

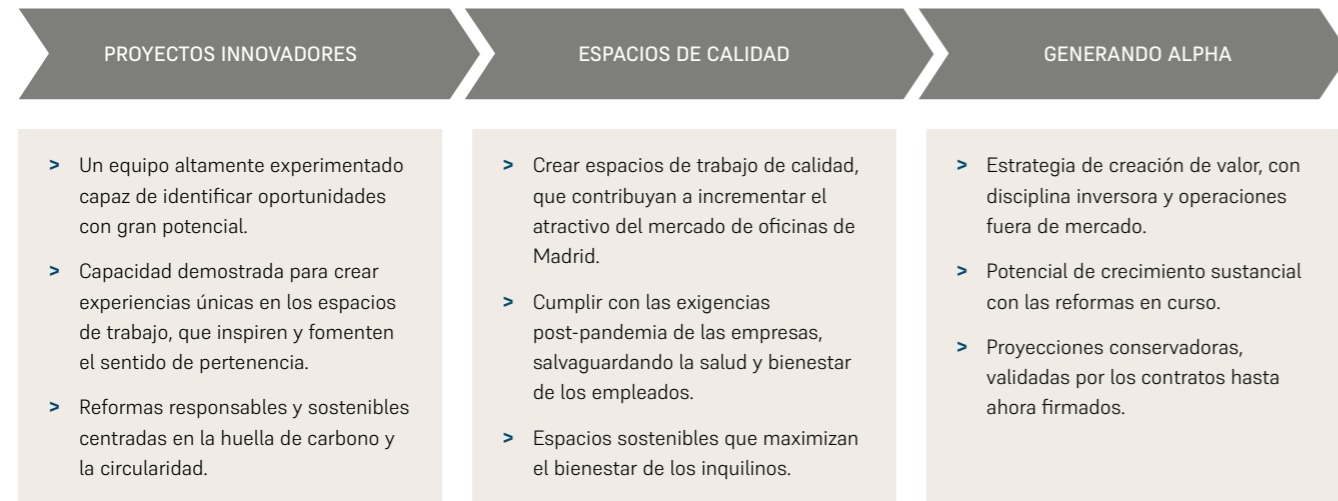


# 3

## La Compañía Our Company

Plan estratégico Strategic plan	28 29
Equipo directivo Management team	32 33
Estructura societaria Corporate structure	40 41

