



THE VISION FOR EXCELLENCE

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo previsto en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. ("Árima" o la "Sociedad") pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("CNMV") y del mercado la siguiente

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Árima remite a la CNMV sus Estados Financieros Consolidados e Informe de Resultados correspondientes al ejercicio 2025.

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

Madrid, 27 de febrero de 2026

D. José María Rodríguez-Ponga Linares
CEO
Árima Real Estate

ÁRIMA

THE VISION FOR EXCELLENCE

2025

Resultados anuales

arimainmo.com





Resumen ejecutivo 2025

Fusión

con JSS Real Estate completada¹

564M€

Dic '25 GAV²
+57% interanual

13,4€ p.a.

EPRA NTA
+25% interanual

18,5M€

EBITDA
x9 interanual

30M€

GRI³ anualizado

72M€

Desinversiones por encima de
valor de mercado

90%

Ocupación

+41.000 m²

Contratos firmados
32% como pre-alquiler

5 ★ GRESB

Lider del sector oficinas
Europa cotizadas

(1) Los Estados Financieros Consolidados de 2024 no incluían a JSS Real Estate y sus sociedades dependientes; (2) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a 31 de diciembre 2025; (3) Renta bruta por contrato anualizada, incluyendo la renta (caja) que corresponderá percibir una vez finalicen los periodos de carencia, generadas por las inversiones inmobiliarias a Dic'25, incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas (vendidos).



Resumen ejecutivo 2025

Fusión inversa finalizada con éxito

- > Los Estados Financieros anuales incluyen la cartera de JSS Real Estate¹
- > Estructura simplificada: Árima como única compañía cotizada
- > Optimización del capital: 286M€ reorganizado para potenciar el reparto de dividendo
- > Reducción de los gastos de estructura en más del 60%

Datos financieros consolidados

- > 563,5M€ de valor bruto de los activos² -GAV- a Dic'25 con más 175.000 m² de superficie en cartera
- > 13,4€ p.a. de EPRA NTA, 25% de crecimiento interanual post fusión
- > 18,5M€ de EBITDA recurrente, incluyen los 12 meses del año de la cartera agregada
- > 40,7% de endeudamiento neto -LTV-
- > 30M€ de ingresos brutos por alquiler anualizados³

Gestión activa del portfolio integrado

- > 57% de crecimiento interanual del valor bruto de los activos² -GAV-, respaldado por la fusión inversa y los proyectos en desarrollo
- > +41.000 m² de contratos de arrendamiento firmados, incluyendo +13,000 m² del pre-alquiler de Dune, antes de la finalización de los trabajos de reforma
- > Opción de compra ejecutada: edificio de oficinas exento ubicado en una zona consolidada de Madrid
- > 90% de ratio de ocupación de la cartera en operación

Creación de valor equilibrada

- > 72M€ de desinversiones por encima del importe de valoración
- > Activos estabilizados, aprovechando el apetito inversor
- > Habana: x3.0 MOIC. Proyecto de valor añadido
- > Ríos Rosas: c.4% rentabilidad de salida

Lider ESG del sector oficinas

- > Calificación GRESB 5-estrellas 2025, con una puntuación del 94%
- > Líder del sector oficinas, con la 3^a posición dentro de las compañías cotizadas europeas
- > Integración ESG de la cartera de JSS Real Estate en curso

(1) Los Estados Financieros Consolidados de 2024 no incluían a JSS Real Estate y sus sociedades dependientes; (2) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a 31 de diciembre 2025; (3) Renta bruta por contrato anualizada, incluyendo la renta (caja) que corresponderá percibir una vez finalicen los periodos de carencia, generadas por las inversiones inmobiliarias a Dic'25, incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas (vendidos).

Fusión inversa





Integración corporativa finalizada

Antes de la fusión inversa



JSS REAL ESTATE



Filiales de JSS Real Estate



Filiales de Árma

Situación actual



Filiales



Integración corporativa finalizada

Un año de cambios estructurales...

Oferta pública de adquisición

■ Noviembre 2024

- JSS Real Estate adquiere +99% de Árima, nombrando a los nuevos miembros del Consejo de Administración

■ Diciembre 2024

- La cartera de Árima se incluye en los Estados Financieros Consolidados de JSS Real Estate y sus filiales
- Las operaciones de Árima de noviembre y diciembre se incluyen en la Cuenta de Resultados Consolidada de JSS Real Estate y sus filiales

2025 ■ Noviembre 2025

- JSS Real Estate se integra en Árima, sus accionistas reciben a cambio acciones de Árima
- Una única compañía cotizada permanece: acceso más sencillo a inversores institucionales y mejor posicionamiento en el mercado

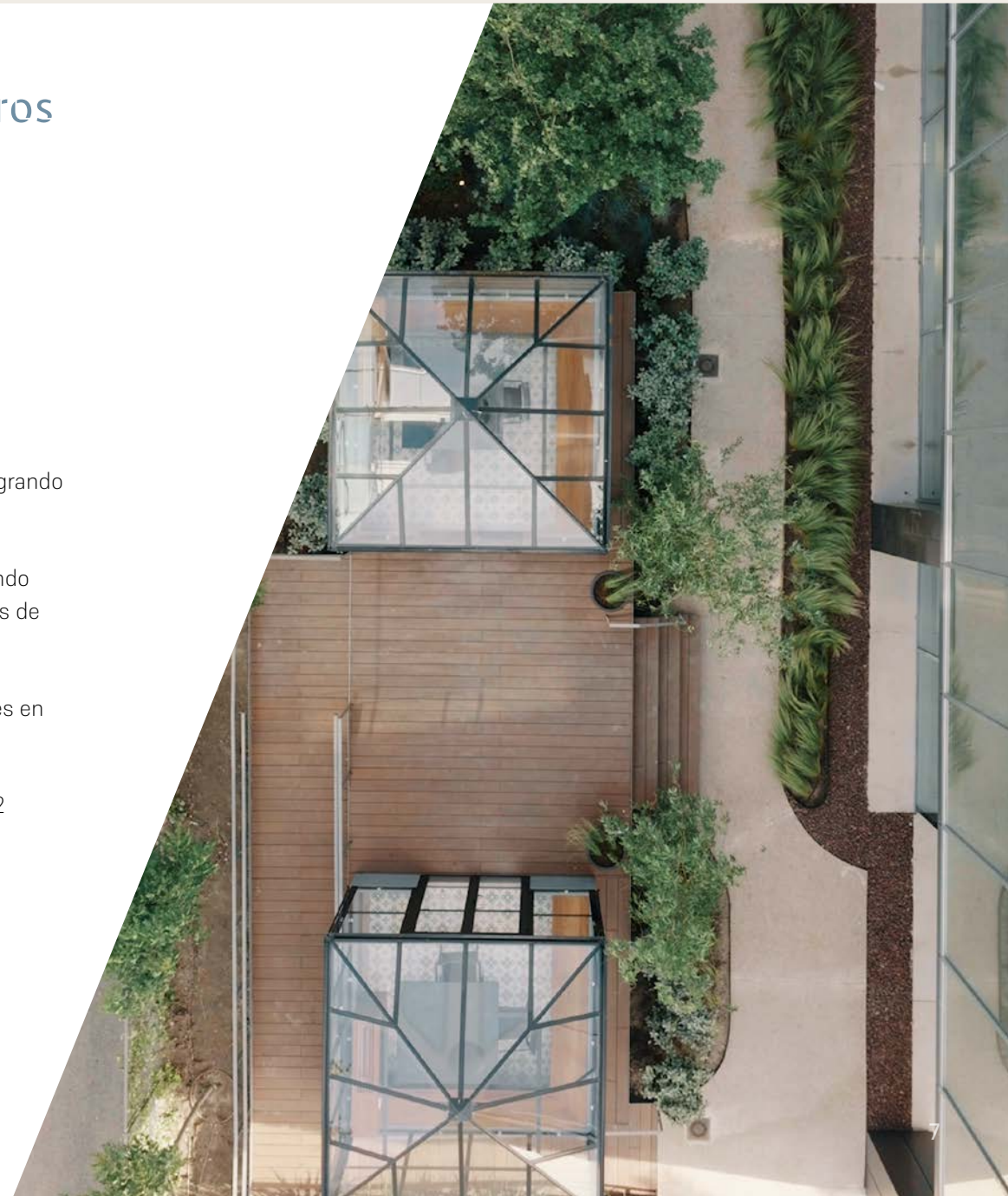




...con unos robustos indicadores financieros

Diciembre 2025

- Optimización del capital: reorganización de 286M€ para potenciar la distribución de dividendos
- Estructura corporativa simplificada, eliminando las duplicidades y logrando una reducción de los gastos de estructura de más del 60%
- Devolución de la financiación de la adquisición de Árima, estableciendo nivel de endeudamiento –LTV– neto en 40,7% y reduciendo los costes de deuda estimados en un 25%
- Árima –nueva sociedad matriz– incluye a JSS Real Estate y sus filiales en los Estados Financieros Consolidados de 2025
- La Cuenta de Resultados Consolidada a diciembre de 2025 incluye 12 meses del porfolio agregado



