



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 primer semestre de 2022.

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

Madrid, 28 de julio de 2022

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

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2022

Resultados Primer Semestre

arimainmo.com





Resumen primer semestre 2022

CARTERA

382M€

Jun'22 GAV¹

+11%

Crecimiento GAV LfL²

8.300 m²

Arrendados

+11.000 m² en negociación

+2,3M€

Ingresos brutos por alquiler asegurados³

+93% de aumento de renta
+12% de reversión

+6,2%

Incremento alquiler por IPC⁴

REFORMAS

c.54.000 m²

En obras
>50% porfolio⁵

70%

Bajo gestión activa⁵

200%+

Crecimiento orgánico esp. ingresos de la cartera

≈6,5%

Rentabilidad esperada sobre coste⁶

FINANCIERO

€12,75 p.a.

EPRA NTA⁷
+8% YTD

100%

Rentas percibidas

c.90M€

Liquidez⁸

8,5%

LTV neto

1,8%

Coste *all-in* de la deuda⁹

SOSTENIBILIDAD

+80%

Certificaciones LEED/BREEAM a medio plazo

100%

Certificaciones WELL a medio plazo

★★★★

Primera evaluación GRESB¹⁰

GOLD

EPRA sBPR¹¹

100%

Financiación verde

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2022; (2) Comparación a 6 meses de los inmuebles a 30.06.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (3) Alquileres firmados frente al contrato anterior con el antiguo inquilino; (4) % de arrendamientos actuales (GRI), 100% del IPC repercutido a los inquilinos; (5) en términos de GAV; (6) Rendimiento sobre el coste definido como GRI postcapex dividido por la inversión total (coste de adquisición neto más capex previsto); (7) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (8) Incluye el efectivo en bancos y deuda no dispuesta; (9) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura; (10) Árima obtuvo 85 puntos en la evaluación GRESB de 2021 frente al grupo de empresas comparables de Árima (80 puntos). La evaluación GRESB 2021 es la primera evaluación de la empresa tras el período de gracia GRESB de 1 año; (12) Recomendaciones de Mejores Prácticas de Sostenibilidad EPRA.



Resumen primer semestre 2022

Fuerte rendimiento y sólida posición financiera

- > EPRA NTA¹ 12,75€/acción, +33% desde la salida a bolsa y 8% en lo que va de año
- > GRI anualizado a junio de 2022 de 6 millones de euros, +15% en 6 meses en términos comparables
- > Beneficio neto en el periodo de 6 meses de 22,5 millones de euros y BPA de 0,83 €/acción
- > Sólida posición de liquidez con 90 millones de euros de efectivo en bancos y crédito no dispuesto al final del periodo
- > LTV de un solo dígito con deuda financiera al 1,8% de costes *all-in*² y c.80% de vencimientos de 2026 en adelante
- > Planificación fluida de las inversiones que refuerza aún más el balance

Crecimiento constante del valor de los inmuebles impulsado por nuestra gestión activa

- > GAV de 382 millones de euros a 30 de junio de 2022³
- > Crecimiento de la valoración del 11% en 6 meses en términos comparables⁴ y del +31% sobre la inversión total, incluido el CAPEX invertido hasta la fecha
- > Aumento de la valoración impulsado por nuestras sólidas actividades de arrendamiento y gestión de activos

Una cartera de alta calidad impulsa una actividad de arrendamiento récord

- > La oferta de espacio de calidad sigue siendo escasa en Madrid (1,2%⁵ del espacio disponible) y la calidad de nuestra cartera está muy por encima de la media del mercado
- > Récord de alquileres en el periodo, con nuevos arrendamientos por un total de 8.258 m² y 11.052 m² comprometidos o en negociación
- > Botanic 100% en negociación con un único inquilino y M. Molina totalmente ocupado⁶
- > 2,3 millones de euros de ingresos anualizados asegurados con los nuevos arrendamientos, con importantes aumentos de la renta: +93% en el espacio reformado y +12% en los activos estabilizados⁷
- > 62% aumento de los alquileres indexados al IPC⁸

Estrategia para continuar generando valor

- > Cartera única construida a través de adquisiciones disciplinadas y con valor añadido a precios muy competitivos
- > Los proyectos de reforma avanzan según lo previsto: cinco proyectos de oficinas (54.000 m²) actualmente en curso y mejoras para introducir producción de energía renovable para autoconsumo en la nave logística (25.694 m²)
- > Potencial de crecimiento orgánico: margen de crecimiento de los alquileres del +200%
- > El 70% de la cartera⁹ bajo gestión activa

Enfocados en la sostenibilidad y la responsabilidad social

- > Fuerte enfoque en el reposicionamiento con bajo impacto en carbono y en la reducción de la intensidad de carbono operacional
- > Aumento del suministro y producción de energía renovable para el autoconsumo en los activos
- > Gestión de residuos en la demolición/construcción así como en los edificios en uso
- > Paisajismo responsable, movilidad sostenible y filtrado de la calidad del aire para apoyar la salud y el bienestar de nuestros inquilinos
- > Cartera con certificación LEED/BREEAM y WELL a medio plazo
- > Encabezando el ranking en las evaluaciones líderes del sector:GRESB y EPRA sBPR
- > La única empresa inmobiliaria comercial acreditada por RICS¹⁰ en España

(1) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de la EPRA; (2) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y las coberturas; (3) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2022; (4) En términos comparables a 6 meses se comparan los inmuebles a 30.06.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (5) Fuente: JLL Research 1er trimestre de 2022; (6) 71% de la superficie alquilable firmada; 29% comprometida y prevista en el segundo semestre de 2022; (7) rentas firmadas frente al contrato anterior con el antiguo inquilino; (8) % de arrendamientos actuales (GRI) indexados anualmente, y sujetos a indexación en 2022; 100% del IPC repercutido a los inquilinos; (9) En términos de GAV; (10) Royal Institution of Chartered Surveyors



Nuestra estrategia

PROYECTOS INNOVADORES

- > Un equipo altamente experimentado capaz de identificar oportunidades con verdadero potencial
- > Capacidad demostrada para crear oficinas que sean experiencias excepcionales diarias y que den a los trabajadores un sentido de pertenencia
- > Reformas centradas en la minimización de la huella de carbono y el bienestar de los inquilinos

ESPACIOS DE CALIDAD

- > Mitigando la falta de oficinas de clase A en Madrid
- > Cumpliendo con las exigencias post-pandemia de las empresas de salvaguardar el bienestar de los empleados
- > Sostenibilidad ejemplar en cuanto a huella de carbono y condiciones de trabajo

GENERANDO ALPHA

- > Una estrategia prudente, basada en el valor y en operaciones fuera del mercado, que mantiene bajos costes de entrada
- > Un crecimiento significativo que aún está por llegar gracias a las reformas en curso en más del 50% de la cartera
- > Las previsiones conservadoras de alquiler se triplican, como demuestran los contratos firmados hasta ahora

“Seguimos confiando plenamente en que nuestra prudencia y paciencia, junto con nuestra sólida posición financiera, nos llevarán a nuevas oportunidades. Estoy extremadamente orgulloso de que mi equipo haya logrado un NTA TCAC del 8% desde nuestra salida a bolsa en 2018, a pesar de la pandemia y con solo el 65% de los recursos utilizados, y de nuestro trabajo para crear una cartera que ha dado al Consejo la confianza para apoyar nuestro programa de recompra”

Luis López de Herrera-Oria Consejero Delegado





Desarrollando edificios sostenibles y diferentes

Caso de estudio: Botanic

- > Sostenibilidad, bienestar y tecnología integrados en el proyecto desde el principio
- > Se ha conservado el 100% de la estructura existente, lo que supone un ahorro de CO₂ equivalente a plantar 6.000 árboles
- > Reciclaje del 91% de los residuos de la demolición y construcción
- > Construido para alcanzar la calificación energética "A", reduciendo el consumo de energía en un 81%, y contribuyendo a la certificación LEED Platino
- > Funciona enteramente con electricidad renovable y el 15% de las plazas de aparcamiento cuentan con cargadores para vehículos eléctricos
- > El 30% del espacio es exterior y/o jardines, para contribuir a la biodiversidad, el frescor y el bienestar de los inquilinos
- > El mejor sistema de purificación del aire instalado para eliminar las partículas suspendidas en el aire con un gasto mínimo de energía



