



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 primer semestre de 2023.

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

Madrid, 02 de agosto de 2023

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

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2023

Resultados Primer Semestre

arimainmo.com





Resumen primer semestre 2023

402M€

JUN'23 GAV¹
+25% sobre la inversión total

1 nuevo activo

Oficina en Madrid, adquirido por debajo del coste de reposición

BOTANIC

Contrato de arrendamiento en negociaciones finales⁶

11,91€p.a.

EPRA NTA por acción²
+24% desde la salida a Bolsa

1 desinversión

Activo de oficina estabilizado, en Madrid

+14.500m²

Espacio de oficinas reformado
Más de 25.000 m² adicionales en curso

22,7%

LTV neto
1,6% costes financieros netos³

11M€

GRI⁴ anualizado
+60% LfL YoY⁵

50%

LEED/BREEAM
ya certificado⁷

Mayor potencial de crecimiento

≈6,5%

Rentabilidad esperada sobre el coste

≈40M€

Adquisición en fase avanzada

>80%

LEED/BREEAM certificado para 2025

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2023 (2) De conformidad con las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA; (3) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo.; (4) Ingresos por alquiler anualizados generados por la cartera de activos en operación a partir de Jun'23, incluido Torrelaguna; (5) Compara los ingresos por alquiler anualizados generados por la cartera de activos en operación a 30.06.2023 que también formaban parte de la cartera a 30.06.2022; (6) Head of Terms (HoT) acordado en Jul'23, contrato pendiente de firmar en Oct'23; (7) En términos GAV, incluye Crystalia, RMA, Habana, Botanic y Guadalix





Resumen primer semestre 2023

Comenzando a rotar activos

- > Adquisición de un inmueble de oficinas en Madrid por un total de 29,75 millones de euros, con un importante potencial de reversión
- > Acuerdo de venta de M.Molina con contrato de arras firmado
- > Continuamos analizando el mercado y actualmente tenemos en fase avanzada la compra de un activo que representa una inversión total de aproximadamente €40 millones (incl. capex)

La demanda de calidad continúa impulsando el alquiler

- > La oferta de espacio de calidad sigue siendo escasa en Madrid y la calidad de nuestra cartera está muy por encima de la media del mercado
- > Habana y M. Molina totalmente ocupados. La última renovación pendiente en M.Molina se ha firmado durante el periodo, un alquiler 30% superior al alquiler anterior, asegurando aprox. 200.000 € p.a. de renta
- > +8.000 m² en las negociaciones finales para ocupar Botanic
- > Gran interés en Cadenza, nuestra reforma más reciente completada durante el periodo

Atractivas reformas en curso

- > Un proyecto de oficinas (Cadenza: 14.500 m²) entregado en el periodo y dos proyectos adicionales (Pradillo y Dune: 25.000 m²) actualmente en curso
- > Adquisición reciente (11.000 m²) posible reforma futura
- > Potencial de crecimiento orgánico: +110% de crecimiento potencial adicional de ingresos por renta

Hitos importantes en sostenibilidad

- > Se han obtenido las más altas certificaciones LEED y WELL para Habana y Botanic en el periodo, y BREEAM para Guadalix
- > El 50% de la cartera certificada con LEED/BREEAM¹ al final del periodo, en comparación con el 18% en 2022
- > 72% de la cartera con certificaciones de eficiencia energética
- > 44% del total de la energía consumida en nuestra nave de frío procedente de la planta fotovoltaica recientemente instalada²

El potencial de la cartera alcanza un punto de inflexión

- > Primeros proyectos de reforma completados y arrendados al cien por cien
- > Ingresos brutos por renta recurrentes de € 3,9 millones³ en el semestre, un 40% en términos comparables (LfL) más que en el mismo periodo del año anterior y +15% comparado con el semestre anterior
- > GRI⁴ anualizado de € 11 millones a Jun'23, un +60% superior en términos comparables en comparación con el mismo periodo del año anterior

Valoración más resiliente

- > Cartera valorada en 402 millones de euros a 30 de junio de 2023, un 25% más que la inversión total incluida la inversión en reformas
- > Valoración resiliente gracias a la calidad de nuestra cartera. Descenso de la valoración del 2% en 6 meses en términos comparables⁵ debido a la expansión de *yields* de mercado
- > EPRA NTA⁶ 11,9€/p.a., +24% desde la salida a bolsa y un -4% en lo que va de año, principalmente debido a la expansión de *yields*
- > EBITDA recurrente para el periodo de 6 meses en terreno positivo, gracias al incremento de rentas

Solidez financiera

- > Los niveles de apalancamiento siguen siendo bajos con un LTV neto de 22,7%
- > Costes financieros netos del 1,6%⁷ y >80% de vencimientos a partir de 2026
- > 28% del plan de recompra de acciones ejecutado⁸, lo que representa el 2,0% de las acciones emitidas

Impulsando la agenda ESG en el sector de oficinas español

- > 100% de los proyectos de reforma completados con análisis de circularidad y carbono incorporado en curso
- > 100% de la estructura reutilizada en todos los proyectos de reforma completados
- > +85% de residuos de demolición y construcción reciclados hasta la fecha
- > Puntos de recarga de vehículos eléctricos en nuestra cartera
- > EPRA sBPR Oro y GRESB 4 estrellas
- > La única inmobiliaria acreditada por RICS⁹ en España

(1) En términos GAV, incluye Cristalia, RMA, Habana, Botanic y Guadalix; (2) Para el primer semestre de 2023; la planta fotovoltaica comenzó a funcionar en Guadalix en septiembre de 2022. Se espera que la generación de energía solar aumente sustancialmente en los meses de mayo a septiembre; (3) Los ingresos procedentes de adquisiciones en el periodo no incluidos; los ratios like-for-like comparan los ingresos brutos por renta recurrentes generados en el semestre a 30.06.2023 por las propiedades que formaban parte de la cartera en el mismo periodo del año anterior y el segundo semestre de 2022, respectivamente; (4) Ingresos por alquiler anualizados generados por la cartera a Jun'23, incluido Torrelaguna; Like-for-like compara las propiedades a 30.06.2023 que también formaban parte de la cartera a 30.06.2022; (5) En términos comparables a 6 meses, se comparan los inmuebles a 30.06.2023 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (6) De conformidad con las recomendaciones de mejores prácticas de la EPRA; (7) Media ponderada; los costes totales incluyen el diferencial, los costes iniciales y la cobertura compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo; (8) Plan de recompra de acciones lanzado en julio de 2022 por un importe máximo de 20 millones EUR o 2 millones de acciones; (9) Royal Institution of Chartered Surveyors



Nuestra estrategia

Prioridades de Árma

Operaciones diferenciales

El mejor edificio en el área de influencia de la propiedad

Respetuoso con el medio ambiente

Solidez financiera

Enfoque Árma

Equipo altamente experimentado con un profundo conocimiento del mercado, visión a largo plazo y creación de valor

Activos únicos, diseñados pensando en las personas

Reposicionamiento bajo en carbono, circularidad y reciclaje disciplinado

Apalancamiento conservador para mejorar, no regir, retornos y permitir el crecimiento futuro

«Me complace presentar nuestros resultados semestrales que han demostrado ser resilientes en tiempos difíciles para el mercado inmobiliario. Los proyectos de reforma completados comienzan a generar ingresos validando nuestra estrategia y abriendo camino para iniciar la rotación de activos. Nuestra posición financiera sigue siendo sólida, con una de las tasas de apalancamiento más bajas entre nuestros competidores europeos y sin vencimientos a corto plazo. Nuestros proyectos han sido concebidos para incorporar los últimos estándares de diseño y sostenibilidad para cumplir con los requisitos de los inquilinos más exigentes. Creemos que las empresas prestan más atención a propuestas atractivas y diferenciadoras como medio para atraer empleados de vuelta al lugar de trabajo»