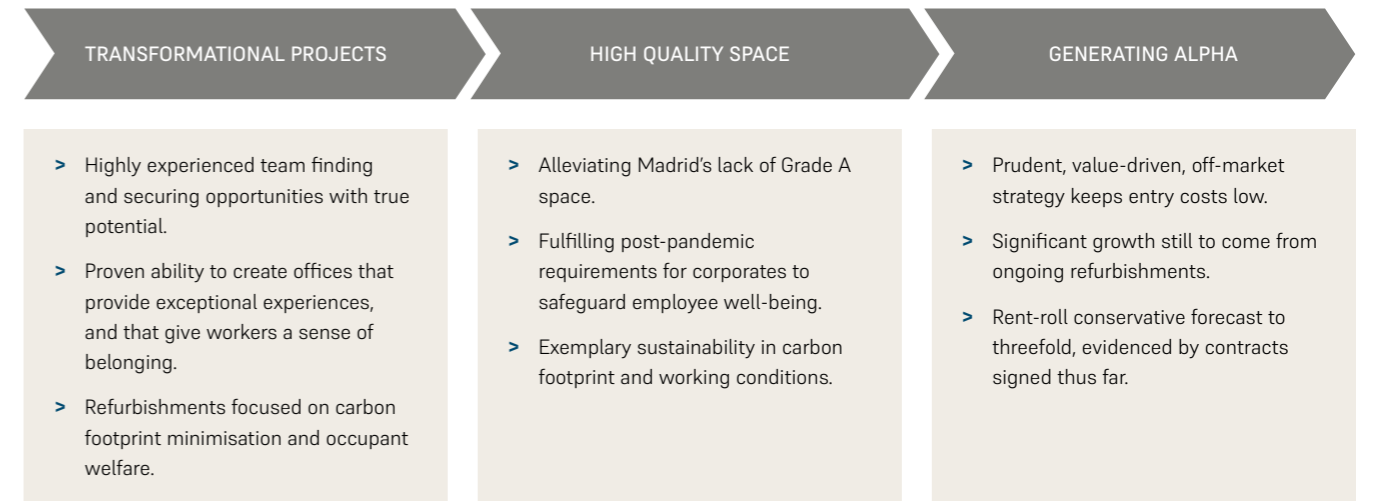
# Plan estratégico



Árma apoya su estrategia en las personas que conforman la Compañía: un equipo con décadas de probada experiencia para distinguir, entre todo el mercado, aquellos aquellos activos con potencial para marcar la diferencia y aportar valor a la cartera. Sólo adquirimos edificios que tienen el potencial de convertirse en Clase-A, evaluando a fondo las posibilidades técnicas y urbanísticas.



# Strategic plan



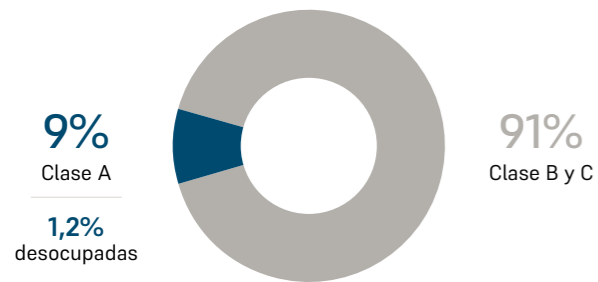
At Árma, our strategy is shaped by the people that make up our company. With decades of proven experience and a keen eye for potential, our team is always scanning the market for standout properties that will add value to our portfolio. Opportunities are thoroughly evaluated for their technical potential and locational features — only those with the makings of a Grade A asset will be taken further.



Estamos centrados en el mercado de oficinas de Madrid, dado el potencial que éste ofrece, sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados y segmentos de forma oportunista.

La escasez de espacio de calidad en Madrid es una oportunidad para Árima. El espacio de calidad representa solo el 10% de la superficie total alquilable de oficinas de la ciudad, y tiene un nivel de ocupación muy elevado.

▼ Parque de oficinas de clase A en Madrid (% SBA)<sup>1</sup>



El equipo de Árima, con su experiencia y profundo conocimiento del mercado, es capaz de identificar oportunidades con gran potencial de crecimiento y de generación de rentabilidades atractivas para nuestros accionistas.

Nuestra visión pasa por crear espacios de trabajo de calidad, que transmitan experiencias únicas y diferenciadores, y fomenten el sentido de pertenencia. Así, contribuimos además al bienestar de nuestros inquilinos y sus objetivos de retención de talento.

La sostenibilidad forma parte de nuestro ADN, y la aplicamos a todos los niveles en nuestro negocio. Nuestros objetivos de desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo se integran con nuestra estrategia y definen nuestro día a día. Durante 2022, hemos definido nuestra Estrategia de descarbonización como un paso más hacia un futuro neutro en carbono que se cimenta sobre objetivos concretos y una hoja de ruta clara. Este compromiso a nivel corporativo ha quedado acreditado por prestigiosas instituciones internacionales, que otorgan a Árima sus más altas calificaciones en materia ESG.



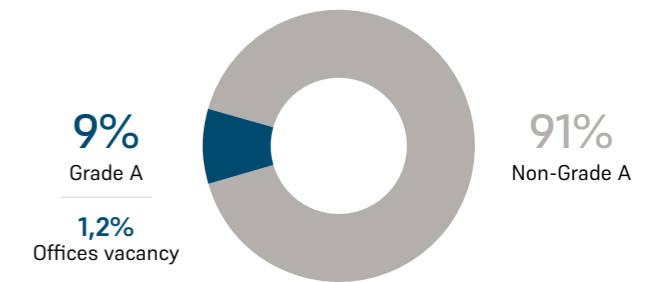
(1) Fuente: JLL Research 2022



Our main focus is on the Madrid office market, given the vast potential it offers, but we also keep a close eye on other consolidated markets and segments on an opportunistic basis.

The shortage of quality space in Madrid is an opportunity for Árima. Quality space represents only 10% of the total leasable office space in the city and has a very high occupancy rate.

