



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano
Serrano, 47 - 4º Izda.
28001 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo previsto en los artículos 17 del Reglamento (UE) 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre abuso de mercado, y 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Árma” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árma remite a la CNMV sus Estados Financieros Consolidados e Informe de Resultados correspondientes al ejercicio del año 2020.

Se adjuntan a continuación Informe de Resultados y nota de prensa.

Madrid, 25 de febrero de 2021

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Árma Real Estate

ÁRIMA

RESULTADOS
ANUALES

2020



> RESUMEN EJECUTIVO PANORÁMICA 2020

EN FORMA A PESAR DE LA INCERTIDUMBRE

- La cartera existente no se ha visto afectada por el COVID-19 durante el período
- **Recibido el 100% de los alquileres.** No hay exposición al retail ni inquilinos corporativos que operen en los sectores más afectados por el COVID-19. Todos los activos cuentan con medidas de seguridad COVID aplicadas
- **Los proyectos de reforma mantienen sus plazos** con mínimos retrasos debido al confinamiento
- **Cartera defensiva** con espacios de calidad adquiridos a precios competitivos

BUENOS RESULTADOS FINANCIEROS

- **GAV de 276 millones de euros** a 31 de diciembre de 2020¹, lo que representa un crecimiento del valor del 24% en el periodo de 12 meses (+5% en términos LfL²), reflejo de la disciplina en la inversión y del avance con las obras de reforma
- **EPRA NAV³ por acción de 10,9 euros**, +3% durante el año y +13% desde la salida a Bolsa
- Ingresos brutos por alquiler en el ejercicio 2020 de 5,1 millones de euros, +8,4% YoY, y GRI anualizado de 5,1 millones de euros a dic'20
- Margen NRI >90%, a pesar del mayor número de activos en reforma
- Beneficio neto de 13,1 millones de euros y resultado por acción de 0,47

SÓLIDO BALANCE

- **Posición de liquidez sólida**, con c.130 millones de euros en caja y equivalentes al final del periodo
- Posición de caja neta de 25 millones de euros y LTV del -9% (caja neta)
- **Excelentes condiciones de financiación:**
 - 1,5% de costes totales⁴ y un vencimiento medio ponderado de 7 años
 - 95% de los vencimientos de la deuda a partir de 2025

SEGUIMOS CONFORMANDO NUESTRA CARTERA APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES QUE EL MERCADO OFRECE

- **Dos edificios de oficinas de alta calidad en Madrid (18.500 m²)** adquiridos en operaciones *off-market* en 2020, a pesar de los efectos de la COVID, que suponen una inversión total comprometida de 65 millones de euros⁵
- En total, **una cartera de 94.000 m² defensiva y con gran potencial de crecimiento**, conformada desde la salida a Bolsa de forma muy selectiva y con un enfoque claro de creación de valor (*value-add*)

IMPORTANTE POTENCIAL DE CRECIMIENTO ORGÁNICO

- Las obras de reforma en curso (48% de la cartera⁶: Habana, Botanic, Cadenza, Manoterías) mantienen su plan original – entregas previstas a finales de 2021 y 2022
- El proyecto de reforma de la adquisición más reciente se encuentra actualmente en fase de análisis. Se espera que las obras comiencen en 2022
- **Potencial de crecimiento orgánico:** +170% de potencial incremento de rentas; 6-6,5% ERV *yield post-capex*

COMPROMISO CLARO CON LA SOSTENIBILIDAD Y LA RESPONSABILIDAD SOCIAL

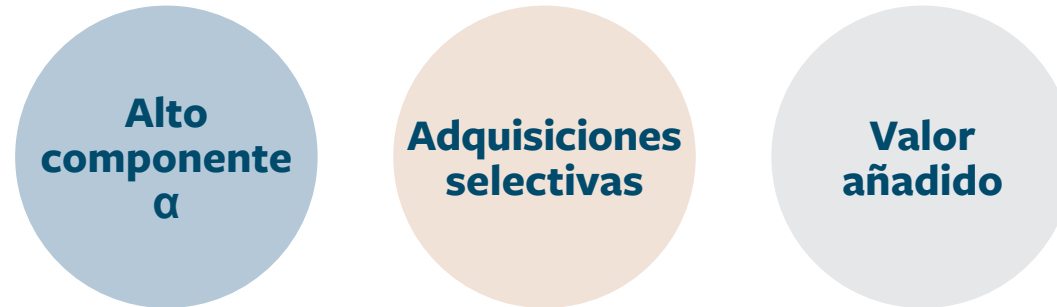
- 100% de la cartera financiada con préstamos verdes
- 80% de la cartera prevista con certificaciones LEED/BREEAM para 2023
- 100% de los proyectos de reposicionamiento previstos con certificaciones WELL
- Evaluación preliminar GRESB 2020 con resultados mejores que los esperados, y con un claro plan de acción para obtener la máxima calificación en 2021
- Premio EPRA BPR *Most Improved*, alcanzando el nivel de Plata
- Única empresa inmobiliaria comercial acreditada por RICS⁷ en España



Este año hemos logrado unos sólidos resultados en condiciones muy difíciles. A pesar de la prolongada incertidumbre a corto plazo, creemos firmemente en el potencial a largo plazo de nuestra estrategia y nuestra cartera defensiva. Seguimos con una posición fuerte, con una cartera que ofrece muchas oportunidades y uno de los balances más sólidos del sector, debido a nuestro bajo apalancamiento y alta liquidez. Contamos con un equipo con mucha experiencia, un profundo conocimiento del mercado y una gran capacidad de adaptación para cumplir nuestros objetivos. Seguimos monitorizando el mercado y, aunque con prudencia, esperamos seguir cerrando operaciones en un futuro próximo — Luis López de Herrera-Oria, Consejero Delegado

> RESUMEN EJECUTIVO BIEN POSICIONADOS CON PRODUCTO SALUDABLE, SOSTENIBLE Y DE CALIDAD

ÚNICA SOCIMI ENFOCADA PREDOMINANTEMENTE EN OFICINAS DE MADRID CON UNA CLARA ESTRATEGIA DE VALOR AÑADIDO



Seguimos viendo oportunidad en Madrid

→ Debido a la escasez de espacio de oficinas de calidad en Madrid (solo el 19% de la disponibilidad total de Madrid es Clase A)

Aprovechar las oportunidades de crecimiento

- Sólido posicionamiento ante una demanda creciente de producto saludable y sostenible
- Proyectos de reforma de calidad
- Capacidad significativa para nuevas inversiones

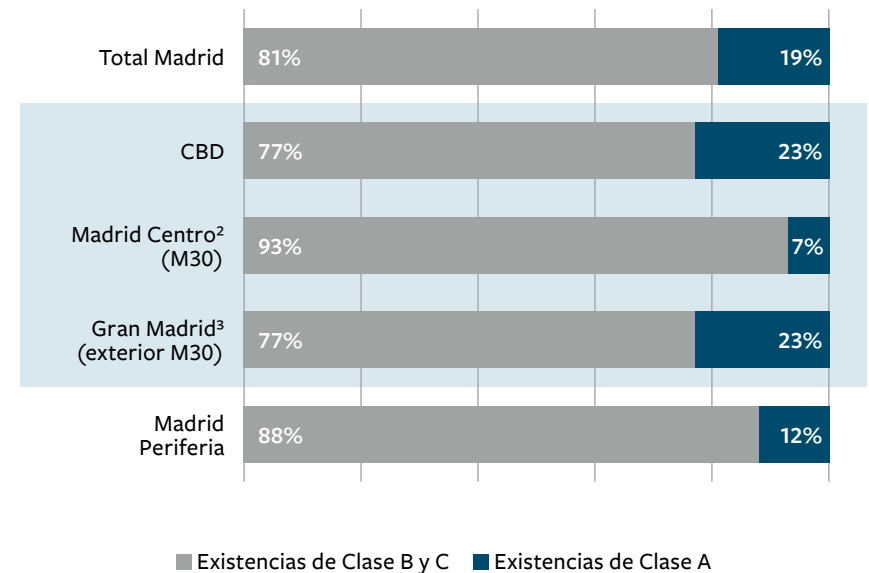
Enfoque, conocimiento profundo

- Capacidad demostrada para cerrar operaciones selectivas fuera de mercado
- Dos nuevas adquisiciones en 2020 a pesar del difícil entorno generado por la COVID

