrid



EL ACTIVO

Edificio de oficinas *prime* diseñado por el arquitecto Rafael de la Hoz en 2008. El inmueble consta de seis plantas con un total de 6.759 m² más una planta sótano con 110 plazas de aparcamiento. La propiedad se beneficia de un vestíbulo de doble altura y plantas de más de 1.000 m² altamente eficientes y sin columnas. Se consiguen excelentes niveles de luz natural gracias a un gran patio interior. 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. 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. Certificación BREEAM "Muy buena" otorgada indicando que cumple con determinados criterios de gestión, salud, bienestar, energía, transporte y materiales.

UBICACIÓN

Situado en el consolidado submercado de Avenida de América-Torrelaguna Madrid, cerca del cruce de la autopista A2 con la circunvalación M30. El edificio está estratégicamente situado junto a las sedes españolas de AXA y BNP Paribas. El eje A2 destaca por su proximidad al CBD (7' en coche), a la M30 y al aeropuerto de Madrid Barajas (7' en coche). Las estaciones de metro Arturo Soria y Avenida de la Paz y el centro comercial Arturo Soria Plaza están a poca distancia caminando.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Madrid Centro

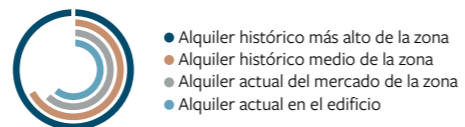
SBA
6.759 m²

PLAZAS DE PARKING
110

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	28/6/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquilar
Precio neto de adquisición	32,5 M€
Precio neto de adquisición	4.808 €/m ²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	32,5 M€
Inversión Total	4.808 €/m ²
Rentabilidad	≈5%

COMPARATIVA DE RENTAS



4 RAMÍREZ DE ARELLANO

Ramírez de Arellano 21, Madrid



THE PROPERTY

A prime office building designed by architect Rafael de la Hoz in 2008, the property comprises a total of 6,759 sqm arranged over six floors, plus a basement floor housing 110 parking spaces. The property benefits from a double-height lobby and highly efficient, column-free floorplates of over 1,000 sqm. A generous internal courtyard floods all floors with natural light. It is a modern-look building, offering premium quality spaces and materials and benefits from LED lighting, a clear height of 2.8m and natural light in 85% of its spaces. It features 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 water requirements. In addition, to improve occupier well-being and in keeping with its natural surroundings, the property has a generous landscaped courtyard. It is BREEAM "Very Good" certified, indicating compliance with certain management, health, well-being, energy, transport and materials criteria.

LOCATION

Located in the consolidated submarket of Avenida de América-Torrelaguna Madrid, close to the junction at which the A-2 motorway meets the M-30 ring road. The building is strategically located next to the Spanish headquarters of AXA and BNP Paribas. This A-2 area is within close reach of the CBD (7 minutes by car), the M-30 and Madrid Barajas airport (7 minutes by car). The Arturo Soria and Avenida de la Paz metro stations and the Arturo Soria Plaza shopping centre are all within walking distance.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Inner Madrid

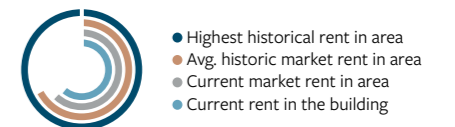
GLA
6,759 sqm

PARKING SPACES
110

KEY FACTS

Acquisition Date	28/6/2019
Value-add Strategy	Re-leasing
Net Acquisition Price	€32.5M
Net Acquisition Price	4,808 €/sqm
Expected Capex	-
Expected Capex	-
Total Investment	€32.5M
Total Investment	4,808 €/sqm
Yield on Cost	≈5%

RENTAL COMPARISON





5 BOTANIC

Josefa Valcárcel 42, Madrid



EL ACTIVO

Edificio de oficinas *prime*, muy visible desde la autopista A2 de Madrid, con 9.902 m² de SBA y 224 plazas de aparcamiento (16% para la carga para vehículos eléctricos). Este edificio de nueve plantas cuenta con una excelente altura de suelo a techo, luz natural en más del 90% de los puestos de trabajo, tres invernaderos, gimnasio y restaurantes y, sobre todo, espectaculares zonas exteriores ajardinadas de más de 2.000 m². En las obras de reforma se está trabajando para que el activo sea un 33% más eficiente que un edificio convencional, gracias a una instalación 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 mediante la Plataforma Digital Árima®. Árima quiere crear un entorno sostenible y saludable para sus inquilinos. Por ello, el proyecto incorporará iluminación LED anti-deslumbramiento, una fachada muro cortina con aislamiento acústico y protección solar, materiales con bajo impacto ambiental y la creación de espacios naturales que fomenten un mayor bienestar. El proyecto de reforma ha sido diseñado por el Estudio Álvarez-Sala, y se espera que reciba las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health and Safety.

UBICACIÓN

Próximo al centro de Madrid y con fácil acceso al aeropuerto, el edificio se encuentra en el consolidado submercado M30-A2. Destaca por su ubicación estratégica y su proximidad al CBD (7' en coche), la autopista M30 y el aeropuerto de Madrid Barajas (7' en coche). El edificio dispone de excelentes conexiones de transporte público y de servicios locales en las inmediaciones, incluyendo un centro comercial. Entre los inquilinos a destacar en los alrededores se encuentra la sede central del Banco Santander.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
A2-M30 Madrid BD

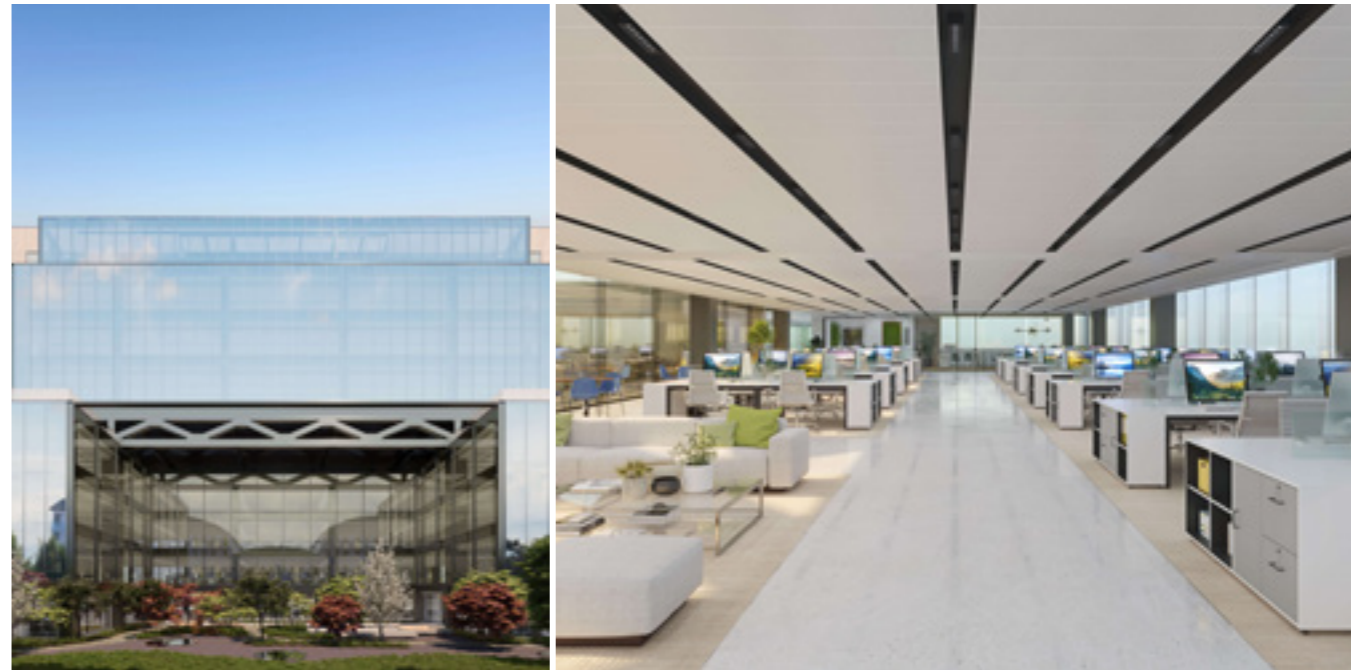
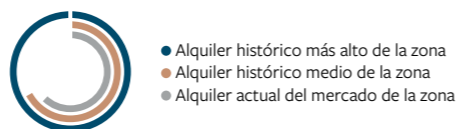
SBA
9.902 m²

PLAZAS DE PARKING
224 (36 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/1/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	23,5 M€
Precio neto de adquisición	2.373 €/m ²
Capex esperado	15 M€
Capex esperado	1.515 €/m ²
Inversión Total	38,5 M€
Inversión Total	3.888 €/m ²
Rentabilidad	≈6%

COMPARATIVA DE RENTAS



5 BOTANIC

Josefa Valcárcel 42, Madrid



THE PROPERTY

Prime office building, highly visible from Madrid's A2 highway, with 9,902 sqm of GLA and 224 parking spaces (16% equipped with electric vehicle charging points). This nine-story building has excellent floor-to-ceiling height, natural light in more than 90% of the workstations, three greenhouses, gymnasium, a restaurant and, above all, spectacular landscaped outdoor areas of more than 2,000 sqm. The refurbishment works aim at making the asset 33% more efficient than a conventional building, thanks to a photovoltaic installation on the roof that will serve as a source of renewable energy. In addition, the project will incorporate VCR air conditioning systems with photo catalytic filters and a fast access control system with biometric scanner through the Digital Platform developed by Árima®. Árima is working to create a sustainable and healthy environment for its tenants. Therefore, the project will incorporate anti-glare LED lighting, a curtain wall façade with acoustic insulation and solar protection, materials with low environmental impact and natural spaces that promote greater well-being. The new building has been designed by the architectural firm Álvarez-Sala, and is expected to receive LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health and Safety certifications.

LOCATION

The building is located close to the centre of Madrid, in the consolidated M30-A2 submarket, and with easy access to the airport. It stands out for its strategic location and its proximity to the CBD (7' drive), the M30 freeway and Madrid Barajas airport (7' drive). The building has excellent public transport connections and local amenities in the immediate vicinity, including a shopping centre. Notable tenants include Banco Santander whose headquarters are located in in the vicinity.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
A2-M30 Madrid BD

GLA
9,902 sqm

PARKING SPACES
224 (36 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	31/1/2019
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€23.5M
Net Acquisition Price	2,373 €/sqm
Expected Capex	€15M
Expected Capex	1,515 €/sqm
Total Investment	€38.5M
Total Investment	3,888 €/sqm
Yield on Cost	≈6%

RENTAL COMPARISON





6 PLAY

Vía de los Poblados 3, Madrid



EL ACTIVO

Edificio independiente de oficinas clase A, altamente eficiente y con certificación LEED Gold, situado en el consolidado Parque Empresarial Cristalia, dentro del submercado de Campo de las Naciones. Los edificios de oficinas dispuestos alrededor de una amplia y cuidada zona verde y cuentan con un hotel, guardería, gimnasio, varios restaurantes, pista de pádel y servicio de seguridad. El edificio, de seis plantas, dispone de 10.936 m² de oficinas modernas, con una superficie libre de columnas de más de 1.800 m² divisibles en tres módulos y una luminosidad extraordinaria por su fachada totalmente acristalada. El edificio 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 con 202 plazas de aparcamiento, de las cuales el 35% dispone de instalaciones de carga para vehículos eléctricos.

UBICACIÓN

Se sitúa en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid. Está estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La estación de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2. Tiene excelente visibilidad para la señalización corporativa.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Campo de las Naciones

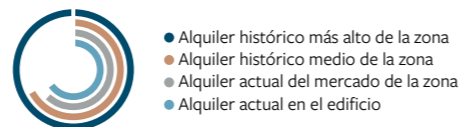
SBA
10.936 m²

PLAZAS DE PARKING
202 (70 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	31/1/2019
Estrategia creación de valor	Arrendamiento
Precio neto de adquisición	39,25 M€
Precio neto de adquisición	3.589 €/m ²
Capex esperado	-
Capex esperado	-
Inversión Total	39,25 M€
Inversión Total	3.589 €/m ²
Rentabilidad	5-6%

COMPARATIVA DE RENTAS



6 PLAY

Vía de los Poblados 3, Madrid



THE PROPERTY

An independent, highly efficient, LEED Gold-certified, Grade A office building located in the consolidated Cristalia Business Park, within the Campo de las Naciones submarket. The office buildings are arranged around an extensive, carefully manicured landscaped area and include a hotel, nursery, gym, several restaurants, paddle tennis court and security service. The building offers 10,936 sqm of modern office space arranged over six floors and a column-free floorplate area of more than 1,800 sqm per floor, each of which can be divided into three modules. The property also boasts an extraordinary amount of natural light thanks to its fully glazed façade. The building is already equipped with a modern ventilation and photocatalysis system to remove harmful particles, as well as with sensors for monitoring indoor air quality. It features 202 parking spaces, 35% of which are equipped with electric vehicle charging points.

LOCATION

Located in the Campo de las Naciones area, historically considered the most consolidated and attractive office market in Madrid, it is strategically located between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located just a few minutes' walk away. The complex benefits from very good access to the following main motorways: M-40, M11, A-1, A-2 and R-2. It also boasts excellent visibility, ideal for corporate signage.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Campo de las Naciones

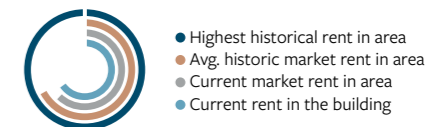
GLA
10,936 sqm

PARKING SPACES
202 (70 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	31/1/2019
Value-add Strategy	Lease-up and Re-leasing
Net Acquisition Price	€39.25M
Net Acquisition Price	3,589 €/sqm
Expected Capex	-
Expected Capex	-
Total Investment	€39.25M
Total Investment	3,589 €/sqm
Yield on Cost	5-6%

RENTAL COMPARISON





7 CADENZA

Vía de los Poblados 7, Madrid



EL ACTIVO

Diseñado originalmente como centro de procesamiento de datos, este edificio de oficinas ofrece las cualidades de grandes superficies (aproximadamente 2.800 m² por planta) con una excelente altura de suelo a techo para crear un activo de Clase A. El inmueble consta de cinco plantas sobre rasante que suman aproximadamente 14.302 m² más dos plantas de sótano que albergan 215 plazas de aparcamiento (21 de ellas previstas para coches eléctricos). La propiedad se beneficia de una excelente visibilidad y de una potencial señalización corporativa. Con el fin de aumentar el bienestar de los inquilinos, se están mejorando las zonas comunes y la calidad de los espacios interiores, implementando medidas para ahorrar energía, reducir las emisiones de CO₂ y los consumos de suministros y trabajando en el paisajismo de las zonas exteriores. Las obras incluyen una nueva fachada de muro cortina en tres elevaciones y la creación de un atrio en el centro de la planta. Estas dos intervenciones suponen un aumento neto de la SBA del edificio y una mejora significativa de la luz natural. Se ha creado un nuevo vestíbulo y se prestará especial atención a los jardines. El proyecto de renovación ha sido diseñado por el Estudio Lamela y se espera que reciba las certificaciones LEED Gold, WELL Platinum y WELL Health & Safety.

UBICACIÓN

Situado en la zona de Campo de las Naciones, considerada históricamente como el mercado de oficinas más consolidado y atractivo de Madrid y estratégicamente situado entre el aeropuerto y el CBD. La estación de metro de San Lorenzo se localiza a pocos minutos caminando. El complejo se beneficia de muy buen acceso a las siguientes autopistas principales: M40, M11, A1, A2 y R2. Tiene excelente visibilidad para la señalización corporativa.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Campo de las Naciones

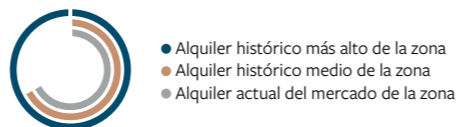
SBA
14.302 m²

PLAZAS DE PARKING
215 (21 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	30/12/2019
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	37,7 M€
Precio neto de adquisición	2.639 €/m ²
Capex esperado	10,5 M€
Capex esperado	734 €/m ²
Inversión Total	48,2 M€
Inversión Total	3.373 €/m ²
Rentabilidad	≈6%

COMPARATIVA DE RENTAS



7 CADENZA

Vía de los Poblados 7, Madrid



THE PROPERTY

Originally designed as a data processing centre, this Grade A office building offers large floorplates (approximately 2,800 sqm) with excellent floor to ceiling height. The property comprises five above-ground floors, with a total area of approximately 14,302 sqm and two basement floors accommodating 215 parking spaces, 21 of which are due to be fitted with electric vehicle charging points as part of the property upgrade. The property benefits from excellent visibility, ideal for corporate signage. In order to enhance occupier well-being, the communal areas and the quality of the interior spaces are being improved, energy-saving measures are being implemented, CO₂ emissions and utility consumption are being reduced and the outdoor areas are being landscaped. The upgrade includes a new three-level curtain wall façade and a central atrium is being added, which once complete will increase the property's GLA and significantly improve the amount of natural light entering the building. The renovation project – designed by Estudio Lamela – includes a new lobby and pays particular attention to the gardens. The project is expected to receive LEED Gold, WELL Platinum, and WELL Health & Safety certifications.

LOCATION

The property is located in the Campo de las Naciones area, historically considered Madrid's most consolidated and attractive office market and strategically located between the airport and the CBD. The San Lorenzo metro station is located a few minutes' walk away. The complex benefits from very good access to the following main motorways: M-40, M-11, A-1, A-2 and R-2. It also boasts excellent visibility, ideal for corporate signage.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Campo de las Naciones

GLA
14,302 sqm

PARKING SPACES
215 (21 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	30/12/2019
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€37.7M
Net Acquisition Price	2,639 €/sqm
Expected Capex	€10.5M
Expected Capex	734 €/sqm
Total Investment	€48.2M
Total Investment	3,373 €/sqm
Yield on Cost	≈6%

RENTAL COMPARISON





8 DUNE

Avenida de Manteras 28, Madrid



EL ACTIVO

Basado en una propuesta de diseño elaborada por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio, este edificio de oficinas independiente constará de seis plantas sobre rasante, con un total aproximado de 12.000 m², y dos plantas de sótano con 241 plazas de aparcamiento (30 dotadas con cargadores para vehículos eléctricos). El diseño ofrece las cualidades de un espacio de Clase A, incluyendo amplias y luminosas superficies sin columnas (aproximadamente 2.000 m² por planta) y buena altura de suelo a techo. Con el fin de fomentar la satisfacción y productividad de los inquilinos, Árima ha hecho lo necesario para que el activo cuente con zonas comunes de gran potencial. La reforma añadirá una gran terraza en la azotea y amplias zonas ajardinadas en la planta baja. El edificio se construirá bajo la calificación urbanística de Servicios Empresariales, que acoge actividades tecnológicas y la gran mayoría de actividades de oficinas. Se espera recibir las certificaciones LEED Platinum, WELL Gold y WELL Health & Safety.

UBICACIÓN

Excelente ubicación en la prometedora zona de Manteras, la extensión norte del CBD de Madrid. Está muy bien comunicado con el resto de la ciudad por su proximidad al Paseo de la Castellana. También está estratégicamente situado cerca del aeropuerto de Madrid Barajas a pocos minutos de distancia con buenas conexiones tanto por transporte público como privado (A1, M11, M30 y M40). El edificio se encuentra a escasos metros de la estación de metro Virgen del Cortijo y de la estación de Cercanías de Fuente de la Mora. La zona cuenta con una amplia oferta de servicios, y es sede de varias entidades públicas, además de conocidas empresas tecnológicas e industriales.

TIPO DE ACTIVO
Oficinas

UBICACIÓN
Las Tablas/Manteras

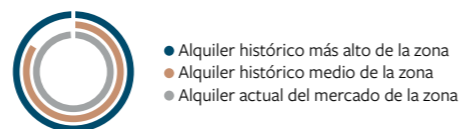
SBA
12.000 m²

PLAZAS DE PARKING
241 (30 eléctricas)

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	11/06/2020
Estrategia creación de valor	Reforma completa
Precio neto de adquisición	15,8 M€
Precio neto de adquisición	1.313 €/m ²
Capex esperado	23,2 M€
Capex esperado	1.933 €/m ²
Inversión Total	38,9 M€
Inversión Total	3.246 €/m ²
Rentabilidad	>7%

COMPARATIVA DE RENTAS



8 DUNE

Avenida de Manteras 28, Madrid



THE PROPERTY

Based on the design proposal by the renowned Spanish architect Carlos Rubio, this free-standing office building will comprise six above-ground floors totalling approximately 12,000 sqm, and two basement floors with 241 parking spaces, 30 of which will be equipped with electric vehicle charging points once the refurbishment is complete. The Grade A design offers large, bright, column-free, flexible floorplates (approximately 2,000 sqm per floor) and good floor-to-ceiling height. Considering that bright and airy open spaces and the possibility of accessing outdoor areas help improve tenant satisfaction and productivity, Árima has ensured the property's new-look communal areas, which will be significantly upgraded as part of the refurbishment, will do just that. The upgrade will also see the addition of a generous rooftop terrace and extensive landscaped areas on the ground floor. The complex will be built in line with the Business Services zoning classification, which accommodates technological and most office activities. It is expected to receive LEED Platinum, WELL Gold and WELL Health & Safety certifications.

LOCATION

Excellent location in the up-and-coming area of Manteras, the northern extension of Madrid's CBD. Its proximity to the Paseo de la Castellana means it is very well connected to the rest of the city and also strategically located in terms of reaching Madrid Barajas airport – just a few minutes away with both good public and private transport connections (A-1, M-11, M-30, and M-40). The building is just metres from the metro station 'Virgen del Cortijo' and the regional 'Fuente de la Mora' train station. The area has a wide range of services and is home to several public entities, as well as being a hub for tech and industrial-based companies.

ASSET TYPE
Offices

LOCATION
Las Tablas/Manteras

GLA
12,000 sqm

PARKING SPACES
241 (30 EV charging points)

KEY FACTS

Acquisition Date	11/06/2020
Value-add Strategy	Full Refurbishment
Net Acquisition Price	€15.8M
Net Acquisition Price	1,313 €/sqm
Expected Capex	€23.2M
Expected Capex	1,933 €/sqm
Total Investment	€38.9M
Total Investment	3,246 €/sqm
Yield on Cost	>7%

RENTAL COMPARISON





9 GUADALIX

Ctra. A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix, Madrid

EL ACTIVO

Almacén logístico de frío con acceso directo y fachada orientada a la autopista A-1 al norte de Madrid. Las instalaciones fueron construidas por Gazeley como proyecto llave en mano para el actual inquilino Eroski, que las utiliza como centro estratégico de distribución de productos frescos. Consta de unos 25,700 m² de zonas de almacenamiento de frío y congelado y un espacio dedicado a oficinas de 1.220 m². Tiene 29 muelles de carga y una altura libre de 9,5 m. Tras analizar formas de mejorar la eficiencia energética del edificio se ha llevado a cabo el proceso de licitación de las mismas y estamos en negociaciones finales con un contrato general para realizar las obras, que incluyen la instalación de paneles fotovoltaicos, iluminación LED, la actualización de condensadores y compresores y la mejora del aislamiento en determinadas zonas de la nave. En unas instalaciones frías, estos cambios tendrán un impacto significativo en el consumo de energía.

UBICACIÓN

La nave está situada en el kilómetro 32 de la autopista A-1 que conduce hacia el País Vasco y Francia. Está situada a unos 30 minutos del centro de Madrid, a 11 km del eje de la A-1 con la autopista M-50 facilitando las conexiones con otras carreteras nacionales. Comparte esta ubicación con empresas como Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola y Mitsubishi.

TIPO DE ACTIVO
Logística

UBICACIÓN
Madrid 2º Anillo

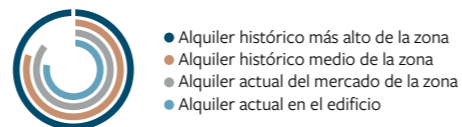
SBA
25.694 m²

MUELLES DE CARGA
29

DATOS CLAVE

Fecha de adquisición	12/04/2019
Estrategia creación de valor	Re-alquilar
Precio neto de adquisición	16,4 M€
Precio neto de adquisición	638 €/m ²
Capex esperado	3 M€
Capex esperado	117 €/m ²
Inversión Total	19,4 M€
Inversión Total	755 €/m ²
Rentabilidad	≈10%

COMPARATIVA DE RENTAS



9 GUADALIX

Ctra. A-1 Km 3, San Agustín de Guadalix, Madrid

THE PROPERTY

Cold storage logistics facility with direct access to and fronting onto the A-1 motorway to the north of Madrid. The warehouse was built by Gazeley as a turnkey project for the current occupier, Eroski, which uses the facility as a strategic distribution centre for its fresh produce. It comprises circa 25,700 sqm of space for the storage of refrigerated and frozen products and 1,220 sqm of office space. It features 29 loading docks and has a clear height of 9.5m. After carrying out an in-depth analysis on how to improve the facility's energy efficiency and launching a tender process for implementing our proposed improvements, we are currently in the final stages of negotiation for the contract to carry out the works. This would include installing photovoltaic panels, LED lighting, upgrading condensers and compressors and improving the insulation of certain areas in the warehouse. These changes will have a significant impact on energy consumption in a cold storage facility such as this.

LOCATION

The warehouse is located at kilometre 32 of the A-1 motorway that connects Madrid with the Basque Country and France. It is located around 30 minutes from the centre of Madrid and 11 km from where the A-1 meets the M-50, meaning it is easily accessed via other national roads. Other companies operating out of this site include Schaeffler, Deco Pharma, Omega, Iberdrola, and Mitsubishi.

ASSET TYPE
Logistics

LOCATION
Madrid 2nd Ring

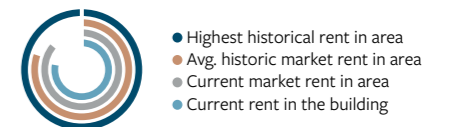
GLA
25,694 sqm

LOADING BAYS
29

KEY FACTS

Acquisition Date	12/04/2019
Value-add Strategy	Re-gearing
Net Acquisition Price	€16.4M
Net Acquisition Price	638 €/sqm
Expected Capex	€3M
Expected Capex	117 €/sqm
Total Investment	€19.4M
Total Investment	755 €/sqm
Yield on Cost	≈10%

RENTAL COMPARISON

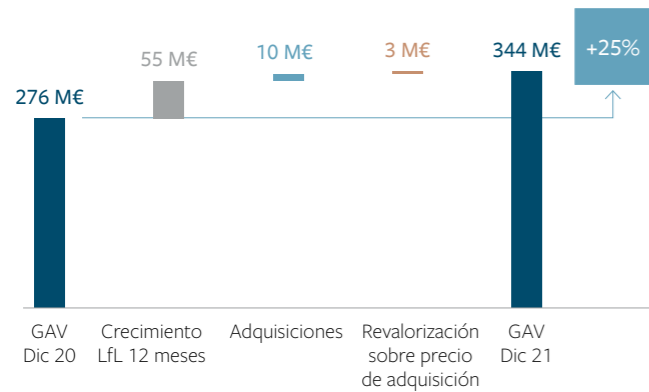


Valoración

Portfolio valuation

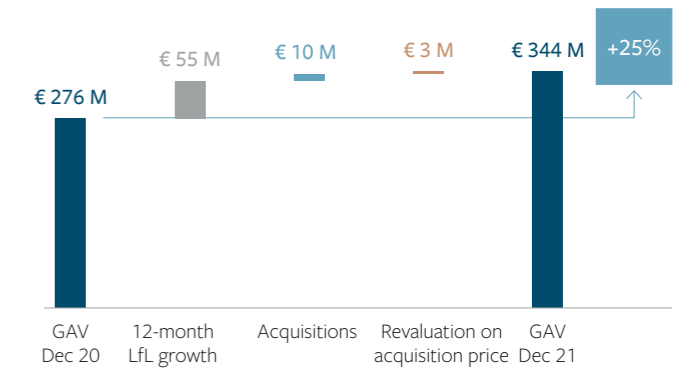
Durante el año 2021, Árima ha llevado a cabo grandes avances en su cartera, consolidando un sólido crecimiento del valor de sus edificios. Gracias a la gestión activa y los disciplinados criterios de inversión, el porfolio de la Compañía ha logrado alcanzar los 344 millones de euros, experimentado un crecimiento del 20% en términos comparables durante los últimos 12 meses.

Esta importante revalorización de 58 millones se apoya en las distintas operaciones realizadas durante el ejercicio, reconociendo la intensa gestión del equipo y la buena colaboración con todas las personas implicadas en el día a día de la Compañía.



Árima's portfolio performed exceptionally well in 2021, securing solid value uplift across all of its assets. Thanks to its active management strategy and disciplined investment criteria, the Company successfully raised the value of its portfolio to €344 million, up 20% on a like-for-like basis.

This €58 million LfL uplift is largely a result of the various transactions carried out during the year, and serves as testament to the team's exceptional management and excellent coordination with everyone involved in the Company's day-to-day operations.



OFICINAS

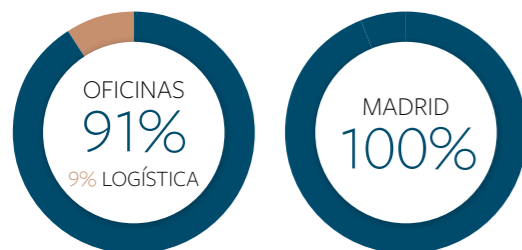
Árma cuenta a 31 de diciembre de 2021 con una cartera de oficinas de 74.204 m² y 1.259 plazas de aparcamiento. El buen desempeño de los edificios en explotación, junto al positivo avance de las obras y las operaciones estratégicas del año, contribuyen a que el porfolio alcance un valor de 314 millones de euros a cierre del ejercicio. Esto supone un crecimiento en términos comparables del 19%, durante los últimos 12 meses.

El progreso de las obras de reforma en curso en 4 de los edificios –que suponen 40.000 m² de la superficie alquilable total– a lo largo del ejercicio, y la aproximación a la fecha de finalización en varios de los proyectos se ha cristalizado positivamente en la valoración.

Asimismo, la firma del alquiler del 100% de edificio Habana como sede corporativa de una importante firma, antes de la finalización de las obras, ha confirmado lo acertado de la estrategia de la Compañía, al apostar por edificios sostenibles y con los más altos estándares de calidad, atendiendo a la demanda actual.

Adicionalmente, durante los últimos meses del 2021 el equipo ha completado con éxito la compleja adquisición de dos activos colindantes al edificio situado en Pradillo 54, que fue adquirido en octubre de 2020. Esta operación, permitirá aumentar la superficie edificable hasta alcanzar los 12.000 m², creando un proyecto con un importante potencial en una de las zonas de oficinas al alza de Madrid, muy cerca de su centro de negocios.

▼ Valor bruto de los activos por sector y ubicación



LOGÍSTICO

La revalorización del activo logístico de la cartera ha sido del 29% en términos comparables respecto al mismo período del año anterior, lo que sitúa su valor en 30 millones de euros.

La nave, de 25.694 m² y 29 muelles de carga, está inmersa en un proceso de modernización de instalaciones para hacerla más sostenible, minimizando la huella de carbono a través del uso de energías renovables y de mejoras de la eficiencia.

Todo ello contribuye a la creación de valor, a través de una estrategia claramente marcada por objetivos de sostenibilidad.

	Tipo de activo		
	Oficinas	Logístico	Total
Activos	8	1	9
SBA (m ²)	74.204	25.694	99.898
Plazas aparcamiento (uds.)	1.259	0	1.259
Precio neto de compra (M€)	212,5	16,4	228,9
Precio de adquisición (€/m ²)	2.864	638	n.a.
Valor de mercado (M€)	313,7	29,9	343,6
LTV Bruto	30,4%	31,3%	30,4%

La valoración de los activos ha sido llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory, bajo hipótesis de precios de mercado a 31 de diciembre de 2021 y 2020, siguiendo los estándares recogidos en el Red Book de RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

OFFICES

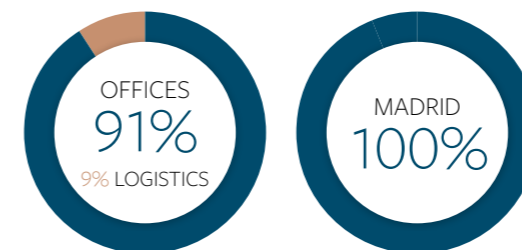
At 31 December 2021, Árma's office portfolio stood at 74,204 sqm and 1,259 parking spaces. The excellent performance of the income-producing buildings, together with the positive progress of the Company's refurbishment works and the strategic operations carried out throughout the year, all played a part in taking the value of the office portfolio up to €253 million at year-end. This equates to 19% growth in like-for-like terms and underlines the success of the Company's strategy.

The valuation takes account of the progress made throughout the year in the refurbishment works underway at four properties – accounting for 40,000 sqm of the portfolio's gross lettable area – and their impending completion in several cases.

The Company's strategy to meet current demand by offering sustainable buildings that guarantee the highest standards of quality was also reaffirmed by the signing of a lease to pre-let 100% of the Habana building as the corporate headquarters of a leading company before the completion of refurbishment works.

During the last few months of 2021, the team also successfully completed the complex acquisition of two assets adjacent to the building located at Pradillo, 54 – acquired in October 2020. This acquisition will increase the buildable area to 12,000 sqm, creating a high-potential project in one of Madrid's up-and-coming office areas, on the edge of the CBD.

▼ GAV by sector and location



LOGISTICS

The portfolio's logistics asset achieved a value uplift of 29% on a like-for-like basis compared to the same period in 2020, bringing its value to €30 million.

The 25,694 sqm warehouse, complete with 29 loading docks, is currently being upgraded to modernise its facilities and make them more sustainable, minimising its carbon footprint via the use of renewable energy and other efficiency improvements.

All this helps to drive value creation via a strategy clearly shaped by sustainability objectives.

	Asset type		
	Office	Logistics	Total
Assets	8	1	9
GLA (sqm)	74,204	25,694	99,898
Parking spaces	1,259	0	1,259
Net acquisition price (€M)	212.5	16.4	228.9
Acquisition price (€/sqm)	2,864	638	n.a.
Market value (€M)	313.7	29.9	343.6
Gross LTV	30.4%	31.3%	30.4%

The portfolio was valued by CBRE under the assumption of market prices as at 31 December 2020 and 2021 in line with the standards set out in the RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) Red Book.