BOTANIC	REFORMA COMPLETA
Estado	Finalizado julio 2022
GLA	9.902 m ²
Jardín y terrazas	3.000 m ²
Certificados	LEED Platinum, WELL Gold, WELL Health & Safety
Reutilización de estructura existente	100%
Ahorro de carbono incorporado	301 kgCO ₂ e/m ²
Calificación energética del edificio	A (pre-reforma E)
Reducción del consumo anual de energía (KWh/m ²)	-74%
Red. de las emisiones anuales de carbono (KgCO ₂ /m ²)	-81%
Puntos de carga (% plazas parking)	15%

(1) Common areas

Botanic



100% EN NEGOCIACIÓN

Resultados financieros





Resultados financieros

Rendimiento interesante y sólida posición financiera

- > Sólidos resultados financieros, sustentados por nuestra gestión de activos y desempeño operativo
- > GAV de 382 millones de euros a 30 de junio de 2022¹, lo que supone un crecimiento del 31% sobre la inversión total y del 11,1% en 6 meses en términos comparables²
- > EPRA NTA³ 12,75 €/acción, +33% desde la salida a bolsa y +8% en lo que va de año
- > Ingresos brutos por alquiler en el periodo de 6 meses de 2,8 millones de euros. GRI anualizado a jun'22 de 6 millones de euros, +14,8% en 6 meses en términos comparables
- > >50% de la cartera⁴ en rehabilitación sin contribuir plenamente a la cuenta de resultados de Árma
- > BPA de 0,83€ p.a.

M€ (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Valor bruto de los activos de la cartera	381,600	343,600	292,500
EPRA NTA	344,165	326,147	309,535
EPRA NTA por acción (€ p.a.)	12,75	11,86	11,15
Ingresos brutos por alquiler	2,8	5,2	2,5
Beneficio neto	22,5	26,1	7,1
BPA (€ p.a.)	0,83	0,94	0,25
LTV neto (%)	8,5%	4,6%	(4,6%)

- > La compañía lanza un nuevo plan de recompra de acciones por un importe máximo de 20 millones de euros o 2.000.000 de acciones con el fin de devolver capital a los accionistas o retribuciones en especie.

(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2022; (2) Compara en 6 meses las propiedades de inversión a 30.06.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (3) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de la EPRA; (4) En términos de GAV.

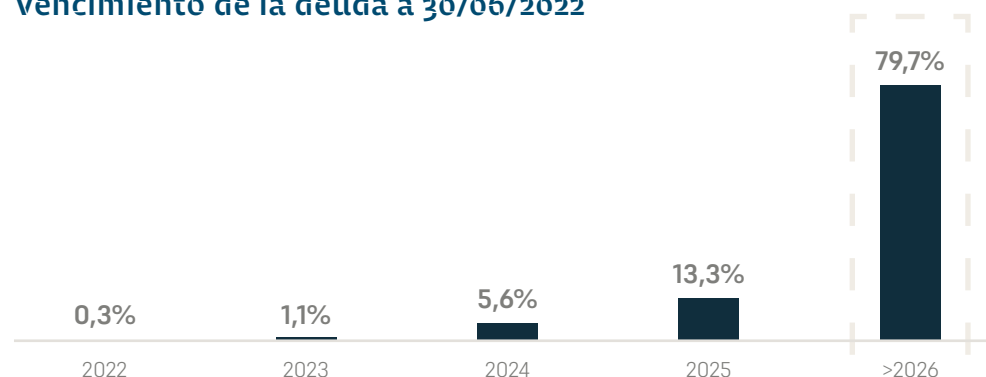




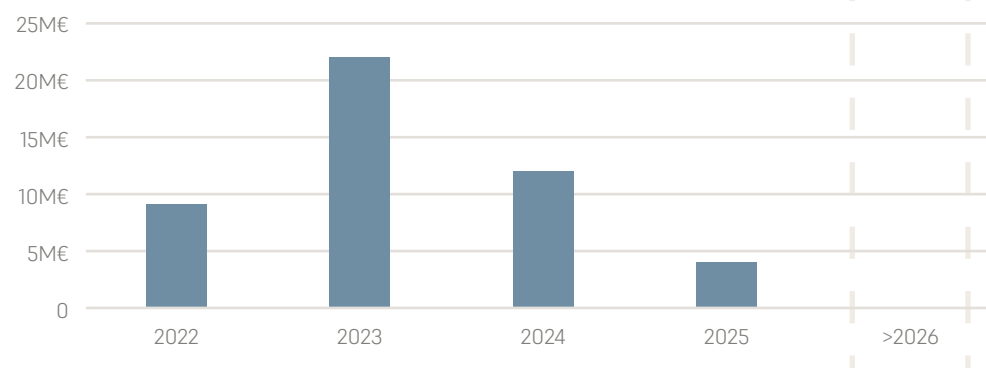
Resultados financieros

Sólida posición y flexibilidad financiera

Vencimiento de la deuda a 30/06/2022



Capex de obra previsto



M€ (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2022
Deuda bruta	107,2
Liquidez ¹	90
Deuda neta	32,5
LTV neto (%)	8,5%
Vencimiento medio de la deuda (años)	4
Coste medio ponderado de la deuda ²	1,8%
Porcentaje de deuda fija	80%
Porcentaje de deuda verde	100%

- > Sólida posición de liquidez, con unos 90 millones de euros en efectivo en bancos y deuda no dispuesta
- > El LTV se mantiene en un solo dígito - 8,5% - junto a una importante flexibilidad financiera
- > 1,8% de costes *all-in*² con pocos vencimientos de deuda en los próximos 4 años
- > 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos verdes
- > Buena planificación de capex que refuerza la solidez de nuestro balance

(1) Incluye cash in banks and undrawn facilities at period-end; (2) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura

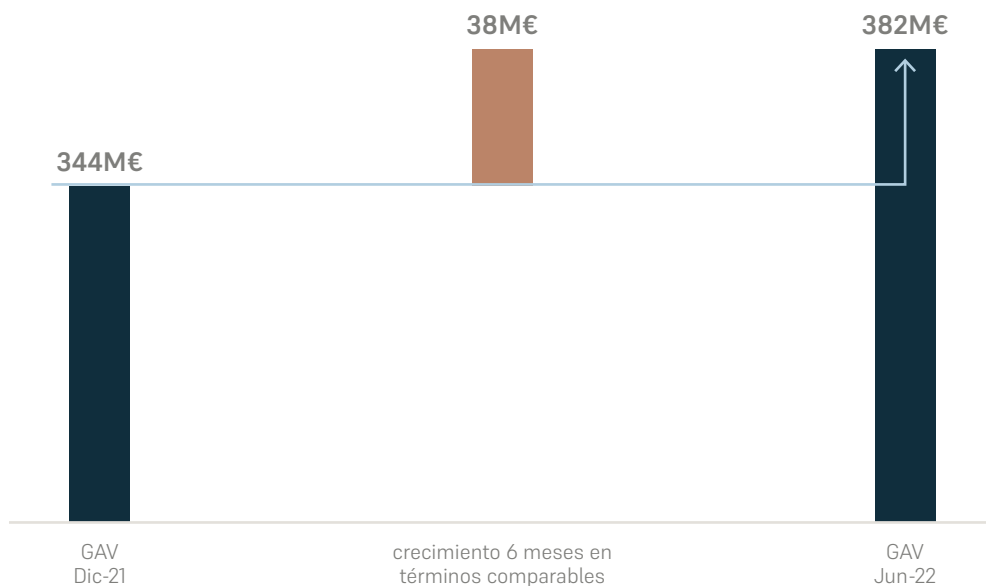
Valoración de cartera





Crecimiento del GAV

Crecimiento continuo del valor de los activos impulsado por nuestra gestión activa...