Preparados para hacer frente a cualquier desafío económico a corto plazo

- Balance sólido: posición de caja neta, sin devoluciones de deuda a corto plazo
- Equipo de gestión con gran experiencia
- Bajos niveles de renta contractuales

> DISPONIBILIDAD CLASE A (% SBA)¹



Notas: (1) Fuente: JLL; (2) Zona "secundaria" según JLL; (3) Zona "Periférica" según JLL

> RESULTADOS FINANCIEROS



> RESULTADOS FINANCIEROS

> PRINCIPALES MÉTRICAS DEL BALANCE

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2019	31/12/2020	YoY
Valor Bruto de los Activos (GAV)¹	221,650	275,750	+24%
Deuda Bruta	72,637	104,078	+43%
Caja y otros activos líquidos equivalentes	153,967	129,086	-16%
Deuda Neta	(81,330)	(25,008)	-69%
LTV Bruto	32,8%	37,7%	+15%
LTV Neto	(36,7%)	(9,1%)	-75%
EPRA NAV (EUR p.a.)²	10,6	10,9	+3%

> PRINCIPALES MÉTRICAS DE LA P&G

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2019	31/12/2020	YoY
Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)	4,719	5,116	+8,4%
Ingresos Netos por Alquiler (NRI)	4,337	4,709	+8,6%
EBIT	16,133	14,133	-12,4%
Beneficio Neto	15,389	13,091	-14,9%
Resultados por acción (EUR p.a.)	1,05	0,47	-55,3%

RESULTADOS SÓLIDOS; CARTERA EXISTENTE SIN ALTERACIONES POR COVID-19

- GAV de EUR 276 millones a 31 de diciembre de 2020¹, lo que supone un crecimiento de valor +24% en el periodo de 12 meses (+5% en términos LfL), reflejo de la disciplina en la inversión y del avance con las obras de reforma.
- EPRA NAV² por acción de 10,9€, +3% durante el año y +13,0% desde la salida a Bolsa.
- Recibido el 100% de las rentas. Sin exposición al comercio minorista ni inquilinos corporativos que operen en los sectores más afectados por el COVID-19³
- Adquiridos dos edificios de oficinas de alta calidad en Madrid en 2020, que suponen una inversión total comprometida de 65M€⁴
- Ingresos brutos por alquiler en 2020 de 5,1M€, +8,4% YoY, y GRI anualizado de EUR 5,1 M€ a Dic'20
- Margen NRI>90%, a pesar de tener un gran número de activos en rehabilitación
- Beneficio neto de EUR 13,1m, y resultado por acción de EUR 0,47

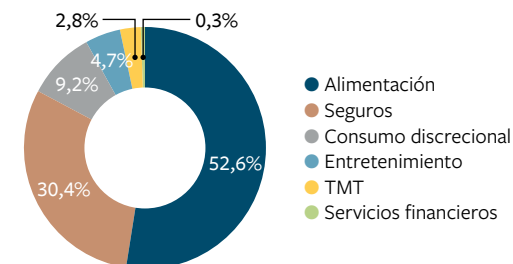
GRAN POTENCIAL DE CRECIMIENTO ORGÁNICO...

- +170% de incremento potencial en rentas
- Las obras de reforma en curso (48% de la cartera⁶: Habana, Botanic, Cadenza, Manoterías) mantienen su plan original – entregas previstas a finales de 2021 y 2022
- El proyecto de reforma de la adquisición más reciente se encuentra actualmente en fase de análisis. Se espera que las obras comiencen en 2022

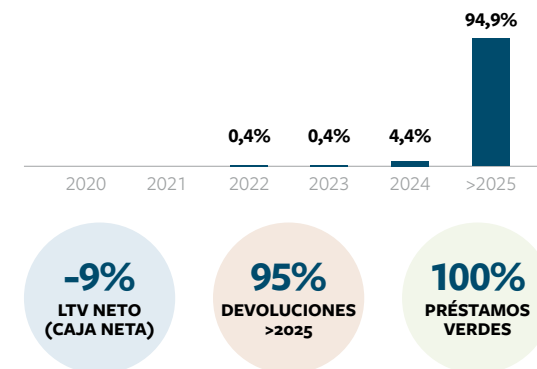
... Y SÓLIDO BALANCE PARA SEGUIR APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES DEL MERCADO

- Fuerte posición de liquidez con aprox. 130M€ en caja y equivalentes al final del periodo
- Posición de caja neta de 25M€ y -9% LTV neto (caja neta)
- Excelentes condiciones de financiación:
 - 100% de financiación verde
 - 1,5% de costes⁵ totales y un vencimiento medio ponderado de 7 años
 - 95% de los vencimientos de la deuda a partir de 2025

> INGRESOS BRUTOS DE RENTAS POR SECTOR



> PERFIL DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA A 31/12/2020



Notas: (1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020; (2) De acuerdo con las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA; (3) Fuente S&P Global Market Intelligence; (4) Incluyendo el capex esperado; (5) Promedio ponderado; los costes integrales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura

> ACTIVIDAD DE INVERSIÓN



> ACTIVIDAD DE INVERSIÓN APROVECHANDO LAS OPORTUNIDADES QUE EL MERCADO OFRECE

ADQUIRIDOS DOS EDIFICIOS DE OFICINAS DE ALTA CALIDAD EN MADRID (18.500 M²) QUE SUPONEN UNA INVERSIÓN TOTAL COMPROMETIDA DE 65 MILLONES DE EUROS¹



P54

- Adquisición **fuera de mercado de un edificio de oficinas en el centro de Madrid**, a 5 minutos andando de la estación de metro
- La zona alberga sedes de empresas tecnológicas y está en transformación gracias al desarrollo de nuevas promociones residenciales de alta gama
- Actualmente está **parcialmente ocupado** con contratos de alquiler que finalizan en el corto plazo
- Se espera que la **reforma integral** comience en 2022 con el objetivo de transformar el inmueble en un edificio de clase A, maximizando el uso y la superficie edificable
- **Rendimiento estimado sobre el coste total (incl. capex) superior al 6%**

				
LOCALIZACIÓN	FECHA ADQ.	ESTRATEGIA	SBA	PLAZAS DE PÁRKING
Madrid Centro	Octubre 2020	Reforma integral	6.535 m ²	70



