



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 en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, 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 2024.

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

Madrid, 28 de febrero de 2025

D. Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario del Consejo de Administración
Árima Real Estate

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2024

Resultados anuales

arimainmo.com





Resumen ejercicio 2024

359M€

GAV Dic'24¹
+12% sobre inversión total

12,2M€

Ingresos
+21% crecimiento anual

4.860m²

Contratos firmados

10,7€ p.a.

EPRA NTA por acción²
+24% vs OPA

81%

Ratio de ocupación

+25.600m²

Reformas en curso
2 activos de oficinas

26,3%

LTV Neto

2,9%

Coste financiero *all-in*³

5 ★ GRESB

100% LEED/BREEAM
Líderes en sostenibilidad

Métricas tras la fusión⁴

579M€

GAV Dic'24
+ 61%

c.29M€

GRI anualizado⁵
c.90% tasa de ocupación

6,8%

Rentabilidad agregada⁶

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 diciembre de 2024, no incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros realizado al firmar el acuerdo de opción de compra; (2) Ajustado por ingresos y gastos no recurrentes; (3) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y coberturas; (4) Considerando JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales y Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales a 31 de diciembre de 2024 conjuntamente; (5) Renta bruta "topped-up" anualizada generada por la cartera de inversiones inmobiliarias a Dic'24; (6) Rentabilidad sobre coste de la cartera en operación calculada como la renta bruta "topped-up" anualizada dividida entre la inversión total



Resumen ejercicio 2024

Oferta pública de adquisición completada con éxito

- > Oferta lanzada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. el 16 de mayo
- > Precio de la oferta de 8,61 euros por acción, descuento del 24% vs NTA 2023
- > Amortización de 2.446.435 acciones propias (8,6% del capital social de Árima) tras la aprobación en la Junta General de Accionistas¹
- > La Oferta fue aceptada por los accionistas que representan más del 99% del capital social
- > Nuevo Consejo de Administración: el nombramiento de los nuevos consejeros se someterá a ratificación en la próxima Junta General de Accionistas
- > Fusión prevista para finales del primer semestre de 2025
- > 100% de los gastos no recurrentes de la OPA registrados en 2024

Métricas tras la fusión²

- > Nueva cartera agregada: +61% de GAV, alcanzando los 578,6M€ (11 oficinas y 1 activo logístico)
- > Aprox. 29M€ GRI anualizado con una tasa de ocupación de aproximadamente 90%
- > 6,8% rentabilidad sobre coste³ de la cartera en operación
- > Portfolio con 172.653 m² de SBA, 100% ubicado en Madrid

Solidez financiera

- > Ingresos⁴ de 12,2M€ a 31 de diciembre de 2024
- > Potencial de crecimiento de los ingresos por alquiler impulsado por las reformas en curso y la escasez de oficinas de clase A
- > LTV neto se mantiene bajo en 26,3%
- > 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos verdes
- > Coste financiero *all-in* 2,9%⁵
- > €46 millones de financiación otorgada no dispuesta
- > Aumento del EBITDA c.6 veces vs el año anterior

Valoración estable

- > GAV⁶ de 359 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, un 12% sobre la inversión total
- > Sólida valoración: la expansión de *yields* de mercado amortiguada por una cartera resiliente de alta calidad
- > Se espera que las rentas continúen aumentando, especialmente en los espacios de calidad
- > EPRA NTA⁷ 10,7 € p.a., +24% vs OPA

Líderes ESG en el sector

- > GRESB 2024 calificación 5 estrellas premiando nuestra estrategia de sostenibilidad a nivel cartera y gestión
- > 100% de la cartera certificada LEED/BREEAM, la mayoría alcanzando LEED Oro o Platino
- > 100% de la cartera con certificaciones de eficiencia energética A o B, demostrando el compromiso de Árima con la transparencia
- > Premio Oro EPRA *Sustainability Best Practices Recommendations* sobre el Informe Anual 2023
- > Compañía inmobiliaria acreditada por RICS⁸

Reformas en curso

- > Proyecto Pradillo (12.760 m² y 283 plazas de aparcamiento) en construcción
- > Sólidas perspectivas de pre-alquiler de Pradillo con importantes multinacionales para convertirlo en su nueva sede española
- > Dune (12.842m² y 241 plazas de aparcamiento) también está recibiendo el interés de varios posibles inquilinos
- > Árima asume la propiedad de Dune para tener más control y flexibilidad para adaptar el proyecto a los posibles inquilinos (originalmente adquirido como proyecto llave en mano)
- > Se espera que ambos proyectos se completen a finales del año 2025

(1) Amortizadas el 25/09/2024 tras la aprobación en la Junta General de Accionistas de Árima celebrada el 20 de junio de 2024; (2) Considerando JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales y Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales a 31 de diciembre de 2024 conjuntamente; (3) Rentabilidad sobre coste de la cartera en operación calculada como la renta bruta "topped-up" anualizada dividida entre la inversión total (4) Ingresos IFRS a diciembre de 2024; (5) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y coberturas; (6) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2024, no incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros realizado al firmar el acuerdo de opción de compra; (7) Ajustado por ingresos y gastos no recurrentes; (8) Royal Institution of Chartered Surveyors