5

Ejercicio 2021 2021 Full year

- 5.1. Situación del mercado
5.1. Market climate
- 5.2. El futuro: palancas de crecimiento
5.2. The future: levers for growth
- 5.3. Nuestros resultados financieros
5.3. Our financial results
- 5.4. EPRA *reporting* financiero
5.4. EPRA financial reporting

CONTEXTO ECONÓMICO

La actividad económica en España se vio afectada durante el 2021 por la reaparición del virus COVID-19 que impidió la total recuperación. Una vez más, importantes motores de la economía española –el turismo y la hostelería– se vieron significativamente afectados. Sin embargo, a finales de año el PIB había alcanzado el 4,9% y el desempleo había experimentado su mayor descenso en 14 años hasta alcanzar una tasa ligeramente superior al 13%. Las previsiones de crecimiento del PIB en 2022 son positivas, sin duda en parte gracias a la contribución de los fondos de recuperación de la Unión Europea. Además, se están habilitando fondos adicionales para desarrollos sostenibles.

OFICINAS

El año pasado pusimos especial foco en la incertidumbre entorno al modelo de trabajo híbrido. Las diferentes oleadas de la COVID-19 han interrumpido la vuelta al trabajo durante el 2021 y han hecho que no se pueda llegar a ninguna conclusión definitiva, aunque no cabe duda de que más empresas adoptarán una fórmula flexible en el futuro. Es lo que se conoce como “trabajo híbrido”, aunque el grado en que los empleados distribuirán el tiempo entre la oficina y el hogar variará en función de unos diferentes factores. Independientemente de la estrategia laboral de cada empresa, es probable que el entorno de la oficina cambie. Los espacios más acogedores, inspiradores y colaborativos estarán a la orden del día.

Otro factor que ha cobrado un gran impulso durante el año 2021 es la concienciación y el compromiso de las empresas con la sostenibilidad. En este contexto, el espacio que ocupan y cómo lo ocupan contribuye a su impacto global. Las oficinas de alta calidad, modernas y sostenibles, con la debida atención al bienestar, se están convirtiendo en el centro de atención. De hecho, se están presentando los primeros informes de mercado sobre el potencial aumento del valor de los edificios con certificaciones LEED o WELL. Aunque todavía está en sus inicios, este estudio llevado a cabo por CBRE apunta a un incremento del valor del capital del 10% en las zonas *Prime*.

En general, la ocupación en las dos principales aglomeraciones urbanas de España fue significativamente mejor que en años anteriores y comparable a la de 2014 cuando España ya se recuperó de la recesión financiera.



LAS OFICINAS DE ALTA CALIDAD, MODERNAS Y SOSTENIBLES, CON LA DEBIDA ATENCIÓN AL BIENESTAR, SE ESTÁN CONVIRTIENDO EN EL CENTRO DE ATENCIÓN

HIGH QUALITY, MODERN AND SUSTAINABLE OFFICES WITH THE APPROPRIATE ATTENTION TO WELL-BEING ARE BECOMING THE FOCUS OF ATTENTION

ECONOMIC BACKDROP

Economic activity in Spain was affected in 2021 by reappearances of the COVID virus which inhibited a fuller recovery. Once again important drivers of the Spanish economy – tourism and hospitality – were significantly affected. However, by year end GDP had reached 4.9% and unemployment had seen its most significant fall in 14 years to reach a rate of just over 13%. Forecasts for GDP growth are healthy for 2022, which will no doubt be aided by EU recovery funds. Furthermore, additional funds are being made available for sustainable features in development.

OFFICES

Last year we reported on the uncertainty surrounding future working practices. The truncated nature of 2021 has meant that a full return to the work place was interrupted by various waves of the virus. No definitive conclusions have been reached although there is no doubt that more companies will adopt a flexible formula going forward. This has become known as “hybrid working” although the extent to which employees vary time between office and home will differ according to a series of factors. Irrespective of an individual company’s occupational strategy, the office environment is likely to change. More inviting, inspiring and collaborative spaces will become the order of the day.

Another factor which has gathered significant momentum during 2021 is companies’ awareness of and commitment to ESG. Within this context, the space they occupy and how they occupy it contributes to their overall footprint. High quality, modern and sustainable offices with the appropriate attention to well-being are becoming the focus of attention. Indeed, we are seeing the first market research into the potential uplift in value accrued by buildings that are certified LEED or WELL. While still in its infancy, this research carried out by CBRE points to potential capital value uplifts of 10% in prime areas.

In general, take up in Spain’s two principal conurbations was significantly better than previous years and comparable with 2014 as Spain recovered from the financial downturn.

Madrid – Mejora de la contratación

Contratación

Las nuevas oleadas de la pandemia impidieron a muchos ocupantes volver a sus oficinas. Esta incertidumbre postpuso también las decisiones de contratación de algunas empresas, en particular de las compañías multinacionales. A pesar de ello, la contratación mejoró de un año a otro en casi un 20% hasta alcanzar un total de 420.000 m², aunque esta cifra sigue por debajo de la media de 500.000 m². Según Savills, el número de transacciones aumentó un 37%, lo que se traduce en un menor tamaño de las parcelas. Los sectores dominantes fueron el de servicios y el tecnológico, aunque las mayores operaciones del año fueron las del sector público y las de una universidad privada.

Desocupación

Las tasas de desocupación varían entre los distintos agentes debido a las diferentes opiniones en torno a los niveles generales de *stock*. No obstante, el consenso sugiere que las tasas de desocupación se han estabilizado o han disminuido ligeramente. Esto se debe a que varios inquilinos están subarrendando espacio en el mercado. Según Savills, los niveles generales de desocupación se sitúan en el 9,3%, aunque en el centro de las ciudades la desocupación baja hasta situarse cerca del 6%. Sin embargo, según JLL, la tasa de desocupación de espacios de clase A se sitúa solo en el 1,2%.

Proyectos en curso

Se estima que en los próximos dos años unos 525.000 m² de reformas y nuevos desarrollos se incorporarán al mercado. De estos, cerca de 85.000 m² ya están pre-alquilados. Es posible que los problemas actuales de la cadena de suministro y la inflación de los costes de construcción retrasen algunas entregas.

Rentas

Las rentas *prime* han experimentado una ligera mejora a lo largo del año hasta alcanzar los 35,50 €/m²/mes. En otras zonas del mercado, aunque los alquileres principales parecen estables, se están ofreciendo incentivos más sólidos para retener a los ocupantes y atraer a nuevos inquilinos.

Barcelona – Aumento de las contrataciones con importantes arrendamientos

Contratación

La contratación en Barcelona se recuperó en 2021 alcanzando un total de 330.000 m², prácticamente doblando la cifra de 2020 y por encima de la media histórica de unos 300.000 m². Estas cifras se vieron favorecidas por tres operaciones de arrendamiento muy importantes que supusieron el 20% del total. Entre ellas destaca la operación de 30.000 m² de Glovo, que se convirtió en el mayor arrendamiento histórico de la ciudad. Tanto el número de contratos firmados como el tamaño medio de las operaciones aumentaron de forma considerable. Aproximadamente un tercio de estos contratos de arrendamiento se firmaron en el submercado 22@, que está demostrando ser muy popular entre las empresas tecnológicas.

Desocupación

La disponibilidad de espacio en el mercado continuó aumentando hasta alcanzar el 8,6%. Sin embargo, las tasas varían entre las diferentes zonas del mercado, siendo menores en el centro y estando por encima de la media en la periferia. Una vez más, la tasa de desocupación de los espacios de clase A es mucho más baja, situándose en el 1% del *stock*.

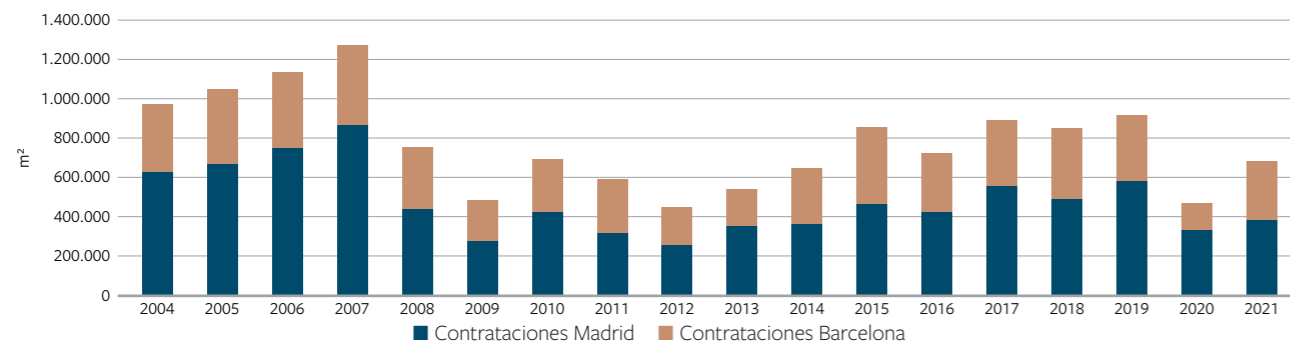
Proyectos en curso

Savills estima que se entregarán unos 620.000 m² al mercado en los próximos dos años. De estos, alrededor del 15% ya están comprometidos. Gran parte de los proyectos -cerca del 60%- se están desarrollando en el 22@, zona que ha ganado reciente popularidad entre inquilinos e inversores y donde la disponibilidad de *stock* está conduciendo a un aumento del desarrollo.

Rentas

Las rentas *prime* terminaron el año con un ligero aumento respecto al año anterior, situándose en 27,50 €/m²/mes. Quizás una de las diferencias con Madrid es la disparidad entre *prime* y secundario. Según JLL, en Madrid esta diferencia es de un 30% mientras que la variación entre *prime* y 22@ es inferior al 10%.

▼ Contrataciones Madrid y Barcelona



Fuente: JLL

Madrid – Take up improves

Take Up

New waves of the pandemic prevented many occupiers returning to their offices. It also led to some postponing future occupational decisions amid such uncertainty. This was particularly the case of multinational companies. In spite of this, take up improved year on year by almost 20% to reach a total of 420,000 sqm. This is still below long term averages of around 500,000 sqm. According to Savills, the number of transactions increased by 37% thus implying smaller lot sizes. Dominant take up sectors were the service sector and TMT (Technology, Media and Telecoms) although the largest deals of the year involved the public sector and a private university.

Vacancy

Agents' vacancy rates vary due to differing opinions on overall stock levels. However, the consensus suggests that vacancy rates have stabilized or slightly diminished. This is despite several tenants bringing sublease space to the market. Overall vacancy levels according to Savills stands at 9,3% with city centre locations showing a lower overall vacancy nearer 6%. However, according to JLL, the rate for Class A space is only 1.2%.

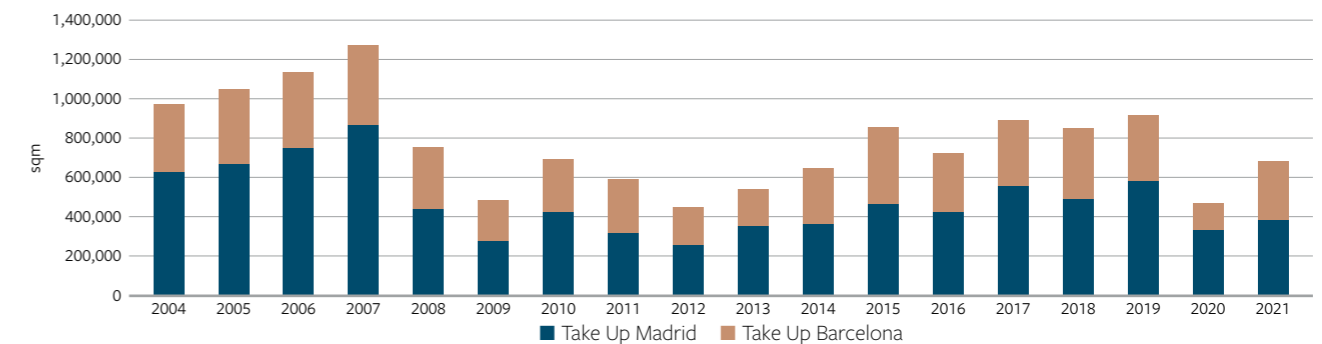
Pipeline

It is estimated that some 525,000 sqm of future pipeline is due to enter the market evenly over the next two years. Approximately 85,000 sqm is already committed. It is also possible that current supply chain problems and construction cost inflation may delay some deliveries.

Rents

Prime rents are reported to have shown a slight improvement over the year to reach 35,50 €/sqm/month. In other submarkets, while headline rents appear stable, more robust incentives are being offered to retain occupiers and attract new tenants

▼ Madrid and Barcelona Take Up



Source: JLL

Barcelona – Take up rebounds with major leases

Take Up

Take up in Barcelona bounced back in 2021 reaching a total of 330,000 sqm, practically double the figure for 2020 and above the long term average of around 300,000 sqm. These figures were helped by three very large leasing transactions that made up 20% of the total. Amongst them was Glovo's 30,000 sqm transaction which became the city's largest leasing of all time. Both the number of leases signed and the average size of deals rose significantly. Approximately one third of these leases were completed in the 22@ submarket which is proving popular with the TMT (Technology, Media and Telecoms) sector.

Vacancy

Vacancy continued to increase as the city wide figure reached 8.6%. However, rates vary according to submarket with central areas enjoying lower vacancy and peripheral higher than the average. Once again the vacancy rate for Class A space is much lower standing at 1% of stock.

Pipeline

It is estimated by Savills that some 620,000 sqm will be added to inventory over the next two years. Around 15% of this has already been committed. Much of the new development - around 60% - is taking place in the 22@ area of the city where its recent popularity with occupiers and investors alike and the availability of stock is leading to a surge in development.

Rents

Prime rents ended the year slightly up on the previous year at 27,50 €/sqm/month. Perhaps one of the differences with Madrid is the disparity between prime and secondary. According to JLL, in Madrid this difference is some 30% while the variation between prime and 22@ is less than 10%.

Mercado de inversión – Dominan el Core y el Core +

La mejora del mercado de arrendamiento y la importante liquidez del mercado de capitales, sobre todo de los fondos internacionales, contribuyeron a que los niveles de inversión repuntaran en 2021. Se firmaron unos 2.500 millones de euros en operaciones. Las operaciones *core* y *core +* siguen dominando, a las que les corresponden aproximadamente un 70% del volumen. Barcelona se coronó con 1.700 millones de euros registrando su segundo mejor año y triplicando el volumen de inversión de 2020 en la ciudad. Entre las razones que explican este hecho se encuentran la mayor disponibilidad de oportunidades y la realización de varias operaciones de gran envergadura: seis transacciones aportaron 810 millones de euros al total.

Las rentas *prime* siguen estando entre el 3,25% y 3,5%, aunque se ha producido un endurecimiento en algunos submercados, lo que refleja el fuerte apetito de los inversores por los activos que producen ingresos.

LOGÍSTICA

El sector logístico se ha convertido en uno de los más codiciados dentro del mercado inmobiliario siendo 2021 un año récord para el arrendamiento en España. Tanto en Madrid como en Cataluña se registraron niveles récord de contratación durante el año, con el comercio electrónico a la cabeza de las transacciones. A finales de 2021, las ventas online habían alcanzado el 11,2% del total de las ventas minoristas en 2021, un aumento del 12% respecto al año anterior. Esta cifra sigue estando por detrás de otros países europeos como el Reino Unido, los Países Bajos y Alemania, lo que sugiere que hay más margen de crecimiento.



Investment Market – Core and core + dominate

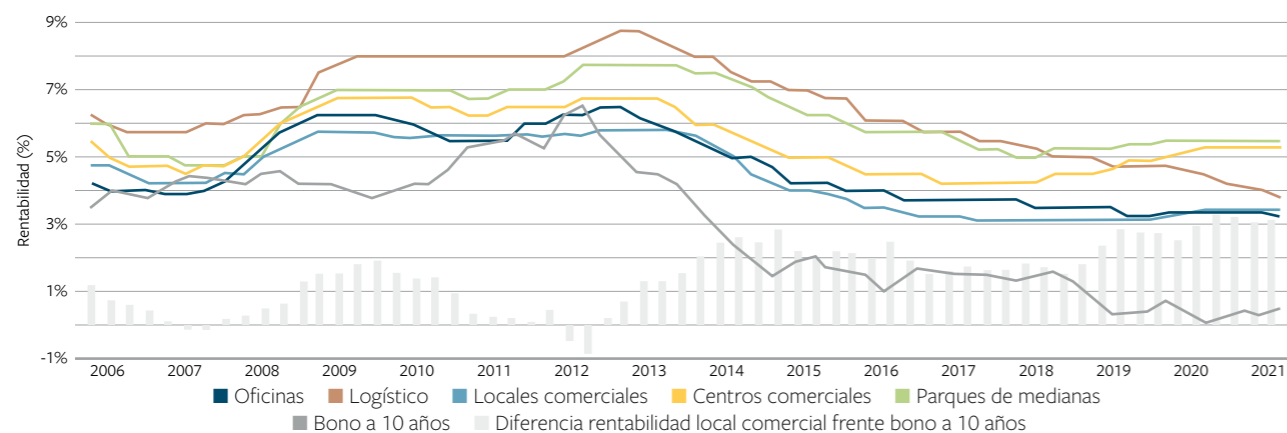
The improvement in the leasing market and significant capital market liquidity, above all from international funds, helped investment levels to rebound in 2021. Some € 2.5 Bn of deals were signed. Core and core + transactions continue to dominate with approximately 70% falling into this category. Barcelona took the lion's share with € 1.7 Bn – completing the second best year on record and tripling the 2020 investment volume for the city. Reasons behind this include the greater availability of opportunities and the completion of several larger deals – six transactions contributed € 810 Mn to the total.

Prime yields continue to be around 3.25% - 3.5% although there has been a tightening in certain submarkets reflecting strong investor appetite for income producing assets.

LOGISTICS

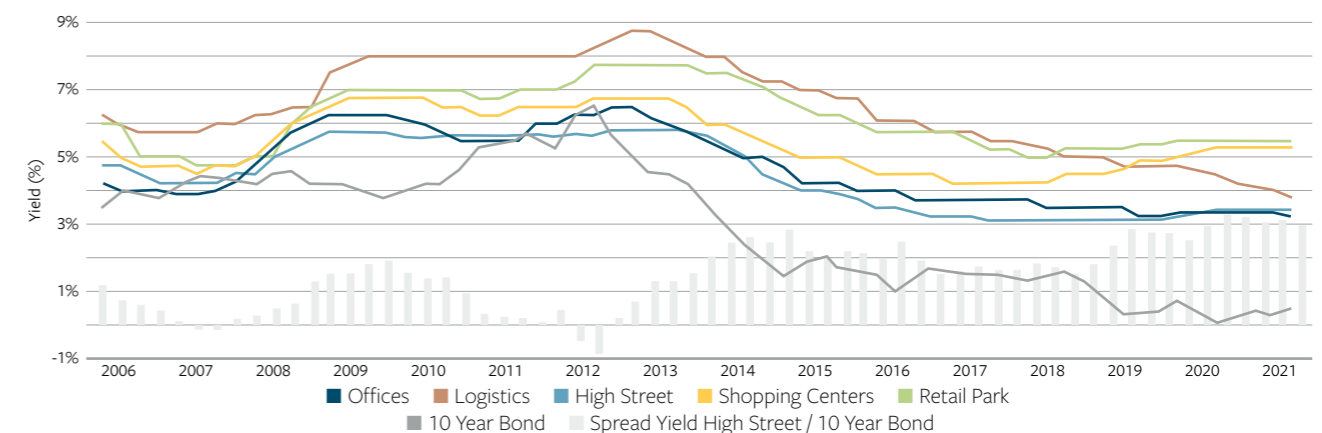
The logistics sector has become one of the most coveted within the real estate market. 2021 was a record year for leasing in Spain. Both Madrid and Cataluña saw record take up levels during the year with ecommerce to the forefront of transactions. By the end of 2021, online sales had reached 11.2% of overall retail sales in 2021 an increase of 12% on the previous year. This is still some way behind other European countries such as the UK, the Netherlands and Germany and as such suggests that there is further room for growth.

▼ Rendimientos del sector *prime*, incluyendo oficinas



Fuente: JLL

▼ Prime Sector Yields Including Offices



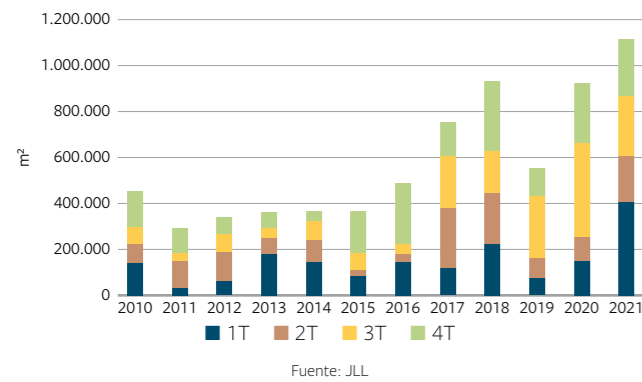
Source: JLL

Madrid/Zona centro – Récord de demanda en arrendamiento e inversión

Contratación

Según JLL, la contratación alcanzó por primera vez los 1.115.000 m² y el número de operaciones también ascendió hasta un máximo histórico. Uno de los factores determinantes fue el número de grandes acuerdos firmados: 13 contratos de arrendamiento superaron los 25.000 m², la mayoría en torno a los corredores A-2 y A-4. Por último, un par de grandes operaciones fueron provocadas por la tormenta Filomena de enero, que dejó inutilizadas varias naves.

▼ Niveles de contratación de logística en Madrid

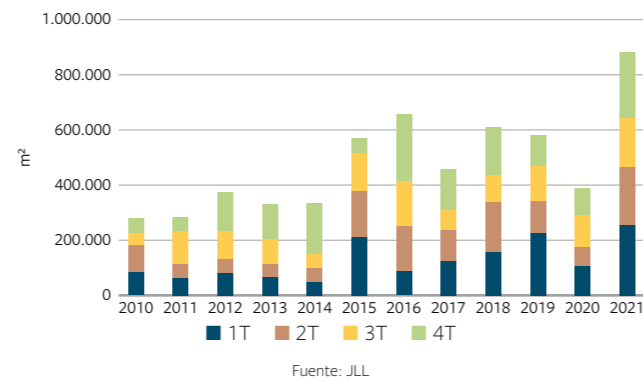


Barcelona: Récord de contratación y disminución de la disponibilidad

Contratación

Más de 900.000 m² de absorción durante 2021 completaron un año récord para el mercado de Barcelona. Esta cifra superó en más de un 30% el anterior pico registrado en 2018 y probablemente también fue una reacción a un 2020 relativamente apagado. Al igual que en el mercado de Madrid, las grandes operaciones contribuyeron de forma significativa, con ocho operaciones de más de 25.000 m² que aportaron más de la mitad de la contratación total.

▼ Niveles de contratación de logística en Barcelona

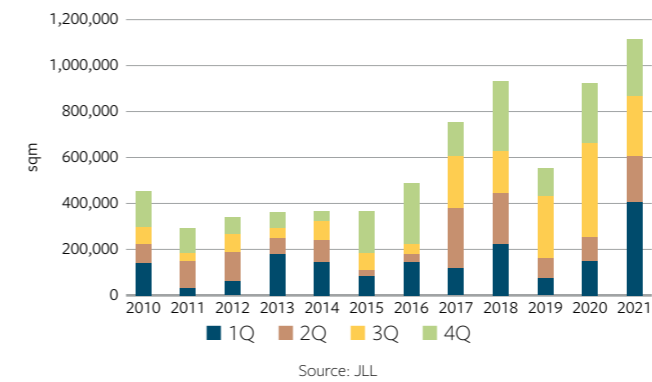


Madrid/Central Area – Record demand in leasing and investment

Take Up

According to JLL, take up reached 1,115,000 sqm for the first time and the number of deals was also at an all-time high. A contributing factor to this were the number of large deals signed - 13 leases were over 25,000 sqm. The focus of attention for most were the A-2 and A-4 corridors. Finally, a couple of large transactions were provoked by the Filomena storm in January which left several sheds inoperable.

▼ Logistics Take Up Levels in Madrid

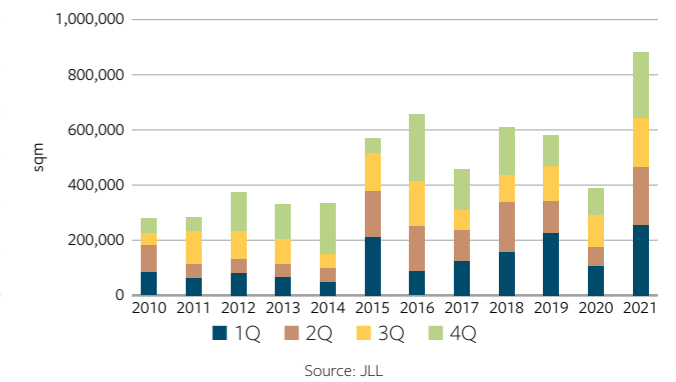


Barcelona – Record take up and declining availability

Take up

Over 900,000 sqm of take up during 2021 completed a record year for Barcelona's occupier market. This figure was over 30% higher than the previous peak in 2018 and probably was also a reaction to a relatively subdued 2020?. As with the Madrid market, large deals contributed significantly with eight deals over 25,000 sqm providing over half of overall take up.

▼ Logistics Take Up Levels in Barcelona



Desocupación

Los agentes informan de un nivel de desocupación relativamente alto en Madrid, superior al 9%, a pesar de la fuerte demanda. Esto se debe sobre todo a la entrega de entre 800.000m² y 900.000m² de espacio que se han introducido en el mercado. La disponibilidad de activos de Clase A en las zonas más deseables del mercado muestra niveles de desocupación mucho más bajos.

Proyectos en curso

Las estimaciones de los futuros proyectos varían entre 600.000 m² y 800.000 m² para 2022. Este robusto nivel se ve compensado por los elevados niveles de contratación que el mercado está experimentando actualmente. Asimismo, el aumento del precio del suelo y de los costes de construcción está empezando a actuar como un freno para algunos promotores.

Rentas prime

Los alquileres han aumentado ligeramente en las zonas del mercado locales y regionales hasta 5,75 y 3,60 €/m²/mes respectivamente. Dado el equilibrio entre la oferta y la demanda, es poco probable que varíen significativamente en el futuro. Sin embargo, los inquilinos están prestando cada vez más atención a la sostenibilidad y al impacto que generan sus naves. Es probable que esto se convierta en un factor más importante en el sector en el futuro.

Desocupación

Las sólidas cifras de ocupación y la limitada oferta nueva que llega al mercado (poco más de 300.000 m²) han provocado un nuevo descenso de los niveles de desocupación. Según CBRE, la tasa de desocupación global de la región se sitúa en el 3,2%.

Proyectos en curso

Se espera que el mercado de Barcelona entregue más de 750.000 m² de los cuales cerca del 50% ya están comprometidos. El desarrollo significativo se está viendo una vez más en el tercer anillo del mercado.

Rentas prime

Las rentas prime se mantuvieron estables en 7,25 €/m²/mes. Dada la escasa desocupación en el mercado y la fuerza de la demanda, parece inevitable que veamos un mayor crecimiento de los alquileres en el futuro.

Vacancy

Agents report relatively high overall vacancy for Madrid in excess of 9% despite such strong take up. This is mostly due to very healthy delivery figures of between 800,000 and 900,000 sqm of space being brought to the market. The levels of Class A availability in more desirable submarkets show much lower vacancy levels.

Pipeline

Future pipeline estimates vary between 600,000 and 800,000 sqm for 2022. This otherwise robust level is offset by the very high levels of take up that the market is currently experiencing. Likewise, increasing land prices and construction costs are beginning to act as a brake for some developers.

Prime Rents

Rents have increased slightly in the local and regional submarkets to 5.75 and 3.60 €/sqm/month respectively. Given the balance between supply and demand it is unlikely that these will vary significantly going forward. However, occupiers are increasingly focusing on ESG and the sustainability of their warehouses. This is likely to become a more important factor in the sector going forward.

Vacancy

The strong take up figures and limited new supply reaching the market (just over 300,000 sqm) has led to further declines in vacancy levels. The overall vacancy ratio for the region stands at 3.2% according to CBRE.

Pipeline

The current future supply forecast for the market amounts to over 750,000 sqm. Just under 50% is already committed. Significant development is being seen once again in the third tier of the market.

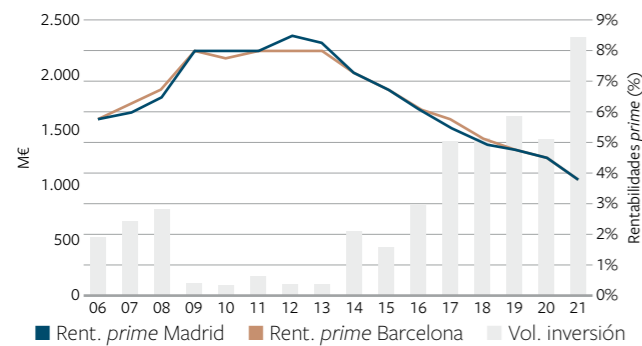
Prime Rents

Prime rents remained stable at 7.25 €/sqm/month. Given the limited vacancy in the market and strength of demand, it seems inevitable we will see further rental growth going forward.

Mercado de inversión

El volumen de inversión en España estuvo cerca de duplicarse en 2021, con unos 2.200 millones de euros de transacciones registradas, ya que los activos logísticos fueron de los más solicitados. El volumen de inversión récord se vio impulsado por la operación de 890 millones de euros entre Montepino y Bankinter. El consenso de los agentes es que las rentabilidades *prime* han superado el 4%, cerrando la brecha con los mercados de capitales de Alemania, Reino Unido y Francia. La gran liquidez de un número cada vez mayor de inversores está dando lugar a procesos de venta muy competitivos en los que a menudo se superan los precios iniciales de venta. A pesar de los vientos en contra, parece probable que el sentimiento inversor siga siendo muy alcista en este sector por el momento.

▼ Volúmenes de inversión en logística en Madrid y Barcelona

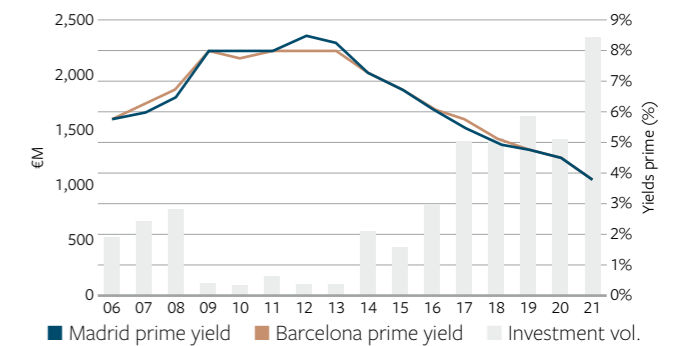


Fuente: JLL

Investment Market

Investment volumes in Spain almost doubled in 2021 with some € 2.2 Bn of transactions recorded as logistics became one of the most sought after asset classes. The record investment volume was boosted by the € 890 Mn transaction between Montepino and Bankinter. Agents' consensus is that prime yields have now breached 4%, closing the gap on capital markets in Germany, UK and France. Very high liquidity from an increasing number of investors is leading to very competitive sales processes in which asking prices are often exceeded. Despite headwinds it seems likely that investment sentiment will remain very bullish on this sector for the time being.

▼ Logistics Investment Volumes in Madrid and Barcelona



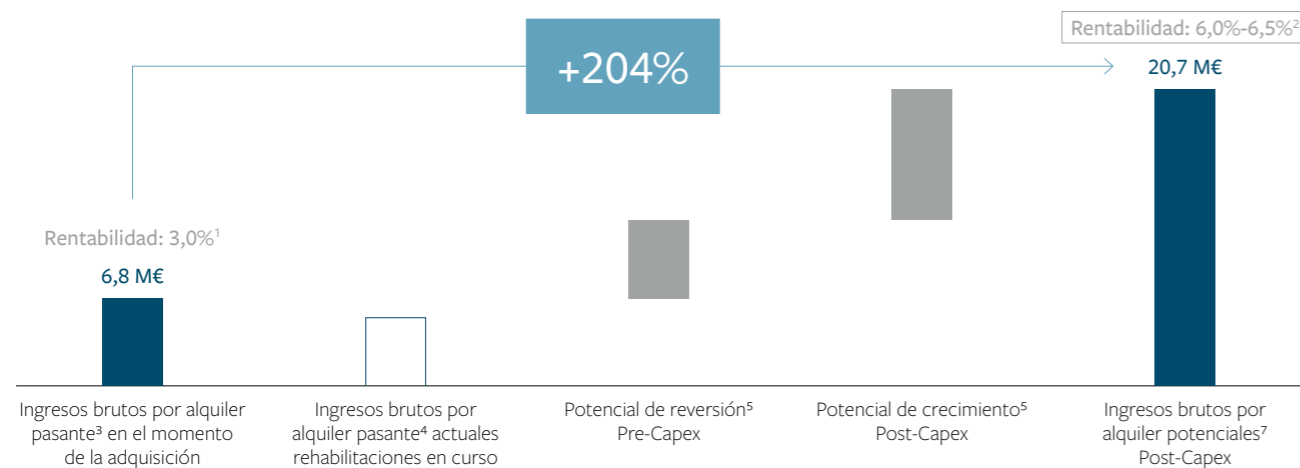
Source: JLL

El futuro: palancas de crecimiento

El Grupo cuenta con una cartera con gran recorrido a través de la gestión activa, así como capacidad para seguir invirtiendo, aprovechando las oportunidades que el mercado pueda ofrecer.

El potencial de crecimiento de la cartera, medido en términos de ingresos por renta, una vez realizados los proyectos de reforma, alcanzaría los 20,7 millones de euros. Esto supone más de un 200% superior a los ingresos brutos por alquiler contractuales en el momento de la adquisición de los inmuebles que conforman la cartera.

Por todo ello, la rentabilidad esperada sobre la inversión total, considerando todo el CAPEX previsto, se sitúa en un 6,0% - 6,5% de media para toda la cartera. Del total de CAPEX estimado para el portfolo actual, el pendiente de invertir se sitúa en torno a los 60 millones de euros.



