



THE VISION FOR EXCELLENCE

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo previsto en los artículos 17 del Reglamento (UE) 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre abuso de mercado, y en el artículo 226 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, "Árima" o la "Sociedad") comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árima remite a la CNMV sus Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados e Informe de Resultados correspondientes al primer semestre de 2025.

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

Madrid, 29 de septiembre de 2025

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

Árima Real Estate SOCIMI, S.A.
Edificio Torre Serrano · Serrano, 47 · 28001, Madrid
arimainmo.com · (+34) 910 532 803



THE VISION FOR EXCELLENCE

2025

Resultados Primer Semestre

arimainmo.com





Resumen primer semestre 2025

395M€

JUN'25 GAV¹
+11% sobre inversión total

10,8€ p.a.

EPRA NTA por acción²
+25% vs precio OPA

2,6M€

+ 64% EBITDA³ YoY
6 meses

32%

LTV Neto

50%

reformas en curso
con HoT acordados⁴

100%

LEED/BREEAM⁵

MÉTRICAS S1 ÁRIMA + JSS

589M€

GAV¹

15M€

Ingresos totales 6 meses

+175.000m²

SBA

HECHOS POSTERIORES⁶

46M€

Habana
Venta completada con éxito

27,4M€

Dune
Nueva financiación

(1) Basado en la valoración externa e independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a fecha de 30 de junio de 2025. (2) Ajustado por gastos no recurrentes relacionados con la oferta pública de adquisición. (3) Ajustado por gastos e ingresos no recurrentes. (4) Términos generales del contrato (*Head of Terms*) acordados en mayo de 2025, se espera que el contrato de arrendamiento se firme durante el cuarto trimestre de 2025. (5) Activos en operación. (6) No incluido en los estados financieros a 30 de junio de 2025.



Resumen primer semestre 2025

Crecimiento del valor impulsado por reformas con valor añadido

- > GAV¹ de 395M€ a 30 de junio de 2025, un 11% por encima de la inversión total²
- > Incremento de la valoración de un 6% en 6 meses en términos comparables³ impulsada por los proyectos Pradillo y Dune
- > Las *yields* se mantienen estables y se espera que las rentas continúen aumentando, especialmente en espacios de calidad
- > EPRA NTA⁴ 10,8€ p.a., +25% vs precio OPA

Sólidos fundamentales financieros

- > Ingresos de 6 millones de euros a junio de 2025
- > EBITDA de 2,6M€⁵, aumento del 64 % respecto al mismo período de 6 meses del año anterior
- > Renta neta: 90% de la renta bruta
- > Ingresos por rentas con potencial de crecimiento, impulsado por las reformas en curso y la escasez de oficinas de clase A
- > El LTV neto se mantiene equilibrado en 31,5%
- > El 100% de la financiación de Árima está compuesta por préstamos verdes
- > 35,9M€ de financiación concedida no dispuesta

Actividad operativa

- > +25.600m² de reformas en curso, +50% con términos generales del contrato (*Head of Terms*) firmados
- > La firma del contrato de alquiler antes de la finalización de las obras se prevé para oct'25, demostrando la alta demanda de oficinas de clase A
- > Opción de compra ejecutada: edificio de oficinas exento ubicado en una zona consolidada de Madrid
- > El nuevo activo añade 11.600m² a la cartera, con un importante potencial de revalorización

Hechos posteriores al primer semestre

- > Desinversión de Habana por 46 millones de euros, por encima de la valoración de jun'25, completando con éxito el ciclo de creación de valor
- > 14,3M€ beneficio de la venta⁶ sobre inversión total (incluyendo capex), 0,55€ de beneficio por acción
- > 3,0x Múltiplo sobre el capital invertido (MOIC)
- > Proyecto Dune: acuerdo de financiación firmado, añadiendo 27,4 millones de euros de liquidez
- > Fusión inversa en curso: prevista para finales del 2025

Liderando la agenda ESG en el sector español de oficinas

- > 100% de la cartera en operación con certificaciones LEED/BREEAM, la mayoría con nivel LEED Oro o Platino
- > 100% de la cartera en operación con certificados de eficiencia energética, con calificaciones A o B
- > Calificación EPRA sBPR Oro y GRESB 5 estrellas
- > Estrategia corporativa ESG clara, centrada en generar un impacto positivo real

(1) Basado en la valoración externa e independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a fecha de 30 de junio de 2025. (2) Incluye el capex ejecutado hasta el cierre del período. (3) Compara los inmuebles de la cartera a 30.06.2025 que formaban parte de la cartera a 31.12.2024. (4) Ajustado por gastos no recurrentes relacionados con la oferta pública de adquisición. (5) Ajustado por ingresos y gastos no recurrentes. (6) Según normativa española aplicable (PGC).