Luis López de Herrera-Oria Consejero Delegado





Avances recientes





Rotación de activos: nueva adquisición

Torrelaguna: inmueble de oficinas en Madrid capital

OPORTUNIDAD

- > Edificio de oficinas exento situado en Madrid centro
- > Amplias plantas y excelente altura de suelo a techo para crear un activo de Clase A
- > Precio muy atractivo, adquirido en una subasta pública por liquidación
- > Precio de compra de 29,8 millones de euros, lo que representa un valor de capital de 2.663 €/m² o 1.919 €/m² ajustado por plazas de parking
- > 100% ocupado con un inquilino solvente
- > Fuerte potencial de reversión (superior al 7%) a través del re-alquiler y/o reforma a medio plazo



TORRELAGUNA

Ubicación	Madrid Centro
Fecha adquisición	Jun'23
Estrategia	Realquiler / reforma
SBA	11.174 m ²
Plazas parking	303

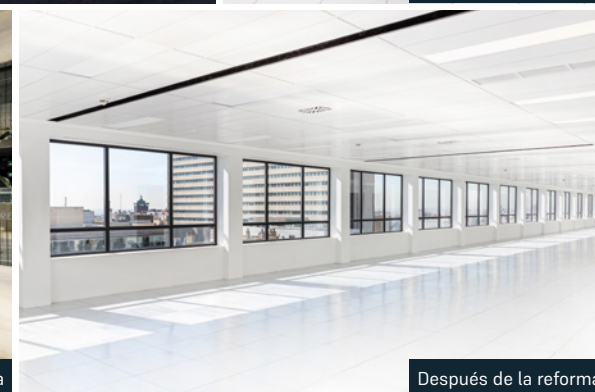


Rotación de activos: primera venta

Cristalización del valor de los proyectos acabados

MARIA DE MOLINA 39

- > Contrato de arras firmado en julio de 2023 para la venta del activo. Se espera que la operación se complete antes de final de año
- > Los ingresos por alquiler del activo han aumentado 9x después de la renovación, gracias a la mayor ocupación y aumento del alquiler
- > +66% incremento medio del alquiler en nuevos arrendamientos y renovaciones¹
- > 100% alquilado tras la rehabilitación, frente al 14% en el momento de la adquisición
- > Vencimientos medios de los alquileres: 2027 (WAULT)



(1) Aumento del alquiler medio logrado en nuevas contrataciones y renovaciones después de la reforma



Botanic: la calidad es la clave en las decisiones de arrendamiento

HoT acordado¹

Contrato de arrendamiento

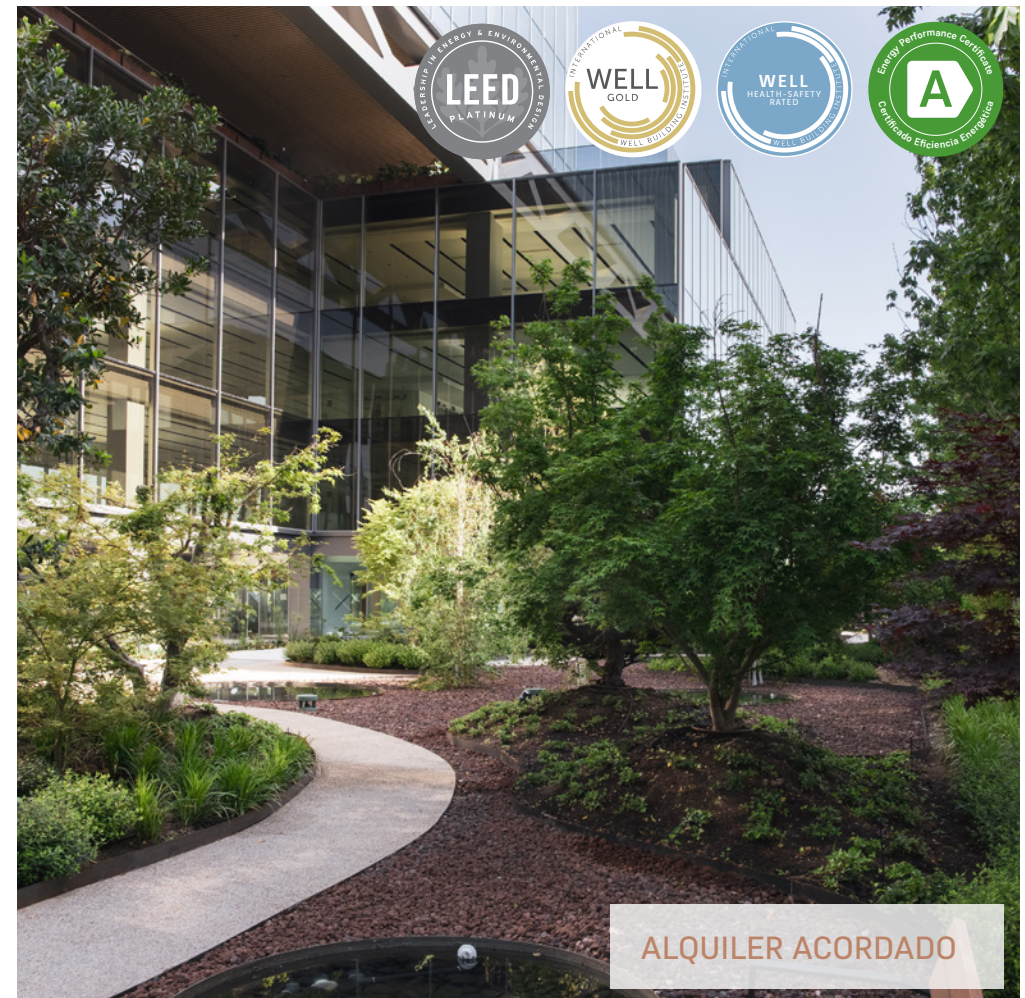
- > El nuevo inquilino selecciona el edificio como su nueva sede en España
- > Mín. 8.000 m²

Un espacio sostenible único

- > El 30% del espacio es exterior, con grandes zonas ajardinadas para el bienestar de los inquilinos
- > Certificación LEED Platino
- > Certificación WELL Oro
- > Certificación WELL Health & Safety
- > Certificación CEE 'A'
- > 15% de las plazas de aparcamiento con instalaciones de carga eléctrica

Una transformación responsable

- > Reducción del carbono incorporado, incluyendo los principios de la economía circular
- > Se ha conservado el 100% de la estructura existente, lo que supone un ahorro de CO₂ equivalente a plantar 6.000 árboles
- > 91% de los residuos de demolición/construcción han sido reciclados



(1) Head of Terms (HoT) acordado en Jul'23, firma del contrato de arrendamiento prevista en Oct'23