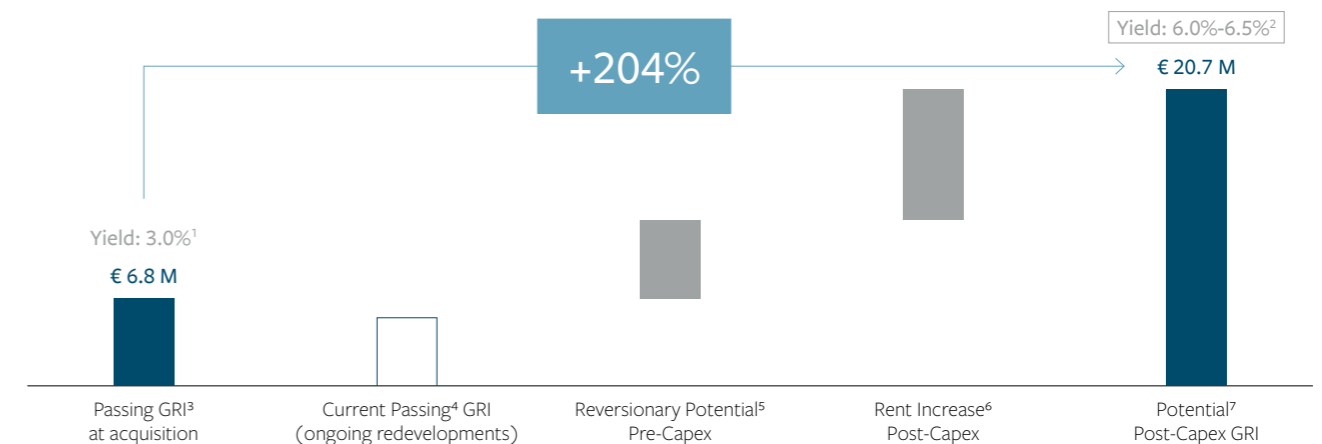
(1) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Rentabilidad sobre el coste definida como GRI post-CAPEX dividido por la inversión total (coste de adquisición más CAPEX previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Arrendamiento en los edificios de oficinas Habana, Botanic y Pradillo finalizados antes de las obras de remodelación; (5) Incluye la reversión a precio de mercado de los alquileres existentes y el arrendamiento de espacios vacíos; (6) Aumento previsto de los alquileres por las inversiones en CAPEX; (7) Ingresos brutos por alquileres previstos después de realizar el potencial de reversión y de crecimiento de rentas ligados a una mayor calidad tras finalizar las obras.

The future: levers for growth

The Group boasts both a portfolio that benefits from strong growth potential thanks to its successful active management, as well as sufficient capacity to continue investing and take advantage of any opportunities the market may offer.

The portfolio's growth potential, measured in terms of rental income, once the current refurbishment projects have been completed, will amount to €20.7 million. This is more than 200% higher than the contractual gross rental income when the properties were acquired.

Therefore, the expected return on total investment, taking into account all expected CAPEX, is 6.0% - 6.5% on average for the entire portfolio. Of the total CAPEX estimated for the current portfolio, circa €60 million is pending investment.



(1) Passing gross yield defined as passing gross rents over total portfolio acquisition price; (2) Yield on cost defined as post-capex GRI divided by total investment (net acquisition cost plus expected capex); (3) Annualised gross rents; (4) Lease in office buildings Habana, Botanic and Pradillo terminated ahead of refurbishment works; (5) Includes mark-to-market of existing rents and leasing vacant space; (6) Expected increase in rents from capex investments; (7) Expected gross rental income after realising reversionary potential and effects from capital expenditure.

ALTO COMPONENTE α

>50 %

DE LA CARTERA EN LA REFORMA

LOAN TO VALUE

4,6 %

CON CAPACIDAD PARA ACOMETER
NUEVAS INVERSIONES

RENTABILIDAD ESTIMADA

6,0 %-6,5 %

VS. 3,25% RENTABILIDAD DE
LAS OFICINAS PRIME DE MADRIDHIGH α PLAY

>50 %

OF PORTFOLIO UNDER
REFURBISHMENT

LOAN TO VALUE

4.6 %

WITH SUBSTANTIAL
REMAINING FIREPOWER

YIELD ON COST

6.0 %-6.5 %

VS. 3.25% MADRID
PRIME OFFICE YIELD

Nuestro equipo monitoriza continuamente el mercado para adecuar la estructura de capital del Grupo en cada momento. Gracias a la creación de valor experimentada por la cartera, el apalancamiento actual se sitúa significativamente por debajo de nuestra capacidad. Esta situación nos permitirá en un futuro continuar invirtiendo, hasta alcanzar un *Loan to Value* en línea con la práctica habitual del sector.

Aunque el segmento de oficinas en Madrid sigue siendo nuestro principal objetivo, Árima puede analizar otras oportunidades que se adecuen a nuestras exigencias, principalmente en Barcelona y en el sector logístico.

Para Árima, el crecimiento va siempre de la mano de la preservación del medioambiente, un gobierno corporativo implicado y el fomento de todos aquellos aspectos sociales en los que la Compañía puede generar un impacto positivo.

Creemos firmemente en lo adecuado de nuestro enfoque, al contemplar criterios *ESG* en la gestión de la cartera y en los proyectos de reforma. Esto asegura un impacto positivo en la sociedad, potenciando también el valor de los activos y beneficiando a todas las personas que colaboran con Árima en cualquier aspecto.

Our team continuously monitors the market to adjust the Group's capital structure accordingly. Thanks to the value uplift achieved in the portfolio, the current leverage is significantly below our capacity. This allows us to continue investing in the future until we reach a *Loan to Value* in line with standard industry practice.

Although the Madrid office market remains our main target, Árima is also open to analysing other opportunities that meet our requirements, mainly in Barcelona and in the logistics sector.

For Árima, growth always goes hand in hand with the preservation of the environment, active corporate governance and championing all areas of social interest on which the Company can generate a positive impact.

We firmly believe in our approach and our decision to make *ESG* criteria a key consideration in our portfolio management and refurbishment projects. Not only does it ensure a positive impact on society, but also enhances the value of our assets and benefits everyone who works with Árima.

Nuestros resultados financieros



PRINCIPALES MÉTRICAS DE LA CUENTA DE RESULTADOS A 31/12/2021

5.192 miles € INGRESOS BRUTOS POR ALQUILER 5.116 MILES € A 31/12/20	27.274 miles € RESULTADO DE EXPLOTACIÓN - EBIT 14.133 MILES € A 31/12/20
26.125 miles € BENEFICIO NETO 13.091 MILES € A 31/12/20	0,94 € BENEFICIO POR ACCIÓN 0,47 € A 31/12/20



PRINCIPALES MÉTRICAS DEL BALANCE A 31/12/2021

343.600 miles € VALOR BRUTO DE LOS ACTIVOS - GAV 275.750 MILES € A 31/12/20	104.588 miles € DEUDA BRUTA 104.078 MILES € A 31/12/20
88.884 miles € CAJA Y EQUIVALENTES 129.086 MILES € A 31/12/20	15.704 miles € DEUDA NETA (25.008) MILES € A 31/12/20
30,4 % LTV BRUTO 37,7 % A 31/12/20	4,6 % LTV NETO (9,1) % A 31/12/20



KEY INCOME STATEMENT METRICS AT 31/12/2021

€ 5,192 thsnd. GROSS RENTAL INCOME € 5,116 THSND. AT 31/12/20	€ 27,274 thsnd. OPERATING INCOME - EBIT € 14,133 THSND. AT 31/12/20
€ 26,125 thsnd. NET PROFIT € 13,091 THSND. AT 31/12/20	€ 0.94 EARNINGS PER SHARE € 0.47 AT 31/12/20



KEY BALANCE SHEET METRICS AT 31/12/2021

€ 343,600 thsnd. GROSS ASSET VALUE (GAV) € 275,750 THSND. AT 31/12/20	€ 104,588 thsnd. GROSS DEBT € 104,078 THSND. AT 31/12/20
€ 88,884 thsnd. CASH & EQUIVALENTS € 129,086 THSND. AT 31/12/20	€ 15,704 thsnd. NET DEBT € (25,008) THSND. AT 31/12/20
30.4 % GROSS LTV 37.7% AT 31/12/20	4.6 % NET LTV (9.1) % AT 31/12/20

Árima ha logrado unos sólidos resultados financieros en 2021, manteniendo un gran potencial de crecimiento orgánico y un balance robusto para seguir aprovechando las oportunidades que el mercado ofrezca.

La cartera, cuyo valor asciende a 343,6 millones de euros, ha experimentado un crecimiento anual del 25% en 2021, apoyado por un incremento de la valoración de un 20% en términos comparables. Esta evolución tan positiva es, en gran medida, fruto de nuestra disciplina de inversión y nuestra gestión activa. Esta gestión, a su vez, ha favorecido el cobro del 100% de los alquileres y el regreso de nuestros inquilinos a nuestras oficinas, espacios saludables y de gran calidad.

Como consecuencia de ello, el beneficio neto del año se sitúa en 26,1 millones de euros, otorgando un beneficio por acción de 0,94€.

Nuestra cartera única, construida a través de adquisiciones selectivas a precios competitivos, tiene un gran potencial de crecimiento de valor.

Cuenta a cierre del año con 40.000 m² de reformas¹ así como un proyecto de mejoras en la nave logística para incorporar instalaciones de producción de energía renovable (25.694 m²) y un nuevo proyecto para crear un inmueble de oficinas en Madrid (11.925 m²).

El crecimiento orgánico derivado de todos estos proyectos se estima en un +200% de potencial aumento de nuestros ingresos por alquiler.

Con nuestra fuerte posición de liquidez, con 103 millones de euros de efectivo y deuda no dispuesta ya concedida, y un LTV neto del 4,6% tenemos una importante ventaja para poder llevar a cabo operaciones cuando sea el momento adecuado.

Árima booked a solid financial performance in 2021. By maintaining strong organic growth potential and a robust balance sheet the Company was able to continue to take full advantage of any opportunities arising in the market.

The portfolio, valued at €343.6 million, registered annual growth of 25% over the past 12 months, underpinned by a 20% value uplift on a like-for-like basis. This positive performance is largely thanks to our disciplined investment criteria and active management strategy, the latter ensuring the collection of 100% of rents and facilitating the return to the office of our tenants.

As a result, net profit for the year stood at €26.1 million, representing €0.94 in earnings per share.

Our unique portfolio comprises a group of carefully selected properties acquired at competitive prices and benefitting from excellent value uplift potential.

At year-end, the portfolio comprised 40,000 sqm of property under refurbishment¹, a project to upgrade the logistics warehouse and incorporate installations that will allow for the production of renewable energy at the facility (25,694 sqm), as well as a new project to create an office complex in Madrid (11,925 sqm).

According to our estimates, the organic growth generated from all these projects could see our rental income climb by more than 200%.

Our strong liquidity position – with €103 million of cash and undrawn debt already granted – combined with a net LTV of 4.6% provides us with significant leverage to pursue any potential investment opportunities that may arise.

(1) Habana, Botanic, Cadenza y Dune.

(1) Habana, Botanic, Cadenza and Dune.

EPRA reporting financiero

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

		Miles de euros (salvo que se especifique)
Definición EPRA		2021
Resultado ajustado EPRA	Resultado operativo ajustado.	(2.545)
Resultado EPRA	Resultado operativo.	(2.473)
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Asume que las compañías nunca venden los activos y tiene como objetivo representar el valor necesario para reconstruir la compañía.	326.365
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Asume que las compañías compran y venden activos, cristalizando así ciertos niveles de impuesto diferido inevitables.	326.147
EPRA Net Disposal Value (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.	325.665
EPRA Net Initial Yield (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).	2,7%
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.).	3,3%
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).	24%

(1) Valor de mercado determinado por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2021.

EPRA financial reporting

To provide greater transparency and comparability, Árima Real Estate has been a member of the *European Public Real Estate Association* (EPRA) since its inception, and has adopted its best practice recommendations (BPR). The table below details EPRA's key performance measures:

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		EUR Thousand (unless specified)
EPRA Definition		2021
EPRA Adjusted Earnings	Adjusted earnings from operational activities	(2,545)
EPRA Earnings	Earnings from operational activities	(2,473)
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	Assumes that entities never sell assets and aims to present the value required to rebuild the entity	326,365
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax	326,147
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	325,665
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	2.7%
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	3.3%
EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio	24%

(1) Market value based on the external independent appraisal determined by CBRE Valuation Advisory (RICS) at 31 December 2021.

EPRA NRV, EPRA NTA Y EPRA NDV

31/12/2021

Miles de euros (salvo que se especifique)	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
Patrimonio Neto bajo IFRS	325.665	325.665	325.665
Incluir / Excluir:			
i) Instrumentos híbridos	-	-	-
NAV diluido	325.665	325.665	325.665
Excluir:			
vi) Valor razonable de instrumentos financieros	700	700	-
viii.b) Intangibles en el Balance bajo IFRS	-	(218)	-
NAV	326.365	326.147	325.665
Número de acciones diluidas (neto de acciones propias)	27.503.309	27.503.309	27.503.309
NAV por acción (EUR)	11,9	11,9	11,8

EPRA NRV, EPRA NTA AND EPRA NDV

31/12/2021

EUR Thousand (unless specified)	EPRA Net Reinstatement Value	EPRA Net Tangible Assets	EPRA Net Disposal Value
IFRS Equity attributable to shareholders	325,665	325,665	325,665
Include / Exclude:			
i) Hybrid instruments	-	-	-
Diluted NAV	325,665	325,665	325,665
Exclude:			
vi) Fair value of financial instruments	700	700	-
viii.b) Intangibles as per the IFRS balance sheet	-	(218)	-
NAV	326,365	326,147	325,665
Fully diluted number of shares	27,503,309	27,503,309	27,503,309
NAV per share (EUR)	11.9	11.9	11.8

RESULTADO EPRA Y RESULTADO EPRA POR ACCIÓN

Miles de euros (salvo que se especifique)	2021
Resultado del ejercicio bajo IFRS	26.125
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(28.598)
Resultado EPRA	(2.473)
Resultado EPRA por acción (EUR)	(0,09)
Ajustes específicos compañía:	
(a) Ajustes específicos compañía	(72)
Resultado ajustado específico compañía	(2.545)
Resultado por acción ajustado (EUR)	(0,09)
Número medio de acciones (excluyendo acciones propias)	27.760.550



EPRA EARNINGS AND EARNINGS PER SHARE

EUR Thousand (unless specified)	2021
Earnings per IFRS income statement	26,125
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:	
(i) Changes in value of investments properties	(28,598)
EPRA Earnings	(2,473)
EPRA Earnings per Share (EUR)	(0.09)
Company specific adjustments:	
(a) Company specific adjustment	(72)
Company specific Adjusted Earnings	(2,545)
Company specific Adjusted Earnings per share (EUR)	(0.09)
Avg. number of shares outstanding, basic	27,760,550

EPRA NIY Y EPRA "TOPPED-UP" NIY

Miles de euros (salvo que se especifique)	T4 2021		
	Oficinas	Logística	Total
EPRA YIELDS (rendimiento EPRA)			
Inversión inmobiliaria - en propiedad	313.700	29.900	343.600
Inversión inmobiliaria - sociedades en participación/fondos	-	-	-
Activos con potencial comercial (incluidas sociedades en participación)	-	-	-
Menos activos en rehabilitación	(206.600)	-	(206.600)
Inversiones inmobiliarias completadas	107.100	29.900	137.000
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	2.142	598	2.740
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	109.242	30.498	139.740
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	2.430	1.815	4.245
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(473)	(67)	(540)
Renta neta anual (A)	1.957	1.748	3.705
Bonificaciones o carencias	970	0	970
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	2.927	1.748	4.675
EPRA NIY (A/B)	1,8%	5,7%	2,7%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	2,7%	5,7%	3,3%

TASA DE DISPONIBILIDAD EPRA

Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2021		
	Espacios disponibles ERV	Superficie total ERV	Tasa de disponibilidad EPRA
Oficinas	1.607	4.757	34%
Logística	0	1.850	0%
Total	1.607	6.607	24%

EPRA NIY AND EPRA "TOPPED-UP" NIY

EUR Thousand (unless specified)	Q4 2021		
	Offices	Logistics	Total
EPRA YIELDS			
Investment property - wholly owned	313,700	29,900	343,600
Investment property - share of JVs/Funds	-	-	-
Trading property (including share of JVs)	-	-	-
Less developments	(206,600)	-	(206,600)
Completed property portfolio	107,100	29,900	137,000
Allowance for estimated purchasers' costs	2,142	598	2,740
Gross up completed property portfolio valuation (B)	109,242	30,498	139,740
Annualised cash passing rental income	2,430	1,815	4,245
Property outgoings	(473)	(67)	(540)
Annualised net rent (A)	1,957	1,748	3,705
Notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	970	0	970
Topped-up net annualised rent (C)	2,927	1,748	4,675
EPRA NIY (A/B)	1.8%	5.7%	2.7%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	2.7%	5.7%	3.3%

EPRA VACANCY RATE

EUR Thousand (unless specified)	31/12/2021		
	Vacant Space ERV	Total Space ERV	EPRA vacancy rate
Offices	1,607	4,757	34%
Logistics	0	1,850	0%
Total	1,607	6,607	24%

6

Compromiso Medioambiental, Social y de Gobierno Corporativo Environmental, Social and Corporate Governance Commitment

- 6.1. Análisis de la materialidad
6.1. Materiality analysis
- 6.2. Gestión medioambiental
6.2. Environmental management
- 6.3. Impacto social
6.3. Social impact
- 6.4. Gobierno corporativo
6.4. Corporate governance
- 6.5. Indicadores clave
6.5. Key indicators

Análisis de la materialidad

Para Árima, el año 2021 ha sido decisivo a la hora de profundizar en los procedimientos enmarcados dentro de su estrategia de sostenibilidad y el análisis de la materialidad ha sido parte fundamental en este estudio.

Uno de los cambios en nuestro enfoque consiste en incorporar indicadores financieros adicionalmente a los no financieros ya que consideramos que deben ir siempre de la mano. Las personas que forman parte de nuestros grupos relevantes se nutren de ambos a la hora de la toma de decisiones y, por tanto, para lograr un crecimiento sostenible hay que poner el conjunto dentro del mismo contexto.

También hemos querido concretar más las cuestiones que tratamos a lo largo del informe anual, para reflejar en detalle los temas relevantes identificados, siempre enmarcados en nuestro modelo de negocio, estrategia y principales riesgos, así como en las cuestiones propias del sector inmobiliario y del entorno regulatorio.

Con todo ello, aseguramos que en este documento se reflejan todos los aspectos identificados como materiales para nuestros grupos relevantes a través de entrevistas y encuestas, y que detallamos a continuación.



MEDIOAMBIENTALES

- Descarbonización
- Eficiencia en consumos
- Gestión de residuos
- Movilidad sostenible
- Paisajismo responsable
- Rehabilitaciones sostenibles



SOCIALES

- Bienestar de inquilinos
- Formación y desarrollo de empleados
- Relaciones de confianza
- Seguridad y salud
- Sociedad local



GOBIERNO CORPORATIVO

- Control sobre información reportada
- Cumplimiento normativo
- Estándares y recomendaciones
- Estrategia y objetivos
- Gestión de riesgos



ECONÓMICOS

- Alineamiento con inversores
- Creación de valor
- Inversiones disciplinadas
- Nivel de endeudamiento
- Opinión de analistas

Materiality analysis

For Árima, 2021 was a pivotal year in terms of further strengthening the Company's sustainability processes and strategy – a key part of which is the materiality analysis.

One of the most notable changes was the decision to incorporate financial indicators into our materiality analysis, as well as the already included non-financial indicators, given that both these aspects are relevant for the decision-making processes of our stakeholders. In short, we believe sustainable growth is only possible if both these elements are taken into account.

We have also sought to offer a more detailed account of the issues identified and addressed in our annual report, always within the framework of our business model and in line with our strategy, the main risks facing our company, as well as those inherent to the real estate sector and the regulatory environment in general.

Based on this, we have ensured that this report details all the aspects identified as material by our stakeholders, via both interviews and surveys, as detailed below.



ENVIRONMENTAL

- Decarbonisation
- Consumption efficiency
- Waste management
- Sustainable mobility
- Responsible landscaping
- Sustainable renovations



SOCIAL

- Tenant welfare
- Employee training and development
- Trusting relationships
- Health and safety
- Local community



CORPORATE GOVERNANCE

- Control over reported information
- Regulatory compliance
- Standards and recommendations
- Strategy and objectives
- Risk management



ECONOMIC

- Investor alignment
- Value creation
- Sound investments
- Level of financial debt
- Analyst opinion

Gestión medioambiental

NUESTRA APORTACIÓN AL ENTORNO NATURAL

Árma cuenta con una Política Medioambiental, publicada en la página web, que plasma el marco conceptual sobre el que se desarrollan el resto de las medidas del Grupo. Todas ellas están encaminadas a generar un impacto neto positivo en el entorno natural.

Objetivos: seguimiento continuado

En 2020 la Compañía hizo públicos sus objetivos de sostenibilidad, una muestra firme del compromiso real con el medioambiente. En ellos detallamos el camino a seguir para contribuir en la preservación de los recursos naturales. El análisis de cómo vamos trabajando para lograr esos objetivos es fundamental, ya que nos permiten ver el avance e identificar posibles cambios si fuese necesario.

80 %
DE LA CARTERA¹ CON
CERTIFICACIÓN LEED/BREEAM
EN 2023

100 %
DE LOS PROYECTOS DE
REPOSICIONAMIENTO OBTENGAN
COMO MÍNIMO LA CERTIFICACIÓN
WELL GOLD EN 2024

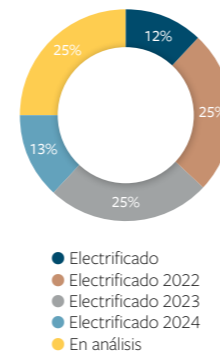
Para Árma, la certificación de los edificios no es solo un sello al final de una reforma. Es un trabajo constante a lo largo del proyecto para encontrar sinergias, puntos de mejora y eficiencias. Nuestro equipo directivo se responsabiliza de los activos de manera vertical, involucrándose en todas las áreas. De esta manera aseguramos un enfoque global, permitiendo adoptar decisiones muy transformadoras que impactan no solo en la reforma, sino en otros muchos aspectos de la vida de los activos.

75 %
DE LA CARTERA ACTUAL
CON PUNTOS DE RECARGA PARA
COCHES ELÉCTRICOS EN 2023

A pesar de que en 2021 más del 50% de nuestra cartera se encuentra inmersa en proyectos de rehabilitación, ya contamos con un 13% de la cartera con plazas de parking habilitadas con punto de recarga para coches eléctricos. Con ello contribuimos a que los usuarios de nuestros edificios puedan disminuir el uso de combustibles fósiles, favoreciendo la movilidad sostenible.

100 %
DE LA CARTERA ACTUAL CON
SUMINISTRO ELÉCTRICO CON
GARANTÍA DE ORIGEN RENOVABLE
PARA LAS ZONAS COMUNES²
EN 2023

Adicionalmente, en las guías de uso puestas a disposición de los inquilinos recomendamos la contratación de energía con garantía de origen renovable para las zonas privativas.



(1) Considerando el valor de los activos de la cartera a 31 de diciembre de 2020.
(2) Para aquellos activos sobre los que Árma tiene control operacional.

Environmental management

OUR CONTRIBUTION TO THE NATURAL ENVIRONMENT

Árma's Environmental Policy, published on the Company's website, sets out the conceptual framework adopted by the Group to set out its initiatives. All of which are aimed at generating a net positive impact on the environment.

Objectives: ongoing follow up

In 2020, the company published its sustainability objectives, a clear demonstration of its unwavering commitment to the environment and to the preservation of the planet's natural resources. The analysis of how we plan to achieve these objectives forms a key part of this commitment, as it allows us to assess our progress and identify any changes that may be necessary.

80 %
OF PORTFOLIO¹ LEED/BREEAM
CERTIFIED BY 2023

100 %
OF REPOSITIONING PROJECTS
TO OBTAIN AT LEAST WELL GOLD
CERTIFICATION BY 2024

For Árma, building certification is not just an award received once a refurbishment has been completed. It implies an ongoing commitment throughout the project to find synergies, areas for improvement and ways to increase efficiency. Our management team is responsible for all aspects of our assets, an all-encompassing approach that allows us to make high-impact decisions, the effect of which go far beyond the refurbishment itself and touch the property's entire life cycle.

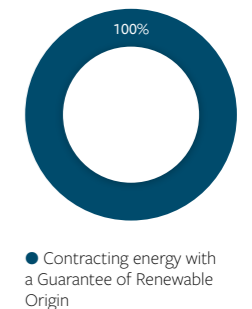
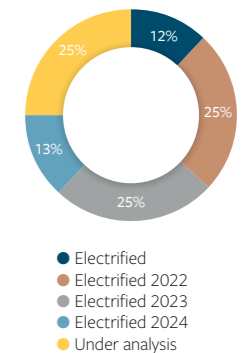
(1) Considering GAV portfolio at December 31 2020.
(2) For assets operated by Árma.

75 %
OF CURRENT PORTFOLIO
EQUIPPED WITH ELECTRIC VEHICLE
CHARGING POINTS BY 2023

Although in 2021 more than 50% of our assets were undergoing refurbishment works, 13% of the current portfolio is already equipped with electric vehicle charging points. This has both reduced tenants' use of fossil fuels and helped to promote sustainable mobility.

100 %
OF THE CURRENT PORTFOLIO
POWERED BY AN ELECTRICITY
SUPPLY WITH A GUARANTEE OF
RENEWABLE ORIGIN FOR COMMON
AREAS² IN 2023

In addition, in the User Guides made available to tenants, for private areas we recommend contracting energy with a Guarantee of Renewable Origin.



Iniciativas 2021

Durante el año hemos puesto en marcha distintos proyectos encaminados a mejorar nuestro impacto medioambiental, abarcando tanto las obras de reforma como los edificios en explotación.



Análisis de los residuos desviados de vertedero

Hemos trabajado sobre un plan de gestión de residuos, analizando en detalle cada uno de los activos para identificar la mejor solución.



Renovación de los sistemas de control de eficiencia

Nuestro espíritu innovador se traslada a todos los aspectos de la Compañía. Buscamos siempre alianzas con los proveedores más punteros y garanticen el mejor funcionamiento y garanticen un óptimo aprovechamiento de los recursos.



Revisión de las instalaciones de producción de energía verde

Llevar un control sobre el funcionamiento y aprovechamiento es clave para conseguir un impacto significativo. Involucrar a todos los agentes que intervienen en el mantenimiento requiere una dedicación y una labor de concienciación importantes.



Movilidad sostenible



Guadalix: inversiones inteligentes para minimizar la huella de carbono

Hemos puesto en marcha la incorporación de placas fotovoltaicas en la nave de Guadalix y unas mejoras de optimización energética para reducir significativamente el impacto del activo.

- ▶ Luminarias LED y sensores de detección de presencia para regular la iluminación.
- ▶ Muelles de carga que reducen la pérdida energética.
- ▶ Gestión digital del correcto funcionamiento de las instalaciones.

El 100% de la energía generada por la instalación será consumida por el inquilino, con quien se ha alcanzado un acuerdo que además permite un atractivo retorno de la inversión. Estimamos que se producirá un ahorro energético del 40%-60% una vez finalicen las obras a finales 2022.

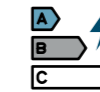
Initiatives 2021

During the year we have rolled out a number of projects aimed at improving our environmental impact, both in terms of refurbishment works and already occupied buildings.



Analysis of waste diverted from landfills

We have drawn up a waste management plan, individually analysing each asset to identify the most effective solution.



Renovation of efficiency control systems

Our drive for innovation affects all aspects of the Company. We always seek alliances with the most cutting-edge suppliers that will ensure the best performance and an optimal use of resources.



Review of green energy production facilities

Reviewing the correct operation and use of green energy facilities is key to having a significant impact. Involving all agents that play a part in their maintenance requires significant dedication and a concerted effort in awareness raising.



Sustainable mobility

Guadalix: smart investments to minimise carbon footprint

We have launched a project to install photovoltaic panels and enhance energy optimisation in the Guadalix warehouse to significantly reduce the site's environmental impact.

- ▶ LED lighting and motion detectors to regulate lighting.
- ▶ Loading docks designed to reduce energy loss.
- ▶ Digital management to supervise the correct operation of the installations.

100% of the energy generated at the facility will be consumed by the tenant, with whom we have reached an agreement that offers an attractive return on investment. We estimate energy savings of 40%-60% once the works are completed by the end of 2022.

Impacto social

Social impact

OBJETIVOS: SEGUIMIENTO CONTINUADO

92 % en 2021
INCORPORAR CLÁUSULAS MEDIOAMBIENTALES EN EL 85% DE LOS CONTRATOS FIRMADOS POR ÁRIMA CON INQUILINOS EN 2023.

56 % en 2021
REALIZAR UNA EVALUACIÓN DE ASPECTOS ESG AL 50% DEL PRIMER ESLABÓN DE LOS PROVEEDORES DE LA COMPAÑÍA EN 2023.

90 % en 2021
MANTENER UNA PUNTUACIÓN MEDIA DE SATISFACCIÓN DE EMPLEADOS POR ENCIMA DEL 80%.

100 % en 2021
CONTINUAR OFRECIENDO FORMACIÓN AL 75% DE LA PLANTILLA.

52 % en 2021
CONTAR CON UN PROGRAMA DE COMPROMISO CON LA COMUNIDAD LOCAL EN EL 50% DE LOS EDIFICIOS EN 2023.

Objetivo redefinido en 2021

Anteriormente:
Ofrecer la cesión de espacios para acciones sociales en el 25% de los edificios de Árima en 2023.



OBJECTIVES: ONGOING FOLLOW-UP

92 % in 2021
INCORPORATE SUSTAINABILITY (GREEN) CLAUSES INTO 85% OF LEASE AGREEMENTS SIGNED WITH TENANTS BY 2023

56 % in 2021
CONDUCT AN ESG ASSESSMENT OF 50% OF THE COMPANY'S TIER 1 SUPPLIERS BY 2023

90 % in 2021
MAINTAIN THE AVERAGE EMPLOYEE SATISFACTION RATING ABOVE 80%

100 % in 2021
CONTINUE OFFERING TRAINING TO 75% OF THE WORKFORCE

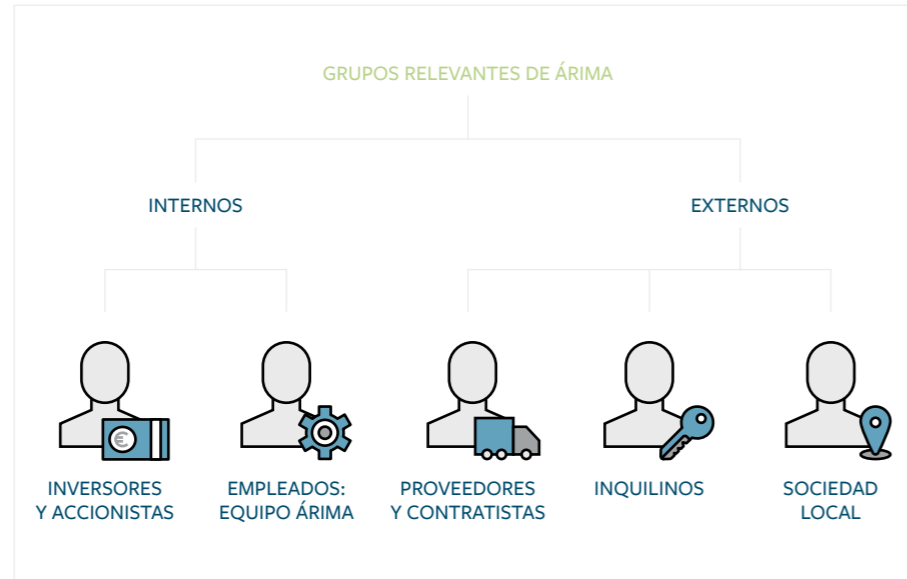
52 % in 2021
ENSURE THAT 50% OF ASSETS HAVE A LOCAL COMMUNITY ENGAGEMENT PROGRAMME IN PLACE BY 2023

Objective redefined in 2021

Previously:
Offer spaces for social initiatives in 25% of Árima's buildings by 2023

El compromiso social de Árima se estructura en torno a nuestros grupos relevantes. En ellos englobamos a todas las personas con las que colaboramos en el desarrollo de nuestra actividad, que nos apoyan cada día, y en las que impacta el desempeño de Árima directa o indirectamente.

Con la meta clara de que este impacto sea positivo, nos esforzamos en poner en práctica retos que ayuden a mejorar la manera en la que nos relacionamos, creamos sinergias y trabajamos juntos en beneficio del bienestar común.



ANALISTAS E INVERSORES

Para Árima es clave estar alineados con analistas e inversores. Creemos firmemente en que una buena comunicación, la transparencia y el compromiso con la estrategia son los pilares necesarios para conseguir y mantener una buena relación que favorezca la creación de valor.

Gracias a este enfoque, el consenso de analistas en 2021 ha sido 100% recomendación de compra.

Entidad	Recomendación	Precio objetivo ¹
JB Capital Markets	Compra	13,50 €
Bestinver	Compra	11,2 - 11,6 €
Kempen & Co.	Compra	11,40 €
Renta 4	Compra	12,50 €

Con los resultados de 2021 hemos puesto de manifiesto lo acertado de nuestra estrategia y nuestra capacidad de creación de valor, finalizando con éxito la compleja operación de la compraventa de Pradillo y alquilando el edificio Habana antes de la finalización de las obras. Todo ello con unos niveles de apalancamiento (LTV) conservadores en un período de incertidumbre.

Comunicación

Durante las reuniones celebradas con analistas e inversores se intercambian impresiones sobre las tendencias del mercado, se analiza la evolución de la cartera con todo nivel de detalle y se debaten las cuestiones estratégicas más relevantes en cada momento.

Estos encuentros resultan claves no sólo para comunicar nuestro desempeño y dar respuesta a las preguntas que cada accionista o analista pueda plantear, sino que también son un pilar importante de nuestro propio proceso de evaluación y control de nuestra estrategia y posicionamiento en el mercado.

La pandemia no ha supuesto un impedimento a esta actividad en el año 2021, manteniéndose reuniones constantes con todos los participantes de los mercados de capital, físicas y virtuales, a lo largo de todo el periodo.

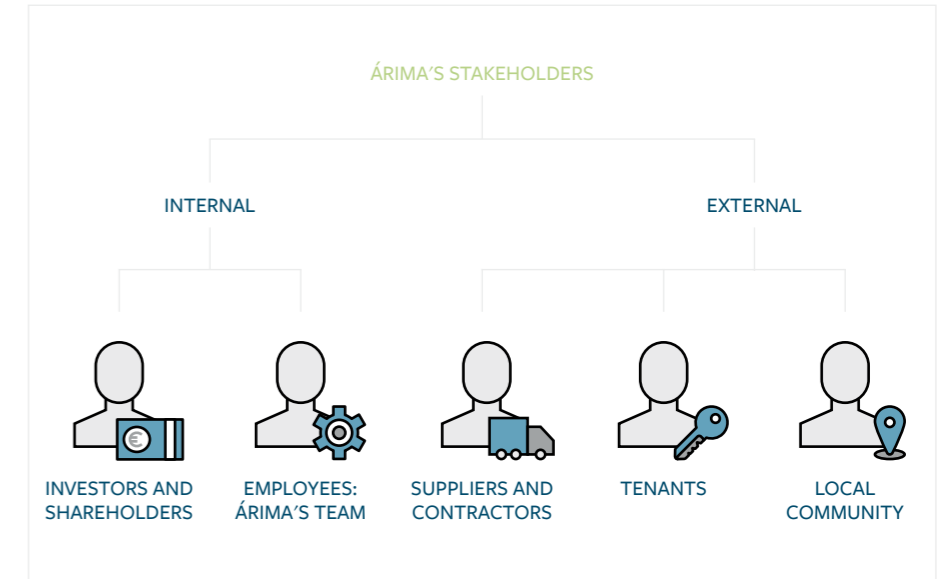
Sostenibilidad

En 2021 nos hemos esforzado por adaptar también la información publicada en materia ESG, respondiendo a las necesidades del mercado en cuanto a transmitir de una manera más detallada nuestro desempeño en sostenibilidad, y adaptándonos a los criterios de las instituciones más relevantes en este ámbito, con el fin de facilitar la revisión. Gracias a esto, hemos logrado obtener una puntuación en GRESB por encima de nuestras empresas comparables, hasta alcanzar las 4 estrellas, así como el oro en EPRA sBPR. De esta manera respondemos a las exigencias del mercado, que se basan en estas instituciones para asegurar que cumplimos con los requisitos más exigentes en cuestiones de sostenibilidad.