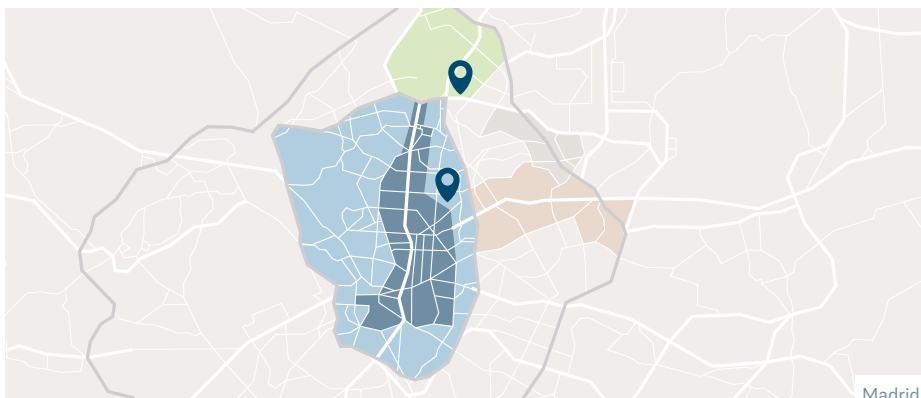
Hitos destacados

Reformas en curso: la calidad que la demanda busca

+12.500m² términos generales firmados: contrato de arrendamiento en los próximos meses

- › Nuevo inquilino elige uno de nuestros proyectos como su futura sede en España
- › Los términos generales del contrato firmados incluyen más de 12.500m² de superficie bruta alquilable
- › La firma del contrato se espera durante el cuarto trimestre de 2025, antes de la finalización de las obras
- › El diseño para la adecuación del espacio al inquilino ya está en marcha
- › La ubicación estratégica y la calidad del espacio (clase A) son factores clave para responder a la demanda actual de oficinas
- › Los proyectos de Árima ofrecen espacios modernos, sostenibles y versátiles

Mapa del área





Reformas en curso: la calidad que la demanda busca

Proyectos transformadores para atraer talento y enriquecer la experiencia de usuarios

- > Ofreciendo la mejor alternativa en un mercado con escasez de oficinas de clase A
- > El espacio exterior juega un papel fundamental, con jardines frondosos que promueven la biodiversidad, ayudan a la regulación térmica y fomentan el bienestar de los inquilinos
- > 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 un certificado de eficiencia energética nivel A
- > 12 % de las plazas de aparcamiento con puntos de recarga para vehículos eléctricos

ESTRATEGIA	REFORMA COMPLETA
Proyectos	Dune y Pradillo
SBA	25.602 m²
Plazas de parking	524
Nivel calidad	Clase A
Certificaciones esperadas	LEED Platino, WELL Platino, WELL Health & Safety, CEE 'A'
Estado	Entrega prevista: T4 2025
Rentabilidad estimada sobre inversión total	+7%





Opción de compra ejecutada con éxito

Adquisición estratégica mediante acuerdo corporativo fuera de mercado

- > Edificio de oficinas exento ubicado en una zona consolidada de Madrid
- > Pago final de +13,5 millones de euros realizado, precio total de adquisición por debajo del coste de reposicionamiento
- > El espacio de oficinas está totalmente implantado, con una rentabilidad sobre coste estimada de c.7 %
- > Alto potencial de revalorización, con un enfoque flexible de valor añadido



NUEVO ACTIVO

Ubicación	Madrid A2-M30
SBA	11.557 m²
Plazas de parking	167

Fusión inversa



Argumentos

- > JSS SOCIMI posee más del 99 % del capital social de Árma
- > Simplificación estructural que conlleva una mayor eficiencia operativa y reducción de costes
- > Creación de una única entidad cotizada, que facilita el acceso a inversores institucionales y mejora el posicionamiento en el mercado

Situación actual



Filiales de JSS



Filiales de Árma

Post fusión inversa



Filiales de Árma



Filiales de JSS

Últimos pasos

- > Aprobación en la Junta General de Accionistas
- > Inscripción en el Registro Mercantil
- > Los Estados Financieros de diciembre de 2025 incluirán a JSS SOCIMI

Métricas S1 Árima + JSS

589M€

GAV⁽¹⁾

15M€

Ingresos totales 6 meses⁽²⁾

9,5M€

EBITDA 6 meses⁽³⁾

178.815m²

SBA

(1) Based on the external independent valuation carried out by CBRE Valuation Advisory and Savills Advisory Services (RICS) as of 30 June 2025. (2) Ingresos totales según NIIF a 30 de junio de 2025. (3) Ajustado por ingresos y gastos no recurrentes.