Oferta pública de adquisición





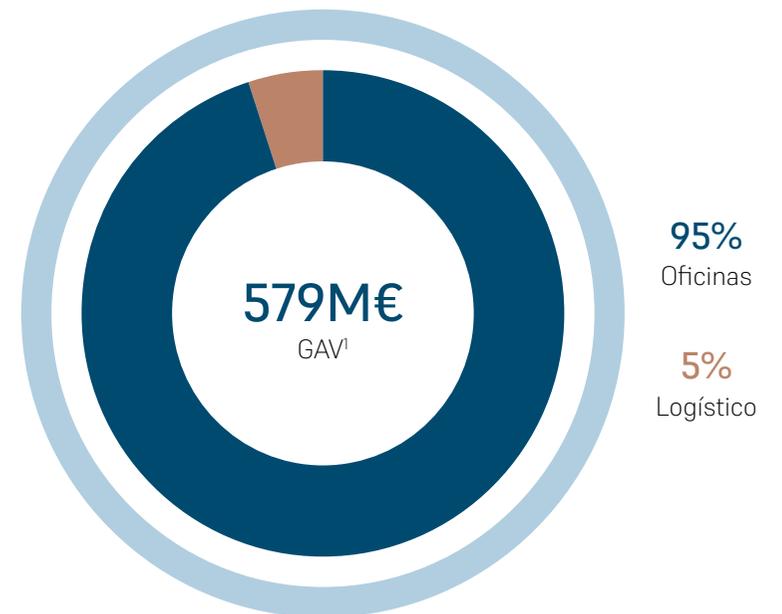
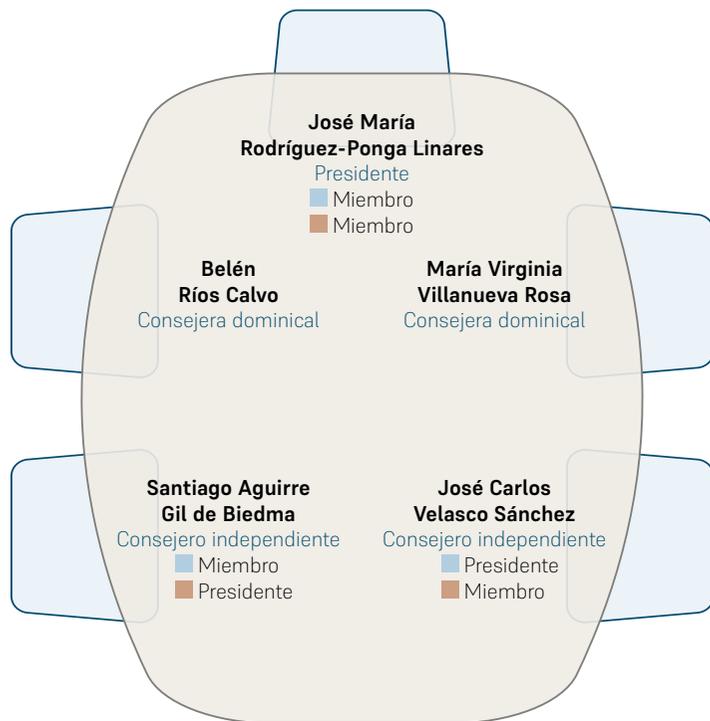
Situación actual

Oferta aceptada por la mayoría de los accionistas que representan más del 99% del capital

Nuevo Consejo de Administración experimentado, con probados conocimientos inmobiliarios, financieros y jurídicos



Fusión inversa mediante la absorción de JSS Real Estate SOCIMI SA por Árima prevista durante el primer semestre de 2025



(1) Considerando la suma de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales y de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales a 31 de diciembre de 2024



Hitos destacados





Reconocimiento sobresaliente ESG

GRESB: nuevo hito alcanzado...

Puntuación 3,4% superior a la media de empresas comparables (principales REITs europeas)

La evaluación del *Global Real Estate Sustainability Benchmark* es una de las más exigentes y reconocidas en el mercado. Analiza en profundidad el rendimiento de las empresas considerando la gestión tanto a nivel cartera como a nivel corporativo.



... y nuestras certificaciones de sostenibilidad ya consolidadas





Botanic FINALIZANDO LAS OBRAS DE IMPLANTACIÓN

Fomentando la colaboración a través de la experiencia de los inquilinos

- > MSD, multinacional biofarmacéutica líder mundial, lista para trasladar su sede en España a Botanic
- > Las instalaciones para los inquilinos incluyen gimnasio, cantina y espacios de reunión con el objetivo de crear el mejor entorno
- > Duración del contrato 7+5, con indexación anual del IPC¹

BOTANIC	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	9.902 m ²
Plazas de parking	223 plazas
Certificaciones	LEED Platino, WELL Oro, WELL Health & Safety
Puntos de recarga eléctrica (% plazas de parking)	15%
Reutilización de la estructura	100%
Reducción de emisiones de carbono	301 kgCO ₂ e/m ²
CEE	A (anteriormente E)
Reversión	+64%



(1) Duración obligatoria de 7 años, con derecho a prorrogar el contrato 5 años más (derecho del inquilino); ajuste del IPC sujeto a un máximo del 5% y un mínimo del 0%



Pradillo REFORMA EN CURSO

Proyecto transformador con sólidas perspectivas de pre-alquiler

Proyecto transformador:

- > Adquisición de tres edificios adyacentes (P54-P56-P58) en una compleja operación multi-propietario fuera de mercado
- > La agrupación de fincas permite aglutinar un volumen más institucional con un importante potencial de crecimiento en uno de los mejores submercados de oficinas en alza, muy cerca del CBD de Madrid. El proyecto también ha aumentado la superficie edificable
- > Espectacular fachada de 70m con una entrada de triple altura y diseño de estilo industrial, que busca la integración en la zona

- > Mejora del entorno local y del espacio público con una plaza abierta en el centro del proyecto, recreando el estilo de los antiguos edificios de la zona
- > Plantas grandes (unos 2.500 m²) muy luminosas y con acceso a zonas exteriores
- > Se ha prestado especial atención a las zonas ajardinadas y a las terrazas exteriores (25% de la SBA)
- > Diseño muy cuidado, máxima calidad en construcción y los mejores estándares de sostenibilidad del mercado

Sólidas perspectivas de pre-alquiler con importantes multinacionales para convertirlo en su nueva sede española





Pradillo REFORMA EN CURSO

Proyecto transformador para atraer talento y mejorar la vida de los empleados

- > Espacio de oficina agradable, proporciona a los empleados una experiencia única y sentimiento de pertenencia, de acuerdo a la nueva demanda postpandemia
- > Impacto social positivo y duradero en el área de influencia, manteniendo el espíritu e historia industrial de la zona
- > Superando los estándares de sostenibilidad líderes del mercado y los requisitos pospandémicos para responder a las preocupaciones de las empresas y mejorar el bienestar físico y mental de los empleados

