



THE VISION FOR EXCELLENCE

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, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Árima” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árima remite a la CNMV sus Estados Financieros Consolidados e Informe de Resultados correspondientes al ejercicio 2023.

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

Madrid, 28 de febrero de 2024

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

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2023

Resultados Anuales

arimainmo.com





Resumen ejercicio 2023

359M€

GAV Dic'23¹
+22% sobre la inversión total

2 adquisiciones

c. 45M€ en oficinas en Madrid⁴,
ambas fuera de mercado

c.10.500m²

arrendamientos firmados
+810pbs 12-m LfL⁶

11,3€p.a.

EPRA NTA por acción²
+17% desde OPV

1 desinversión

activo estabilizado,
venta completada 4T23

+14.500m²

reformados,
otros +25.000m² en curso

19,2%

LTV NETO
2.0% coste financiero neto³

c.12,1M€

GRI anualizado
+33% 12-m LfL⁵

78%

LEED & BREEAM
certificado⁷

Potencial de revalorización adicional

≈6,5%

Rentabilidad esperada
sobre coste total

+90%

Potencial de
crecimiento orgánico⁸

100%

LEED & BREEAM
certificado 2025

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023; (2) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas EPRA; (3) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo; (4) 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; (5) Ingresos por alquiler anualizados a diciembre de 2023, incluido Torrelaguna, excluido M39 (vendido); (6) A 12 meses en términos comparables se comparan las rentas "topped-up" anualizadas generadas por los activos que forman parte de la cartera a 31.12.2023 que también lo eran a 31.12.2022.; (7) En términos de GAV; (8) Potencial de crecimiento de las rentas de la cartera actual post-capex.





Resumen ejercicio 2023

Materializando el valor de los proyectos completados, adquiriendo nuevas oportunidades

- > Venta del activo de oficinas María de Molina completada en octubre 2023 - precio en línea con su valoración de Junio 2023
- > Adquisición de un inmueble de oficinas en Madrid, con un importante potencial de reversión, por un total de 29,75 millones de euros
- > Acuerdo de promesa de compra firmado para la adquisición de otro inmueble de oficinas en Madrid por un importe de 15,3 millones de euros¹

La demanda por el espacio de calidad sigue estimulando la actividad de arrendamiento

- > Completado el arrendamiento de Botanic
- > 10.500 m² de alquiler firmados
- > +64% incremento medio de nivel de renta en activos reformados
- > +810pb incremento en la ocupación de la cartera en términos comparables²
- > 2.5 millones de euros de renta anual adicional

Reformas en curso con potencial para crear valor

- > Un proyecto de oficinas entregado (Cadenza: +14.500 m²), con interés por parte de posibles inquilinos
- > Dos proyectos de oficinas actualmente en curso (Pradillo y Dune: +25.000 m²)
- > Adquisiciones recientes en estudio para futuras reformas (+22.000 m²)
- > Potencial de crecimiento orgánico: +90% crecimiento potencial adicional en términos de ingresos por rentas de la cartera actual

Un hito importante en nuestro camino hacia la sostenibilidad

- > Récord en términos de número de certificaciones obtenidas en el periodo
- > 78% de la cartera certificada LEED/BREEAM³, frente al 19% en 2022 - la mayoría con certificación LEED Oro o Platino
- > 78% de la cartera con certificación de Eficiencia Energética (CEE)³, frente al 41% en 2022 - la mayoría con calificación CEE 'A'
- > Las medidas de eficiencia energética de la nave logística de frío (25.694 m²), logran una reducción del 40% del consumo energético de la red y una rentabilidad sobre la inversión del 10%

El potencial de la cartera alcanza un punto de inflexión

- > Primeros proyectos de reforma finalizados, arrendados y, una desinversión de un activo estabilizado
- > Ingresos por rentas de 8,6 millones de euros, un 38% más que en el mismo periodo del año anterior, gracias a la mayor ocupación y al incremento de las rentas
- > Arrendamiento de Botanic firmado el 31/12/2023, por lo que no contribuye a la cuenta de resultados de Árima en 2023
- > GRI anualizado de 12,1 millones de euros a Dic'23⁴, un +33% superior en términos comparables con el mismo periodo del año anterior

Valoración impactada por el mercado

- > GAV de €359 millones a 31 de diciembre de 2023⁵, un +22% superior a la inversión total
- > Descenso de la valoración del 5,8% en el año en términos comparables (12-m LfL), debido fundamentalmente a la expansión de *yields* de mercado. Valoración resiliente gracias a la calidad de la cartera
- > EPRA NTA⁶ 11,3 €/p.a., +17% desde la OPV y -9% en el año debido a la expansión de *yields* del mercado

Solidez financiera

- > Bajo nivel de endeudamiento, con un LTV neto del 19,2%
- > Costes financieros netos del 2,0%⁷ con c.76% de los vencimientos a partir de 2026
- > 54% del plan de recompra de acciones vigente ejecutado⁸
- > Retorno de capital de €21 millones desde 2020 a través de programas de recompra de acciones
- > Priorizando la capacidad y flexibilidad financiera

Liderando la agenda ESG en el sector de oficinas español

- > 100% de la cartera actual con certificación LEED/BREEAM para 2025⁹
- > Los mejores estándares de sostenibilidad, bienestar y salud
- > Transformaciones de los inmuebles respetuosas con el medio ambiente, con reposicionamientos bajos en emisiones de carbono, y altos niveles de circularidad y reciclaje
- > Galardones EPRA sBPR Gold y GRESB de 4 estrellas
- > Única empresa inmobiliaria patrimonialista acreditada por RICS en España¹⁰

(1) Acuerdo de promesa de compra. Pago anticipado de 2,1 millones de euros abonados con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto en 2025); (2) Compara los inmuebles de la cartera a 31.12.2023 que formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (3) En términos de GAV; (4) Ingresos por renta anualizados (topped-up) generados por los activos en explotación a 31.12.2023 - incluye Torrelaguna, excluye M39 (vendido). A 12 meses en términos comparables se comparan las rentas "topped-up" anualizadas generadas por los activos que forman parte de la cartera a 31.12.2023 que también lo eran a 31.12.2022; (5) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023; (6) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas EPRA; (7) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo; (8) Plan de recompra de acciones vigente, lanzado en julio de 2022; (9) Objetivo; (10) Royal Institution of Chartered Surveyors.

Hitos destacados





Botanic arrendado

Validando nuestra capacidad para identificar edificios con potencial y transformarlos en activos únicos

Capacidad de ejecución

- > Transacción fuera de mercado. Salida anticipada del anterior inquilino negociada con éxito, permitiendo que la reforma pudiera comenzar una vez concedida la licencia de obra
- > Reutilización del 100% de la estructura, lo que supone un ahorro de CO₂ equivalente a plantar 6.000 árboles. 91% de los residuos de construcción reciclados
- > Edificio de oficinas exento y de clase A en el submercado A2-M30 de Madrid, con amplias plantas de unos 2.000 m² y una excelente altura de suelo a techo (2,8 m)
- > Máximas certificaciones de sostenibilidad y bienestar, con espectaculares zonas exteriores ajardinadas y terrazas de más de 3.000 m² (30% SBA)

Arrendamiento

- > MSD, multinacional biofarmacéutica líder mundial, selecciona Botanic como su nueva sede en España
- > El acuerdo garantiza unos ingresos anuales adicionales de aprox. 2,5 millones de euros
- > 7 años de obligado cumplimiento, con indexación anual del IPC⁽¹⁾, y derecho a 5 años de extensión adicional

BOTANIC	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	9.902 m ²
Jardines y terrazas	c.30% de SBA
Plazas de parking	223
Certificaciones	LEED Platino, WELL Oro, WELL Health & Safety
Puntos de carga eléctrica (% plazas parking)	15%
Reutilización de la estructura existente	100%
Reducción de las emisiones de carbono	301 KgCO ₂ e/m ²
Calificación CEE	A (anteriormente E)
Reversión ⁽²⁾	64%



(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) Incremento en el nivel de renta firmado en comparación con el nivel de renta previo a la reforma

