

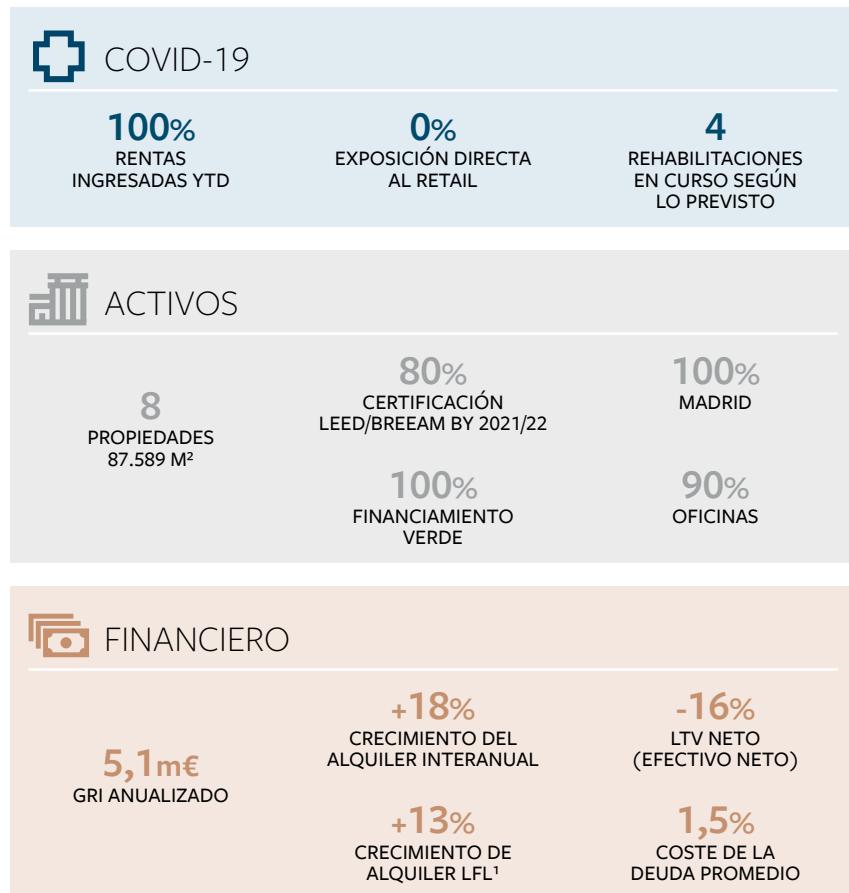


RESULTADOS  
TERCER TRIMESTRE

**2020**



## > RESUMEN EJECUTIVO T3 EN NÚMEROS



Notas: (1) El periodo de 12 meses es comparable con inversiones incluidas en la cartera a 30 de septiembre de 2019; (2) LS7 pasó a llamarse Cadenza con fines comerciales; (3) Promedio ponderado; los costos totales incluyen el margen, los costos iniciales y la cobertura; cambios a plazo a partir de 2021; (4) Royal Institution of Chartered Surveyors



*Es reconfortante que nos mantengamos en una posición de gran solidez con una cartera llena de oportunidades, con bajo apalancamiento y amplia liquidez. A pesar de la incertidumbre a corto plazo, creemos firmemente en las perspectivas a largo plazo de nuestra estrategia y nuestra cartera. Sin embargo, la actividad del mercado sigue siendo leve. Estamos adoptando un enfoque de inversión muy prudente con un pipeline altamente selectivo — Luis López de Herrera-Oria, Consejero Delegado*

### RENDIMIENTO FINANCIERO RESILIENTE, APENAS ALTERADO POR EL COVID-19

- La recaudación de alquileres se mantiene estable al 100% hasta la fecha, sin exposición al retail ni al ocio. Se trabaja en estrecha colaboración con los inquilinos y se implementan medidas preventivas de seguridad en todos los edificios.
- Los ingresos brutos por alquiler para el período de 9 meses es de EUR 3,8 millones, + 18% interanual, + 13% en términos comparables<sup>1</sup>. Se ha registrado un GRI a septiembre de 2020 de 5,1 millones de euros.
- Debe considerarse que el 50% del portfolio está siendo sometido a reformas y por ende no contribuye aún a la P&L de Árima.
- El margen NRI está al 92%, a pesar de que un mayor número de activos se encuentra en rehabilitación.
- Beneficio neto de 2,4 millones de euros, y BPA de 0,09 euros p.a.

### PORCIÓN SIGNIFICATIVA DE LA CARTERA EN ETAPA INICIAL DE REPOSICIONAMIENTO

- La intensa fase de reurbanización avanza según lo programado, con las obras reanudadas después del confinamiento: 4 esquemas de oficinas (40.000 m<sup>2</sup>: Habana, Botanic, Cadenza<sup>2</sup> y Manoteras), todos en Madrid.
- Se prevé que las obras en curso estén terminadas para finales de 2021 (Habana, Botanic, Cadenza) y finales de 2022 (Manoteras).

### CARTERA DEFENSIVA CON POTENCIAL SUSTANCIAL DE CRECIMIENTO

- Cartera única construida a través de adquisiciones disciplinadas y acumulativas a precios muy competitivos.
- + 155% de potencial de crecimiento respecto al GRI persiste a pesar de que las rentas esperadas se redondean a la baja debido a nuestro enfoque conservador.
- 6,0% -6,5% de rendimiento de ERV después de la inversión frente a c. 3,5% -4% de rendimiento de mercado.

### UNA HOJA DE BALANCE SÓLIDA PARA HACER FRENTE A CUALQUIER IMPREVISTO

- Posición de liquidez consistente, con 144 millones de euros en efectivo y equivalentes al final del trimestre y una posición de caja neta de 41 millones de euros (16% de efectivo neto).
- Condiciones financieras inmejorables: 1,5% de los costes totales<sup>3</sup> para un vencimiento medio ponderado de 7 años y amortizaciones del 95% a partir de 2025.