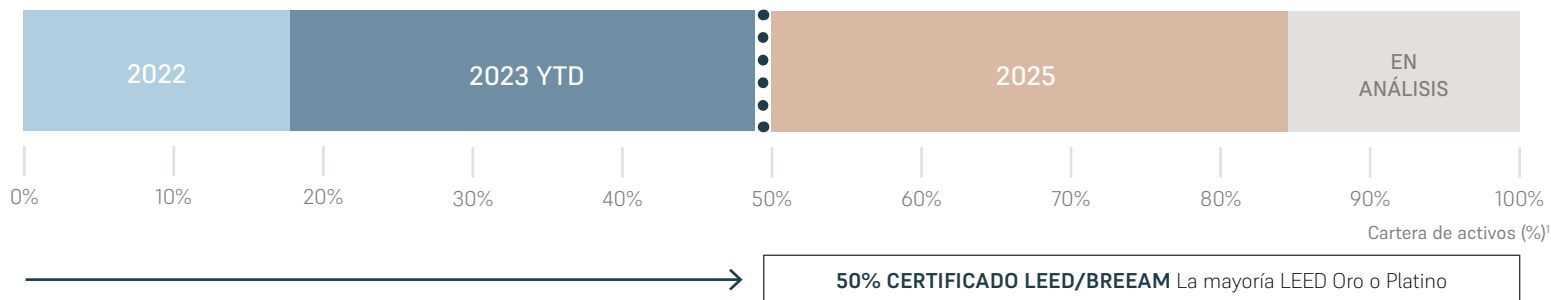


Reducción del carbono operacional e incorporado

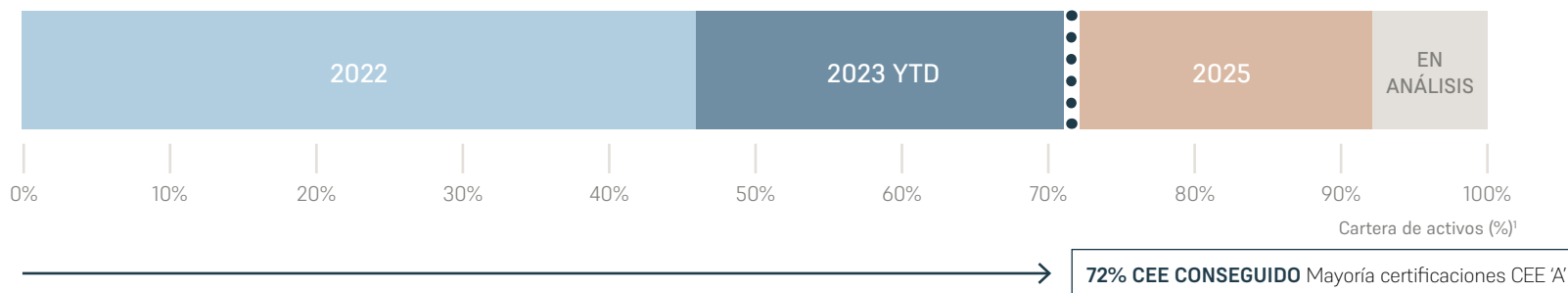
Hitos significativos conseguidos durante el periodo

PRINCIPALES CERTIFICACIONES DE SOSTENIBILIDAD

Certificaciones LEED y BREEAM



Certificaciones CEE



Y REFORMAS CON BAJAS EMISIONES DE CARBONO

ANÁLISIS DE CARBONO INCORPORADO
100%
De reformas completadas²

REUTILIZACIÓN DE ESTRUCTURAS
100%
De proyectos de rehabilitación finalizados

RECICLAJE
+85%
De los residuos de demolición y construcción

(1) En términos GAV; (2) Análisis llevados a cabo por un tercero en todas las reformas completadas



Resultados financieros



La cartera alcanza su punto de inflexión

Empezando a materializar nuestro potencial de crecimiento.
Valoración resiliente gracias a la calidad de nuestra cartera

- > Resultados financieros respaldados por nuestra gestión de activos y rendimiento operativo
- > GAV de 402 millones de euros a 30 de junio de 2023¹, con un crecimiento del valor del +25% sobre la inversión total
- > Valoración resiliente gracias a la calidad de nuestra cartera. Descenso de la valoración del 2% en 6 meses en términos comprables (LfL)² debido a la expansión de *yields* de mercado
- > EPRA NTA³ 11,9 €/p.a., +24% desde la salida a bolsa y -4% en lo que va de año, principalmente debido a la expansión de *yields*
- > Ingresos brutos por renta recurrentes de € 3,9 millones en el semestre, un 40% en términos comparables (LfL) más que en el mismo periodo del año anterior y +15% comparado con el semestre anterior. Impulsado por un mayor volumen y subidas en los alquileres⁴
- > GRI anualizado de € 11 millones a Jun'23, incluyendo adquisiciones en el periodo, un +60% superior en términos comparables en comparación con el mismo periodo del año anterior
- > EBITDA⁵ recurrente para el periodo de 6 meses en terreno positivo, gracias al incremento de rentas

EURm a menos que se especifique	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Valor bruto de los activos de la cartera	381,600	379,700	402,400
EPRA NTA	344,165	328,192	312,937
EPRA NTA por acción (€ p.a.)	12,75	12,43	11,91
Ingresos brutos por alquiler ⁶	2,8	6,2	3,9
Beneficio neto ⁵	(0,58)	(0,55)	(0,04)
BPA (€ p.a.) ⁶	(0,05)	(0,07)	(0,03)
LTV neto (%)	8,5%	12,8%	22,7%

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS); (2) En términos comparables a 6 meses, se comparan los inmuebles a 30.06.2023 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (3) De conformidad con las recomendaciones de mejores prácticas de la EPRA; EPRA NTA EUR 11,8 por acción al considerar las acciones de incentivo que se entregarán a los beneficiarios de la empresa al final de los tres periodos de aplazamiento posteriores entre 2023 y 2024; (4) Los ingresos por alquiler procedentes de la adquisición en el periodo no incluidos; en términos comparables se comparan los ingresos brutos recurrentes por alquiler generados para el semestre a 30.06.2023 por las propiedades que formaban parte de la cartera en el mismo periodo del año anterior y el segundo semestre de 2022; (5) Excluye ingresos y gastos no recurrentes y extraordinarios; (6) Excluye los ingresos extraordinarios y no recurrentes

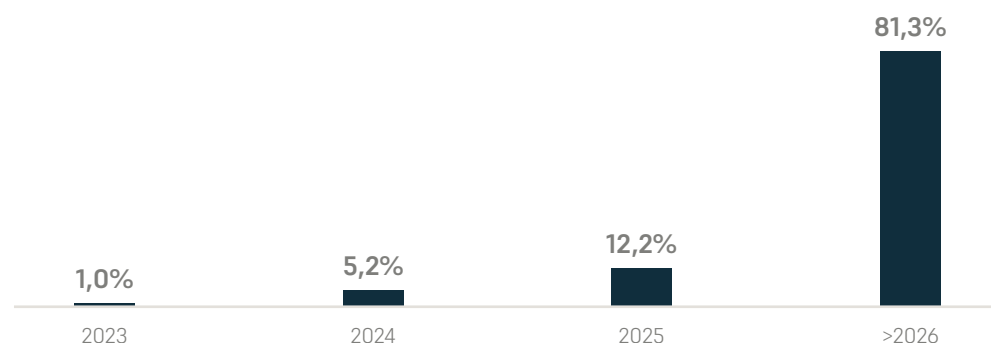




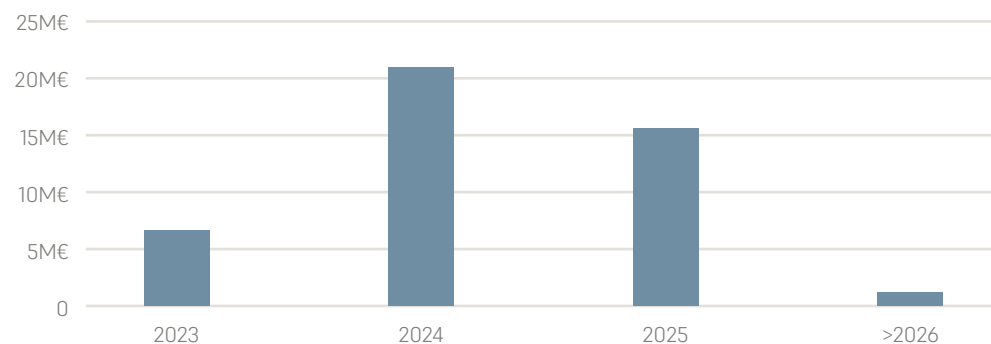
Sólida posición financiera

Bajo apalancamiento y mayoría de vencimientos a partir de 2026

Vencimiento de la deuda a 30.06.2023



Capex de obra previsto



M€ (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2023
Deuda bruta	120,520
Deuda neta	91,409
Liquidez ¹	50,111
LTV neto (%)	22,7%
Vencimiento medio de la deuda (años)	3
Coste medio ponderado de la deuda ²	1,6%
Porcentaje de deuda fija	72%
Porcentaje de deuda verde	100%

- > El LTV neto se mantiene bajo en el 22,7% y la liquidez en 50 millones de euros al final del período¹
- > 1,6% de costes financieros netos² con pocos vencimientos hasta 2026
- > 100% de la financiación de Árima compuesta por préstamos verdes

(1) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones a corto plazo, así como facilidades de financiación no utilizadas en fin de período; (2) Media ponderada incluye diferencial, costes iniciales y cobertura, compensados por los ingresos generados con las inversiones a corto plazo