MANOTERAS

- Operación **fuera de mercado de un edificio de oficinas de clase A en Madrid**, adquirido con un importante descuento y con vistas a su arrendamiento tras la finalización de las obras
- **Edificio independiente** situado en la prometedora zona madrileña de **Manoteras**, prolongación del CBD madrileño. Excelente conexión con las redes de transporte público y autopistas
- Plantas amplias, luminosas y muy eficientes (2.000m²), y zonas comunes con gran potencial
- **Diseño conceptual preliminar finalizado**. Se espera que las obras de reforma terminen en S2 2022 con certificaciones LEED Platino y WELL Oro
- **Rendimiento estimado sobre el coste total del 7% al 7,5%**

				
LOCALIZACIÓN	FECHA ADQ.	ESTRATEGIA	SBA	PLAZAS DE PÁRKING
Madrid Las Tablas/Manoteras	Junio 2020	Reforma integral	11.962 m ²	245

Notas: (1) Incluye capex total estimado

> GESTIÓN ACTIVA



> GESTIÓN ACTIVA BUEN PROGRESO CON LAS REFORMAS

LOS PROYECTOS MANTIENEN SUS PLAZOS A PESAR DEL CONFINAMIENTO

1
PROYECTO COMPLETADO
 33% arrendado¹

4
PROYECTOS A MEDIO PLAZO
 48% de la cartera
 6%-6,5% YoC estim.

1
NUEVO PROYECTO
 Comienzo de las reformas en 2022

PROYECTO COMPLETADO

MARÍA DE MOLINA



PROYECTOS A MEDIO PLAZO

HABANA



MANOTERAS



PROYECTOS A MEDIO PLAZO

CADENZA

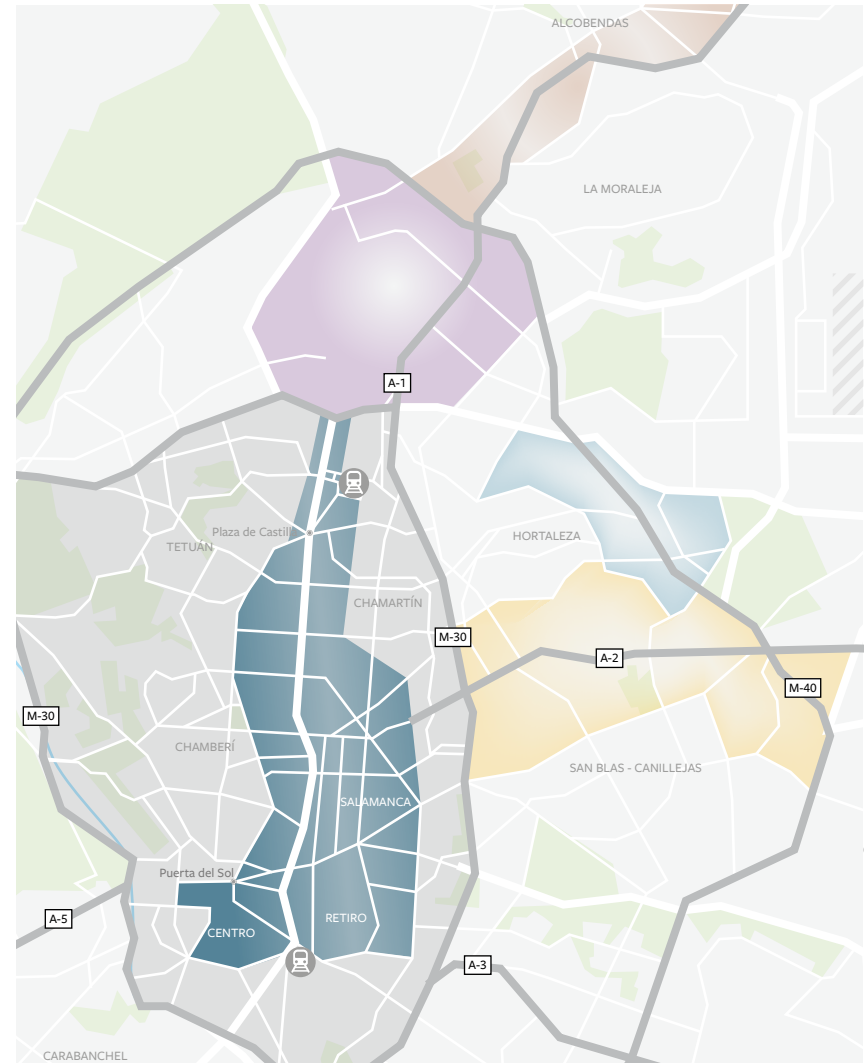


BOTANIC



NUEVO PROYECTO

P54



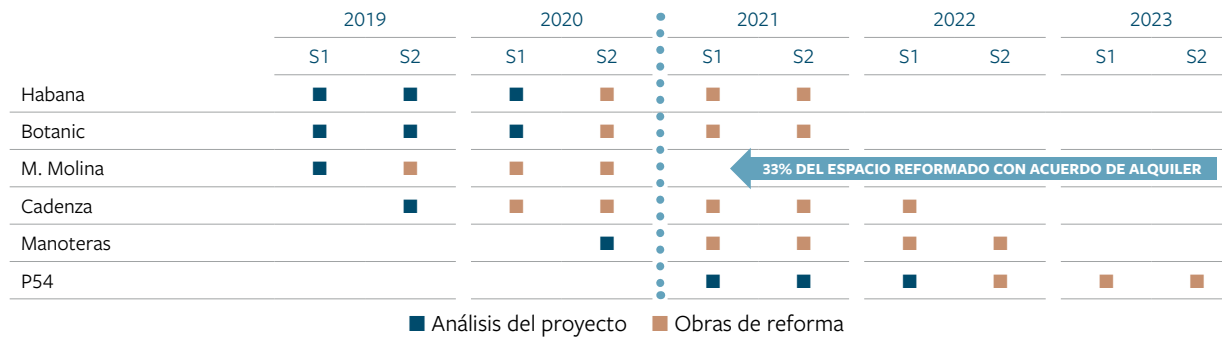
● CBD
 ● Madrid Centro (M30)
 ● A2/M30
● Campo de las Naciones
 ● Las Tablas/Manoterías
 ● Arroyo de la Vega

Notas: (1) % del espacio reformado; condiciones de arrendamiento acordadas con el inquilino, contrato pendiente de firma

> GESTIÓN ACTIVA PLAN DE ENTREGAS

Impacto COVID-19: retrasos mínimos durante el confinamiento.
En general se prevé que las entregas se realicen según el calendario previsto

> PLAN DE ENTREGAS Y GESTIÓN DE ACTIVOS



> ESTRATEGIA DE CREACIÓN DE VALOR

c.€70m
CAPEX
ESTIMADO

6%-6,5%¹
YoC MEDIO
ESTIMADO SOBRE
LA INVERSIÓN
TOTAL

Alto
componente
α

Notas: (1) Ingresos brutos de alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto)