Resultados financieros





Sólida cartera en operación...

- > GAV¹ de 395M€ a 30 de junio de 2025, un +11% sobre la inversión total
- > Incremento de la de valoración LfL² en 6 meses del +6%, respaldada principalmente por las reformas en curso
- > EPRA NTA³ 10,8€ por acción, +25% vs precio OPA
- > EBITDA de 2,6M€ en el período de 6 meses, con un crecimiento LfL² del +64 %
- > Ingresos⁴ a junio 2025 de 6M€: cartera en operación estable
- > Renta neta de la cartera: 90% de los ingresos brutos por alquiler
- > Aprox. 22% de la cartera⁵ en proceso de reforma, todavía sin contribuir a la cuenta de resultados de Árima

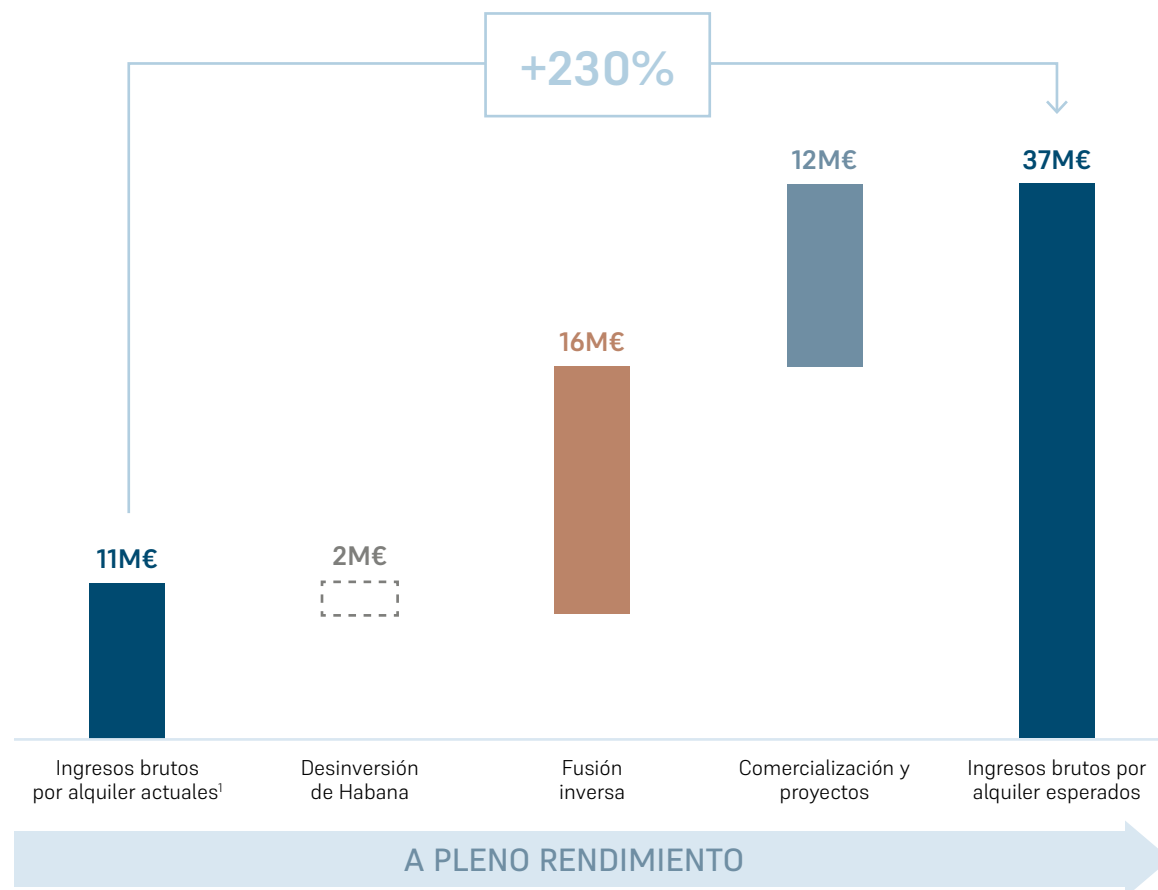
M€ salvo que se especifique otra unidad	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Valor bruto de los activos de la cartera	395,2	359,3	354,7
EPRA NTA	264,4	261,8	281,1
EPRA NTA³ ajustado	280,8	278,0	281,1
EPRA NTA (€ p.a.) ajustado	10,8	10,7	10,9
Ingresos totales ⁴	6,0	12,2	6,0
Beneficio EPRA ajustado	0,8	(1,2)	0,1
BPA recurrente (€ p.a.)	0,03	(0,04)	0,00
LTV Neto (%)	31,5%	26,3%	22,9%

