



2

Panorámica At a Glance

El año en cifras	16
Highlights	17
Recorrido anual	18
The year at a glance	19
Evolución de la acción	22
Share price performance	23



El año en cifras



CARTERA RESILIENTE

359M€

GAV Dic'23¹
+22% sobre la inversión total

+14.500 m²

Reformados, otros
+25.000m² en curso

109.336 m²

Superficie alquilable en
9 activos



ROTACIÓN DE ACTIVOS

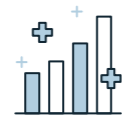
2

adquisiciones
c. 45M€ en oficinas en Madrid², ambas fuera de mercado

1

desinversión

Activo estabilizado, venta completada 4T23



POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN ADICIONAL

≈6,5%

Rentabilidad esperada sobre coste total

+90%

Potencial de crecimiento orgánico³

100%

LEED & BREEAM certificado 2025



DISCIPLINA FINANCIERA

c.12,1M€

GRI anualizado +33% 12-m LfL⁴

19,20%

LTV NETO

11,3€p.a.

EPRA NTA por acción⁶ +17% desde OPV

2,0%

Coste all-in⁵



LIDERAZGO ESG

92%

LEED & BREEAM certificado⁷



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Gold

EPRA sBRP Máxima calificación

100%

Financiación verde

Highlights



RESILIENT PORTFOLIO

€359M

GAV Dec'23¹
+22% on total investment

+14,500 sqm

Redevelopments completed, further +25,000 sqm ongoing

109,336 sqm

Leasable area in 9 assets



RECYCLING CAPITAL

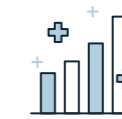
2

acquisitions
c. 45M€ in offices in Madrid², both off-market opportunities

1

divestment

Stabilised asset sale completed in 4Q23



FURTHER UPSIDE POTENTIAL

≈6.5%

Expected yield on cost in current portfolio

+90%

Organic growth potential³

100%

LEED & BREEAM certified 2025



FINANCIAL DISCIPLINE

c.€12.1M

Annualised GRI +33% 12-m LfL⁴

19.20%

NET LTV

11.3€p.a.

EPRA NTA per share⁶ +17% since IPO

2.0%

All-in cost⁵



ESG LEADERSHIP

92%

LEED & BREEAM certified⁷



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Gold

EPRA sBRP Highest rating

100%

Green financing

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023. (2) Un inmueble de oficinas adquirido en Madrid en el primer semestre de 2023 por un total de 29,75 millones de euros; firmado acuerdo de promesa de compra de un segundo inmueble de oficinas por un precio acordado de 15,3 millones de euros. (3) Potencial de crecimiento de las rentas de la cartera actual post-capex. (4) Ingresos por alquiler anualizados a diciembre de 2023, incluido Torrelaguna, excluido M39 (vendido). (5) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo. (6) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas EPRA. (7) En términos de GAV. Incluye precertificación de Pradillo y renovación LEED en Torrelaguna en 2024.

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory (RICS) as of 31 December 2023. (2) One office property acquired in Madrid in H1 2023 totaling €29.75 million, a second office property secured through a promise to purchase agreement signed at year-end for an agreed price of €15.3 million. (3) Rental income upside potential of current portfolio post-capex. (4) Topped-up annualised passing rental income generated by the investment properties portfolio as of Dec'23 – including Torrelaguna, excluding M39 (sold). (5) Weighted average; include spread, up-front costs and hedge, offset by the revenue generated with the short-term investments. (6) In accordance with EPRA Best Practice Recommendations. (7) In GAV terms. Includes the precertification of Pradillo and the renewal of Torrelaguna's LEED in 2024.

Recorrido anual

The year at a glance

DICIEMBRE

Resultados anuales: cartera valorada en 359M€ a 31 de diciembre

Árma presenta los resultados del ejercicio 2023 con una valoración de la cartera de 359M€ (+22% sobre la inversión inicial). La valoración ha sido determinada por CBRE *Valuation Advisory*, de conformidad con los estándares de valoración RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Edificio Botanic arrendado al 100%

MSD, multinacional biofarmacéutica líder a nivel mundial, selecciona Botanic como su nueva sede en España. La compañía ocupará los 9.902m² de superficie total del inmueble, garantizando unos ingresos anuales adicionales de 2,5 millones de euros. El acuerdo se ha formalizado para 7 años de obligado cumplimiento, con indexación anual del IPC¹, y derecho a 5 años de extensión adicional.