PRADILLO	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Madrid centro
SBA	12.760 m ²
Plazas de parking	283 plazas
Calidad	Clase A
Certificaciones previstas	LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety y Wiredscore Platino, CEE 'A'
Estado	Entrega prevista: finales 2025
Rentabilidad estimada sobre inversión total	c.8%

Mapa de la zona





Pradillo REFORMA EN CURSO

Las obras de construcción avanzan según lo previsto

Proyecto único en la zona: 12.760 m² y 283 plazas de aparcamiento subterráneo

- > Obra en curso con c.70% estructura certificada
- > Aprobada la maqueta final de la fachada, evocando la historia industrial de la zona a través de una estética moderna

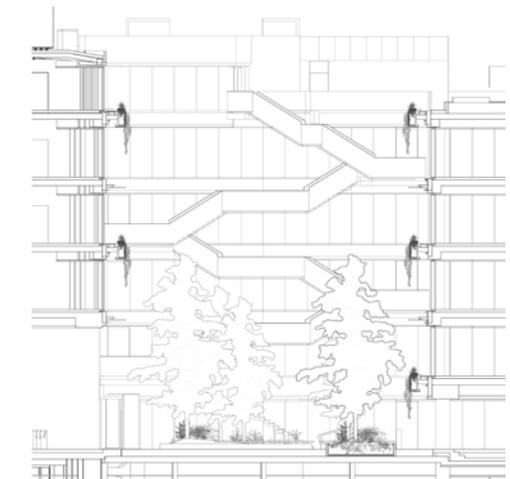
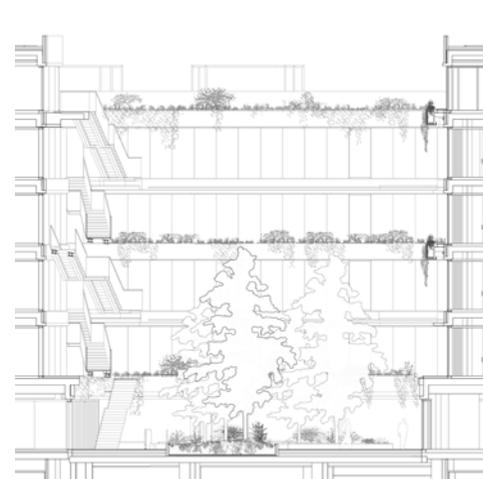
Atención al detalle

- > Paisajismo diseñado para maximizar el uso de los espacios exteriores
- > Especies de plantas seleccionadas para mejorar la experiencia del usuario

Finalización prevista: finales 2025

Reducción del carbono incorporado

- > Estructura de hormigón aligerado con **UNDOME** ✨
- > Se instala entre las capas de armadura, reduciendo la necesidad de hormigón
- > Permite ahorrar hasta un 10% en el consumo de hormigón, equivalente a 921 vuelos de ida y vuelta de Madrid a Londres
- > Reciclaje responsable: +90% de los residuos de demolición/construcción reciclados hasta la fecha¹



(1) Residuos no peligrosos



Dune REFORMA EN CURSO

Árma asume la propiedad y el control de la fase de construcción

- > Interés inicial de varios posibles inquilinos, especialmente del sector educativo
- > Inicialmente adquirido como proyecto llave en mano, Árma asume la propiedad para tener mayor control sobre el proyecto y flexibilidad para adaptarlo a posibles inquilinos
- > Diseño conceptual, proyecto de ejecución y planos de construcción elaborados por el reconocido arquitecto español Carlos Rubio
- > Contrato de construcción adjudicado a Construcía, y se espera que las obras finalicen a finales de 2025
- > Edificio de oficinas exento con seis amplias plantas sobre rasante, con una superficie total de 12.842 m² y 241 plazas de aparcamiento bajo rasante
- > Certificaciones previstas LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety

DUNE	REFORMA INTEGRAL
Ubicación	Las Tablas/Manoteras, Madrid BD
SBA	12.842 m ²
Plazas de parking	241 plazas
Calidad	Clase A
Certificaciones previstas	LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety, CEE 'A'
Estado	Entrega prevista: T4 2025
Rentabilidad estimada sobre inversión total	c.6%



Resultados financieros





Consolidando el potencial de crecimiento gracias a las reformas alquiladas

Valoración estable de la cartera

- > GAV de 359 millones de euros a 31 de diciembre de 2024¹, lo que supone un crecimiento del valor del +12% sobre la inversión total
- > Sólida valoración: expansión de *yields* de mercado amortiguada por una cartera resiliente de alta calidad
- > EPRA NTA² 10,7 € por acción, +24% vs OPA
- > Ingresos³ de 12,2M€ a 31 de diciembre de 2024, +21% crecimiento anual
- > Ingresos brutos por alquiler de 9,9M€ para el período de 12 meses, un aumento del 18% interanual, impulsado por un mayor volumen de alquileres y aumentos en las rentas

M€ salvo que se especifique otra unidad	31/12/2024	31/12/2023
Valor bruto de los activos de la cartera	359,3	359,2
EPRA NTA	261,8	292,1
EPRA NTA ajustado ²	278,0	295,3
EPRA NTA ajustado por acción (€ p.a.) ²	10,7	11,4
Ingresos totales	12,2	10,1
Beneficio EPRA ajustado ²	(1,2)	(2,0)
BPA (€ p.a.)	(0,04)	(0,08)
LTV Neto (%)	26,3%	19,2%

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS), no incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros realizado al firmar el acuerdo de opción de compra; (2) Ajustado por ingresos y gastos no recurrentes; (3) Ingresos IFRS a diciembre de 2024



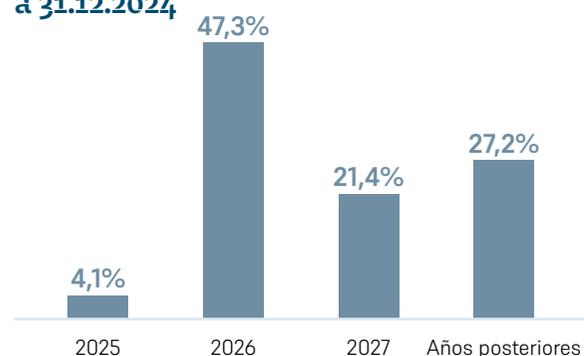


Solidez del balance

Bajo apalancamiento y costes financieros

M€ salvo que se especifique otra unidad	31/12/2024
Deuda bruta	106.000
Efectivo y equivalentes	11.437
Deuda neta	94.563
LTV Neto (%)	26,3%
Vencimiento medio de la deuda (años)	2,7
Coste medio de la deuda ²	2,9%
Porcentaje de deuda fija	69%
Porcentaje de préstamos verdes	100%