Resultados financieros





Un año completo del portfolio agregado tras la fusión...

- > 563,5M€ de valor bruto de los activos de la cartera -GAV/- a 31 de diciembre de 2025, con un 57% de crecimiento interanual post fusión
- > Los trabajos de los proyectos en desarrollo continúan su marcha y, junto con el incremento de la ocupación, se trasladan al valor de la cartera
- > EPRA NTA de 13,4€ por acción, +25% interanual tras la finalización de la fusión inversa
- > 18,5M€ de EBITDA recurrente para los 12 meses de cartera agregada
- > x9 de crecimiento interanual del EBITDA
- > 30M€ de ingresos brutos por alquiler anualizados² a 31 de diciembre 2025
- > 8,8M€ de beneficio EPRA, dando a lugar a 0,36€ por acción a 31 de diciembre de 2025

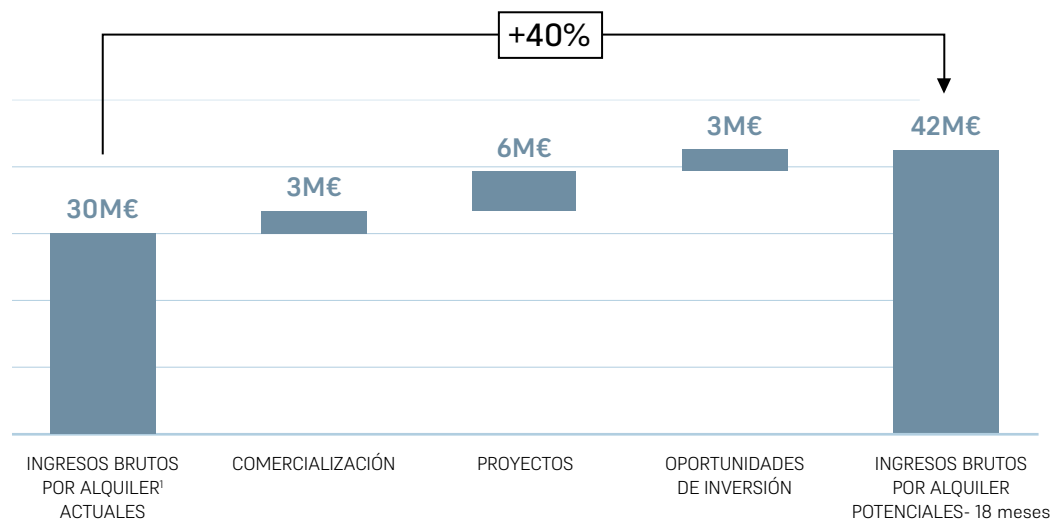
M€ salvo que se especifique otra unidad	ÁRIMA 31/12/2025	ÁRIMA 31/12/2024
Valor bruto de los activos de la cartera	563,5	359,3
EPRA NTA	327,8	261,8
EPRA NTA³ ajustado	327,8	278,0
EPRA NTA ajustado (€ p.a.) ³	13,4	10,7
Ingresos totales ⁴	27,7	12,2
Beneficio EPRA	8,8	(1,2)
Resultado por acción recurrente (€ p.a.)	0,36	(0,04)
Endeudamiento -LTV- neto (%)	40,7%	26,3%

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a 31 de diciembre 2025; (2) Renta bruta por contrato anualizada, incluyendo la renta (caja) que corresponderá percibir una vez finalicen los periodos de carencia, generadas por las inversiones financieras a Dic'25 –incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas (vendidos); (3) Ajustado por los gastos no recurrentes asociados a la OPA; (4) Cifra de negocios según IFRS a Dic'25



...con una sólida perspectiva de crecimiento

- > 30M€ de ingresos brutos por alquiler -GRI- anualizados⁽¹⁾, incluyendo la renta de Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas (vendidos durante 2025)
- > 90% de ratio de ocupación de la cartera en operación: 10% de superficie que aún no genera rentas
- > Fuerte demanda de potenciales inquilinos para el activo Pradillo, entrega del proyecto esperada en S1 2026 con +8% rentabilidad sobre coste – YoC.
- > Análisis constante del mercado: examinando oportunidades de inversión de manera proactiva, así como evaluando en detalle aquellas propuestas recibidas
- > Centrados en añadir valor a la cartera a través de activos que mejoren el equilibrio del porfolio, con una combinación de proyectos de valor añadido y activos estabilizados
- > Objetivo clave: retorno al accionista a través de la distribución de dividendos y el crecimiento de valor de la cartera



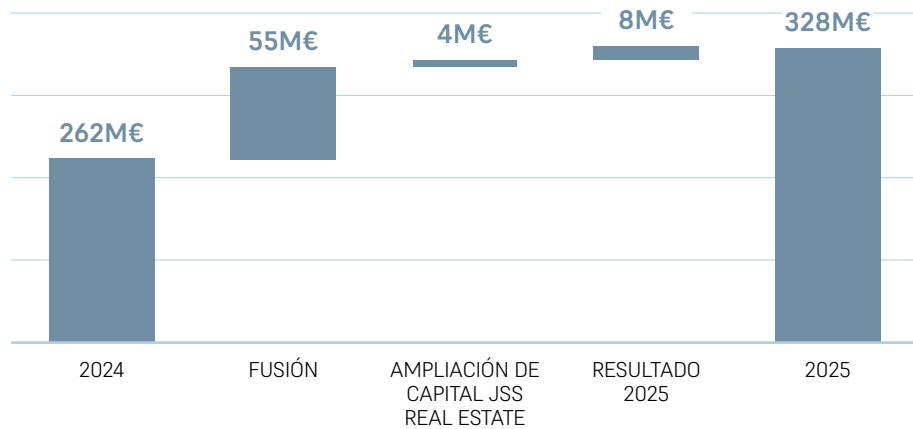
(1) Renta bruta por contrato anualizada, incluyendo la renta (caja) que corresponderá percibir una vez finalicen los periodos de carencia, generadas por las inversiones financieras a Dic'25, incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas (vendidos)





EPRA NTA

Optimizando sinergias para generar rentabilidad



- > Plataforma integrada combinando proyectos de valor añadido con activos estabilizados
- > Estructura de capital optimizada para potenciar el reparto de dividendos
- > Centrados en el retorno al accionista a través de la gestión activa
- > Análisis constante del mercado para asegurar la cartera más equilibrada