Botanic



100% ALQUILADO



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

Habilidad para identificar oportunidades y cerrar acuerdos

- > Junto con la firma del arrendamiento de Botanic, Árima ha llegado a un acuerdo corporativo para adquirir la actual sede de MSD en España una vez quede vacía¹
- > Edificio de oficinas exento situado en una zona consolidada de Madrid
- > Gran potencial de creación de valor, con una rentabilidad esperada sobre inversión total de aprox.7%
- > Precio de adquisición acordado¹ de 15,3 millones de euros, lo que se traduce en un valor de 1.324 €/m², o 1.103 €/m² si se ajusta por el parking
- > Trabajando en el anteproyecto de la posible reforma con estudio EAS



NUEVO ACTIVO

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	11.600 m ²
Plazas de parking	167
Estrategia	Reforma integral

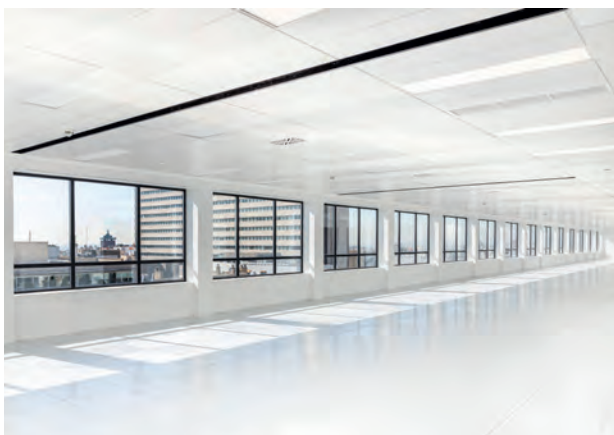
(1) Acuerdo de promesa de compra firmado. Se ha efectuado un pago anticipado de 2,1 millones de euros con la firma del acuerdo; el importe restante pendiente de abonar con la firma de la compra-venta (previsto 2025)



Rotación de activos

Materializando el valor de los proyectos completados, adquiriendo nuevas oportunidades

ROTACIÓN DE ACTIVOS



María de Molina

Ubicación	Madrid CBD
Fecha de adquisición	Dic'18-Feb'19
Precio de venta	€30.4 millones (Jun'23 GAV)
P. Venta / P. Venta Ajustado ¹	7.553/7.344 €/m ²
SBA	4.025 m ²
Plazas parking	24
Rendimiento de Salida	4,7%

Vendido



Torrelaguna

Ubicación	Madrid centro
Fecha de adquisición	Jun'23
Precio de venta	€29.8 millones
P. Venta / P. Venta Ajustado ¹	2.662/1.919 €/m ²
SBA	11.174 m ²
Plazas parking	303
Rendimiento de Salida	aprox. 7%

Adquirido

María de Molina

- > Venta completada en octubre de 2023, tras el contrato de arras firmado en julio del mismo año²
- > Ingresos por renta multiplicados por 9 tras la reforma, gracias al aumento de la ocupación y a la subida de los alquileres
- > +66% de aumento medio de las rentas en nuevos alquileres y renegociaciones³
- > 100% alquilado tras la reforma, frente al 14% en el momento de la adquisición

Torrelaguna

- > Edificio de oficinas exento situado en una zona consolidada de Madrid
- > Amplias plantas y buena altura de suelo a techo para crear un activo de Clase A
- > Precio y rentabilidad inicial muy atractivos. Adquirido en una subasta pública por liquidación
- > 100% ocupado con un inquilino de alta calidad
- > Fuerte potencial de reversión (>7%) a través del re-alquiler y/o reforma a largo plazo

(1) Ajustado por las plazas de parking; (2) 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; (3) Incremento medio del nivel de renta logrado en los arrendamientos firmados tras la reforma



Un paso importante en nuestro camino hacia la sostenibilidad

Récord en número de certificaciones obtenidas en el periodo

Certificaciones obtenidas en 2023



Habana

LEED/BREEAM	LEED Oro
WELL	WELL Platino
WELL	WELL Health & Safety
CEE	A



Botanic

LEED/BREEAM	LEED Platino
WELL	WELL Oro
WELL	WELL Health & Safety
CEE	A



Cadenza

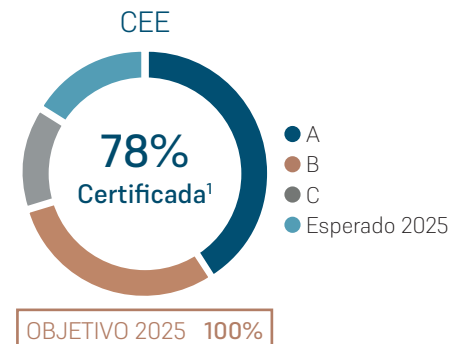
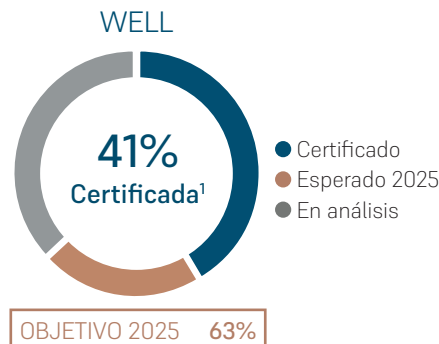
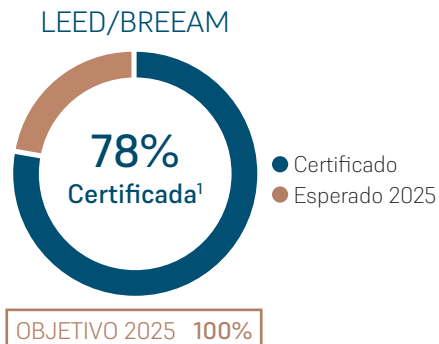
LEED/BREEAM	LEED Oro
WELL	WELL Platino
WELL	WELL Health & Safety
CEE	A



Guadalix

LEED/BREEAM	BREEAM Muy bueno
WELL	-
WELL	-
CEE	A

Hoja de ruta para las certificaciones LEED/BREEAM, WELL y etiquetas energéticas (CEE)



- > 78% de la cartera certificada¹ LEED/BREEAM, con la mayoría LEED Oro o Platino
- > Las certificaciones LEED/BREEAM aumentan sustancialmente vs 19% en 2022
- > El 78% de la cartera con certificados de eficiencia energética¹, la mayoría de nivel A
- > Las certificaciones energéticas aumentan vs un 41% en 2022

(1) En términos de GAV



Resultados financieros



Cristalizando el potencial de crecimiento de rentas

Valoración de la cartera impactada por la expansión de *yields*

- > GAV de 359€ millones a 31 de diciembre de 2023⁽¹⁾, lo que supone un crecimiento del +22% sobre la inversión total
- > Descenso de la valoración del 5,8% en el año en términos comparables (12-m LfL), debido fundamentalmente a la expansión de *yields* de mercado². Valoración resiliente gracias a la calidad de nuestra cartera
- > Venta de María de Molina completada en octubre 2023
- > Alquiler de Botanic firmado el 31/12/2023, por lo que no contribuye a la cuenta de resultados de Árima en 2023
- > EPRA NTA³ 11,3€/acc., +17% desde salida a bolsa y -9,2% interanual, debido fundamentalmente a la expansión de *yields* de mercado
- > Ingresos brutos por alquiler de €8,6 millones en 2023, un 38% más que en el mismo periodo del año anterior, gracias a la mayor ocupación y al aumento de rentas
- > GRI anualizado en dic'23 de €12,1 millones, un +33% superior en comparación con el mismo periodo del año anterior⁵

M EUR (salvo que especifique otra unidad)	31/12/2022	31/12/2023
Valor bruto de los activos de la cartera	379,700	359,200
EPRA NTA	328,192	292,146
EPRA NTA por acción (€ p.a.)	12,4	11,3
Ingresos brutos por alquileres ⁴	6,2	8,6
EBITDA recurrente	(0,5)	0,3
BPA (€ p.a.)	0,4	(1,2)
LTV neto (%)	12,8%	19,2%

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS); (2) En términos comparables a 12 meses se comparan los inmuebles a 31.12.2023 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (3) De conformidad con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; EPRA NTA 11,2 EUR por acción al considerar las acciones de incentivo pendientes de entregar a los beneficiarios de la empresa al final de los periodos de diferimiento; (4) No se incluyen los ingresos por alquileres procedentes de adquisiciones en el periodo; los ratios comparables comparan los ingresos brutos por alquileres recurrentes generados a 31.12.2023 por los inmuebles que formaban parte de la cartera en el mismo periodo del año anterior; (5) Renta "topped-up" anualizada incluye ingresos de los ctivos que forman parte de la cartera a 31 de diciembre de 2023, incluyendo Torrelaguna y excluyendo M39 (vendida). A 12 meses en términos comparables se comparan las rentas "topped-up" anualizadas generados por los activos que forman parte de la cartera a 31.12.2023 que también lo eran a 31.12.2022.