Perfil del vencimiento de la deuda a 31.12.2024



- > El LTV neto se mantiene bajo en 26,3%
- > Saludable posición de liquidez, con aprox.28 millones de euros a finales de año¹
- > 2,9% coste financiero *all-in*²
- > 100% de la financiación de Árma se compone de préstamos verdes

(1) Incluye efectivo y equivalentes, inversiones a corto plazo y líneas de financiación no dispuestas al final del periodo; (2) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y coberturas



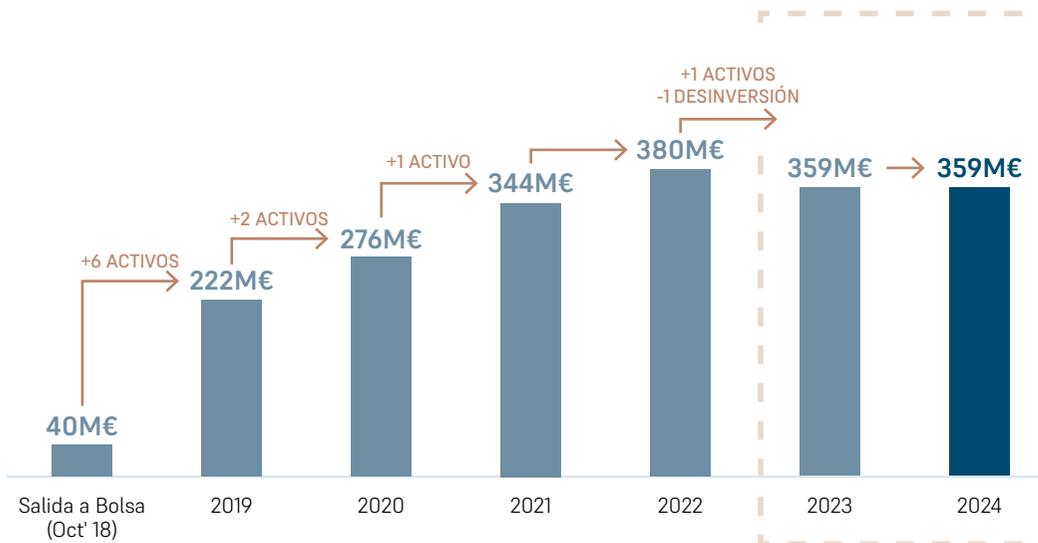
Valoración de la cartera





Valoración de la cartera

Expansión de *yields* de mercado amortiguada por una cartera resiliente de alta calidad



- > GAV de 359,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2024⁽¹⁾
- > +12% de aumento de la valoración de la cartera sobre la inversión total
- > Sólida valoración de la cartera. Expansión de *yields* de mercado amortiguada por una cartera resiliente de alta calidad
- > Las *yields* se estabilizan y se espera que los alquileres sigan creciendo, especialmente en espacios de calidad
- > La valoración de diciembre de 2024 no incluye el acuerdo de opción de compra firmado a finales de 2023 para la adquisición de un activo de oficinas en Madrid⁽²⁾
- > Dos proyectos de oficinas en curso (Pradillo y Dune: 25.600 m²)

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS), no incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros realizado al firmar el acuerdo de opción de compra; (2) Se ha realizado un pago anticipado de 2,1 millones de euros al firmar el acuerdo; el importe restante se pagará una vez que el inmueble se quede vacío (se espera en 2025)



Potencial de crecimiento significativo

Árma incorporará tres activos de clase A para su gestión tras la fusión



THE VISION FOR EXCELLENCE

359M€

GAV Dic' 24¹

109.336m²

SBA CARTERA



THE VISION FOR EXCELLENCE

579M€

GAV Dic' 24²

172.653m²

SBA CARTERA²



JSS REAL ESTATE

220M€

GAV Dic' 24³

63.317m²

SBA CARTERA

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2024, no incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros realizado al firmar el acuerdo de opción de compra; (2) Considerando la suma de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales y Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y filiales a 31 de diciembre de 2024; (3) Basado en la valoración externa independiente realizada por Savills Valuation Advisory y Knight Frank Valuation Advisory (RICS) a 31 de diciembre de 2024