▼ Madrid Grade A stock (% by GLA)<sup>1</sup>



Árima's team, with its experience and deep knowledge of the market, is able to identify opportunities with great potential for growth and generation of attractive returns for our shareholders.

Our vision is to create quality workspaces that convey unique and differentiating experiences and foster a sense of belonging. In this way, we also contribute to the well-being of our tenants and their talent retention objectives.

Sustainability is embedded in our culture, and we apply it at all levels of our business. Our ESG objectives are woven into our strategy, guiding our decisions day by day. In 2022, we created our Decarbonisation Strategy to take us one step closer to a carbon-neutral future, supported by solid goals and a clear-cut action plan. As a company, our commitment has been recognised by leading international institutions in the form of prestigious ESG awards.



(1) Source: JLL Research 2022

# Equipo directivo

El éxito de Árima radica en su equipo directivo, profesionales con una dilatada experiencia y un profundo conocimiento del mercado inmobiliario que trabajan para alcanzar los objetivos de la Compañía y repetir las historias de éxito y superación de proyectos anteriores.

Los miembros del equipo directivo acumulan de media más de dos décadas en el sector y varios años trabajando juntos. Esta larga trayectoria les dota de la capacidad demostrada para identificar oportunidades con gran potencial y crear experiencias únicas en los espacios de trabajo que inspiren y fomenten el sentido de pertenencia de los inquilinos, asegurando el mejor rendimiento para el inversor. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los usuarios y velar por la construcción de un entorno sostenible y tecnológicamente avanzado.

Los miembros del equipo gestor son los encargados de avanzar con Árima y adaptar la Compañía a las exigencias de sus grupos relevantes mediante la toma de decisiones óptimas, viables y sostenibles. Muestra de su compromiso con la Compañía es su participación del 7% en el accionariado de la misma.

Los miembros del equipo gestor se encargan de supervisar todas las fases de la cadena de valor, desde la identificación de los activos para inversión hasta la gestión de los mismos y su potencial reposicionamiento o mejora, siempre atendiendo a cuestiones como el cumplimiento normativo y la sostenibilidad. Todas estas actuaciones se llevan a cabo bajo el paraguas de supervisión del Consejo de Administración.

Esta supervisión se integra con unos férreos 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.



# Management team

Árima's success is built on the tried and tested experience of its management team, a group of professionals offering expert knowledge of the real estate market and who work tirelessly to achieve the Company's objectives and to repeat and improve on the successes of previous projects.

The members of its management team each have over 20 years of experience in the sector and have been working together as a team for several years. This unrivalled expertise allows them to identify high-potential opportunities and create unique workspaces where inspiration thrives and occupiers feel a real sense of belonging, all while ensuring the very best returns for investors. The ultimate goal is to create value for shareholders, offering occupiers spaces that have been designed and executed to the most exacting of standards and that place sustainability and the use of state-of-the-art technology at the heart of their design.

The members of the management team are responsible for ensuring that Árima moves forward and adapts its focus to meet the requirements of its stakeholders via optimal, feasible and sustainable decision-making. The team's 7% ownership interest in the Company demonstrates their unwavering commitment to Árima.

The management 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. The Board of Directors is the body that supervises all work carried out by the management team.

This supervisory role is fully aligned with our corporate values: commitment, transparency and rigour – the principles that govern the day-to-day running of the Company and ensure its optimal management, minimising potential conflicts of interest and efficiently resolving any issues that may arise.



## EL EQUIPO DIRECTIVO

### Luis López de Herrera-Oria, FRICS

Consejero Delegado y Vice-Presidente ejecutivo del Consejo de Administración

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

Fue 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 Alfonso López de Herrera-Oria también ha sido asesor independiente de fondos como Falcon II Real Estate, fundado por Morgan Stanley y CBRE, y ex asesor de iAdvise Partners, EAFI, SL.

Es licenciado en Ciencias Económicas y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (FRICS).

### Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS

CFO y Consejera Ejecutiva

Doña Chony Martín Vicente-Mazariegos es la CFO de la Compañía desde su inicio y es miembro del Consejo de Administración. Tiene más de 25 años de experiencia en Dirección financiera, Desarrollo corporativo y en las áreas de Cumplimiento Normativo y de ESG. En la actualidad, es Consejera Independiente en OPDEnergy –productor independiente de Energía Renovable– donde es Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y miembro de la Comisión de Auditoría y Control.