(1) Datos de febrero de 2022, tras la publicación de los resultados del ejercicio 2021.

Árima's social commitment is structured around our stakeholders. These include all the individuals involved in the daily running of our business operations and all those that are impacted either directly or indirectly by Árima's performance.

We strive to generate a positive impact through all of our business operations, always looking to create synergies and working together for the benefit of the common good and the well-being of society in general.



INVESTORS AND SHAREHOLDERS

For Árima, being aligned with analysts and investors is key. We firmly believe that fluid communication, transparency and commitment to implementing our strategy are the cornerstone of achieving and maintaining a relationship that favours value creation.

Thanks to this approach, in 2021 the analyst consensus was unanimous in holding a buy recommendation for Árima.

Entity	Recommendation	Target price ¹
JB Capital Markets	Buy	€ 13.50
Bestinver	Buy	€ 11.2 - 11.6
Kempen & Co.	Buy	€ 11.40
Renta 4	Buy	€ 12.50

Our 2021 results have demonstrated the success of our strategy and our ability for value creation – completing the complex Pradillo acquisition and pre-letting the Habana building prior to the completion of refurbishment works. All with our conservative LTV in this uncertainty period.

(1) Data as of February 2022, after the 2021 FY results were reported.

Communication

During analyst and investor meetings, we exchange views on market trends, take an in-depth look at our portfolio's performance and discuss the most relevant strategic issues at any given time.

These meetings are key not only for informing stakeholders about our performance and answering any questions that may arise, but are also a fundamental part of our own internal process to assess and monitor our strategy and market positioning.

This communication channel has not been negatively affected by the pandemic. We have continued to hold meetings – both in person and virtually – with all capital markets participants throughout the year.

Sustainability

In 2021, we once again updated the way in which we present and publish our ESG data, bringing it into line with current market trends. We have made a concerted effort to present a more detailed account of our sustainability performance, adapting it to the criteria set out by the leading institutions in this field and thus facilitating the review of the information published. As a result, we outperformed our peer group, achieving a 4-star GRESB rating and an EPRA sBPR Gold award. Thanks to the certifications from these internationally recognised institutions, we have successfully proven to the market that we meet the most stringent requirements in sustainability-related matters.

EMPLEADOS: EQUIPO ÁRIMA

En Árima estamos convencidos de que la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Esta máxima la vemos cada día en nuestra sede, donde nuestro equipo de 14 profesionales demuestra la importancia de su buen saber hacer, su implicación y su integridad. Durante el año hemos incrementado la plantilla en un 8%¹, sin que haya habido rotación en la misma.

Gracias a la experiencia conjunta en proyectos anteriores, las conexiones en el sector y la larga trayectoria de nuestros empleados, conseguimos generar un clima laboral idóneo para alcanzar los objetivos que logren los mejores resultados para nuestros grupos relevantes, y en especial para nuestros accionistas.

Nos sentimos orgullosos de las buenas relaciones laborales que se generan también hacia el exterior de la Compañía, donde nuestros colaboradores valoran el trato, la confianza y la buena relación que mantienen con nosotros.

Programa de Compromiso con Empleados

Para continuar fomentando las mejores prácticas, y asegurar el mejor bienestar de nuestro equipo y su desarrollo profesional, Árima se apoya en las cuatro áreas de su Plan de Compromiso con Empleados.



Comunicación y confianza

- ▶ 0 mensajes en el canal de denuncias
- ▶ +9% satisfacción en comunicación vs. anterior encuesta realizada
- ▶ 100% *Net Promoter Score* (% de personas que recomendarían trabajar en Árima)
- ▶ Jornadas trimestrales para fomentar la conexión del equipo

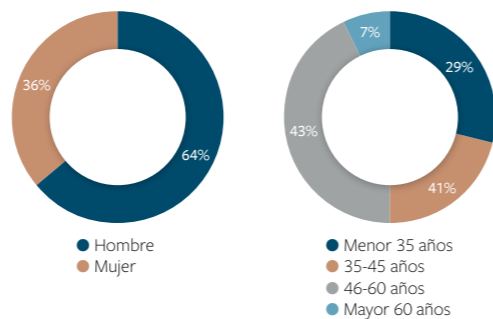
Formación

- ▶ 22h/año de formación media por empleado
- ▶ 100% formación en sostenibilidad
- ▶ 100% flexibilidad para formación

Conciliación y bienestar

- ▶ 100% cobertura sanitaria para el equipo y familia
- ▶ + de 200kg de fruta consumida en sede
- ▶ Buen ambiente: lo más valorado en la encuesta
- ▶ Deporte: gracias al horario de nuestra jornada y a la flexibilidad, más del 50% del equipo realiza actividades deportivas a mediodía.

Inclusión y diversidad



(1) Se ha incorporado una persona al equipo durante el ejercicio 2021.

EMPLOYEES: ÁRIMA'S TEAM

At Árima we believe that our employees are the key to the success of any project. We see proof of this every single day at our headquarter offices, where our team of 14 professionals continually demonstrate the importance of their know-how, involvement and integrity. In 2021 we increased our staff numbers by 8%¹, with no staff turnover.

Thanks to our combined experience in previous projects, our connections in the industry and the tried and tested track record of our employees, we create the ideal work environment for achieving the objectives that ensure the best results for our stakeholders and especially for our shareholders.

We are extremely proud of the good relationships our team has with external stakeholders, for whom the way in which they are treated, along with the good and trusting relationship they have with us is what they value most.

Employee Engagement Programme

To continue promoting the best practices and ensuring the best welfare of our team and their professional development, Árima relies on the four areas of its Employee Engagement Programme.



(1) One person joined the team in 2021.

Communication and trust

- ▶ 0 complaints via the whistleblowing channel
- ▶ +9% satisfaction in communication vs. previous survey
- ▶ 100% *Net Promoter Score* (% of people who would recommend working at Árima)
- ▶ Quarterly workshops to promote team building

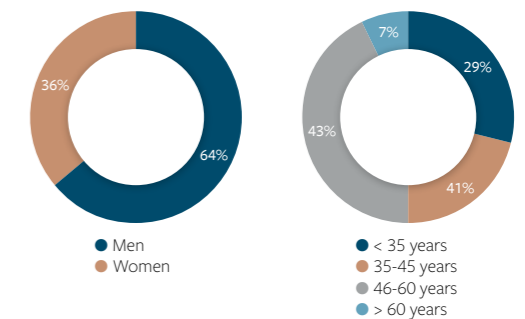
Training

- ▶ 22h/year average training per employee
- ▶ 100% sustainability training
- ▶ 100% flexibility for training

Work-life balance and well-being

- ▶ 100% health coverage for the team and family
- ▶ + 200kg of fruit supplied at HQ
- ▶ Good atmosphere: the most highly-valued aspect in the survey
- ▶ Sports: thanks to our flexible working hours, more than 50% of the team does some kind of sporting activity at lunchtime

Inclusion and Diversity





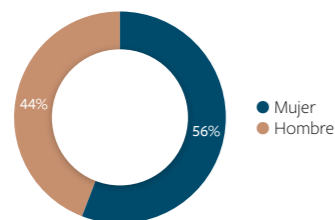
Crecimiento profesional

En la encuesta de bienestar de empleados realizada en 2021 el crecimiento profesional fue la cuestión más valorada por nuestro equipo, poniendo de manifiesto que la formación y el desarrollo son clave en nuestra Compañía.

A través de las evaluaciones de desempeño se realiza un seguimiento de la consecución de objetivos, entre los que destacan los relacionados con aspectos ESG, así como de las inquietudes de los trabajadores. Estas revisiones se realizan de manera anual, al 100% del equipo, por la persona que ocupa la posición inmediatamente superior al evaluado.

La formación constante es crucial en el desarrollo del equipo, manteniéndonos al día en las novedades del sector y continuando con el aprendizaje profesional. Durante los últimos 12 meses el equipo ha recibido 314 horas de formación, que dividido entre las 14 personas que lo conforman arroja una media de 22h/empleada. El 100% de los empleados ha recibido formación durante el año, especialmente sobre temas de sostenibilidad y de tendencias del mercado inmobiliario.

▼ Horas formación por género



Brecha salarial

En 2021 la brecha salarial se mantiene respecto a 2020, situándose en -1,6% y confirmando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género. 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 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.

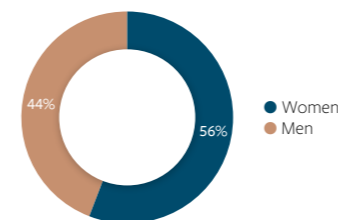
Professional development

In the employee well-being survey conducted in 2021, professional development was the aspect most highly valued by our team, demonstrating that employee training and development are key in our Company.

Performance evaluations are used to monitor the achievement of objectives, including those related to ESG, as well as employee concerns. These reviews are carried out annually among all members of the team, with each person responsible for conducting the review on their direct report.

Ongoing training is a key part of the team's development, keeping us up to date with the latest developments in the sector and contributing to our continual growth as professionals. During the last 12 months, the team has received a total of 314 hours of training which, with a team of 14 people, equates to an average of 22 hours per employee. All employees have received training during the year, particularly on sustainability-related matters and real estate market trends.

▼ Training hours by gender



Pay gap

The gender pay gap has remained unchanged at -1.6% since 2020, confirming the lack of differences in remuneration in terms of gender in Árima during 2021. Calculations are based on professional categories in which positions are occupied by both men and women and therefore for which a comparison can be made. This figure represents 83% of the workforce and includes the management team.

The calculation methodology used is 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 EPRA sBPR (Diversity-Pay) recommendations, which consists of dividing the average remuneration of men by the average remuneration of women. According to this methodology, the gender pay gap is 0.984.

PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

Árma valora mucho el importante trabajo de sus proveedores y contratistas. Nos apoyamos en la experiencia de los mejores especialistas, confiando plenamente en su profesionalidad. Por ello, seleccionamos cuidadosamente a nuestros colaboradores, basándonos en nuestra Política de selección y contratación de proveedores, asegurándonos de que compartimos valores que favorecen el desarrollo de relaciones de confianza estables en el tiempo.

Esta confianza se nutre de muchos aspectos, cuidamos mucho las relaciones entre las personas de los equipos de ambas partes, mantenemos una comunicación directa ágil y establecemos unas condiciones de pago transparentes desde el inicio. Todo esto contribuye a que ambas partes podamos planificarnos adecuadamente, trasladando inquietudes y creando sinergias.

Apoyar la comunidad local es decisivo para que nuestro impacto sea positivo. Gracias a la selección de proveedores locales favorecemos la economía de nuestro entorno y nos beneficiamos de un enfoque distinto que, combinado con proveedores más internacionales con un punto de vista más global, genera una simbiosis idónea para el desarrollo de nuestro negocio.

En 2021 hemos realizado la primera evaluación de aspectos ESG a nuestros proveedores a través de nuestro programa de homologación, obteniendo unos resultados muy positivos.



Creemos que a través de estas iniciativas contribuimos a poner de manifiesto la necesidad de incorporar la sostenibilidad a nuestros negocios como un factor clave de la estrategia.

(1) Considerando la facturación total recibida en 2021.

SUPPLIERS AND CONTRACTORS

Árma values the importance of the contributions made by its suppliers and contractors. We rely on the experience of specialists, fully trusting their expertise and professionalism. As such, we take great care in selecting our partners, relying on our Supplier Selection and Procurement Policy to ensure we share values that favour the development of a stable and trusting relationship over time.

This trust is built on many aspects, we take great pride in the relationships between the people in the teams of both parties, ensuring our communication is open and direct and establishing transparent payment conditions right from the outset. This allows both parties to plan adequately, review concerns and create synergies.

Supporting the local community plays a determining role in our positive impact. By working with local suppliers, we favour our surrounding environment's economy and also benefit from an approach that, combined with more internationally-based suppliers, generates an ideal symbiosis for the development of our business.

In 2021 we carried out the first assessment of ESG criteria among our contractors via our Supplier Certification Programme, obtaining very positive results.



We believe that through these initiatives we highlight the need to incorporate sustainability into our business as a key strategic factor.

(1) Considering the total turnover in 2021.

INQUILINOS

Las personas que cada día hacen uso de nuestros edificios son una parte fundamental de nuestro negocio. Por este motivo cuidamos mucho la relación con nuestros inquilinos, ocupándonos de sus necesidades y estableciendo relaciones que favorezcan un crecimiento mutuo.

Gracias a la buena comunicación y la búsqueda conjunta de sinergias, logramos acuerdos donde ambas partes salen beneficiadas. Dos claros ejemplos son los contratos del edificio Habana y la nave logística de Guadalix.

En Habana se ha firmado un arrendamiento con una duración de 11 años, donde la fase final de la obra incorporará adaptaciones que facilitarán al inquilino la retención del talento y el desarrollo de su actividad, con unas grandes expectativas de crecimiento. Los 4,355 m² del activo serán la nueva sede en Madrid de Ontier, otorgando una imagen corporativa de referencia gracias a la singularidad y la ubicación del edificio.

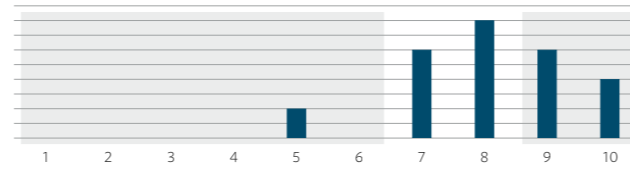
En la nave de Guadalix se realizarán diversas actuaciones encaminadas a mejorar la eficiencia energética de las instalaciones, minorando los consumos y por tanto la huella de carbono del activo. Esta inversión se ha coordinado con el inquilino, que se verá beneficiado de un menor gasto por electricidad, apoyado por la instalación de placas fotovoltaicas para la generación de energía renovable para su autoconsumo y la mejora de los aislamientos. También se incorporan sistemas de detección para regular la iluminación y un sistema digital de gestión para controlar la planta y sus instalaciones.

De la encuesta de bienestar de inquilinos de 2021, donde consultamos al 100% de nuestra cartera, hemos obtenido interesantes resultados que nos trasladan la buena acogida de las iniciativas más recientes y que nos ayudan a mejorar aquellos aspectos que están en marcha. El documento se divide en cuatro bloques, donde consultamos el índice de satisfacción general, cuestiones ESG del espacio que ocupan y sobre sus propios esfuerzos en materia de sostenibilidad, así como sobre temas de innovación implantados o planteados.

VALORACIÓN
85 %
VALORAN COMO BUENA/MUY BUENA LA EXPERIENCIA COMO INQUILINOS

ÍNDICE DE PROMOTORES
92 %¹
OTORGA PUNTUACIÓN DE NOTABLE O SOBRESALIENTE

▼ Net Promoter Score



Una de las medidas implantadas durante este año ha sido la inclusión de cláusulas verdes en todos los contratos firmados con inquilinos. Esto supone que, del total de nuestra cartera, un 92% de los contratos firmados por Árima con sus inquilinos incorporen medidas que abarcan distintos compromisos con la sostenibilidad. Entre ellas, se destaca la colaboración para poder calcular la huella de carbono de nuestros edificios incluyendo el impacto de sus propios consumos, una medida muy significativa de cara a establecer acciones que favorezcan la descarbonización.

Esta iniciativa también permite analizar en detalle la eficiencia en consumos, un factor que nuestros inquilinos han señalado como de gran relevancia, junto con la gestión de residuos.

▼ Prioridades ESG de los inquilinos



▼ Servicios I+D+i más valorados



(1) Net Promoter Score: % puntuaciones 9 y 10 - % puntuaciones 6 o menos: 31%.

TENANTS

The people who occupy our buildings every day are a fundamental part of our business. Therefore, we take great care to carefully curate our relationships with our tenants, working to meet their every need and establishing relationships that favour mutual growth.

Thanks to good communication and the combined search for synergies, we reach mutually beneficial agreements. Two clear examples are the leases of the Habana building and the Guadalix logistics warehouse.

An 11-year lease has been signed for the Habana building, where the final phase of the project will incorporate adaptations that will make it easier for the tenant to retain talent and conduct its business operations, with high expectations for growth. The unique characteristics and excellent location of the 4,355 sqm Habana building made it the ideal choice for Ontier, who was looking for a new flagship corporate office in Madrid.

In the Guadalix warehouse, a series of measures will be implemented to improve the site's energy efficiency and reduce both the facility's energy consumption and its carbon footprint. This investment has been planned in coordination with the tenant, who will benefit from lower electricity costs thanks to the installation of photovoltaic panels designed to generate renewable energy for self-consumption and to insulation improvements. It also incorporates the installation of motion detectors to regulate lighting and a digital management system to control the warehouse and its facilities.

During 2021, 100% of our tenants took part in our tenant well-being survey. The results highlight that the most recent initiatives have been well received and help us to improve aspects that are currently under development. The survey is divided into four blocks, which we use to evaluate the overall satisfaction score, ESG-related aspects of the space they occupy and their own efforts in terms of sustainability, as well as I+D+i initiatives implemented or planned.

VALUATION

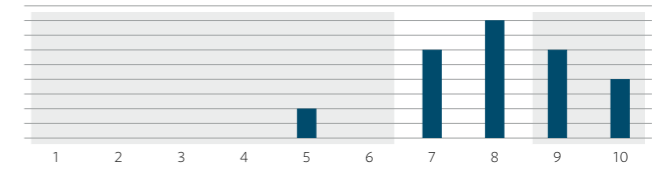
85 %
VALUE THEIR OCCUPIER EXPERIENCE AS GOOD/VERY GOOD

NET PROMOTER SCORE

92 %¹
AWARD A SCORE OF EXCELLENT OR VERY GOOD

(1) Net Promoter Score: % score 9 and 10 - % score 6 or less: 31%.

▼ Net Promoter Score



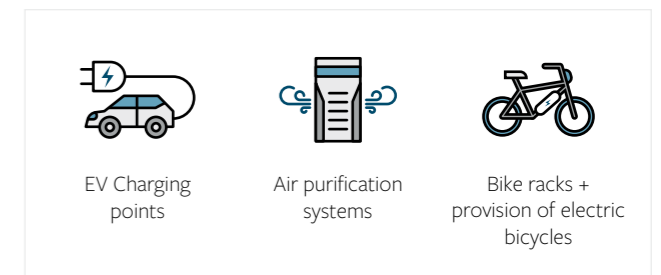
One of the measures implemented this year was the inclusion of green clauses in all lease agreements signed with tenants. Of our total portfolio, 92% of the leases signed by Árima with its tenants incorporate measures covering various sustainability commitments. These comprise collaboration on the calculation of the carbon footprint of our buildings, including the impact of the tenant's own consumption, a very significant measure in order to draw up decarbonisation plans.

This initiative also allows us to carry out a detailed analysis of consumption, one of the most relevant aspects for our tenants, together with waste management.

▼ Tenant ESG priorities



▼ Most valued I+D+i services



COMUNIDAD LOCAL

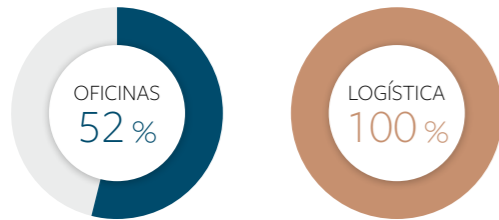
En Árima prestamos especial atención al impacto que nuestra actividad genera en el entorno y las personas que conviven en él. Trabajamos para crear activos de calidad con la capacidad de transformar el espacio en el que se encuentran, favoreciendo a la comunidad local además de a nuestros inquilinos.

Desarrollo local a través de nuestra cartera

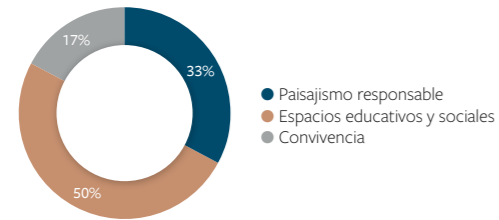
Árima ha desarrollado durante el 2021 el Programa de compromiso con la comunidad local a nivel cartera, comprometiéndose a aportar valor al entorno a través de la gestión de sus edificios. Para ello se han llevado a cabo diferentes iniciativas, que complementan aquellas englobadas dentro de nuestro Programa Corporativo de Compromiso con la Comunidad.

De nuestro porfolio, el 100% de la cartera logística y el 52% de los activos de oficinas han desarrollado distintas iniciativas enmarcadas en este Programa en 2021, incluyendo tanto edificios en proceso de rehabilitación, como aquellos en explotación. Todo ello, con el objetivo de repercutir positivamente en la mayor parte del entorno posible.

▼ Activos con iniciativas de compromiso con la comunidad



Agrupamos las iniciativas que se han llevado a cabo en las siguientes tres categorías:



1. Paisajismo responsable

La conservación del medioambiente es uno de los pilares del Programa de Compromiso con la Sociedad Local de Árima, por este motivo en todos nuestros proyectos contamos con paisajistas de reconocido prestigio. Gracias a ellos diseñamos las zonas ajardinadas de nuestros edificios bajo un enfoque de uso eficiente de los recursos

y seleccionando las especies idóneas en cada ubicación. En Habana, el proyecto de ajardinamiento de 816 m² lo ejecutamos de la mano del Estudio Fernando Martos, también a cargo del paisajismo en el edificio Cadenza. Isabel Pallarés es la prestigiosa paisajista que ha diseñado el jardín de más de 2.000 m² en Botanic.

En la nave de Guadalix se ha puesto en marcha un proyecto de ajardinamiento, que mejorará el entorno significativamente y que supondrá la plantación de 50 cipreses leylandii, una especie europea con un nivel de adaptación muy alto a cualquier tipo de entorno.

2. Espacios educativos y sociales

Árima mantiene un fuerte compromiso con la formación de las futuras generaciones. Por ello, este pasado año ha coordinado y organizado la visita de 43 estudiantes de la ETSAM (Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid) a dos de los activos en obras: Botanic y Cadenza.

Durante las visitas estuvieron presentes los arquitectos del Estudio Álvarez-Sala y del Estudio Lamela, a cargo de las obras de estos dos edificios. Gracias a ellos, los estudiantes pudieron conocer de primera mano ambos proyectos y aprender de grandes profesionales enriqueciendo sus estudios de arquitectura con un enfoque muy práctico.

Con el fin de apoyar la labor de las organizaciones que cuidan de personas en riesgo de exclusión social, hemos llevado cabo la cesión de 735 m² en el activo de Pradillo para la campaña de donaciones de navidad. Concretamente, la asociación que ha hecho uso de nuestras instalaciones está dedicada a la asistencia y ayuda de la población infantil y sus madres.



LOCAL COMMUNITY

At Árima we pay special attention to the impact our business activity has on the environment and the people who live in it. We work to create quality assets that are able to transform the area in which they are located, benefitting not only our tenants, but the local community as well.

Local development through our portfolio

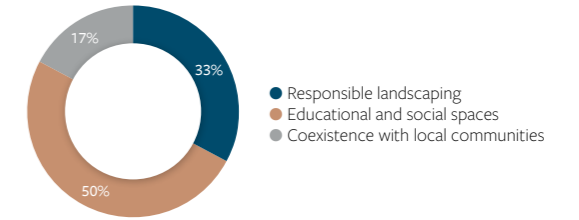
In 2021, Árima rolled out the Local Community Engagement Programme at portfolio level, making a commitment to add value to the environment through the management of its buildings. As such, it has engaged in a variety of initiatives designed to complement those included in our Corporate Community Engagement Programme.

Taking into account our entire portfolio – both properties under development and those already in use – initiatives within the framework of this Programme have been implemented in 100% of the logistics assets and 52% of the office assets in 2021. The initiatives are aimed at generating a positive impact on as much of the environment as possible.

▼ Assets with community engagement initiatives



We have grouped the initiatives implemented into the following three categories:



1. Responsible landscaping

Environmental conservation is one of the founding principles of Árima's Local Community Engagement Programme. Therefore, we work with renowned landscape designers in all our projects. With their expertise, the landscaped areas that we design for our buildings pay great attention to the efficient use of resources and selecting the ideal plant species for each location. In the Habana building, the 816 sqm landscaping project was completed by Estudio Fernando Martos, also responsible for the Cadenza building's landscaping project. Isabel Pallarés is the prestigious landscape designer behind the spectacular garden at Botanic, which covers more than 2,000 sqm.

A landscaping project is being rolled out at the Guadalix warehouse. The project will significantly improve the surrounding environment and will see 50 leylandii cypresses planted – a European species that adapts very easily to any type of environment.

2. Educational and social spaces

Árima remains deeply committed to the education of future generations. As such, this past year the Company has coordinated and organised a visit for 43 ETSAM (School of Architecture of Madrid) students to two of its properties under development: Botanic and Cadenza.

The visits were also attended by Estudio Álvarez-Sala and Estudio Lamela architects, the studios awarded the contracts for the refurbishment projects of these two buildings. Thanks to them, the students were able to gain a first-hand insight into both projects and learn from well-versed professionals – an exercise that was of great value for their architectural studies.

In order to support the work of organisations dedicated to helping people at risk of social exclusion, we let 735 sqm of the Pradillo property to an association committed to helping and supporting children and their mothers, for a Christmas donation campaign.

3. Convivencia

Desarrollamos nuestra actividad considerando siempre el entorno en que se encuentran nuestros activos. Analizamos el impacto y las mejoras se pueden llevar a cabo en beneficio de la comunidad que los rodea. Por ello, en 2021 se ha puesto en marcha un proyecto para mejorar el ajardinado que bordea a nuestro activo Ramírez de Arellano, así como medidas para minimizar el impacto acústico en las viviendas colindantes: se llevaron a cabo mediciones que confirmaron el cumplimiento de la normativa, pero se decidió ir un paso más allá para mejorar el bienestar de los residentes de la zona.

En cuanto a la nave logística, una de las iniciativas barajadas fue proponer un plan de colaboración: encontrar un fin social para aquellos productos no aptos para la comercialización, pero que tienen un uso válido.

Nos pusimos en contacto con nuestro inquilino, y nos comunicó que ya cuentan con un procedimiento de este tipo. Concretamente, realizan exhaustivos controles de calidad al producto. El destino de esas muestras analizadas que no se pueden comercializar, puede ser Banco de Alimentos o comida para animales.

79.087 kg
DONADOS A
BANCO DE ALIMENTOS

104.963 kg
DONADOS COMO
ALIMENTO PARA ANIMALES

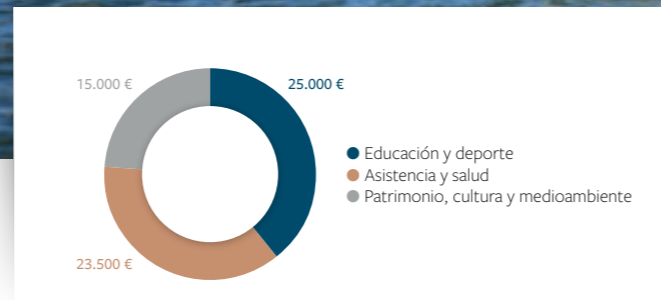
Es un claro ejemplo de un enfoque empresarial sostenible, y de como cada día somos más las compañías que nos preocupamos por aportar al entorno en el que desarrollamos nuestra actividad.

Iniciativas corporativas

También ha sido un año para la consolidación del Programa corporativo de Compromiso con la Comunidad Local. Este programa fue desarrollado en 2020, con el fin de apoyar y contribuir con diferentes iniciativas que trabajaran para hacer de la sociedad un lugar mejor centradas en diferentes áreas de actuación:

1. Educación y deporte
2. Caridad y sanidad
3. Patrimonio, cultura y medioambiente.

Durante el año, hemos realizado donaciones a distintas organizaciones que trabajan en ámbitos de actuación relacionados con estos tres pilares: Un 39% de las donaciones han sido destinadas a iniciativas de educación y deporte, un 37% a iniciativas de asistencia y salud, y un 24% a entidades centradas en la protección del patrimonio, la cultura y el medioambiente.



Desde Árima ponemos un doble enfoque en nuestra contribución a la educación. Por un lado, el equipo de Árima ha continuado llevando a cabo labores de docencia en diferentes escuelas de negocios, más de 50h impartidas a lo largo del año. Nos enorgullece saber que nuestro equipo contribuye a la formación de futuras generaciones transmitiéndoles nuestros valores. Por otro lado, gracias al Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades nacionales e internacionales Árima acoge cada año a estudiantes que se incorporan al equipo durante unos meses de prácticas. De esta manera disfrutan de una primera experiencia en el mundo laboral y nuestro equipo se beneficia de un punto de vista distinto.

3. Coexistence with local communities

The local environment in which our properties are located is a key concern across all our operations. We analyse the impact of our operations and any improvements that could be made to benefit local communities. As a result of this commitment, in 2021, a project was launched to improve the landscaping around Ramírez de Arellano and to minimise the acoustic impact on neighbouring buildings: measurements confirmed that noise levels were in compliance with regulations, but as a Company we decided to go one step further in a bid to improve the well-being of residents in the area.

One of the initiatives we considered at the logistics warehouse was a plan to collaborate with our tenant: to find a social purpose for products that cannot be sold on the market, but still have a valid use.

After contacting our tenant, they informed us that they already have such a procedure in place. More specifically, they carry out extensive quality controls on their products, with those that cannot be marketed being donated to the Food Bank or as animal feed.

79,087 kg
DONATED TO
THE FOOD BANK

104,963 kg
DONATED AS
ANIMAL FEED

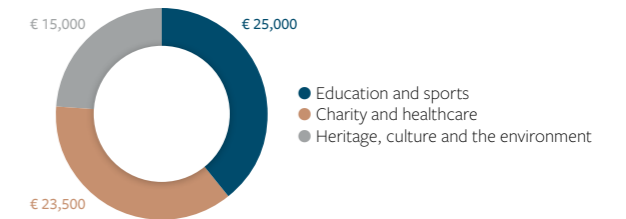
This is a clear example of a sustainable business approach, and of how every day more and more companies are actively trying to help and improve the local environments in which they operate.

Corporate initiatives

The Corporate Community Engagement Programme – first set up in 2020 – was also further consolidated in 2021. The programme is designed to support and help make society a better place via a variety of different initiatives that target the following areas:

1. Education and sports
2. Charity and healthcare
3. Heritage, culture and environment.

During the year, we made donations to various organisations whose work is related to these three key pillars: 39% of the donations made went to education and sports initiatives, 37% to care and health initiatives and 24% to associations focused on the protection of heritage, culture and the environment.



At Árima, we are particularly focused on our contribution to education. First, the team has continued to lecture at different business schools, accruing more than 50 teaching hours throughout the year. We are extremely proud of the contribution our team makes to the education of future generations and to transmitting our values. Second, thanks to the Framework Agreement for Educational Cooperation with national and international universities, every year Árima welcomes students who join the team for a few months of internship. This gives the students the opportunity to gain first-hand experience in the working world and allows our Company to benefit from welcoming someone who brings a different perspective to the team.

Gobierno corporativo

OBJETIVOS: SEGUIMIENTO CONTINUADO

100 % en 2021
OBTENER UNA ALTA CALIFICACIÓN EN LA EVALUACIÓN DE GRESB 2021

100 % en 2021
OBTENER EL 95% DE LA COBERTURA DE LOS DATOS DE ENERGÍA Y AGUA CONSUMIDA EN LOS EDIFICIOS PARA EL AÑO 2023

18 % en 2021
IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS DIGITALES PARA EL CONTROL DE LA EFICIENCIA EN EL 80% DE LA CARTERA ACTUAL EN 2023

Objetivo redefinido en 2021
Anteriormente:
Lograr que el 80% de los edificios cuenten con un informe ecológico e implanten las medidas recomendadas en 2023.

Corporate governance

OBJECTIVES: ONGOING FOLLOW UP

100 % in 2021
OBTAIN A HIGH SCORE ON THE GRESB 2021 ASSESSMENT

100 % in 2021
COVERAGE OF 95% OF ENERGY AND WATER CONSUMPTION DATA BY 2023

18 % in 2021
IMPLEMENTATION OF DIGITAL SYSTEMS FOR EFFICIENCY CONTROL IN 80% OF THE CURRENT PORTFOLIO BY 2023

Objective redefined in 2021
Previously:
80% of buildings to have a green report and implement recommended measures by 2023

El correcto desempeño de la Compañía se apoya sobre una idónea estructura gubernamental, el buen funcionamiento de los órganos de gobierno y la adecuación a los estándares y normativas que rigen su actividad. De esta manera se logran alcanzar los objetivos corporativos generando valor para todos los grupos relevantes.

ÓRGANOS DE GOBIERNO

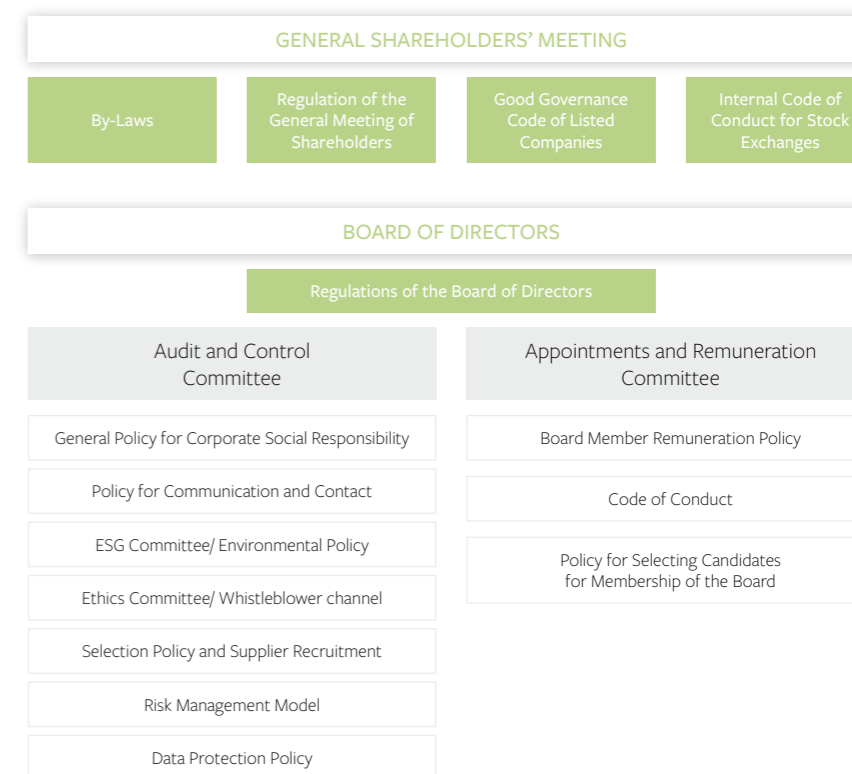
La estructura gubernamental de Árima se divide de la siguiente manera:



The efficient running of the Company's operations relies on a suitable governance structure, on the governing bodies carrying out their roles effectively and on compliance with the relevant standards and regulations. By fulfilling these three requirements, corporate objectives are achieved and value is generated for all stakeholders.