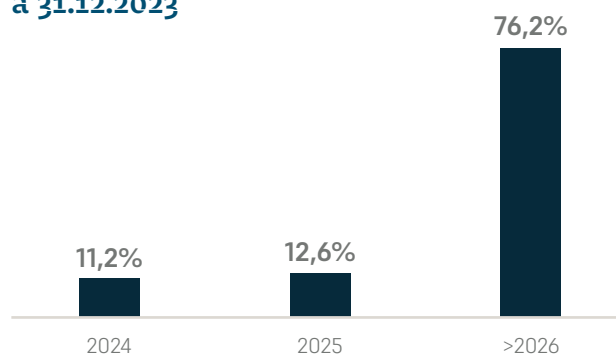


Solidez del balance

Bajo nivel de apalancamiento y gran flexibilidad financiera

EUR'000 (salvo que especifique otra unidad)	31/12/2023
Deuda Bruta	112.364
Deuda neta	42.976
Liquidez ¹	69.388
LTV Neto	19,2%
Vencimiento de la deuda (años)	3
Costes financieros netos ²	2,0%
Porcentaje de deuda fija	83%
Porcentaje de deuda "verde"	100%

Perfil de vencimiento de la deuda a 31.12.2023



- > El LTV neto se mantiene bajo en 19,2%
- > Fuerte posición de liquidez, con aprox.73 millones de euros a finales de año¹
- > 2,0% coste all-in² con pocos vencimientos de deuda en el corto plazo
- > 100% de la financiación de Árma compuesta por préstamos verdes

(1) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo; (2) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo





Disciplina financiera

21M€ reembolsados a los accionistas mediante la recompra de acciones

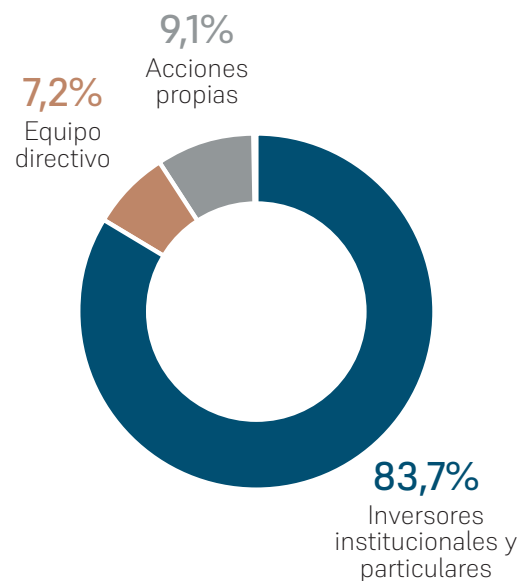
Retorno de capital a través de recompra de acciones

- > 21M€ reembolsados desde 2020 en sucesivos programas de recompra de acciones
- > 2,6 millones de acciones adquiridas (9,1% de las acciones emitidas) y mantenidas como acciones propias, sin derecho a voto ni a beneficios económicos
- > Acciones adquiridas con un descuento medio sobre el NAV de aprox.30%
- > Capacidad adicional de adquisición con el plan de recompra de acciones actualmente vigente

Priorizando la capacidad y flexibilidad financiera

- > Optimizando nuestro balance, teniendo en cuenta las perspectivas del mercado inmobiliario, la velocidad con la que surgen las oportunidades de inversión y desinversión, y el objetivo de mantener un nivel de apalancamiento financiero moderado

Participaciones



PLANES DE RECOMPRA DE ACCIONES

Total acciones adquiridas	2,6 millones acciones
% de las acciones emitidas	9,1%
Capital total empleado	21M€
Precio medio de acción	7,99 € p.a.
Descuento medio sobre NAV actual	aprox. 30%

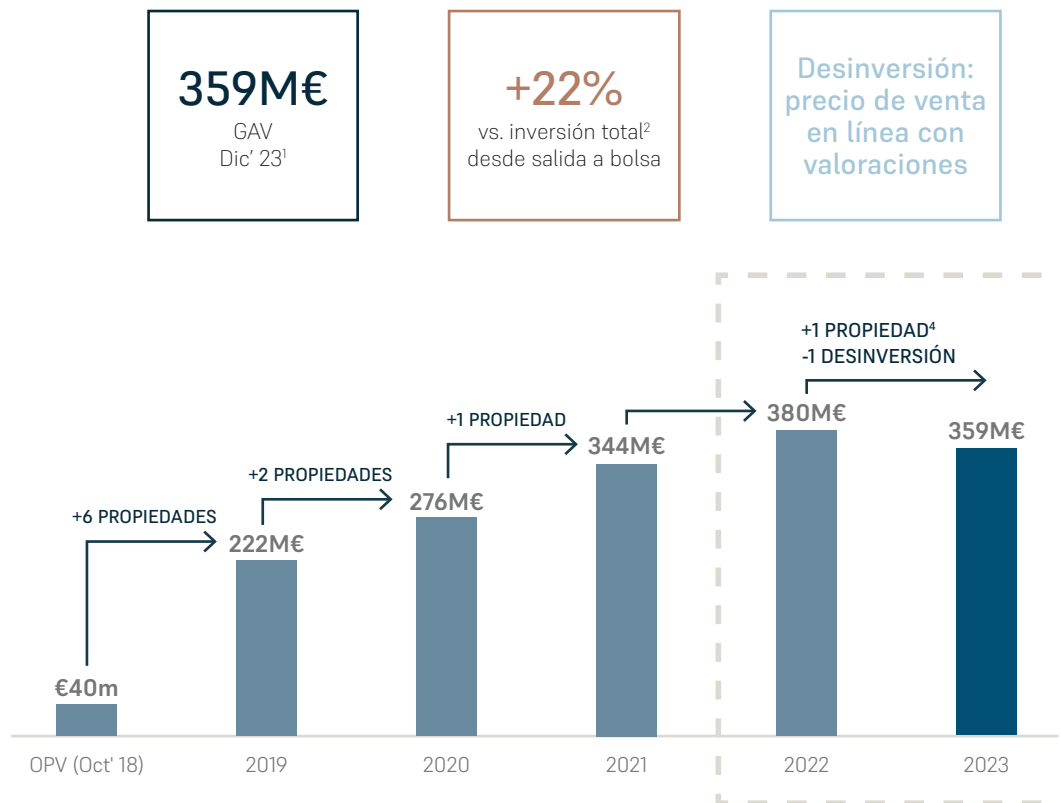
Valoración de la cartera





Valoración de la cartera

La expansión de *yields* impacta en la valoración, pero la cartera se mantiene relativamente resiliente gracias a la calidad de los activos