Anteriormente, fue CFO de Axiare desde 2014 a 2018, además de Directora de Relación con Inversores hasta 2016. De 1998 a 2002, trabajó en Prima como parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria. Posteriormente, se unió a Redevco como Directora Financiera con responsabilidad en España, Portugal e Italia dentro de una cartera de 7.500 millones de euros.

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

## THE MANAGEMENT TEAM

### 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, Mr. 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) before going 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 held the position of CEO at Axiare from 2014 to 2018. Luis 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, S.L.

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

### Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS

CFO and Executive Director

Mrs. Chony Martín Vicente-Mazariegos has been the Company's CFO since its creation and sits on the Board of Directors. Chony has over 25 years of experience in financial management, corporate development and in areas relating to regulatory compliance and ESG. She is currently an Independent Director at OPDEnergy –an independent renewable energy production company– where she is Chairwoman of the Appointments and Remuneration Committee and a member of the Audit and Control Committee.

Prior to this she was CFO at Axiare from 2014 to 2018, where she also held the position of Director of Investor Relations until 2016. From 1998 to 2002, she worked at Prima as part of Luis Alfonso López de Herrera-Oria's team. She then went on to join Redevco, a group with a portfolio of €7,500 million AUM, as the Finance Director for Spain, Portugal and Italy.

She graduated in Business Administration and Economics from Madrid's Universidad de Complutense and has also completed various management programmes at IESE, ESADE, and IMD, focusing particularly on the areas of ESG and Boards of Directors. 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

Doña Carmen Boyero-Klossner es miembro fundador de Árima y pertenece a su equipo de Dirección desde su fundación. Carmen ocupa el cargo de Directora de Estrategia y Desarrollo Corporativo, aportando más de 20 años de experiencia internacional, especialmente vinculada con los mercados de capitales.

Forma parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria desde 2015 –primero en Axiare, actualmente en Árima– participando especialmente en la definición de la estrategia y política de comunicación, y potenciando la visibilidad de la empresa ante la comunidad financiera. Anteriormente, trabajó como Analista Senior de renta variable en Londres, en Lehman Brothers (después Nomura), en uno de los equipos mejor valorados en Europa. También formó parte de la Dirección de Estrategia de Swisscom en Suiza.

Carmen es Ingeniero Superior de Telecomunicaciones por la Universidad Politécnica de Madrid y posee un MBA por la London Business School. Asimismo, ha completado varios programas ejecutivos en diversas instituciones académicas de prestigio, incluyendo INSEAD y UCLA, enfocados a los Consejos de Administración y el Gobierno Corporativo. Es Analista Financiera colegiada (CFA) desde 2013 y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS) desde 2019.

**Guillermo Fernández-Cuesta Laborde, MRICS**

Director Inmobiliario y Adjunto al Consejero Delegado

Don 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, SA). 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).

**Fernando Arenas Liñán**

Director Inmobiliario

Don 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, SA (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, SL. 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.

**Carmen Boyero-Klossner, CFA, MRICS**

Chief Strategy and Corporate Development Officer

Mrs. Carmen Boyero-Klossner is a co-founder partner of Árima and member of Árima's executive team since inception. She has more than 20 years of international business experience, with a particular focus on capital markets.

She is part of Luis Alfonso López de Herrera-Oria's team since 2015 –previously at Axiare, currently at Árima– shaping the strategy, market positioning and business plan, driving the corporate communication, and establishing relationships with investors worldwide. Prior to that, she was Senior Equity Research Analyst in London, at Lehman Brothers (later Nomura), in one of the top-ranked European equity research teams. She also worked in Swisscom's Strategy division in Switzerland.