Acuerdo corporativo para adquirir un nuevo activo con gran potencial en Madrid

Junto con la firma del arrendamiento de Botanic, Árma ha llegado a un acuerdo para adquirir la actual sede de MSD en España una vez quede vacía². Se trata de un edificio de oficinas exento, situado en una zona consolidada de Madrid, con un gran potencial de creación de valor. El precio de adquisición acordado asciende a 15,3 millones de euros.

OCTUBRE

Firma del acuerdo de venta del activo María de Molina

Se formaliza la venta en octubre de 2023 por un precio de 30,4 millones de euros, en línea con la valoración de junio de 2023, tras el contrato de arras firmado en julio del mismo año³. El activo había experimentado un incremento medio del 66% de aumento en las rentas de los nuevos alquileres y renegociaciones⁴ y presentaba una ocupación del 100%.

Árma renueva ★★★★★ en la evaluación GRESB 2023

El grupo mantiene el liderazgo ESG. El índice de referencia nos sitúa a la cabeza del sector otorgándonos 4 estrellas y 86 puntos. Este reconocimiento confirma la exitosa incorporación de las últimas exigencias de GRESB en nuestra estrategia de sostenibilidad.

Firma de un acuerdo de financiación con Abanca por 16 millones de euros

El acuerdo de financiación con Abanca, por un importe de 16 millones de euros, tendrá una duración de 5 años y un apalancamiento de aproximadamente el 50% *loan-to-value* (LTV) para financiar el inmueble Torrelaguna.

(1) Fecha de inicio del alquiler: 31 de diciembre de 2023; ajuste del IPC sujeto a un máximo del 5% y un mínimo del 0%. (2) Acuerdo de promesa de compra firmado. Se ha efectuado un pago anticipado de 2,1 millones de euros con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto 2025). (3) Un primer pago de 14,5 millones de euros recibido en octubre de 2023; el importe restante (15,9 millones de euros) pendiente de cobrar en julio de 2024. (4) Incremento medio del nivel de renta logrado en los arrendamientos firmados tras la reforma.

DECEMBER

Annual results: portfolio valued at €359m at December 31

Árma announces its results for the 2023 financial year, with the portfolio valuation set at €359m (+22% on total investment). The valuation was carried out by CBRE *Valuation Advisory* in accordance with RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) valuation standards.

Botanic building 100% leased

MSD, world leading multinational biopharmaceutical firm, transfers its headquarters in Spain to Botanic. The company will occupy the 9,902sqm of the property, guaranteeing an additional annual income of 2.5 million euros. The agreement has been formalised for 7 years, with annual CPI indexation¹, and the right to an additional 5-year extension.

Off-market corporate agreement secures new accretive acquisition in Madrid

With the lease of Botanic, Árma has reached an off-market corporate agreement to acquire MSD's current headquarters in Spain once vacated². The asset is a free-standing office building located in a well-established area of Madrid with a strong upside potential. The agreed acquisition price amounts to EUR 15.3 million.

OCTOBER

María de Molina sale agreement signed

The sale was formalised in October 2023 for a price of 30.4 million euros, in line with the valuation of June 2023, following the deposit contract agreed on in July of the same year³. The asset had experienced an average 66% rent uplift on new lettings and renewals⁴ and was completely leased.

Árma renews ★★★★★ rating in 2023 GRESB assessment

The group maintains its ESG leadership. The benchmark index places us at the top of the sector, awarding us 4 stars and 86 points. This recognition confirms the successful incorporation of the latest GRESB requirements into our sustainability strategy.

Signing of a financing agreement with Abanca for 16 million euros

The financing agreement with Abanca, for an amount of 16 million euros, will have a duration of 5 years at approximately a 50% loan-to-value (LTV) to finance the Torrelaguna property.

(1) Lease commencement date 31/12/2023; CPI adjustment subject to a 5% cap and a 0% floor. (2) Promise to purchase agreement signed. An advanced payment of €2.1 million has been made upon signature of the agreement, with the remainder to be paid once the building is vacated (expected 2025). (3) Payments for a total amount of €14.5 million received in Oct'23, with the remaining amount (€15.9 million) to be received in Jul'24. (4) Average rent uplift achieved on new lettings and renewals post refurbishment.