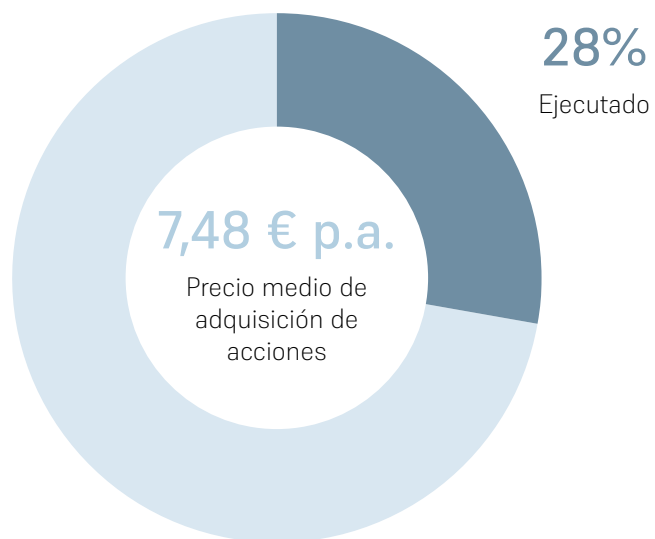


Buen avance del actual Plan de Recompra de acciones

Devolver valor a los accionistas a través de la recompra de acciones

Actual Plan de Recompra de acciones

- > Plan de recompra de acciones lanzado en julio de 2022
- > 28% del plan de recompra de acciones ejecutado¹, equivalente al 2,0% de las acciones emitidas
- > Precio medio de adquisición de 7,48 € p.a.



Total de acciones de tesorería

Total de acciones adquiridas ²	>2 millones de acciones
En % de las acciones emitidas	7,3%
Capital total desplegado	17M€
Precio promedio de la acción	8,29 € p.a.

(1) A partir de 30.06.2023; (2) Acciones adquiridas en diversas recompras de acciones aprobadas por el Consejo de Administración de Árma desde 2020

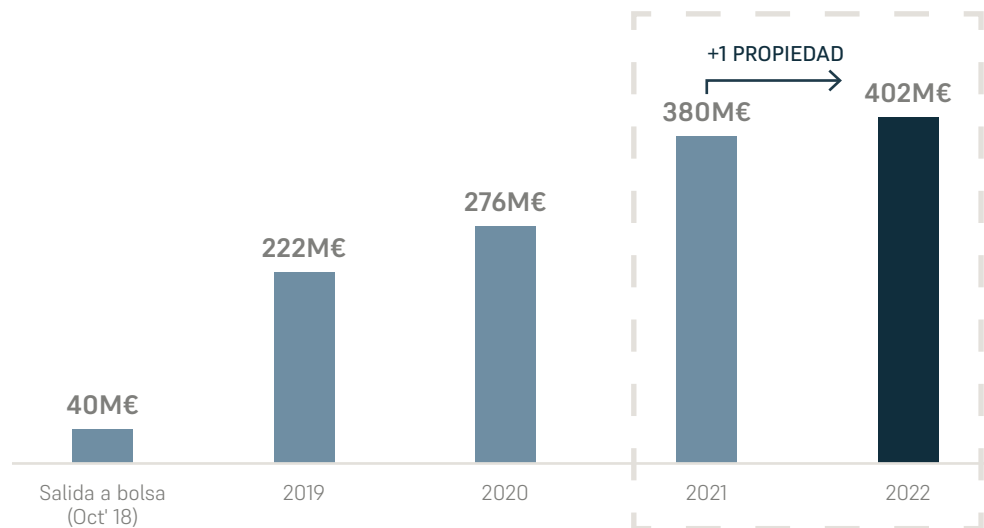
Valoración de la cartera





Valoración de los activos

Valores afectados pero superiores a los del mercado, impulsados por una sólida gestión de activos



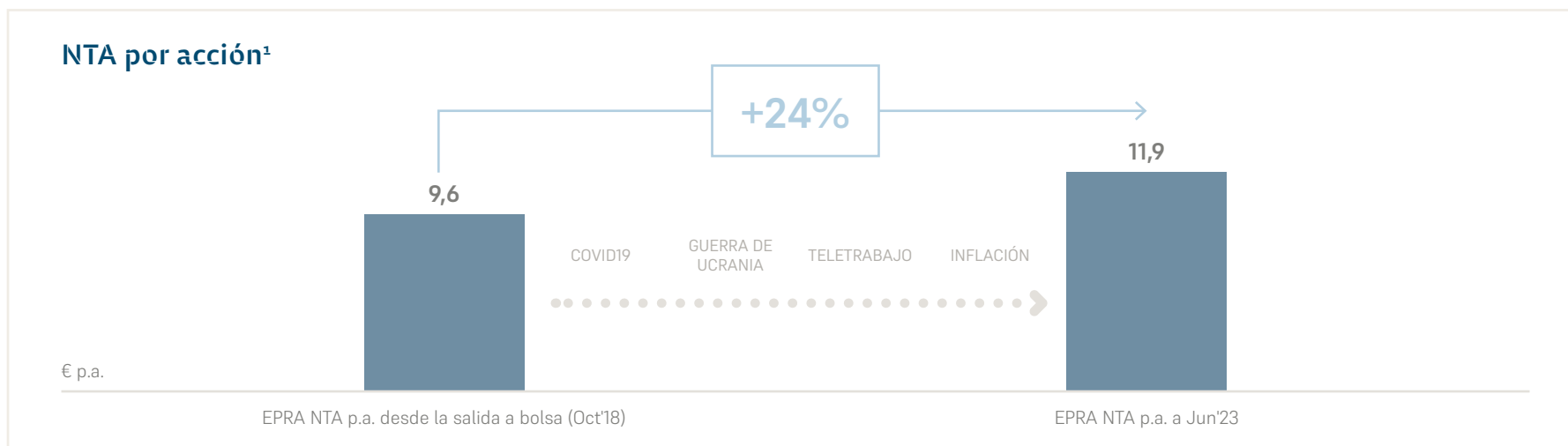
- > GAV de 402 millones de euros a 30 de junio de 2023¹, +25% sobre la inversión total incluyendo el capex invertido en el periodo
- > La valoración a 6 meses en términos comparables (LfL)² bajó un 2% impulsada por la expansión de *yields* (promedio +28pb)
- > Valoración resiliente gracias a la calidad de nuestra cartera
- > Un proyecto de oficinas (Cadenza: 14.500 m²) entregado durante el periodo y dos proyectos de oficinas (Pradillo y Dune: 25.000 m²) actualmente en curso

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2023; (2) En términos comparables a 6 meses se comparan los inmuebles a 30.06.2023 que también formaban parte de la cartera a 31.12.2022; (3) La inversión total incluye el precio de adquisición más el capex invertido hasta la fecha de valoración

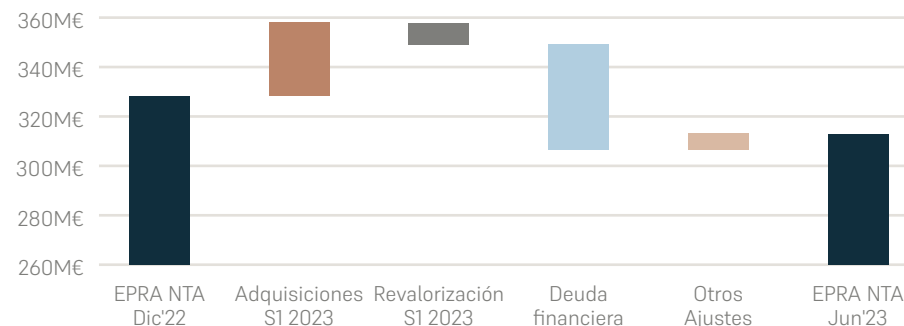


EPRA NTA

Creación de valor para el accionista a pesar de los desafíos



- > EPRA NTA¹ 11,9 €/p.a., +24% desde la salida a bolsa, impulsado por 12 adquisiciones disciplinadas, y -4% en lo que va de año, debido principalmente a la expansión de *yields*
- > 113.101 m² de SBA – 100% Madrid – en línea con la estrategia de inversión