13,4€ p.a.
EPRA NTA



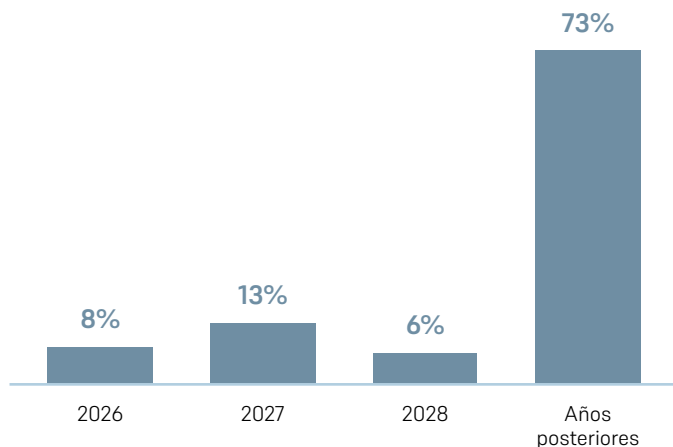


Apalancamiento disciplinado

Miles de euros (salvo que se especifique)	31/12/2025
Deuda bruta	238.784
Efectivo y equivalentes	9.179
Deuda neta	229.605
Apalancamiento neto (%)	40,7%
Vencimiento medio de la deuda (años)	3,5
Coste medio de la deuda ⁽¹⁾	3,4%
Porcentaje de deuda fija	65%

- > Apalancamiento (LTV) neto equilibrado en un 40,7%
- > Devolución de la totalidad de la deuda asociada a la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate
- > Posición de liquidez flexible con 31,2M€ de financiación concedida no dispuesta
- > 65% de deuda con tipo de interés fijo, aportando estabilidad
- > Flexibilidad en el acceso a financiación para futuras operaciones

Perfil de vencimiento de la deuda 31.12.25



(1) Media ponderada, incluye diferencial, costes iniciales y cobertura.

Hitos destacados





Habana - Proyecto de valor añadido



Antes de la reforma

2018

Identificando potencial

- > Precio neto de adquisición: 18,5 millones de euros
- > Edificio de oficinas exento, ubicado en el CBD Prime de Madrid, con plantas amplias de aproximadamente 1.000 m²
- > Totalmente ocupado por el anterior propietario: operación de *sale & leaseback*
- > Mejoras de sostenibilidad necesarias: certificado eficiencia energética nivel D



Proyecto

2020

Reforma transformadora

- > Reutilización de la estructura de hormigón para minimizar el impacto medioambiental
- > Certificaciones de sostenibilidad y bienestar entre las mejor valoradas del mercado
- > Certificado eficiencia energética A



Después de la reforma

2022

Negociando el encaje perfecto

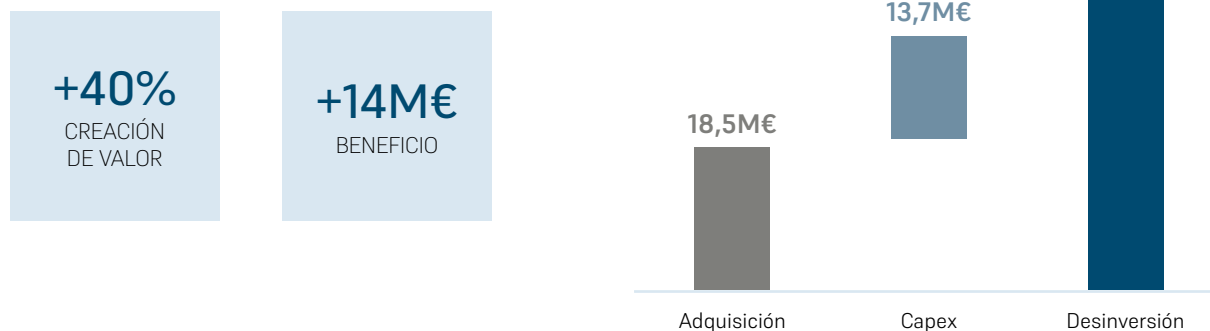
- > Pre-alquilado: contrato de arrendamiento firmado antes de la finalización de las obras
- > 100% alquilado a un único inquilino como nueva sede en España
- > Contrato de arrendamiento a 11 años (cláusula de salida en el año 7), con indexación del IPC
- > Rentabilidad sobre coste del 6,4% tras la reforma

VENDIDO EN
2025



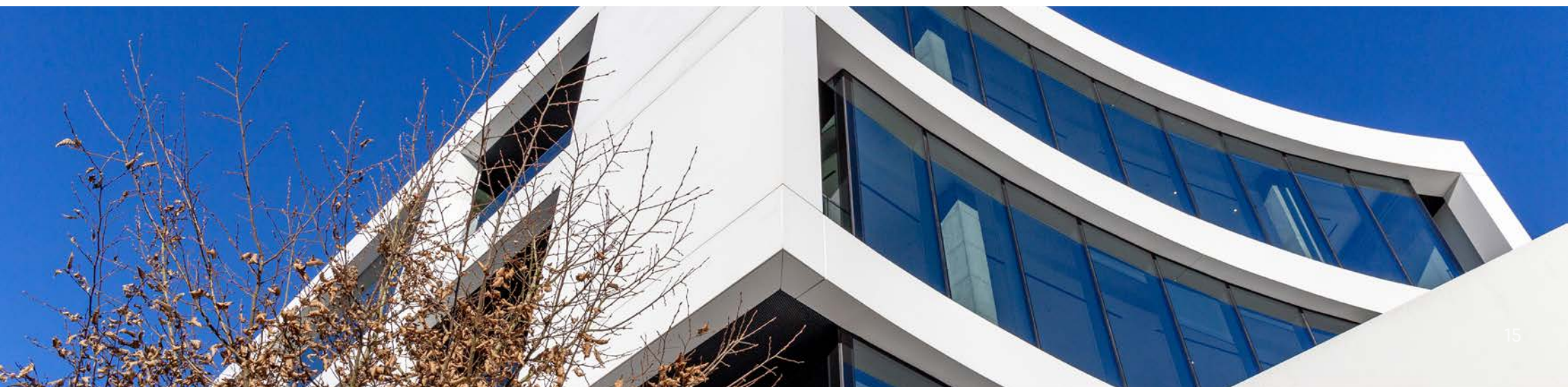
Habana - Proyecto de valor añadido

Rotación estratégica de activos



- > Precio de venta: 46 millones de euros, por encima de la valoración de junio de 2025
- > 43% de creación de valor sobre la inversión total
- > 3,0x Múltiplo sobre el capital invertido (MOIC)
- > 46% de resultado¹ sobre la inversión total (incluido CAPEX)
- > 14,3 millones de euros de resultado¹ de la venta
- > 0,55€ de resultado¹ por acción
- > Cumplimiento del régimen SOCIMI: sin impacto fiscal en la venta

(1) Precio de venta menos coste histórico total





Rotación de activos

Desinversión de Ríos Rosas...

- > Aprovechando el apetito inversor
- > Precio de venta de 25,5M€, por encima de valoración
- > Acuerdo de venta positivo: c.4% rentabilidad de salida
- > Cumplimiento del régimen SOCIMI: sin impacto fiscal en la venta

Ubicación	Madrid CBD
SBA	3.518 m ²
Plazas de parking	32



...y opción de compra ejecutada con éxito

- > Acuerdo corporativo fuera de mercado
- > Edificio de oficinas exento ubicado en una zona consolidada de Madrid
- > Pago final de 13,2M€ realizado, precio total por debajo del coste de reposicionamiento
- > El espacio de oficinas está totalmente implantado, con una rentabilidad sobre coste estimada de aproximadamente el 7%
- > Alto potencial de revalorización, con un enfoque flexible de valor añadido

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	11.557 m ²
Plazas de parking	167