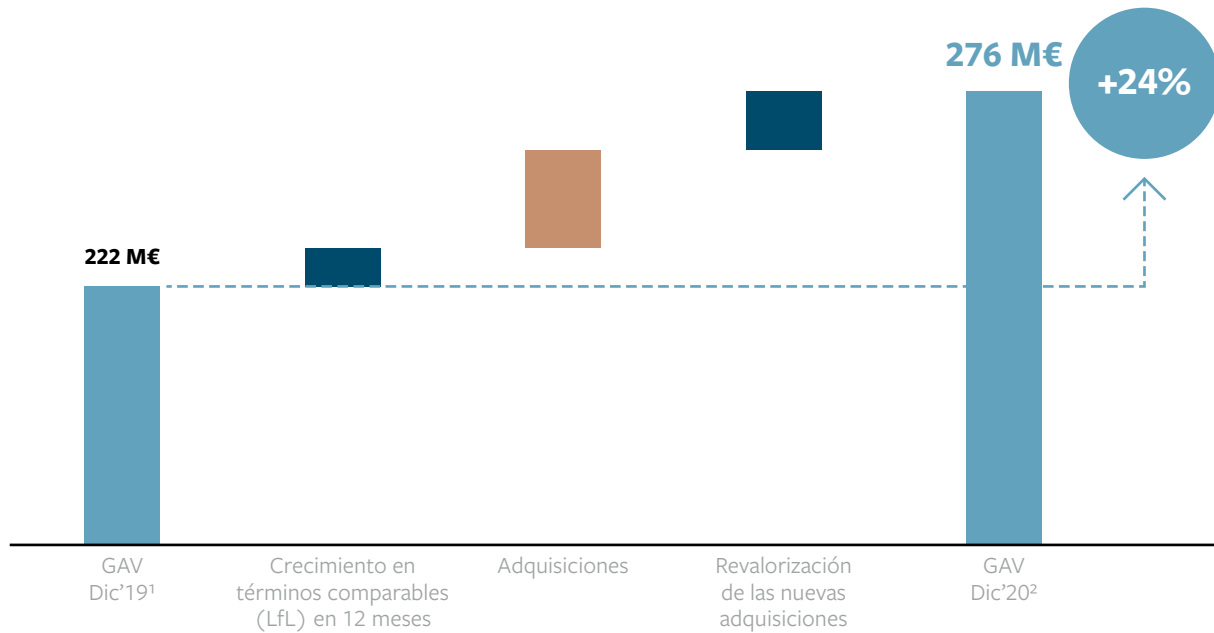


> VALORACIÓN DE LA CARTERA



> VALORACIÓN DE LA CARTERA CRECIMIENTO DEL GAV

CRECIMIENTO CONSTANTE DEL VALOR DE LOS ACTIVOS SUBYACENTES, REFLEJO DE UNA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DISCIPLINADA Y DEL BUEN PROGRESO CON LAS REFORMAS...



276 M€
GAV
DIC'20²

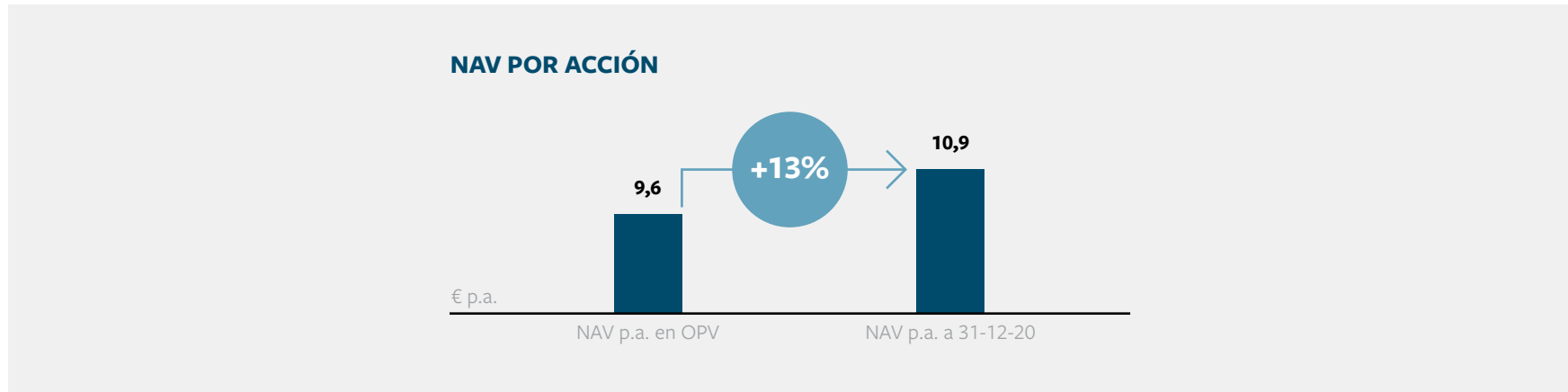
+26%
VS. PRECIO
TOTAL DE
ADQUISICIÓN³

+20%
VS. INVERSIÓN
TOTAL DESDE LA
SALIDA A BOLSA⁴

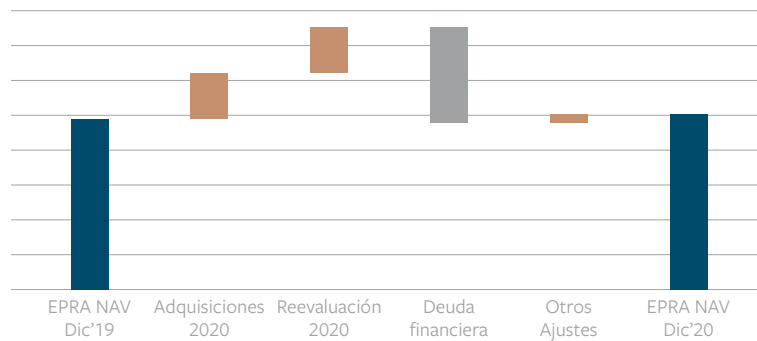
- Valor Bruto de Activos (GAV) de 276 millones de euros a 31 Diciembre de 2020²
- +24% crecimiento de la cartera de activos en 2020, reflejo de la inversión disciplinada y el buen progreso con las reformas
- +26% crecimiento de la valoración de cartera vs. precio total de adquisición (desde la salida a Bolsa)
- +20% crecimiento sobre la inversión total (precio de adquisición más capex incurrido)
- Plan de reformas en curso:
 - Obras de remodelación en curso en 4 inmuebles de oficinas (40.000 m²)
 - 1 nuevo proyecto comprometido cuya finalización está prevista para finales de 2023 (6,500 m²)

Notas: (1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE y Savills a 31 de diciembre de 2019; (2) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020; (3) Revalorización sobre el precio total de adquisición de la cartera; (4) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido en la fecha de valoración