### LA SOSTENTABILIDAD Y LA RESPONSABILIDAD CORPORATIVA DE ESENCIAL RELEVANCIA

- 100% de la cartera está totalmente financiada con préstamos verdes.
- Se espera que el 80% de la cartera cuente con la certificación LEED / BREEAM en 2021/22
- Se prevé que el 100% de los proyectos de reposicionamiento tengan la certificación WELL en 2021/22
- La evaluación GRESB '2020 superó las expectativas y está en camino de ser la mejor clasificada en 2021.
- Obtención del premio BPR Most Improved nivel Plata.
- Única inmobiliaria comercial acreditada por RICS<sup>4</sup> en España.

## > RESULTADOS FINANCIEROS



## > RESULTADOS FINANCIEROS

### > MÉTRICAS CLAVE DEL ESTADO DE RESULTADOS

EURm (salvo que se especifique otra unidad)	30/09/2019	30/09/2020
<b>Ingresos brutos por alquiler (GRI)</b>	3,231	3,820
<b>Ingresos netos por alquiler (NRI)</b>	2,981	3,504
<b>EBIT</b>	15,758	3,231
<b>Beneficio neto</b>	15,281	2,420
<b>EPS (€ p.s.)</b>	1,22	0,09

### > PRINCIPALES PARTIDAS DEL BALANCE

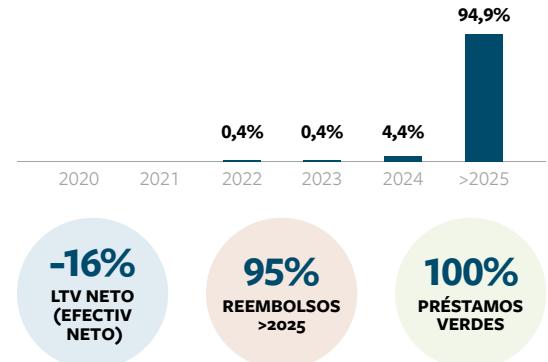
EURm (salvo que se especifique otra unidad)	30/09/2019	30/09/2020
<b>Valor liquidativo bruto (GAV)<sup>1</sup></b>	175,566	253,220
<b>Deuda bruta</b>	65,087	104,130
<b>Efectivo &amp; Equivalentes</b>	39,684	144,756
<b>Deuda Neta</b>	25,403	(40,626)
<b>LTV Bruta</b>	37%	41%
<b>LTV Neta</b>	14%	(16%)

Notas: (1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory (RICS) a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020; (2) Fuente: S&P Global Market Intelligence; (3) LS7 pasó a llamarse Cadenza con fines comerciales; (4) Promedio ponderado; Los costos totales incluyen el diferencial, los costos iniciales y la cobertura. Forward Swap a partir de 2021.

### RENDIMIENTO FINANCIERO RESILIENTE, LA CARTERA EXISTENTE APENAS SE HA VISTO ALTERADA POR COVID-19

- La recaudación de alquileres sigue siendo sólida al 100% hasta la fecha. Sin exposición al retail y sin inquilinos corporativos que operen en las industrias más afectadas por COVID-19<sup>2</sup>
- Ingresos brutos por alquiler para el período de 9 meses de 3,8 millones de euros, + 18% interanual y + 13% en términos comparables.
- Se ha registrado un GRI a septiembre de 2020 de 5,1 millones de euros.
- El margen NRI está al 92%, a pesar de que un mayor número de activos se encuentra en rehabilitación.
- Beneficio neto de 2,4 millones de euros, y BPA de 0,09 euros por acción.

### > PERFIL DE VENCIMIENTO DE LA DEUDA AL 30.09.2020



### PORCIÓN SIGNIFICATIVA DEL PORTAFOLIO EN FASE INICIAL DE REPOSICIONAMIENTO, ACORDE EL PLAN DE NEGOCIO

- Una intensa fase de reurbanización (50% de la cartera: Habana, Botanic, Cadenza<sup>3</sup> y Manoteras) sigue avanzando según lo programado, con las obras reanudadas después del confinamiento.
- Todas las obras en curso que aún no contribuyen a las pérdidas y ganancias de Árima, se espera que estén terminadas para finales de 2021 y finales de 2022.