(1) Basado en la valoración externa independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) al 30 de junio de 2025. (2) Compara los activos existentes al 30.06.2025 que ya formaban parte de la cartera al 31.12.2024. (3) Ajustado por gastos no recurrentes relacionados con la oferta pública de adquisición. (4) Ingresos totales según NIIF al junio de 2025. (5) En términos de GAV: los proyectos Pradillo y Dune están en desarrollo a 30 de junio de 2025.



...con un fuerte potencial de crecimiento

Principales indicadores de crecimiento a nivel corporativo y de cartera



- > 11M€ de renta bruta anualizada a 30 junio de 2025
- > 16M€ adicionales tras la fusión inversa con JSS SOCIMI (finalización estimada: cierre de 2025)
- > 12M€ provenientes de comercialización y proyectos, considerando las rentas de mercado actuales
- > 3M€ (25%) del total de ingresos estimados por comercialización y proyectos asegurados con la firma de los términos generales del contrato (*Head of Terms*)

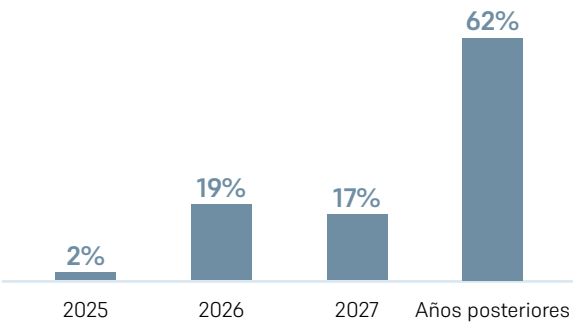
(1) Rentas brutas anualizadas.



Apalancamiento eficiente

EUR'000 salvo que se especifique otra unidad	30/06/2025
Deuda bruta	134.065
Efectivo y equivalentes	9.650
Deuda neta	124.415
LTV neto	31,5%
Vencimiento medio de la deuda (años)	8,4
Coste medio de la deuda ⁽¹⁾	3,4%
Porcentaje de deuda fija	54%
Porcentaje de préstamos verdes	100%

Perfil de vencimiento de la deuda a 30.06.2025



- > El LTV neto se mantiene equilibrado en 31,5 %
- > Posición de liquidez flexible, con 35,9M€ en líneas de financiación no dispuestas
- > 2,7% costes all-in¹ actualizados a julio
- > Acuerdo de financiación² adicional de 27,4M€ para Dune firmado

(1) Media ponderada; incluye diferencial, costes iniciales y cobertura. (2) Hecho posterior al cierre semestral.

