



# 3

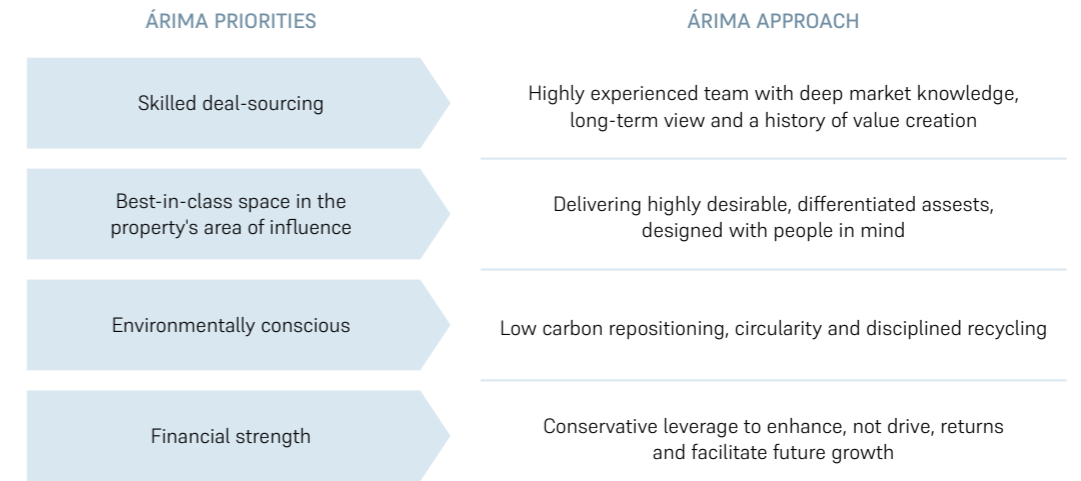
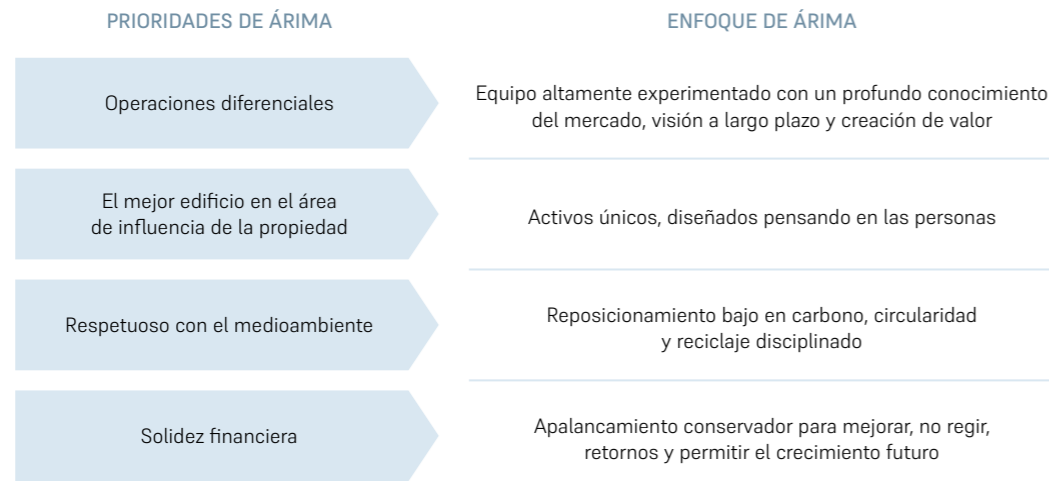
## La Compañía Our Company

Plan estratégico Strategic plan	26 27
Equipo directivo Management team	30 31
Estructura societaria Corporate structure	38 39



# Plan estratégico

# Strategic plan



Árima apoya su estrategia en las personas que conforman la Compañía: un equipo altamente experimentado con décadas de probada experiencia para distinguir entre todo el mercado aquellos activos con verdadera capacidad 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 el potencial técnico y urbanístico.