GOVERNING BODIES

Árima's governance structure is as follows:



La clara definición de los órganos de Gobierno permite que cada uno identifique sus tareas e implemente las medidas necesarias para alcanzar un correcto cumplimiento normativo, minimizando así riesgos y asegurando el correcto funcionamiento de la Compañía. Se establecen a su vez unos correctos canales de comunicación entre los diferentes órganos que permiten lograr sinergias entre todas las áreas y dotar a la Sociedad de unos adecuados sistemas de control.

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es el órgano de más alto nivel para la toma de decisiones de la Compañía. Entre sus competencias se encuentran el nombramiento de consejeros, la aprobación de la política de remuneraciones y la distribución de dividendos, quedando todo ello recogido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Existen Juntas de carácter ordinario y extraordinario. La Junta ordinaria se celebra cada año dentro de los seis primeros meses del ejercicio considerándose el resto de las Juntas celebradas como extraordinarias. La Junta General de Accionistas ordinaria de 2021 tuvo lugar el 29 de junio. Árima mantiene un alto compromiso de confianza y transparencia con sus accionistas e inversores para lo cual toda la información relativa al orden del día se pone a su disposición con antelación suficiente. Asimismo, la Compañía facilita el ejercicio de los derechos de asistencia, participación y voto en igualdad de condiciones.

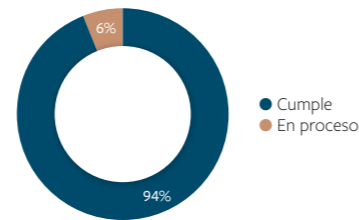


Se puede consultar toda la información relativa a la Junta de Accionistas de 2021, así como de convocatorias anteriores, en la página web de Árima: <https://arimainmo.com/junta-de-accionistas/>

Árima trabaja para mantenerse al día con los más adecuados estándares y recomendaciones. Durante el ejercicio 2021, la Compañía ha realizado un trabajo de alineamiento con las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV⁽¹⁾, garantizando un buen funcionamiento de los órganos de gobierno y administraciones de la empresa. La Sociedad alcanza un porcentaje de

cumplimiento de las Recomendaciones del Código de Buen Gobierno del 94% y continúa trabajando en aquellas áreas en las que tiene recorrido de mejora para lograr un mayor nivel de alineamiento en el futuro.

▼ Cumplimiento de Recomendaciones



Consejo de Administración

5

REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN 2021

93%

DE ASISTENCIA A LAS REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Debajo del paraguas de la Junta de Accionistas se sitúa el Consejo de Administración, encargado de supervisar el trabajo de la Compañía. Los miembros del Consejo tienen la responsabilidad de revisar la estrategia y objetivos de la Sociedad, adaptándolas a las necesidades y tendencias de mercado en cada momento. Árima cuenta con una mayoría de Consejeros independientes que agrupan años de experiencia y competencias en el sector inmobiliario, internacional, financiero y legal. Gracias a sus conexiones en el mercado y lo extenso de su trayectoria, cuentan también con un amplio conocimiento sobre cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. Su posición en órganos de decisión de organizaciones sin ánimo de lucro y su pertenencia a compañías fuertemente comprometidas con analizar y reducir el impacto medioambiental del sector inmobiliario otorgan amplios conocimientos en materia ESG a los miembros del Consejo. Adicionalmente, se llevan a cabo sesiones de formación en cuestiones de sostenibilidad de manera periódica.

(1) Comisión Nacional del Mercado de Valores.

The clear definition of the governing bodies allows each one to identify its tasks and implement the measures required to achieve regulatory compliance, thus minimising risks and ensuring the efficient running of the Company's operations. The appropriate communication channels are also established between the different bodies, creating synergies between all areas and providing the Company with adequate control systems.

General Shareholders' Meeting

The General Shareholders' Meeting is the Company's highest decision-making body. Its designated powers include the appointment of directors, the approval of the remuneration policy and the distribution of dividends, all of which are set forth in the Regulations of the General Shareholders' Meeting.

There are ordinary and extraordinary Shareholders' Meetings. The Ordinary Shareholders' Meeting is held every year within the first six months of the year, and any other Meetings held are considered to be extraordinary. The 2021 Ordinary General Shareholders' Meeting was held on 29 June. Árima is deeply committed to maintaining a trusting and transparent relationship with its shareholders and investors, making all the information regarding the agenda available to them sufficiently in advance of the meeting. The Company also ensures attendance, participation and voting rights are exercised under equal conditions.



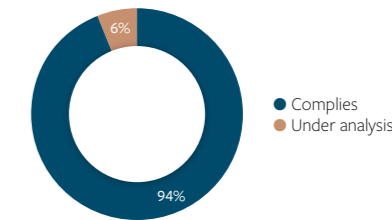
All information regarding the 2021 Shareholders' Meeting, as well as previous Meetings, is available on Árima's website: <https://arimainmo.com/en/junta-de-accionistas/>

Árima works to ensure it remains up to date with the most appropriate standards and recommendations. During 2021, the Company aligned its reporting with the recommendations set out in the Good Governance Code for Listed Companies of the CNMV⁽¹⁾, ensuring the Company's governing and administrative bodies fulfil and carry out their roles effectively. The Company was found to be 94% compliant with these

(1) Spanish Securities Market Commission.

recommendations and continues to work on the areas in which there is room for improvement so as to improve its degree of alignment in the future.

▼ Compliance with Recommendations



Board of Directors

5

BOARD OF DIRECTORS MEETINGS IN 2021

93%

ATTENDANCE AT BOARD OF DIRECTORS' MEETINGS

The Board of Directors reports to the Shareholders' Meeting, overseeing the Company's daily business operations. The members of the Board are responsible for reviewing the Company's strategy and objectives, adapting them to the needs and trends of the market at all times. Árima has a majority of Independent Directors who bring years of experience and expertise in the real estate, financial and legal sectors, at national and international level. Thanks to their connections in the market and their extensive background, they are also well versed in environmental, social and corporate governance related matters – their positions in decision-making bodies of non-profit organisations and their memberships in companies deeply committed to analysing and reducing the environmental impact of the real estate sector makes the members of the Board ESG specialists. Training sessions on sustainability-related matters are also conducted on a regular basis.

El Consejo de Administración de Árima tiene los más altos poderes y facultades para gestionar, administrar y representar a la Sociedad. Los miembros son elegidos por la Junta General de Accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración recoge las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, con el objeto de lograr la mayor transparencia, eficacia e impulso en el ejercicio de sus funciones en aras del interés social. Además, el Consejo de Administración es el órgano encargado de determinar las políticas y estrategias generales de la Sociedad.

El Reglamento del Consejo, en su artículo 17, presta especial atención a la regulación de posibles conflictos de interés definidos 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.

Durante el ejercicio 2021, el Consejo de Administración se ha reunido en 5 ocasiones con una asistencia del 100% de los consejeros en el 93% de las reuniones, mayor que en años anteriores, demostrando el compromiso de los Consejeros con el buen desempeño de la Compañía.



Se puede consultar toda la información relativa al Consejo de Administración, su Reglamento y composición en la página web de Árima: <https://arimainmo.com/consejo-de-administracion-y-comisiones/>

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

57 %
DE CONSEJEROS
INDEPENDIENTES

3 años
PERMANENCIA
MEDIA EN 2021

El Consejo de Administración está compuesto por 7 consejeros, 4 de los cuales (incluido el Presidente) tienen la condición de independientes garantizando la protección de los intereses del capital flotante¹. Asimismo, cuenta con un consejero dominical que representa un porcentaje significativo del capital de la Compañía. A cierre del ejercicio 2021, la permanencia media de los consejeros es de 3 años.



(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).

Árima's Board of Directors is delegated with the highest powers and faculties to manage, administer and represent the Company. The members are elected by the General Shareholders' Meeting, while the Regulations of the Board of Directors contain the basic rules for its organisation and operation and the rules of conduct for its members, rules designed to achieve the greatest transparency, efficiency and momentum in the exercise of its functions and in the best interests of the Company. In addition, the Board of Directors is responsible for determining the Company's general policies and strategies.

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 Board of Directors met five times throughout 2021, with 100% attendance from the directors in 93% of the meetings, higher than in previous years and demonstrating the commitment of the Directors to the Company's good performance.



All the information regarding the Board of Directors and its Regulations is available on Árima's website: <https://arimainmo.com/en/consejo-de-administracion-y-comisiones/>

COMPOSITION OF THE BOARD OF DIRECTORS

57 %
INDEPENDENT
DIRECTORS

3 years
AVERAGE
TENURE IN 2021

The Board of Directors comprises seven directors, four of whom (including the Chairman) are independent, a ratio that safeguards the interests of the Company's free float¹. A proprietary director has also been appointed, representing a significant percentage of the Company's capital. At the end of 2021, the average tenure of each director was three years.



(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).



D. Luis Arredondo Malo

CONSEJERO INDEPENDIENTE NO EJECUTIVO DE LA COMPAÑÍA Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Luis 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.



D. Fernando Bautista Sagüés

CONSEJERO INDEPENDIENTE Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

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.

Mr. Luis Arredondo Malo

NON-EXECUTIVE INDEPENDENT DIRECTOR TO THE COMPANY AND CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

Mr. Luis Arredondo Malo is a civil engineer and holds the Medal of Professional Merit by the Spanish Association of Civil Engineers (I.C.C.P). He has also completed the Senior Management Programme in Business Administration (PADE) at the 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.

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.

He 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 was appointed partner at Freshfields. Between 2014 and 2018 he was an Independent Non-Executive Director at Axiare Patrimonio.

Fernando currently advises as an independent lawyer in corporate and financial law. He is an independent director of Abante Asesores, S.A. and secretary of Iberdrola S.A.'s Commission of Sustainable Development.



D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz

CONSEJERO INDEPENDIENTE Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

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 Telefonica) 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.



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. Mr. 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. Actualmente, Cato Henning Stonex es director de WMC Capital Ltd y Stonex Capital Partners Ltd, centrándose en inversiones internacionales de pequeña y mediana capitalización. Fue Consejero no ejecutivo independiente de Axiare Patrimonio desde 2017 hasta 2018.

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. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz 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, he served as Chairman of Merrill Lynch Capital Markets España, S.A., Sociedad de Valores, and was Head of Investment Banking and Global Markets in Spain and Portugal of the firm, and a member of the EMEA Investment Banking Operating Committee.

Between 2010 and 2013, he was a partner at BK Partners, a company focused on direct investment in Mexico; between 2013 and 2016 he was CFO of World Duty Free Group SpA, a company listed in Milan, and between 2016 and 2020 he was Director of Restructuring at Abengoa.

Between 2011 and 2012 he was a Director at Atento (a subsidiary of Telefónica), and between 2014 and 2018, he was an Independent Director of Axiare Patrimonio.

Currently and from 2020 he is the Chairman of the Madrid Stock Exchange, Vice Chairman of Bolsas y Mercados Españoles and an Independent Director of SIX Group. He is also Chairman of Gawa Capital, an asset manager focused on the management of impact funds.

Mr. Cato Henning Stonex

INDEPENDENT DIRECTOR

Mr. Cato Henning Stonex is an Independent Non-Executive Director of the Company, holding a BSC (Econ) from the London School of Economics and Political Science.

From 2006 to 2016 he was a governor and in 2016 was appointed governor emeritus. Cato Henning Stonex is Director of LSE Ideas (think tank) and a member of its Investments Committee.

Mr. Cato Henning Stonex joined Morgan Grenfell & Co in 1986, where he became a trader in European government bonds. In 1989 he joined J. Rothschild Administration as a fund manager. In 1996 he was a founding partner at Taube Hodson Stonex. In 2016, Taube Hodson Stonex merged with Global Asset Management. Cato Henning Stonex is currently a Principal at both WMC Capital Ltd and Stonex Capital Partners Ltd, focusing on international small and mid cap investments. He was an independent non-executive director of Axiare Patrimonio from 2017 to 2018.



D. Stanislas Henry
CONSEJERO DOMINICAL

D. Stanislas Henry es consejero no ejecutivo de la Compañía. Es ciudadano y residente francés, y posee un MBA de INSEAD (1996).

Actualmente, es vice presidente 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 activos inmobiliarios AUM en toda Europa. Se incorporó a Ivanhoé Cambridge en mayo de 2019.

COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

1. Comisión de Auditoría y Control

La Comisión de Auditoría y Control tiene como función principal apoyar 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 prestando especial atención al adecuado control sobre la información reportada y a la gestión de riesgos de la Compañía. Durante el ejercicio 2021, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido en cuatro ocasiones.

Bajo el marco de la Comisión de Auditoría y Control se engloban las siguientes políticas:

- ▶ Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto. Define los canales de comunicación destinados a la difusión de la información a accionistas e inversores plenamente respetuosos con las normas contra el abuso de mercado y asegure la igualdad de trato y la no discriminación.
- ▶ Política General de Responsabilidad Social Corporativa. Desarrollada con el objetivo de favorecer una cultura de RSC en la Compañía, que contribuya a la creación de valor sostenible para todos los grupos relevantes y a emprender nuevas inversiones considerando su retorno social, generando empleo y riqueza para la sociedad, con una visión a largo plazo que procure un futuro mejor sin comprometer los resultados presentes.
- ▶ Política Medioambiental. Siendo la sostenibilidad un elemento clave de la estrategia de la Compañía, esta Política recoge los principios que rigen el desempeño ambiental de su actividad basándose en la transformación de los activos en inmuebles de calidad, saludables para los inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno con el que interaccionan. Árima apuesta por la sostenibilidad real y la puesta en marcha de las mejores prácticas sostenibles que contribuyan a la creación de

Mr. Stanislas Henry
PROPRIETARY DIRECTOR

Mr. Stanislas Henry is a Non-Executive Director of the Company. He is a French citizen and resident and holds an MBA from INSEAD (1996).

He is presently Principal Vice President at Ivanhoé Cambridge Europe, where he heads up all Operations and Strategic Partnerships in Europe.

He began his career in Corporate Finance at Paribas Group from 1988 to 1995, holding positions in branches of the group in Paris (Project and media financing), London (LBO financing) and New York (European Corporate Desk). He then spent five years with 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, the UK, Spain and Italy).

After a year in the M&A and Treasury functions at Allianz France (formerly 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 up to 12Bn € of real estate AUM across Europe. He joined Ivanhoé Cambridge in May 2019.

COMMITTEES OF THE BOARD OF DIRECTORS

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

1. Audit and Control Committee

The main role of the Audit and Control Committee is to support the Board of Directors in its supervisory duties by regularly reviewing the process of preparing the economic and financial information, its internal controls and the independence of the external auditor, paying special attention to the adequate control of the information reported and the Company's risk management. During the 2021 fiscal year, the Audit and Control Committee met four times.

The following policies are included under the framework of the Audit and Control Committee:

- ▶ Policy for Communication and Contact with Shareholders, Institutional Investors and Proxy Advisors. Defines the communication channels for the circulation of information among shareholders and investors, in full compliance with the rules preventing against market abuse. The policy also ensures equal treatment and non-discrimination.
- ▶ General Policy for Corporate Social Responsibility. Developed with the aim of promoting a culture of corporate social responsibility in the Company and thereby helping to create sustainable value for all stakeholders. The aim is also for new investments to be undertaken taking account of their social return, the employment and wealth they generate for society and with a long-term vision that seeks a better future without adversely affecting the Company's performance in terms of results.
- ▶ Environmental Policy. As sustainability is key to the Company's strategy, this Policy includes the principles that govern the environmental performance of its operations based on the transformation of assets into quality properties that favour the well-being of tenants and respect both their surrounding environment and the planet as a whole. Árima is committed to achieving real sustainability and to implementing the best sustainability practices in order to help create value for all stakeholders. As such, the Company has an ESG Committee,

valor para todos los grupos de interés. Para ello, la Compañía cuenta con un Comité ESG, formado por miembros del Equipo Directivo, encargado de traducir en hechos la Política Medioambiental asegurando una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas gracias a representación de todas las áreas de actividad.

- Política de Selección y Contratación de Proveedores. Esta Política tiene el objetivo de adecuar los procesos de selección de proveedores y contratistas a criterios de objetividad, transparencia e imparcialidad, conciliando el interés de la Sociedad en la obtención de las mejores condiciones –con la conveniencia de mantener relaciones estables con proveedores éticos y responsables– y evitando cualquier conflicto de interés o favoritismo en su selección.

2. Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene la función de apoyar al Consejo de Administración en las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros; el establecimiento y control de la Política de Remuneraciones; el control en el cumplimiento de sus deberes por parte de los consejeros, y en la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y las reglas de Gobierno Corporativo. En 2021 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en 4 ocasiones.

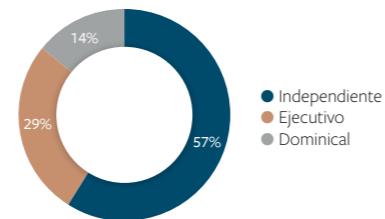
Árma engloba dos políticas bajo el amparo de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que cuentan con la aprobación del Consejo de Administración:

- Política de Selección de Consejeros que establece los criterios de selección de los Consejeros los cuales deben ser profesionales 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 los mismos 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 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.
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. Este ejercicio se ha llevado a cabo durante el año 2021 obteniendo unas conclusiones positivas.

▼ Consejeros Árma



- Política de Remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración, aprobada por la Junta General de Accionistas la cual regula la retribución de los Consejeros. Dicha Política ha sido elaborada teniendo en cuenta la situación económica de la Sociedad, los estándares de mercado para empresas comparables y la dedicación de los consejeros a la Sociedad. Además, promueve la rentabilidad y sostenibilidad de la Compañía a largo plazo e incorpora las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas.



Se puede consultar más información relativa a las políticas de Árma en la página web: <https://arimainmo.com/gobierno-corporativo-y-normativa/>

formed by members of the Management Team and responsible for putting the Environmental Policy into action. It also ensures a global vision of the impact of any decisions made thanks to all areas of the Company's operations being represented on the Committee.

- Selection and Supplier Recruitment Policy. The aim of this Policy is to ensure the supplier and contractor selection processes is objective, transparent and impartial, reconciling the Company's interest in obtaining the best conditions, with the convenience of maintaining stable relationships with ethical and responsible suppliers, and avoiding any conflict of interest or favouritism in their selection.

2. Appointments and Remuneration Committee

The Appointments and Remuneration Committee supports the Board of Directors in the proposals for appointment, re-election, ratification and dismissal of directors; in drawing up and controlling the Remuneration Policy; in ensuring directors fulfil their duties, and in supervising compliance with the Internal Codes of Conduct and the rules of Corporate Governance. In 2021 the Appointments and Remuneration Committee met on four occasions.

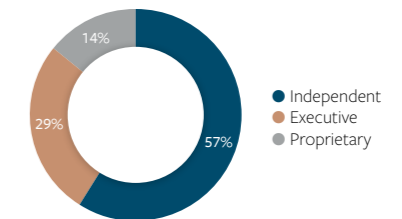
Árma's Appointments and Remuneration Committee is responsible for two policies that have the approval of the Board of Directors:

- Policy for Selecting Candidates for Membership of the Board which sets out the criteria for selecting Board Members, who must be professionals of recognised prestige, solvency, competence, qualification, training availability and commitment to the role. Furthermore, they must be professionals with integrity, whose conduct and professional trajectory are aligned with the stated mission, vision and values of the Company. More specifically, the Policy for Selecting Candidates for Membership of the Board establishes that the selection of candidates shall be based on the following principles:

1. The majority of members of the Board of Directors shall be Non-Executive Directors and there should be 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 overall membership 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 the role of a Director, 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 company's Board of Directors, 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.
5. The Appointments and Remuneration Committee shall monitor compliance with the Director Selection Policy on an annual basis and set out its findings in the Annual Corporate Governance Report.
6. Every three years, the Board of Directors shall be assessed by an external advisor, whose independence shall be verified by the Appointments and Remuneration Committee.

▼ Árma's Directors



- Board Member Remuneration Policy, approved by the General Shareholders' Meeting, regulates the remuneration of the Board Members. This Policy is drawn up taking into account the Company's financial situation, market standards for comparable companies and the dedication of the directors to the Company. In addition, it promotes the long-term profitability and sustainability of the Company and incorporates the necessary precautions to avoid excessive risk-taking by ensuring that the interests of the directors are aligned with those of the Company and its shareholders.



Further information regarding Árma's policies is available on the Company's website: <https://arimainmo.com/en/gobierno-corporativo-y-normativa/>

BUEN GOBIERNO

Valores: ética y transparencia

0 DENUNCIAS RECIBIDAS A TRAVÉS DEL CANAL HABILITADO

Árma se rige por unos valores corporativos de compromiso, creación de valor y rigor en las actuaciones en el día a día de la Compañía. Estos valores se cimentan sobre una actuación ética y la transparencia, plasmados en el Código de Conducta atendiendo a las recomendaciones de Buen Gobierno.

El Código de Conducta, complementario al Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, tiene como fin establecer las pautas de conducta que regulan el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de la Sociedad y sus sociedades dependientes. Es de aplicación a todos los miembros del Consejo de Administración, los Altos Directivos de la Sociedad, los directivos y empleados del Grupo y a cualquier otra persona que pueda estar relacionada con la Compañía. Los principios básicos recogidos en el Código son la legalidad, la integridad ética y profesional, la lucha contra los conflictos de intereses, la igualdad de oportunidades y la no discriminación.

A su vez, Árma pone a disposición de los grupos relevantes un Canal de denuncias. Este está gestionado y supervisado de manera anónima y está disponible continuamente para comunicar cualquier hecho ilícito relacionado con el Código de Conducta o cualquier otra actuación. Durante el ejercicio 2021 no se han recibido denuncias a través del Canal.

Como parte del compromiso de Árma con la transparencia y la veracidad de la información reportada la Compañía ha llevado a cabo durante 2021 una verificación por parte de un tercero independiente del Informe Anual. Esta ha sido realizada bajo los estándares de EPRA sostenibilidad y siguiendo la norma NIEA 3000 Revisada. Junto con la auditoria de estados financieros que se realiza bianualmente, la SOCIMI alcanza un nivel de verificación del 100% de la información del Informe.

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, la Sociedad trabaja de manera intermitente en asegurar el correcto funcionamiento de los diferentes procedimientos y elementos de control implantados con el fin de evitar y prevenir cualquier forma de corrupción, entre las que se pueden encontrar el soborno, el fraude y el blanqueo de capitales.

Seguridad de la información

0 BRECHAS DE SEGURIDAD EN 2021

La seguridad de los sistemas informáticos y la protección de la información de la Compañía son cuestiones de vital importancia para Árma.

Para hacer frente a los riesgos informáticos a los que Árma está expuesta se ha desarrollado un sistema de control de la información. Gracias al soporte de un asesor experto en IT se realiza un seguimiento diario del estado de la información de la compañía cuyas conclusiones y mejoras se recogen en informes bimensuales y anuales. La Compañía cuenta con avanzados sistemas de ciberseguridad, políticas y controles de protección de datos y campañas de formación para empleados. Gracias al avanzado sistema de protección de Árma se ha mantenido el número de brechas de seguridad en cero durante el ejercicio 2021.



GOOD GOVERNANCE

Values: ethics and transparency

0 COMPLAINTS RECEIVED THROUGH THE WHISTLEBLOWER CHANNEL

Árma is governed by corporate values of commitment, value creation and diligence in the Company's daily operations. These values are based on ethical behaviour and transparency, as reflected in the Code of Conduct, drawn up in accordance with Good Governance recommendations.

The purpose of the Code of Conduct, the application of which is in addition to the Securities Markets Internal Code of Conduct, is to establish guidelines and regulate the actions of all those acting on behalf of the Company and its subsidiaries. It applies to all members of the Board of Directors, the Company's Senior Executives, the Group's executives and employees and any other person related to the Company. The basic principles included in the Code are legality, ethical and professional integrity, the fight against conflicts of interest, equal opportunities and non-discrimination.

In turn, Árma makes a Whistleblower Channel available to all stakeholders. This is managed and supervised anonymously and continuously available to report any unlawful act related to the Code of Conduct or any other action. During the 2021 fiscal year, no complaints were received via this Channel.

As part of Árma's commitment to transparency and accuracy of the information reported, the Company has carried out during 2021 a verification by an independent third party of the Annual Report. This has been carried out under EPRA sustainability standards and following the ISAE 3000 Revised standard. Together with the biannual financial audit, the SOCIMI achieves a 100% verification level of the information in the Report.

Fight against corruption

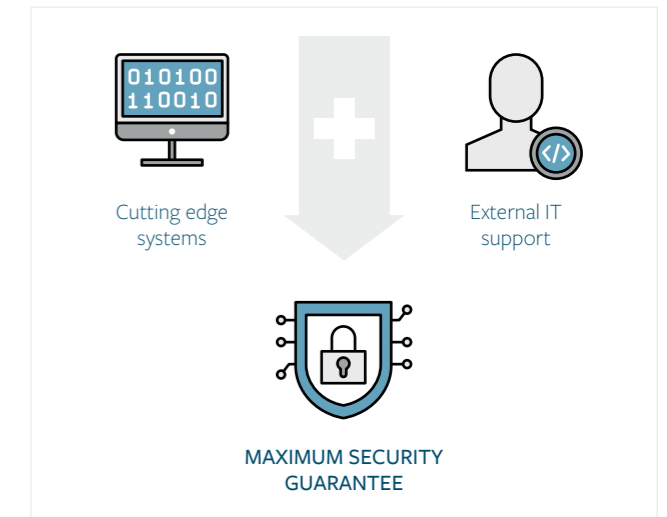
Árma conducts its business operations in compliance with law and with ethical and professional integrity. As such, the Company works periodically to ensure the proper functioning of the different procedures and control elements implemented in order to avoid and prevent any form of corruption – including bribery, fraud and money laundering.

Information Security

0 SECURITY BREACHES IN 2021

The security of computer systems and the protection of the Company's information are issues of the utmost importance for Árma.

In order to face the IT risks to which Árma is exposed, an information control system has been set up and put in place. Thanks to the support of an expert IT advisor, the state of the company's information is monitored daily, with the conclusions and improvements of this process collected and presented in bimonthly and annual reports. The Company benefits from advanced cybersecurity systems, data protection policies and controls, and employee training programmes. Thanks to its advanced protection system, Árma successfully avoided having any security breaches during the 2021 fiscal year.



Sostenibilidad real

La sostenibilidad es para Árima uno de los pilares que sustentan a la Compañía. El cuidado del entorno y el buen hacer han guiado las actuaciones del equipo desde la creación de la SOCIMI y continúan ejerciendo un importante papel en las decisiones corporativas y de la cartera. Para establecer los pilares de las iniciativas de sostenibilidad, Árima se guía por los estándares internacionales de mayor prestigio. Por ello, se seleccionan cinco Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas sobre los cuales se han definido los objetivos corporativos y de cartera de la Compañía.

Árima no se queda en la identificación de unos objetivos teóricos. El equipo trabaja para alcanzar una sostenibilidad real implementando mejoras e iniciativas –a nivel corporativo y en la cartera– para alcanzar los objetivos. Así se transforman los activos en inmuebles de calidad para inquilinos y respetuosos con el medio ambiente y el entorno asegurando la creación de valor para accionistas e inversores. De esta manera, la sostenibilidad se integra realmente en la idea de negocio de la Compañía y se aterrizan los objetivos transformándolos en iniciativas materiales y tangibles. Este proceso está supervisado por el Comité ESG de Árima. Durante el ejercicio 2021 el Comité se ha reunido en tres ocasiones y entre los temas tratados destacan la valoración e implementación de diferentes medidas alineadas con los ODS que guían las actuaciones de la Compañía.

Además de encargarse de la puesta en marcha de las propuestas, los miembros del Comité ESG se ocupan de hacer frente a los retos a los que se enfrenta la Compañía. Además, el Comité es el encargado de trasladar la importancia de la sostenibilidad y dar seguimiento al cumplimiento de los objetivos ESG de manera transversal en toda la Compañía. Esto se hace posible gracias a la representación de todas las áreas de la empresa que aportan una visión global de la repercusión de las decisiones tomadas.



▼ Medidas alineadas con los ODS



Salud y bienestar

- ▶ Instalación de filtros de ventilación
- ▶ Dotación de bicicletas eléctricas a inquilinos
- ▶ Renovación de sistemas de control de eficiencia



Agua limpia y saneamiento

- ▶ Paisajismo responsable



Energía asequible y no contaminante

- ▶ Puntos de recarga para vehículos eléctricos
- ▶ Revisión de instalaciones de energía verde



Ciudades y comunidades sostenibles

- ▶ Residuos desviados de vertedero
- ▶ Plan de gestión de residuos
- ▶ Programa de Compromiso con la comunidad local



Acción por el clima

- ▶ Replanta Madrid

▼ SDG-aligned measures



Good health and well-being

- ▶ Installation of ventilation filters
- ▶ Provision of electric bicycles to tenants
- ▶ Renewal of efficiency control systems



Clean water and sanitation

- ▶ Responsible landscaping



Affordable and clean energy

- ▶ Puntos de recarga para vehículos eléctricos
- ▶ Revisión de instalaciones de energía verde



Sustainable cities and communities

- ▶ Waste diverted from landfill
- ▶ Waste management plan
- ▶ Local community engagement programme



Climate action

- ▶ Replanta Madrid

Real sustainability

For Árima, sustainability is one of the Company's founding principles. Care for the environment and good practices have guided the team's actions since the SOCIMI was first created and remain a determining factor in corporate and portfolio decisions. Árima bases its sustainability initiatives on the most prestigious international standards, using five Sustainable Development Goals from the United Nations 2030 Agenda to define the Company's corporate and portfolio objectives.

Árima does not simply identify theoretical objectives, it actively works to turn these objectives into reality and achieve real sustainability goals, rolling out initiatives and making improvements where necessary – both at corporate and portfolio level – to ensure those goals are achieved. This approach enables it to transform its assets into quality properties for tenants that respect both their surrounding environment and the planet in general, while also ensuring value creation for shareholders and investors. By doing this, sustainability is truly integrated into the Company's business model, with objectives grounded by the need to transform them into material and tangible initiatives. This process is overseen by Árima's ESG Committee. The Committee met three times during the 2021 fiscal year, discussing among other issues the assessment and implementation of various SDG-aligned measures to steer the Company's actions.

As well as being responsible for the implementation of proposals, the members of the ESG Committee are responsible for addressing the challenges faced by the Company. The Committee is also responsible for communicating the importance of sustainability and monitoring compliance with ESG objectives throughout the whole Company. The Committee is able to do this given that it benefits from representation from all areas of the company and as such has a global vision of the impact of any decisions taken.

CERTIFICACIONES DE SOSTENIBILIDAD

Parte del compromiso de Árima con el Buen Gobierno pasa por cumplir con las exigencias del mercado y de los grupos relevantes en cuanto a implementar las iniciativas ESG correctas y la transparencia en el reporte de la información no financiera. Por ello, la Compañía cuenta con un objetivo de gobierno corporativo relativo a las evaluaciones de sostenibilidad. Árima analizó las diferentes certificaciones que podrían llevar a cabo una evaluación de los aspectos sociales, medioambientales y de gobierno corporativo de la Compañía. Durante el 2021, Árima ha sido evaluada por el *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) y por la *European Public Real Estate Association* (EPRA) en su vertiente de sostenibilidad. Ambas instituciones han reconocido el éxito en la estrategia de sostenibilidad de Árima materializada en las extraordinarias puntuaciones obtenidas que sitúan a la SOCIMI a la cabeza en iniciativas y reporte de información no financiera.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Durante el ejercicio 2021, como miembro de GRESB, Árima se ha sometido a una doble evaluación por parte de GRESB: en primer lugar, se ha examinado su desempeño en materia ESG (medioambiental, social y de gobierno corporativo) a nivel corporativo y porfolio y, en segundo lugar, se ha evaluado el nivel de divulgación de la información de la Sociedad.

Evaluación GRESB

En 2021, y tan solo tres años después de la salida a bolsa, Árima ha obtenido 4 estrellas y 85 puntos, sobre un máximo de 100, en el primer informe de evaluación GRESB⁽¹⁾. El logro de Árima se acentúa al atender a la ventaja con la que cuentan las empresas del grupo de comparables de la Compañía que tienen una media de antigüedad de más de 41 años y carteras de tamaño mucho más significativo.

▼ Grupo de empresas comparables de Árima en GRESB²

	Árima	Empresas comparables
GAV	293 M€	4.200 M€
Años de trayectoria	3	41
Puntuación GRESB	85	80
Puntuación áreas de dirección	93%	86%
Puntuación áreas de cartera	83%	78%



Esta comparativa pone de manifiesto la exitosa estrategia de sostenibilidad de la Compañía, que, unida al esfuerzo del equipo por implementar medidas tangibles y con una repercusión altamente positiva logra obtener un porfolio de la más alta calidad.

(1) Tras el periodo de gracia de GRESB (1 año).

(2) El grupo de empresas comparables incluye compañías europeas centradas en el sector de las oficinas con un tamaño medio de cartera de unos 4.700 M\$, en comparación con los 300 M€ de Árima a julio de 2021.

SUSTAINABILITY CERTIFICATIONS

Part of Árima's commitment to Good Governance is to offer the market and stakeholders what they are looking for in terms of ESG initiatives and transparency in the reporting of non-financial information. As such, the Company has a corporate governance objective related to sustainability assessments. Árima analysed the different certifying bodies that could assess the Company's social, environmental and corporate governance performance. In 2021, Árima's sustainability performance was assessed by the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) and by the European Public Real Estate Association (EPRA). Both institutions recognised the success of Árima's sustainability strategy, awarding the SOCIMI with excellent ratings and making it an industry leader in terms of non-financial information initiatives and reporting.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

As a GRESB member, Árima underwent a double assessment by GRESB in 2021: first, its ESG performance at corporate and portfolio level and second, the Company's level of disclosure of information.

GRESB assessment

In 2021, and just three years after the IPO, Árima has obtained a 4-star rating and 85 points out of a maximum of 100 in its first GRESB evaluation⁽¹⁾. Árima's achievement is even greater when considering how much it outperforms the other companies in Árima's peer group, which have an average trajectory of more than 41 years and whose portfolios are much larger.