Cartera de activos





Mapa de activos

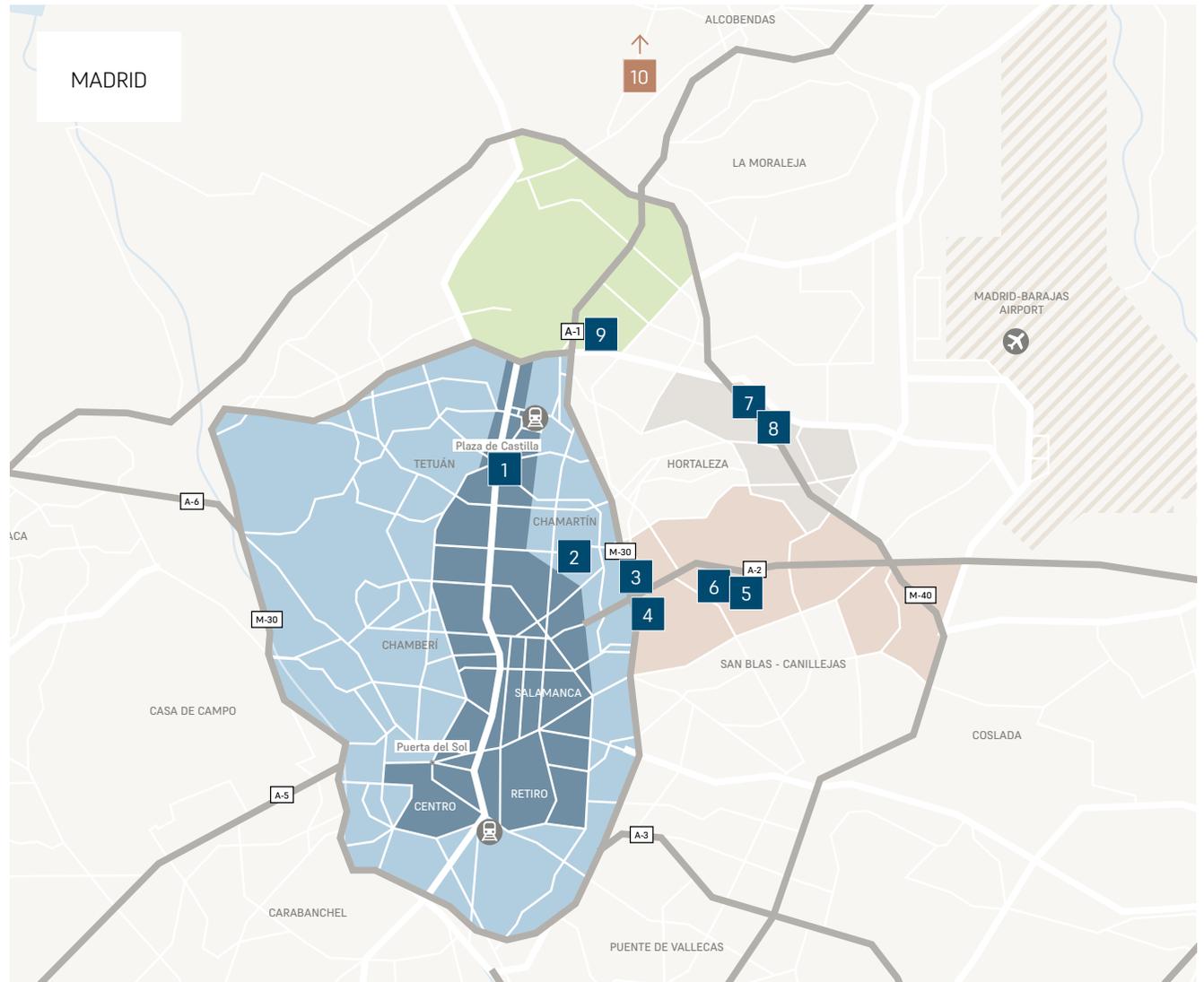
OFICINAS

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

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 garantizado mediante un acuerdo de opción de compra, precio acordado, se espera que la adquisición se complete en 2025



Cartera en detalle



1 Habana

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



2 Pradillo

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



3 RMA

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



4 Torrelaguna

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



5 Botanic

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



6 Nuevo Activo¹

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



7 Cristalia

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



8 Cadenza

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



9 Dune

Sector	Oficinas
Fecha de adq.	Jun'20
Ubicación	■ Las Tablas/Manoteras
SBA	12.842m ²
Plazas parking	241
CEE	A



10 Guadalix

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

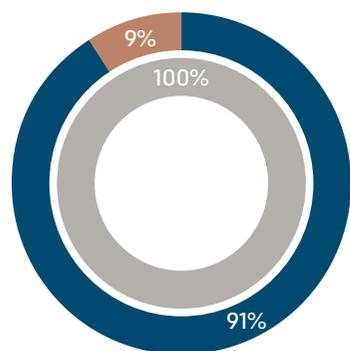
(1) Nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de opción de compra; precio acordado; se espera que la adquisición se complete en 2025



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



Sectores
 ● Oficinas ● Logístico

Ubicación
 ● Madrid

Desglose de la cartera

M€ (salvo que se especifique otra unidad)	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio adquisición	Coste adquisición	Precio Adq. (€/sqm) ³	GAV ⁴	Ratio ocupación	GRI Anualizado ⁵ (€'000)	NRI Anualizado (€'000)	Rentabilidad bruta ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN EXPLOTACIÓN¹												
Oficinas	6	58.040	1.119	181	186	2.721	244	73%	10.008	8.871	5,4%	3,6%
Madrid	6	58.040	1.119	181	186	2.721	244	73%	10.008	8.871	5,4%	3,6%
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	46	100%	2.045	2.045	10,8%	4,5%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	413	62	64	2.725	60	100%	3.380	3.086	5,3%	5,1%
Madrid periferia	3	35.403	641	100	103	2.567	138	55%	4.583	3.740	4,4%	2,7%
Logístico	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	1.950	1.950	11,5%	6,3%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	31	100%	1.950	1.950	11,5%	6,3%
Total activos en explotación	7	83.734	1.119	197	203	2.082	275	81%	11.958	10.821	5,9%	3,9%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	2	25.602	524	46	46	1.439	84					
Madrid	2	25.602	524	46	46	1.439	84					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Madrid Centro (M30)	1	12.760	283	22	22	2.117	57					
Madrid periferia	1	12.842	241	24	24	899	27					
Logístico	-	-	-	-	-	-	-					
Total activos en reforma	2	25.602	524	46	46	1.439	84					
Total cartera	9	109.336	1.643	243	249	1.943	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 el nuevo activo de oficinas asegurado; (2) No incluye 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. No incluye el nuevo activo de oficinas garantizado mediante un acuerdo de opción de compra, precio acordado, se espera que la adquisición se complete en 2025; (5) Renta bruta pasante "topped-up"; (6) Renta bruta anualizada "topped-up" dividida por el valor de adquisición; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como la renta pasante "topped-up", menos los gastos no recuperables de los activos, dividido por el valor bruto de mercado de los activos en propiedad



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

	2021	2022	2023	2024	2025	
Habana	■	■	■	■	●●●●●	✓ COMPLETADO 100% alquilado
Botanic	■	■	■	■	●●●●●	✓ COMPLETADO 100% alquilado
Guadalix ¹	■	■	■	■	●●●●●	✓ COMPLETADO 100% rentabilidad
Cadenza	■	■	■	■	■	✓ COMPLETADO comercialización activa
Dune	■	■	■	■	■	
Pradillo		■	■	■	■	

- Definición del proyecto
- Obras de reforma
- Periodo de alquiler
- Alquilado/ Generando rentabilidad