Carmen holds an MSc in Telecommunications Engineering from the Universidad Politécnica of Madrid and an MBA from the London Business School. She has completed a number of executive education programs in highly regarded institutions, including INSEAD and UCLA, with a particular focus on Boards and Corporate Governance. She is a Chartered Financial Analyst (CFA) since 2013 and 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, Mr. Guillermo Fernández-Cuesta Laborde 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, S.A. in 2007. At Alza Real Estate S.A. 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 to the 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 de Henares and also graduated from the London South Bank University (BA Hons, International Trading). He completed 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**

Real Estate Director

Boasting over 30 years of experience in the real estate sector, Mr. Fernando Arenas Liñán 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 S.A. (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 until 2002. In 2002 he joined Tishman Speyer Properties España as Acquisitions Director, before moving to Hines Interests España in 2004, where he was 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 the Universidad Autónoma de Madrid and an MBA from the Madrid Business School and the University of Houston.

**Stuart William McDonald, MRICS**

Director Inmobiliario

Don 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.

**Stuart William McDonald, MRICS**

Real Estate Director

With over 25 years of experience in the real estate sector, Mr. Stuart W. McDonald has been one of the Company's Real Estate 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 as 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. In 2014, Stuart joined Axiare as a Real Estate Director, a position he held 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

Don Fabio Alén Viani es uno de los Directores Inmobiliarios de la compañía desde su creación en 2018. Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario.

De 2001 a 2006 ejerció como gestor de fondos para Inversafei SA SGIIC, y para Lloyds Investment España SGIIC 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 en 2015 se incorporó a Axiare como Director Inmobiliario, hasta 2018.

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).

**Fabio Alén Viani, MRICS**

Real Estate Director

With more than 15 years of experience in the real estate sector, Mr. Fabio Alén Viani has been one of the Company's Real Estate Directors since it was first founded in 2018.

He worked as a hedge fund manager for Inversafei S.A. SGIIC from 2001 to 2006 and then for Lloyds Investment Spain SGIIC 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 a 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 (RICS).

**Pablo de Castro Cardo, MRICS**

Director Inmobiliario

Don Pablo de Castro es Director Inmobiliario de la compañía desde el año 2020. Cuenta con más de 11 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).

**Pablo de Castro Cardo, MRICS**

Real Estate Director

With more than 11 years of experience in the real estate sector, Mr. Pablo de Castro has been one of the Company's Real Estate Directors since 2020.

He joined the 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 as a 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, a cierre de 2022, está formado por tres compañías.



ÁRIMA INVESTMENTS



ÁRIMA I+D+i



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

## ÁRIMA INVESTMENTS

Compañía incorporada al Grupo en 2021 con la adquisición de los números 56 y 58 de la calle Pradillo, operación estratégica de gran relevancia tras la compra en 2020 de Pradillo 54. El proyecto se ha adquirido por un total de 21,7 millones de euros, lo que representa un valor capital de 1.740 euros/m<sup>2</sup>. Sumando los gastos de la reforma, que se espera asciendan a unos 2.100 euros/m<sup>2</sup>, la inversión total ascendería a 3.840 euros/m<sup>2</sup>.

El activo estaba parcialmente ocupado en el momento de la adquisición. A finales de 2022 ya se había completado la demolición de Pradillo 54-56, y se estaba negociando la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento existente en Pradillo 58.

La agrupación de fincas ha posibilitado aumentar la superficie edificable en unos 1.800 m<sup>2</sup> (~20%) y aumentar las plazas de aparcamiento hasta las 200, para crear un proyecto con un tamaño institucional en uno de los barrios con mayor proyección, muy cerca del CBD de Madrid.

Con este edificio, Árima apuesta por los más altos estándares de diseño, calidad de construcción y sostenibilidad.

Se ha seleccionado al prestigioso estudio de arquitectura b720 para el diseño y ya han comenzado los trabajos para el proceso de licitación de la compañía constructora.



Antes de la reforma

Before refurbishment



Durante la reforma

Ongoing refurbishment

# Corporate structure

The Árima Group, at the end of 2022, consists of three companies.



ÁRIMA INVESTMENTS



ÁRIMA I+D+i



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

## ÁRIMA INVESTMENTS

The company joined the Árima Group in 2021 when the acquisition of Pradillo 56 and Pradillo 58 was completed – a highly strategic deal that was closed following the acquisition of Pradillo 54 in 2020. The project was acquired for a total of €21.7 million, equating to a cost of €1,740 per sqm. With refurbishment costs estimated at around €2,100 per sqm, the total investment is expected to stand at €3,840 per sqm.