(1) Following the GRESB grace period (1 year).

(2) Peers include European offices companies with an average portfolio size of c.\$4.7bn, compared to Árima's €0.3bn as of July 2021.

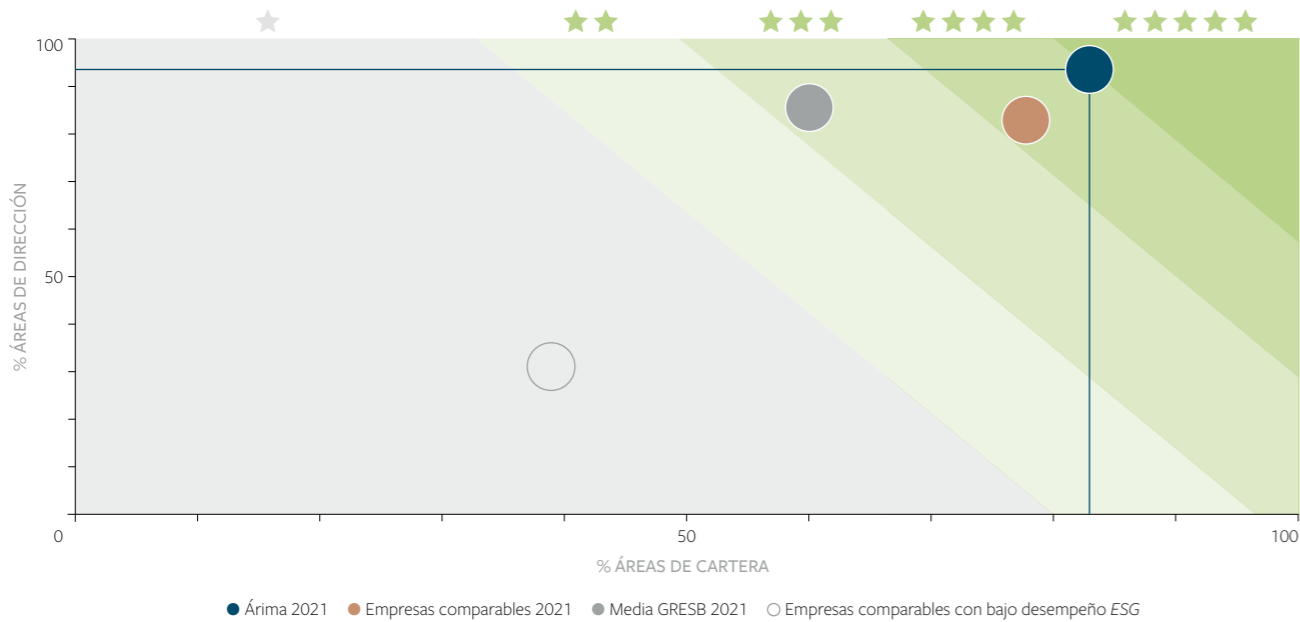
▼ Árima's GRESB Peer Group²

	Árima	Peer Group
GAV	€ 293 M	€ 4,2 bn
Trajectory (in years)	3	41
GRESB Score	85	80
Management Score	93%	86%
Performance Score	83%	78%



This benchmark highlights the success of both the Company's sustainability strategy and its team's concerted effort to implement tangible, high-impact, positive measures that result in the highest quality portfolio.

▼ Evaluación GRESB 2021

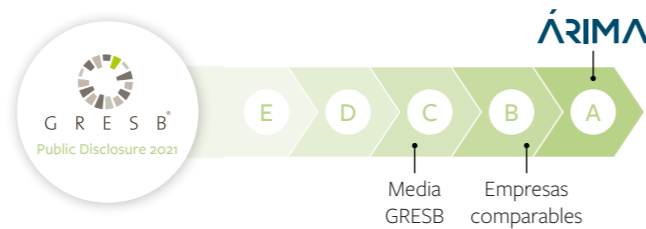


La evaluación GRESB abarca aspectos relativos a la dirección de la Compañía y a su porfolio. Árima se sitúa por encima de la media de empresas comparables en el 80% de las áreas y ha logrado la máxima puntuación en el 29% de los aspectos¹. Entre estas áreas destacan el liderazgo, la implementación de políticas, la gestión de riesgos y la implementación de objetivos.

La SOCIMI pone el foco en aquellas áreas con un mayor recorrido de mejora para sus actuaciones durante el ejercicio 2021 como la monitorización de los datos o las políticas de residuos. De esta manera, se han tomado medidas para lograr una toma de datos automatizada en los edificios en uso y se ha profundizado en la gestión de residuos desarrollando el Plan de Gestión de Residuos.

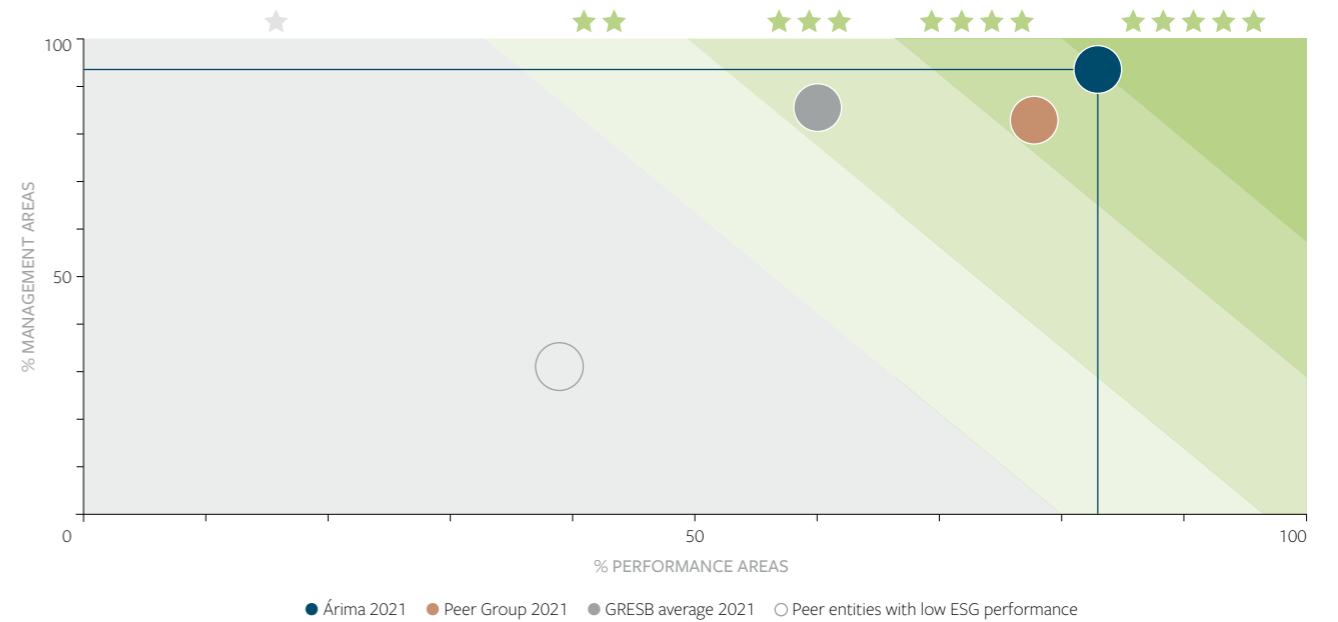
Evaluación GRESB Public Disclosure

Como participante en el índice GRESB *Public Disclosure*, Árima ha verificado su alto nivel de divulgación ESG. La Compañía ha obtenido la calificación más alta y se sitúa por encima tanto de la media de empresas comparables como de la media de empresas evaluadas por GRESB. Destaca en la divulgación de las medidas implementadas, de los datos sobre rendimiento operativo y de las prácticas de compromiso con grupos relevantes.



(1) Teniendo en cuenta tanto áreas de cartera como áreas de dirección.

▼ 2021 GRESB Assessment

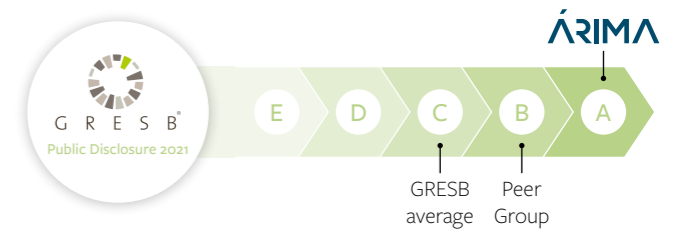


The GRESB assessment covers aspects related to the Company's management and its portfolio. Árima outperformed its peer group average in 80% of areas and achieved the highest score in 29% of the aspects assessed¹. These areas include leadership, policy implementation, risk management and target implementation.

In 2021, the Company focused its efforts on areas where there was the greatest room for improvement, such as data monitoring and waste policies. As such, measures were taken to achieve automated data collection in the buildings in use and waste management was further developed by putting a Waste Management Plan in place.

GRESB Public Disclosure Assessment

As a participant in the GRESB *Public Disclosure* index, Árima has verified its high level of ESG disclosure. The Company has obtained the highest rating and outperformed the average of both its peer group companies and the companies evaluated by GRESB. In the disclosure of measures implemented, operational performance data and engagement practices with stakeholders particularly stand out.



(1) Considering both management and performance areas.

European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR¹

Continuando el compromiso con la sostenibilidad, Árima se ha sumado este año al reporte de las métricas de sostenibilidad de EPRA (sBPR), las cuales evalúan los estándares y la coherencia de los informes de sostenibilidad de las empresas inmobiliarias cotizadas en Europa y su divulgación y presentación en las memorias corporativas.

Sobre esta base, Árima ha obtenido la más alta puntuación con el premio nivel Oro en reconocimiento a su excepcional adhesión a los estándares de sostenibilidad de EPRA y el premio *Most Improved* otorgado a aquellas compañías que aumentan su puntuación en un 30% respecto al año anterior. Solo el 23% de las empresas miembro de EPRA sBPR obtienen el oro en su primera evaluación.



Este primer análisis ha posibilitado la identificación de áreas de mejora y la implementación de medidas para aumentar el nivel de adecuación a las métricas de sostenibilidad de EPRA. Desde el año 2020, la Compañía cuenta con un Programa de Compromiso con la Comunidad. Este sin embargo no es valorado por la asociación europea al no estar dividido por activos. Para lograr una mayor adecuación a las métricas de EPRA, durante el ejercicio 2021 se ha desarrollado el Programa de Compromiso con la Comunidad por edificio detallando las actuaciones que se han llevado a cabo desde cada de los activos y como éstas repercuten positivamente en el entorno en que se encuentran.

De la misma manera, Árima ofrece y promueve la formación entre todos sus empleados. Desde el 2020, el 100% de la plantilla de la SOCIMI se beneficia de formación en diferentes áreas: inmobiliario, cumplimiento, riesgos y sostenibilidad. EPRA exige detallar las horas medias de formación por empleado por lo que durante el año 2021 se ha implementado un sistema de control y reporte de las mismas que permite documentar 22 horas medias por empleado.



(1) sBPR por las siglas en inglés *Sustainability Best Practices Recommendations*.



European Public Real Estate Association (EPRA) sBPR¹

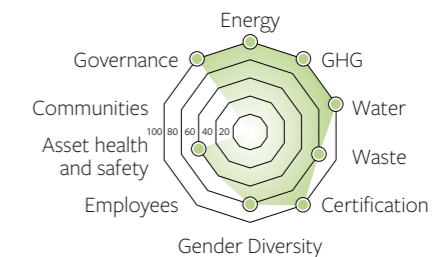
As a further demonstration of its commitment to sustainability, in 2021 Árima participated in the EPRA sustainability metrics report (sBPR), which assesses the standards and consistency of the sustainability reports of listed real estate companies in Europe and their disclosure and presentation in corporate reports.

On this basis, Árima obtained the highest score, being awarded the Gold certification in recognition of its exceptional compliance with EPRA sustainability standards. It also received the *Most Improved* award, which is given to those companies that increase their score by 30% over the previous year. Only 23% of EPRA sBPR member companies achieve Gold in their first assessment.



This first analysis enabled the Company to identify areas for improvement and implement measures to increase its alignment with EPRA sustainability metrics. Since 2020, the Company has had a Community Engagement Programme in place. However, it is not assessed by the European association as it is not broken down by assets. To better align it with EPRA metrics, in 2021 the Community Engagement Programme was reworked and broken down by building, detailing the individual initiatives that have been carried out at each of the assets and how they have had a positive impact on their local environments.

Árima also offers its employees training and actively encourages them to take part in training. Since 2020, 100% of the SOCIMI's workforce benefits from training in different areas: real estate, compliance, risk and sustainability. Given that EPRA standards require a breakdown of the average hours of training per employee, in 2021, a control and reporting system was implemented and concluded that the average hours of training per employee was 22 hours.



(1) Sustainability Best Practices Recommendations.

Indicadores clave

Key indicators

En el marco de la Política Medioambiental, Árima realiza un seguimiento continuado del impacto de la cartera en el entorno con el fin de poder establecer líneas de actuación para alcanzar un mejor desempeño. Para ello, la Compañía identifica una serie de aspectos relevantes¹ para la creación de activos de calidad que garanticen el bienestar de los inquilinos y que contribuyan a un desarrollo sostenible de las comunidades en que se emplazan.

Con el fin de poder cuantificar el desempeño en sostenibilidad de la cartera, estos aspectos relevantes se plasman en los indicadores claves de sostenibilidad². Estos permiten a Árima fijar objetivos, guiar la estrategia de sostenibilidad, realizar un seguimiento anual del progreso.

ASPECTOS RELEVANTES

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

(1) Para más información y detalles sobre el desempeño ambiental y energético de la cartera y la sede corporativa de Árima consultar el apartado 8 de este Informe.
 (2) Los indicadores clave relativos a intensidad se han calculado según el alcance incluido en este reporte. Puede ampliar más información sobre el alcance en el apartado 8 de este Informe.



Within the framework of the Environmental Policy, Árima continuously monitors the impact of the portfolio on the environment in order to establish lines of action to achieve a better performance. To this end, the Company identifies a series of relevant aspects¹ for the creation of quality assets that guarantee the well-being of tenants and contribute to the sustainable development of the communities in which they are located.

In order to be able to quantify the sustainability performance of the portfolio, these relevant aspects translate into the key sustainability indicators². These allow Árima to set targets, guide the sustainability strategy, track progress on an annual basis.

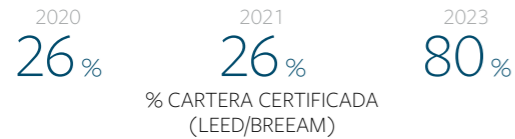
RELEVANT ASPECTS

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

(1) More details on the environmental and energy performance of Árima's portfolio and corporate headquarters can be found in section 8 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 8 of this Report.

▼ Indicadores claves de sostenibilidad

CERTIFICACIÓN SOSTENIBLE¹



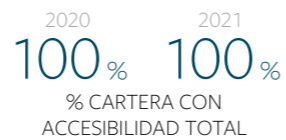
PRODUCCIÓN ENERGÉTICA



ENERGÍA VERDE



INMUEBLES ACCESIBLES

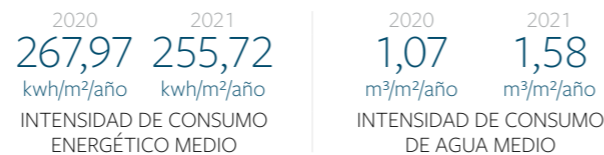


▼ Consumo medio de energía y agua

CONSUMOS OFICINAS



CONSUMOS LOGÍSTICO



Árma apuesta por la obtención de las más altas certificaciones que garanticen los estándares en toda la cartera, tanto de sostenibilidad como de seguridad sanitaria, como reflejo del compromiso con la más alta exigencia de calidad en nuestros espacios.

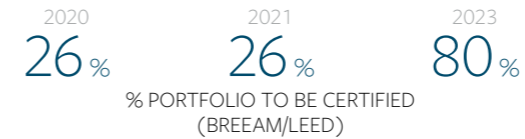
▼ Hoja de ruta para la certificación LEED, BREEAM y WELL de la cartera

Activo	Certificación de Sostenibilidad	Certificación Health-Safety	Fecha estimada certificación
Play	LEED ORO	En análisis	Certificado LEED
Ramírez de Arellano	BREEAM Muy Bueno	En análisis	Certificado BREEAM
Habana	LEED ORO	WELL ORO	S1 2022
Botanic	LEED PLATINO	WELL ORO	S2 2022 ²
Cadenza	LEED ORO	WELL PLATINO	S2 2022
Dune	LEED PLATINO	WELL ORO	S1 2023
Pradillo	LEED PLATINO	WELL ORO	S2 2024

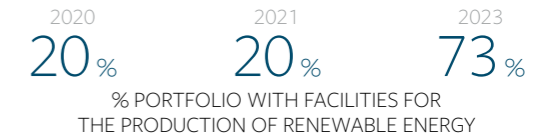
(1) Considerando el GAV de la cartera a 31 de diciembre de 2020.
(2) Pre-certificado.

▼ Sustainability key indicators

SUSTAINABLE CERTIFICATIONS¹



ENERGY PRODUCTION



GREEN ENERGY



ACCESSIBLE BUILDINGS

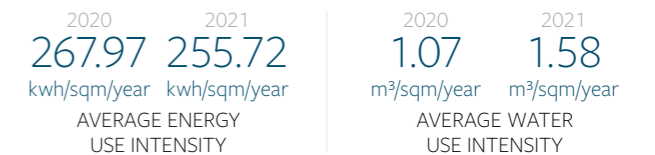


▼ Average energy and water consumption

CONSUMPTION IN OFFICE PORTFOLIO



CONSUMPTION IN LOGISTICS PORTFOLIO



Árma is committed to obtaining the highest certifications that guarantee the standards in the entire portfolio, both in terms of sustainability and health safety, as a reflection of the commitment to the highest quality standards in our spaces.

▼ Roadmap to portfolio LEED, BREEAM and WELL certification

Asset	Sustainability Certification	Health-Safety Certification	Expected Certification Date
Play	LEED GOLD	Under analysis	LEED Certified
Ramírez de Arellano	BREEAM Very Good	Under analysis	BREEAM Certified
Habana	LEED GOLD	WELL GOLD	H1 2022
Botanic	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H2 2022 ²
Cadenza	LEED GOLD	WELL PLATINUM	H2 2022
Dune	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H1 2023
Pradillo	LEED PLATINUM	WELL GOLD	H2 2024

(1) Considering portfolio at December 31 2020.
(2) Pre-certified.



7

Gestión de Riesgos Risk Management

7.1. Gestión de riesgos
7.1. Risk management

Gestión de riesgos

Árma considera la gestión de riesgos de especial relevancia dentro del área de gobierno corporativo, ya que se encuentra sujeta a un amplio espectro normativo y de buenas prácticas en materia de cumplimiento y *reporting*. Para dar respuesta a estos requerimientos, Árma ha implementado un Modelo de Gestión de Riesgos que se basa en:

- ▶ Sistema de Gestión de riesgos (SGR - Cumplimiento, Entorno, Sostenibilidad, Estratégico, Financiero y Operativo).
- ▶ Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD).
- ▶ 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 cuenta con 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 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*).

La Compañía lleva a cabo 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.



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.

El marco regulatorio español en materia de control interno establece distintas obligaciones para las sociedades cotizadas, entre las que se encuentra hacer público con carácter anual un Informe de Gobierno Corporativo. En este documento se deben incluir, entre otros aspectos, una descripción de las principales características de los sistemas internos de control y de gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera.

(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

Árma considers risk management of special relevance within the area of corporate governance, as it is subject to a wide range of regulations and best practices in compliance and reporting. In order to respond to these requirements, Árma has implemented a Risk Management Model based on:

- ▶ Risk Management System (RMS – Compliance, Environment, Sustainability, Strategic, Financial and Operational)
- ▶ Crime Prevention and Detection Model (CPDM)
- ▶ Internal Control over Financial Reporting System (ICFRS)

In order to:

- ▶ Comply with applicable regulations.
- ▶ Benefit from models adapted to Árma's specific characteristics.
- ▶ 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 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 (*Environmental, Social, Governance*) risk analysis.

The Company carries out a systematic and preventive procedures, aligned with renowned international risk management standards (COSO¹ ERM 2017 - Enterprise Risk Management Framework) and led by Management, in order to address risks by anticipating, preventing and detecting them.

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

(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.

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.



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 Spanish regulatory framework on internal control establishes various obligations for listed companies, including the publication of an Annual Corporate Governance Report. This document must include, among other aspects, a description of the main characteristics of the internal control and risk management systems in relation to the process of issuing financial information.

Con el objetivo de dar cumplimiento a los requisitos legales y alinearse con las buenas prácticas del mercado, Árima cuenta con:

- ▶ Una Comisión de Auditoría y Control para efectuar, entre otras funciones, la supervisión de la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgos y de los procesos de elaboración y presentación de la información financiera de la Sociedad⁽²⁾.
- ▶ Un Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) que ayuda a proporcionar una seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera que facilita Árima a sus grupos relevantes, tanto externos como internos, respecto los procesos clave, operativos y no operativos, con impacto significativo en la información financiera y en la prevención del fraude.

El procedimiento de gestión de riesgos sobre la información financiera de Árima cuenta con los siguientes pilares:

Objetivos: determinan el ámbito de actuación del Sistema de Control Interno de a Información Financiera implantado.

Entorno de control: define la organización y las responsabilidades de los diferentes intervinientes en relación al SCIIF.

Metodología del Sistema de Control Interno de la Información Financiera: define las actividades, prácticas, procedimientos y herramientas técnicas facilitadas para el correcto desarrollo del Sistema de Control Interno de la Información Financiera implantado. En este sentido, el Proceso de SCIIF consta de las siguientes partes fundamentales:



Identificación y evaluación de riesgos



Determinación y documentación de procesos y controles clave



Monitorización y Reporting



Actualización del SCIIF



(2) Artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

In order to comply with legal requirements and align with best market practices, Árima has:

- ▶ An Audit and Control Committee to, among other functions, supervise the effectiveness of the control and risk management systems and of the processes of preparation and presentation of the Company's financial information⁽²⁾.
- ▶ An Internal Control over Financial Reporting System that helps to provide reasonable assurance on the reliability of the financial information provided by Árima to its relevant external and internal stakeholders with respect to key operational and non-operational processes with a significant impact on financial reporting and fraud prevention.

Árima's financial information risk management procedure has the following pillars:

Objectives: determine the scope of action of the Internal Control over Financial Reporting System implemented.

Control environment: defines the organization and responsibilities of the different stakeholders in relation to the ICFRS.

Methodology of the Internal Control over Financial Reporting System: defines the activities, practices, procedures and technical tools provided for the correct development of the Internal Control over Financial Reporting System implemented. In this sense, the ICFRS Process consists of the following fundamental ones:



Risk identification and assessment



Identification and documentation of key processes and controls



Monitoring and reporting



ICFRS Update

(2) Article 35 of the Regulations of the Board of Directors of the Company.

El SCIIF es un conjunto de procesos que afectan a todos los niveles de la organización y a todo el personal de la Sociedad. Principalmente:

1. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Funciones

- ▶ Formular las cuentas anuales y su presentación a la Junta General de accionistas.
- ▶ Determinar la política de control y gestión de riesgos.
- ▶ Dar seguimiento a los sistemas de control interno y de información.
- ▶ Aprobar la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Como responsable último de la supervisión del SCIIF, el Consejo de Administración ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante el apoyo para dicha tarea en la Comisión de Auditoría y Control.

2. COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL

Funciones

- ▶ Velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular respecto a los procesos de elaboración e integridad de la información financiera.
- ▶ Conocer y revisar periódicamente el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad.
- ▶ Presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar la integridad de los sistemas de información y control.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión de Auditoría y Control, debe velar por los siguientes aspectos relativos al SCIIF de la entidad:

- ▶ El cumplimiento de los requisitos normativos.
- ▶ La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- ▶ La correcta aplicación de los criterios contables.

En el plano de organización de los trabajos del SCIIF, la Comisión de Auditoría y Control es responsable de aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF (aprobación del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF).

3. DIRECCIÓN FINANCIERA

Funciones

- ▶ Diseñar, implementar, evaluar y dar seguimiento global al SCIIF, para lo cual validará el diseño del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF.
- ▶ Reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control.
- ▶ Velar por que se ejecuten los debidos programas de formación sobre el SCIIF.

4. RESPONSABLE DEL SCIIF

Funciones

- ▶ Identificar los riesgos de error, omisiones o fraude en la información financiera mediante la matriz de *scoping* (o matriz de alcance) del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.
- ▶ Velar por el correcto funcionamiento del SCIIF, para lo cual los responsables de cada proceso/subproceso y controles asociados deben realizar el seguimiento de los mismos reportando dicha información al responsable del SCIIF de Árima.
- ▶ Preparar reportes para la Dirección Financiera, considerando los resultados de los reportes recibidos.
- ▶ Alertar sobre cambios en los escenarios regulatorios y de riesgos de la información financiera.
- ▶ Identificar nuevos riesgos en los procesos.
- ▶ Colaborar en la propuesta de acciones de mejora y resolución de incidencias.

Árima es una compañía comprometida con los más altos estándares de calidad y cumplimiento. Como tal, realiza un seguimiento constante de su Sistema de Control Interno, en línea con su evolución y con las novedades que surgen en el mercado en cuestiones de *reporting*. Con este espíritu, durante 2021 ha profundizado en su Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), sometiéndolo además a una revisión externa voluntaria para asegurar su eficaz diseño y aportar una mayor transparencia. Esta revisión ha sido llevada a cabo por un equipo de expertos especializados de la firma PwC, obteniendo un resultado satisfactorio y cuyo informe ha sido publicado como parte del Informe Anual de Gobierno Corporativo de 2021.

The ICFRS is a set of processes that affect all levels of the organization and all Company personnel. Mainly:

1. BOARD OF DIRECTORS

Functions

- ▶ To prepare the annual accounts and their presentation to the General Shareholders Meeting
- ▶ To determine the risk control and management policy.
- ▶ To monitor the internal control and information systems.
- ▶ To approve the financial information which, as a listed company, the Company must periodically publish.

As the ultimate responsible for the supervision of the ICFRS, the Board of Directors has established the necessary organizational structure that allows its monitoring through the support of the Audit and Control Committee for this task.

2. AUDIT AND CONTROL COMMITTEE

Functions

- ▶ To ensure the proper functioning of the information and internal control systems, in particular with regard to the preparation and integrity of the financial information.
- ▶ To be aware of and periodically review the process of preparation and presentation of financial information and the internal risk control and management systems associated with the risks associated with the Company's significant risks.
- ▶ Submit recommendations or proposals to the Board of Directors aimed at safeguarding the integrity of the information and control systems.

In the performance of these duties, the Audit and Compliance Committee must ensure the following aspects relating to the company's ICFRS:

- ▶ Compliance with regulatory requirements.
- ▶ Adequate delimitation of the scope of consolidation.
- ▶ The correct application of accounting criteria.

In terms of the organisation of the ICFRS work, the Audit and Compliance Committee is responsible for approving what and when to supervise and how to assess ICFR supervision (approval of the ICFR work and supervision plan).

3. FINANCIAL MANAGEMENT

Functions

- ▶ Design, implement, evaluate, and provide overall monitoring of the ICFR, for which he/she shall validate the design of the SCIIF Work and Monitoring Plan.
- ▶ Report on the effective functioning of the ICFR to the Audit and Control Committee.
- ▶ Ensure that appropriate ICFR training programmes are implemented.

4. ICFRS RESPONSIBLE

Functions

- ▶ Identify the risks of error, omission, or fraud in financial reporting through the ICFRS scoping matrix and documenting the design of controls.
- ▶ Ensure the proper functioning of the ICFRS, for which those responsible for each process/sub-process and associated controls must perform the monitoring thereof, reporting such information to Árima's ICFRS manager.
- ▶ Prepare reports for the Financial Management, considering the results of the reports received.
- ▶ Alert on changes in regulatory and risk scenarios of financial information.
- ▶ Identify new risks in the processes.
- ▶ Collaborate in the proposal of improvement actions and resolution of incidents.

Árima is a company committed to the highest standards of quality and compliance. As such, it constantly monitors its Internal Control System, in line with its evolution and with the new developments that arise in the market in reporting matters. In this spirit, during 2021 it has deepened its Internal Control over Financial Reporting System (ICFRS), also submitting it to a voluntary external review to ensure its effective design and provide greater transparency. This review has been carried out by a team of specialized experts from the firm PwC, obtaining a satisfactory result and whose report has been published as part of the 2021 Annual Corporate Governance Report.



8

Indicadores de Sostenibilidad EPRA EPRA Sustainability Indicators

- 8.1. Indicadores de sostenibilidad EPRA sBPR
8.1. EPRA sBPR Indicators
- 8.2. Desempeño ambiental y energético de la cartera
8.2. Environmental and energy performance of our portfolio
- 8.3. Contenidos EPRA sBPR en este informe
8.3. EPRA sBPR content in this report

Indicadores de sostenibilidad EPRA sBPR¹

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 los datos ambientales de Árma es relativo a seis activos, entre los que se encuentran cinco edificios de oficinas y una nave logística. Quedan excluidos del alcance del reporte nuevamente aquellos inmuebles que han tenido más del 50% de su superficie en obras durante más de siete meses en 2021. Este alcance coincide con el mismo reportado en 2020 excepto la variación relativa a la compra de dos edificios de oficinas que ha tenido lugar durante el año 2021, según se ha explicado en este mismo informe. Esta operación consta de la adquisición de dos activos inmobiliarios colindantes a Pradillo, 54, uno de ellos sin ocupación. De esta manera, en el reporte únicamente se ha incluido la información del edificio ocupado relativo al periodo de tiempo que ha formado parte de la cartera de Árma. 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

La cobertura sobre los datos de los activos analizados varía para cada aspecto ambiental, detallándose la misma en cada uno de ellos. La información de la cobertura se aporta en base a la superficie bruta alquilable de dichos activos para cada uno de los aspectos materiales, siendo en la mayoría del 100%.

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. Muestra de ello, ha sido la ampliación de la información sobre el desempeño ambiental de los activos durante 2020 –respecto a la conseguida a la fecha de cierre del informe Anual anterior–, de manera que se han completado y actualizado los datos correspondientes a dicho año.

(1) *Sustainability Best Practice Recommendations*.

EPRA sBPR Indicators¹

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

The reporting of Árma's environmental data relates to six assets, including five 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 2021 have been excluded from the scope of the report. This scope coincides with the same reported in 2020 except for the acquisition of two office buildings that has taken place during 2021, as previously explained. This deal consists of the acquisition of two real estate assets adjacent to Pradillo, 54, one of which is unoccupied. Thus, the report only includes information on the occupied building for the period of time it has been part of Árma's portfolio. 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 as the legal capacity to monitor and make decisions on the contracting of supplies and management of consumption and facilities for 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, being in most cases 100%.

Árma has made a concerted effort to collect information on utilities and waste consumption of its assets, 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. An example of this has been the expansion of the information on the environmental performance of the assets during 2020, compared to that achieved at the closing date of the previous Annual Report, so that the data corresponding to that year has been completed and updated.

(1) *Sustainability Best Practice Recommendations*.

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 para realizar la estimación de estos consumos se basa en los meses circundantes. En las tablas reportadas para cada aspecto ambiental se puede consultar el porcentaje de datos estimados en cada indicador.

VERIFICACIÓN POR UN TERCERO

Para aportar mayor transparencia a este informe, Árima ha contado con la verificación por parte de un tercero independiente de todos los indicadores EPRA relativos a sostenibilidad siguiendo las Recomendaciones de Mejores Prácticas en Sostenibilidad de EPRA.

Dicha revisión, que abarca todas las medidas de desempeño EPRA sBPR, ha sido realizada bajo los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (NIEA 3000 Revisada) en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la revisión de Información Financiera" con un alcance de aseguramiento limitado emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Asimismo, se tiene en cuenta la Guía de Actuación 21 sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa.

El informe de revisión independiente emitido se incluye en el apartado 3 del capítulo de Anexos del presente Informe Anual.

(1) EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines en inglés.



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).

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.

THIRD PARTY VERIFICATION

In order to provide greater transparency to this report, Árima has carried out an independent third-party verification of all EPRA indicators related to sustainability following the EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

This review, which covers all EPRA sBPR performance measures, has been carried out under the requirements established in the ISAE 3000 (Revised) in force, Assurance Engagements other than Audit or Review of Financial Information with a limited scope of assurance issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of the International Federation of Accountants (IFAC). Furthermore, it takes into account Performance Guideline 21 on review work on Corporate Responsibility Reports.

The independent review report issued is included in section 3 of the Annexes chapter of this Annual Report.

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. Para ello recopila las facturas de los suministros energéticos y de agua propios y de sus inquilinos, realiza lectura en sus instalaciones renovables y recaba los registros de las fugas de gases refrigerantes de sus instalaciones.

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.

Sobre residuos se reportan datos de aquellos activos donde se realiza seguimiento de la generación y posterior gestión de los mismos, dos edificios de oficinas y la nave logística, especificando en cada caso si se tiene control o no operacional. Para las oficinas se reportan datos totales del edificio, sin poder diferenciar los residuos correspondientes a zonas comunes y privadas. Para ello Árma recopila los certificados de retirada y gestión de residuos realizados por las empresas especializadas.

Para los análisis *Like For Like* se tienen en cuenta únicamente aquellos activos que son comparables entre sí por la información recopilada en ambos años. Se han identificado como *No Aplicable* (N/A) en aquellos datos donde no es posible esta comparación, debido a la falta de información para el año 2020 o a que el edificio no era propiedad de la compañía durante el año completo.

NORMALIZACIÓN

Los indicadores de intensidad son utilizados ampliamente en los reportes 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 de cada aspecto ambiental reportado –energía, emisiones, agua, residuos y certificaciones– se ha desglosado por tipo de activo –oficinas y logístico– debido a las diferencias en los patrones de desempeño.

Respecto a la distribución geográfica de nuestra cartera, todos nuestros edificios están localizados en la Comunidad de Madrid (España), perteneciendo a la misma región climática. 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, pero siguiendo una estructura similar. En este informe además se ha incluido el análisis en términos comparables, al haber sido la misma sede durante 2020 y 2021.

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

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. For this purpose, it collects invoices for energy and water supplies from its own and its tenants, performs readings in its renewable facilities and collects records of refrigerant gas leaks from its facilities.

The portfolio is made up of assets with very different characteristics in each of the environmental aspects, so that for each environmental aspect it is detailed whether the information regards common areas and tenants or on the entire building and whether or not there is operational control.

Regarding waste, data is reported for those assets where the generation and subsequent management of waste is monitored, two office buildings and the logistics warehouse, specifying in each case whether or not there is operational control. For the offices, total building data are reported, without being able to differentiate the waste corresponding to common and private areas. For this purpose, Árma compiles the waste removal and management certificates issued by specialized companies.