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

Evolución del negocio





Buen progreso en el periodo

Entrega de proyectos y rotación de activos

ROTACIÓN DE ACTIVOS



4 Torrelaguna

Sector	Oficinas
Fecha adquisición	Jun'23
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	11.174 m ²
Calidad	Clase A
Rent. esperada sobre inversión total	~7%

Adquisición completada



2 MM39

Sector	Oficinas
Fecha adquisición	Dic'18-Feb'19
Ubicación	■ Madrid CBD
SBA	4.025 m ²
Calidad	Clase A
Rent. esperada sobre inversión total	~4,5%

Venta acordada

DEMANDA DE ESPACIOS DE CALIDAD



6 Botanic

Sector	Oficinas
Fecha adquisición	Ene'19
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	9.902 m ²
Calidad	Clase A
Rent. esperada sobre inversión total	6-7%

HoT acordado¹

RESPONDIENDO A LA ESCASEZ DE OFERTA



8 Cadenza

Sector	Oficinas
Fecha adquisición	Dic'19
Ubicación	■ Madrid C. Naciones
SBA	14.565 m ²
Calidad	Clase A
Rent. esperada sobre inversión total	~6%

Reforma completada

(1) Head of Terms (HoT) acordado en julio de 2023, y se espera que el contrato de arrendamiento final se firme en el cuarto trimestre de 2023



Resultados sólidos desde la salida a bolsa

Logros en la cartera actual desde la salida a bolsa

Activos arrendados/re-alquilados al finalizar las obras

+58.000 m²
Transformados¹
más 25.000 m² en curso

24.000 m²
Contratos de arrendamiento firmados²

+66%
Ingresos por alquiler anualizados materializados³

Fuerte rendimiento en todos los activos, con aumentos sustanciales de los alquileres

+50%
Aumento medio del alquiler⁴

+47.000 m²
LEED/BREEAM Certificaciones otorgadas⁵

<p>Habana</p> <p>ALQUILADO</p>  <p>Reforma completada 100% alquilado</p>	<p>MM39</p> <p>ALQUILADO</p>  <p>Reforma completada 100% alquilado y venta acordada</p>	<p>RMA</p> <p>ALQUILADO</p>  <p>Re-alquilado 100% Re-alquilado</p>	<p>Cristalia</p> <p>ALQUILADO</p>  <p>Potencial de reversión 83% alquilado</p>	<p>Guadalix</p> <p>ALQUILADO</p>  <p>Mejoras energéticas 100% rendimiento</p>	<p>Botanic</p> <p>HOT ACORDADO</p>  <p>Reforma completada Alquiler acordado</p>	<p>Cadanza</p> <p>COMPLETADO</p>  <p>Reforma completada Entregado recientemente</p>
---	--	---	--	--	--	--

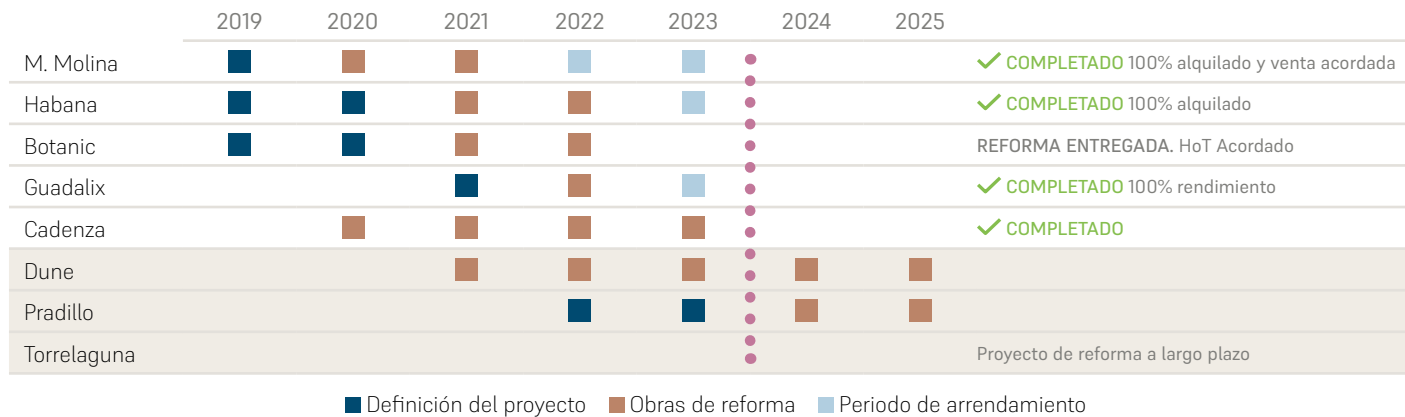
(1) Superficie totalmente renovada o mejorada; (2) Nuevos alquileres y reformas; (3) Ingresos por alquiler anualizados generados por los activos reformados a Jun'23 en comparación con los ingresos por alquiler anualizados generados por los mismos activos en el momento de la adquisición; (4) Aumento de la renta logrado en nuevos arrendamientos de activos reformados y renovaciones de contratos; (5) Superficie con certificaciones LEED o BREEAM



Emocionantes proyectos de reforma en curso

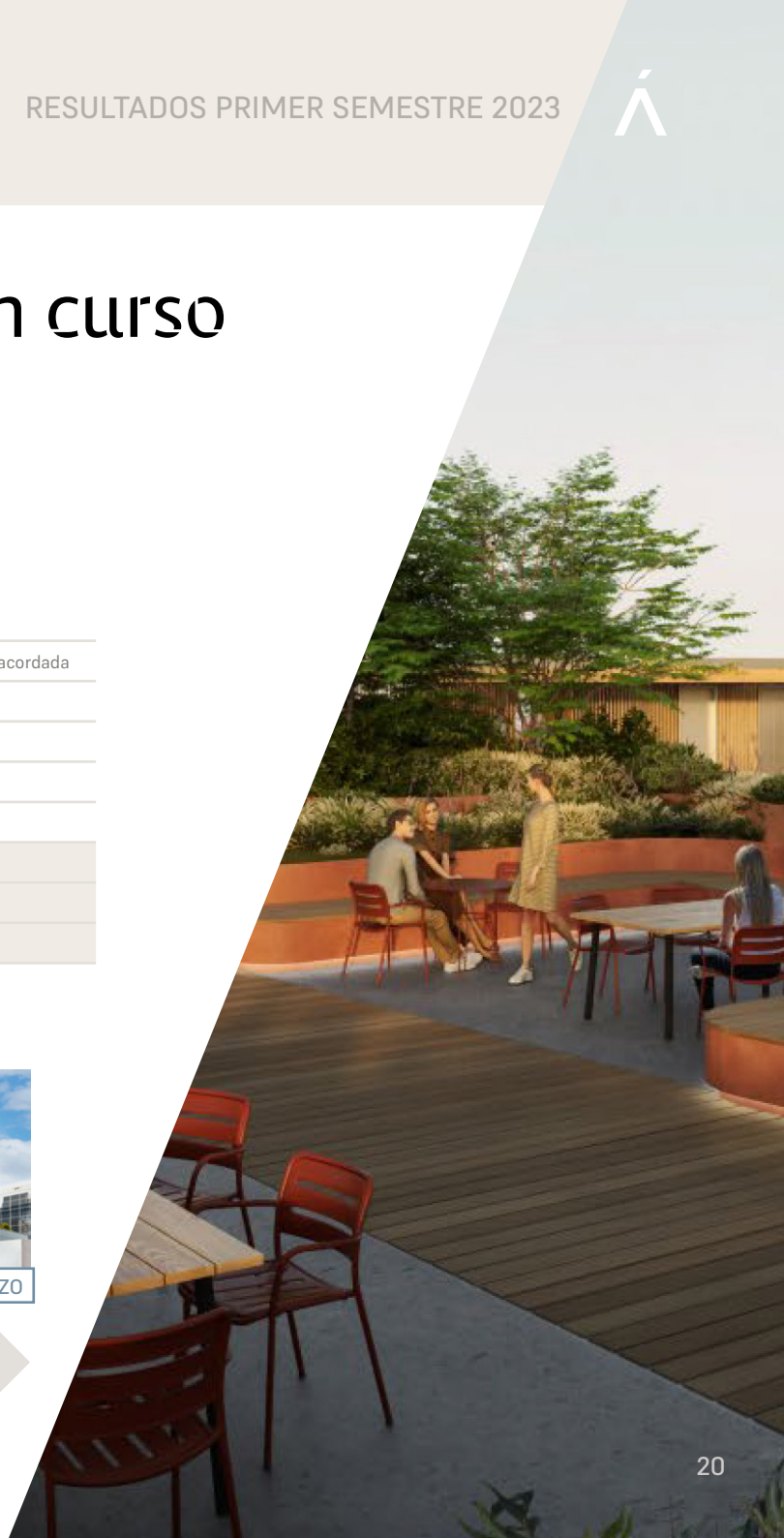
La cartera alcanza su punto de inflexión, pero mantiene un importante potencial de crecimiento