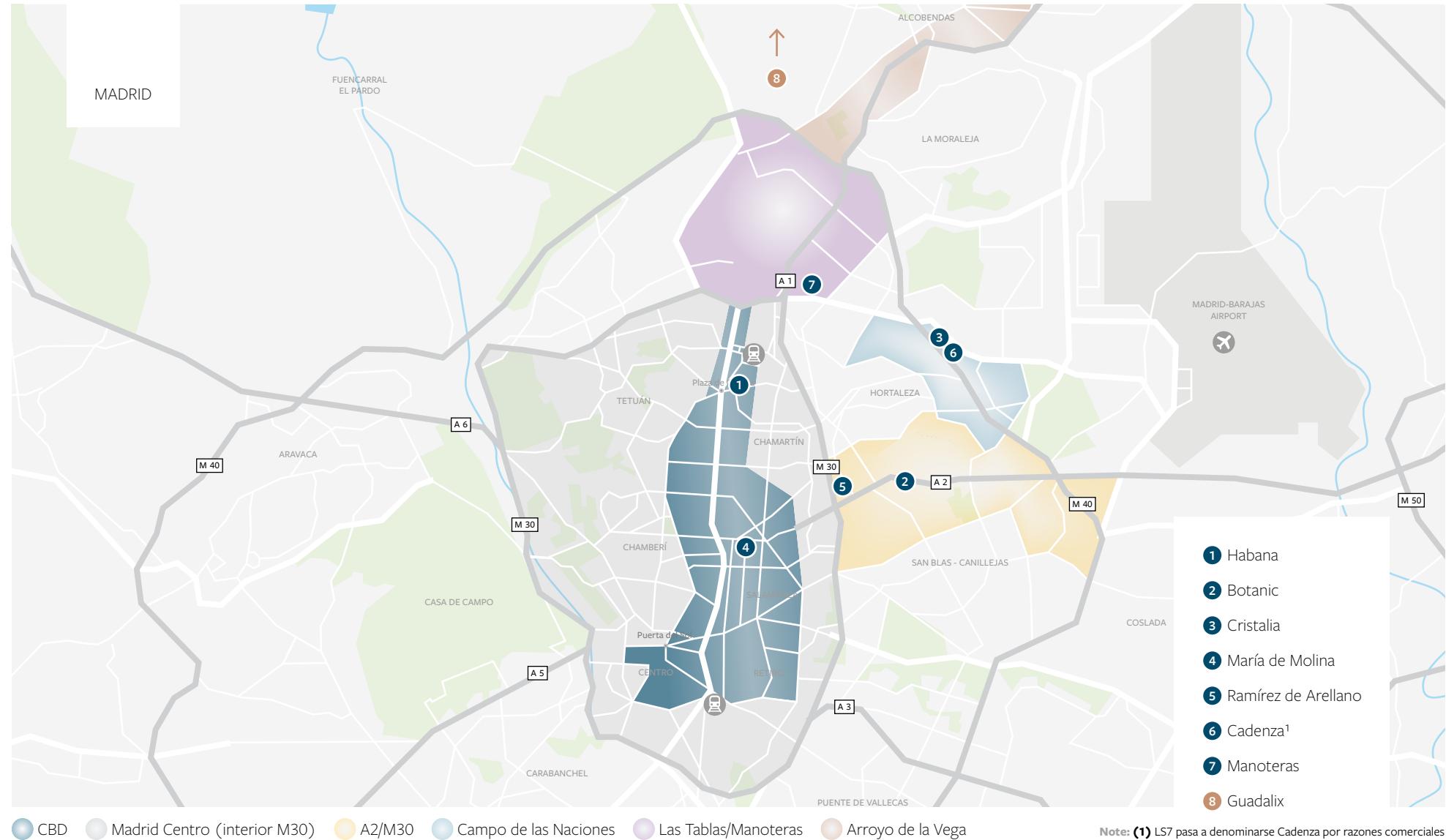
### UNA HOJA DE BALANCE SÓLIDA PARA CAPEAR CUALQUIER IMPREVISTO Y APROVECHAR LAS OPORTUNIDADES DEL MERCADO

- Fuerte posición de liquidez con 144 millones de euros en efectivo y equivalentes al final del período.
- Posición de caja neta de 41 millones de euros y -16% LTV neto (caja neta).
- Condiciones financieras immejorables:
  - 100% del financiamiento de Árima compuesto por préstamos verdes.
  - 1,5% costos totales<sup>4</sup> para un vencimiento promedio ponderado de 7 años.
  - 95% de amortizaciones a partir de 2025.

## > RESUMEN DE LA CARTERA

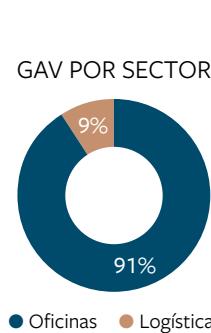


## > CARTERA DE ACTIVOS MAPA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS



## > CARTERA DE ACTIVOS DESGLOSE DE LA CARTERA

PROPIEDAD ÚNICA ENFOCADA A OFICINAS EN MADRID CONSTRUIDAS MEDIANTE ADQUISICIONES SELECTIVAS Y CON GRAN POTENCIAL DE CREACIÓN DE VALOR



### > DESGLOSE DE LA CARTERA

EURm (salvo que se especifique otra unidad)	Activos (#)	SBA (m <sup>2</sup> )	Plazas parking (slots) <sup>1</sup>	Precio de Adq. (EURm)	Coste de Adq. (EURm)	Precio de Adq. (€/sqm) <sup>2</sup>	GAV <sup>3</sup> (EURm)	Tasa de Ocupación	Renta Bruta Anualizada (Miles €)	Renta Neta Anualizada (Miles €)	Rentabilidad "Topped-up"	EPRA NIY "Topped-up"
<b>OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN</b>												
<b>Oficinas</b>	<b>3</b>	<b>21.807</b>	<b>332</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>4.048</b>	<b>104</b>	<b>70%</b>	<b>3.255</b>	<b>2.770</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,8%</b>
Madrid	3	21.807	332	95	98	4.048	104	70%	3.255	2.770	3,4%	2,8%
CBD	1	4.120	20	24	24	5.558	31	14%	0.145	0.045	0,6%	0,1%
Madrid Centro (M30)	1	6.759	110	32	33	4.315	32	100%	1.456	1.427	4,5%	4,4%
Gran Madrid	1	10.928	202	39	40	3.314	41	72%	1.654	1.298	4,2%	3,5%
<b>Logística</b>	<b>1</b>	<b>25.694</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>638</b>	<b>23</b>	<b>100%</b>	<b>1.815</b>	<b>1.018</b>	<b>11,1%</b>	<b>7,5%</b>
Madrid	1	25.694	0	16	17	638	23	100%	1.815	1.018	11,1%	7,5%
<b>Total activos operativos</b>	<b>4</b>	<b>47.501</b>	<b>332</b>	<b>112</b>	<b>115</b>	<b>2.204</b>	<b>127</b>	<b>86%</b>	<b>5.070</b>	<b>3.788</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,6%</b>
<b>REHABILITACIONES</b>												
<b>Oficinas</b>	<b>4</b>	<b>40.088</b>	<b>711</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>2.100</b>	<b>127</b>					
Madrid	4	40.088	711	95	98	2.100	127					
CBD	1	4.236	42	19	19	4.070	25					
Madrid Centro (M30)	-	-	-	-	-	-	-					
Gran Madrid	3	35.852	669	77	79	1.868	102					
<b>Logística</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>				
Madrid	0	0	0	0	0	0	-	0				
<b>Total Rehabilitaciones</b>	<b>4</b>	<b>40.088</b>	<b>711</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>2.100</b>	<b>127</b>					
<b>Total Cartera</b>	<b>8</b>	<b>87.589</b>	<b>1.043</b>	<b>207</b>	<b>213</b>	<b>2.204</b>	<b>253</b>					

Notas: (1) Incluye únicamente plazas de aparcamiento subterráneas; la cifra no incluye otros tipos de aparcamiento en superficie ni aparcamiento para motos; (2) Ajustado por plazas de aparcamiento; (3) Valoración más reciente + precio de adquisición.