El director responsable de cada edificio seleccionará y coordinará a un equipo profesional idóneo, consiguiendo potenciar al máximo el edificio, desde su estética funcional, y del confort a la eficiencia.

Con un enfoque ESG holístico, las rehabilitaciones se llevan a cabo con una rigurosa responsabilidad para garantizar activos que responden a las demandas del mercado actual.

Estamos centrados en el mercado de Madrid, dado el potencial que éste ofrece, sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados consolidados. El objetivo del equipo es crear espacios de trabajo de calidad que contribuyan a incrementar el atractivo del mercado de oficinas en Madrid.

Identificamos las palancas de valor, con el objetivo de obtener una alta rentabilidad para nuestros accionistas. A través de una cartera de inversión equilibrada, conseguimos un potencial de crecimiento sustancial con una proyección conservadora, que se valida con los contratos firmados hasta la fecha. Nuestra estrategia de creación de valor se refuerza gracias a inversiones disciplinadas y operaciones fuera de mercado. Además, existe un importante potencial de crecimiento gracias a las reformas en curso.

Con el objetivo de fidelizar a los inquilinos, trabajamos para crear proyectos innovadores y experiencias únicas en los espacios de trabajo que inspiren y fomenten el sentido de pertenencia. Así ayudamos a retener el talento en nuestros inmuebles, con una arquitectura integrada y los mejores servicios y tecnología para que los inquilinos se sientan lo más a gusto posible.



At Árima, 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.

The real estate director responsible for each asset selects and coordinates a team of professionals to maximise the building's potential, including functional aesthetics, comfort and efficiency.

With a holistic ESG approach, refurbishments are carried out with rigorous accountability to ensure assets that meet the demands of today's market.



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 team's objective is to create quality workspaces that contribute to increasing the attractiveness of the Madrid office market.

We identify the value levers, aiming to achieve high profitability for our shareholders. Through a balanced investment portfolio, we achieve substantial growth potential with a conservative projection, validated by the contracts signed to date. Our value creation strategy is reinforced through disciplined investments and off-market operations. Additionally, there is significant growth potential due to ongoing reforms.

To build tenant loyalty, we work to create innovative projects and unique workspaces experiences that inspire and foster a sense of belonging. This helps to retain talent in our properties, with integrated architecture and the best services and technology to make tenants feel as comfortable as possible.



La sostenibilidad forma parte de nuestro ADN, no solo respecto a la cartera, sino de manera transversal para toda la Compañía. Nuestros objetivos de desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo se integran con nuestra estrategia y definen nuestro día a día. Durante 2023 hemos continuado trabajando para alcanzar los objetivos definidos en nuestra Estrategia de descarbonización, asegurando nuestra contribución a un futuro neutro en carbono que se cimienta sobre objetivos concretos y una hoja de ruta clara.

Trabajamos centrándonos tanto en edificios en explotación, buscando la forma de reducir sus emisiones y consumos, como llevando a cabo reformas responsables y sostenibles centradas en minimizar huella de carbono y aumentar la circularidad.

Este compromiso a nivel corporativo ha quedado acreditado por prestigiosas instituciones internacionales, que otorgan a Árima sus más altas calificaciones en materia ESG.



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 2023 we have continued to work towards achieving the targets defined in our Decarbonisation Strategy, ensuring our contribution to a carbon neutral future that is built on concrete objectives and a clear roadmap.

We work both in buildings in operation, looking for ways to reduce their emissions and consumption, as well as carrying out responsible and sustainable refurbishments focused on minimising carbon footprint and increasing circularity.

As a company, our commitment has been recognised by leading international institutions in the form of prestigious ESG awards.





## 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 de 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 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 Consejero Delegado de la Compañía desde su inicio. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Fue Consejero Delegado de Axiare desde 2014 hasta 2018 y Director ejecutivo de Prima desde 1986 hasta 2002. Durante ese periodo, Prima fue admitida a cotización en la Bolsa de Madrid (1988) y, en 1990, se convirtió en la empresa inmobiliaria más grande de España. En 2002, fundó Rodex Asset Management con un pequeño equipo de antiguos miembros de Prima. En 2007, el negocio principal de Rodex se transfirió a Alza Real Estate, SA, donde desempeñó su carrera como Consejero Delegado y Consejero independiente.