Plan de reformas y gestión de activos



c. 44 M€ ESTIMADOS DE CAPEX TOTAL PENDIENTE¹

(1) Incluye la estimación de capex pendiente para Dune y Pradillo



Potencial de crecimiento

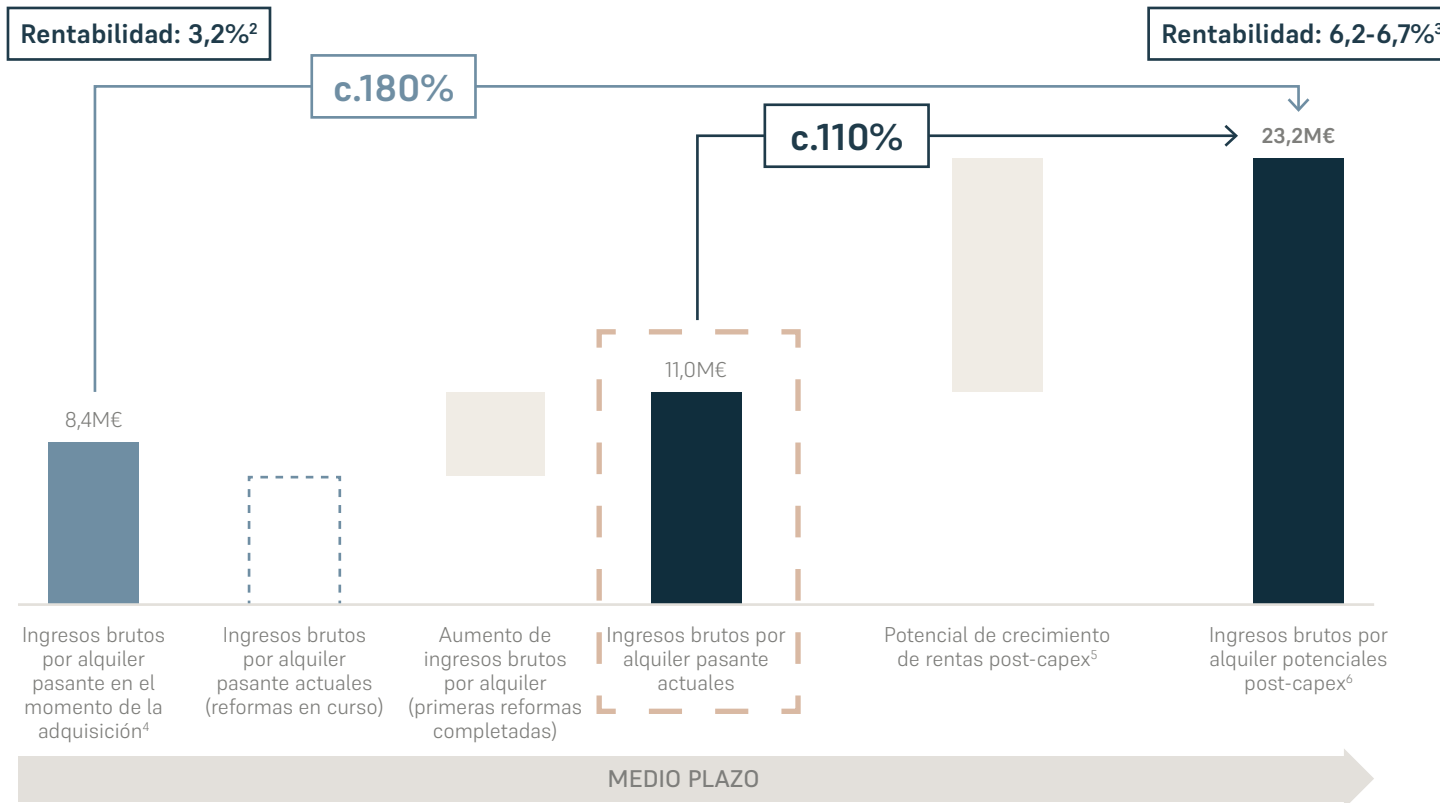




Oportunidad de crecimiento orgánico significativa

Proyección de ingresos brutos por alquiler de la cartera actual

Cartera actual¹ – evolución prevista de los ingresos brutos por alquiler (en base a rentas de mercado actuales)



- > Importante potencial de crecimiento incluso al aplicar una visión interna conservadora de los niveles de alquiler: proyecciones de alquiler basados 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
6,2-6,7%
 vs 4,1% rentabilidad de oficinas prime de Madrid⁷

(1) Incluye el nuevo activo adquirido en el periodo (Torrelaguna); (2) Rendimiento bruto pasante definido como la transferencia de rentas brutas pasantes sobre el precio total de adquisición de la cartera; (3) Rentabilidad sobre el coste definida como GRI post-CAPEX dividido por la inversión total (coste de adquisición más CAPEX previsto); (4) Rentas brutas anualizadas; (5) Aumento previsto de los alquileres por las inversiones en CAPEX; (6) 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; (7) Fuente: CBRE a partir de Q1 2023