## > CARTERA DE ACTIVOS LA CARTERA EN DETALLE



### OFICINAS

Nombre: Habana  
Fecha de adquisición: Dic'18  
Ubicación: Madrid CBD  
SBA: 4.300 m<sup>2</sup>  
Plazas de aparcamiento: 65  
Estrategia: Rehabilitación integral

- **Edificio de oficinas exento** ubicado en el CBD prime de Madrid, con plantas amplias de 1.000 m<sup>2</sup> aprox.
- Adquirido **un 40% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Potencial de revalorización considerable** mediante una rehabilitación integral, que incluye la obtención de certificaciones LEED y WELL Oro.
- Obras de rehabilitación en curso.
- **Alto grado de interés recibido por parte de potenciales inquilinos**.



### OFICINAS

Nombre: Botanic<sup>2</sup>  
Fecha de adquisición: Ene'19  
Ubicación: Madrid A2/M30  
SBA: 9.462 m<sup>2</sup>  
Plazas de aparcamiento: 212  
Estrategia: Rehabilitación parcial

- **Edificio de oficinas prominente**, situado en el submercado A2/M30 de Madrid, con excelente visibilidad.
- Adquirido **un 10% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Potencial de revalorización considerable** mediante el reposicionamiento. Se prevé la obtención de certificaciones LEED Platino y WELL Oro.
- Inicio de las obras de rehabilitación, una vez finalizados los contratos de arrendamiento.
- Proyecto reforzado con medidas preventivas de seguridad y Covid.
- **Alto grado de interés recibido por parte de potenciales inquilinos**.



### OFICINAS

Nombre: Cristalia  
Fecha de adquisición: Ene'19  
Ubicación: Madrid CDN  
SBA: 10.928 m<sup>2</sup>  
Plazas de aparcamiento: 202  
Estrategia: Captación de nuevos inquilinos y renegociación de contratos existentes

- Edificio de oficinas exento, ubicado en el submercado de Campo de las Naciones de Madrid, un parque empresarial **muy demandado** que cuenta con inquilinos de gran solvencia.
- Edificio muy eficiente con certificación LEED Oro y plantas diáfanas, sin columnas, de 1.400 m<sup>2</sup>.
- Adquirido **un 20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Potencial de revalorización atractivo** mediante la renegociación de contratos de alquiler vigentes y la captación de nuevos inquilinos para el espacio vacío. **Parcialmente ocupado** (7%) por una de las compañías de seguros más importantes del mundo. Nuevo contrato de arrendamiento firmado con una compañía del sector TMT.
- Se han implementado medidas de seguridad COVID para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral.



### OFICINAS

Nombre: M. Molina  
Fecha de adquisición: Dic'18-Feb'19  
Ubicación: Madrid CBD  
SBA: 4.122 m<sup>2</sup>  
Plazas de aparcamiento: 24  
Estrategia: Propiedad única

- **Edificio de oficinas exento**, ubicado en el CBD prime de Madrid, con amplias plantas de 1.000 m<sup>2</sup> aprox.
- Adquirido **un 30% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**.
- **Transacción compleja**, con una estructura de múltiples propietarios. **Rehabilitación por plantas** finalizado.
- La estrategia de creación de valor incluye la **consolidación de la propiedad única**. **Negociaciones en curso para el resto de la propiedad**.
- Se han implementado medidas de seguridad COVID para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral.

Notas: (1) Fuente: Datos de operaciones comparables de CBRE Research a febrero de 2020; Árima para datos de la cartera. Los activos de Árima incluyen el precio de adquisición y el capex previsto, es decir, la inversión total;  
(2) América pasa a denominarse Botanic por razones comerciales

## > CARTERA DE ACTIVOS LA CARTERA EN DETALLE



### OFICINAS

Nombre: Ramírez de Arellano

Fecha de adquisición: Jun'19

Ubicación: Inner Madrid (M30)

SBA: 6.759 m<sup>2</sup>

Plazas de aparcamiento: 110

Estrategia: Renegociación

- Edificio de oficinas exento, ubicado en el consolidado submercado madrileño de Avenida de América-Torrelaguna.

- Adquirido a un precio **en línea con operaciones de mercado comparables**<sup>1</sup>.

- Edificio de gran eficiencia, con certificación BREEAM "Muy bueno" y plantas flexibles y sin columnas de más de 1.000 m<sup>2</sup>.

- **Ocupado en su totalidad** por un reconocido inquilino y gran potencial de reinversión a través de subarrendamiento a medio plazo.

- Se han implementado medidas de seguridad COVID para facilitar el regreso del inquilino al entorno laboral.



### OFICINAS

Nombre: Cadenza<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: Dic'19

Ubicación: Madrid CDN

SBA: 14.500 m<sup>2</sup>

Plazas de aparcamiento: 196

Estrategia: Rehabilitación integral

- **Edificio de oficinas prominente**, ubicado en el submercado madrileño de Campo de las Naciones, junto a la nueva sede de 35.000 m<sup>2</sup> de ING.