> VALORACIÓN DE LA CARTERA **CRECIMIENTO DEL NAV** ...CRISTALIZANDO LA CREACIÓN DE VALOR PARA EL ACCIONISTA



CASCADA DE NAV



SÓLIDO CRECIMIENTO A PESAR DE LAS DIFÍCILES CONDICIONES DEL MERCADO

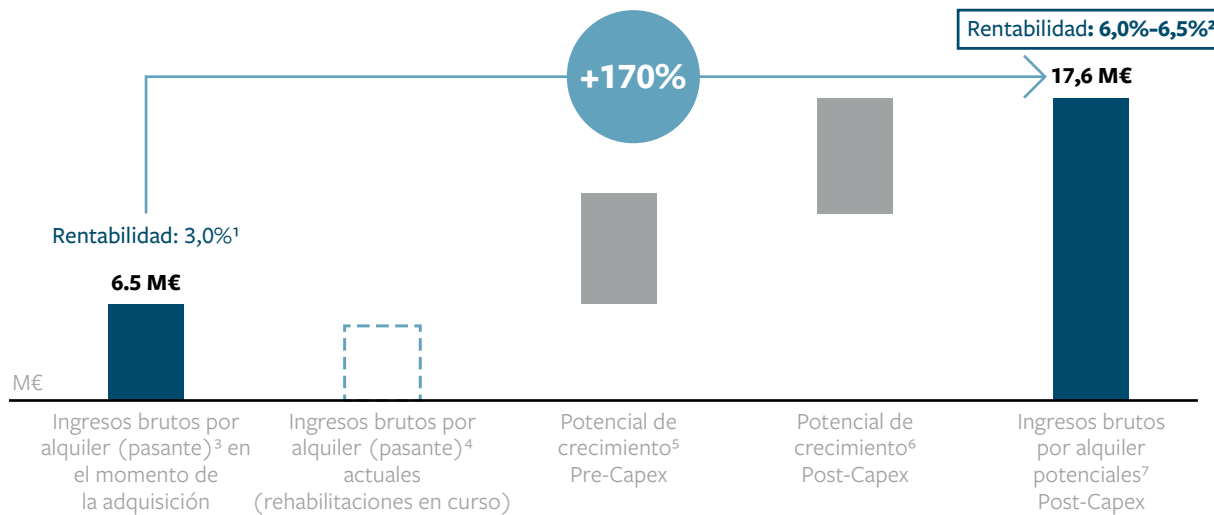
- +13% del NAV p.a. desde la salida a Bolsa
- SBA de 94.124 m² – 100% Madrid – con 9 activos adquiridos en línea con la estrategia de inversión
- 70M€ en plan de inversión de capex
- Con capacidad para nuevas inversiones en un futuro próximo

> VALORACIÓN DE LA CARTERA POTENCIAL DE CRECIMIENTO DE LA CARTERA

CARTERA EXISTENTE CON UN ALTO POTENCIAL DE CRECIMIENTO EN LOS PRÓXIMOS 2-3 AÑOS CONSECUENCIA DE UNA EXCELENTE GESTION ACTIVA...

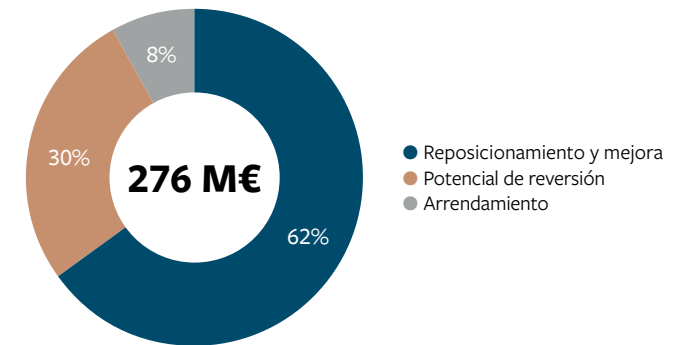
Impacto COVID-19: incertidumbre a corto plazo, pero confianza en la oportunidad a largo plazo. Cartera defensiva que además ofrece un importante potencial de crecimiento, incluso aplicando una visión interna más conservadora a las rentas esperadas

> ACTUAL - EVOLUCIÓN PREVISTA DE LOS INGRESOS BRUTOS POR ALQUILERES
(CON LOS ALQUILERES ACTUALES DEL MERCADO)



ESTRATEGIAS DE CREACIÓN DE VALOR

> POR GAV



... Y CON UN PIPELINE MUY SELECTIVO PARA NUEVAS INVERSIONES

→ Esperamos seguir cerrando operaciones en un futuro próximo

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

> RESUMEN DE LA CARTERA



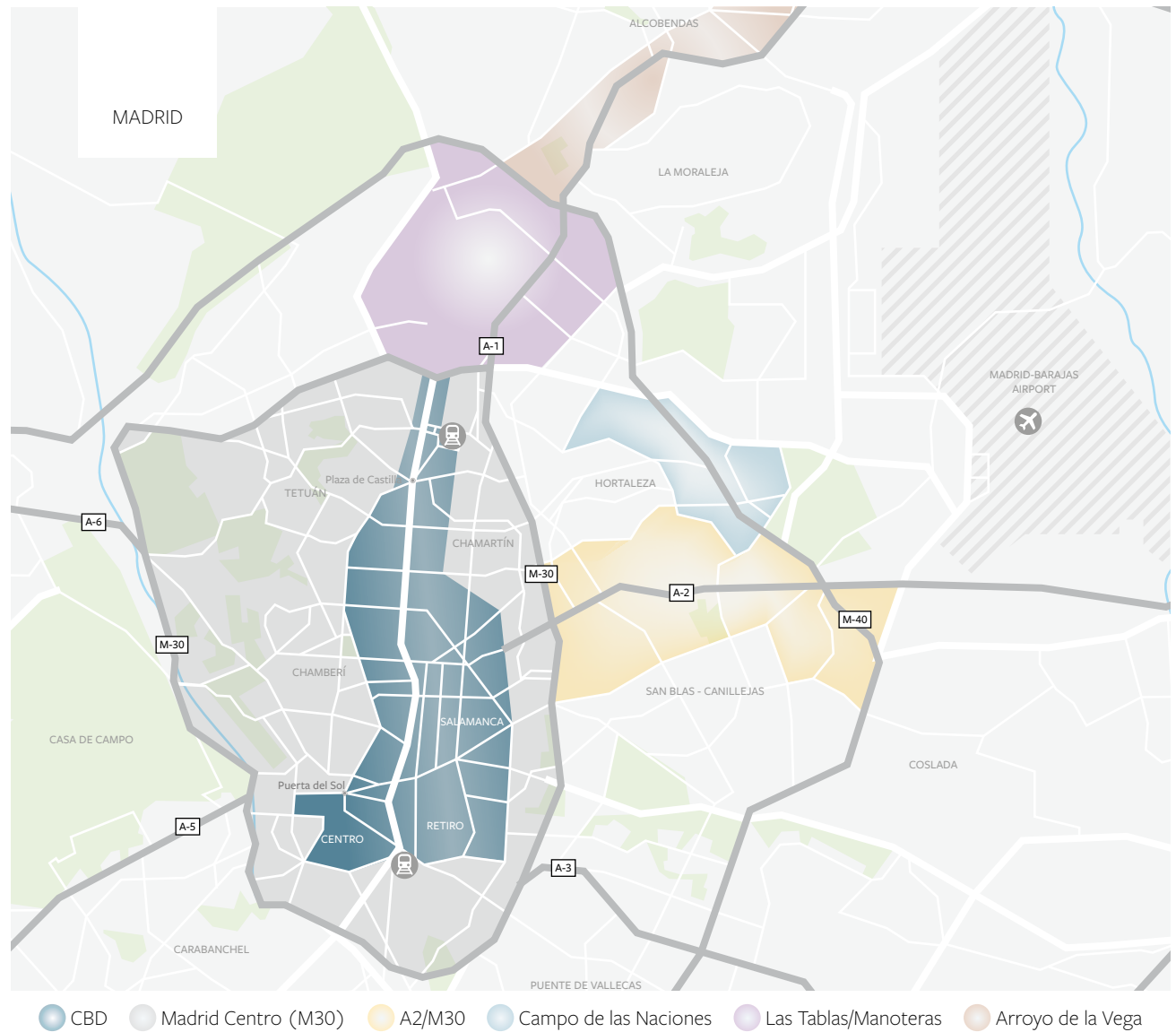
> RESUMEN DE LA CARTERA MAPA DE ACTIVOS

OFICINAS

- 1 Habana CBD
- 2 María de Molina CBD
- 3 P54 Madrid Centro (M30)
- 4 Ramírez de Arellano Madrid Centro (M30)
- 5 Botanic A2/M30
- 6 Cristalia Campo de las Naciones
- 7 Cadenza Campo de las Naciones
- 8 Manoterias Las Tablas/Manoterias