For the Like-for-Like analysis, only those assets are taken into account that are comparable to each other by the information collected in both years, having been identified as Not Applicable (N/A) in those data where this comparison is not possible, due to the lack of information for the year 2020 or because the building was not owned by the company for the full year.

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

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 but following a similar structure. In this report we have also included the analysis in comparable terms, as the same headquarters were used during 2020 and 2021.

Desempeño ambiental y energético de la cartera

Environmental and energy performance of our portfolio



Durante el ejercicio 2021, Árima ha mantenido su esfuerzo por obtener los consumos de los activos del portfolio para poder evaluar el desempeño ambiental de la cartera. De esta forma, la Compañía responde a las tendencias del mercado y a su compromiso con la sostenibilidad, pudiendo establecer medidas pertinentes y gestionar los posibles impactos ocasionados.

En 2021, hemos podido recopilar datos de consumos del 100% de la cartera de Árima, confirmando nuestra estrategia de ESG. Para el reporte de información, diferenciamos entre (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, para cada aspecto ambiental.

During 2021, Árima has maintained its effort to obtain the consumption data of the properties in order to evaluate the environmental performance of the portfolio. In this way, the Company addresses current market trends and its commitment to sustainability by being able to establish relevant measures and manage the possible impacts caused.

In 2021, we were able to collect consumption information for 100% of Árima's portfolio, confirming our ESG strategy. For reporting purposes, we differentiate between (i) properties over which Árima has operational control, (ii) properties over which it does not have operational control and (iii) our corporate headquarters, for each environmental aspect.

CONSUMO DE ENERGÍA

Árma recopila los datos relativos a consumos energéticos de su cartera y en este Informe se desglosan en consumo eléctrico suministrado por la red, combustible (gas natural) y se detalla el porcentaje de estos procedentes de fuentes renovables. La cartera de Árma 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 –uno con control y otro sin control operacional– que disponen de sistemas de producción de energía mediante placas termosolares y uno de ellos cuenta además con placas fotovoltaicas. Estos sistemas han estado en funcionamiento parcialmente durante 2021², debido a las mejoras realizadas durante el ejercicio para optimizar su producción energética y monitorear su rendimiento. Además, Árma ha seguido apostando por la contratación de electricidad con garantía de origen renovable en los suministros que dependen de su control, habiendo pasado de ser este consumo eléctrico un 62% en 2020 a un 100%.

La evolución de la pandemia del COVID-19 durante el 2021 ha favorecido una vuelta a las oficinas, traducida en un aumento del consumo energético en términos comparables con el del año anterior. En el porfolio con control operacional, el aumento ha sido del 25%,

mientras que en los activos sin control operacional se ha producido una reducción del 5%. A raíz de los análisis del proyecto de mejoras de la nave logística se han identificado buenas prácticas para reducir el consumo que han sido implementadas en 2021. Estas variaciones también se han visto reflejadas en la intensidad del consumo energético de los edificios.

Para este reporte, se han identificado los suministros de electricidad de inquilinos contratados con Garantía de Origen Renovable, quedando reflejado en el indicador del *porcentaje de fuentes renovables del consumo eléctrico total*.

En términos absolutos, se observa un aumento significativo del consumo de combustible en oficinas con control operacional debido a que en 2020 solo se reportó el consumo privativo de combustible de aquellos meses en los que había sido propiedad de Árma y este año se ha reportado respecto al año completo.

En la sede corporativa, se ha podido realizar por primera vez un análisis del desempeño en términos comparables, observándose una ligera disminución de 0,5% en su consumo eléctrico.

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

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORTFOLIO OFICINAS					
			Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Zonas comunes	443.110,90	653.088,20	438.455,90	614.731,20	40%
			Zonas privativas	548.772,00	795.032,91	531.738,00	600.565,08	13%
			Consumo eléctrico total	991.882,90	1.448.121,11	970.193,90	1.215.296,28	25%
		% fuentes renovables del consumo total	42,69%	62,33%	43,16%	55,12%	28%	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo combustible	kWh	Zonas comunes	0,00	0,00	0,00	0,00	-
			Zonas privativas	274,00	2.537,00	0,00	0,00	-
			Consumo de combustible total	274,00	2.537,00	0,00	0,00	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m ² /año	45,97	67,21	64,47	80,76	25%	
Cobertura	%	100%	100%	100%	100%	-		
Estimación	%	2,39%	3,43%	1,02%	2,63%	-		

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

(2) A fecha de publicación de este Informe, sólo ha sido posible obtener la producción energética de las placas fotovoltaicas del edificio con control operacional durante una parte de su periodo en funcionamiento, cuya producción asciende a 2.864 kWh.

ENERGY CONSUMPTION

Árma 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. Árma'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 –one with operational control and the other without operational control– that have energy production systems using solar thermal panels and, additionally, one of them has photovoltaic panels. These systems have been partially in operation during 2021², due to the improvements made during the year to optimize their energy production and monitor their performance. In addition, Árma has continued its commitment to contracting electricity with a guarantee of renewable origin in the properties over which we have operational control. As a result the consumption of electricity with a guarantee of renewable origin has increased from 62% in 2020 to 100% in 2021.

The evolution of the COVID-19 pandemic during 2021 has favoured a return to offices, translated into a like-for-like increase in energy consumption. In the portfolio over which Árma has operational control,

the increase was 25%, while in the properties with no operational control there was a 5% reduction. As a result of the analysis of the logistics building improvement project, best practices for reducing consumption were identified and implemented in 2021. These variations have also been reflected in the energy consumption intensity of buildings.

For this report, the electricity supplies of tenants contracted with Renewable Origin Guarantee have been identified and reflected in the indicator of the percentage of renewable sources of total electricity consumption.

In absolute terms, there is a significant increase in fuel consumption in offices with operational control because in 2020 only the private fuel consumption of those months in which it had been owned by Árma was reported, and this year it has been reported for the full year.

In the corporate headquarters, it has been possible for the first time to perform an analysis of performance in comparable terms, observing a slight decrease of 0.5% in electricity consumption.

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

EPRA code	Description	Units of measure	OFFICES PORTFOLIO					
			Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Common areas	443,110.90	653,088.20	438,455.90	614,731.20	40%
			Tenant areas	548,772.00	795,032.91	531,738.00	600,565.08	13%
			Total electricity consumption	991,882.90	1,448,121.11	970,193.90	1,215,296.28	25%
		% renewable sources	42.69%	62.33%	43.16%	55.12%	28%	
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Common areas	0.00	0.00	0.00	0.00	-
			Tenant areas	274.00	2,537.00	0.00	0.00	-
			Total electricity consumption	274.00	2,537.00	0.00	0.00	-
		% renewable sources	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	45.97	67.21	64.47	80.76	25%	
Coverage	%	100%	100%	100%	100%	-		
Estimation	%	2.39%	3.43%	1.02%	2.63%	-		

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

(2) At the date of publication of this report, it has only been possible to obtain the energy production of the building's photovoltaic panels with operational control during part of its period of operation, whose production amounts to 2,864 kWh.

▼ Consumo de energía en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	7.665.340,00	7.346.830,05	7.665.340,00	7.262.085,00	-5%
			Consumo eléctrico total	7.665.340,00	7.346.830,05	7.665.340,00	7.262.085,00	-5%
		% fuentes renovables del consumo total	0%	0%	0%	0%	-	
Fuels-Abs	Consumo de combustible	kWh	Edificio completo	0,00	0,00	0,00	0,00	-
			Consumo combustible total	0,00	0,00	0,00	0,00	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	236,20	213,55	236,20	223,77	-5%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	3,70%	0%	0%	-	

PORTFOLIO OFICINAS								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	780.160,00	776.476,05	780.160,00	691.731,00	-11%
			Consumo eléctrico total	780.160,00	776.476,05	780.160,00	691.731,00	-11%
		% fuentes renovables del consumo total	0%	0%	0%	0%	-	
Fuels-Abs	Consumo de combustible	kWh	Edificio completo	0,00	0,00	0,00	0,00	-
			Consumo combustible total	0,00	0,00	0,00	0,00	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	115,43	89,16	115,43	102,34	-11%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	6,67%	0%	0%	-	

PORTFOLIO LOGÍSTICA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo electricidad	kWh	Edificio completo	6.885.180,00	6.570.354,00	6.885.180,00	6.570.354,00	-5%
			Consumo eléctrico total	6.885.180,00	6.570.354,00	6.885.180,00	6.570.354,00	-5%
		% fuentes renovables del consumo total	0%	0%	0%	0%	-	
Fuels-Abs	Consumo de combustible	kWh	Edificio completo	0,00	0,00	0,00	0,00	-
			Consumo combustible total	0,00	0,00	0,00	0,00	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	267,97	255,72	267,97	255,72	-5%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Consumo de energía en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like
			2020	2021	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Consumo de electricidad	kWh	36.538,56	36.357,44	-0,50%
		% fuentes renovables del consumo total	26,92%	27,95%	3,83%
Fuels-Abs Fuels-LfL	Consumo de combustible	kWh	0,00	0,00	-
		% fuentes renovables del consumo total	-	-	-
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	kwh/m²/año	99,07	98,58	-0,50%
Cobertura		%	100%	100%	-
Estimación		%	0%	0%	-

▼ Energy consumption in Árima properties over which it does not have operational control

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	7,665,340.00	7,346,830.05	7,665,340.00	7,262,085.00	-5%
			Total electricity consumption	7,665,340.00	7,346,830.05	7,665,340.00	7,262,085.00	-5%
		% renewable sources	0%	0%	0%	0%	-	
Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	0.00	0.00	0.00	0.00	-
			Total fuel consumption	0.00	0.00	0.00	0.00	-
		% renewable sources	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	236.20	213.55	236.20	223.77	-5%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	3.70%	0%	0%	-	

OFFICES PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	780,160.00	776,476.05	780,160.00	691,731.00	-11%
			Total electricity consumption	780,160.00	776,476.05	780,160.00	691,731.00	-11%
		% renewable sources	0%	0%	0%	0%	-	
Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	0.00	0.00	0.00	0.00	-
			Total fuel consumption	0.00	0.00	0.00	0.00	-
		% renewable sources	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	115.43	89.16	115.43	102.34	-11%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	6.67%	0%	0%	-	

LOGISTICS PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	Whole building	6,885,180.00	6,570,354.00	6,885,180.00	6,570,354.00	-5%
			Total electricity consumption	6,885,180.00	6,570,354.00	6,885,180.00	6,570,354.00	-5%
		% renewable sources	0%	0%	0%	0%	-	
Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	Whole building	0.00	0.00	0.00	0.00	-
			Total fuel consumption	0.00	0.00	0.00	0.00	-
		% renewable sources	-	-	-	-	-	
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	267.97	255.72	267.97	255.72	-5%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Energy consumption in Árima's corporate headquarters

CORPORATE					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like
			2020	2021	Var
Elec-Abs Elec-LfL	Electricity consumption	kWh	36,538.56	36,357.44	-0.50%
		% renewable sources	26.92%	27.95%	3.83%
Fuels-Abs Fuels-LfL	Fuel consumption	kWh	0.00	0.00	-
		% renewable sources	-	-	-
Energy-Int	Building energy intensity	kwh/sqm/year	99.07	98.58	-0.50%
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). 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 portfolio de Árma¹:

- ▶ Alcance 1. Se incluyen las emisiones de GEI consideradas directas por ser aquellas que pueden ser directamente controladas por Árma. Ninguno de los edificios reportados en 2020 y 2021 cuentan con una instalación de caldera comunitaria o gestionada por Árma, motivo por lo que no se reporta consumo de combustibles en este Alcance 1. El factor de emisión de las fugas de GEI ha sido obtenido del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC).
 - ▶ Fugas de gases refrigerantes².
- ▶ 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 actualizado proporcionado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).
 - ▶ 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 y el gas natural de las zonas privativas, se han utilizado los factores de emisión actualizados proporcionados por la CNMC, por su parte, los factores de emisión de los medios de transporte se han utilizado los datos proporcionados por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).

- ▶ Consumo de energía de las zonas privativas.
- ▶ Viajes de negocio de Árma.
- ▶ Desplazamientos diarios de sus empleados.

Dada la actividad y las características del portfolio de Árma la mayoría de las emisiones de GEI se corresponden al alcance 3. La Compañía realiza un esfuerzo continuo para la concienciación ambiental de los inquilinos, implementando nuevas medidas como el envío de *newsletter* periódica y también 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), optimizando sus instalaciones de producción de energía renovable *in situ* y registrando las fugas de gases refrigerantes.

En relación con las emisiones GEI se observa una disminución generalizada gracias principalmente a la mejora del factor de emisión de electricidad publicado para 2021. Así se observa en la suma total de los Alcances 1, 2 y 3 en términos comparables una disminución del 32% en los edificios de oficinas sin control operacional. El Alcance 3 disminuye tanto en los edificios de oficinas sin control (un 37%) como en la nave logística (un 32%). Por otro lado, las emisiones asociadas a la sede corporativa presenta una disminución del 50% debido en gran medida a una considerable reducción de los viajes de negocio de la compañía. En todos los casos, la variación de las emisiones queda reflejada en los datos de intensidad.

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árma sobre los que tiene control operacional

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORTFOLIO OFICINAS					
			Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Alcance 1	t CO ₂ e	0,00	116,93	-	116,93	N/A
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 2	t CO ₂ e	84,19	88,43	83,31	83,21	-0,11%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)		t CO ₂ e	84,19	205,36	-	200,14	N/A
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	104,32	108,76	101,03	81,68	-19%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	188,52	314,12	-	281,82	N/A
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios		t CO ₂ e/m ² /año	0,009	0,015	-	0,019	N/A
Cobertura			%	100%	100%	100%	100%	-
Estimación			%	2,39%	3,43%	1,02%	2,63%	-

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

(2) Durante 2020 no se ha obtenido información sobre las fugas ni recargas de refrigerantes. Durante 2021 se han medido las fugas de gases refrigerantes en dos edificios de oficinas, uno bajo control operacional y otro sin control.

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 portfolio¹.

- ▶ Scope 1 includes direct GHG emissions that can be directly controlled by Árma. None of the buildings reported in 2020 and 2021 have a community boiler installation or managed by Árma, which is why no fuel consumption is reported in this Scope 1. The GHG leakage emission factor has been obtained from the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC).
 - ▶ Refrigerant gas leaks².
- ▶ Scope 2 includes GHG emissions related to electricity purchased and consumed by Árma. Purchased electricity is defined as electricity that is purchased or brought within the organizational boundary of the company. Location-based methodology has been applied to this scope, in which the annual national average emission factor provided by the Spanish National Authority for Markets and Competition (CNMC) is taken into account.
 - ▶ Electricity supply for common 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 and natural gas in the private areas, the updated emission factors provided by the Spanish National Authority for Markets and Competition (CNMC) have been used, while the emission factors for the means of transport have been based on data provided by the Institute for Energy Diversification and Saving (IDAE).

- ▶ Energy consumption of private areas.
- ▶ Árma's business trips.
- ▶ Daily commuting of its employees.

Given the activity and characteristics of Árma's portfolio the majority of GHG emissions correspond to scope 3. The Company makes a continuous effort to promote environmental awareness among its tenants, implementing new measures such as sending periodic newsletters and also for the reduction of the carbon footprint in those variables over which Árma has direct control, for example, through the purchase of energy with Guarantee of Renewable Origin, optimizing its renewable energy production facilities on site and registering refrigerant gas leakages.

In relation to GHG emissions, a generalized decrease is observed thanks mainly to the improvement of the electricity emission factor published for 2021. Thus, the total sum of Scope 1, 2 and 3 in like for like terms shows a decrease of 32% in office buildings without operational control. Scope 3 decreases both in the office buildings without control (by 37%) and in the logistics warehouse (by 32%). On the other hand, emissions associated with the corporate headquarters shows a decrease of 50%, largely due to a considerable reduction in the company's business travel. In all cases, the variation in emissions is reflected in the intensity data.

▼ Greenhouse gas emissions in Árma properties over which it has operational control

EPRA code	Description	Units of measure	OFFICES PORTFOLIO					
			Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Scope 1	t CO ₂ e	0.00	116.93	-	116.93	N/A
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 2	t CO ₂ e	84.19	88.43	83.31	83.21	-0.11%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)		t CO ₂ e	84.19	205.36	-	200.14	N/A
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	104.32	108.76	101.03	81.68	-19%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)		t CO ₂ e	188.52	314.12	-	281.82	N/A
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption		t CO ₂ e/sqm/year	0.009	0.015	-	0.019	N/A
Coverage			%	100%	100%	100%	100%	-
Estimation			%	2.39%	3.43%	1.02%	2.63%	-

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

(2) During 2020, no information about refrigerant leaks or recharges have been available. During 2021, refrigerant gas leaks have been measured in two office buildings, one under operational control and one without control.

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional¹

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	1.456,41	999,17	1.456,41	987,64	-32%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,045	0,029	0,045	0,030	-32%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	3,70%	0%	0%	-

				PORTFOLIO OFICINAS				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	148,23	105,60	148,23	94,08	-37%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,022	0,012	0,022	0,014	-37%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	6,67%	0%	0%	-

				PORTFOLIO LOGÍSTICA				
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	1.308,18	893,57	1.308,18	893,57	-32%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,051	0,035	0,051	0,035	-32%
Cobertura		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimación		%		0%	0%	0%	0%	-

▼ Emisiones de gases de efecto invernadero en la sede corporativa de Árima²

				CORPORATIVO		
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like	Var
			2020	2021		
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	6,94	4,94	-28,78%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2)	t CO ₂ e		6,94	4,94	-28,78%
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	t CO ₂ e/m ² /año		0,02	0,01	-28,78%
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Alcance 3	t CO ₂ e	19,75	8,39	-57,49%
-	Emisiones totales (Alcances 1 + 2 + 3)	t CO ₂ e		26,69	13,34	-50,02%
Cobertura		%		100%	100%	-
Estimación		%		4,12%	0%	-

(1) Para la caldera de gas natural de zonas privadas se ha utilizado el factor emisión actualizado proporcionado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).
 (2) 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 does not have operational control¹

				TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	1,456.41	999.17	1,456.41	987.64	-32%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.045	0.029	0.045	0.030	-32%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	3.70%	0%	0%	-

				OFFICES PORTFOLIO				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	148.23	105.60	148.23	94.08	-37%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.022	0.012	0.022	0.014	-37%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	6.67%	0%	0%	-

				LOGISTICS PORTFOLIO				
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	1,308.18	893.57	1,308.18	893.57	-32%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.051	0.035	0.051	0.035	-32%
Coverage		%		100%	100%	100%	100%	-
Estimation		%		0%	0%	0%	0%	-

▼ Greenhouse gas emissions in Árima's corporate headquarters²

				CORPORATE		
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like	Var
			2020	2021		
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	6.94	4.94	-28.78%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2)	t CO ₂ e		6.94	4.94	-28.78%
GHG-Int	GHG emissions intensity from building energy consumption	t CO ₂ e/sqm/year		0.02	0.01	-28.78%
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Scope 3	t CO ₂ e	19.75	8.39	-57.49%
-	Total emissions (Scopes 1 + 2 + 3)	t CO ₂ e		26.69	13.34	-50.02%
Coverage		%		100%	100%	-
Estimation		%		4.12%	0%	-

(1) For the natural gas boiler in private areas, the updated emission factor provided by the Spanish National Authority for Markets and Competition (CNMC) has been used.
 (2) 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 con bajos requerimientos hídricos en sus actuaciones de paisajismo responsable 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 sobre los que Árma no tiene control operacional y para la sede corporativa se dispone la información de consumo de agua para el inmueble completo.

La mayor afluencia a las oficinas experimentada durante 2021, también se traduce en un aumento generalizado del consumo de agua. En los edificios de oficinas bajo control operacional, el consumo ha aumentado un 38% en términos comparables con el 2020. En cambio, en los edificios de oficinas sin control operacional, este ha disminuido un 30%. Por su parte, en la nave logística registra un aumento del 47%, asociado a las averías provocadas por la borrasca Filomena. En la comparación de la intensidad sobre el consumo de agua, se perciben las variaciones indicadas.

La sede corporativa de Árma también ha recuperado la afluencia del 100% del equipo, por lo que en el análisis comparativo se observa un aumento del 24% del consumo de agua respecto al año anterior.

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

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORTFOLIO OFICINAS					
			Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs Water-LfL	Consumo agua	m ³	Zonas comunes	58,90	335,76	58,90	66,88	14%
			Zonas privativas	439,63	919,99	257,63	320,12	24%
			Edificio completo	589,00	865,00	589,00	865,00	47%
			Consumo de agua total	1.087,53	2.120,75	905,53	1.252,00	38%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m ³ /m ² /año	0,05	0,10	0,06	0,08	38%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	5,00%	0,88%	2,08%	0%	-	

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 plant species with low water requirements in all of its responsible landscaping 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.

The higher office occupancy experienced during 2021 also translates into a generalized increase in water consumption. In office buildings under operational control, consumption has increased by 38% on a comparable basis with 2020. In contrast, in office buildings without operational control, consumption decreased by 30%. Meanwhile, in the logistics warehouse, it has increased by 47%, due to the breakdowns caused by Filomena storm. In the comparison of the intensity on water consumption, the indicated variations are perceived.

Árma's corporate headquarters welcomed back the 100% of the team in 2021, so the comparative analysis shows an increase of 24% in water consumption compared to the previous year.

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

EPRA code	Description	Units of measure	OFFICES PORTFOLIO					
			Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs Water-LfL	Water consumption	m ³	Common areas	58.90	335.76	58.90	66.88	14%
			Tenant areas	439.63	919.99	257.63	320.12	24%
			Whole building	589.00	865.00	589.00	865.00	47%
			Total water consumption	1,087.53	2,120.75	905.53	1,252.00	38%
Water-Int	Building water intensity	m ³ /sqm/year	0.05	0.10	0.06	0.08	38%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	5.00%	0.88%	2.08%	0%	-	

▼ Consumo de agua en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs	Consumo agua	m³	Edificio completo	28.362,00	41.350,91	28.362,00	41.154,00	45%
Water-LfL			Consumo de agua total	28.362,00	41.350,91	28.362,00	41.154,00	45%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,87	1,20	0,87	1,27	45%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

PORTFOLIO OFICINAS								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs	Consumo agua	m³	Edificio completo	840,00	788,91	840,00	592,00	-30%
Water-LfL			Consumo de agua total	840,00	788,91	840,00	592,00	-30%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,12	0,09	0,12	0,09	-30%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

PORTFOLIO LOGÍSTICA								
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs	Consumo agua	m³	Edificio completo	27.522,00	40.562,00	27.522,00	40.562,00	47%
Water-LfL			Consumo de agua total	27.522,00	40.562,00	27.522,00	40.562,00	47%
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	1,07	1,58	1,07	1,58	47%	
Cobertura		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Consumo de agua en la sede corporativa de Árima

CORPORATIVO						
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like	
			2020	2021	Var	
Water-Abs	Consumo agua	m³	Consumo de agua total	68,05	84,66	24,41%
Water-LfL						
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	m³/m²/año	0,18	0,23	24,41%	
Cobertura		%	100%	100%	-	
Estimación		%	0%	0%	-	

▼ Water consumption in Árima properties over which it does not have operational control

TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs	Water consumption	m³	Whole building	28,362.00	41,350.91	28,362.00	41,154.00	45%
Water-LfL			Total water consumption	28,362.00	41,350.91	28,362.00	41,154.00	45%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.87	1.20	0.87	1.27	45%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

OFFICES PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs	Water consumption	m³	Whole building	840.00	788.91	840.00	592.00	-30%
Water-LfL			Total water consumption	840.00	788.91	840.00	592.00	-30%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.12	0.09	0.12	0.09	-30%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

LOGISTICS PORTFOLIO								
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var	
			2020	2021	2020	2021		
Water-Abs	Water consumption	m³	Whole building	27,522.00	40,562.00	27,522.00	40,562.00	47%
Water-LfL			Total water consumption	27,522.00	40,562.00	27,522.00	40,562.00	47%
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	1.07	1.58	1.07	1.58	47%	
Coverage		%	100%	100%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Water consumption in Árima's corporate headquarters

CORPORATE						
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like	
			2020	2021	Var	
Water-Abs	Water consumption	m³	Total water consumption (whole building)	68.05	84.66	24.41%
Water-LfL						
Water-Int	Building water intensity	m³/sqm/year	0.18	0.23	24.41%	
Coverage		%	100%	100%	-	
Estimation		%	0%	0%	-	

GESTIÓN DE RESIDUOS

Para Árima, la adecuada gestión de los residuos es un aspecto material y por ello la Compañía se esfuerza en recopilar datos fiables sobre su producción y su posterior gestión. Aquellos edificios sobre los que no se reportan datos de residuos se debe a que Árima no dispone de información acerca de la generación de los mismos. Los residuos se segregan por su origen en diferentes fracciones de residuos no peligrosos y peligrosos, siendo la generación de estos últimos residual en los activos dada la naturaleza de la cartera de Árima.

En 2021 se ha conseguido recopilar información completa acerca de los residuos producidos y gestionados en dos edificios de oficinas, uno de ellos bajo control operacional y otro sin control. Estos residuos comprenden sin distinción los generados en las zonas comunes y en las privativas. Los datos se han recopilado de forma diferenciada para las siguientes fracciones de residuos no peligrosos: envases, papel y cartón, vidrio y resto (incluyendo la parte inorgánica y orgánica) y para los diversos tipos de residuos peligrosos generados (como por ejemplo pilas, fluorescentes, tóner y pequeño material eléctrico), así como los tratamientos recibidos para cada fracción o tipo de residuo. De esta manera, se ha podido realizar por primera vez un análisis en

términos comparables con los residuos del año anterior en ambos edificios, resultando en total un aumento del 32% en los activos con control operacional en la producción total de residuos peligrosos y no peligrosos y un aumento del 47% para los activos sin control operacional.

Respecto a la nave logística, sin control operacional y operada por un único inquilino, en 2021 también se han recopilado los datos acerca de la producción de varias fracciones de residuos no peligrosos (cartón, plástico y fleje) y de los residuos peligrosos. Esto ha permitido analizar estos datos en términos comparables con los residuos del año pasado, observándose un aumento del 44% del total de todos los tipos de residuos de los que se tienen datos.

Para la sede corporativa, se ha conseguido recopilar los datos de la producción y gestión de los residuos de papel y cartón tanto para el presente año, como para el anterior, observándose un aumento del 37% en este tipo de residuo que coincide con el aumento de la afluencia de empleados a las oficinas.

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

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	PORTFOLIO OFICINAS				
			Absoluto		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	8,62	11,39	8,62	11,39	32%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		1,90	2,77	1,90	2,77	46%
	Compostados		0,55	0,76	0,55	0,76	37%
	Recuperados energéticamente		0,06	0,05	0,06	0,05	-15%
	Vertedero/otros		6,10	7,80	6,10	7,80	28%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,027	0,068	0,027	0,068	148%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,025	0,067	0,025	0,067	163%
	Vertedero/otros		0,002	0,001	0,002	0,001	-50%
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	8,65	11,45	8,65	11,45	32%
Cobertura	%	50,63%	50,63%	100,00%	100,00%	-	
Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

WASTE MANAGEMENT

For Árima, the proper management of waste is a material aspect and therefore the Company strives to collect reliable data on its production and subsequent management. Those buildings for which waste data are not reported are due to the fact that Árima does not have information on waste generation. Waste is segregated by origin into different fractions of non-hazardous and hazardous waste. Given the nature of Árima's portfolio, the generation of the latter was minimal in the properties.

In 2021, it has been possible to collect complete information about the waste produced and managed in two office buildings, one of them under operational control and the other without control. This waste includes, without distinction, waste generated in common and private areas. The data were collected separately for the following non-hazardous waste fractions: packaging, paper and cardboard, glass and other waste (including inorganic and organic waste) and for the various types of hazardous waste generated (such as batteries, fluorescent bulbs, toner and small electrical equipment), as well as the treatments received for each fraction or type of waste. Thus, for the first time it has been possible to carry out an analysis in comparable terms with

the previous year's waste in both buildings, resulting in a total increase of 32% in the properties over which Árima has operational control in the total production of hazardous and non-hazardous waste and an increase of 47% in the properties with no operational control in recycled waste.

Regarding the logistics building, with no operational control and operated by a single tenant, in 2021 data about the production of various non-hazardous waste fractions (cardboard, plastic and strapping) and hazardous waste has also been collected. This has made it possible to carry out a like for like analysis of these data with last year's waste, noting a 44% increase in the total of all types of waste for which data is available.

For the corporate headquarters, data on the production and management of paper and cardboard waste has been compiled for both the current and previous year, showing a 37% increase in this type of waste, which coincides with the increase in the number of employees in the offices.

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

EPRA code	Description	Units of measure	OFFICES PORTFOLIO				
			Absolute		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	8.62	11.39	8.62	11.39	32%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		1.90	2.77	1.90	2.77	46%
	Compost		0.55	0.76	0.55	0.76	37%
	Energy recovery		0.06	0.05	0.06	0.05	-15%
	Landfill/other		6.10	7.80	6.10	7.80	28%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.027	0.068	0.027	0.068	148%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.025	0.067	0.025	0.067	163%
	Landfill/other		0.002	0.001	0.002	0.001	-50%
	Total waste generated and managed	Tonnes	8.65	11.45	8.65	11.45	32%
Coverage	%	50.63%	50.63%	100.00%	100.00%	-	
Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Generación de residuos en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional

		TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	137,81	204,50	137,81	204,50	48%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		131,88	200,55	131,88	200,55	52%
	Compostados		0,51	0,34	0,51	0,34	-34%
	Recuperados energéticamente		0,04	0,03	0,04	0,03	-25%
	Vertedero/otros		5,38	3,59	5,38	3,59	-33%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	1,15	0,31	1,15	0,31	-73%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,47	0,00	0,47	0,00	-100%
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,68	0,31	0,68	0,31	-54%
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	138,96	204,82	138,96	204,82	47%
	Cobertura	%	100,00%	94,33%	100,00%	100,00%	-
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-

		PORTFOLIO OFICINAS					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	6,55	4,40	6,55	4,40	-33%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,62	0,45	0,62	0,45	-27%
	Compostados		0,51	0,34	0,51	0,34	-34%
	Recuperados energéticamente		0,04	0,03	0,04	0,03	-25%
	Vertedero/otros		5,38	3,59	5,38	3,59	-33%
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	6,55	4,40	6,55	4,40	-33%
	Cobertura	%	50,84%	77,61%	100,00%	100,00%	-
	Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Waste generation in Árima properties over which it does not have operational control

		TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	137.81	204.50	137.81	204.50	48%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		131.88	200.55	131.88	200.55	52%
	Compost		0.51	0.34	0.51	0.34	-34%
	Energy recovery		0.04	0.03	0.04	0.03	-25%
	Landfill/other		5.38	3.59	5.38	3.59	-33%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	1.15	0.31	1.15	0.31	-73%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.47	0.00	0.47	0.00	-100%
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.68	0.31	0.68	0.31	-54%
	Total waste generated and managed	Tonnes	138.96	204.82	138.96	204.82	47%
	Coverage	%	100.00%	94.33%	100.00%	100.00%	-
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-

		OFFICES PORTFOLIO					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	6.55	4.40	6.55	4.40	-33%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.62	0.45	0.62	0.45	-27%
	Compost		0.51	0.34	0.51	0.34	-34%
	Energy recovery		0.04	0.03	0.04	0.03	-25%
	Landfill/other		5.38	3.59	5.38	3.59	-33%
	Total hazardous waste generation	Tonnes	0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Total waste generated and managed	Tonnes	6.55	4.40	6.55	4.40	-33%
	Coverage	%	50.84%	77.61%	100.00%	100.00%	-
	Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-

▼ Generación de residuos en los activos de Árima sobre los que no tiene control operacional¹

		PORTFOLIO LOGÍSTICA					
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total residuos no peligrosos	Toneladas	131,26	200,1	131,26	200,1	52%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		131,26	200,10	131,26	200,10	52%
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Generación total residuos peligrosos	Toneladas	1,15	0,31	1,15	0,31	-73%
	Reutilizados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Reciclados		0,47	0,00	0,47	0,00	-100%
	Compostados		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,68	0,31	0,68	0,31	-54%
	Total residuos generados y gestionados	Toneladas	132,41	200,41	138,96	200,41	44%
	Cobertura	%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	-
Estimación	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Generación de residuos en la sede corporativa de Árima

		CORPORATIVO			
Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	Absoluto		Like-for-like
			2020	2021	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Generación total de papel/cartón	Toneladas	0,38	0,52	36,84%
	Reutilizados		0,00	0,00	-
	Reciclados		0,38	0,52	36,84%
	Compostados		0,00	0,00	-
	Recuperados energéticamente		0,00	0,00	-
	Vertedero/otros		0,00	0,00	-
Cobertura	%	100%	100%	-	
Estimación	%	0%	0%	-	

(1) En el caso de la nave logística, tanto en 2020 como en 2021, cabe mencionar que el único dato de residuo no peligroso del que no se dispone es el de resto inorgánico y orgánico.

▼ Waste generation in Árima properties over which it does not have operational control¹

		LOGISTICS PORTFOLIO					
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like		Var
			2020	2021	2020	2021	
Waste-Abs Waste-LfL	Total non-hazardous waste generation	Tonnes	131.26	200.1	131.26	200.1	52%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		131.26	200.10	131.26	200.10	52%
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Total hazardous waste generation	Tonnes	1.15	0.31	1.15	0.31	-73%
	Reuse		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Recycling		0.47	0.00	0.47	0.00	-100%
	Compost		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.68	0.31	0.68	0.31	-54%
	Total waste generated and managed	Tonnes	132.41	200.41	138.96	200.41	44%
	Coverage	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	-
Estimation	%	0%	0%	0%	0%	-	

▼ Waste generation in Árima's corporate headquarters

		CORPORATE			
EPRA code	Description	Units of measure	Absolute		Like-for-like
			2020	2021	Var
Waste-Abs Waste-LfL	Total paper/cardboard generation	Tonnes	0.38	0.52	36.84%
	Reuse		0.00	0.00	-
	Recycling		0.38	0.52	36.84%
	Compost		0.00	0.00	-
	Energy recovery		0.00	0.00	-
	Landfill/other		0.00	0.00	-
Coverage	%	100%	100%	-	
Estimation	%	0%	0%	-	

(1) In the case of the logistics warehouse, both in 2020 and 2021, of particular note is that the only non-hazardous waste data that is not available is inorganic and organic 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.

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 Compromiso Medioambiental, Social y de Gobierno Corporativo.