- Adquirido **un 20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**<sup>1</sup>.

- **Excelente visibilidad**, grandes plantas (2.865 m<sup>2</sup>) y zonas comunes con mucho potencial.

- **Potencial de revalorización considerable**, mediante una rehabilitación integral, que incluye la obtención de certificaciones LEED y WELL ORO.

- La rehabilitación actualmente en curso.

- Proyecto reforzado con medidas preventivas de seguridad y Covid.



### OFICINAS

Nombre: Manoteras

Fecha de adquisición: Jun'20<sup>3</sup>

Ubicación: Las Tablas/Manoteras

SBA: 11.962 m<sup>2</sup>

Plazas de aparcamiento: 245

Estrategia: Rehabilitación integral

- Edificio de oficinas exento situado en Manoteras, considerada la extensión de la Castellana en Madrid. Conexiones excelentes de transporte público y red de autopistas.

- Plantas grandes, luminosas y altamente eficientes (2.000 m<sup>2</sup>) y zonas comunes con gran potencial

- Operación fuera de mercado de un edificio de oficinas Clase A en Madrid, adquirido con un importante descuento de mercado

- Anteproyecto preliminar completado, con obras de renovación que se espera que finalicen en H2 2022. Certificación LEED Platinum y WELL Gold prevista.



### LOGÍSTICA

Nombre: Guadalix

Fecha de adquisición: Abr'19

Ubicación: Madrid (2nd ring)

SBA: 25.694 m<sup>2</sup>

Muelles de carga: 29

Estrategia: Renegociación

- **Nave logística prime** ubicada en San Agustín de Guadalix, un consolidado polígono industrial situado 30 km al norte de Madrid, con **excelentes accesos**.

- Adquirido **un 20% aprox. por debajo de operaciones de mercado comparables**<sup>1</sup>.

- Nave refrigerada **de alta rentabilidad** con un **contrato de alquiler a largo plazo**, adquirido muy por debajo del coste de reposición.

- La estrategia de generación de valor incluye la reconversión a largo plazo de la ocupación del edificio para mejorar la liquidez y la hipotecabilidad.

- El inquilino ha experimentado un gran volumen de actividad durante el Estado de Alarma.

Notas: (1) Fuente: Datos de operaciones comparables de CBRE Research a febrero de 2020. Los activos de Árima incluyen el precio de adquisición y el capex previsto, es decir, la inversión total; (2) LS7 pasa a denominarse Cadenza por razones comerciales; (3) Contrato privado de llave en mano efectuado en junio 2020. Está previsto que el edificio se complete y entregue antes de diciembre de 2022.

> GESTIÓN ACTIVA

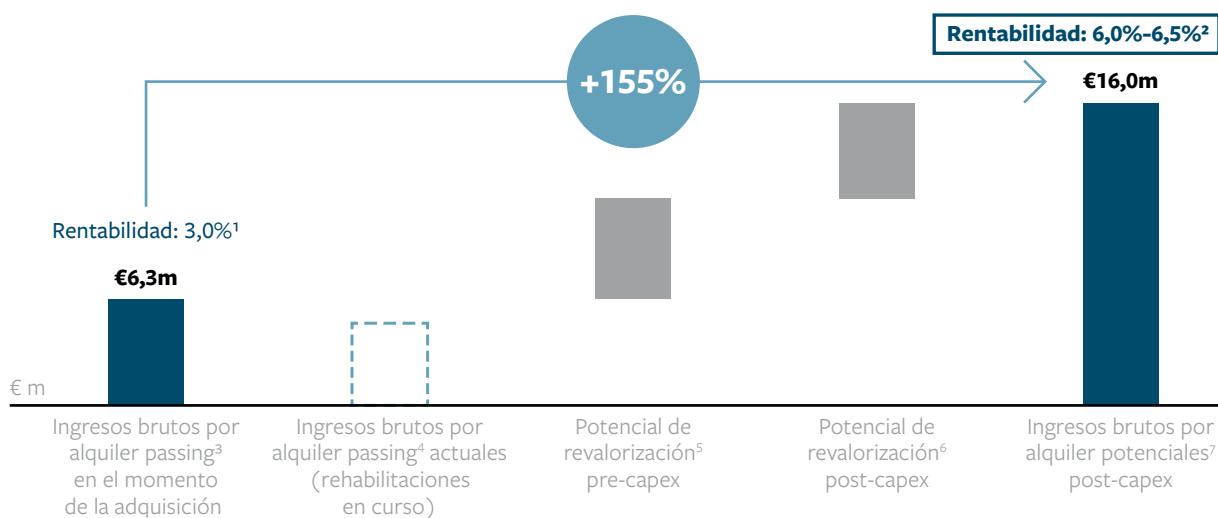


## > GESTIÓN ACTIVA POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN DE LA CARTERA

POTENCIAL DE REVALORIZACIÓN CONSIDERABLE EN LOS PRÓXIMOS 2-3 AÑOS  
POR MEDIO DE UNA GESTIÓN ACTIVA DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS

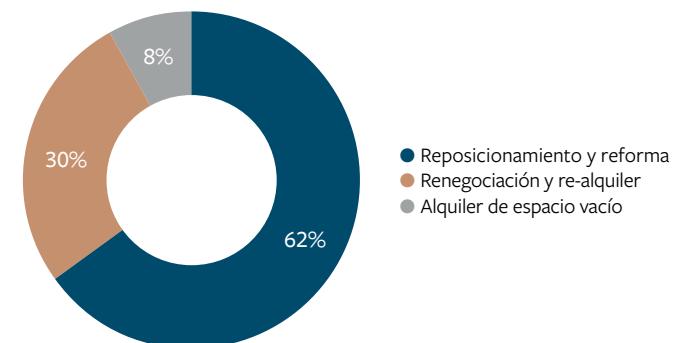
**Actualización de COVID-19:** incertidumbre a corto plazo pero confianza en la oportunidad a largo plazo. Sigue habiendo un potencial de revalorización sustancial a pesar de que las rentas esperadas se revisan a la baja en base a nuestro enfoque conservador.