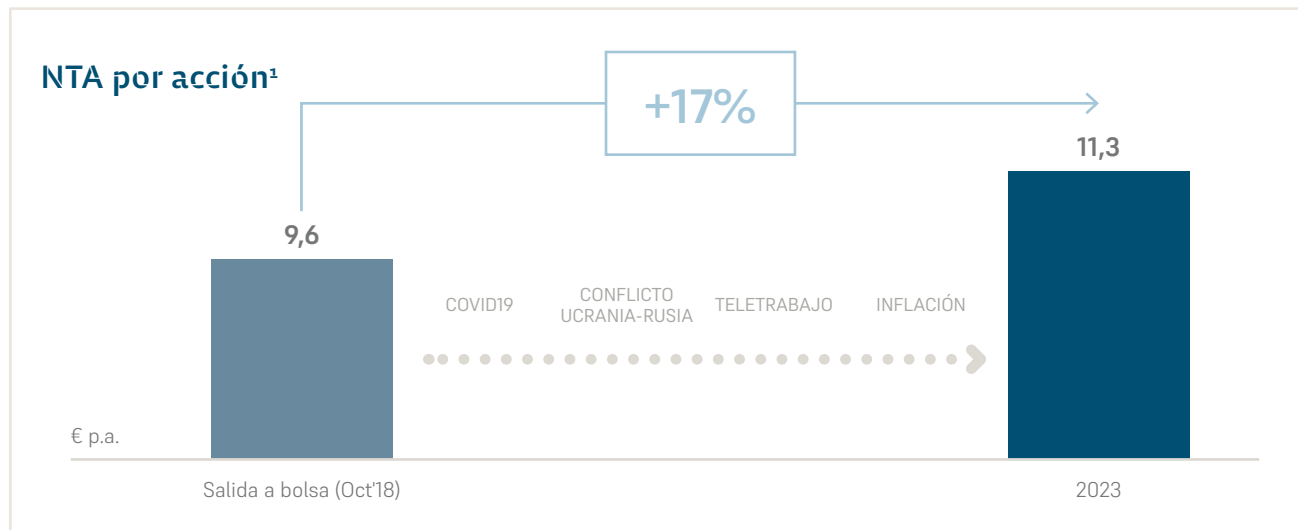
- > GAV de 359,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2023¹
- > +22% de aumento de la valoración de la cartera vs. la inversión total (precio de adquisición más capex invertido)
- > La valoración a 12 meses en términos comparables³ baja un 5,8% debido a la expansión de *yields* del mercado. Comportamiento resistente de la valoración gracias a una cartera de mayor calidad
- > Desinversión de María de Molina en línea con su valoración (GAV jun'23)
- > La valoración de diciembre de 2023 incluye la adquisición de Torrelaguna, pero no el acuerdo de compromiso de compra firmado a finales de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid⁴
- > Un proyecto de oficinas entregado en el periodo (Cádiz: ~14.500 m²) y dos proyectos de oficinas actualmente en curso (Pradillo y Dune: ~25.000 m²)

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2023; (2) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración; (3) En términos comparables a 12 meses se comparan los inmuebles a 31.12. 2023 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (4) El compromiso de compra firmado a final de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid no está incluido en la valoración del portafolio de la Compañía a 31 de diciembre de 2023



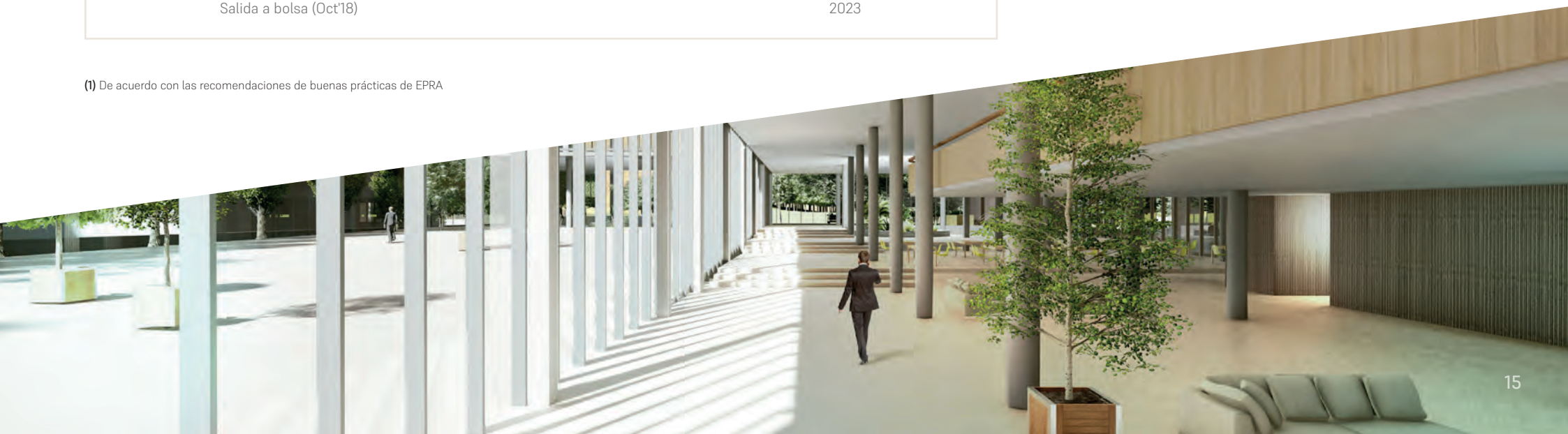
EPRA NTA

Árma continúa creando valor para los accionistas a pesar del entorno desfavorable



- > +17% EPRA NTA p.a. desde la salida a bolsa gracias a inversiones disciplinadas (13 adquisiciones en total)
- > 109.336 m² de SBA - 100% Madrid - en línea con la estrategia de inversión

(1) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA





Evolución del negocio

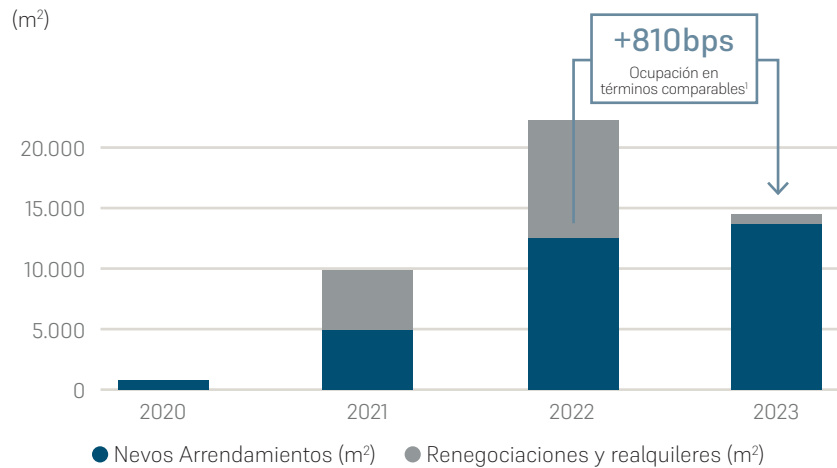




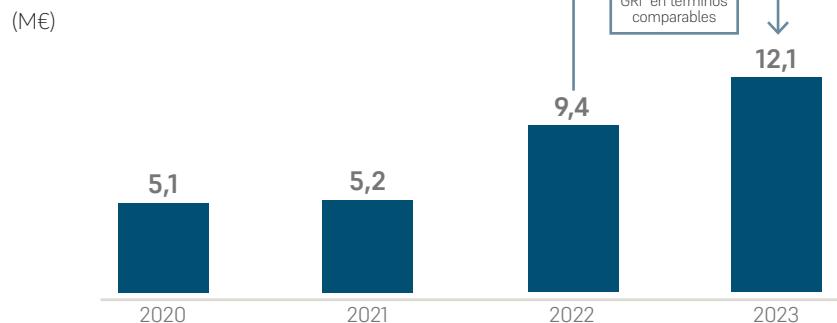
Actividad de arrendamiento

Cristalizando el potencial de crecimiento de rentas con las reformas completadas

Arrendamientos firmados (m²)



GRI² anualizado (M€)



Resultados 2023

- > Arrendamiento de 10.500m² firmados, de los cuales 9.902m² corresponden a nuevos contratos de alquiler de oficinas, conforme se finalizan las obras de reforma
- > 2,5 millones de euros de rentas anuales adicionales aseguradas con los contratos firmados, finalizando el periodo con un GRI anualizado de 12,1€ millones, +33% interanual a 12 meses en términos comparables^{1,2}
- > Nuevos contratos de alquiler firmados con un incremento medio de la renta del +64% en activos reformados
- > Incremento de +810 puntos básicos del nivel de ocupación a 12 meses en términos comparables¹

Habana



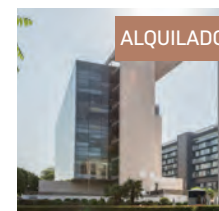
MM39



Botanic



RMA



Cristalia



Guadalix



Torrelaguna



(1) En términos comparables a 12 meses se comparan las propiedades a 31.12.2023 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (2) Ingresos por alquiler anualizados (topped-up)



Proyectos de reforma

Completando reformas de activos de alta calidad ante la escasez de oferta

Reforma completada

- > Diseño mejorado
- > Nueva fachada muro cortina en tres elevaciones y un atrio abierto en el centro de la planta, aumentando significativamente la luz natural
- > Nuevo vestíbulo y zonas comunes reformadas que proporcionan una sensación acogedora
- > Amplios espacios ajardinados y a las terrazas (11% de la SBA) a los que se les ha prestado especial atención
- > Certificaciones LEED Oro, WELL Platino y WELL Health & Safety y certificación energética nivel "A"
- > 100% de la estructura y un alto porcentaje de las instalaciones conservadas, lo que ha supuesto un ahorro de CO₂ equivalente a plantar 9.000 árboles
- > 85% de los residuos de demolición/construcción reciclados