SEPTIEMBRE

Árma renueva el oro en sostenibilidad: EPRA sBPR

La Compañía obtiene una vez más el máximo galardón de la prestigiosa institución EPRA (*European Public Real Estate Association*) alcanzando la calificación ORO como reconocimiento a los importantes avances en sostenibilidad durante el año, reflejados en el Informe Anual 2022.

AGOSTO

Árma obtiene certificaciones LEED/BREEAM para el 89% de su valor de cartera

Los prestigiosos sistemas de certificación de edificios sostenibles han acreditado el cumplimiento de los más altos estándares de sostenibilidad para 7 de los 8 edificios en explotación del Grupo, representado el 89% de su valor.

JUNIO

Cartera de Árma valorada en 402M€ a 30 de junio de 2023

Los activos del Grupo experimentaron una revalorización del 25% sobre la inversión total. La valoración de la cartera fue determinada por CBRE *Valuation Advisory* siguiendo los estándares profesionales de valoración RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

SEPTEMBER

Árma renews its Sustainability Gold award: EPRA sBPR

The Company once again received the highest accolade from the prestigious organisation EPRA (*European Public Real Estate Association*), obtaining the GOLD award in recognition of the major advances in sustainability shown throughout the year, and detailed in the 2022 Annual Report.

AUGUST

Árma obtains LEED/BREEAM certifications for 89% of its portfolio value

The prestigious sustainable building certification systems have accredited compliance with the highest sustainability standards for 7 of the 8 assets in operation in the Group's portfolio, representing 89% of their value.

JUNE

Árma portfolio valued at €402M at 30 June 2023

The Group's Properties achieved value uplift of 25% on the total investment. The portfolio was valued by CBRE *Valuation Advisory* in accordance with RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) professional valuation standards.

JUNIO

Árma adquiere un edificio de oficinas en Madrid

El inmueble Torrelaguna, alquilado al 100%, está situado en Madrid centro y cuenta con 11.174 m² de superficie bruta alquilable y 303 plazas de aparcamiento. El precio de compra ha ascendido a 29,8 millones de euros, lo que representa un valor de capital de 2.663 €/m² o 1.919 €/m² ajustado por plazas de aparcamiento.

MAYO

Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de Árma, celebrada el 23 de mayo de 2023, aprobó todos los acuerdos comprendidos en el Orden del día, habiéndose puesto a disposición previa de los accionistas toda la documentación relativa a la celebración de la Junta.

ABRIL

Lanzamiento del Plan de Compromiso con la Comunidad

Árma lanza el Plan de Compromiso anual, que a lo largo del ejercicio ha realizado donaciones corporativas por valor de 67.500 euros a distintas fundaciones que realizan una importante labor para la sociedad.

JUNE

Árma acquires an office building in Madrid

The Torrelaguna property, 100% leased, is located in Madrid city centre and has 11,174 sqm of gross leasable area and 303 parking spaces. The purchase price amounted to 29.8 million euros, representing a capital value of 2,663 €/sqm or 1,919 €/sqm adjusted for parking spaces.

MAY

General Shareholders' Meeting

The General Shareholders' Meeting held on 23 May 2023 approved all the resolutions included in the Agenda, providing shareholders with all of the related documents prior to the meeting.

APRIL

Community Engagement Programme

Árma launched the corporate community engagement programme. Over the course of the year the Company worked with various foundations that carry out important work for society through corporate donations amounting to 67,500 euros.

ENERO

Puesta en marcha del plan anual de CAPEX

Comienzan los trabajos anuales de reforma de la cartera, que abarcan los edificios de Dune y Pradillo, así como los últimos acabados de Cadenza.

JANUARY

Annual CAPEX plan rolled out

The annual portfolio refurbishment works get underway, involving the properties Dune and Pradillo, as well as the final works in Cadenza.

Evolución de la acción



(1) Datos reexpresados para representación gráfica (base 10 a 01/01/2023)

Share price performance



(1) Data re-based for graphical representation (base 10 at 01/01/2023)