LOGÍSTICA

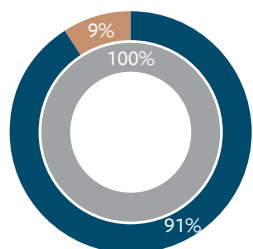
- 9 Guadalix



> RESUMEN DE LA CARTERA DESGLOSE DE LA CARTERA

UNA PROPUESTA ÚNICA CON UN CLARO ENFOQUE DE OFICINAS EN MADRID A TRAVÉS DE INVERSIONES MUY SELECTIVAS Y CON VALOR AÑADIDO

VALOR DE LOS
ACTIVOS POR SECTOR
Y LOCALIZACIÓN



Nuestros sectores:
● Oficinas ● Logística

Nuestras localizaciones:
● Madrid

> DESGLOSE DE LA CARTERA

MEUR, salvo que se especifique otra unidad	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ³	Precio Adq. (MEUR)	Coste Adq. (MEUR)	Precio Adq. (EUR/m ²) ⁴	GAV ¹ (MEUR)	Tasa de ocupación	Renta Bruta Anualizada (miles EUR) ⁵	Renta Neta Anualizada (miles EUR)	Rentabil. ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS OPERATIVOS²												
Oficinas	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	3.036	3,4%	2,9%
Madrid	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	3.036	3,4%	2,9%
CBD	1	4.120	20	24	24	5.558	32	14%	0.145	(0.009)	0,6%	0,0%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	32	100%	1.456	1.490	4,5%	4,6%
Gran Madrid	1	10.928	202	39	40	3.314	41	72%	1.654	1.555	4,2%	3,7%
Logística	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.660	11,1%	7,0%
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.660	11,1%	7,0%
Total activos operativos	4	47.501	332	112	115	2.204	127	86%	5.070	4.697	4,5%	3,6%
REFORMAS												
Oficinas	5	46.623	711	107	110	2.050	148					
Madrid	5	46.623	711	107	110	2.050	148					
CBD	1	4.236	42	19	19	4.070	26					
Madrid Centro (M30)	1	6.535	-	11	12	-	17					
Gran Madrid	3	35.852	669	77	79	1.868	106					
Logística	0	0	0	0	0	-	0					
Total reformas	5	46.623	711	107	110	2.050	148					
Total Portfolio	9	94.124	1.043	219	225	2.128	276					

Notas: (1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2020. Las valoraciones externas independientes se realizan dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (2) Según las recomendaciones de EPRA, los activos operativos comprenden las propiedades alquiladas o aquellas en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Entre los inmuebles que se están rehabilitando se encuentran Botanic, Cadenza, Habana, Manoterías, P54. (3) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneas; otros tipos de plazas, como las exteriores o las de motocicletas, no se incluyen en esta cifra; (4) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (5) Según las recomendaciones de EPRA; (6) GRI anualizado dividido por el GAV; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos por alquileres anualizados (pasantes a fecha de balance), menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad.

> RESUMEN DE LA CARTERA LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: Habana
 Fecha Adq.: Dic'18
 Localización: Madrid CBD
 SBA: 4.300 m²
 Plazas de párking: 65
 Estrategia: Reforma integral
 Entrega prevista: S2 2021

- **Edificio de oficinas exento** situado en el CBD de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000 m²
- **Importante potencial de reversión** a través de una reforma completa
- Obras de reforma en curso. Certificaciones LEED y WELL Gold tras la reforma
- Proyecto mejorado con **medidas preventivas** de COVID y seguridad
- Valor de mercado actual **c.20% por debajo de las transacciones comparables de mercado**¹
- Gran interés de posibles inquilinos



OFICINAS

Nombre: Botanic
 Fecha Adq.: Ene'19
 Localización: Madrid A2/M30
 SBA: 9.462 m²
 Plazas de párking: 212
 Estrategia: Reforma integral
 Entrega prevista: S2 2021

- **Prominente edificio de oficinas** situado en el submercado de Madrid A2/M30, con excelente visibilidad
- **Importante potencial de reversión** mediante el reposicionamiento y el re-alquiler
- Arrendamientos terminados en el año. Obras de reforma en curso. Certificaciones LEED Platinum y WELL Gold tras la reforma
- Proyecto mejorado con **medidas preventivas** de COVID y seguridad
- Valor de mercado actual **c.20% por debajo de las transacciones comparables de mercado**¹
- Gran interés de posibles inquilinos



OFICINAS

Nombre: Cristalia
 Fecha Adq.: Ene'19
 Localización: Madrid CDN
 SBA: 10.928 m²
 Plazas de párking: 202
 Estrategia: Arrendamiento

- **Edificio de oficinas independiente** situado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones, **un parque empresarial** de gran prestigio
- **Edificio de alta eficiencia** con certificación **LEED Gold** y plantas sin columnas de 1.400 m²
- **Atractivo potencial de reversión** mediante el reajuste de los contratos de arrendamiento existentes y el arrendamiento de espacios vacíos
- **Parcialmente ocupado (72%)**, mayoritariamente a una empresa líder mundial en seguros.
- Valor de mercado actual **c.20% por debajo de las transacciones comparables de mercado**¹
- **Medidas preventivas** de COVID y seguridad implementadas

> RESUMEN DE LA CARTERA LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: M. Molina
 Fecha Adq.: Dic'18-Feb'19
 Location: Madrid CBD
 SBA: 4.122 m²
 Plazas de párking: 24
 Estrategia: Propietario Único

- **Edificio de oficinas exento** situado en el CBD de Madrid, con amplias plantas de unos 1.000 m²
- **Transacción compleja**, con una estructura multipropiedad. **Rehabilitación de las plantas en propiedad** ya realizada
- La estrategia de creación de valor incluye **la consolidación de la propiedad, con negociaciones en curso**
- Valor de mercado actual **en línea con transacciones comparables de mercado**¹
- Condiciones de arrendamiento acordadas con un inquilino interesado en ocupar el 30% del espacio reformado
- Proyecto mejorado con **medidas preventivas** de COVID y seguridad



LOGÍSTICA

Nombre: Guadalix
 Fecha Adq.: Abr'19
 Location: Madrid (2º anillo)
 SBA: 25.694 m²
 Plazas de párking: 29
 Estrategia: Re-alquiler

- **Nave logística** de primer nivel situada en San Agustín de Guadalix, un polígono industrial consolidado a 30 km al norte de Madrid, con **excelentes accesos**
- Almacén frigorífico de **alto rendimiento** con un **contrato de arrendamiento a largo plazo**, adquirido muy por debajo del coste de reposición
- La estrategia de creación de valor incluye la reestructuración a más largo plazo de la ocupación para mejorar la liquidez y la capacidad hipotecaria
- El inquilino ha experimentado un nivel de actividad muy alto durante los últimos meses como consecuencia de la pandemia
- Adquirido **c.15% por debajo de las transacciones comparables de mercado**¹



OFICINAS

Nombre: Ramírez de Arellano
 Fecha Adq.: Jun'19
 Location: Madrid Centro (M30)
 SBA: 6.759 m²
 Plazas de párking: 110
 Estrategia: Re-alquiler