> CARTERA ACTUAL - EVOLUCIÓN PREVISTA DE LOS INGRESOS BRUTOS POR ALQUILER  
(A LOS NIVELES DE RENTA ACTUALES DE MERCADO)



### PALANCAS DE CREACIÓN DE VALOR

> POR GAV



Notas: (1) Rentabilidad bruta passing definida como rentas brutas passing sobre el precio de adquisición total de la cartera; (2) Rentabilidad sobre el coste definida como ingresos brutos por alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto); (3) Renta bruta anual; (4) Los inmuebles que se están rehabilitando actualmente incluyen Botanic, LS7 y Habana; (5) Incluye revisiones (mark-to-market) de rentas actuales y el alquiler de espacio vacío; (6) Aumento de los alquileres previsto como consecuencia de inversiones en capex; (7) Ingresos brutos por alquiler previstos tras materializar el potencial de revalorización y los efectos de la inversión en capex

## > GESTIÓN ACTIVA PLAN DE GESTIÓN

PLAN DE GESTIÓN INMOBILIARIA DISEÑADO PARA CAPTAR DEMANDA DE CLASE A Y MEJORAR LA EXPERIENCIA DE LOS INQUILINOS

**Situación Covid-19:** se esperan algunos retrasos, pero las entregas siguen previstas para 2021

→ El plan de gestión inmobiliaria y rehabilitación avanza según lo previsto.

→ Los inmuebles siguen distintas **estrategias para la creación de valor añadido.**

→ Combinación de distintas estrategias para conseguir una **cartera equilibrada con un importante potencial de revalorización.**

→ Se espera que los proyectos de **rehabilitación** parcial e integral mejoren la calidad de los inmuebles y permitan materializar el potencial aumento de renta en su área de influencia.

→ **Alquiler de espacio vacío**, renegociación y **maximización de la ocupación.**

→ **Innovación y tecnología:** fasis en eficiencia y servicios.

### > PLAN DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y REHABILITACIÓN



### > ESTRATEGIA DE CREACIÓN DE VALOR



Notas: (1) América pasa a denominarse Botanic por razones comerciales. Los contratos de alquiler de los inmuebles Botanic y Habana se extinguieron en diciembre de 2019 y febrero de 2020, respectivamente. Las obras de rehabilitación en estos inmuebles están en marcha desde mayo de 2020; (2) LS7 pasa a denominarse Cadenza por razones comerciales; (3) Rentabilidad sobre el coste definida como ingresos brutos por alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto).

## > GESTIÓN ACTIVA PROYECTOS DE REHABILITACIÓN EN CURSO

PARA CAPTAR DEMANDA DE CLASE A, A TRAVÉS DE UN ESPACIO DIFERENCIADO DE ALTA CALIDAD, MODERNO, FLEXIBLE E INTELIGENTE

&gt; ANTES



&gt; DESPUÉS



Ubicación  
**Madrid CBD**

**HABANA**  
SBA  
**4.300 m<sup>2</sup>**

Entrega prevista  
**H2 2021**

&gt; ANTES



&gt; DESPUÉS



Ubicación  
**Madrid A2/M30**

**BOTANIC**  
SBA  
**9.462 m<sup>2</sup>**

Entrega prevista  
**H2 2021**

&gt; ANTES



&gt; DESPUÉS



Ubicación  
**Campo de las Naciones**

**CADENZA<sup>2</sup>**  
SBA  
**14.500 m<sup>2</sup>**

Entrega prevista  
**H2 2021**

&gt; ANTES



&gt; DESPUÉS



Ubicación  
**Las Tablas/Manoteras**

**MANOTERAS**  
SBA  
**11.962 m<sup>2</sup>**

Entrega prevista  
**H2 2022**

Notas: (1) Rentabilidad sobre el coste definida como ingresos brutos por alquiler post-capex divididos por la inversión total (coste de adquisición más capex previsto); (2) América pasa a denominarse Botanic por razones comerciales.

## > SOSTENTABILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA



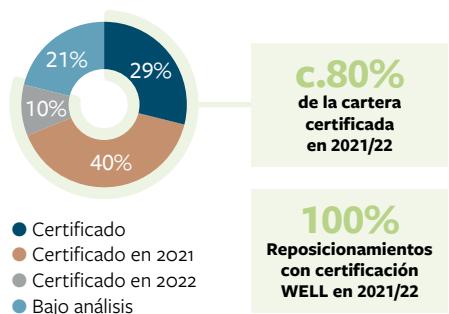
## > SOSTENIBILIDAD Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA

### COMPROMETIDOS CON UN ENTORNO SOSTENIBLE

SOSTENIBILIDAD, CALIDAD Y SALUD EN TODO LO QUE HACEMOS

- El programa de certificación de la cartera avanza según lo previsto:
  - Se espera que el **80% de la cartera** cuente con las certificaciones LEED/BREEAM en 2021/22
  - **100% de los proyectos de reposicionamiento** obtengan la certificación WELL
- Participación en la evaluación de GRESB en 2020:
  - Participación por primera vez solo 18 meses después de la salida a Bolsa
  - **Resultados por encima de lo esperado** y está en camino de ser la mejor clasificada en 2021
- Miembro EPRA desde su salida a Bolsa
- Premio BPR Most Improved, nivel Plata
- La única inmobiliaria comercial **acreditada por RICS<sup>1</sup>** en España