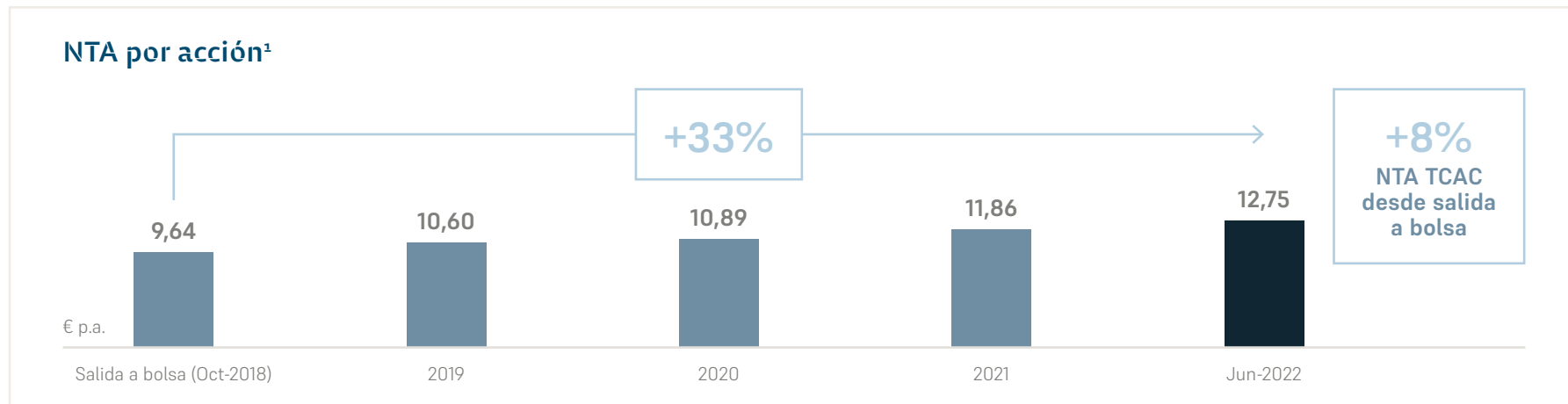
- > GAV de 381,6 millones de euros a 30 de junio de 2022¹
- > Factores que impulsan el aumento de la valoración
 - > Arrendamiento de oficinas en Madrid
 - > Progreso en las reformas
- > Crecimiento del valor de la cartera del +11,1% en 6 meses en términos comparables
- > Crecimiento del +31% de la valoración de la cartera frente a la inversión total (precio de adquisición más capex invertido)
- > Plan de reforma de 5 activos de oficinas avanza según lo previsto (53.901 m²)
- > Mejora de la eficiencia energética en activo logístico (25.694 m²)

(1) Basado en la valoración externa independiente llevada a cabo por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2022; (2) Compara en 6 meses los inmuebles a 30.06.2022 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2021; (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido a la fecha de valoración

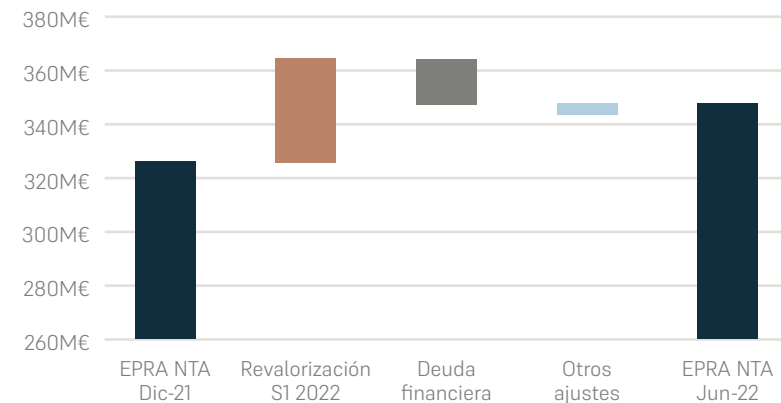


Crecimiento del NAV

...y la creación continua de valor para los accionistas



- > +33% NTA p.a. y 8% NTA TCAC p.a. desde la salida a bolsa a pesar de la pandemia
- > 101.664 m² de SBA - 100% Madrid - en línea con la estrategia de inversión
- > Plan de capex de c.46 millones de euros pendiente
- > De acuerdo con el plan de incentivos para empleados² la rentabilidad para el accionista alcanzada en el periodo de cálculo 2021-2022 resulta en 306.584 acciones (1% de las acciones ordinarias de la compañía). Las acciones del plan de incentivos se entregarán a los beneficiarios de la sociedad al final de tres periodos de carencia sucesivos entre 2023 y 2024



(1) De acuerdo con las recomendaciones de buenas prácticas de EPRA; (2) De acuerdo con el Plan de Incentivos aprobado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y por el Consejo de Administración, ambos con fecha 19 de mayo de 2022 y respaldado por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2022

Gestión activa de la cartera



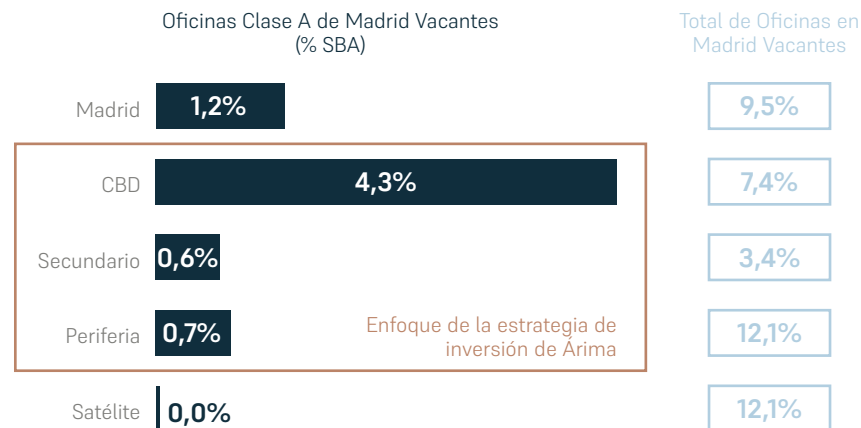


La cartera de alta calidad impulsa una actividad de arrendamiento récord

La oferta de espacios de calidad sigue siendo escasa

- > La calidad de la cartera está muy por encima de la media del mercado
- > El stock de oficinas de clase A de Madrid representa solo el 9% de la superficie total de oficinas de la capital (SBA)¹

Madrid carece de espacios de oficinas de clase A¹



Botanic



100% EN NEGOCIACIÓN

(1) Fuente: JLL Research Q1 2022



La cartera de alta calidad impulsa una actividad de arrendamiento récord

Récord de arrendamientos en el periodo

- > Nuevos arrendamientos en un total de 8.258 m²
- > Además, 11.052 m² comprometidos o en negociación
- > 2,3 M€ de ingresos anualizados asegurados con los nuevos arrendamientos
 - > +12% reversión en activos estabilizados¹
 - > +93% de aumento de los ingresos por alquiler de los activos reformados
- > 62% aumento de los alquileres indexados al IPC²



MM39

71% ALQUILADO
29% COMPROMETIDO



RMA



100% ALQUILADO

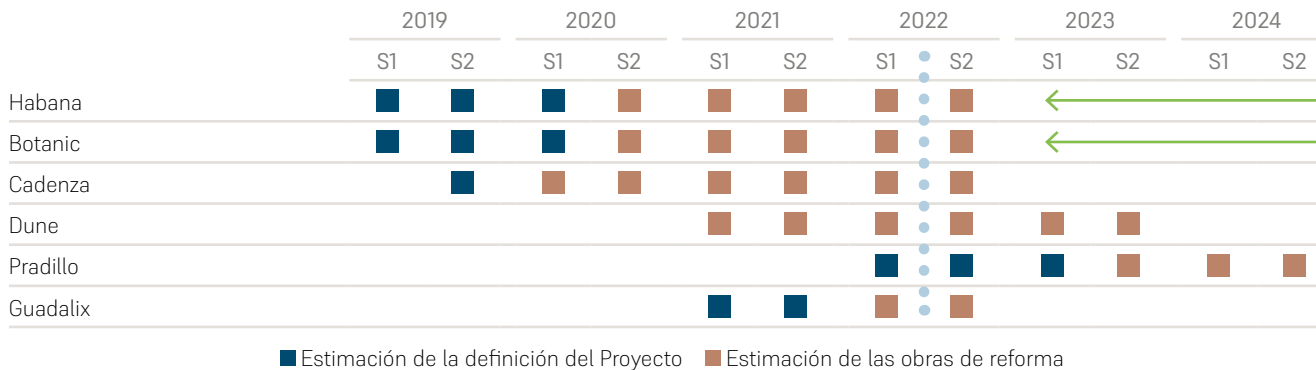
(1) alquileres firmados frente al contrato anterior con el antiguo inquilino; los nuevos inquilinos ocuparán el espacio en el tercer trimestre de 2022; (2) 100% del IPC repercutido a los inquilinos