With the property being partially occupied at the time of acquisition, the demolition of Pradillo 54–56 was completed towards the end of 2022 amid negotiations for the early termination of the lease agreement for Pradillo 58.

Grouping the three properties increased the buildable area by circa 1,800 sqm (~20%) and brought the number of parking spaces up to 200, giving rise to a high-potential institutional project in one of Madrid's best office submarkets close to the CBD.

This property pays testament to Árima's steadfast commitment to offering the highest of standards in terms of design, construction quality and sustainability.

The acclaimed architecture studio b720 was selected to create the design for this project, while the tender for the construction work is now open.



Después de la reforma

After refurbishment



### 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 visualización, el sonido y los olores que trasladan al futuro 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 realista.

El Grupo cuenta con su propia plataforma digital. Hemos trabajado para desarrollar un proyecto para mejorar la accesibilidad a los servicios que ofrecemos dentro de nuestros activos.

Este *software*, unido a elementos físicos, optimiza los sistemas de control de acceso a nuestros edificios, reduciendo los tiempos de espera en un 90% y permitiendo la gestión de reservas de espacios y una mejora radical de la comunicación con los usuarios del edificio.



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 distinguished projects is our Árima Immersive Room®. A space to present and showcase our refurbishment projects. With the use of 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.

The Group has its own proprietary digital platform. We have been working on a project to improve user accessibility to the services offered in our buildings.

This software, along with other key features and elements, optimises the building access control systems and cuts waiting times by 90%, allowing space reservation management and radically enhancing communication with occupiers.



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 standards and best practices of the *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) and 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 Cadenza y Dune y la gestión de los activos en explotación.

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, la prima de emisión, las reservas y las ganancias acumuladas. A 31 de diciembre de 2022, 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 2022, los accionistas más significativos de la Compañía, según refleja la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son:

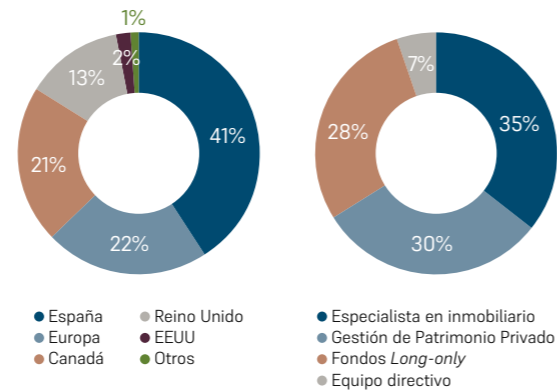
Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293
Asúa de Inversiones, S.L.	7,951
Rodex Asset Management	5,020
TR Property Investment Trust PLC	5,008
Torrblas, S.L.	5,000
Fidelity Select Portfolios	3,548
<b>Total</b>	<b>46,820</b>

El accionariado de Árima se caracteriza por tener un porcentaje significativo de inversores a largo plazo, así como de especialistas en el sector inmobiliario. La procedencia del capital tiene un alto componente internacional y se encuentra muy diversificada entre Europa y América del Norte.

Durante 2022 ha habido importantes movimientos dentro del accionariado que demuestran el interés en el Grupo Árima. Durante el periodo, se han incorporado dos nuevos accionistas mayoritarios: Torrblas, S.L. y Asúa de Inversiones, S.L., inversores españoles a muy largo plazo de gran prestigio y solidez.

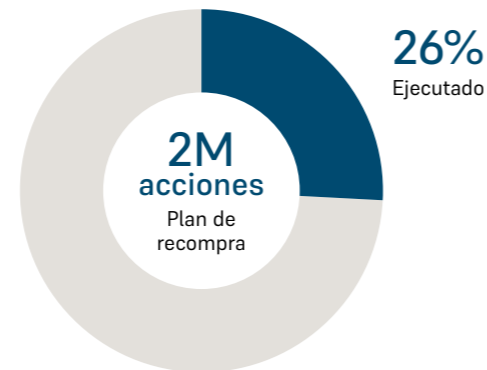
El equipo directivo ha continuado mostrando su compromiso con Árima, con una participación del c.7% en la Compañía. Además, el Consejero Delegado ha adquirido acciones adicionales en diciembre de 2022.