Antes de la reforma



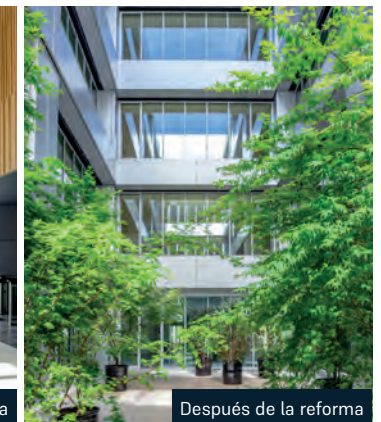
Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

CADENZA

Ubicación	Madrid Campo de las Naciones
SBA	14.565 m ²
Plazas parking	215
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Oro, WELL Platino, WELL H&S, CEE 'A'
Rentabilidad estimada	6-7%



Proyectos de reforma

Proyectos de reforma en curso con gran potencial y futuras reformas en el medio plazo

Plan de reformas y gestión de activos

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
M. Molina	■	■	■	■	■	●		✓ ARRENDADO Y VENDIDO
Habana	■	■	■	■	■	●		✓ COMPLETADO 100% alquilado
Botanic	■	■	■	■	■	●		✓ COMPLETADO 100% alquilado
Guadalix ¹			■	■	■	●		✓ COMPLETADO 100% alquilado
Cadenza		■	■	■	■	■		✓ COMPLETADO en comercialización
Dune			■	■	■	■	■	
Pradillo				■	■	■	■	
Torrelaguna						●		Proyecto de reforma a medio plazo
Nuevo Activo ²						●		Proyecto de reforma a medio plazo

- Definición del proyecto
- Obras de reforma
- Periodo de comercialización
- Arrendado / Rentando

Rentabilidad estimada de los proyectos sobre el coste total
≈7%



c.50M€ CAPEX³ PENDIENTE ESTIMADO

(1) Implantación de medidas de eficiencia energética; el activo se ha mantenido alquilado en su totalidad desde su adquisición; (2) Activo de oficinas acordado mediante firma de promesa de compra; precio acordado; se espera que la adquisición se complete en 2025; (3) Incluye capex pendiente estimado para completar las reformas de Dune y Pradillo



Potencial de crecimiento

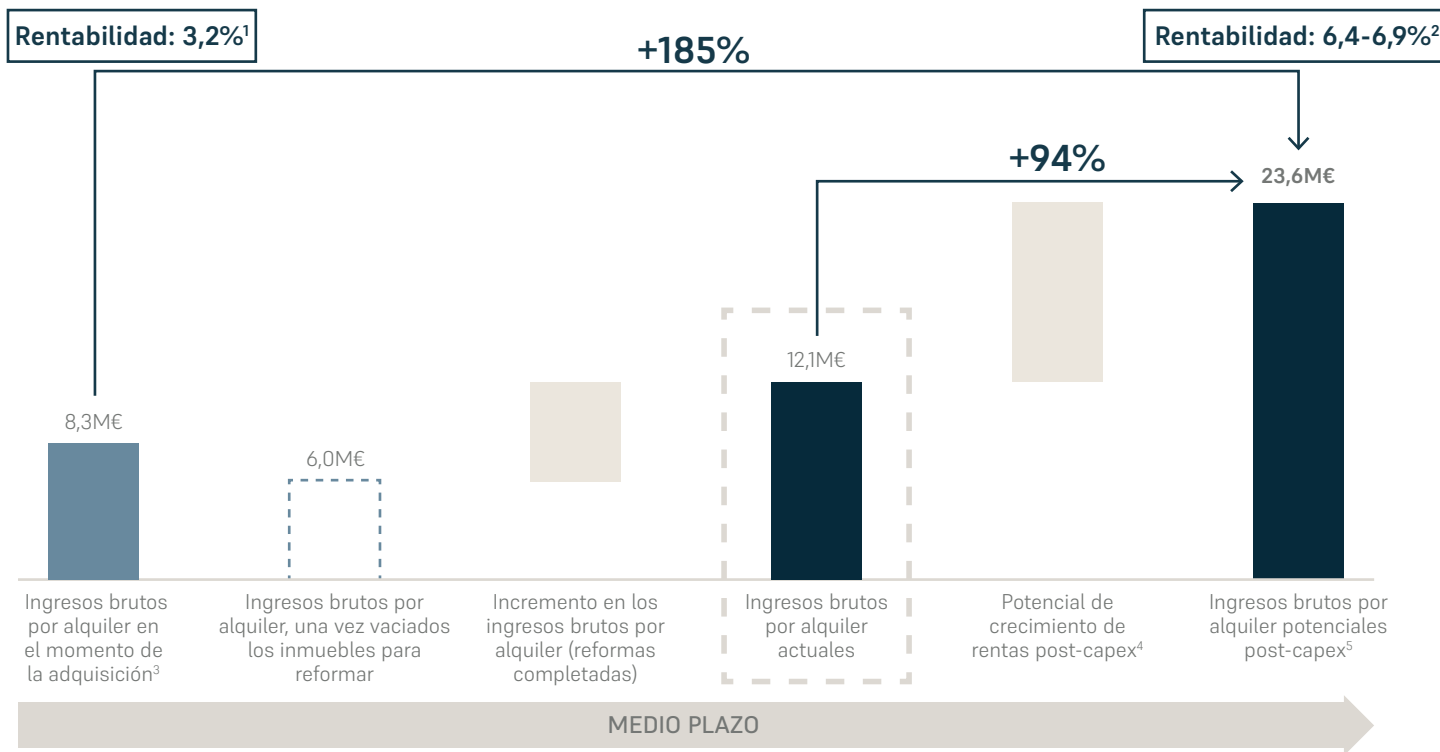




Estrategia para generar valor

Proyección de los ingresos brutos por renta de la cartera actual

Cartera actual - evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler (en base a rentas de mercado actuales)



- > Sigue existiendo un importante potencial alcista incluso al aplicar una visión interna conservadora de los niveles de alquiler: proyecciones de alquiler basadas en la media de los últimos 15 años en los submercados pertinentes, ajustadas por la calidad.
- > Hasta la fecha, los datos (alquileres firmados) respaldan nuestras previsiones.

RENTABILIDAD SOBRE COSTE

6,4-6,9%
vs 4,5% rentabilidad de oficinas prime de Madrid⁶

(1) Rendimiento bruto pasante definido como rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (2) Rentabilidad sobre coste definida como GRI post-capex dividido por la inversión total (precio de adquisición más capex previsto); (3) Rentas brutas anualizadas; (4) Aumento previsto por las reformas en curso, una vez finalizas; (5) Ingresos brutos por alquiler previstos después de realizar el potencial de reversión y de crecimiento de rentas ligadas a una mayor calidad tras la finalización de las reformas; (6) Fuente: CBRE a 3T 2023