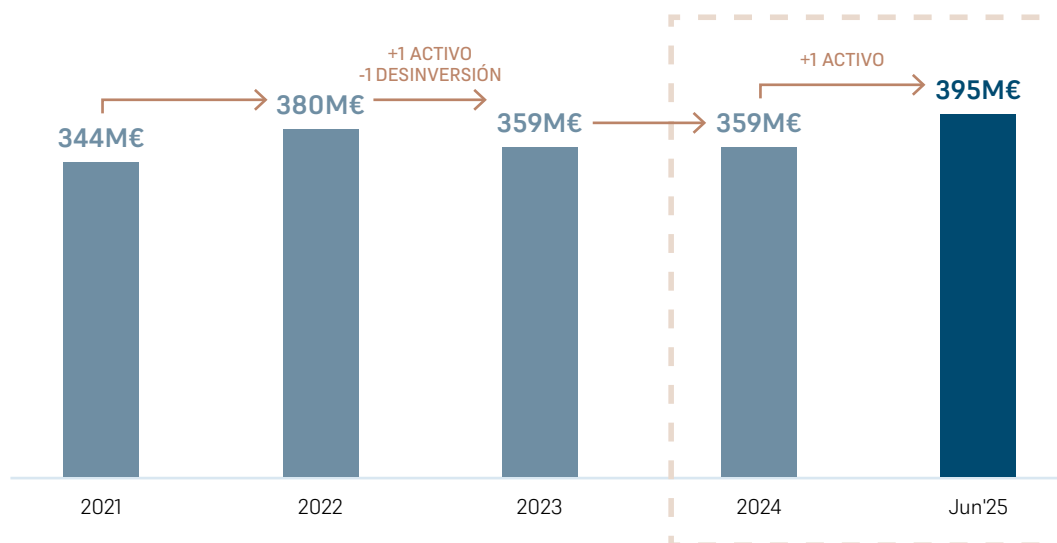


Valoración de la cartera





Valoración de la cartera



- > GAV de 395,2 millones de euros a 30 de junio de 2025¹
- > +11 % de incremento en la valoración de la cartera frente a la inversión total
- > Aumento del 6% en 6 meses en términos comparables³, impulsado por los proyectos Pradillo y Dune
- > Las *yields* se mantienen estables, y se espera que las rentas continúen aumentando, especialmente en espacios de clase A
- > Dos proyectos de oficinas (Pradillo y Dune, con una superficie total de 25.600m²) actualmente en desarrollo, con entrega prevista para finales de 2025