Emocionantes proyectos de reforma en curso

La cartera alcanza su punto de inflexión con los primeros proyectos a punto de completarse

Plan de reformas y gestión de activos



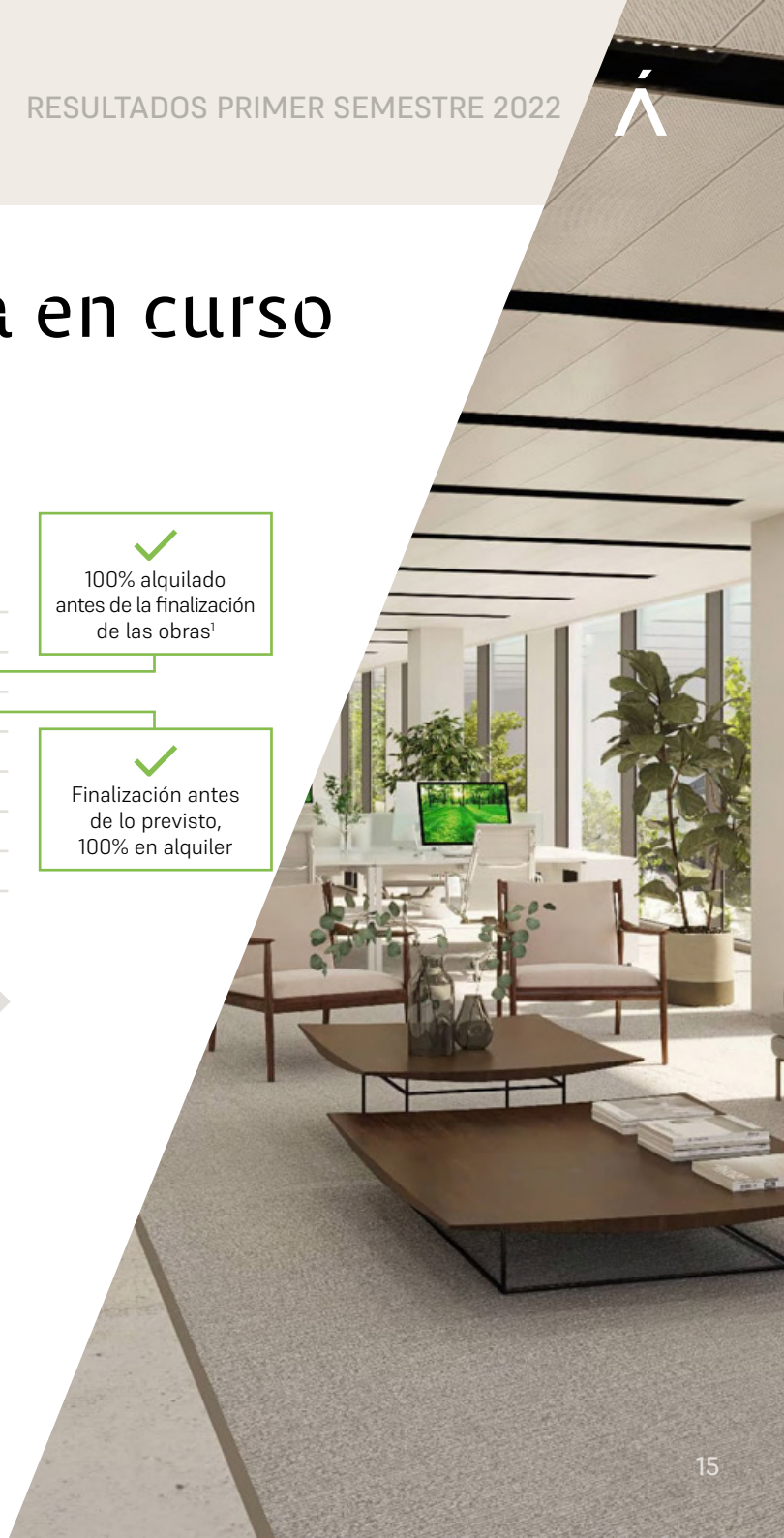
✓
100% alquilado antes de la finalización de las obras¹

✓
Finalización antes de lo previsto, 100% en alquiler

← C.46M€ ESTIMADOS DE CAPEX TOTAL PENDIENTE →

- > Avances significativos en el plan de reformas
- > Habana: 100% alquilado antes de la finalización de las obras
- > Botanic: 100% en negociación; obras finalizadas antes de lo previsto
- > La cartera está alcanzando un punto de inflexión con las primeras reformas a punto de completarse
- > Algunos retrasos debido a la escasez de materiales de construcción relacionados con la COVID
- > Se estima que el capex total pendiente es de unos 46 millones de euros para completar todas las reformas e iniciativas sostenibles²

(1) Plan de reformas acomodado a las obras de implantación de los nuevos inquilinos (2) Incluye la estimación de capex pendiente para Habana, Cadenza, Dune, Guadalix así como la estimación de capex para Pradillo





Emocionantes proyectos de reforma en curso

La cartera alcanza su punto de inflexión con los primeros proyectos a punto de completarse

Habana

Oficinas alquiladas antes de la finalización de las obras

Ubicación	Madrid CBD
SBA	4.356 m ²
Previsión de finalización	T3 2022
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Gold, WELL Gold, WELL H&S
Arrendamiento	100% alquilado ¹
Rent. esperada sobre inversión total	6-7%



Antes de la reforma



Obras en curso

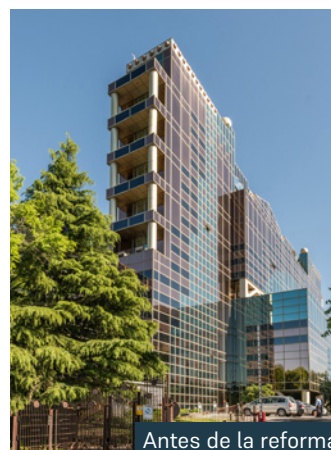


Después de la reforma

Botanic

100% en negociación

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	9.902 m ²
Previsión de finalización	Julio 2022
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Platinum, WELL Gold, WELL H&S
Arrendamiento	100% en negociación
Rent. esperada sobre inversión total	6-7%



Antes de la reforma



Después de la reforma



Después de la reforma

Después de la reforma

(1) Contrato firmado en T1 2022. Se espera que el inquilino se traslade en oct'22



Emocionantes proyectos de reforma en curso

La cartera alcanza su punto de inflexión con los primeros proyectos a punto de completarse

Cadenza

Ubicación	Madrid Campo de las Naciones
SBA	14.302 m ²
Previsión de finalización	S2 2022
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Gold, WELL Platinum, WELL H&S
Arrendamiento	Iniciando comercialización
Rent. esperada sobre inversión total	6-7%



Guadalix

Energía renovable y eficiencia energética

Ubicación	Madrid 2º anillo
SBA	25.694 m ²
Previsión de finalización	S2 2022
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	En análisis
Arrendamiento	100% alquilado
Rent. esperada sobre inversión total	9-10%



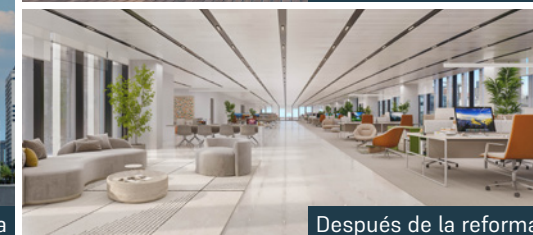
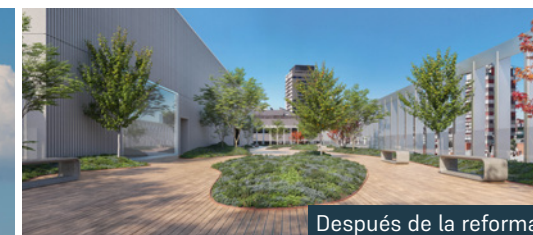


Emocionantes proyectos de reforma en curso

La cartera alcanza su punto de inflexión con los primeros proyectos a punto de completarse

Dune

Ubicación	Madrid Las Tablas/Manoteras
SBA	12.842 m ²
Previsión de finalización	S2 2023
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Platinum, WELL Platinum, WELL H&S
Arrendamiento	-
Rent. esperada sobre inversión total	>7%



