



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 publica el certificado de valoración de la cartera de activos inmobiliarios adquiridos a fecha 30 de junio de 2020. Según refleja dicho certificado, el valor de mercado de los activos adquiridos hasta esa fecha asciende a 253.220.000€ (DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTEMIL EUROS).

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Se adjunta certificado de valoración.

Madrid, 28 de Julio de 2020

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

# INFORME DE VALORACIÓN

CARTERA DE PROPIEDADES – ÁRIMA REAL ESTATE

En nombre de:

ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

Calle Serrano, 47 – Torre Serrano

28010 Madrid

**Fecha de valoración: 30 de junio de 2020**

**CBRE**

REEMPLAZA Y ANULA EL ANTERIOR INFORME ENMIENDA EL 21 DE JUNIO DE 2020

---

## ÍNDICE

---

<b>1. INFORME DE VALORACIÓN</b>	<b>3</b>
INFORME DE VALORACIÓN	4
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	9
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	11

---

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE") en exclusividad para ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la Instrucción, CBRE Valuation Advisory S.A. facture al Cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

---

# 1

## INFORME DE VALORACIÓN

---

SUSTITUYE Y ANULA EL ANTERIOR INFORME EMITIDO EL 21 DE JULIO DE 2020

**CBRE**

# INFORME DE VALORACIÓN

**CBRE**

CBRE Valuation Advisory S.A.  
 Edificio Castellana 200  
 Pº de la Castellana, 202 8º  
 28046 Madrid  
 Switchboard +34 91 598 19 00  
 Fax + 34 91 556 96 90

<b>Fecha del Informe</b>	27 de julio de 2020																											
<b>Destinatario</b>	ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. Calle Serrano, 47 – Torre Serrano 28010 Madrid A/A Guillermo Fernández - Cuesta																											
<b>Las Propiedades</b>	Este informe engloba la valoración de ocho propiedades de la cartera de ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.																											
<b>Descripción de las Propiedades</b>	Los activos que conforman la cartera se encuentran localizados en la ciudad de Madrid, a excepción del activo de San Agustín de Guadalix (Madrid).																											
<b>Propiedades 100% Árma Real Estate</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Referencia CBRE</th> <th>Cartera Inmuebles ARIMA</th> <th>Localización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Edificio María de Molina</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Habana</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Edificio Cristalia Play</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Botanic</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Nave San Agustín de Guadalix</td> <td>San Agustín de Guadalix</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Edificio Ramírez de Arellano</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Duro Felguera</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Manoteras</td> <td>Madrid</td> </tr> </tbody> </table>	Referencia CBRE	Cartera Inmuebles ARIMA	Localización	1	Edificio María de Molina	Madrid	2	Habana	Madrid	3	Edificio Cristalia Play	Madrid	4	Botanic	Madrid	5	Nave San Agustín de Guadalix	San Agustín de Guadalix	6	Edificio Ramírez de Arellano	Madrid	7	Duro Felguera	Madrid	8	Manoteras	Madrid
Referencia CBRE	Cartera Inmuebles ARIMA	Localización																										
1	Edificio María de Molina	Madrid																										
2	Habana	Madrid																										
3	Edificio Cristalia Play	Madrid																										
4	Botanic	Madrid																										
5	Nave San Agustín de Guadalix	San Agustín de Guadalix																										
6	Edificio Ramírez de Arellano	Madrid																										
7	Duro Felguera	Madrid																										
8	Manoteras	Madrid																										
<b>Destino de la Propiedad</b>	Inversión																											
<b>Instrucciones</b>	Asesorar acerca del Valor de Mercado de las propiedades conforme a sus instrucciones enviadas a fecha 9 de enero de 2019, según el contrato de valoración firmado con ARIMA.																											
<b>Fecha de Valoración</b>	30 de junio de 2020																											

<b>Calidad del Valorador</b>	Externo
<b>Objeto de la Valoración</b>	Información para los Órganos de Decisión de la Compañía. Efectos contables.
<b>Valor de Mercado Cartera de Propiedades</b>	<b>253.220.000 €</b> <b>(DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS)</b> <b>Excluido IVA.</b>