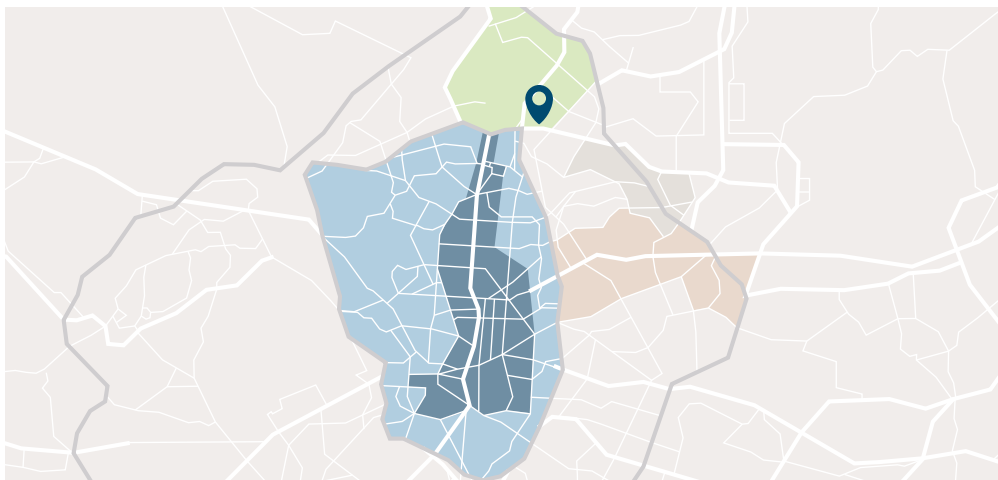


Dune: alquiler del 100% antes de la finalización de las obras

La calidad que la demanda busca

- > Contrato de alquiler por el 100% de la superficie del activo con ICEX para aproximadamente 13.000 m², incluyendo más de 2.500 m² de espacios exteriores y 241 de plazas de aparcamiento
- > El contrato de pre-alquiler asegura el 100% de ocupación antes de la finalización de las obras, garantizando ingresos estables en el largo plazo
- > El arrendamiento, de una duración de hasta 15 años, permitirá a ICEX mudarse a su nueva sede una vez acaben los trabajos de implantación
- > Diseñado por el arquitecto Carlos Rubio (Rubio Arquitectura), Dune se posiciona para ser un ejemplo de diseño, sostenibilidad, eficiencia y bienestar, fomentando la colaboración, flexibilidad e inclusión
- > El edificio utilizará 100% energía con garantía de origen renovable, cuenta con paneles fotovoltaicos (de hasta 100 kWh), un sistema de climatización HVRF de última generación, parking para vehículos eléctricos (10%), y un BMS (Building Management system) para un uso eficiente de la energía
- > Dune contará con las más altas certificaciones de sostenibilidad, incluyendo el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) A, y certificaciones LEED Platinum y WELL Platinum

Mapa local





Nuevos contratos

Fidelizando inquilinos a través de la experiencia de usuario



- > El activo Cristalia alcanza un 100% de ocupación
- > Inquilinos actuales demandan más espacio para sus oficinas
- > Perspectiva de alquiler a largo plazo
- > Claro impacto positivo de la buena gestión del activo



- > Nuevo contrato de alquiler en Guadalix
- > 25.694 m² de superficie bruta alquilable
- > 100% ocupación
- > Paneles fotovoltaicos para mejorar la eficiencia del inquilino
- > Desempeño sostenible extraordinario: CEE A y certificación BREEAM very Good



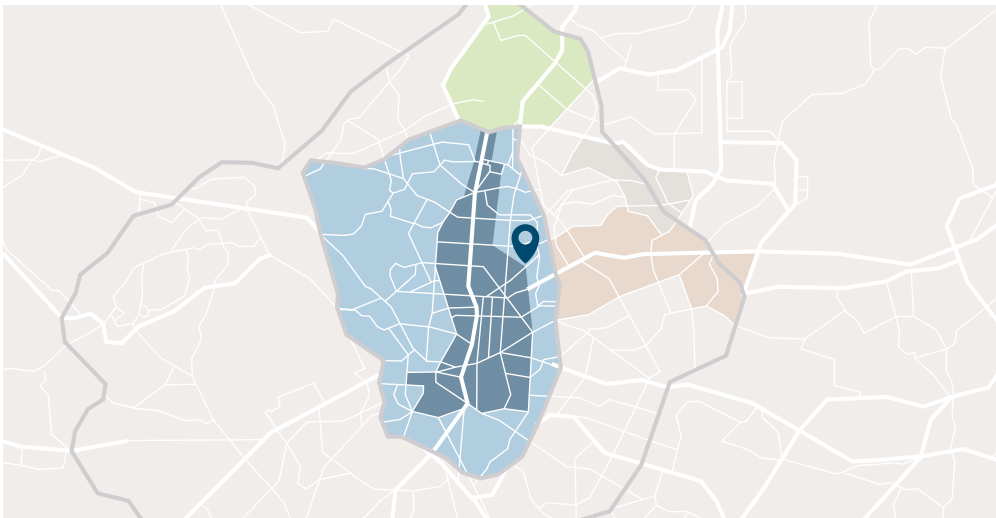


Pradillo

Ubicación estratégica para un proyecto transformador

- > Finalizando últimas etapas de la reforma: entrega prevista S1 2026
- > Fuerte demanda por parte de inquilinos potenciales para aproximadamente el 50% de la superficie bruta alquilable
- > El espacio exterior juega un papel fundamental, con jardines que promueven la biodiversidad, ayudan a la regulación térmica y fomentan el bienestar de los usuarios
- > Superando los estándares de sostenibilidad líderes en el mercado, dando respuesta a las nuevas exigencias postpandemia de las empresas y mejorando el bienestar físico y mental de los empleados
- > Se espera certificado de eficiencia energética (CEE) nivel A
- > 12% de las plazas de aparcamiento contarán con puntos de recarga para vehículos eléctricos

Mapa local



PRADILLO	REFORMA COMPLETA
Ubicación	Madrid centro
SBA	12.760 m ²
Plazas de parking	283
Nivel de calidad	Clase A
Certificaciones esperadas	LEED Platinum, WELL Platinum, WELL Health & Safety y Wirescore Platinum, CEE 'A'
Estado	Entrega prevista: S1 2026
Rentabilidad estimada sobre inversión total	+8%





Valoración de la cartera





Valoración

Entorno estable con presión al alza de las rentas debido a la escasez de producto de calidad

564M€

GAV¹
DiC'25

+57%

12m-crecimiento
interanual

+175.000

m² SBA

95%

OFICINAS

- > Valor bruto de la cartera - GAV- de 563,5 millones de euros a 31 de diciembre 2025¹
- > Las rentabilidades se mantienen estables durante los últimos 12 meses
- > Crecimiento interanual del 57% tras fusión llevada a cabo con JSS Real Estate
- > Los proyectos de reforma se benefician de la presión al alza en las rentas de oficinas clase A en ubicaciones estratégicas
- > La valoración incorpora el positivo avance de los trabajos de reforma

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a 31 de diciembre 2025

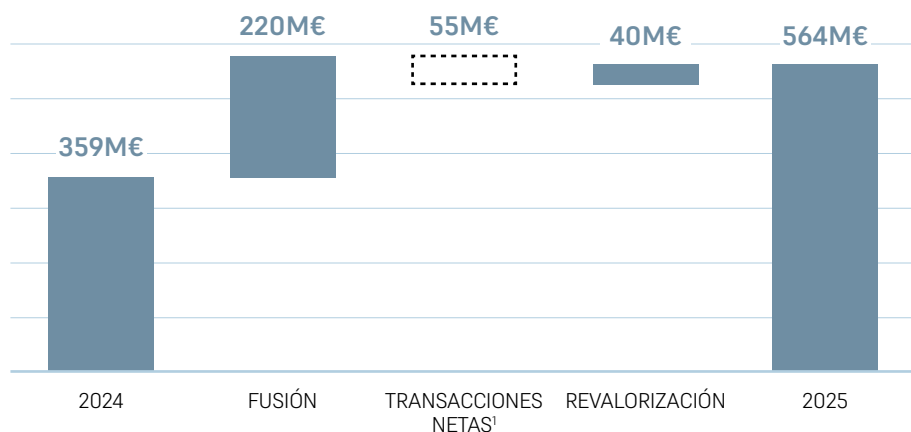




Valoración

Fusión inversa, rotación de activos y avance de los proyectos en desarrollo

GAV YEAR-ON-YEAR



- > Cartera equilibrada que combina proyectos de valor añadido con activos estabilizados
- > Gestión activa de la cartera centrada en maximizar el retorno a los accionistas
- > Análisis de la cartera para identificar los activos maduros, materializando la creación de valor a través de desinversiones puntuales
- > La revalorización incorpora el progreso de los proyectos en desarrollo