Pradillo

Ubicación	Madrid Centro
SBA	12.500 m ²
Previsión de finalización	S2 2024
Calidad	Clase A
Sostenibilidad	LEED Platinum, WELL Gold, WELL H&S
Arrendamiento	-
Rent. esperada sobre inversión total	>7%





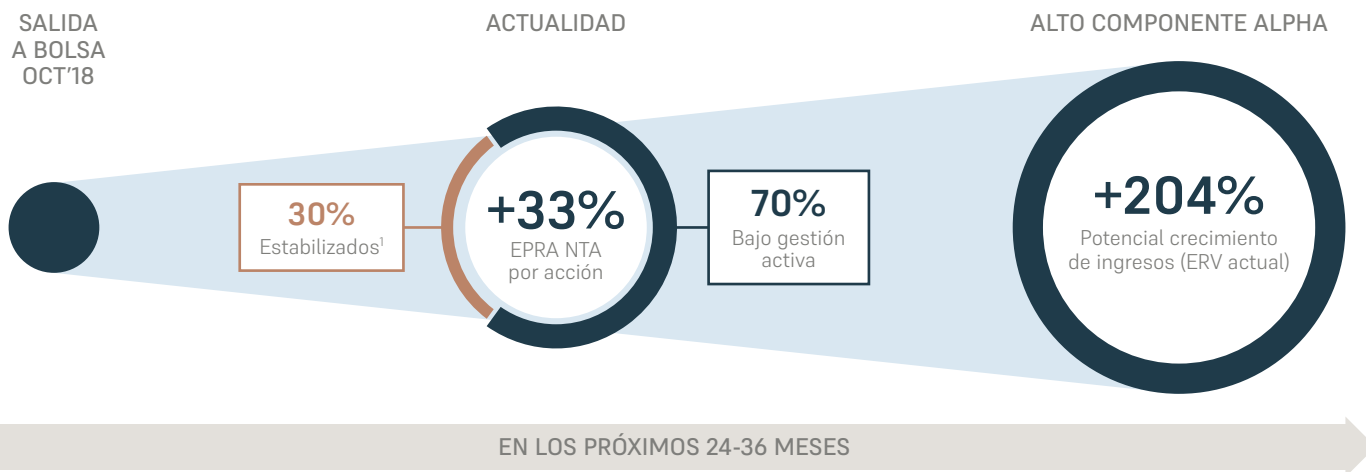
Potencial de crecimiento





Estrategia para continuar generando valor

Significativo potencial de aumento de los ingresos por alquiler (y NAV)



- > Demostrada capacidad de creación de valor hasta la fecha: +31% de plusvalía sobre el total de la inversión² generando un EPRA NTA de +33% por acción
- > Componente Alpha gracias a una gestión activa, incluyendo los proyectos de reforma pendientes
- > Gran potencial para aprovechar nuevas oportunidades de mercado cuando surjan

<p>ALTO COMPONENTE α</p> <p>c.70% de la cartera existente en reformas</p>	<p>POTENCIAL DE CRECIMIENTO</p> <p>+204% de los ingresos por alquiler de la cartera actual</p>	<p>LTV NETO</p> <p>8,5% Con capacidad para acometer nuevas inversiones</p>
--	---	---

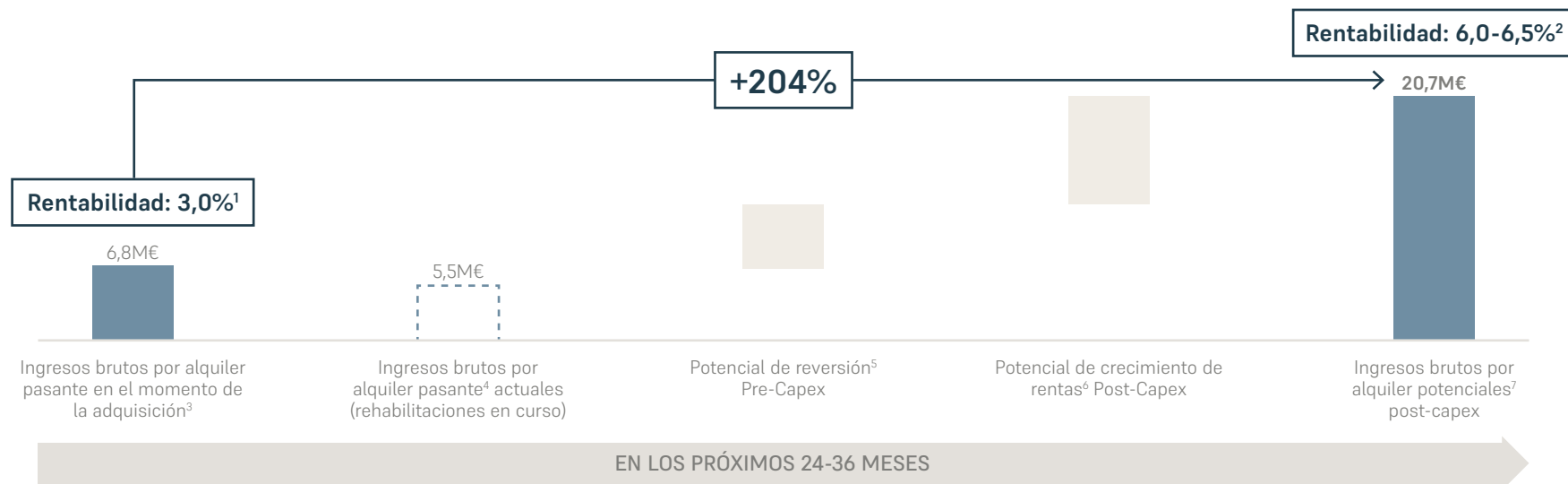
(1) Los activos estabilizados son los que tienen las obras de renovación, si son necesarias, terminadas y con arrendamientos estables en curso (ocupación superior al 90%); (2) Precio de adquisición más capex acumulado invertido en el periodo



Estrategia para continuar generando valor

Crecimiento muy visible de los ingresos brutos por alquiler de la cartera actual

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



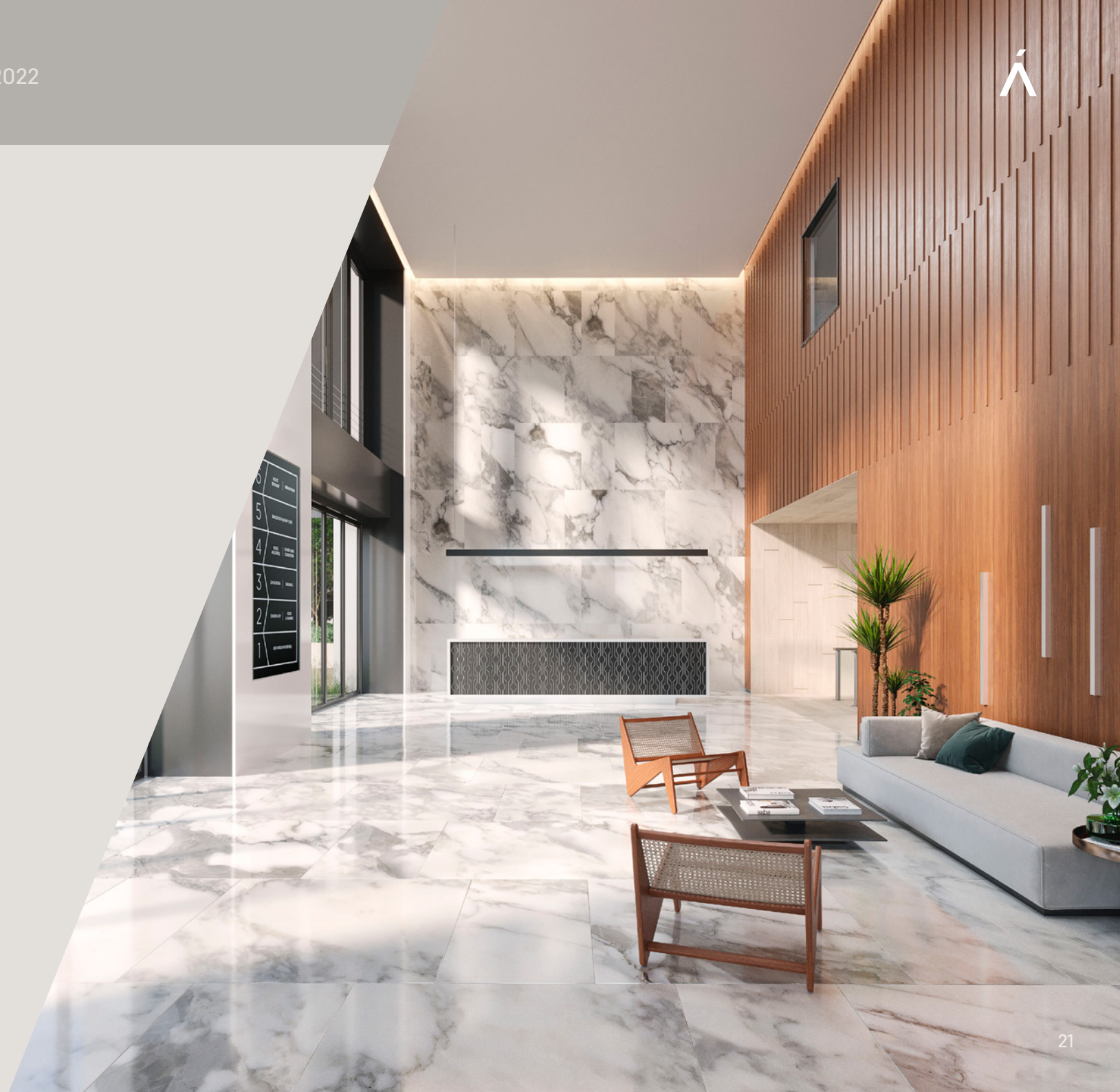
- > Sigue existiendo un importante potencial de crecimiento incluso aplicando una visión conservadora de los niveles de alquiler: las proyecciones de rentas están basadas en la media de 15 años de los submercados relevantes, ajustadas por calidad
- > Las pruebas hasta la actualidad (alquileres firmados) respaldan nuestras estimaciones