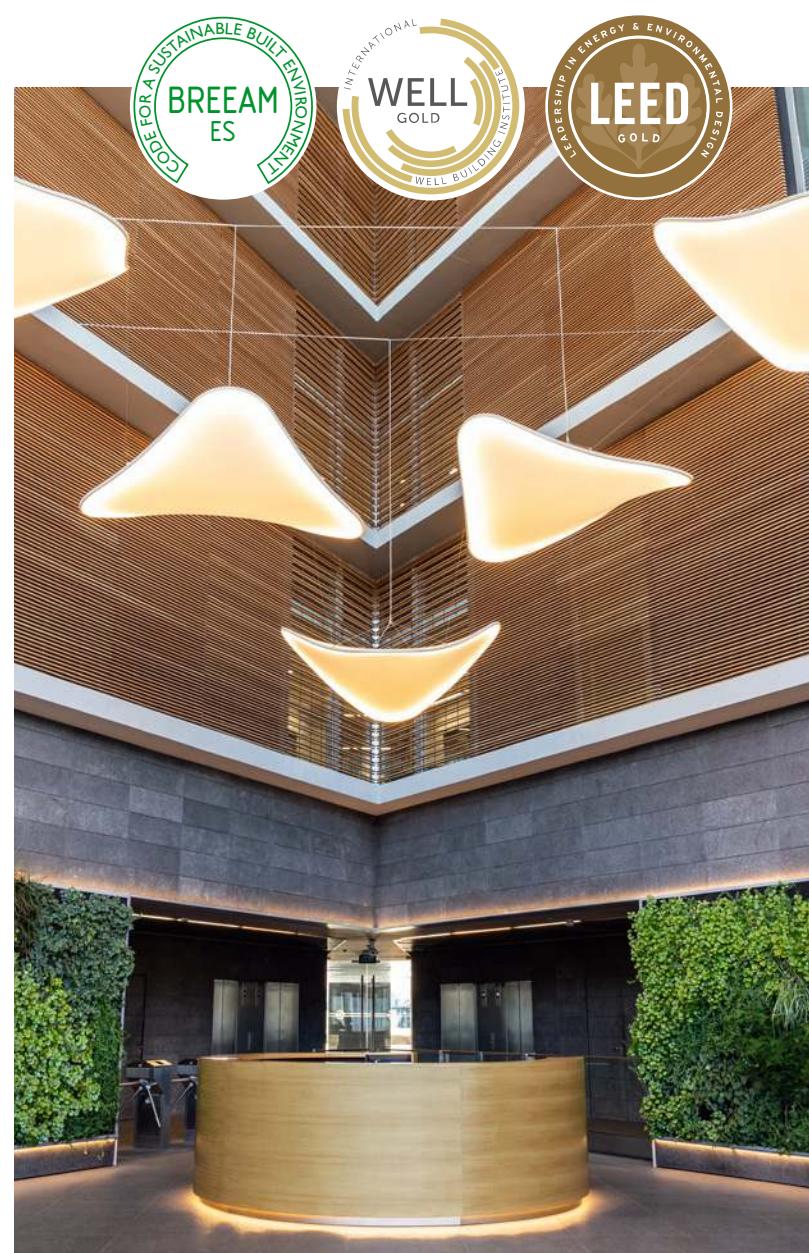
### > CERTIFICACIÓN LEED/BREEAM



### > HOJA DE RUTA DE LAS CERTIFICACIONES LEED, BREEAM Y WELL

Activo	Tipo de Certificación	Certificación de Sostenibilidad	Certificación de salud y seguridad	Fecha prevista de certificación
Cristalia	LEED Core & Shell	LEED GOLD	WELL GOLD	LEED Certified
Ramírez de Arellano	Breeam In-Use	BREEAM Very Good	Bajo análisis	BREEAM Certified
Habana	LEED Core & Shell	LEED GOLD	WELL GOLD	S2 2021
Botanic	LEED Core & Shell	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2021 (Precertificado)
M. Molina <sup>2</sup>	LEED	Bajo análisis	Bajo análisis	Bajo análisis
Guadalix	LEED/BREEAM	Bajo análisis	Bajo análisis	Bajo análisis
Cadenza <sup>3</sup>	LEED Core & Shell	LEED GOLD	WELL GOLD	S2 2021
Manoteras	LEED Core & Shell	LEED PLATINUM	WELL GOLD	S2 2022

Notas: (1) Royal Institution of Chartered Surveyors; (2) El tipo y el estado finales dependen del porcentaje en propiedad; (3) LS7 pasa a denominarse Cadenza por razones comerciales



> ANEXO



## > ANEXO INFORMACIÓN FINANCIERA T3 2020

### > CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (IFRS)

#### IFRS

Miles € (salvo que se especifique otra unidad)	30/09/2019	30/09/2020
<b>Ingresos brutos por alquiler (GRI)</b>	<b>3.231</b>	<b>3.820</b>
Gastos no reembolsables de inmuebles	(250)	(316)
<b>Ingresos netos por alquiler (NRI)</b>	<b>2.981</b>	<b>3.504</b>
Gastos generales	(2.203)	(4.610)
<b>Resultado de explotación (EBITDA)</b>	<b>778</b>	<b>(1.106)</b>
Amortización y Provisiones	(7)	(17)
<b>EBIT recurrente</b>	<b>771</b>	<b>(1.123)</b>
Gastos financieros netos	(477)	(811)
Impuestos	-	-
<b>Beneficio neto recurrente</b>	<b>294</b>	<b>(1.934)</b>
Variación en valor razonable de las inv. inmobiliarias	15.033	8.550
Otros ingresos y gastos	(46)	(4.196)
<b>Beneficio neto</b>	<b>15.281</b>	<b>2.420</b>
<b>Resultado por acción (€ p.a.)</b>	<b>0,02</b>	<b>(0,07)</b>
<b>Resultado por acción (€ p.a.)</b>	<b>1,22</b>	<b>0,09</b>
Promedio acciones ordinarias	12.572.951	28.048.743