(1) Venta de activos neta de adquisiciones

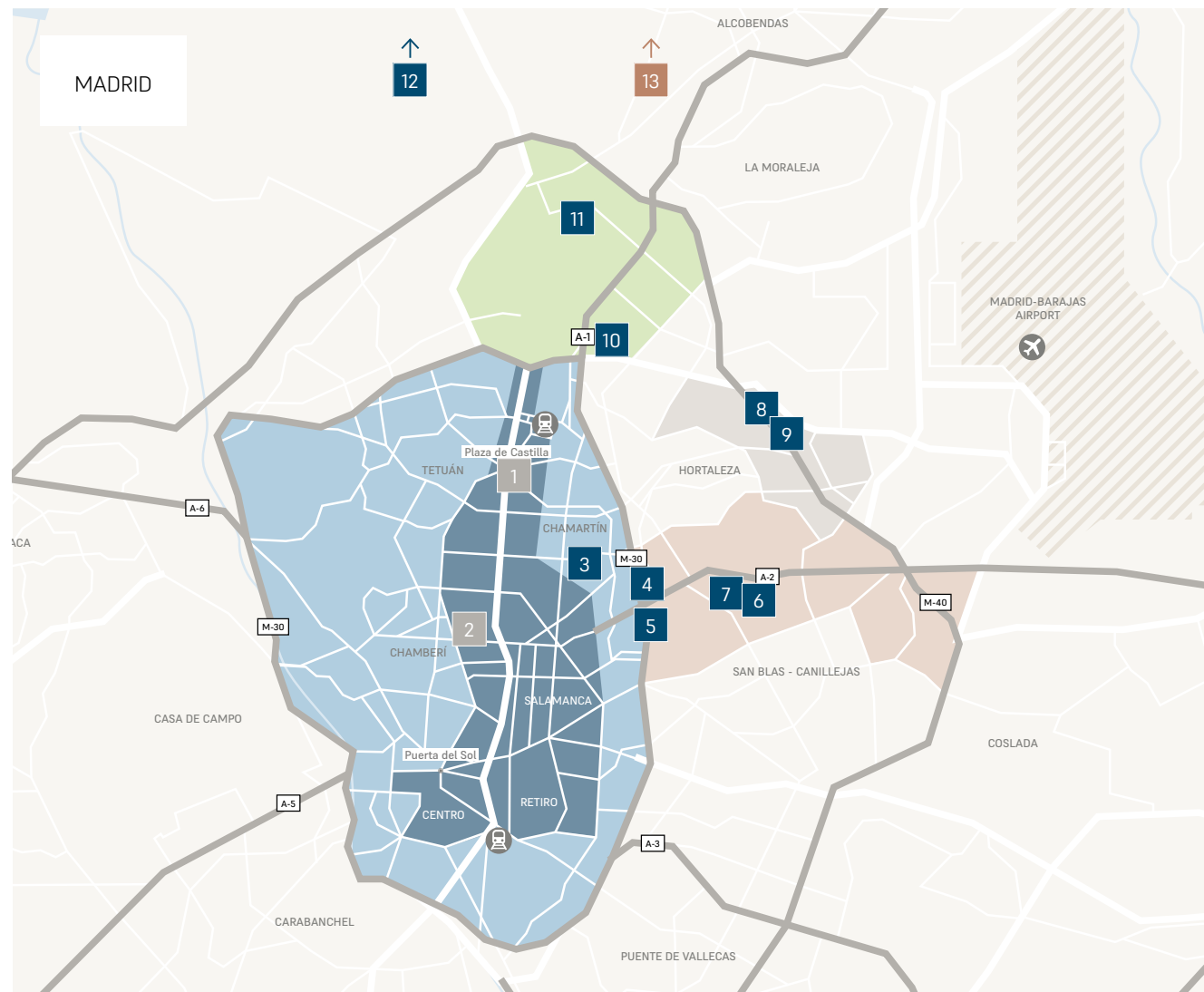


Cartera de activos





Mapa de activos



OFICINAS

- 1 Habana VENDIDO Madrid CBD
- 2 Ríos Rosas VENDIDO Madrid CBD
- 3 Pradillo Madrid centro
- 4 RMA Madrid centro
- 5 Torrelaguna Madrid centro
- 6 Botanic A2/M30
- 7 JV38 A2/M30
- 8 Cristalia Campo de las Naciones
- 9 Cadenza Campo de las Naciones
- 10 Dune Las Tablas/Manoteras
- 11 Las Tablas Las Tablas/Manoteras
- 12 Tres Cantos Tres Cantos

LOGÍSTICO

- 13 Guadalix



La cartera en detalle



1 Habana¹

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



2 Ríos Rosas²

Sector	Oficinas
Fecha adq.	May'18
Ubicación	■ Madrid CBD
SBA	3.518 m ²
Plazas parking	32
CEE	B



3 Pradillo

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



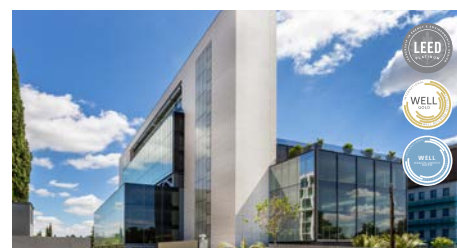
4 RMA

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



5 Torrelaguna

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



6 Botanic

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



7 JV38³

Sector	Oficinas
Fecha adq.	Jun'25
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	11.557 m ²
Plazas parking	167
CEE	C



8 Cristalia

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

(1) Activo vendido en julio de 2025; (2) Activo vendido en mayo de 2025; (3) Opción de compra ejecutada en junio de 2025.



La cartera en detalle



9 Cadenza

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



10 Dune

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



11 Las Tablas

Sector	Oficinas
Fecha adq.	Sep'18
Ubicación	Las Tablas/Manoteras
SBA	21.888 m ²
Plazas parking	472
CEE	B