### ▼ Ubicación y perfil del inversor



En julio se lanzó el plan de recompra de acciones por un importe máximo de 20 millones de euros o 2.000.000 de acciones, con el fin de devolver capital a los accionistas o de realizar pagos en especie. Desde el lanzamiento, la Compañía ha ejecutado el 26% de su máximo objetivo en número de acciones<sup>1</sup>, lo que representa el 1,8% de las acciones emitidas.

### ▼ Plan de recompra



(1) A 14 de febrero de 2023.

## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI

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

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

### Equity

Shareholders' equity comprises issued share capital, share premiums, reserves and retained earnings. At 31 December 2022, Árima's share capital totalled €284,294 thousand, comprising 28,429,376 shares each with a nominal value of €10 per share, all of the same class and series.

According to the Spanish Securities Markets Commission (CNMV), the Company's significant shareholders at 31 December 2022 were:

Entity	% voting rights allocated to shares
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293
Asúa de Inversiones, S.L.	7,951
Rodex Asset Management	5,020
TR Property Investment Trust PLC	5,008
Torrblas, S.L.	5,000
Fidelity Select Portfolios	3,548
<b>Total</b>	<b>46.820</b>

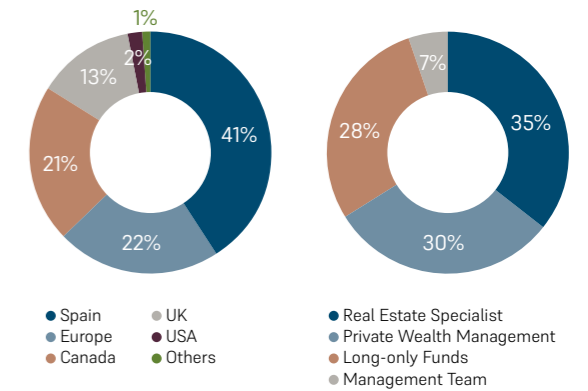
Long-term investors, as well as real estate specialists, account for a high percentage of Árima's shareholding. The invested capital is primarily international, with a wide range of European and North American investors.

There were significant changes in the shareholder structure in 2022, reflecting interest in the Árima Group. Two new majority shareholders invested on a very-long-term basis: Torrblas, S.L. and Asúa de Inversiones, S.L., both highly reputable and solid Spanish investors.

(1) As at 14 February 2023.

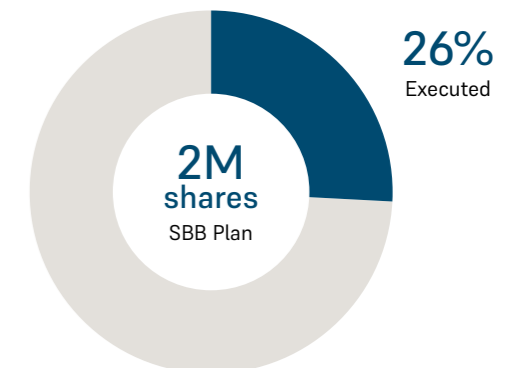
The management team continues to demonstrate its commitment to Árima, holding close to 7% of the Company. The CEO acquired more shares in December 2022.

### ▼ Investor location and profile



The plan to repurchase shares for a maximum of €20 million or 2,000,000 shares was launched in July so as to reimburse capital to shareholders or make payments in kind. Since the launch, the Company has bought back 26% of the targeted maximum number of shares<sup>1</sup>, representing 1.8% of shares issued.