- **Edificio de oficinas exento** situado en el consolidado submercado de Avenida de América-Torrelaguna Madrid
- **Edificio altamente eficiente**, con una **calificación BREEAM "Muy buena"**, y plantas flexibles sin columnas de más de 1.000 m²
- **Totalmente** ocupado (100%) con un inquilino de alta calidad, y con **potencial de reversión** mediante el re-alquiler a medio plazo
- Valor de mercado actual **c.5% por debajo de las transacciones comparables de mercado**¹
- **Medidas preventivas** de COVID y seguridad implementadas

> RESUMEN DE LA CARTERA LA CARTERA EN DETALLE



OFICINAS

Nombre: Cadenza
 Fecha Adq.: Dic'19
 Location: Madrid CDN
 SBA: 14.500 m²
 Plazas de parking: 196
 Estrategia: Reforma integral
 Entrega prevista: S1 2022

- **Edificio de oficinas exento** situado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones, junto a la nueva sede de ING de 35.000 m²
- **Excelente visibilidad**, plantas de gran superficie (2.865 m²) y zonas comunes con gran potencial
- **Importante potencial de reversión** a través de una reforma completa
- Reforma en curso
- **Certificados LEED & WELL Gold** esperados y con medidas de prevención de COVID
- Valor de mercado actual **c.25% por debajo de las transacciones comparables de mercado**¹



OFICINAS

Nombre: Manoteras
 Fecha Adq.: Jun'20²
 Location: Las Tablas/Manoteras
 SBA: 11.962 m²
 Plazas de parking: 245
 Estrategia: Reforma integral
 Entrega prevista: S2 2022

- Proyecto llave en mano de obra nueva de un **edificio exento de oficinas de clase A** en el submercado madrileño de Manoteras, la ampliación del CBD madrileño
- **Excelente ubicación y conexiones** con el transporte público y las redes de autopistas
- Plantas amplias, luminosas y eficientes (2.000m²), y zonas comunes con gran potencial
- Adquirido a través de una transacción fuera de mercado
- **Importante potencial de reversión** a través de una reforma integral
- **Certificados LEED & WELL Gold** como parte del proyecto de reforma



OFICINAS

Nombre: P54
 Fecha Adq.: Oct'20
 Location: Madrid Centro (M30)
 SBA: 6.535 m²
 Plazas de parking: 70
 Estrategia: Reforma integral
 Entrega prevista: S2 2023 (en fase de análisis)

- **Edificio de oficinas** situado en el **centro de Madrid**, con amplias plantas de unos 1.000m²
- **Excelente ubicación y conexiones** con el transporte público. Zona de empresas tecnológicas y en transformación
- Adquirido a través de una transacción fuera de mercado
- **Importante potencial de reversión** a través de una reforma integral
- Actualmente está parcialmente ocupado, con contratos de arrendamiento que finalizan en el corto plazo
- **Se espera que las obras para convertirlo en un edificio de clase A** comiencen en 2022

> SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

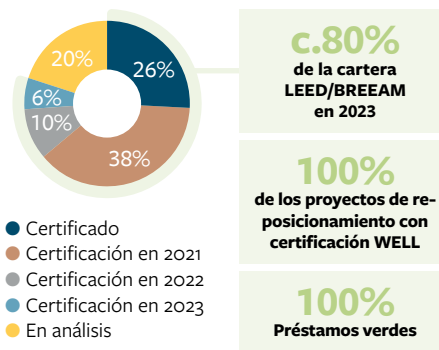


> SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

COMPROMETIDOS CON LA SOSTENIBILIDAD Y EL BIENESTAR SOCIAL

- Programa de certificación de la cartera:
 - 80% de la cartera prevista con certificaciones LEED/BREEAM para 2023
 - 100% de los proyectos de reforma previstos con certificación WELL
- Evaluación GRESB 2020:
 - Participante, tan sólo dos años después de la salida a Bolsa
 - Resultados por encima de las expectativas y con un claro plan de acción para obtener la máxima calificación en 2021
- Miembro de EPRA desde la salida a Bolsa
 - Premio BPR *Most Improved*, alcanzando el nivel Plata
- La única empresa inmobiliaria comercial acreditada por RICS¹ en España
- 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos verdes

> CERTIFICACIÓN LEED/BREEAM



c.80%
de la cartera
LEED/BREEAM
en 2023

100%
de los proyectos de re-
posicionamiento con
certificación WELL

100%
Préstamos verdes



> HOJA DE RUTA PARA LA CERTIFICACIÓN LEED, BREEAM Y WELL

Activo	Certificado de Sostenibilidad	Certificado de Seguridad Sanitaria	Fecha prevista de certificación
Cristalia	LEED GOLD	WELL GOLD	LEED Certified
Ramírez de Arellano	BREEAM Very Good	Under Analysis	BREEAM Certified
Habana	LEED GOLD	WELL GOLD	S2 2021
Botanic	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2021 (Pre-Certified)
Cadenza	LEED GOLD	WELL GOLD	S1 2022
Manoterás	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2022
P54	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2023
M. Molina	En análisis	En análisis	En análisis
Guadalix	En análisis	En análisis	En análisis

Notas: (1) Royal Institution of Chartered Surveyors



> APÉNDICE



> APÉNDICE ESTADOS FINANCIEROS ANUALES 2020

> CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (IFRS)

IFRS

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2019	31/12/2020
Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)	4,719	5,116
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(382)	(407)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	4,337	4,709
Gastos generales	(4,139)	(5,655)
Ingresos Operativos (EBITDA)	198	(946)
Amortización y provisiones	(11)	(28)
EBIT Recurrente	187	(974)
Gastos financieros netos	(744)	(1,042)
Impuestos	-	-
Beneficio neto recurrente	(557)	(2,016)
Variación del valor razonable de los activos	21,589	15,469
Otros ingresos y gastos	(5,643)	(362)
Beneficio neto declarado	15,389	13,091
BPA declarado (EUR p.a.)	1,05	0,47
Número medio de acciones en circulación	14.661.803	27.911.972

EPRA

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2019	31/12/2020
Beneficio EPRA	(6,200)	(2,378)
Beneficio EPRA ajustado	(590)	(2,016)
EPRA BPA (EUR p.a.)	(0,42)	(0,09)
EPRA BAP ajustado (EUR p.a.)	(0,04)	(0,07)

> BALANCE CONSOLIDADO

MEUR (salvo que se especifique otra unidad)	31/12/2019	31/12/2020
Activos no corrientes	222,628	278,590
Activos intangibles	-	69
Instalaciones y equipos	136	278
Inversiones inmobiliarias	221,650	275,750
Inversiones financieras a largo plazo	842	2,493
Activos corrientes	155,632	135,983
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1,204	6,530
Pagos anticipados e ingresos devengados	461	367
Efectivo y equivalentes de efectivo	153,967	129,086
Patrimonio	299,778	301,853
Capital social	284,294	284,294
Prima de emisión	5,769	5,769
Reservas	(9,924)	5,267
Acciones propias	(625)	(5,082)
Ganacias retenidas	15,389	13,091
Otros	4,875	(1,486)
Pasivos	78,482	112,720
Pasivo no corriente	74,118	106,485
Deuda financiera	72,427	104,039
Derivados financieros	735	1,486
Otros	956	960
Pasivo corriente	4,364	6,235
Deuda financiera	210	39
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4,154	6,196
Número de acciones en circulación al final del periodo	28.373.534	27.850.863

> ADVERTENCIA LEGAL

Este documento ha sido elaborado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") con fines exclusivamente informativos y no es una información regulada o que haya sido objeto de registro o control previo por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no es un folleto ni implica una oferta o recomendación de inversión.