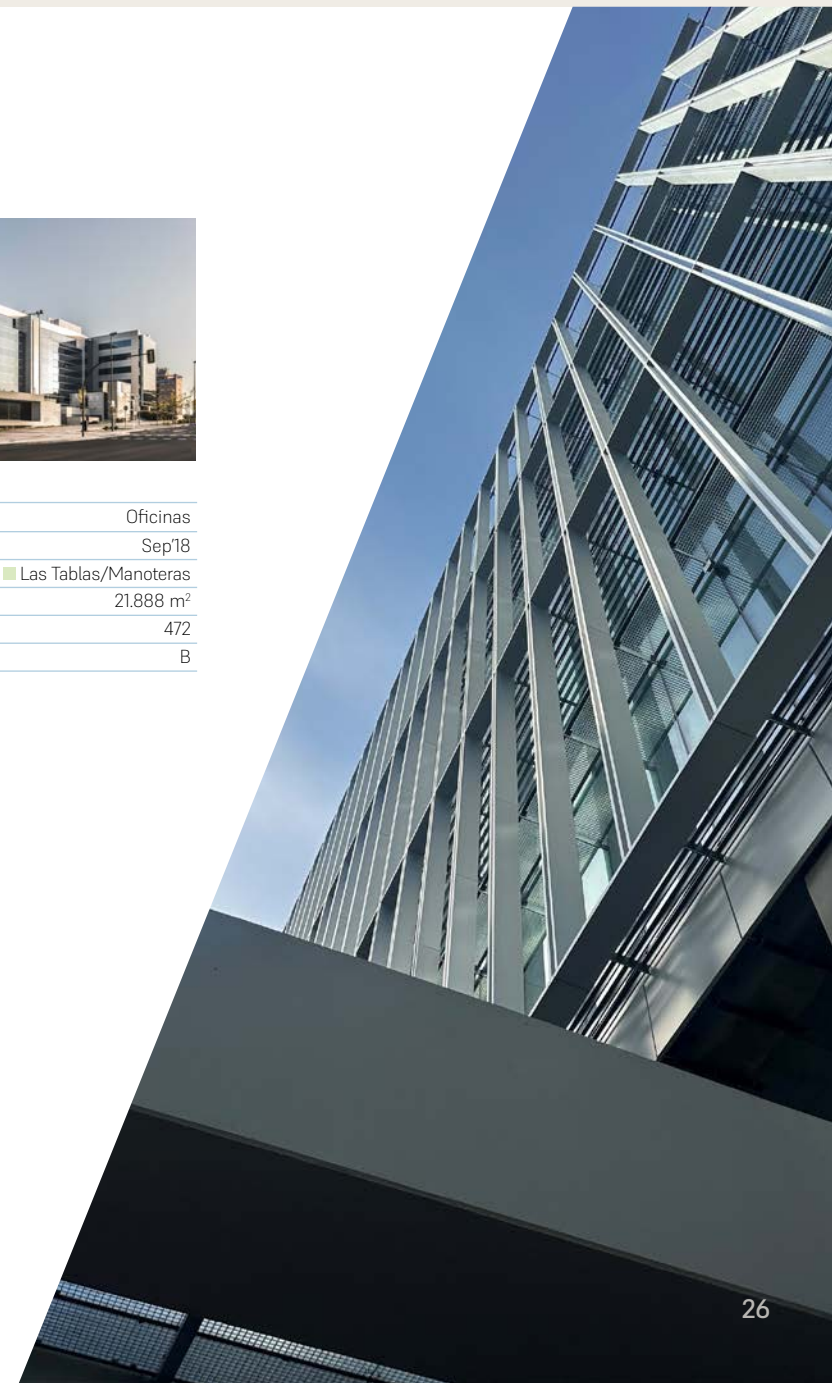
12 Tres Cantos

Sector	Oficinas
Fecha adq.	Jul'23
Ubicación	Tres Cantos
SBA	36.707 m ²
Plazas parking	648
CEE	C



13 Guadalix

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





Sostenibilidad & Responsabilidad Corporativa





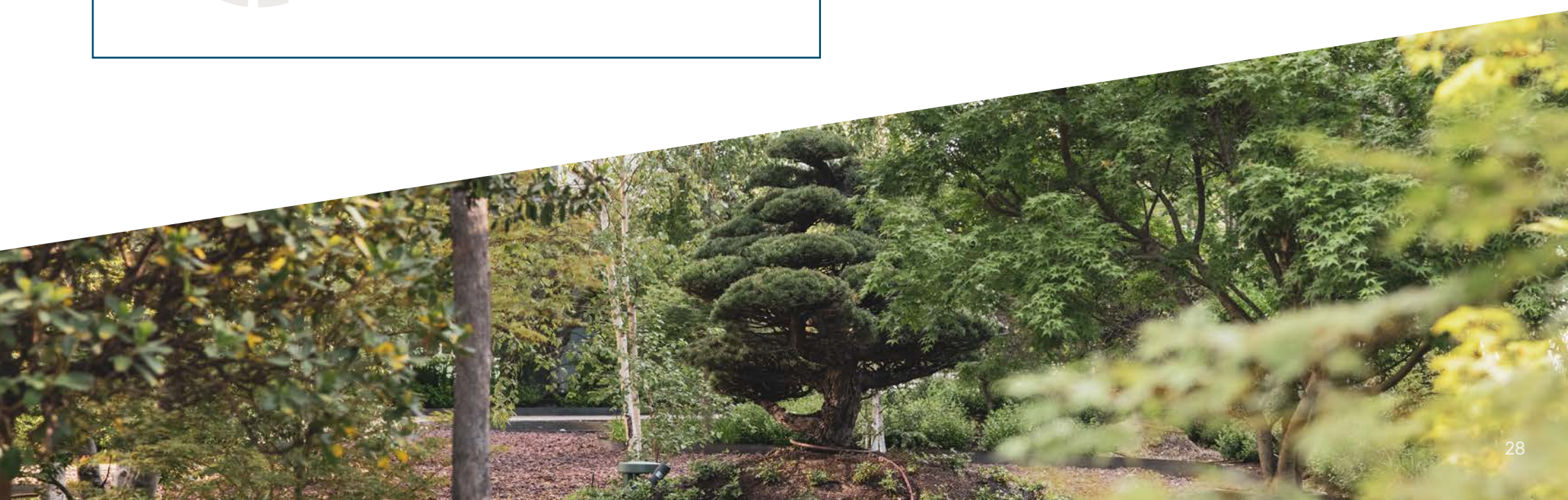
Consolidando el liderazgo en sostenibilidad...

COTIZADA EUROPA OFICINAS



G R E S B
R E A L E S T A T E
sector leader 2025

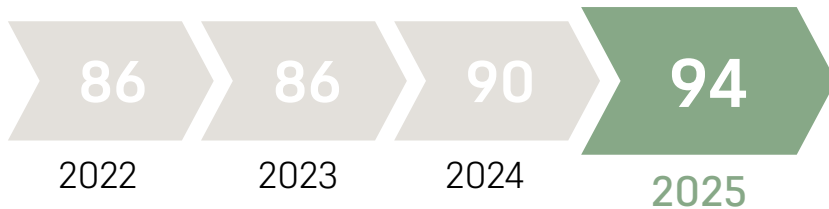
- > Árma se posiciona con orgullo en 3ª posición en su grupo de comparables de compañías europeas cotizadas en términos de desempeño ESG
- > Los líderes del sector son aquellos con la mejor puntuación o aquellos que tienen un punto menos
- > Tras la fusión inversa con JSS Real Estate se está integrando su cartera en términos de criterios internos de sostenibilidad





...con una mejora constante del desempeño

- > Calificación de 5-estrellas recibida, el máximo reconocimiento por segundo año consecutivo
- > Mejor puntuación desde la evaluación de 2022



Compromiso con la transparencia

- > Mantenemos el máximo reconocimiento de EPRA –Asociación Europea de Empresas Públicas–
- > La información incluida en el Informe Anual de Sostenibilidad, verificado por un experto independiente, cumple con las mejores prácticas establecidas por EPRA para el reporte del desempeño en sostenibilidad





Certificaciones de los activos

Alcanzando las certificaciones más altas a nivel cartera

	Sostenibilidad	Bienestar y conectividad	Seguridad y salud	CEE
Habana¹	LEED Gold	WELL Platinum	✓	A
Rios Rosas²	LEED Platinum	n.a.	n.a.	B
Botanic	LEED Platinum	WELL Gold	✓	A
Cristalia	LEED Gold	n.a.	n.a.	B
Guadalix	BREEAM Very Good	n.a.	n.a.	A
RMA	BREEAM Very Good ³	n.a.	n.a.	B
Cadenza	LEED Gold	WELL Platinum	✓	A
Dune	LEED Platinum ⁴	WELL Platinum ⁴	n.a.	A
Pradillo	LEED Platinum ⁵	WELL Platinum / Wiredscore	En proceso	A
Torrelaguna	LEED Gold	n.a.	n.a.	B
JV38	En análisis	En análisis	En análisis	C
Las Tablas	En análisis	En análisis	En análisis	B
Tres Cantos	BREEAM Good ³	En análisis	En análisis	C



(1) Activo vendido en julio 2025; (2) Activo vendido en mayo 2025; (3) Recertificación en curso; (4) Certificación en curso; (5) Pre-certificado