Rentabilidad estimada de los proyectos sobre el coste total
c.7%



← C.46M€ CAPEX PENDIENTE ESTIMADO² →

(1) Hace referencia únicamente a las medidas de eficiencia energética; el activo se ha mantenido alquilado en su totalidad desde su adquisición; (2) Incluye capex estimado pendiente para completar las reformas de Dune y Pradillo



Sostenibilidad y responsabilidad corporativa





Compromiso medioambiental, social y de gobernanza

Desempeño ESG

Medioambiental

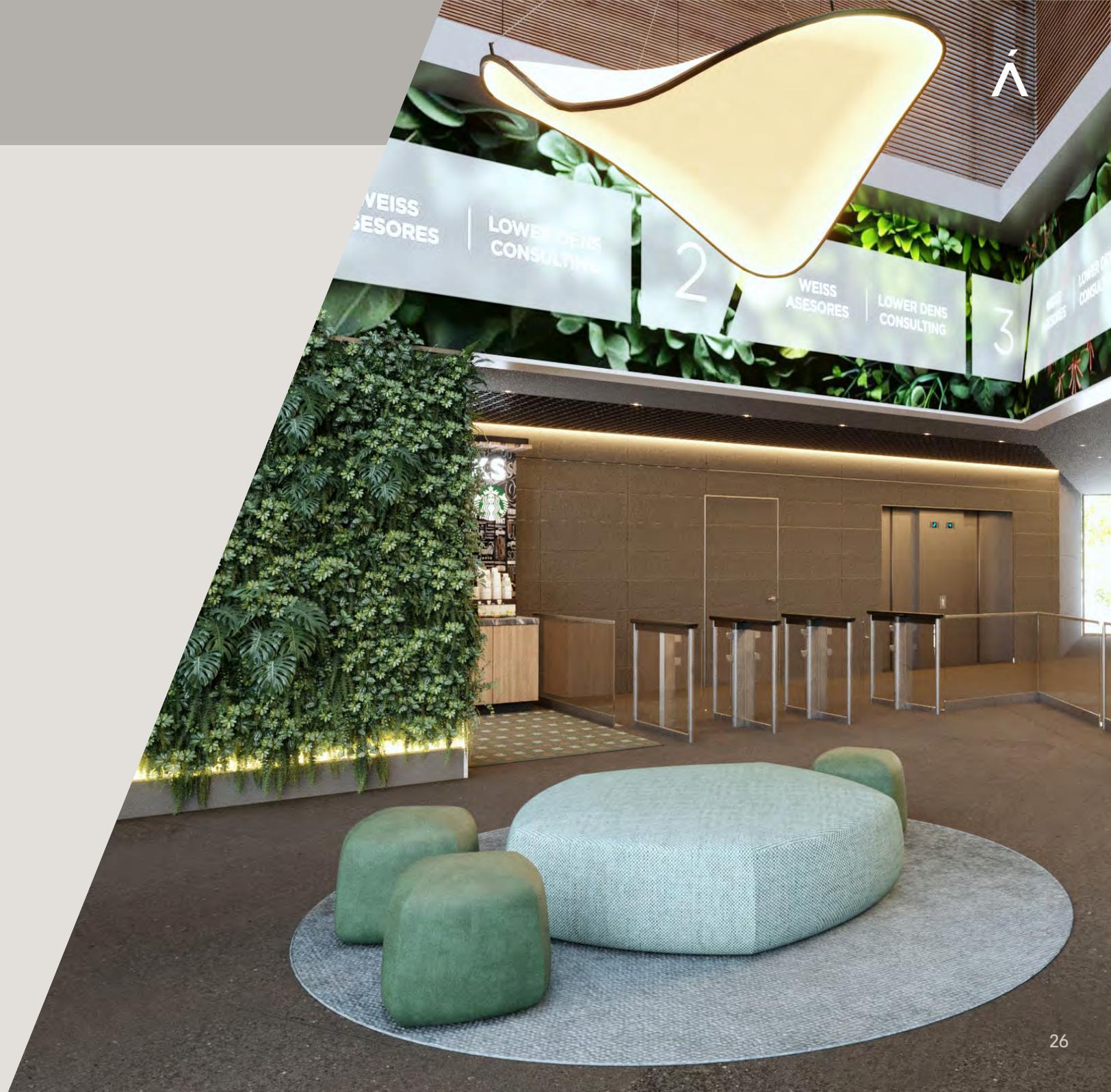
- > **Gestión de los residuos** generados tanto en la demolición/construcción, como en los activos en operación
 - > 92% de los residuos de demolición y construcción reciclados hasta la fecha
 - > El 100% de la tierra excavada en los proyectos de construcción se ha reutilizado para rellenar otras parcelas en distintos proyectos
- > **Reducción de la intensidad energética** operativa en toda nuestra cartera
 - > 100% de la cartera con CEE A o B (certificado o pre-certificado)
 - > 100% de los consumos de la cartera monitorizados
- > **Aumento del suministro y producción de energías renovables** para autoconsumo en activos
 - > 37% de contribución de la planta fotovoltaica recientemente instalada en Guadalix al uso total de energía en la nave
 - > 100% de las zonas comunes suministradas por electricidad con Garantía de Origen Renovable¹
- > Puntos de recarga para vehículos eléctricos en el 100% de los activos en explotación

Bienestar y social

- > **50.000€** donados en el periodo a organizaciones que lideran los esfuerzos para apoyar a algunos de los miembros más vulnerables de nuestras comunidades
- > **Empleo responsable**, fomento de la diversidad, la inclusión y la conciliación de la vida laboral y familiar. Asistencia sanitaria privada y revisiones médicas periódicas
 - > 100% de los empleados de Árima con una satisfacción media superior al 80%
 - > El 100% de la plantilla recibe formación durante el año
- > **Compromiso de transparencia** mediante el seguimiento y la publicación del 100% de los objetivos ESG
 - > Actualización de los alcances ampliándolos hasta 2026 y aumentando los niveles de exigencia
 - > Implantación de un programa de compromiso comunitario en los activos de la cartera