(1) Basado en la valoración externa e independiente realizada por CBRE Valuation Advisory y Savills Advisory Services (RICS) a fecha 30 de junio de 2025. (2) Adquisición realizada en junio de 2025 mediante la ejecución de la opción de compra acordada en 2023. (3) Compara los activos existentes al 30.06.2025 que ya formaban parte de la cartera al 31.12.2024.

Cartera de activos





Mapa de activos

OFICINAS

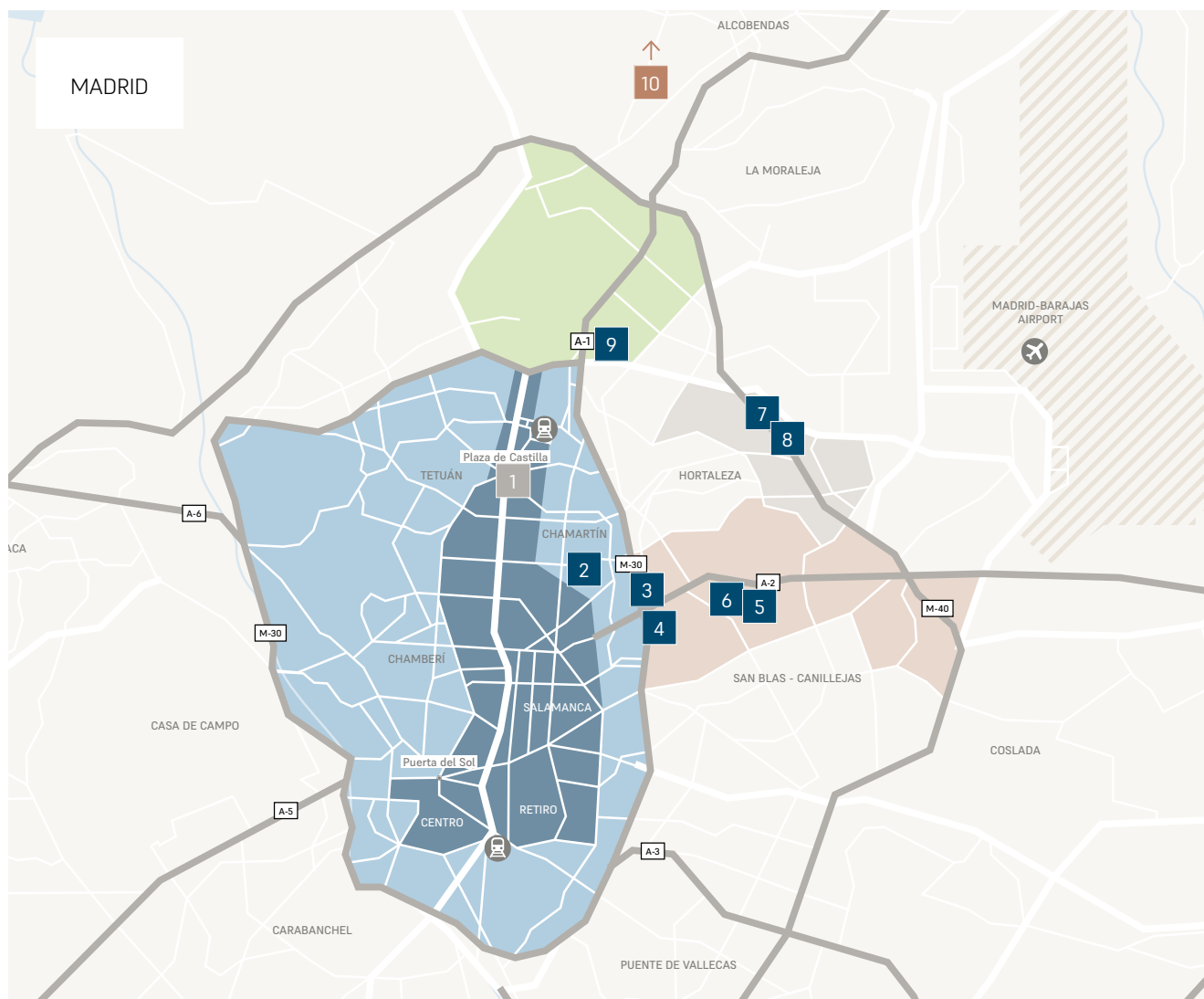
1 Habana ¹	Madrid CBD
2 Pradillo	Madrid centro
3 RMA	
4 Torrelaguna	
5 Botanic	A2/M30
6 Nuevo activo ²	
7 Cristalia	Campo de las Naciones
8 Cadenza	
9 Dune	Las Tablas/Manoteras