Cartera de activos





Mapa de activos

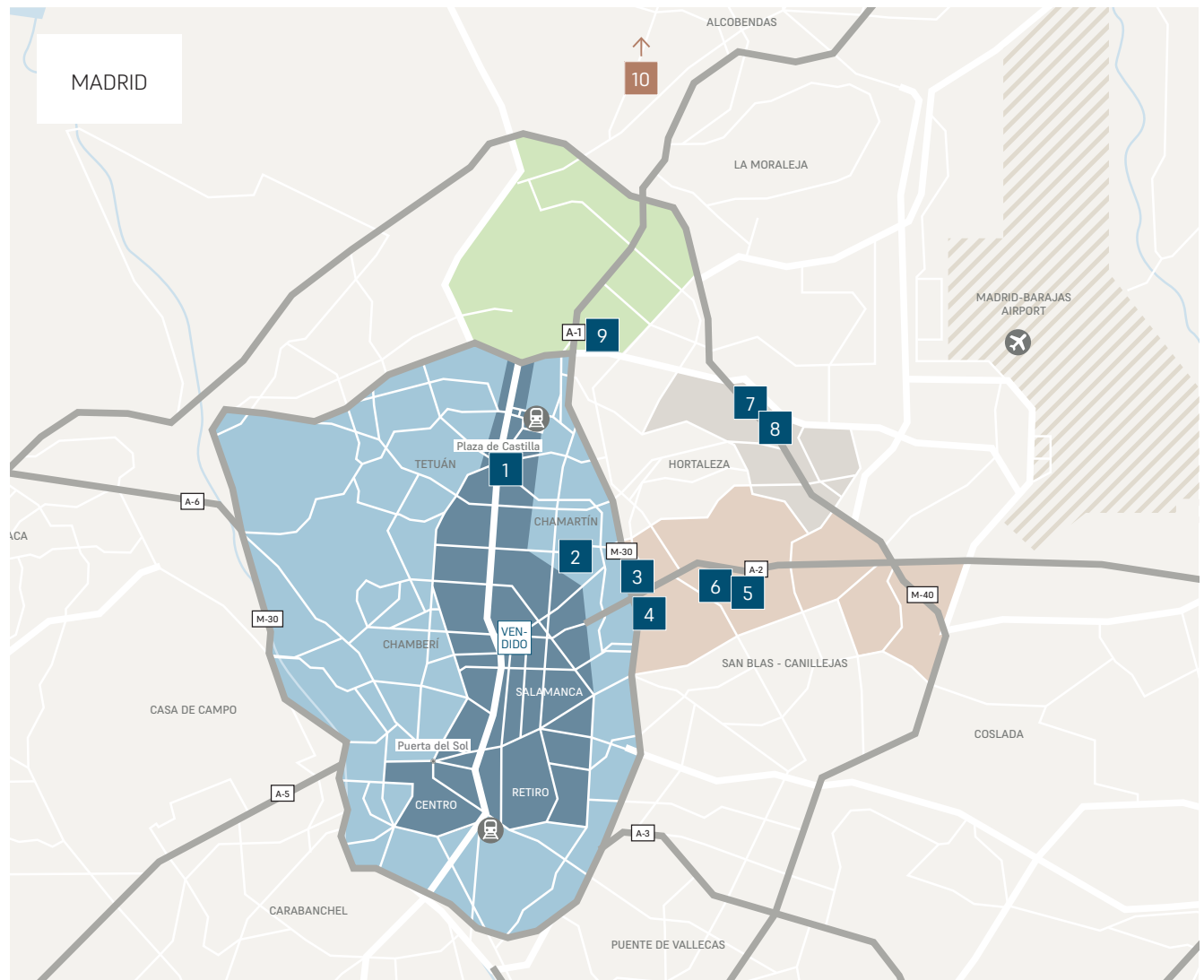
OFICINAS

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| 1 Habana | Madrid CBD |
| 2 Pradillo | Madrid Centro |
| 3 RMA | |
| 4 Torrelaguna | |
| 5 Botanic | |
| 6 Nuevo activo ⁽¹⁾ | A2/M30 |
| 7 Cristalia | Campo de las Naciones |
| 8 Cadenza | |
| 9 Dune | Las Tablas/Manoterias |
| VEN-DIDO MM39 | |

LOGÍSTICO

- | |
|--------------------|
| 10 Guadalix |
|--------------------|

- > Activos ubicados en las áreas de oficinas más consolidadas de Madrid
- > Enfoque en la creación del mejor espacio de oficinas en el área de influencia del activo



(1) Nuevo activo de oficinas adquirido mediante un acuerdo de promesa de compra; se espera que la adquisición se complete en 2025.



La cartera en detalle



1 Habana

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'18
Ubicación	■ Madrid CBD
SBA	4.356 m ²
Plazas de parking	65



2 Pradillo

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Oct'20-Sep'21
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	12.760 m ²
Plazas de parking	283



3 RMA

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Jun'19
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	7.108 m ²
Plazas de parking	110



4 Torrelaguna

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Jun'23
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	11.174 m ²
Plazas de parking	303



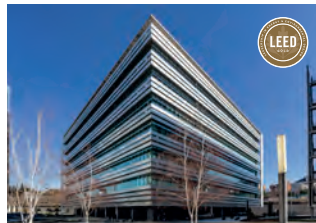
5 Botanic

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Ene'19
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	9.902 m ²
Plazas de parking	223



6 Nuevo Activo¹

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'23
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	11.600 m ²
Plazas de parking	167



7 Cristalia

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Ene'19
Ubicación	■ Madrid CDN
SBA	10.936 m ²
Plazas de parking	202



8 Cadena

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'19
Ubicación	■ Madrid CDN
SBA	14.565 m ²
Plazas de parking	215



9 Dune

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Jun'20
Ubicación	■ LT/M
SBA	12.842 m ²
Plazas de parking	241



10 Guadalix

Sector	Logístico
Fecha Adq.	Abr'19
Ubicación	Madrid (2º anillo)
SBA	25.694 m ²
Plazas de parking	29



SOLD MM39

Sector	Oficinas
Fecha Adq.	Dic'18-Feb'19
Ubicación	■ Madrid CBD
SBA	4.025 m ²
Plazas de parking	24

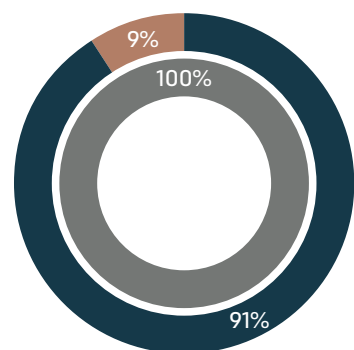
(1) Nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de promesa de compra; adquisición prevista en 2025.



Desglose de la cartera

Una propuesta única con un claro enfoque en las oficinas de Madrid, construida a través de adquisiciones con perfil de valor añadido

GAV por sector y ubicación



Nuestros sectores

- Oficinas
- Logística

Nuestra ubicación

- Madrid

Desglose de la cartera

M EUR (salvo que se especifique otra unidad)	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EUR/m ²)	Coste Adq. (EUR/m ²)	Precio Adq. (EUR/m ²) ³	GAV ⁴	Tasa de Ocupación	Renta Bruta anualizada ⁵ (€'000)	Renta Bruta anualizada (€'000)	Renta bruta ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN¹												
Oficinas	6	58.040	1.118	181	186	2.734	250	72%	9.866	9.029	5,4%	3,6%
Madrid	6	58.040	1.118	181	186	2.734	250	72%	9.866	9.029	5,4%	3,6%
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	45	100%	2.014	1.880	10,9%	4,2%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	413	62	64	2.725	63	100%	3.326	3.191	5,3%	5,1%
Madrid periferia	3	35.403	640	100	103	2.587	142	54%	4.526	3.957	4,5%	2,8%
Logístico	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	2.270	2.180	13,8%	7,0%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	2.270	2.180	13,8%	7,0%
Total activos en explotación	7	83.734	1.118	198	203	2.089	281	81%	12.137	11.209	6,1%	4,0%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	2	25.602	524	37	38	1.494	78					
Madrid	2	25.602	524	37	38	1.494	78					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Madrid Centro (M30)	1	12.760	283	22	22	2.117	50					
Madrid periferia	1	12.842	241	16	16	963	28					
Logístico	-	-	-	-	-	-	-					
Total activos en reforma	2	25.602	524	37	38	1.494	78					
Total Portfolio	9	109.336	1.642	235	241	2.135	359					

(1) Según las recomendaciones de la EPRA, los activos en explotación comprenden los inmuebles alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen Dune y Pradillo; las cifras excluyen MM39 (vendido) y el nuevo activo de oficinas adquirido (promesa de compra); las cifras incluyen Torrelaguna; (2) No incluye únicamente plazas para motocicletas; (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS). Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Renta bruta pasante "topped-up"; (6) Renta bruta anualizada "topped-up" dividido por el valor de adquisición; (7) Según las recomendaciones EPRA, calculado como la renta pasante a fecha de balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor de mercado de los activos en propiedad

Sostenibilidad y responsabilidad corporativa



Compromiso medioambiental, social y de gobierno corporativo

Iniciativas ESG

Medioambiental

- > **Reformas con bajas emisiones de carbono**, centradas en la reutilización de materiales y la circularidad a largo plazo
 - > 100% de reformas completadas con análisis de circularidad y carbono incorporado
 - > 100% de reutilización de la estructura en todos los proyectos de rehabilitación finalizados
- > **Gestión de los residuos** generados en la demolición/construcción, así como en los activos en operación
 - > +85% de residuos de demolición y construcción reciclados hasta la fecha
- > **Reducción de la intensidad energética operativa** en toda nuestra cartera
 - > 78% de la cartera con certificaciones de eficiencia energética
 - > 98% de los datos de las instalaciones de la cartera monitorizados
- > **Aumento del suministro y producción de energía renovable** para autoconsumo en activos
 - > 42% del total de la energía consumida en nuestra nave de frío procedente de la planta fotovoltaica recientemente instalada⁽¹⁾
 - > 100% de las zonas comunes alimentadas por energía con Garantía de Origen de Energía Renovable⁽²⁾
- > **Puntos de recarga de vehículos eléctricos** en toda nuestra cartera