Anexo





Información financiera 2025

Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

IFRS	31/12/2025	31/12/2024 ¹
Miles de euros (salvo que se especifique)		
Ingresos totales	27.729	12.181
Gastos provenientes de inversiones inmobiliarias	(4.975)	(3.439)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	22.754	8.742
Gastos de estructura	(4.194)	(6.736)
Ingresos operativos (EBITDA)	18.560	2.006
Amortización y provisiones	(11)	(73)
EBIT recurrente	18.549	1.933
Gastos financieros netos	(9.786)	(3.088)
Impuestos	-	-
Beneficio neto recurrente	8.763	(1.155)
Resultado de la venta de inv. inmobiliarias	(781)	-
Variación en el valor razonable de las inv. Inmobiliarias	1.992	(13.283)
Otros ingresos y gastos	(1.605)	(16.212)
Beneficio neto declarado	8.369	(30.650)
Beneficio por acción recurrente (€ p.s.)	0,36	(0,04)
Número medio de acciones en circulación	24.457.399	25.898.690

EPRA	31/12/2025	31/12/2024 ¹
Miles de euros (salvo que se especifique)		
Beneficio EPRA	8.816	(1.155)
BPA EPRA (€ p.a.)	0,36	(0,04)
EPRA NTA	327.805	261.798
EPRA NTA (€ p.a.)	13,4	10,1
EPRA NTA ajustado²	327.805	278.010
EPRA NTA ajustado (€ p.s.)²	13,4	10,7

Balance consolidado (IFRS)

IFRS	31/12/2025	31/12/2024 ¹
Miles de euros (salvo que se especifique)		
Activo	584.627	384.134
Activo no corriente	571.195	368.568
Inmovilizado intangible	373	-
Inmovilizado material	33	43
Inversiones inmobiliarias	563.546	361.521
Inversiones financieras a largo plazo	7.243	7.004
Activo corriente	13.432	15.566
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.391	2.686
Inversiones financieras a corto plazo	795	50
Otros activos financieros a corto plazo	1.067	1.393
Efectivo y equivalentes	9.179	11.437
Patrimonio neto	328.094	262.181
Capital social	31.795	259.829
Prima de emisión	-	5.769
Reservas	288.014	27.087
Acciones en patrimonio propias	-	(237)
Resultado del ejercicio	8.369	(30.650)
Otros	(84)	383
Pasivo	256.533	121.953
Pasivo no corriente	224.908	102.847
Deuda financiera	220.264	101.072
Derivados financieros	202	153
Otros	4.442	1.622
Pasivo corriente	31.625	19.106
Deuda financiera	19.142	5.582
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.483	13.524
Número de acciones en circulación al final del periodo	24.457.399	25.955.970

(1) Los Estados Financieros Consolidados de 2024 no incluían a JSS Real Estate y sus sociedades dependientes; (2) Ajustado por los gastos no recurrentes asociados a la OPA.



Aviso legal

Este documento ha sido elaborado por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la «Sociedad») únicamente con fines informativos y la información incluida no es información regulada ni información que haya sido objeto de registro previo o control por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Este documento no ha sido objeto de verificación independiente e incluye información resumida auditada y no auditada. La información financiera y operativa incluida en la presentación, así como los datos sobre las adquisiciones que se han llevado a cabo, corresponden a los registros internos y a la contabilidad de la Sociedad. Dicha información podrá ser sometida en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o de un tercero independiente. Por lo tanto, esta información podrá ser modificada o enmendada en el futuro. La información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes que Árima considera fiables, pero Árima no declara ni garantiza que dicha información sea completa o exacta, en particular con respecto a los datos proporcionados por terceros. Ni la empresa ni sus asesores y representantes legales garantizan la exhaustividad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones aquí incluidas. Asimismo, no asumen responsabilidades de ningún tipo, ya sea por dolo o negligencia, en relación con los daños o pérdidas que puedan derivarse del uso de este documento o de su contenido.

Este documento puede incluir manifestaciones o declaraciones prospectivas sobre propósitos, expectativas o previsiones de la Sociedad o de su dirección hasta la fecha de publicación del presente documento. Dichas manifestaciones y declaraciones prospectivas o previsiones son meros juicios de valor de la Sociedad y no implican compromisos de resultados futuros. Además, están sujetas a riesgos, incertidumbres y otros factores, desconocidos o no tenidos en cuenta en el momento de la elaboración y publicación de este documento, que pueden hacer que los resultados, el rendimiento o los logros reales difieran sustancialmente de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Bajo ninguna circunstancia la Empresa se compromete a actualizar o publicar la revisión de la información aquí incluida ni a proporcionar información adicional. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores legales o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, previsiones o proyecciones de futuro aquí utilizadas. La información financiera contenida en el presente documento puede

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

El presente documento no es un folleto ni parte de un folleto ni constituye una oferta de venta ni emite una oferta o recomendación de inversión, de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado. Además, este documento no implica ninguna oferta de compra o venta o una oferta de intercambio de valores o una solicitud de voto o autorización en cualquier otra jurisdicción. La entrega de este documento dentro de otras jurisdicciones puede estar prohibida. En consecuencia, los destinatarios de este documento o aquellas personas que reciban una copia del mismo serán responsables de conocer y cumplir dichas restricciones. La aceptación de este documento implica la aceptación de las restricciones y advertencias anteriores. Todo lo anterior se tendrá en cuenta respecto de aquellas personas o entidades que deban tomar decisiones o emitir opiniones en relación con los valores emitidos por la Sociedad. Se invita a dichas personas o entidades a consultar toda la documentación e información pública de la Sociedad registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por cualesquiera daños o pérdidas derivados de la utilización de este documento o de su contenido.

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

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

El presente documento no revela todos los riesgos ni otras cuestiones importantes relativas a la inversión en acciones de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe entenderse junto con, toda la información pública disponible. Toda persona que adquiera acciones de la Sociedad lo hará por su cuenta y riesgo y a su propio juicio sobre los méritos y la idoneidad de las acciones de la Sociedad, tras haber recibido asesoramiento profesional o de cualquier otro tipo que pueda ser necesario o apropiado, pero no únicamente sobre la base de esta presentación. Mediante la entrega de esta presentación, la Sociedad no está proporcionando ningún tipo de asesoramiento, recomendación de compra o venta, o cualquier otro instrumento de negociación sobre las acciones o cualquier otro valor o instrumento financiero de la Sociedad.



Árma Real Estate SOCIMI S.A.

Calle del Pinar, 7
28006 Madrid

www.arimainmo.com



Árима eleva el valor de su cartera un 57% en 2025, hasta 563,5 millones de euros, tras integrar los activos de JSS Real Estate

- Árима alcanza un beneficio neto de 8,4 millones de euros en 2025. El valor de sus activos netos llega a 327,8 millones de euros (13,4 euros por acción), lo que representa un incremento del 25% respecto al año anterior
- La compañía multiplica por más de nueve su EBITDA recurrente, hasta 18,5 millones de euros, con unos ingresos totales de 27,7 millones de euros y una reducción de más de la mitad de sus gastos de estructura
- La cartera de Árима supera los 175.000m² de superficie alquilable y cuenta con una tasa de ocupación del porfolio en operación del 90%
- La compañía mantiene un nivel de endeudamiento equilibrado, con deuda equivalente al 40,7% del valor de su cartera, lo que le proporciona flexibilidad financiera y liquidez



Imagen: Fachada Edificio Pradillo

Madrid, 27 de febrero de 2025. La SOCIMI Árима ha presentado hoy sus **resultados correspondientes al ejercicio 2025**, el primero que recoge un ejercicio completo de la **cartera agregada tras la fusión inversa mediante la absorción de JSS Real Estate por Árима**. A 31 de diciembre de 2025, el valor bruto de los activos (GAV) de Árима se situó en **563,5 millones de euros**, lo que supone un **crecimiento del 57% interanual** respecto de 2024 (que fue de 359,3 millones de euros), impulsado por la integración de la cartera de JSS y por el avance de los proyectos de reposicionamiento en curso. La compañía cuenta con una superficie bruta alquilable superior a **175.000m²**.