(1) Activos bajo el control operativo de Árima

Anexo





Información financiera 2024

Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

IFRS	31/12/2024	31/12/2023
€'000 (salvo que se especifique otra unidad)		
Ingresos totales	12.181	10.073
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(3.439)	(3.145)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	8.742	6.928
Gastos generales	(6.736)	(6.589)
Ingresos operativos (EBITDA)	2.006	339
Amortización y provisiones	(73)	(76)
EBIT Recurrente	1.933	263
Gastos financieros netos	(3.088)	(2.291)
Impuestos	-	-
Beneficio neto recurrente	(1.155)	(2.028)
Beneficios o pérdidas por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	(854)
Variación del valor razonable de los activos	(13.283)	(26.548)
Otros ingresos y gastos	(16.212)	(3.168)
Beneficio neto declarado	(30.650)	(32.598)
BPA Recurrente (€ p.a.)	(0,04)	(0,08)
Número medio de acciones en circulación	25.898.690	26.231.394
EPRA		
€'000 (salvo que se especifique otra unidad)		
Beneficio EPRA	(17.367)	(5.196)
Beneficio EPRA ajustado	(1.155)	(2.028)
EPRA BPA (€ p.a.)	(0,67)	(0,20)
EPRA BPA ajustado (€ p.a.)	(0,04)	(0,08)
EPRA NTA	261.798	292.146
EPRA NTA (€ p.a.)	10,1	11,3
EPRA NTA ajustado²	278.010	295.314
EPRA NTA ajustado (€ p.a.)²	10,7	11,4

Balance consolidado (IFRS)

IFRS	31/12/2024	31/12/2023
€'000 (salvo que se especifique otra unidad)		
Activo	384.134	416.049
Activo no corriente	368.568	366.283
Activos intangibles	-	224
Instalaciones y equipos	43	160
Inversiones inmobiliarias ¹	361.521	361.342
Inversiones financieras a largo plazo	7.004	4.557
Activo corriente	15.566	49.766
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.686	4.864
Inversiones financieras a corto plazo	50	36.756
Otros activos corrientes	1.393	1.070
Efectivo y equivalentes	11.437	7.076
Patrimonio	262.181	293.666
Capital Social	259.829	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
Reservas	27.087	54.802
Acciones propias	(237)	(20.712)
Ganancias retenidas	(30.650)	(32.598)
Otros	383	2.111
Pasivo	121.932	122.383
Pasivo no corriente	102.826	99.737
Deuda financiera	101.072	98.556
Derivados financieros	153	22
Otros	1.601	1.159
Pasivo corriente	19.106	22.646
Deuda financiera	5.582	13.808
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.524	8.838
N.º de acciones en circulación al final del periodo	25.955.970	25.839.011

(1) Incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros efectuado a la firma del contrato de opción de compra, el importe restante se pagará una vez que el inmueble se quede vacío (se espera en 2025)



Advertencia legal

Este documento ha sido elaborado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la «Sociedad») únicamente con fines informativos y la información incluida no es información regulada ni información que haya sido objeto de registro previo o control por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no ha sido objeto de verificación independiente e incluye información resumida auditada y no auditada. La información financiera y operativa incluida en la presentación, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, corresponden a los registros internos y a la contabilidad de la Sociedad. Dicha información podrá ser sometida en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o de un tercero independiente. Por lo tanto, esta información podrá 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 dicha información sea completa o exacta, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros. Ni la empresa ni sus asesores y representantes legales 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.

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 del presente 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, 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 difieran sustancialmente de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Bajo ninguna circunstancia la Empresa se compromete a actualizar o publicar la revisión de la información aquí incluida ni a proporcionar 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. La información financiera contenida en el presente documento puede incluir elementos que no están

definidos en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y que se consideran «medidas alternativas del rendimiento» a efectos del Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, y según se definen en las Directrices de la Autoridad Europea del Mercado de Valores sobre medidas alternativas del rendimiento, de 5 de octubre de 2015. Otras empresas pueden calcular dicha información financiera de manera diferente o pueden utilizar dichas medidas para fines diferentes a los nuestros, lo que limita la utilidad de dichas medidas como medidas comparativas. Dicha información financiera debe considerarse únicamente como complemento de la información financiera elaborada de conformidad con las NIIF-UE, y no como sustituta o superior a la misma.

El presente documento no es un folleto ni parte de un folleto ni constituye una oferta de venta ni emite una oferta o recomendación de inversión, de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado. Además, este documento no implica ninguna oferta de compra o venta o una oferta de intercambio de valores o una solicitud de voto o autorización en cualquier otra jurisdicción. La entrega de este documento dentro de 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. La aceptación de este documento implica la aceptación de las restricciones y advertencias anteriores. Todo lo anterior se tendrá en cuenta respecto de aquellas personas o entidades que deban tomar 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 Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por cualesquiera daños o pérdidas derivados de la utilización de este documento o de su contenido.

Esta presentación no debe ser considerada como una recomendación por parte de la Compañía o de cualquier otra persona para suscribir o comprar valores de la Compañía. Los posibles compradores de valores de la Sociedad deben realizar

su propia investigación y valoración independientes. Los valores de la Sociedad no se han registrado ni se registrarán en virtud de la Ley de Valores de Estados Unidos de 1933, en su versión modificada (la «Ley de Valores de Estados Unidos») o de las leyes de cualquier estado u otras jurisdicciones de Estados Unidos. Dichos valores no podrán ofrecerse ni venderse en Estados Unidos, salvo de forma limitada, si es que se hace, a Compradores Institucionales Cualificados (tal y como se definen en la Norma 144A de la Ley de Valores de EE.UU.) en virtud de una exención o transacción no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores de EE.UU. y de conformidad con las leyes de valores estatales pertinentes. Los valores de la Sociedad no se han registrado ni se registrarán en virtud de la legislación aplicable en materia de valores de ningún estado o jurisdicción de Australia, Canadá, Japón, Sudáfrica o Suiza y, salvo determinadas excepciones, no podrán ofrecerse ni venderse en Australia, Canadá, Japón, Sudáfrica o Suiza, ni a ningún nacional, residente o ciudadano de Australia, Canadá, Japón, Sudáfrica o Suiza, ni en beneficio de los mismos. La divulgación, distribución o publicación de este documento en otras jurisdicciones también puede estar restringida por ley, por lo que las personas a las que llegue este documento deberán informarse sobre dichas restricciones y respetarlas. La información contenida en el presente documento no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Sociedad pueda desear o necesitar para decidir si adquiere o no dichos valores. Este documento no revela ni los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a una inversión en los valores de la Sociedad.