RENTABILIDAD SOBRE COSTE²
6,0-6,5%
 vs 3,25% rentabilidad de las oficinas prime de Madrid⁸

(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) Alquiler del edificio de oficinas Habana antes de que finalicen las obras de reforma; (5) Incluye la reversión 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 de crecimiento de rentas ligados a una mayor calidad tras finalizar las obras; (8) Fuente: CBRE



Cartera de activos





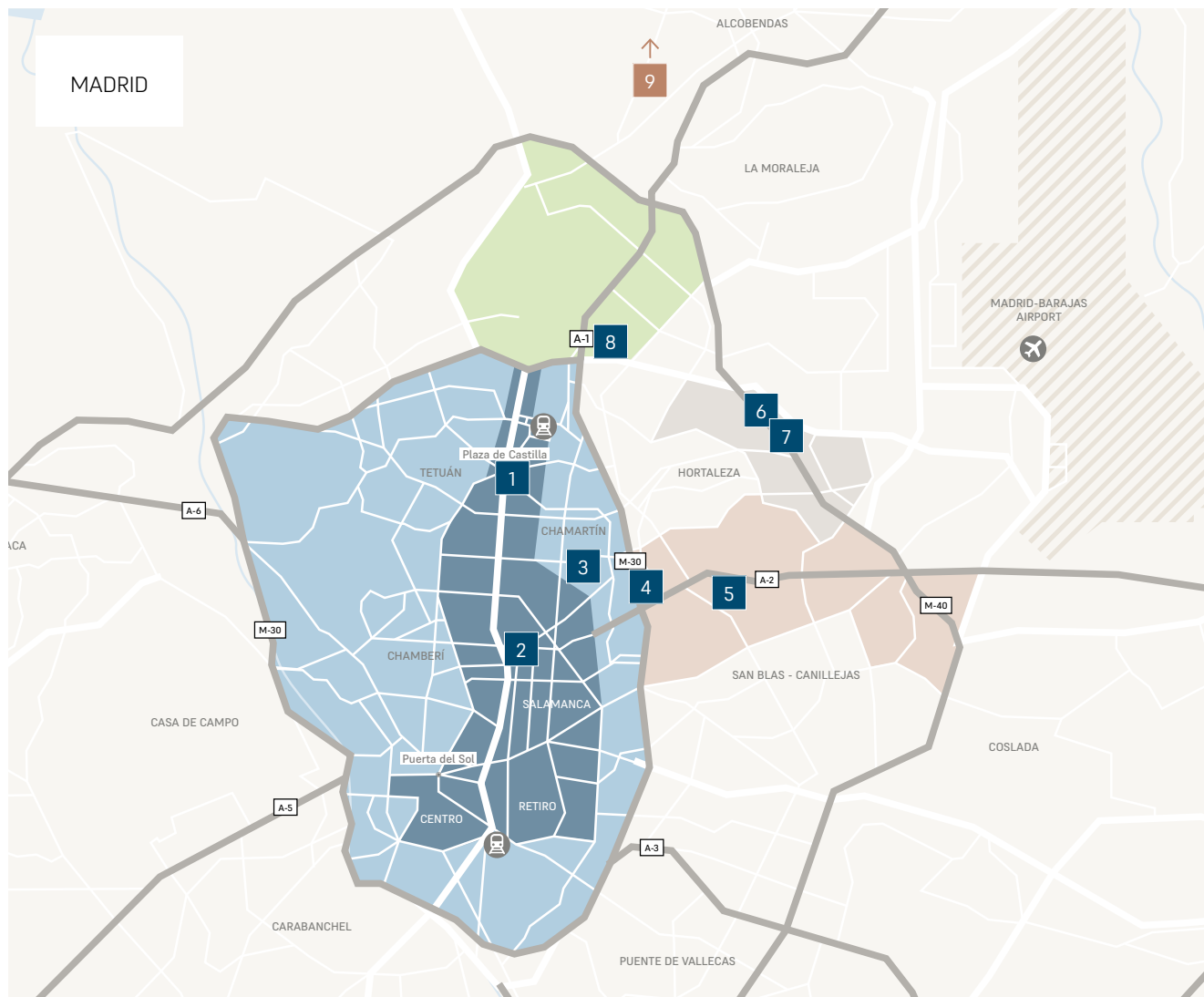
Mapa de activos

OFICINAS

- | | |
|-------------|-----------------------|
| 1 Habana | Madrid CBD |
| 2 MM39 | Madrid Centro |
| 3 Pradillo | A2/M30 |
| 4 RMA | Campo de las Naciones |
| 5 Botanic | Las Tablas/Manoteras |
| 6 Cristalia | |
| 7 Cadenza | |
| 8 Dune | |

LOGÍSTICA

- | |
|------------|
| 9 Guadalix |
|------------|



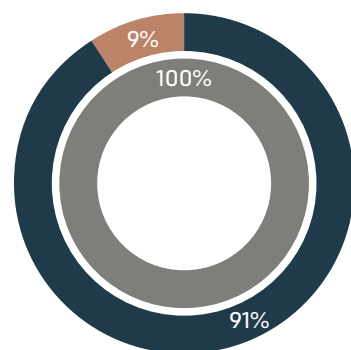
- > Activos situados en las zonas de oficinas más consolidadas de Madrid
- > Enfoque en la creación del mejor espacio de oficinas en el área de influencia del activo



Desglose de la cartera

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

GAV por sector y ubicación



Nuestros sectores

- Oficinas
- Logística

Nuestra ubicación

- Madrid

Desglose de la Cartera

EUR M. salvo que se especifique otra unidad	Activos (nº)	SBA (m²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (€/m²) ³	GAV ⁴	Tasa de ocupación	Renta bruta anualizada ⁵ (€'000)	Renta neta anualizada (€'000)	Rentabilidad ⁶	EPRA NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹												
Oficinas	3	22.069	336	95	98	3.812	108	78%	4,172	2,875	4,4%	3,2%
Madrid	3	22.069	336	95	98	3.812	108	78%	4,172	2,875	4,4%	3,2%
CBD	1	4.025	24	24	24	5.714	32	71%	1,006	0,405	4,3%	2,6%
Madrid centro (M30)	1	7.108	110	32	33	4.315	33	100%	1,543	1,491	4,8%	4,4%
Madrid periferia	1	10.936	202	39	40	3.312	43	66%	1,624	0,979	4,1%	2,7%
Logística	1	25.694	0	16	17	0	35	100%	1,815	1,707	11,1%	4,9%
Madrid	1	25.694	0	16	17	0	35	100%	1,815	1,707	11,1%	4,9%
Total activos en operación	4	47.763	336	112	115	3.812	143	90%	5,987	4,582	5,4%	3,6%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	5	53.901	947	117	120	1.854	239					
Madrid	5	53.901	947	117	120	1.854	239					
CBD	1	4.356	65	19	19	3.958	44					
Madrid centro (M30)	1	12.500	200	22	22	-	48					
Madrid periferia	3	37.046	682	77	79	1.731	147					
Logística	0	0	0	0	0	0	-					
Total reformas	5	53.901	947	117	120	1.854	239					
Total de la cartera	9	101.664	1.283	229	235	2.135	382					