### ▼ Share Buy-back Plan



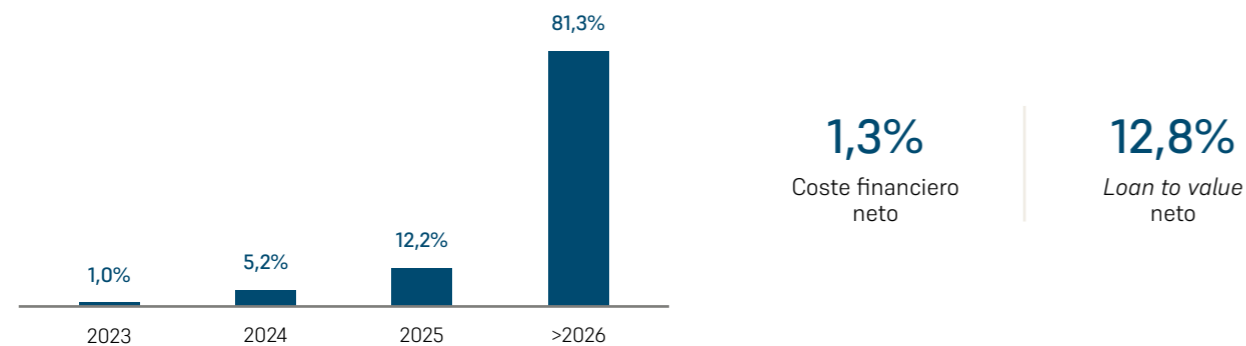
### Deuda

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 2022 el importe total de la deuda dispuesta<sup>1</sup> asciende a 121 millones de euros, lo que supone un reducido *Loan To Value* neto del 12,8%, permitiendo margen de maniobra a la hora de financiar posibles nuevas adquisiciones.

El coste financiero neto a 31 de diciembre es del 1,3%<sup>2</sup> (*net all-in cost*). Cabe destacar que, en los contratos de financiación, se incluyen periodos de carencia significativos que implica que la devolución principal de la deuda se realice a vencimiento. Es importante resaltar la ausencia de costes en caso de cancelación anticipada. Durante el año, se ha firmado la disposición de cuatro tramos adicionales de deuda de acuerdo con el calendario de los proyectos que la Compañía tiene en ejecución. Asimismo, se ha realizado una importante inversión en eficiencia energética y sostenibilidad en logístico, la cual también ha sido financiada en el ejercicio.

#### ▼ Perfil de vencimiento de la deuda viva a 31/12/2022



(1) A coste amortizado. (2) Coste neto ponderado de la deuda financiera y los ingresos por remuneración en depósitos.

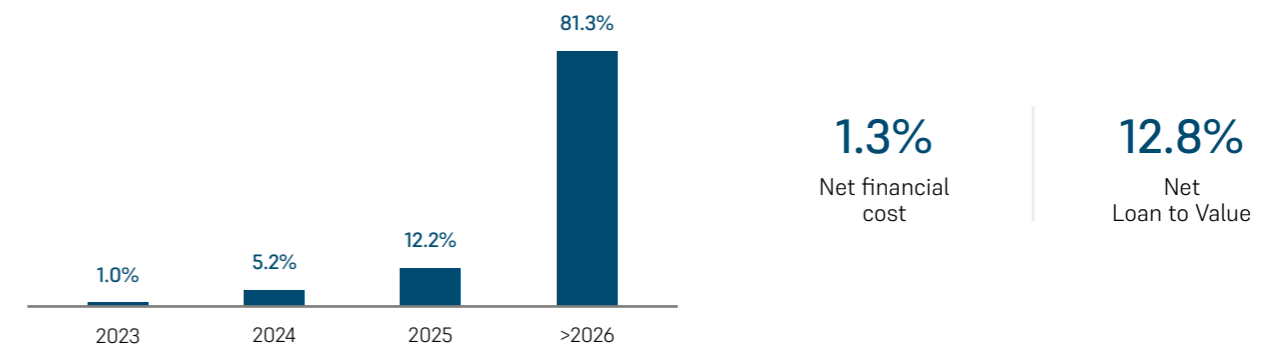
### Debt

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

At the end of 2022, the total amount of debt drawn down<sup>1</sup> amounted to €121 million. This equates to a reduced net Loan To Value of 12.8%, which offers room for manoeuvre in terms of financing potential new acquisitions.

The net financial cost at 31 December was 1.3%<sup>2</sup> (net all-in cost). The financing agreements include significant grace periods with high amounts of debt repayable at maturity. It is important to highlight the absence of costs in the event of early cancellation. A further four debt tranche drawdowns were arranged during the year, in line with the Company's current project timelines. A major investment in logistics energy efficiency and sustainability was also funded during the year.

#### ▼ Debt maturity profile as of 31/12/2022



(1) Amortised cost. (2) Weighted net cost of borrowings and interest income on deposits.