El presente 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, 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, tras haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no únicamente sobre la base de esta presentación. Mediante la entrega de 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.



Árma Real Estate SOCIMI S.A.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid

www.arimainmo.com



La compañía inicia una nueva etapa tras finalizar la OPA

ARIMA ALCANZA UNA CIFRA DE NEGOCIOS DE 12,2 MILLONES DE EUROS EN 2024, UN 21% MÁS QUE EN EL AÑO ANTERIOR

- La Oferta Pública de Adquisición, lanzada por JSS Real Estate SOCIMI el 16 de mayo de 2024, se liquidó con éxito en noviembre
- El valor del EPRA *Net tangible assets* se sitúa en 10,7 euros por acción, ajustado por los gastos no recurrentes, un 24% superior al precio ofrecido en la OPA
- La valoración de la cartera de la compañía se mantiene estable, situando el Valor Bruto de los activos en 359 millones de euros a 31 de diciembre
- La Compañía confirma su liderazgo en el ámbito de la sostenibilidad, obteniendo las 5 estrellas en la prestigiosa evaluación GRESB 2024 (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) y consolidando la calidad de su portfolio, que cuenta con las certificaciones LEED y BREEAM para el 100% de los activos en operación

Madrid, 28 de febrero de 2025. Árma Real Estate SOCIMI ha dado a conocer hoy los resultados de 2024 que han alcanzado una cifra de negocios de 12,2 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 21% frente a la obtenida en el ejercicio anterior. El pasado ejercicio de Árma ha venido marcado por la Oferta Pública de Adquisición lanzada por JSS Real Estate SOCIMI el 16 de mayo, y que finalizó en noviembre tras la aceptación de más del 99% de los accionistas de la Compañía.

Durante el último ejercicio también se ha inscrito una reducción de capital de 2.446.435 acciones, tras la aprobación de la Junta General de Accionistas, condición incluida en el marco de la operación corporativa.

En el Consejo de Administración ya se encuentran representados los nuevos accionistas. El nombramiento de sus miembros, profesionales con una amplia experiencia y conocimiento del sector, será ratificado en la próxima Junta General de Accionistas de Árma.

Fusión Inversa

La Compañía ha registrado el 100% de los gastos asociados a la OPA en el ejercicio fiscal 2024, y llevará a cabo la fusión inversa de ambos grupos durante el primer semestre del 2025. Esta integración dará lugar a un nuevo Grupo Árma, que contará con un portfolio de activos con una superficie bruta alquilable de 172.653 m² compuesto por once edificios de oficinas y una nave logística, todos ellos ubicados en Madrid.

El valor bruto de los activos de ambos grupos, a 31 de diciembre de 2024, suman 579 millones de euros, añadiendo un 61% de GAV a la cartera histórica de Árma. Esto supone unos ingresos brutos anualizados de casi 29 millones de euros al combinar ambas carteras, con una rentabilidad sobre coste del 6,8%. El Grupo espera crear sinergias

significativas en la gestión activa de estos edificios, que darán lugar a eficiencias económicas durante los próximos ejercicios.

La fortaleza financiera de Árma se apoya en su importante potencial de crecimiento, impulsado por sus proyectos en curso y la escasez de oferta de espacios de oficinas de calidad en Madrid. Como resultado, el EBITDA se ha visto incrementado hasta casi multiplicar por 6 el del año 2023, a pesar del impacto de los gastos extraordinarios asociados al cambio de control.

Su nivel de endeudamiento neto se mantiene bajo con un 26,3% del valor de sus activos, lo que, unido a unos gastos financieros *all-in* de 2,9%, posiciona a la SOCIMI en una situación privilegiada en términos de endeudamiento. Además, la Compañía cuenta con aproximadamente 46 millones de euros de financiación otorgada no dispuesta para hacer frente a las obras en curso y futuras oportunidades de inversión.

La valoración de la cartera se ha mantenido estable con un GAV de 359 millones de euros a 31 de diciembre de 2024, lo que representa un incremento del 12% sobre la inversión total. La expansión de *yields* que ha experimentado el mercado se ha visto amortiguada por una cartera resiliente de activos alta calidad. Esto se traduce en un valor neto del patrimonio ajustado (EPRA NTA) de 10,7 euros por acción.

Sostenibilidad

Durante el ejercicio, Árma mantiene su posición de liderazgo en sostenibilidad. La Compañía ha sido premiada con 5 estrellas en la calificación GRESB 2024, en reconocimiento a su estrategia de sostenibilidad a nivel cartera y gestión. El premio Oro EPRA *Sustainability Best Practices Recommendations* sobre el Informe Anual 2023 demuestra el claro compromiso de Árma con la transparencia. Además, la Compañía cuenta con la certificación RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*).

En cuanto a la cartera, el 100% de los activos de Árma cuentan, tanto con certificaciones LEED/BREEAM -la mayoría alcanzando LEED Oro o Platino- como con certificaciones de eficiencia energética A o B.

Actualmente Árma tiene en marcha dos nuevos proyectos de oficinas -Pradillo y Dune- situados en Madrid. Las reformas en curso continúan avanzando según lo previsto y se espera que ambos proyectos se completen a finales del año 2025. El proyecto Pradillo (12.760 m² y 283 plazas de aparcamiento) cuenta con sólidas perspectivas de pre-alquiler con importantes multinacionales para convertirlo en su nueva sede española.

Durante el ejercicio, Árma ha asumido la propiedad del proyecto Dune (12.842m² y 241 plazas de aparcamiento) para tener más control y flexibilidad y poder adaptar el proyecto a los posibles inquilinos, de los cuales también se está recibiendo interés.



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

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.

Para más información

Estudio de Comunicación
aantonio@estudiodecomunicacion.com
+34 91 576 52 50