Luis Alfonso López de Herrera-Oria también ha sido asesor independiente de fondos como Falcon II Real Estate, fundado por Morgan Stanley y CBRE, y ex asesor de iAdvise Partners, EAFI, SL. Es licenciado en Ciencias Económicas y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (FRICS).

### Chony Martín Vicente-Mazariegos, MRICS

CFO Y CONSEJERA  
EJECUTIVA

Consejera Independiente en OPDEnergy: Presidenta CNR y miembro CAC.

Su experiencia profesional, más de 25 años, 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 como Testa Inmuebles en Renta, Redevco o Axiare Patrimonio.

Durante estos años –con importante presencia en los Consejos de Administración– ha liderado la Dirección Financiera y Corporativa y tiene gran experiencia en temas de gobernanza e ESG, financiación, estrategia y mercados, auditoría y gestión de riesgos, remuneración, etc.

Posee una formación continuada en programas de Dirección y Consejos de Administración en IESE, ESADE, PwC e IMD. Es profesora en el IE Business School y miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* y en WIRES.

## THE MANAGEMENT TEAM

### Luis López de Herrera-Oria, FRICS

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

Mr. Luis Alfonso López de Herrera-Oria has been the CEO of the Company since its inception. He has more than 30 years of experience in the real estate sector.

He was CEO of Axiare from 2014 to 2018 and Executive Director of Prima from 1986 to 2002. During this period, Prima was listed on the Madrid Stock Exchange (1988) and, in 1990, became the largest real estate company in Spain. In 2002, he founded Rodex Asset Management with a small team of former Prima members. In 2007, the core business of Rodex was transferred to Alza Real Estate, SA, where he served as CEO and independent Director.

Luis Alfonso 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 a former advisor to iAdvise Partners, EAFI, SL. 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

Independent Director in OPDEnergy: Chairman of the Appointments and Remuneration Committee and Member of the Audit Committee.

Her experience –more than 25 years in Finance & Corporate– has been developed in companies of very different profile where we find national and international companies, listed companies and family-offices or entities with centuries of life or of recent foundation as Testa Inmuebles en Renta, Redevco or Axiare Patrimonio.

During these years – with an important presence on Boards of Directors – she has led the Financial and Corporate Management and has extensive experience in governance and ESG issues, financing, strategy and markets, audit and risk management, remuneration, etc.

She has continuous training in Finance, Management and Directors programs in IESE, ESADE, PwC and IMD. She is professor at IE Business School and member of the Royal Institution of Chartered Surveyors and WIRES.

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

DIRECTORA DE ESTRATEGIA Y DESARROLLO CORPORATIVO Y CONSEJERA EJECUTIVA

Carmen Boyero-Klossner es miembro fundador de Árima y consejera ejecutiva de su Consejo de Administración. 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 y el área de estrategia.

Forma parte del equipo de Luis Alfonso López de Herrera-Oria desde 2015 –primero en Axiare, actualmente en Árima– liderando, como Directora, todas las actividades de desarrollo corporativo e inversores. Anteriormente, trabajó como Analista Senior en Londres, en Lehman Brothers (después Nomura), en uno de los equipos de renta variable 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

Guillermo Fernández-Cuesta Laborde es uno de los Directores Inmobiliarios y Adjunto al Consejero Delegado de la Compañía desde su inicio. Tiene más 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 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

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.

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

CHIEF STRATEGY AND CORPORATE DEVELOPMENT OFFICER AND EXECUTIVE DIRECTOR

Carmen Boyero-Klossner is co-founder partner and Executive Director of Árima. 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 de 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, 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, 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, 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 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

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.

**Fabio Alén Viani, MRICS**  
DIRECTOR INMOBILIARIO

Fabio Alén Viani es uno de los directores inmobiliarios de la compañía desde su creación en 2018. Cuenta con más de 17 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 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).