LOGÍSTICO

10 Guadalix

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

(1) Activo vendido el 31 de julio de 2025. (2) Opción de compra firmada en 2023 y ejecutada el 26 de junio de 2025.





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 Pradillo

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



3 RMA

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



4 Torrelaguna

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



5 Botanic

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



6 Nuevo Activo²

Sector	Oficinas
Fecha adq.	Dic'23
Ubicación	■ Madrid A2 / M30
SBA	11.600 m ²
Plazas parking	167
CEE	C



7 Cristalia

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



8 Cadenza

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



9 Dune

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

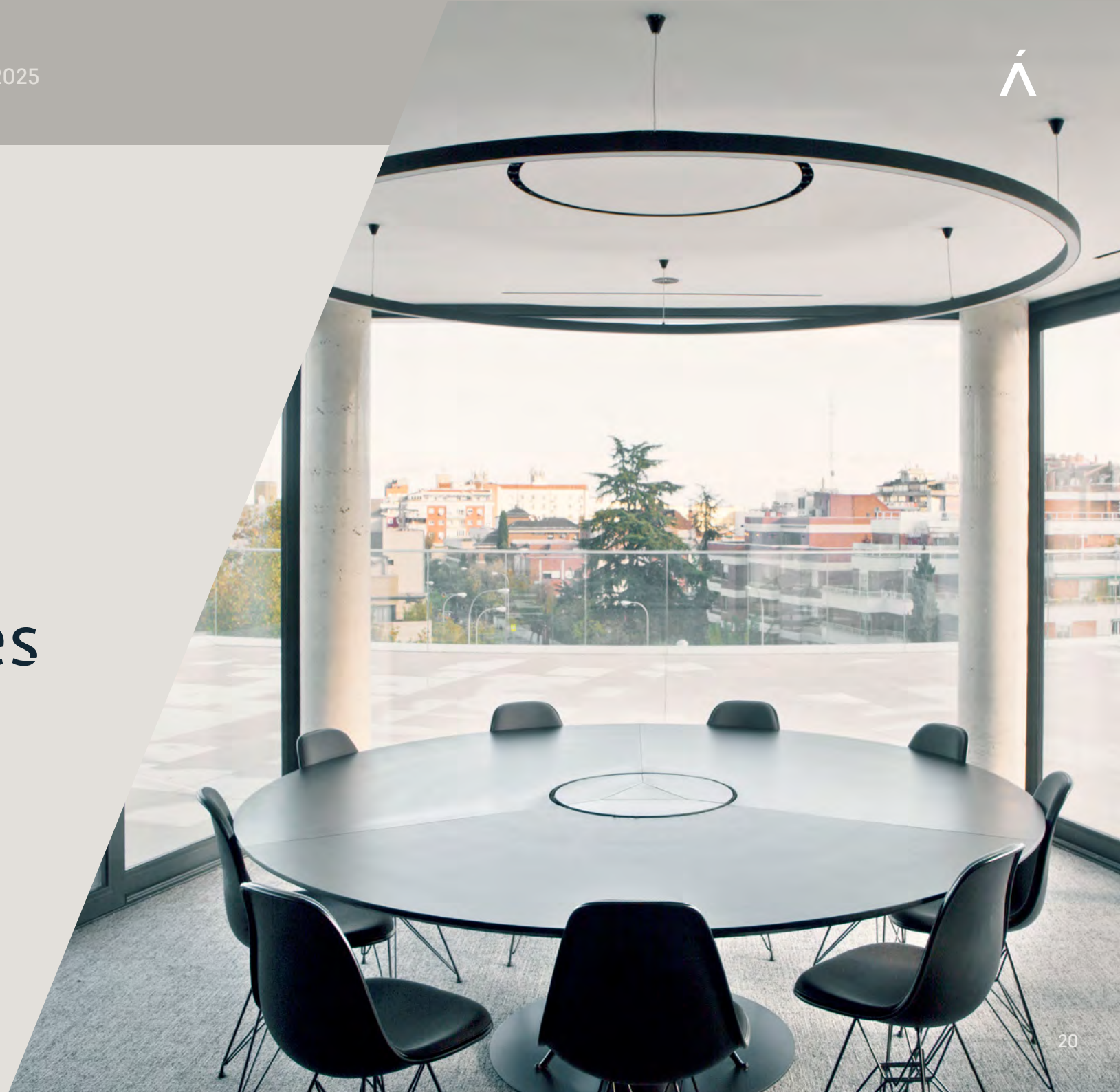


10 Guadalix

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

(1) Activo vendido el 31 de julio de 2025. (2) Opción de compra firmada en 2023 y ejecutada el 26 de junio de 2025.

Hechos posteriores



Habana – Proyecto exitoso...



Antes de la reforma

2018



Proyecto

2020



Después de la reforma

2022

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

Reforma transformadora

- > Obras realizadas a pesar del confinamiento derivado del COVID
- > Reutilización de la estructura de hormigón para minimizar el impacto medioambiental
- > Certificado eficiencia energética A
- > Certificaciones de sostenibilidad y bienestar entre las mejor valoradas del mercado
- > Integración de la tecnología más avanzada para maximizar la eficiencia