(1) Según las recomendaciones de EPRA, las propiedades en operación comprenden las propiedades alquiladas o en proceso de comercialización, excluyendo las remodelaciones. Las remodelaciones actuales incluyen Habana, Botanic, Cadenza, Dune y Pradillo; (2) Incluye únicamente las plazas de aparcamiento subterráneo; otros tipos, como las plazas en superficie o las plazas para motos, no se incluyen en esta cifra; (3) Ajustado por las plazas de aparcamiento; (4) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2022. Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre; (5) Ingresos por alquileres pasantes; (6) GRI anualizado a fecha de balance dividido por el precio de adquisición; (7) Según las recomendaciones de EPRA, calculado como los ingresos de alquileres anualizados basados en los alquileres pasantes a la fecha del balance, menos los gastos de explotación de la propiedad no recuperables, dividido por el valor bruto de mercado de la propiedad



La Cartera en detalle

<p>1 Habana</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Dic'18</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CBD</p> <p>SBA: 4.356 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 65</p>		<p>2 MM39</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Dic'18-Feb'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CBD</p> <p>SBA: 4.025 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 24</p>		<p>3 Pradillo</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Oct'20-Sep'21</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid Centro (M30)</p> <p>SBA: 12.500 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 200</p>	
<p>4 RMA</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Jun'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid Centro (M30)</p> <p>SBA: 7.108 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 110</p>		<p>5 Botanic</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Ene'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid A2/M30</p> <p>SBA: 9.902 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 224</p>		<p>6 Cristalia</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Ene'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CDN</p> <p>SBA: 10.936 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 202</p>	
<p>7 Cadenza</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Dic'19</p> <p>UBICACIÓN: ■ Madrid CDN</p> <p>SBA: 14.302 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 217</p>		<p>8 Dune</p> <p>SECTOR: Oficinas</p> <p>FECHA DE ADQ.: Jun'2020</p> <p>UBICACIÓN: ■ Las Tablas/Manoteras</p> <p>SBA: 12.842 m²</p> <p>PLAZAS DE PARKING: 241</p>		<p>9 Guadalix</p> <p>SECTOR: Logística</p> <p>FECHA DE ADQ.: Abr'19</p> <p>UBICACIÓN: Madrid (2º anillo)</p> <p>SBA: 25.694 m²</p> <p>MUELLES DE CARGA: 29</p>	



Sostenibilidad y Responsabilidad Social





Enfocados en la sostenibilidad y la Responsabilidad Social

Estrategia de Sostenibilidad

Sostenibilidad

- > Reposicionamiento bajo en carbono y gran enfoque en la reutilización de materiales y economía circular a largo plazo
- > Reducción de la intensidad operativa del carbono en toda la cartera
- > Aumento del suministro de energía renovable y producción para el autoconsumo en inmuebles
- > Gestión de los residuos generados en la demolición/ construcción, así como en las operaciones
- > Puntos de recarga de vehículos eléctricos en toda nuestra cartera

Liderazgo medioambiental

- > Cartera LEED/BREEAM y WELL certificado a medio plazo
- > 4* en el primer informe de referencia GRESB; ya se ha presentado la evaluación de 2022
- > EPRA sBPR GOLD en 2020, primer año de informe; indicadores de desempeño de 2021 publicados
- > Única Compañía inmobiliaria acreditada por RICS en España
- > 100% de la Cartera se financia con préstamos verdes

Responsabilidad Corporativa

- > Paisajismo responsable en toda nuestra cartera para lograr un impacto positivo en el bienestar de nuestros inquilinos
- > Sistemas de filtración, purificación y control del aire en todas las oficinas
- > Fomento del uso de la bici y el ejercicio
- > Espacios educativos y sociales en activos clave
- > Empleo responsable, promoviendo la diversidad y la inclusión





Anexo





Información financiera S1 2022

Cuenta de Resultados Consolidada (IFRS)

IFRS	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
M EUR (salvo que se especifique otra unidad)			
Ingresos Brutos por Alquiler (GRI)	2.528	5.192	2.811
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(316)	(603)	(290)
Ingresos Netos por alquiler (NRI)	2.212	4.589	2.521
Gastos generales	(2.901)	(5.662)	(3.097)
Ingresos Operativos (EBITDA)	(689)	(1.073)	(576)
Amortización y Provisiones	(28)	(60)	(38)
EBIT Recurrente	(717)	(1.133)	(614)
Gastos financieros netos	(549)	(1.149)	(618)
Impuestos	-	-	-
Beneficio neto recurrente	(1.266)	(2.282)	(1.232)
Variación del valor razonable de los activos	8.151	28.598	23.722
Otros ingresos y gastos	199	191	58
Beneficio neto declarado	7.084	26.125	22.548
EPS declarado (€ p.a.)	0,26	0,94	0,83
Promedio de acciones en circulación	27.829.047	27.760.550	27.295.141

EPRA

EPRA	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
M EUR (salvo que se especifique otra unidad)			
Beneficio EPRA	(1.067)	(2.473)	(1.174)
Beneficio EPRA ajustado	(1.266)	(2.545)	(1.232)
EPRA EPS (€ p.a.)	(0,04)	(0,09)	(0,04)
EPRA EPS ajustado (€ p.a.)	(0,05)	(0,09)	(0,05)
EPRA NTA	309,535	326,147	344,165
EPRA NTA (€ p.a.)	11,15	11,86	12,75

Balance Consolidado

IFRS	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022
M EUR (salvo que se especifique otra unidad)			
Activos	419.623	440.362	464.242
Activos no corrientes	295.400	346.572	385.830
Activos intangibles	137	218	253
Instalaciones y equipos	289	259	238
Inversiones inmobiliarias	292.500	343.600	381.600
Inversiones inmobiliarias a largo-plazo	2.474	2.495	3.739
Activos corrientes	124.223	93.790	78.412
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.908	4.518	2.826
Pagos anticipados e ingresos devengados	387	388	866
Efectivo y equivalentes a efectivo	117.928	88.884	74.720
Patrimonio	308.531	325.665	345.674
Capital Social	284.294	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769	5.769
Reservas	18.340	18.340	44.445
Acciones propias	(5.815)	(8.163)	(12.638)
Ganancias retenidas	7.084	26.125	22.548
Otros	(1.141)	(700)	1.256
Liabilities	111.092	114.697	118.568
Pasivos	106.128	105.933	107.732
Deuda financiera	104.010	103.978	106.519
Derivados financieros	1.141	700	0
Otros	977	1.255	1.213
Pasivo corriente	4.964	8.764	10.836
Deuda financiera	465	610	666
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.499	8.154	10.170
Nº de acciones en circulación al final del periodo	27.769.017	27.503.309	26.996.945



Advertencia legal

Este documento es propiedad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "Árima") y ha sido elaborado con fines exclusivamente informativos.

Este documento no constituye una oferta o invitación para la adquisición o suscripción de acciones, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre; 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 y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE; el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre; y la normativa de desarrollo. Asimismo, este documento no supone ninguna oferta de compra o venta o de canje de valores, ni una solicitud de una oferta de compra, de 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 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, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y su normativa de desarrollo.

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 Sociedad ni sus asesores y representantes

legales aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Los análisis internos no han sido objeto de verificación independiente y por tanto no se garantiza ni su exactitud ni su exhaustividad.

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 Sociedad y no constituyen hechos históricos ni implican compromisos de desempeño futuro.

Si bien Árima considera que las expectativas recogidas en tales afirmaciones son razonables, se advierte a los inversores y titulares de las acciones de la Sociedad de que las manifestaciones o declaraciones prospectivas están sujetas a diversos riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos, difíciles de prever 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.

Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro incluidas en este documento están basadas en la información disponible a la fecha de esta comunicación, no constituyen garantía alguna de resultados futuros y no han sido revisadas por los auditores de Árima. Se recomienda no tomar decisiones sobre la base de afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro. La totalidad de las declaraciones o afirmaciones de futuro emitidas por la Sociedad o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o representantes quedan sujetas, expresamente, a las advertencias realizadas.

Salvo en la medida en que lo requiera la ley aplicable, la Sociedad no asume ninguna obligación, aun cuando se publiquen nuevos datos o se produzcan nuevos hechos, de actualizar o dar a conocer la revisión de la información incluida en este documento o 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 utilizadas en este documento.

Este documento incluye ciertas medidas alternativas del rendimiento ("MAR") - según se definen en el Reglamento Delegado (EU) 2019/979 de 14 de marzo de 2019 y en las Directrices sobre las medidas alternativas del rendimiento publicadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA) el 5 de octubre de 2015 (ESMA/2015/1415es) - que se han elaborado a partir de la información financiera de Árima, pero no están definidas o detalladas en el marco de la información financiera aplicable y no han sido auditadas ni revisadas por nuestros auditores. Estas MAR se utilizan con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión del desempeño financiero de Árima, pero deben considerarse únicamente como una información adicional y, en ningún caso, sustituyen a la información financiera elaborada de acuerdo con las NIIF. Para mayor información sobre estas cuestiones consulte las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas disponibles en la página web corporativa.

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.

Este documento no podrá ser divulgado ni hecho público ni utilizado por ninguna otra persona física o jurídica con una finalidad distinta a la expresada sin el consentimiento expreso y por escrito de la Sociedad. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad, ya sea por mala conducta o por negligencia, por los daños y perjuicios derivados del uso de este documento o de su contenido.

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 registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.



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 aumenta un 11% en el primer semestre de 2022 y un 33% desde su salida a Bolsa

Árma triplica su beneficio neto hasta los 22,5M€ en el primer semestre del año

- La Socimi presenta los resultados del primer semestre de 2022 con un valor neto de su patrimonio por acción de 12,75 euros por acción, un 33% superior desde su salida a Bolsa en octubre de 2018. Todo ello en un contexto de más de dos años de incertidumbre por la pandemia primero y la guerra en Ucrania después.
- El valor de su cartera asciende a 382 millones de euros, un 11% superior desde diciembre 2021 en términos comparables y un 31% sobre la inversión total realizada.
- La Socimi firma en el semestre 8.258 m² en nuevos contratos de alquiler, logrando incrementos de renta del 93% de media en el espacio reposicionado. Con ello, la Compañía incrementa un 14,8% la renta anualizada en términos comparables. Otros 11.052 m² han sido ya comprometidos o están en negociación.
- En un contexto de escasez de activos de calidad y respetuosos con el medioambiente, como los que el equipo de Árma crea y gestiona, la Compañía está bien posicionada para seguir generando valor para sus accionistas. Con más de la mitad de su cartera aún en reposicionamiento, el incremento potencial en rentas es del 204%.
- Un balance muy robusto - con un nivel de apalancamiento casi inexistente y 90 millones de euros de liquidez – además de la amplia experiencia de equipo gestor, permiten a la Socimi afrontar estos momentos de incertidumbre con perspectiva y prudencia.



Foto: Edificio *Botanic* en Madrid

28 de julio de 2022. Árma sigue generando valor para sus accionistas. Así lo demuestra el balance de su primera mitad del año 2022 presentado hoy. Se trata de unos sólidos resultados, que confirman el acierto de su estrategia de reposicionamiento de activos de calidad y el buen hacer de su equipo gestor, que le ha llevado a incrementar el valor neto de su patrimonio por acción (EPRA NTA, anteriormente EPRA NAV) hasta los 12,75 euros, un 33% desde su salida a Bolsa en octubre de 2018. Todo ello en un contexto adverso de más de dos años de incertidumbre por la pandemia del Covid-19 primero y la guerra en Ucrania después.

El valor de su cartera se incrementa en un 11% desde diciembre 2021 (en seis meses, en términos comparables), que asciende hasta los 382 millones de euros. Esto supone un 31% más sobre la inversión total realizada.

Un balance positivo que se refleja también en un beneficio neto en el semestre de 22,5 millones de euros, triplicando el del mismo periodo el año anterior. La Compañía ha seguido percibiendo el 100% de las rentas.

La escasez de oficinas de calidad y sostenibles, como las que Árma tiene en cartera, han permitido a la Socimi firmar en este periodo un total de 8.258 m² en nuevos contratos de alquiler y tener otros 11.052 m² ya comprometidos o en negociación. La compañía se asegura así unos ingresos anuales de 2,3 millones de euros e incrementa un 14,8% la renta anualizada en términos comparables (*like-for-like*).

La Socimi mantiene una posición de balance muy sólida gracias a sus 90 millones de euros de liquidez y su bajo nivel de apalancamiento, de tan solo el 8,5% LTV (*Loan-to-Value*) neto, con unas condiciones muy ventajosas para la Compañía.

Bien posicionada para destacar sobre el mercado

La escasez de oficinas de calidad respetuosas con el medio ambiente, así como la pandemia sanitaria, tras la que se buscan espacios de trabajo que primen el bienestar de los empleados, son factores que favorecen la estrategia del equipo de Árma. La cartera reúne los máximos estándares en cuanto a calidad, sostenibilidad, bienestar y tecnología.

Con tan sólo el 30% de su cartera estabilizada, es decir, reposicionada y alquilada, la Socimi ha logrado un incremento del 33% de su patrimonio neto por acción. El 70% restante aún se encuentra en fase de reposicionamiento, proporcionando todavía recorrido de revalorización. Dicho potencial es del 204% medido como incremento de ingresos por alquiler.

El portfolio próximo a alcanzar su punto de inflexión

La cartera de Árma está compuesta por nueve activos de los cuales ocho son oficinas y uno es una nave industrial. En total alcanza los 101.664 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 1.283 plazas de aparcamiento.

Con un cumplimiento riguroso de su plan de negocio, las obras de reposicionamiento avanzan a buen ritmo. La cartera se aproxima a su punto de inflexión con sus primeros activos a punto de concluir las obras de renovación.

Habana ha sido alquilado al 100% antes de la finalización de las obras, generando excelentes sinergias para inquilino y propietario. *Botanic* ha concluido su reposicionamiento integral, marcando tendencia en el diseño de oficinas sostenibles. *Cadenza*, *Guadalix*, *Dune* y *Pradillo* están previstos terminar, de forma progresiva, entre finales de 2022 y 2024.

Botanic marca tendencia en el diseño de oficinas sostenibles

El reposicionamiento de *Botanic* se ha llevado a cabo de tal forma que ha permitido reutilizar el 100% de la estructura existente, lo que supone un ahorro de CO₂ equivalente a la plantación de 6.000 árboles. El 91% de los residuos generados por los trabajos de demolición y construcción han sido reciclados.

Además, ha pasado de una clasificación energética 'E' a una etiqueta 'A', reduciendo el consumo de energía en un 81%. *Botanic* se nutre con electricidad renovable y el 15% de sus plazas de aparcamiento disponen de puntos de carga para vehículos eléctricos.

No sólo la remodelación del activo se ha llevado de manera eficiente y respetuosa con el medioambiente, sino que la biodiversidad es el hilo conductor de *Botanic*, que cuenta con un jardín botánico de más de 2.000 metros cuadrados y más de 1.000 m² de terrazas ajardinadas.

El edificio alcanzará las certificaciones LEED® Platino, WELL® Gold y WELL® Health & Safety.

Reconocimiento internacional a la estrategia de sostenibilidad de la Socimi

La estrategia y el desempeño en sostenibilidad es una parte troncal del plan de negocio de la Compañía, que aspira a tener toda su cartera con certificación LEED® o BREEAM® y WELL®, y ha sido reconocida por importantes organizaciones como la European Public Real Estate Association (EPRA) y el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Además, la Compañía financia la totalidad de su cartera mediante préstamos verdes y es la única compañía patrimonialista de España que cuenta con certificación RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

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

arima@estudiodecomunicacion.com +34 91 576 52 50