**Pablo de Castro Cardo, MRICS**  
DIRECTOR INMOBILIARIO

Pablo de Castro es Director Inmobiliario de la compañía desde el año 2020. Cuenta con más de 12 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).

**Stuart William McDonald, MRICS**  
REAL ESTATE DIRECTOR

With over 25 years of experience in the real estate sector, Stuart 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.

**Fabio Alén Viani, MRICS**  
REAL ESTATE DIRECTOR

With more than 17 years of experience in the real estate sector, 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. 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 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**  
REAL ESTATE DIRECTOR

With more than 12 years of experience in the real estate sector, 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 ESTÁ FORMADO POR TRES COMPAÑÍAS A CIERRE DEL AÑO 2023



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 adquirió 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. Tras negociar la rescisión anticipada del arrendamiento existente en Pradillo 58, se ha completado la demolición durante el año 2023, dando lugar al comienzo de las obras.

La agrupación de fincas ha posibilitado aumentar la superficie edificable hasta alcanzar los ~12.700m<sup>2</sup> (más de un 20% superior) y aumentar las plazas de aparcamiento hasta las 283, 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 la constructora seleccionada mediante el proceso de licitación ha dado comienzo a las obras.



Antes de la reforma

Before refurbishment



Durante la reforma

Ongoing refurbishment

# Corporate structure

AT YEAR-END 2023, THE ÁRIMA GROUP COMPRISED 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.

The property was partially occupied at the time of acquisition. After negotiating the early termination of the existing lease at Pradillo 58, demolition has been completed during 2023, leading to the commencement of construction work.

Grouping the three properties increased the buildable area to ~12,700 sqm (>20% more) and brought the number of parking spaces up to 283, 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 and the construction company selected through the tendering process has begun the building works.



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 edificios.

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.

**ÁRIMA** | Plataforma®  
Digital

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.

**ÁRIMA** | Plataforma®  
Digital

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 Dune y Cadenza (obras completadas durante 2023) 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 2023, 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.

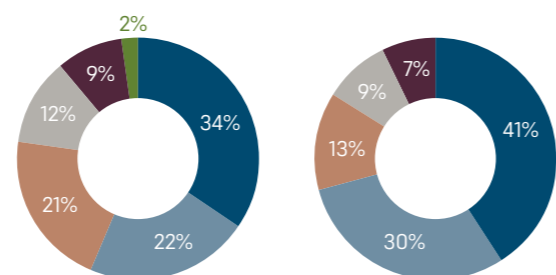
A 31 de diciembre de 2023, los accionistas significativos de la Compañía, según refleja la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), son:

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.

El equipo directivo demuestra su compromiso con Árima, con una participación aproximada del 7% en la Compañía.

#### ▼ Ubicación y perfil del inversor<sup>1</sup>



(1) Estimación a 29/12/2023.

### 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 Dune and Cadenza buildings (works completed during the year) 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 2023, 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 2023 were:

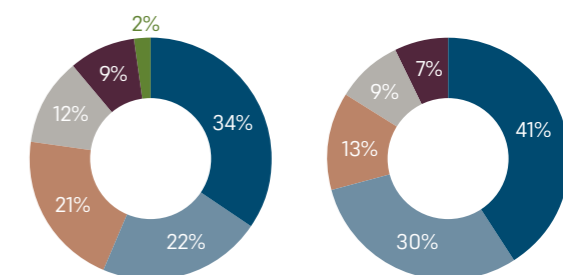
Entity	% voting rights allocated to shares
Ivanhoe Cambridge, INC.	20.293
Asúa de Inversiones, S.L.	7.951
Rodex Asset Management	5.020
TR Property Investment Trust PLC	5.008
Torrblas, S.L.	5.000
Fidelity Select Portfolios	3.548
<b>Total</b>	<b>46.820</b>

(1) Estimated at 29/12/2023.

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.

The management team continues to demonstrate its commitment to Árima, holding close to 7% of the Company.