Bienestar y Social

- > **Paisajismo responsable** y sistemas de filtración de aire en toda nuestra cartera para lograr un impacto positivo en el bienestar de nuestros inquilinos
- > **Fomento del uso de la bici** y el ejercicio
- > **68.000 euros donados** en el periodo a organizaciones que lideran los esfuerzos para apoyar a algunos de los miembros más vulnerables de nuestro entorno
- > **Empleo responsable**, fomentando la diversidad, la inclusión y la conciliación entre la vida laboral y familiar
- > **Programas de compromiso con la comunidad** implantados en el 71% de los activos en operación
- > **Evaluación ESG del 83% de los proveedores** para generar sinergias que tengan un impacto positivo en la sociedad
- > **100% de los empleados** otorgan a Árma una puntuación media de satisfacción superior al 80%

(1) Para todo el año 2023; la planta fotovoltaica empezó a funcionar en Guadalix en septiembre de 2022; (2) Activos bajo el control operativo de Árma



Compromiso medioambiental, social y de gobierno corporativo

Iniciativas ESG

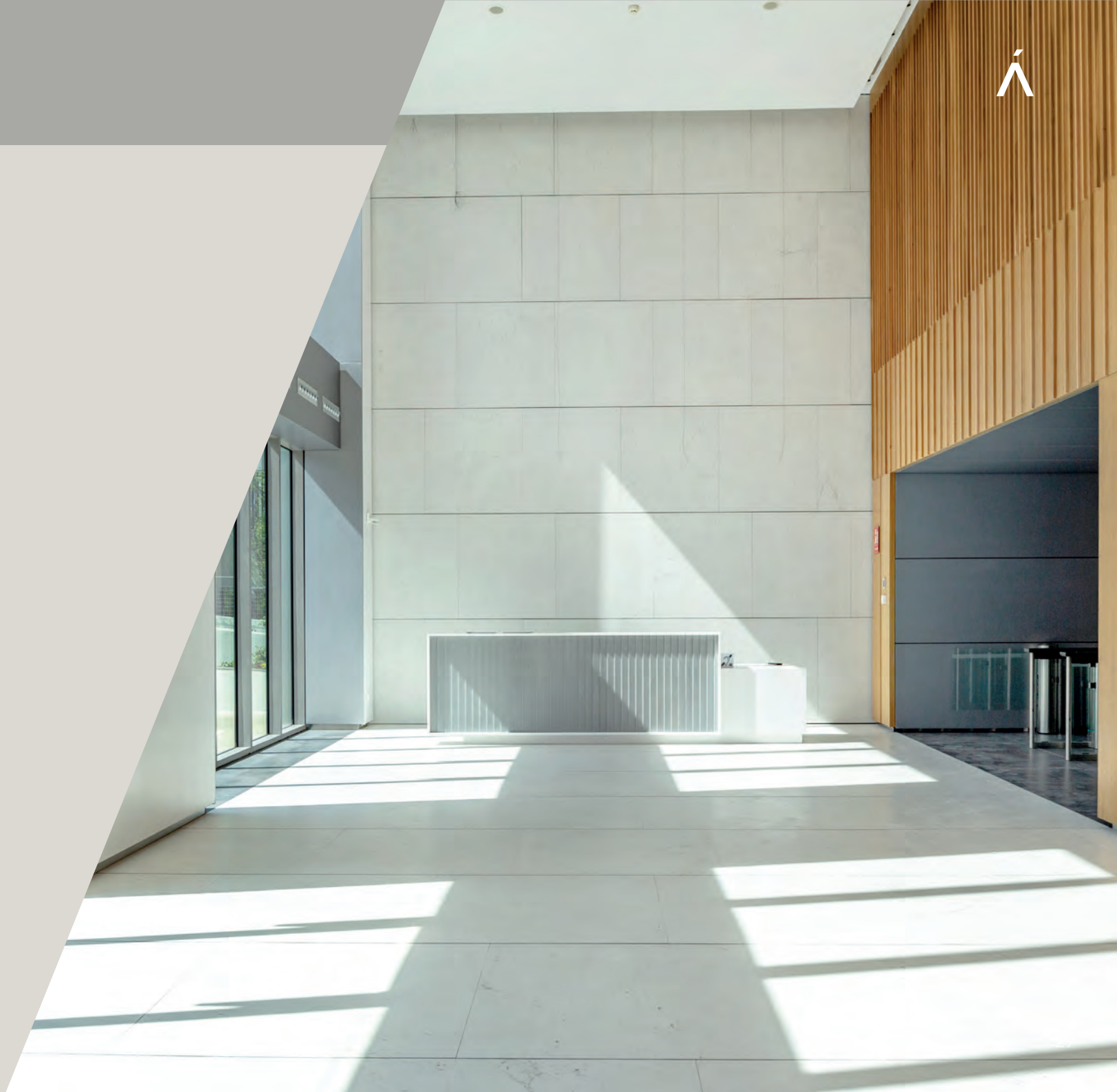
Reconocimientos

- > **78% de la cartera certificada LEED/BREEAM¹** frente al 19% en 2022
- > **4*** en la evaluación GRESB 2023
- > **Oro** en la evaluación EPRA sBPR 2023
- > Única inmobiliaria comercial **acreditada por RICS** en España
- > **100%** de la cartera totalmente financiada con préstamos verdes





Anexo





Información financiera 2023

Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

IFRS	31/12/2022	31/12/2023
EUR'000 (salvo que especifique otra unidad)		
Ingresos brutos por alquiler (GRI)	6.237	8.636
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(686)	(1.708)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	5.551	6.928
Gastos generales	(6.103)	(6.589)
Ingresos operativos (EBITDA)	(552)	339
Amortización y provisiones	(76)	(76)
EBIT Recurrente	(628)	263
Gastos financieros netos	(1.374)	(2.291)
Impuestos	--	--
Beneficio neto recurrente	(2.002)	(2.028)
Variación del valor razonable de los activos	12.992	(26.548)
Otros ingresos y gastos	(512)	(3.168)
Beneficio neto declarado	10.478	(31.744)
BPA declarado (€ p.a.)	0,39	(0,08)
Número medio de acciones en circulación	26.979.085	26.231.394

EPRA

EPRA	31/12/2022	31/12/2023
M EUR (salvo que especifique otra unidad)		
Beneficio EPRA	(2.514)	(5.196)
Beneficio EPRA ajustado	(2.002)	(2.028)
EPRA BPA (€ p.a.)	(0,09)	(0,20)
EPRA BPA ajustado (€ p.a.)	(0,07)	(0,08)
EPRA NTA	328.192	292.146
EPRA NTA (€ p.a.)	12,4	11,3

Balance Consolidado (IFRS)

IFRS	31/12/2022	31/12/2023
EUR'000 (salvo que especifique otra unidad)		
Activos	464.241	416.049
Activos no corrientes	385.978	366.283
Activos intangibles	246	224
Instalaciones y equipos	212	160
Inversiones inmobiliarias	379.700	361.342 ⁽¹⁾
Inversiones financieras a largo plazo	5.820	4.557
Activos corrientes	78.263	49.766
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.327	4.864
Inversiones financieras a corto plazo	21.368	37.826
Efectivo y equivalente a efectivo	51.568	7.076
Patrimonio	330.955	293.666
Capital Social	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
Reservas	44.444	54.802
Acciones propias	(17.072)	(20.712)
Ganancias retenidas	10.478	(32.598)
Otros	3.042	2.111
Pasivo	133.286	122.383
Pasivo no corriente	120.882	99.737
Deuda financiera	118.886	98.556
Derivados financieros	0	22
Otros	1.996	1.159
Pasivo corriente	12.404	22.646
Deuda financiera	1.322	13.808
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.082	8.838
N.º de acciones en circulación al final del periodo	26.407.127	25.839.011

(1) Incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros efectuado con la firma del contrato de promesa de compra a finales de año para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid



Advertencia legal

Este documento ha sido elaborado por Árima Real Estate SOCIMI,S.A. (la "Sociedad") a efectos meramente informativos y no constituye 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 informativo 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 un tercero independiente. Por lo tanto, esta información puede ser modificada o enmendada en el futuro.