Cartera de activos





Mapa de activos

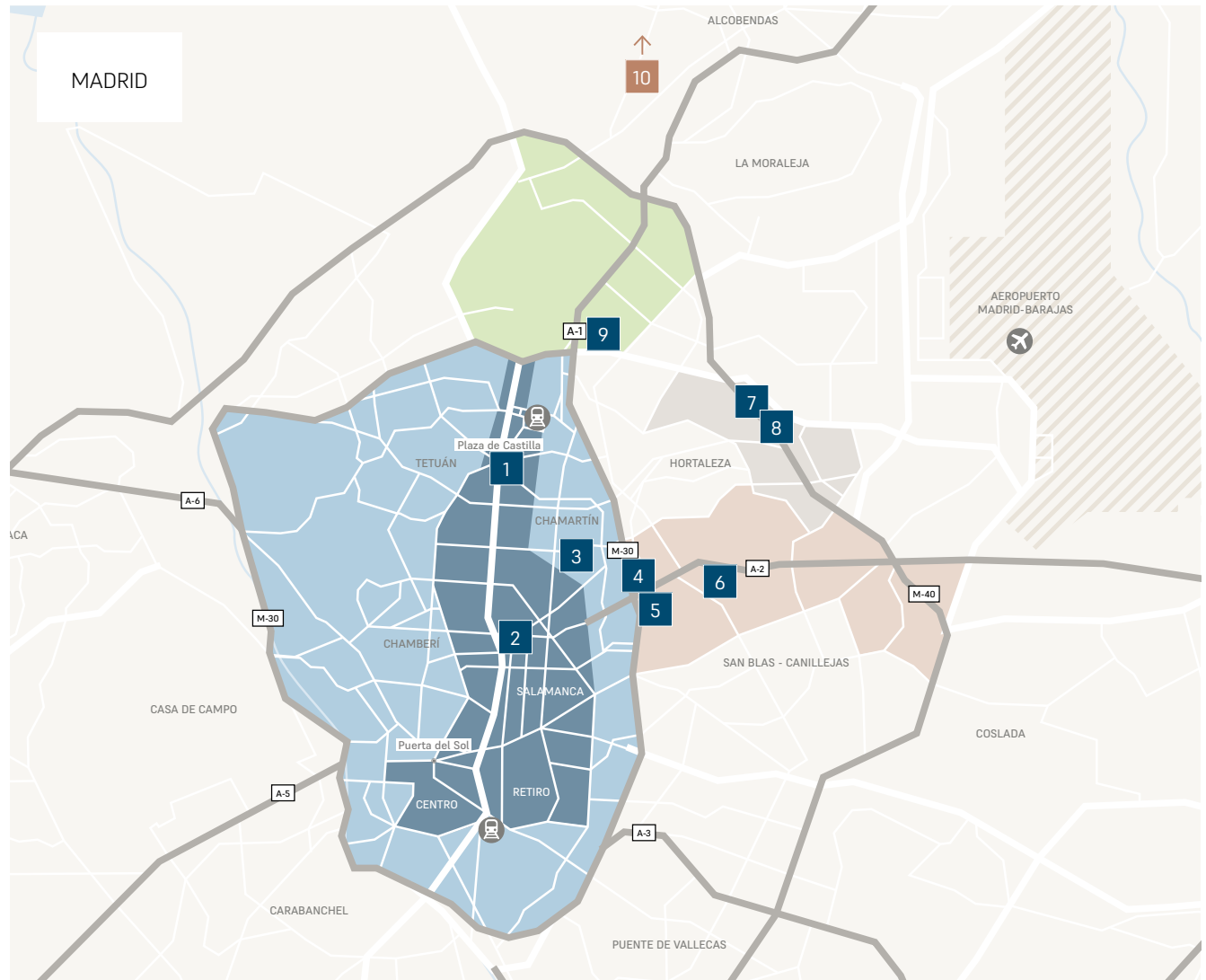
OFICINAS

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

LOGÍSTICA

- | |
|-------------|
| 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

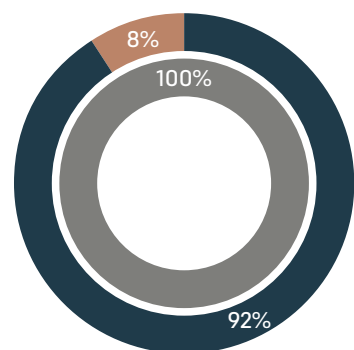




Desglose de la cartera

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

GAV por sector y ubicación



Nuestros sectores

- Oficinas
- Logística

Nuestra ubicación

- Madrid

Desglose de la cartera

EUR M. a menos que se especifique	Activos (#)	SBA (m ²)	Parking (plazas) ²	Precio Adq. (EURM)	Coste Adq. (EURM)	Precio Adq. (€/m ²) ³	GAV ⁴	Tasa de ocupación	Renta bruta anualizada ⁵ (€'000)	Renta neta anualizada ⁵ (€'000)	Rentabilidad ⁶	NIY ⁷
ACTIVOS EN OPERACIÓN¹												
Oficinas	7	62.065	1.117	205	210	2.937	287	58%	8.702	7.627	4,2%	2,7%
Madrid	7	62.065	1.117	205	210	2.937	287	58%	8.702	7.627	4,2%	2,7%
CBD	2	8.381	89	42	43	4.773	76	100%	3.381	3.215	8,0%	4,2%
Madrid Centro (M30)	2	18.282	387	62	64	2.768	64	100%	3.326	3.110	5,3%	4,9%
Madrid periferia	3	35.403	641	100	103	2.586	147	26%	1.995	1.303	2,0%	0,9%
Logística	1	25.694	-	16	17	638	33	100%	2.349	2.259	14,3%	6,8%
Madrid	1	25.694	-	16	17	638	33	100%	2.349	2.259	14,3%	6,8%
Total activos en operación	8	87.759	1.117	221	227	2.262	320	70%	11.052	9.886	5,0%	3,1%
ACTIVOS EN REFORMA												
Oficinas	2	25.342	441	37	38	1.494	83					
Madrid	2	25.342	441	37	38	1.494	83					
CBD	-	-	-	-	-	-	-					
Madrid Centro (M30)	1	12.5	200	22	22	-	50					
Madrid periferia	1	12.842	241	16	16	963	32					
Logística	-	-	-	-	-	-	-					
Total reformas	2	25.342	441	37	38	1.494	83					
Total de la cartera	10	113.101	1.558	259	265	2.135	402					

(1) Según las recomendaciones de EPRA, las propiedades en operación comprenden los inmuebles alquilados o en proceso de comercialización, excluyendo las reformas. Las reformas actuales incluyen, Botanic, Cadenza, Manoterías 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). Las valoraciones externas independientes se llevan a cabo dos veces al año, a 30 de junio y a 31 de diciembre (5) Renta pasante "topped-up"; (6) GRI anualizado "topped-up" dividido por valor de adquisición; (7) 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



La cartera en detalle



1 Habana

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



2 MM39

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



3 Pradillo

Sector	Oficinas
Fecha de adq.	Oct'20-Sep'21
Ubicación	■ Madrid Centro
SBA	12.500 m ²
Plazas parking	200



4 Torrelaguna

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



5 RMA

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



6 Botanic

Sector	Oficinas
Fecha de adq.	Ene'19
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	9.902 m ²
Plazas parking	224



7 Cristalia

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



8 Cadenza

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



9 Dune

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



10 Guadalix

Sector	Logística
Fecha de adq.	Abr'19
Ubicación	Madrid (2º anillo)
SBA	25.694 m ²
Muelles carga	29



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% análisis de circularidad y carbono incorporado en todas las reformas completadas
 - > 100% de reutilización de la estructura en todos los proyectos de rehabilitación completados
- > Gestión de residuos generados en demolición/construcción, así como en activos en operación
 - > +85% de los residuos de demolición y construcción reciclados hasta la fecha
- > Reducción de la intensidad energética operativa en toda nuestra cartera
 - > 72% de 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
 - > 44% del total de la energía consumida en nuestra nave de frío procedente de la planta fotovoltaica recientemente instalada¹
 - > 100% de las zonas comunes alimentadas por energía con Garantía de Origen Renovable²
- > Puntos de recarga de vehículos eléctricos en nuestra cartera

Bienestar y Social

- > Paisajismo responsable y sistemas de filtración del aire en nuestra cartera para lograr un impacto positivo en el bienestar de nuestros inquilinos
- > Fomento del uso de la bici y el ejercicio
- > 26.000€ donados en el periodo a organizaciones que lideran los esfuerzos para apoyar a algunos de los grupos más vulnerables de nuestro entorno
- > Empleo responsable, promoviendo la diversidad, la inclusión y la conciliación entre la vida laboral y personal
- > 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 Árima una puntuación media de satisfacción superior al 80%

(1) Para el primer semestre de 2023; la planta fotovoltaica de Guadalix comenzó a funcionar en septiembre de 2022. Se espera que la generación de energía solar aumente sustancialmente en los meses de mayo a septiembre; (2) Inmuebles bajo el control operacional de Árima

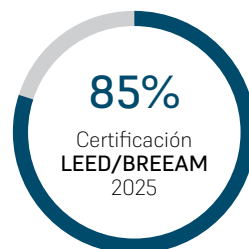


Compromiso medioambiental, social y de gobierno corporativo

Iniciativas ESG

Reconocimientos

- > **50%** de la cartera con certificación LEED / BREEAM en comparación con el 18% en 2022
- > Evaluación **GRESB 2023** presentada
 - > Cuatro estrellas en la evaluación GRESB 2022
- > Publicados los ratios **EPRA sBPR 2022**
 - > EPRA sBPR ORO
- > Única inmobiliaria comercial **acreditada por RICS** en España
- > **100%** de la cartera totalmente financiada con préstamos verdes





Anexo





Información financiera S1 2023

Cuenta de Resultados Consolidada (IFRS)