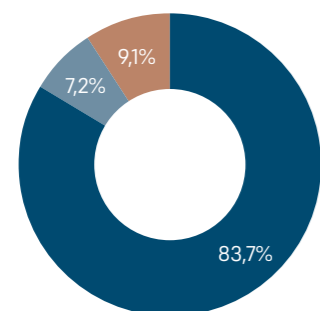
#### ▼ Investor location and profile<sup>1</sup>





Con el objetivo de devolver capital a los accionistas desde 2020, la Compañía ha adquirido 2,6 millones de acciones (9,1% de las acciones emitidas) mediante los sucesivos programas de recompra. Estas compras se han realizado con un descuento medio sobre el NAV de aproximadamente el 30% y se han mantenido como acciones propias, sin derecho a voto ni a beneficios económicos. Árima mantiene capacidad adicional de adquisición con el plan de recompra de acciones actualmente en vigor.

▼ Participaciones



- Inversores institucionales y particulares
- Equipo directivo
- Acciones propias

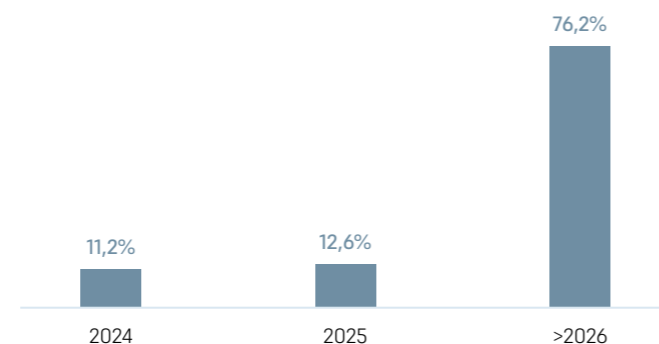
Deuda

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 2023 la deuda bruta asciende a 112 millones de euros y el efectivo y equivalentes se sitúa en 43 millones de euros. El *Loan To Value* neto se mantiene bajo en 19,2% lo que permite margen de maniobra a la hora de financiar posibles nuevas adquisiciones.

El coste financiero neto a 31 de diciembre es del 2,0%<sup>(1)</sup> (coste neto *all-in*). Cabe destacar que en los contratos de financiación se negociaron unos periodos de carencia significativos y un pago elevado de la deuda a vencimiento, además de la ausencia de costes en caso de cancelación anticipada. Durante el año, se ha firmado un 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.

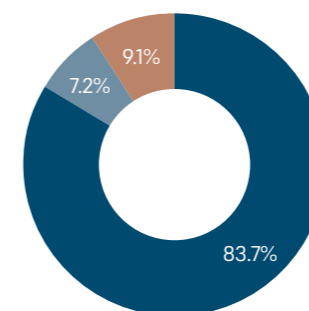
▼ Perfil de vencimiento de la deuda a 31/12/2023



(1) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo.

In order to return capital to shareholders since 2020, the Company has acquired 2.6 million shares (9.1% of issued shares) through successive buy-back programmes. These purchases have been made at an average NAV discount of approximately 30% and have been held as treasury shares, with no voting rights or economic benefits. Árima maintains additional acquisition capacity with the share buyback plan currently in place.

▼ Ownership



- Institutional and Individual investors
- Management team
- Treasury shares

(1) Weighted average; include spread, up-front costs and hedge, offset by the revenue generated with the short-term investments.

Debt

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

At the end of 2023, gross debt amounted to EUR 112 million and cash and cash equivalents stood at EUR 43 million. The net Loan to Value remains low at 19.2% which allows room for manoeuvre when financing possible new acquisitions.

The net financial cost at 31 December was 2.0%<sup>(1)</sup> (net all-in cost). The financing agreements include significant grace periods, high amounts of debt repayable at maturity and cost-free early repayment. During the year, a financing agreement was signed with Abanca for an amount of €16 million. It will have a duration of 5 years and a leverage of approximately 50% loan-to-value (LTV) to finance the Torrelaguna property.

▼ Debt maturity profile as of 31/12/2023