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

**Incertidumbre  
Material de la  
Valoración durante el  
nuevo Coronavirus  
(COVID – 19)**

El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado “Pandemia Global” por la OMS el pasado 11 de marzo, ha impactado en muchos aspectos de la vida diaria y de la economía global, algunos mercados inmobiliarios han experimentado niveles más bajos de transacciones y liquidez. A fecha de valoración hay pocas evidencias de mercado para formar una opinión de valor. Por lo tanto, nuestra valoración está sujeta a la “incertidumbre material de la valoración de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. En consecuencia, a menor certidumbre, se debe tener en cuenta un mayor grado de cautela con respecto a la valoración que en condiciones normales. La inclusión de la “incertidumbre material de la valoración” se hace para prevenir riesgos, esto no significa que no se pueda confiar en ella. Más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre material de la valoración se incluye de manera preventiva, no anula la credibilidad de la valoración. Dado el desconocimiento del impacto futuro del Covid-

<b>Limitaciones</b>	<p>19 en el mercado inmobiliario y la dificultad en diferenciar entre el impacto a corto plazo y los cambios estructurales del mercado, recomendamos mantener las valoraciones actualizadas.</p> <p>No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.</p> <p>A efectos de la valoración, hemos asumido la información relativa a situación arrendaticia, plan de capex y gastos aportados por el cliente.</p>
<b>Adecuación con los estándares de valoración</b>	<p>La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 “Red Book”</p> <p>Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.</p>
<b>Consideraciones especiales</b>	<p>Ninguna.</p>
<b>Consideraciones</b>	<p>Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.</p> <p>Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.</p>
<b>Variaciones sobre los Estándares de Valoración</b>	<p>Hemos asumido como ciertas todas las fuentes de información aportadas por nuestro cliente no llevando verificaciones adicionales atendiendo al uso del informe.</p>



**Condiciones del Mercado**

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

**Valorador**

La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

**Independencia**

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

**Conflicto de Interés**

Antes de realizar el presente trabajo hemos chequeado que no existe conflicto de interés.

**Reliance**

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

**Publicación**

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente



Fernando Fuente  
MRICS  
**Vicepresidente**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32  
E: [fernando.fuente@cbre.com](mailto:fernando.fuente@cbre.com)



Pablo Carnicero  
MRICS  
**Director Nacional**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46  
E: [pablo.carnicero@cbre.com](mailto:pablo.carnicero@cbre.com)



Dolores Fernández  
MRICS  
**Director**  
**RICS Registered Valuer**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 31  
E: [dolores.fernandez@cbre.com](mailto:dolores.fernandez@cbre.com)

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: [www.cbre.es](http://www.cbre.es)

Project Reference: VA20-0324

Report Version: Standard

Valuation Report

template\_03.2020 Españolv4

## ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

### Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por ARIMA, que hemos considerado correcta y completa.

- Planos de las propiedades y/o desglose de superficies por planta y número de plazas de aparcamiento
- Gastos de comunidad
- Situación arrendaticia de cada activo
- Capex previsto
- Detalles de los proyectos que van a realizar (infografías, planos...)

### Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

### Inspección

Dada la condición de valoradores regulares de la cartera de Arima Real Estate, las inspecciones de los activos se realizan según un programa que engloba la visita del 100% de las propiedades cada tres años, siendo dichas propiedades visitadas en el momento de la adquisición.

### Superficies

Hemos adoptado las superficies chequeadas con los planos facilitados por la propiedad, teniendo en cuenta aquellos proyectos o ampliaciones previstas para los inmuebles que conforman la cartera de activos.

### Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

**Estado de  
Conservación**

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

**Urbanismo**

No hemos realizado investigaciones urbanísticas.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

**Títulos, Tenencia y  
Alquileres**

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

## CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

### Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

*Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.*

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

### Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

### Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

### **Cuestiones Medioambientales**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007. (Solo para propiedades construidas después del 19 de enero de 2007)

### **Estado de Conservación**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

### **Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo**

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.