▼ Certificaciones en los activos de Árma¹

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				PORTFOLIO OFICINAS				PORTFOLIO LOGÍSTICA			
			Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like		Absoluto		Like-for-like	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)		33%	31%	37%	33%	62%	55%	81%	62%	0%	0%
Estimación		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

▼ Certificaciones en la sede corporativa de Árma

Código EPRA	Descripción	Unidad de medida	CORPORATIVO			
			Absoluto 2020	Absoluto 2021		
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	%	Calificación energética		100%	100%
			Certificado de construcción sostenible (% superficie)		0%	100%
Estimación		%	0%	0%		

(1) Datos expresados en base a los m² de la cartera

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.

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 Environmental, Social and Corporate Governance Commitment section.

▼ Árma property certifications¹

EPRA code	Description	Units of measure	TOTAL PORTFOLIO ÁRIMA				PORTFOLIO OFICINAS				PORTFOLIO LOGÍSTICA			
			Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like		Absolute		Like-for-like	
			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
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)		33%	31%	37%	33%	62%	55%	81%	62%	0%	0%
Estimation		%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

▼ Árma corporate headquarters certifications

EPRA code	Description	Units of measure	CORPORATE			
			Absolute 2020	Absolute 2021		
Cert-Tot	Type and number of assets with sustainability certifications, rating or labelling schemes	%	Energy rating		100%	100%
			Sustainable building certification (% GLA area)		0%	100%
Estimation		%	0%	0%		

(1) Considering portfolio GLA.

Contenidos EPRA sBPR¹ 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 8 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	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 174 y 176.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total electricidad	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 174 y 176.
DH&C-Abs	Consumo <i>district heating & cooling</i> total	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , página 174. 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>	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , página 174. 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	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 174 y 176.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total combustible	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 174 y 176.
Energy-Int	Intensidad energética de los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 174 y 176.
GHG-Dir-Abs	Emisiones directas totales de GEI	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 178 y 180.
GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas totales de GEI	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 178 y 180.
GHG-Int	Intensidad de las emisiones de GEI procedentes de consumo de energía de los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 178 y 180.
Water-Abs	Consumo total agua	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 182 y 184.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> consumo total agua	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 182 y 184.
Water-Int	Intensidad consumo de agua en los edificios	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 182 y 184.
Waste-Abs	Peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 186, 188 y 190.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> peso total de residuos vía eliminación	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 186, 188 y 190.
Cert-Tot	Tipo y número de activos certificados en sostenibilidad	Capítulo 6, <i>Indicadores clave</i> , página 154. Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , página 192.

(1) Sustainability Best Practice Recommendations.

EPRA sBPR¹ 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 8 of this report.

▼ Table of Contents EPRA sBPR

EPRA Code	Description	Page(s) or answer
ENVIRONMENTAL PERFORMANCE INDICATORS		
Elec-Abs	Total electricity consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 175, 177.
Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> total electricity consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 175, 177.
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , page 175. Non material indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
DH&C-LfL	<i>Like for Like</i> district heating & cooling consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , page 175. Non material indicator. Árma's assets are not supplied by DH&C so the associated metric is not applicable and non material.
Fuels-Abs	Total fuel consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 175, 177.
Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> total fuel consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 175, 177.
Energy-Int	Building energy intensity	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 175, 177.
GHG-Dir-Abs	Total direct GHG emissions	Capítulo 8, <i>Desempeño ambiental y energético de la cartera</i> , páginas 179 y 181.
GHG-Indir-Abs	Total indirect GHG emissions	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 179, 181.
GHG-Int	Intensity of GHG emissions from energy consumption of buildings	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 179, 181.
Water-Abs	Total water consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 183, 185.
Water-LfL	<i>Like-for-like</i> total water consumption	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 183, 185.
Water-Int	Intensity of water consumption in buildings	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 183, 185.
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal method	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 187, 189, 191.
Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> total weight of waste by disposal method	Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , pages 187, 189, 191.
Cert-Tot	Type and number of assets certified in sustainability	Section 6, <i>Key indicators</i> , page 155. Section 8, <i>Environmental and energy performance of properties</i> , page 193.

(1) Sustainability Best Practice Recommendations.

▼ 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	Capítulo 3, <i>Equipo directivo</i> , página 32, 34, 36, 38 y 40: Equipo directivo: 25%M y 75%H. Se mantiene la misma proporción que en 2020. Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 132: Consejo de administración: 14%M y 86%H. También se mantiene la misma proporción que en 2020. Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Empleados Equipo Árima, página 116: Equipo Arima: 36%M y 64%H. Con respecto a 2020, ha aumentado un 2% la proporción de hombres debido a la rotación de los estudiantes que se benefician del Convenio Marco de Cooperación Educativa con universidades.
Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Brecha salarial, página 118.
Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Empleados Equipo Árima, página 116. Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Crecimiento profesional, página 118.
Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Empleados Equipo Árima, página 116. Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Crecimiento profesional, página 118.
Emp-Turnover	Nuevas contrataciones y rotación de personal	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Empleados Equipo Árima, página 116. Del total de empleados a cierre de 2021: • Nuevas contrataciones: 1 empleado, 8% incremento de plantilla, 100% mujer • Rotación de empleados: 0 empleados, 0% tasa de rotación
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 2021 se han realizado evaluaciones de seguridad y salud en el 100% de los activos tanto de oficinas como el activo logístico y con y sin control operacional.
H&S-Comp	Cumplimiento seguridad y salud en activos	Durante 2021 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 ninguno de los activos de la compañía.
Comty-Eng	Participación de la comunidad, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	Capítulo 6, <i>Impacto social</i> , apartado Comunidad local, páginas 124 y 126. El Programa de Compromiso con la Comunidad Local se ha implementado durante 2021 en los siguientes edificios en operación que componen este reporte: • 100% en porfolio logístico (activo sin control operacional) • 30% de los activos de oficinas sin control operacional y 77% de los que cuentan con control operacional Adicionalmente, este Programa se ha implementado también en el 60% de edificios que se encuentran en desarrollo.
INDICADORES DESEMPEÑO GOBERNANZA		
Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , páginas 130, 132, 134, 136 y 138: Consejo de Administración: • 2 consejeros ejecutivos • 4 consejeros independientes y no ejecutivos • Permanencia media de 3 años • Los cuatro consejeros independientes y no ejecutivos tienen experiencia relacionada con temas medioambientales, sociales y de gobierno En la comparativa con el año previo, el número y tipo de consejeros se mantiene y ha aumentado en un año la permanencia media. 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-Selec	Proceso de nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 140. 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	Capítulo 6, <i>Gobierno corporativo</i> , página 132. 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, <i>Management team</i> , pages 33, 35, 37, 39, 41: Management team: 25%W and 75%M. The proportion remains unchanged from 2020. Section 6, <i>Corporate governance</i> , page 133: Board of directors: 14%W and 86%M. The same proportion is also maintained as in 2020. Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Employees: Arima's team, page 117: Arima's team: 36%W and 64%M. With respect to 2020, the proportion of men has increased by 2% due to the rotation of students benefiting from the Framework Agreement for Educational Cooperation with universities.
Diversity-Pay	Ratio of basic salary and remuneration of women to men	Section 6, <i>Social impact</i> , subsection on Pay gap, page 119.
Emp-Training	Average hours of training per year per employee	Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Employees: Arima's team, page 117. Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Professional development, page 119.
Emp-Dev	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Employees: Arima's team, page 117. Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Professional development, page 119.
Emp-Turnover	New hires and staff turnover	Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Employees: Arima's team, page 117. Of the total number of employees at the end of 2021: • New hires: 1 employee, 8% growth of staff, 100% woman. • Staff turnover: 0 employees, 0% turnover rate.
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 2021, health and safety assessments have been performed on 100% of the assets (offices and logistics) both with and without operational control.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	During 2021, 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 programs	Section 6, <i>Social impact</i> , subsection Local Community, pages 125, 127. The Local Community Engagement Program has been implemented during 2021 in: • Assets under operation: • 100% of logistics portfolio (without operational control) • 30% of offices without operational control and 77% with operational control In addition, this program has also been implemented in 60% of the buildings under development.
GOVERNANCE PERFORMANCE INDICATORS		
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Section 6, <i>Corporate governance</i> , pages 131, 133, 135, 137, 139: Board of Directors: • 2 executive directors • 4 independent and non-executive directors • Average tenure of 3 years • All four independent and non-executive directors have experience related to environmental, social and governance issues Compared to the previous year, the number and type of directors has remained the same and the average tenure has increased by one year. 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-Selec	Nomination and selection of the highest governance body process	Section 6, <i>Corporate governance</i> , page 141. 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, <i>Corporate governance</i> , page 133. 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).



A

Apéndice Appendix

- A.1. Informe de auditoría
A.1. Audit report
- A.2. Estados financieros
A.2. Financial statements
- A.3. Informe de revisión independiente
A.3. Independent review report



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

B. M. Madrid, hoja 87 250-1, folio 75, tomo 9 267, libro 8 254, sección 1ª
Inscrita en el R.D.A.C. con el número 3242 - C.P. B-79 02126



This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation

Independent auditor's report on the consolidated annual accounts

To the shareholders of Árima Real Estate SOCIMI, S.A.:

Report on the consolidated annual accounts

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, cash flow statement and related notes, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at 31 December 2021, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated annual accounts of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

B. M. Madrid, hoja 87 250-1, folio 75, tomo 9 267, libro 8 254, sección 1ª
Inscrita en el R.D.A.C. con el número 3242 - C.P. B-79 02126



Cuestiones clave de la auditoría **Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Valoración de las Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 78% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.7, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 28.598 miles de euros, según lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 343.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

El valorador considera variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio.

Adicionalmente, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



Key audit matters **How our audit addressed the key audit matters**

Investment properties

Investment properties make up 78% of the Group's assets. As described in note 2.7, the Group applies the fair value model in accordance with IAS 40 and has recognised a variation in the fair value of investment property amounting to €28,598 thousand in the consolidated income statement, as indicated in note 6. Total investment properties recognised in non-current assets on the consolidated balance sheet amount to €343,600 thousand at 31 December 2021.

The Group recognises the value of investment property based on independent expert valuations. Valuations are performed in accordance with the Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) and in accordance with the International Valuation Standards (IVS) published by the International Standards Valuation Committee (ISVC), whose methodology is described in notes 2.4 and 6 to the consolidated financial statements.

Valuers consider specific variables such as the lease contracts signed and specifically its rents. Similarly, they apply certain key assumptions such as exit yields, estimated market rent and comparable transactions in order to arrive at a final valuation.

The significance of the estimates and judgements involved in these valuations, coupled with a minor difference in percentage terms in the valuation of a property, could result in a material figure, meaning that the valuation of investment property is considered a key audit matter.

For acquisitions of investment property, we verified the key supporting documentation, such as contracts and sale-purchase deeds or other documents affecting the price.

Additionally, we obtained the valuation of property investments carried out by Management's independent expert, on which we performed the following procedures among others:

- Verification of the expert's competence, capacity and independence by obtaining confirmation and corroborating its professional standing in the market.
- Verification that the valuations were performed according to accepted methodology.
- Discussion of the principal key assumptions of the valuation through sundry meetings with the expert valuer and management, assessing the consistency of the main assumptions used taking existing market conditions into account.
- Performance of selective tests to corroborate the accuracy of the most relevant data provided by Management to the valuer and used by it in the valuations.

Additionally, we assessed the sufficiency of the information disclosed in the consolidated annual accounts.

The results of the procedures performed allowed us to reasonably obtain the audit objectives for which these procedures were designed.



Árma Real Estate SOCTMI, S.A. y sociedades dependientes

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Árma Real Estate SOCTMI, S.A. and its subsidiaries

Other information: Consolidated management report

Other information comprises only the consolidated management report for the 2021 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility regarding the consolidated management report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to:

- Verify only that the certain information included in the Annual Corporate Governance Report and the Annual Report on Directors' Remuneration, as referred to in the Auditing Act, has been provided in the manner required by applicable legislation and, if not, we are obliged to disclose that fact.
- Evaluate and report on the consistency between the rest of the information included in the consolidated management report and the consolidated annual accounts as a result of our knowledge of the Group obtained during the audit of the aforementioned financial statements, as well as to evaluate and report on whether the content and presentation of this part of the consolidated management report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described above, we have verified that the information mentioned in section a) above has been provided in the manner required by applicable legislation and that the rest of the information contained in the consolidated management report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for the 2021 financial year, and its content and presentation are in accordance with applicable regulations.

Responsibility of the directors and the audit and control committee for the consolidated annual accounts

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for such internal control as the aforementioned directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated annual accounts, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the aforementioned directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

The Parent company's audit and control committee is responsible for overseeing the process of preparation and presentation of the consolidated annual accounts.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated annual accounts.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.
- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient and appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with the Parent company's audit and control committee regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide the Parent company's audit and control committee with a statement that we have complied with relevant ethical requirements, including those relating to independence, and we communicate with the aforementioned those matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with the Parent company's audit and control committee, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated annual accounts of the current period and are therefore the key audit matters.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 31 de diciembre de 2021 que comprenden el archivo XHTML, en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 31 de diciembre de 2021 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 23 de febrero de 2022.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

Report on other legal and regulatory requirements

European single electronic format

We have examined the digital files of the European single electronic format (ESEF) of Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries for the 2021 financial year that comprise an XHTML file which includes the consolidated annual accounts for the financial year and XBRL files with tagging performed by the entity, which will form part of the annual financial report.

The directors of Árma Real Estate SOCIMI, S.A. are responsible for presenting the annual financial report for 2021 financial year in accordance with the formatting and markup requirements established in the Delegated Regulation (EU) 2019/815 of 17 December 2018 of the European Commission (hereinafter the ESEF Regulation). In this regard, the Annual Corporate Governance Report and the Annual Director Remuneration Report have been included by reference in the consolidated management report.

Our responsibility is to examine the digital files prepared by the Parent company's directors, in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. This legislation requires that we plan and execute our audit procedures in order to verify whether the content of the consolidated annual accounts included in the aforementioned digital files completely agrees with that of the consolidated annual accounts that we have audited, and whether the format and markup of these accounts and of the aforementioned files has been affected, in all material respects, in accordance with the requirements established in the ESEF Regulation.

In our opinion, the digital files examined completely agree with the audited consolidated annual accounts, and these are presented and have been marked up, in all material respects, in accordance with the requirements established in the ESEF Regulation.

Report to the audit and control committee of the Parent company

The opinion expressed in this report is consistent with the content of our additional report to the audit and control committee of the Parent company dated 23 February 2022.

Appointment period

The General Ordinary Shareholders' Meeting held on 29 June 2021 appointed us as auditors of the Group for a period of three years, as from the year ended 31 December 2021.

Previously, we were appointed by resolution of the General Ordinary Shareholders' Meeting for a period of three years and we have audited the accounts continuously since the year ended 31 December 2018.

Services provided

Services provided to the Group for services other than the audit of the accounts are disclosed in note 20 to the consolidated annual accounts.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Universal de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

23 de febrero de 2022



Árma Real Estate SOCIMI, S.A. and its subsidiaries

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Original signed by

Rafael Pérez Guerra (20738)

23 February 2022

Estados financieros

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO		
Inmovilizado intangible	218	69	Capital	284.294	284.294
Inmovilizado material	259	278	Prima de emisión	5.769	5.769
Inversiones inmobiliarias	343.600	275.750	Reservas	18.340	5.267
Inversiones financieras a largo plazo	2.495	2.493	Resultado del ejercicio	26.125	13.091
Créditos a terceros	1.578	1.556	Acciones en patrimonio propias	(8.163)	(5.082)
Otros activos financieros a largo plazo	917	937	Reserva de cobertura	(700)	(1.486)
	346.572	278.590		325.665	301.853
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.518	6.530	Deudas con entidades de crédito	103.978	104.039
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	339	299	Instrumentos financieros derivados	700	1.486
Otros deudores	26	1.697	Otros pasivos financieros a largo plazo	1.255	960
Personal	1	-		105.933	106.485
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.152	4.534	PASIVO CORRIENTE		
Otros activos financieros a corto plazo	36	135	Deudas con entidades de crédito	610	39
Periodificaciones a corto plazo	352	232	Otros pasivos financieros a corto plazo	66	100
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.884	129.086	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.088	6.096
Tesorería	88.884	129.086	Acreedores varios	6.778	2.251
	93.790	135.983	Personal	1.200	1.200
	440.362	414.573	Otras deudas con las Administraciones Públicas	110	2.645
				8.764	6.235
				440.362	414.573

Financial statements

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER 2021

(Thousand euros)

ASSETS	31/12/2021	31/12/2020	EQUITY AND LIABILITIES	31/12/2021	31/12/2020
NON-CURRENT ASSETS			EQUITY		
Intangible assets	218	69	Share capital	284,294	284,294
Property, plant and equipment	259	278	Share premium	5,769	5,769
Investments properties	343,600	275,750	Reserves	18,340	5,267
Non-current investments	2,495	2,493	Profit (loss) for the period	26,125	13,091
Loans to third parties	1,578	1,556	Treasury shares	(8,163)	(5,082)
Other non-current financial assets	917	937	Hedging transactions	(700)	(1,486)
	346,572	278,590		325,665	301,853
CURRENT ASSETS			NON CURRENT LIABILITIES		
Trade receivables and other receivable accounts	4,518	6,530	Bank loans and credits	103,978	104,039
Trade receivables for sales and services	339	299	Financial hedging derivatives	700	1,486
Other receivable accounts	26	1,697	Other non-current financial liabilities	1,255	960
Personnel	1	-		105,933	106,485
Other credits held with Public Authorities	4,152	4,534	CURRENT LIABILITIES		
Other current financial assets	36	135	Bank loans and credits	610	39
Prepayments for current assets	352	232	Other current financial assets	66	100
Cash and cash equivalents	88,884	129,086	Trade and other payables	8,088	6,096
Cash and banks	88,884	129,086	Commercial creditors and other payables	6,778	2,251
	93,790	135,983	Other current debts	1,200	1,200
	440,362	414,573	Other debts with Public Authorities	110	2,645
				8,764	6,235
				440,362	414,573

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Importe neto de la cifra de negocios	6.012	6.136
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	28.598	15.469
Gastos de personal	(4.163)	(4.424)
Otros gastos de explotación	(3.113)	(3.020)
Dotación a la amortización del inmovilizado	(60)	(28)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	27.274	14.133
Ingresos financieros	28	3
Gastos financieros	(1.177)	(1.045)
RESULTADO FINANCIERO	(1.149)	(1.042)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	26.125	13.091
Impuesto sobre las ganancias	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	26.125	13.091
Ganancia básica y diluida por acción	0,94	0,47

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 DECEMBER 2021

(Thousand euros)

	Financial year ended 31 December 2021	Financial year ended 31 December 2020
Revenue	6,012	6,136
Changes in fair value of investment properties	28,598	15,469
Personnel costs	(4,163)	(4,424)
Other operating costs	(3,113)	(3,020)
Amortisation and depreciation	(60)	(28)
OPERATING RESULTS	27,274	14,133
Financial income	28	3
Financial expenses	(1,177)	(1,045)
FINANCIAL RESULT	(1,149)	(1,042)
PRE-TAX RESULT	26,125	13,091
Income tax	-	-
PROFIT (LOSS) FOR THE FINANCIAL YEAR	26,125	13,091
Earnings per share attributable to the parent Company's owners (euros per share)	0.94	0.47
Basic and diluted earning per share		

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Resultado del ejercicio	26.125	13.091
Otro resultado global:		
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados	786	(751)
Operaciones de cobertura, netas de impuestos	786	(751)
Partidas que no se reclasificarán a resultados	-	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos	786	(751)
Total resultado global del ejercicio	26.911	12.340

CONSOLIDATED STATEMENT OF OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 DECEMBER 2021

(Thousand euros)

	Financial year ended on 31 December 2021	Financial year ended on 31 December 2020
Profit (Loss) for the financial year	26,125	13,091
Other comprehensive income:		
Entries that may subsequently be reclassified to results	786	(751)
Cash-flow hedges transactions	786	(751)
Entries that won't subsequently be reclassified to results	-	-
Other comprehensive results for the financial year	786	(751)
Total comprehensive income for the financial year	26,911	12,340

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones en patrimonio propias	Reserva de cobertura	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	284.294	5.769	(9.924)	15.389	5.610	(625)	(735)	299.778
Resultado del ejercicio	-	-	-	13.091	-	-	-	13.091
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	13.091	-	-	(751)	12.340
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	15.389	(15.389)	(5.610)	-	-	(5.610)
Operaciones con acciones propias	-	-	(198)	-	-	(4.457)	-	(4.655)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	-	-	15.191	(15.389)	(5.610)	(4.457)	-	(10.265)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020	284.294	5.769	5.267	13.091	-	(5.082)	(1.486)	301.853
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	284.294	5.769	5.267	13.091	-	(5.082)	(1.486)	301.853
Resultado del ejercicio	-	-	-	26.125	-	-	-	26.125
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	786	786
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	26.125	-	-	786	26.911
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	13.073	(13.091)	-	-	-	(18)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	(3.081)	-	(3.081)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	-	-	13.073	(13.091)	-	(3.081)	-	(3.099)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	284.294	5.769	18.340	26.125	-	(8.163)	(700)	325.665

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 DECEMBER 2021

(Thousand euros)

	Capital	Share Premium	Reserves	Accumulated earnings	Other equity instruments	Treasury Shares	Hedging Reserve	TOTAL
BALANCE AT 1 JANUARY 2020	284,294	5,769	(9,924)	15,389	5,610	(625)	(735)	299,778
Profit/(loss) for the financial year	-	-	-	13,091	-	-	-	13,091
Other comprehensive results for the financial year	-	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Total comprehensive income for the financial year	-	-	-	13,091	-	-	(751)	12,340
Capital increase	-	-	-	-	-	-	-	-
Other movements	-	-	15,389	(15,389)	(5,610)	-	-	(5,610)
Others results in treasury shares	-	-	(198)	-	-	(4,457)	-	(4,655)
Total transactions with owners, recognised directly in equity and other movements	-	-	15,191	(15,389)	(5,610)	(4,457)	-	(10,265)
BALANCE AT 31 DECEMBER 2020	284,294	5,769	5,267	13,091	-	(5,082)	(1,486)	301,853
BALANCE AT 1 JANUARY 2021	284,294	5,769	5,267	13,091	-	(5,082)	(1,486)	301,853
Profit/(loss) for the financial year	-	-	-	26,125	-	-	-	26,125
Other comprehensive results for the financial year	-	-	-	-	-	-	786	786
Total comprehensive income for the financial year	-	-	-	26,125	-	-	786	26,911
Capital increase	-	-	-	-	-	-	-	-
Other movements	-	-	13,073	(13,091)	-	-	-	(18)
Other results in treasury shares	-	-	-	-	-	(3,081)	-	(3,081)
Total transactions with owners, recognised directly in equity and other movements	-	-	13,073	(13,091)	-	(3,081)	-	(3,099)
BALANCE AT 31 DECEMBER 2021	284,294	5,769	18,340	26,125	-	(8,163)	(700)	325,665

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresado en miles de euros)

	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	26.125	13.091
Ajustes del resultado	(26.189)	(14.483)
Amortización del inmovilizado intangible	8	-
Amortización del inmovilizado material	52	28
Ingresos financieros	(28)	(3)
Gastos financieros	1.177	1.045
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(28.598)	(15.469)
Otros ajustes al resultado	1.200	(84)
Cambios en el capital corriente	202	(6.098)
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.630	(1.268)
Otros activos corrientes	361	(3.961)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(2.828)	(1.342)
Otros pasivos corrientes	261	(150)
Otros activos y pasivos no corrientes	778	623
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	138	(7.490)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(35.648)	(38.870)
Inmovilizado intangible	(157)	-
Inmovilizado material	(33)	(239)
Inversiones inmobiliarias	(35.458)	(38.631)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(35.648)	(38.870)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(3.081)	(8.655)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(3.081)	(9.569)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	-	914
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(1.611)	30.134
Deuda financiera	-	31.793
Pago de intereses	(1.611)	(1.659)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(4.692)	21.479
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(40.202)	(24.881)
Efectivo al inicio del ejercicio	129.086	153.967
Efectivo al final del ejercicio	88.884	129.086

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED ON 31 DECEMBER 2021**

(Thousand euros)

	Financial year ended on 31 December 2021	Financial year ended on 31 December 2020
A) CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		
Pre-tax result for the financial year	26,125	13,091
Adjustments to profit/loss	(26,189)	(14,483)
Depreciation of intangible assets	8	-
Depreciation of property, plant and equipment	52	28
Financial income	(28)	(3)
Financial expenses	1,177	1,045
Changes in fair value of investment properties	(28,598)	(15,469)
Other adjustments to profit/loss	1,200	(84)
Changes in working capital	202	(6,098)
Debtors and other receivables	1,630	(1,268)
Other current assets	361	(3,961)
Creditors and other payables	(2,828)	(1,342)
Other current liabilities	261	(150)
Other non-current assets and liabilities	778	623
Cash flow from operating activities	138	(7,490)
B) CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITIES		
Payments on investments	(35,648)	(38,870)
Intangible assets	(157)	-
Property, plant and equipment	(33)	(239)
Investment properties	(35,458)	(38,631)
Cash flow from investment activities	(35,648)	(38,870)
C) CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		
Receivables and payments on equity instruments	(3,081)	(8,655)
Acquisition of treasury shares	(3,081)	(9,569)
Disposal of treasury shares	-	914
Receivables and payments on financial liabilities	(1,611)	30,134
Financial borrowings	-	31,793
Paid interest	(1,611)	(1,659)
Cash flow from financing activities	(4,692)	21,479
NET INCREASE/REDUCTION IN CASH AND CASH EQUIVALENTS	(40,202)	(24,881)
Cash and cash equivalents at beginning of financial year	129,086	153,967
Cash and cash equivalents at end of financial year	88,884	129,086



INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD INCLUIDOS EN EL INFORME ANUAL 2021 DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A los accionistas de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

De acuerdo con nuestra carta de encargo, hemos revisado la información contenida en el [Informe Anual 2021 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 (en adelante, "Informe")].

Criterios

La Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. es responsable de la preparación y presentación del informe siguiendo los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). La Dirección también es responsable de la información y las afirmaciones contenidas en el mismo, de la determinación de los objetivos de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en lo referente a la selección y presentación de información sobre el desempeño en materia de desarrollo sostenible, incluyendo la identificación de los grupos de interés y de los asuntos materiales; y del establecimiento y mantenimiento de los sistemas de control y gestión del desempeño de los que se obtiene la información.

Éstas responsabilidades incluyen el establecimiento de los controles que la Dirección considere necesarios para permitir que preparación de los indicadores con un nivel de aseguramiento limitado estén libres de errores materiales debidos a fraude o errores.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NIQC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.



Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE



This version of our report is a free translation of the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation or information, views opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.

INDEPENDENT VERIFICATION REPORT OF THE KEY SUSTAINABILITY INDICATORS INCLUDED IN THE 2021 ANNUAL REPORT

To the shareholders of Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

According to our engagement letter we have carried out the verification of the information included in the 2021 Annual Report of Árima Real Estate Socimi, S.A. corresponding to the financial year ending 31 December 2021, (hereinafter, the "Report").

Criteria

The Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. is responsible for the preparation and presentation of the Report following the EPRA sBPR (European Public Real Estate Association). Management is also responsible for the information and assertions included in it and for determining the objectives of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. in terms of selecting and presenting information about its sustainable development performance, including the identification of stakeholders and material issues, as well as the establishment and maintenance of performance control and management systems from which the information is obtained.

These responsibilities also include the establishment of the monitoring that Management considers necessary to allow the preparation of the indicators with a degree of assurance that they are free of material misstatement, due either to fraud or error.

Our independence and quality control

We have complied with the requirements of independence and other ethics requirements set out in the Code of Ethics for Accounting Professionals issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) which is based on the fundamental principles of professional integrity, objectivity, competence and diligence, confidentiality, and professional conduct.

Our firm applies International Standard on Quality Control (ISQC) 1 and, as a result, maintains an overall quality control system that includes documented policies and procedures on compliance with the requirements of ethics, professional rules and applicable legal and regulatory provisions.



Avda. General Perón 38, 28020 Madrid
Tel. +34 912 037 400
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE



El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es llevar a cabo una revisión limitada y, basado en el trabajo realizado, emitir este informe. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Guía de Actuación 21 sobre trabajos de revisión de Informes de Responsabilidad Corporativa, la Norma ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information, publicada por el International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB) de la International Federation of Accountants (IFAC) y la EPRA sBPR Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. Estas normas exigen que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo de forma que obtengamos un nivel significativo de seguridad sobre si el informe está exento de errores materiales.

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y otros requerimientos éticos del Code of Ethics for Professional Accountants emitido por el International Ethics Standards Board for Accountants, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Procedimiento de revisión limitada

Nuestro trabajo de seguridad limitada se ha llevado a cabo mediante entrevistas con la Dirección y las personas encargadas de la preparación de la información incluida en el informe y la aplicación de procedimientos analíticos y otros dirigidos a recopilar evidencias, como:

- La comprobación de los procesos que dispone ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. para determinar cuáles son los aspectos materiales, así como la participación de los grupos de interés en los mismos.
- La comprobación, a través de entrevistas con la Dirección y con otros empleados relevantes, tanto a nivel de grupo como a nivel de las unidades de negocio seleccionadas, en cuanto a la existencia de una estrategia y políticas de sostenibilidad y Responsabilidad Corporativa para atender a los asuntos materiales, y su implantación a todos los niveles de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- La evaluación de la consistencia de la descripción sobre de la aplicación de las políticas y la estrategia en materia de sostenibilidad, gobierno, ética e integridad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



The work team was formed of professionals who are experts in reviews of information on economic, social and environmental performance.

Our responsibility

Our responsibility is to carry out a limited review and, based on the work carried out, issue this report. We have performed our work in accordance with Guide no. 21 on Corporate Responsibility Report review work, the current Revised International Standard on Assurance Engagements 'Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information' (ISAE 3000 Revised) issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) of the International Federation of Accountants (IFAC) and with EPRA sBPR Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. These standards require that we plan and perform our work to obtain a significant level of assurance about whether the report is free from material misstatement.

We have complied with the independence requirements and other ethical requirements of the Code of Ethics for Professional Accountants issued by the International Ethics Standards Board for Accountants, which is based on the fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and diligence, confidentiality and professional conduct.

Limited Review Procedures.

Our work has consisted of interviews with Management and the persons responsible for the preparation of the information presented in the report and in the application of certain analytical and other procedures designed to gather evidence, such as:

- Verification of the Árima Real Estate SOCIMI, S.A. processes to analyse the what the material issues are, as well as the participation of the stakeholders in them.
- Verification, by interviewing Management and other relevant employees, both at group level and at the level of the business units selected, of the existence of a sustainability and Corporate Responsibility strategy and policies to address material issues and the implementation of the same at all levels of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- Assessing the consistency of the implementation description of policies and strategies regarding sustainability, governance, ethics and integrity of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



- El análisis de riesgos, incluyendo búsqueda en medios para identificar asuntos materiales durante el ejercicio cubierto por el Informe.
- La revisión de la consistencia de la información que responde a los Contenidos Básicos Generales con los sistemas o documentación interna.
- El análisis de los procesos de recopilación y de control interno de los datos cuantitativos reflejados en el Informe, en cuanto a la fiabilidad de la información, utilizando procedimientos analíticos y pruebas de revisión en base a muestreos. En esta revisión, se han incluido también los datos de consumo energético, huella de carbono, agua y residuos, documentados en el citado Informe.
- La lectura de la información incluida en el Informe para determinar si está en línea con nuestro conocimiento general y experiencia, en relación con el desempeño en sostenibilidad de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- El contraste de la información financiera reflejada en el Informe con la incluida en las cuentas anuales de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. auditadas por una parte externa.

Nuestro equipo multidisciplinar ha incluido especialistas en el desempeño social, ambiental y económico de la empresa.

Los procedimientos llevados a cabo en un encargo de aseguramiento limitado varían en naturaleza y tiempo empleado, siendo menos extensos que los de un encargo de aseguramiento razonable. Consecuentemente, el nivel de aseguramiento obtenido en un trabajo de revisión limitado es inferior al de uno de aseguramiento razonable. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Conclusiones

Nuestra conclusión se basa, y está sujeta a los aspectos indicados en este Informe de Revisión Independiente. Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestras conclusiones.

En base a los procedimientos realizados y a la evidencia obtenida, tal y como se describe anteriormente, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que el Informe Anual 2021 de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. cerrado a 31 de diciembre de 2021 no haya sido preparado, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los criterios EPRA sBPR (European Public Real Estate Association), lo que incluye la fiabilidad de los datos, la adecuación de la información presentada y la ausencia de desviaciones y omisiones significativas.

En otro documento, proporcionaremos a la Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. un informe interno que contiene todos nuestros hallazgos y áreas de mejora.



- Risk analysis, including media research to identify relevant material issues during the period covered by the Report.
- Review of the consistency of the information constituting the General Basic Contents with internal systems or documentation.
- Analysis of data collection and internal control processes for the quantitative data reflected in the Report, in terms of the reliability of the information, using analytical procedures and review tests based on samples. In this review, data on energy consumption, carbon footprint, water and waste, documented in the aforementioned Report, have also been included.
- Review of the information included in the Report to determine if it is in line with our general knowledge and experience, in relation to the sustainability performance of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
- The comparison of the financial information reflected in the Report with that included in the annual accounts of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. audited by an external party.

Our multidisciplinary team has included specialists in the areas of the social, environmental, and economic performance of the company.

The procedures carried out in a limited assurance engagement vary in terms of their nature and the time involved, being less extensive than those of a reasonable assurance report. As a result, the degree of assurance obtained in a limited review is less than that of a reasonable assurance one. This report can under no circumstances be considered an audit report.

Conclusion

Our conclusion is based on, and subjected to, the matters stated in this Independent Review Report. We consider that the evidence we have obtained provides a sufficient and adequate basis for our conclusions.

Based on the procedures carried out and the evidence obtained, as described above, we have not found any aspects that lead us to believe that the 2021 Annual Report for ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. for the financial year ending 31 December 2021 has not been prepared, in all significant respects, in line with EPRA sBPR (European Public Real Estate Association) criteria, including the accuracy of the data and the adequacy of the information included in the Report, with no significant deviations and/or omissions.

In a separate document, we will be providing the Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. with an internal report containing all our findings and areas of improvement.



Propósito de nuestro informe Uso y distribución

Nuestro informe se emite únicamente a la Dirección de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Patricia Blázquez Sevillano

8 de junio de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2022 Núm. 012209048 30,00 EUR

SILAO CORPORATIVO

Sello digital de otros actuantes



Use and distribution

This report is addressed exclusively to the Management of ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., in accordance with the terms of our engagement letter, meaning that it may not be appropriate for other purposes and jurisdictions.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

[Stamp of the Spanish Institute of Chartered Accountants, Auren Auditors SP, S.L.P., 2011, No. 01/22/09048, EUR 30.00, Corporate Stamp: Other stamps:.....]

Original signed in Spanish by
Patricia Blázquez Sevillano

June 8, 2022



ÁRIMA

ÁRIMA

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