Este documento incluye información resumida auditada y no auditada. La información financiera y operativa, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, incluidos en la presentación, corresponden a los registros internos y a la contabilidad de la Sociedad. Dicha información puede haber sido objeto de auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o de un tercero independiente. Por lo tanto, esta información puede ser modificada o enmendada en el futuro.

La información contenida en este documento ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no representa ni garantiza que la información sea completa o precisa, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros. Ni la Compañía ni sus asesores y representantes legales aseguran la integridad, imparcialidad

o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por mala conducta o por negligencia, con respecto a los daños o pérdidas que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente. Este documento puede incluir manifestaciones o declaraciones prospectivas sobre propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección hasta la fecha de publicación de este documento. Dichas representaciones y declaraciones o previsiones a futuro son meros juicios de valor de la Compañía y no implican compromisos de desempeño futuro. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos o no tenidos en cuenta en el momento de la elaboración y publicación de este documento, que pueden hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales sean sustancialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas.

En ningún caso la empresa se compromete a actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en el mismo o proporcionar información adicional. Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores legales

o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro utilizadas en este documento. Este documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a toda la información pública disponible y debe entenderse conjuntamente con ella. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, después de haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no sólo sobre la base de esta presentación. Al realizar esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún tipo de asesoramiento, recomendación de compra o venta o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad. Este documento no constituye una oferta, puja o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y su normativa

de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o venta o de canje de valores ni una solicitud de voto o autorización en ninguna otra jurisdicción. La entrega de este documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida.

En consecuencia, los destinatarios de este documento o las personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones.

Al aceptar este documento, usted acepta las anteriores restricciones y advertencias.

Todo lo anterior se tendrá en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o emitir opiniones relacionadas con los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a todas estas personas o entidades a consultar toda la documentación e información pública de la Sociedad registrados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.



ÁRIMA

Árma Real Estate SOCIMI S.A.
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid
www.arimainmo.com



Nota de Prensa

El valor neto del patrimonio por acción (EPRA NAV) se eleva a 10,9 euros, consecuencia de la buena gestión

Árma revalida su estrategia y cierra el 2020 con un beneficio neto de 13,1 millones de euros

- Árma cierra el ejercicio con unos resultados sólidos, pese al complicado contexto marcado por el coronavirus, y una cartera de activos valorada en 276 millones de euros, un 24% más que en 2019.
- Además, Árma percibe el 100% de sus rentas, que ascienden a 5,1 millones de euros en 2020. Esto supone un incremento del 8,4% respecto al ejercicio anterior en términos comparables, a pesar de tener una parte importante del total de su cartera en obras.
- La compañía sigue ejecutando de manera rigurosa su plan de negocio y las obras de remodelación de sus inmuebles avanzan según el plan previsto.
- La Socimi cierra el año con una cartera de activos muy defensiva que además ofrece un elevado potencial de crecimiento a medio plazo: 170% de incremento potencial en rentas.
- El sólido balance de la Socimi, con cerca de 130 millones de liquidez, y la experiencia de su equipo gestor para identificar buenas oportunidades de inversión, le permiten afrontar el futuro con confianza para seguir generando valor para sus accionistas.
- El compromiso con la sostenibilidad se reafirma con un 80% de la cartera prevista con certificaciones LEED/BREEAM en el corto/medio plazo, el 100% de la financiación “verde”, y una hoja de ruta clara para lograr una excelente posición en GRESB 2021.



Foto: Árma. Infografía ‘Botanic uno de los mejores espacios de trabajo de Europa



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano
Serrano, 47 - 4º Izda.
28001 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

Madrid, 25 de febrero de 2021. Árima Real Estate ha obtenido -según IFRS- un beneficio neto de 13,1 millones de euros en el año 2020 y un NAV (*Net Asset Value*) de 10,9 euros por acción, lo que supone un incremento del 3% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Así lo ha comunicado la compañía hoy a la CNMV acreditando un sólido resultado que revalida su estrategia y su gestión en un año crítico, que le permite afrontar el 2021 con confianza.

En un año en el que la incertidumbre provocada por la Covid-19 ha sido la pauta general, Árima ha logrado esquivar los efectos del coronavirus y cerrar el ejercicio con una cartera de activos valorada en 276 millones de euros (a 31 de diciembre de 2020, según la valoración independiente realizada por la reconocida consultora CBRE), lo que supone un 24% de incremento respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

La Socimi presenta un sólido balance con una posición de caja holgada, que alcanza los casi 130 millones de euros de liquidez. Además, dispone de unas condiciones de financiación muy favorables para sus préstamos que ya son en su totalidad sostenibles (préstamos “verdes”).

Estrategia y Activos Resilientes

La situación provocada por la pandemia ha puesto de manifiesto la importancia de la estrategia de Árima, basada en la creación de activos con espacios de máxima calidad, sostenibles y saludables, cuya oferta actual es muy limitada en las áreas de oficinas más consolidadas de Madrid y Barcelona.

El equipo gestor de Árima ha demostrado a lo largo del ejercicio la resiliencia y fortaleza de su cartera que, siendo muy defensiva, ofrece además gran potencial de crecimiento: un 170% de incremento potencial en ingresos por rentas.

La buena gestión y la falta de exposición a los segmentos *retail* y hotelero han permitido que Árima perciba el 100% de sus rentas en el año 2020. En total, sus ingresos por rentas han ascendido a 5,1 millones de euros, un 8,4% más respecto al ejercicio anterior.

Estos ingresos se han obtenido con una parte importante de la cartera en reposicionamiento, cuyas obras suponen más de 45.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 700 plazas de aparcamiento. Las obras avanzan a buen ritmo de acuerdo con el plan de negocio previsto, a pesar de las semanas de parón de toda actividad no esencial en la primavera del 2020.

Compromiso con la Sostenibilidad

Fruto de su compromiso con la sostenibilidad, Árima ha logrado que el 100 por cien de los préstamos de la Socimi sean “verdes” y prevé que el 80% del total de su cartera disponga de las certificaciones sostenibles LEED/BREEAM en el corto/medio plazo. Asimismo, Árima es la única compañía patrimonialista de España que cuenta con certificación RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), y ha definido una hoja de ruta clara para la obtención de certificaciones ESG reconocidas internacionalmente como GRESB.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano
Serrano, 47 - 4º Izda.
28001 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

Un ejemplo de su compromiso con la sostenibilidad es su proyecto del edificio Botanic, buque insignia de la Socimi para 2021, presentado en el último trimestre de 2020, y que bajo el lema “*Business as second nature*” será uno de los espacios de oficinas más vanguardista de Europa y uno de los pocos edificios en España en reunir las certificaciones LEED® PLATINO, WELL® GOLD y WELL HEALTH & SAFETY.

Sobre Árma Real Estate

Árma Real Estate es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria, gestionada por un equipo directivo interno y con dedicación exclusiva, creada en 2018 con el objetivo de convertirse en la SOCIMI española de referencia en el mercado de oficinas de Madrid. La compañía está liderada por Luis María Arredondo (Presidente del Consejo de Administración) y Luis López de Herrera-Oria (Consejero Delegado), y cuenta con el mismo y prestigioso equipo gestor que llevó a Axiare Patrimonio SOCIMI al éxito.

Para más información

Estudio de Comunicación: Ana Pereira

apereira@estudiodecomunicacion.com +34 647 88 39 86