La información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no declara ni garantiza que la información sea completa o exacta, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros.

Ni la Sociedad ni sus asesores jurídicos y representantes garantizan la exhaustividad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Asimismo, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por dolo o negligencia, en relación con los daños o pérdidas que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido. El análisis interno no han sido objeto de verificación independiente. El presente 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 manifestaciones y declaraciones prospectivas o previsiones son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos de resultados futuros. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, que eran desconocidos o no tenidos en cuenta en el momento de redactar y publicar el presente documento y que pueden provocar que los resultados, el rendimiento o los logros reales difieran sustancialmente de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas.

En ningún caso la Sociedad se compromete a actualizar o hacer pública la revisión de la información aquí incluida ni a facilitar información adicional. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores legales o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro aquí utilizadas. Este documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones materiales relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe entenderse junto con, toda la información pública disponible. Toda persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y a su propio 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. Mediante la entrega de esta presentación, la Sociedad no proporciona ningún asesoramiento o recomendación de compra o venta, o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones

o cualesquiera otros valores o instrumentos financieros de la Sociedad. El presente 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 en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo. Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre y su normativa de desarrollo. Asimismo, el presente documento no supone una oferta de compra o venta ni una oferta 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 aquellas personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones.

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

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

Ni la Empresa ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de su contenido.



Árma Real Estate SOCIMI S.A.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid

www.arimainmo.com



Nota de Prensa

La Socimi registra un récord de arrendamientos en el ejercicio, incrementa sus ingresos por rentas un 33%

Árimea alcanza un acuerdo con MSD para adquirir su sede actual en España

- El acuerdo corporativo con MSD (conocida como MERCK en Estados Unidos y Canadá) permite a la Socimi adquirir la sede actual de la multinacional biofarmacéutica, que a su vez se traslada como nuevo inquilino al edificio *Botanic*
- Árimea registra un récord en alquileres, con 10.500 metros cuadrados firmados, y una mejora en su nivel de ocupación en más de 8 puntos porcentuales
- La Socimi finaliza el ejercicio con una renta anualizada de 12,1 millones de euros, un 33% más que el periodo anterior en términos comparables, y un potencial de crecimiento adicional de más del 90% derivado, fundamentalmente, de los proyectos de reforma previstos
- Fiel a su plan de negocio, Árimea comienza a rotar activos. Con la venta de su edificio María de Molina, cristaliza el potencial de dicho activo, y afianza la cartera que, a cierre del ejercicio, cuenta con un valor de 359,2 millones de euros
- La Compañía ha reembolsado 21 millones de euros a sus accionistas desde 2020 a través de varios programas de recompra de acciones, y dispone de un sólido balance financiero con un nivel de apalancamiento del 19,2%, uno de los más bajos del sector
- La Socimi ha alcanzado un récord en certificaciones de sostenibilidad que confieren a sus activos los más elevados estándares de calidad, salud y bienestar



Foto: Árimea. Anteproyecto realizado por Estudio EAS para la actual sede de MSD

Madrid, 28 de febrero de 2024. Árima Real Estate ha dado a conocer hoy los resultados de su ejercicio fiscal 2023. Un ejercicio en el que, pese a la complejidad de un entorno de mercado adverso, ha culminado con varios hitos operacionales. En este sentido, la Socimi ha comunicado hoy haber alcanzado un acuerdo para adquirir la sede actual de la multinacional biofarmacéutica MSD, que a su vez se ha convertido en el nuevo inquilino del edificio *Botanic* dentro de ese mismo acuerdo. Así, la Socimi podría adquirir un edificio de oficinas con gran potencial, situado en un área consolidada de Madrid. El planteamiento de Árima con este activo es construir un nuevo edificio, en línea con sus estándares de calidad, de unos 12.300 m² de superficie bruta alquilable y 350 plazas de aparcamiento.

En 2023 Árima ha realizado también la compra de otro activo: Torrelaguna, en la calle del mismo nombre, en Madrid capital. Se trata de otro edificio de oficinas con gran potencial, adquirido por 30 millones de euros, que se encuentra alquilado en su totalidad. Con esta compra Árima añade a su cartera más de 11.000 m² de superficie bruta alquilable y 303 plazas de aparcamiento, con una muy buena rentabilidad.

Además, la Socimi ha alcanzado en este ejercicio una cifra récord en alquileres, con 10.500 m² firmados, de los cuales casi 10.000 m² corresponde a nuevos contratos, un incremento en el nivel de ocupación del 8 puntos porcentuales en términos comparables con respecto al ejercicio anterior, y un incremento del nivel de renta del 64% de media en los activos reformados. Todo ello se traduce en unos ingresos por renta adicionales de 2.5 millones de euros, alcanzando un total de 12,1 millones de euros de ingresos por renta anualizados a cierre del ejercicio, un 33% más en términos comparables que en 2022.

Un ejercicio marcado por el inicio de la rotación de activos

Fiel al cumplimiento de su plan de negocio, Árima ha comenzado a rotar activos, cristalizando así el potencial de crecimiento con el que los adquirió. La Compañía ha vendido su edificio María de Molina, un activo de Clase A, reformado y realquilado, de más de 4.000 m² de superficie bruta alquilable en el CBD de Madrid, que se encuentra alquilado al cien por cien y que ha multiplicado por 9 sus ingresos por renta gracias al buen hacer del equipo gestor de la Socimi.

En un contexto de mercado adverso y con tipos de interés al alza, Árima ha cerrado 2023 con un valor de su cartera de activos de 359 millones de euros, lo que supone un incremento del 22% sobre la inversión total realizada, y un valor neto de su patrimonio (EPRA NTA) de 11,3 euros por acción, un 17% más desde su salida a Bolsa.

Con una cartera resiliente y proyectos de reposicionamiento de calidad en marcha, Árima se muestra optimista respecto al amplio margen de recorrido al alza que presentan las perspectivas de sus ingresos por alquiler a medio plazo, estimados en más de un 90%.

En un entorno con un parque de oficinas obsoleto, existe una demanda real de un nuevo concepto de espacios de trabajo por parte de las grandes multinacionales. En la era post-Covid, terrazas, jardines, luz natural, zonas colaborativas, espacios inspiradores y servicios enfocados al empleado, cobran tanta importancia o más que una excelente ubicación.

Con este criterio, en el ejercicio 2023 Árima finalizó con éxito el proyecto *Cadenza*, incorporando 14.500 m² de superficie bruta alquilable de oficinas de calidad, con las máximas certificaciones de sostenibilidad, salud y bienestar, y 215 plazas de aparcamiento. Los activos Pradillo y Dune, que suman 25.000 m² de superficie bruta alquilable, se encuentran actualmente en fase de reposicionamiento.

Solidez de balance financiero para abordar oportunidades

Desde 2020 la Compañía ha reembolsado 21 millones de euros a los accionistas a través de diversos programas de recompra de acciones.

Árime dispone de un sólido balance financiero, con un bajo nivel de apalancamiento - un 19,2% de LTV (*Loan-to-Value*) neto – y unas condiciones de financiación muy ventajosas, sin vencimientos relevantes a corto plazo, lo que la deja bien posicionada para aprovechar las oportunidades de mercado.

La Socimi cuenta además con el firme compromiso del equipo gestor, que posee el 7,2% de las acciones de la Compañía.

Récord en certificaciones

La exigente estrategia de sostenibilidad de Árime le ha llevado a registrar en 2023 un récord de certificaciones en sus activos. Con las certificaciones de *Habana, Botanic, Cadenza y Guadalix*, el 78% de la cartera de activos de la Socimi está certificada LEED/BREEAM frente al 19% de 2022.

Árime ha logrado el reconocimiento de la Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), obteniendo 4 estrellas en la evaluación de 2023, y de la European Public Real Estate Association (EPRA), revalidando el nivel ORO en los premios sBPR. Además, es la única compañía patrimonialista de España que cuenta con certificación RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Sobre Árime Real Estate

Árime 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