IFRS	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
M EUR (salvo que se especifique otra unidad)			
Ingreso Brutos por Alquiler (GRI)	2.811	6.237	3.943
Gastos inmobiliarios no reembolsables	(290)	(686)	(768)
Ingresos Netos por alquiler (NRI)	2.521	5.551	3.175
Gastos generales	(3.097)	(6.103)	(3.136)
Ingresos Operativos (EBITDA)	(576)	(552)	39
Amortización y Provisiones	(38)	(76)	(38)
EBIT Recurrente	(614)	(628)	1
Gastos financieros netos	(618)	(1.374)	(875)
Impuestos	–	–	–
Beneficio neto recurrente	(1.232)	(2.002)	(874)
Variación del valor razonable de los activos	23.722	12.992	(12.591)
Otros ingresos y gastos	58	(512)	(1.328)
Beneficio neto declarado	22.584	10.478	(14.793)
BPA declarado (€ p.a.)	0,826	0,388	(0,562)
Número medio de acciones en circulación	27.295.141	26.979.085	26.312.167

EPRA	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
M EUR (salvo que se especifique otra unidad)			
Beneficio EPRA	(1.174)	(2.514)	(2.202)
Beneficio EPRA ajustado	(1.232)	(2.002)	(874)
EPRA BPA (€ p.a.)	(0,04)	(0,09)	(0,08)
EPRA BPA ajustado (€ p.a.)	(0,045)	(0,074)	(0,033)
EPRA NTA	344,165	328,192	312,937
EPRA NTA (€ p.a.)	12,75	12,43	11,91

Balance Consolidado

IFRS	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
M EUR (salvo que se especifique otra unidad)			
Activos	464.242	464.241	444.188
Activos no corrientes	385.830	385.978	409.096
Activos intangibles	253	246	235
Instalaciones y equipos	238	212	187
Inversiones inmobiliarias	381.600	379.700	402.400
Inversiones inmobiliarias a largo plazo	3.739	5.820	6.274
Activos corrientes	78.412	78.263	35.092
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.826	5.327	4.524
Pagos anticipados e ingresos devengados	866	21.368	21.457
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	74.720	51.568	9.111
Patrimonio	345.674	330.955	315.669
Capital Social	284.294	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769	5.769
Reservas	44.445	44.444	54.920
Acciones propias	(12.638)	(17.072)	(18.051)
Ganancias retenidas	22.548	10.478	(14.793)
Otros	1.256	3.042	3.530
Pasivo	118.568	133.286	128.519
Pasivo no corriente	107.732	120.882	118.186
Deuda financiera	106.519	118.886	116.153
Otros	1.213	1.996	2.033
Pasivo corriente	10.836	12.404	10.333
Deuda financiera	666	1.322	4.367
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.170	11.082	5.966
Nº de acciones en circulación al final del periodo	26.996.945	26.407.127	26.275.899



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 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

La Socimi cierra el semestre con una cartera valorada en 402M€

Árима adquiere un edificio de oficinas en Madrid e inicia la rotación de activos

- La Socimi presenta los resultados del primer semestre de 2023 con un valor neto de su patrimonio por acción de 11,91 euros, un 24% superior desde su salida a Bolsa en octubre de 2018, a pesar del difícil contexto
- Inicia la rotación de activos, con la adquisición de *Torrelaguna*, por 30M de euros, y el acuerdo de venta de *María de Molina*. Además, acuerda los términos principales del alquiler de su buque insignia, *Botanic*, con un inquilino de primer nivel
- La Socimi marca un hito importante en sostenibilidad, con nuevas certificaciones LEED® y BREEAM®. A cierre del semestre, Árима ya dispone del 50% de su cartera certificada y sus activos marcan tendencia en el diseño de oficinas sostenibles
- La Socimi reporta 3,9 millones de euros de ingresos por renta en el semestre, un 40% más en términos comparables (*like-for-like*) sobre el mismo periodo del ejercicio anterior, y un EBITDA positivo
- Sigue manteniendo un balance sólido, con un bajo nivel de apalancamiento, y unas condiciones de financiación muy ventajosas, sin vencimientos relevantes a medio plazo
- Árима sigue monitorizando el mercado y se encuentra en fase avanzada para la compra de un activo adicional en Madrid



Foto: Edificio *Torrelaguna* en Madrid



THE VISION FOR EXCELLENCE

02 de agosto de 2023. Árima ha presentado hoy los resultados del primer semestre de 2023. Unos resultados que ponen de manifiesto que la Socimi comienza a rentabilizar el potencial de crecimiento latente de su cartera, con un buen desempeño operacional.

La Compañía cierra el periodo con una cartera sólida y estable, cuyo valor se eleva a 402 millones de euros, un 25% más sobre la inversión total realizada, y que ha llegado a un grado de madurez suficiente para iniciar la rotación de activos:

La Socimi ha firmado un acuerdo para vender su edificio María de Molina. Se trata de un activo de Clase A de más de 4.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable en el centro 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 Árima. Así, tras cuatro años de incremento de valor, llega el momento para la Compañía de venderlo, cristalizando el potencial de crecimiento con el que se adquirió.

Así mismo, la Compañía ha realizado la compra de otro activo: *Torrelaguna*, en la calle del mismo nombre, en un área consolidada de Madrid capital. Se trata de un edificio de oficinas con gran potencial, adquirido a un precio muy atractivo, por 30M de euros, que se encuentra alquilado en su totalidad. Con esta compra Árima suma a su cartera más de 11.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 303 plazas de aparcamiento, con una muy buena rentabilidad.

Árima también ha anunciado el acuerdo alcanzado para el alquiler de su activo *Botanic*, buque insignia de la Socimi. Se trata de un inquilino de primer nivel, una multinacional, que establecerá su sede central en este pionero edificio. El contrato se formalizará en el último trimestre del año.

Incremento del volumen alquilado y de los ingresos por rentas

Árima sigue demostrando el acierto de su estrategia de adquisición y reposicionamiento de edificios Clase A, propiciada por un contexto de escasez de espacios de calidad en Madrid.

En este sentido, además del ya mencionado *María de Molina*, otros edificios que han completado su ciclo de reposicionamiento y están alquilados al cien por cien son *Habana*, *Ramirez de Arellano* y la nave industrial *Guadalix*. Así la Socimi reporta 3,9 millones de euros de ingresos por renta en el semestre, un 40% superior en términos comparables (*like-for-like*) sobre el mismo periodo del ejercicio anterior. Estos alquileres han permitido a la Socimi declarar un EBITDA positivo en dicho periodo.

La Socimi se muestra confiada en el recorrido adicional de su cartera, que cifra en un 110% en términos de incremento de renta por alquiler. Así el activo *Cadenza* ha concluido en este semestre su reposicionamiento: 14.500 metros cuadrados de superficie bruta alquilable de un inmueble de oficinas de Clase A, en un submercado consolidado de Madrid. Los proyectos *Pradillo* y *Dune*, que representan 25.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, siguen avanzando en su fase de reposición.

En total, la cartera de Árima está compuesta por diez activos de los cuales nueve son oficinas y uno es una nave industrial. Todos ellos son espacios de máxima calidad, que superan los 113.000 metros cuadrados de superficie bruta alquilable y 1.558 plazas de aparcamiento en Madrid.



THE VISION FOR EXCELLENCE

Fortaleza de balance y tranquilidad para seguir invirtiendo

La Socimi sigue manteniendo un sólido balance, con un nivel de apalancamiento bajo para su sector, del 22,7% LTV (*Loan-to-Value*), con unas condiciones de financiación muy ventajosas y sin vencimientos relevantes a medio plazo.

Con visión largoplacista, Árima sigue monitorizando el mercado en busca de oportunidades de inversión y actualmente tiene una posible adquisición en fase avanzada que representa una inversión total de 40 millones de euros (incluido capex).

Hito importante en sostenibilidad

La Socimi ya dispone del 50% de su cartera certificada LEED® y BREEAM® y aspira a que el 80% reciba en 2025 las certificaciones LEED®, BREEAM® y WELL®. Todos sus activos llevan el sello de su estrategia de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente tanto en términos de eficiencia energética como en el proceso de transformación que han experimentado hasta ser sostenibles.

Árima cuenta además con el reconocimiento de importantes organizaciones como la European Public Real Estate Association (EPRA) y el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). 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 Árima Real Estate

Árima 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