#### EPRA

Miles € (salvo que se especifique otra unidad)	30/09/2019	30/09/2020
Resultado EPRA	248	(6.130)
<b>Resultado EPRA ajustado</b>	<b>261</b>	<b>(1.934)</b>
Resultado EPRA por acción (€ p.a.)	0,02	(0,22)
<b>Resultado EPRA por acción ajustado (€ p.a.)</b>	<b>0,02</b>	<b>(0,07)</b>

### > BALANCE CONSOLIDADO

#### IFRS

Miles € (salvo que se especifique otra unidad)	30/09/2019	30/09/2020
<b>Activos no corrientes</b>	<b>176.758</b>	<b>256.520</b>
Inmovilizado material	125	208
Inversiones inmobiliarias	175.566	255.420
Inversiones financieras a largo plazo	1.067	892
<b>Activos corrientes</b>	<b>42.437</b>	<b>151.936</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.597	6.839
Periodificaciones a corto plazo	156	341
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	39.684	144.756
<b>Patrimonio neto</b>	<b>149.257</b>	<b>298.339</b>
Capital social	140.063	284.294
Prima de emisión	-	5.769
Reservas	(4.233)	5.447
Acciones en patrimonio propias	(487)	(7.545)
Resultados acumulados	15.281	2.420
Otros	-	7.954
<b>Pasivos</b>	<b>69.938</b>	<b>110.117</b>
Pasivos no corrientes	67.461	106.329
Deudas con entidades de crédito	64.928	103.972
Instrumentos financieros derivados	1.367	1.446
Otros	1.166	911
Pasivos Corrientes	2.477	3.788
Deudas con entidades de crédito	159	158
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.318	3.630
Número de acciones, al final del período	13.955.463	27.561.928

## > AVISO LEGAL

El presente documento lo ha elaborado Árima Real Estate Socimi, S.A. (la «Sociedad») con carácter meramente informativo y no constituye una información regulada o susceptible de ser registrada o sometida a control previo por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no es un folleto ni implica oferta o recomendación de inversión.

El presente documento incluye un resumen de la información auditada y no auditada. Los datos financieros y operativos, así como los relativos a las adquisiciones que se han llevado a cabo, que se incluyen en la presentación corresponden a los que figuran en la contabilidad y los registros internos de la Sociedad. Puede que dicha información haya sido sometida a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por un auditor o un tercero independiente. Por tanto, esta información podría modificarse o actualizarse en el futuro.

La información que aquí se recoge se ha obtenido de fuentes que Árima considera fiables, si bien Árima no declara ni garantiza que dichos datos sean completos o precisos, en especial los facilitados por terceros. Ni la Sociedad ni sus asesores legales o sus representantes aseguran la integridad, la imparcialidad o la precisión de la información

o las opiniones que aquí se incluyen. Además, declinan toda responsabilidad, por conducta inadecuada o negligencia, con respecto a los daños y perjuicios o las pérdidas que pudieran derivarse del uso del presente documento o su contenido. El análisis interno no ha sido sometido a verificación independiente. Puede que este documento incluya afirmaciones o manifestaciones prospectivas sobre fines, expectativas o previsiones de la Sociedad o su dirección hasta su fecha de publicación. Dichas afirmaciones y manifestaciones prospectivas o previsiones son meros juicios de valor dela Sociedad y no implican compromisos de rentabilidad de cara al futuro. Además, están supeditadas a riesgos, incertidumbres y otros factores desconocidos o que no se tuvieron en cuenta en el momento de elaboración y publicación del presente documento y que podrían ocasionar que los resultados, el rendimiento o los logros que efectivamente se registren difieran sustancialmente de los que expresa o implícitamente formulan tales afirmaciones prospectivas.

La Sociedad no se compromete en ninguna circunstancia a actualizar o publicar revisiones de la información que aquí se incluye o a facilitar datos adicionales. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes legales asumen responsabilidad alguna por

las posibles imprecisiones con respecto a la realidad de las estimaciones, las previsiones o los cálculos prospectivos que aquí se exponen. El presente documento no revela todos los riesgos u otras cuestiones sustanciales con respecto a la inversión en las acciones de la Sociedad. La información que se incluye en esta presentación se encuentra supeditada a toda la públicamente disponible, con la que debe entenderse de forma conjunta. Cualquier persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y según su exclusivo criterio acerca de sus ventajas y su idoneidad, tras recibir asesoramiento profesional o de otro tipo que pudiera requerirse o resultar adecuado, si bien no deberá invertir fundamentándose únicamente en esta presentación. Al entregar esta presentación, la Sociedad no formula asesoramiento, recomendación de compraventa o cualquier otro instrumento de negociación con respecto a las acciones o cualesquiera otros títulos o instrumentos financieros de la Sociedad.

El presente documento no constituye oferta ni invitación a adquirir o suscribir acciones, de conformidad con lo estipulado en el artículo 30.bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y/o el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y sus

reglamentos de aplicación. Además, este documento no implica compraventa, oferta de canje de valores o solicitud de voto o autorización de ningún tipo en cualquier otra jurisdicción.

La provisión de este documento en otras jurisdicciones podría estar prohibida. Por tanto, los destinatarios del presente documento o aquellas personas que reciban una copia de él serán responsables de conocer y dar cumplimiento a tales restricciones. Al aceptar este documento, sus destinatarios aceptan las restricciones y las advertencias que se describen anteriormente.

Todos los elementos que se describen con anterioridad habrán de tenerse en cuenta con respecto a aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o formular dictámenes sobre los valores que emite la Sociedad. Se invita a tales personas o entidades a consultar todos los documentos y los datos públicos de la Sociedad registrados ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad alguna con respecto a los daños y perjuicios o las pérdidas que se deriven del uso del presente documento o su contenido.



# ÁRIMA

Árima Real Estate SOCIMI S.A.  
Edificio Torre Serrano - Serrano, 47  
28001 Madrid  
[www.arimainmo.com](http://www.arimainmo.com)