A cierre de ejercicio, el valor neto de los activos, ajustado a estándares internacionales, alcanzó los 327,8 millones de euros, equivalentes a 13,4 euros por acción, un incremento del 25% con respecto al año anterior (261,8 millones en 2024). Los ingresos totales ascendieron a **27,7 millones de euros** en 2025, frente a 12,2 millones en 2024, mientras que el **EBITDA recurrente** se situó en **18,5 millones de euros**, multiplicando por más de nueve el registrado en el año anterior (2,0 millones de euros). El resultado EPRA del ejercicio fue de **8,8 millones de euros**, lo que se traduce en un beneficio recurrente de **0,36 euros por acción**, frente a una cifra negativa de 0,04 euros por acción en 2024. Finalmente, el **beneficio neto de Árima en 2025** alcanzó los **8,4 millones de euros** frente a las pérdidas de 30,7 millones de euros del año anterior, presentando un incremento de 39 millones de euros, un 127% más.

Por otra parte, la Compañía cerró el ejercicio con un **apalancamiento neto (LTV) del 40,7%**, frente al 26,3% a cierre de 2024, tras integrar la financiación asociada a la cartera combinada. Árima dispone de una **deuda con un vencimiento medio a 3,5 años**, un coste del 3,4% y un 65% de la deuda a tipo fijo. Adicionalmente, cuenta con **31,2 millones de euros de financiación no dispuesta**, lo que le proporciona una adecuada posición de liquidez.

José María Rodríguez-Ponga Linares, CEO de Árima, ha señalado: *"Estos resultados confirman que, gracias a la integración con JSS Real Estate, hoy contamos con una plataforma más sólida, que combina activos estabilizados con proyectos de valor añadido, dando lugar a una cartera diversificada en ubicaciones estratégicas de Madrid y líder en sostenibilidad. Todo ello nos permite mirar al futuro con confianza, seguir gestionando activamente el porfolio y avanzar en nuestro objetivo de ofrecer una rentabilidad atractiva y sostenible".*

Integración societaria completada y optimización de capital

Durante 2025, Árima ha culminado el proceso de integración con JSS Real Estate SOCIMI, tras la OPA voluntaria lanzada en 2024, de modo que **Árima queda como matriz y única sociedad cotizada**. Los Estados Financieros Consolidados de 2025 incluyen ya **12 meses de resultados de la cartera agregada**.

La compañía ha llevado a cabo una **reorganización del capital social por un importe total de 286 millones de euros** orientada a **fortalecer la retribución al accionista**, así como una simplificación de la estructura societaria que ha permitido eliminar duplicidades y reducir los costes de estructura en más del 60%.

Asimismo, se ha procedido a la **devolución total de la deuda asociada a la adquisición de Árima**, fijando el nivel de endeudamiento (LTV) neto en el citado 40,7% y reduciendo en un **25% los gastos financieros previstos**.



Árma, cumpliendo con la normativa aplicable, presenta sus Estados Financieros Consolidados de 2025 con la información comparativa de 2024 de los Estados Financieros Consolidados de JSS Real Estate SOCIMI y sus sociedades dependientes. Debido a que Árma entró en el Grupo de JSS Real Estate en noviembre de 2024, tras la finalización del proceso de OPA, la Cuenta de Resultados Consolidada de 2024 solo recoge 2 meses de la actividad de Árma. **Para facilitar una mejor lectura de la evolución del negocio**, la Compañía ha publicado en las páginas web de la CNMV y de Árma una comunicación de otra información relevante (COIR) en la que presenta una **cuenta de resultados agregada que incluye los 12 meses de 2024 de ambos subgrupos**. Con este ejercicio de transparencia, Árma pretende ofrecer una visión más homogénea y comparable de su desempeño operativo.

Gestión activa de la cartera: rotación selectiva y nuevos contratos

La estrategia de gestión activa de la cartera se ha traducido en una **intensa actividad de arrendamiento**. En 2025 se firmaron contratos sobre **más de 41.000m²**, de los cuales el **32%** corresponden al contrato de alquiler de Dune. Todo ello sitúa la tasa de ocupación de la cartera en operación en el **90%**.

La firma de este contrato con ICEX para el arrendamiento de **Dune**, un edificio de oficinas de nueva generación en Manoteras, asegura el **100% de ocupación de su superficie (c.13.000m²)** antes de la finalización de las obras. El acuerdo, con una duración total de **15 años**, proporcionará ingresos estables y recurrentes a largo plazo.

Dentro de la política de rotación de activos, destaca la venta del edificio **Habana**, un proyecto de valor añadido emblemático para Árma. Adquirido en 2018 como edificio de oficinas independiente en el CBD de Madrid, fue completamente reposicionado hasta alcanzar la calificación energética A y certificaciones de sostenibilidad y bienestar de máximo nivel. El activo se vendió en 2025 por **46 millones de euros**, por encima de su valoración de junio de 2025, generando un **resultado de 14,3 millones de euros**, equivalente a **0,55 euros por acción** y una creación de valor de más del **40%** sobre la inversión total.

Asimismo, Árma completó la desinversión del edificio **Ríos Rosas** con una rentabilidad de salida **cercana al 4%**, y ejecutó con éxito la **opción de compra del inmueble JV38**, un edificio de oficinas independiente ubicado en una zona consolidada de Madrid con una rentabilidad sobre coste prevista en torno al 7%.

Por todo ello, la cartera generaba a cierre de 2025 unos **ingresos brutos por rentas anualizados de 30 millones de euros** (incluyendo Dune y excluyendo Habana y Ríos Rosas, vendidos durante 2025).

Plataforma combinada de activos estabilizados y proyectos de valor añadido

La cartera combinada de Árma, valorada en **563,5 millones de euros** y compuesta mayoritariamente por activos de oficinas en Madrid, integra ahora **activos estabilizados y proyectos de valor añadido** en distintas fases del ciclo de inversión. Esta combinación permite a la Compañía **equilibrar la generación recurrente de ingresos y creación de valor adicional** a través de desarrollos y reposicionamientos, con el objetivo de **maximizar el retorno total para el accionista**.



El proyecto de **Pradillo es un claro ejemplo de la estrategia de creación de valor**. El activo, ubicado en el centro de Madrid, se encuentra en la fase final de su rehabilitación integral cuya entrega está prevista durante el **primer semestre de 2026**. El edificio cuenta con los máximos estándares de calidad y se beneficia de la escasez de este tipo de espacios. Todo ello se traduce en una **fuerte demanda comercial** y una **rentabilidad estimada sobre la inversión total superior al 8%**.

Liderazgo ESG en el sector de oficinas

En 2025, Árima ha consolidado su posición como **líder ESG en el sector de oficinas**, obteniendo una calificación de **5 estrellas GRESB** y situándose como **uno de los claros referentes del sector inmobiliario** entre las compañías cotizadas europeas especializadas en oficinas.

La Compañía continúa avanzando en la integración de la cartera procedente de JSS Real Estate en sus estándares internos de sostenibilidad y mantiene un ambicioso plan de certificaciones ambientales, de bienestar y conectividad digital en sus edificios, con objetivos de obtener calificaciones como **LEED Platinum, WELL Platinum, WELL Health & Safety, WiredScore Platinum y calificación energética A** en sus principales activos.

Sobre Árima Real Estate

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión inmobiliaria, con sede en Madrid y cotización en Bolsa desde 2018. Su estrategia se centra en la creación de un patrimonio inmobiliario de alta calidad orientado al alquiler, especialmente en el mercado de oficinas, con un enfoque en generación de valor sostenible a medio y largo plazo.

La Compañía combina gestión interna especializada, experiencia profesional y estándares ESG, optimizando activos y asegurando eficiencia operativa y excelencia en la experiencia de sus ocupantes. Su cartera está orientada principalmente a oficinas, con proyectos que destacan por diseño, sostenibilidad y capacidad de adaptación a las necesidades de los inquilinos.

Para más información

Laura Serrano-Conde - Lserrano-conde@kreab.com – Mv: 685 18 95 07

Ana Cabirta Martín - acabirta@kreab.com – Mv: 657 41 16 65

Carlos Martul Torres - cmartul@kreab.com – Mv: 697 14 25 74