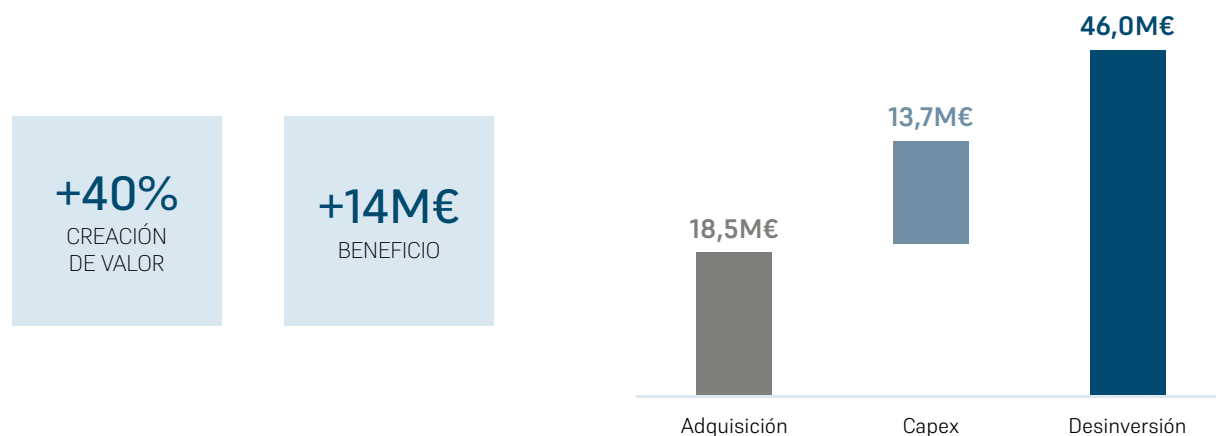
Negociando el encaje perfecto

- > 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



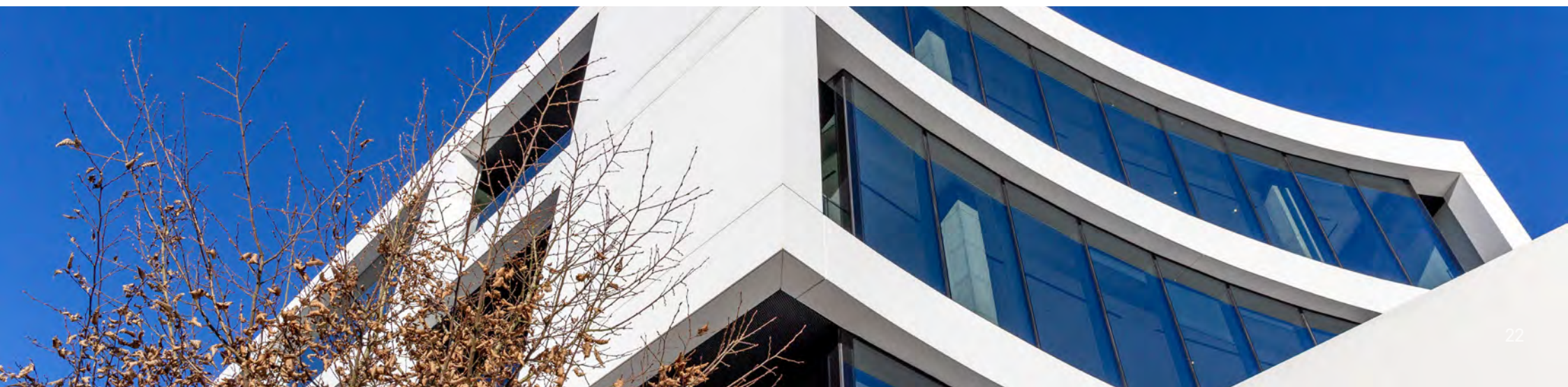
...con un resultado excepcional

Rotación estratégica de activos consolidados



- > 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 beneficio¹ sobre la inversión total (incluido CAPEX) en la segunda mitad de 2025
- > 14,3 millones de euros de beneficio¹ de la venta
- > 0,55€ de beneficio¹ por acción
- > Cumplimiento del régimen SOCIMI

(1) Según normativa española aplicable (PGC).





Sostenibilidad y responsabilidad corporativa



Certificaciones de los activos

Alcanzando las certificaciones más altas a nivel de cartera

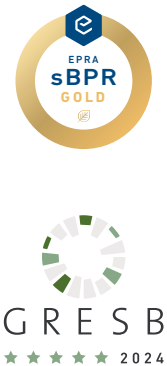
	Sostenibilidad	Bienestar y conectividad	Salud y seguridad	CEE
Habana¹	LEED Oro	WELL Platino	✓	A
Botanic	LEED Platino	WELL Oro	✓	A
Cristalia	LEED Oro	n.a.	n.a.	B
Guadalix	BREEAM Muy Bueno	n.a.	n.a.	A
RMA	BREEAM Muy Bueno	n.a.	n.a.	B
Cadenza	LEED Oro	WELL Platino	✓	A
Dune	LEED Platino ²	WELL Platino	En proceso	A
Pradillo	LEED Platino ³	WELL Platino / Wiredscore	En proceso	A
Torrelaguna	LEED Oro	n.a.	n.a.	B
Nuevo activo	En análisis	En análisis	En análisis	C

(1) Activo desinvertido el 31 de julio. (2) Proceso de certificación en curso. (3) Pre-certificado.



Estrategia ESG 2025

A nivel corporativo...



Enero

- > Obtención de datos de consumos del ejercicio finalizado
- > Inicio de trabajos de cara a las certificaciones GRESB/EPRA

Marzo

- > Cálculo de la huella de carbono del ejercicio anterior

Abril-Mayo

- > Verificación de la huella de carbono y de la información de sostenibilidad por un tercero independiente

Junio

- > Publicación Informe de Sostenibilidad 2024
- > Envío de información para las evaluaciones GRESB/EPRA

Septiembre

- > Publicación Resultados Primer Semestre 2025

Octubre

- > Publicación resultados definitivos evaluaciones GRESB/EPRA

Octubre-Noviembre

- > Análisis resultados GRESB/EPRA
- > Comunicación a grupos de interés
- > Desarrollo de estrategia ESG para el siguiente ejercicio

...y a nivel cartera

Enero

- > Inicio de análisis de mediciones de calidad para la obtención de las diferentes re-certificaciones a lo largo del año (WELL Health and Safety y BREEAM)
- > Inicio de trabajos con Project Management y consultores para la obtención de las certificaciones LEED de los activos en reforma: Pradillo y Dune

Agosto

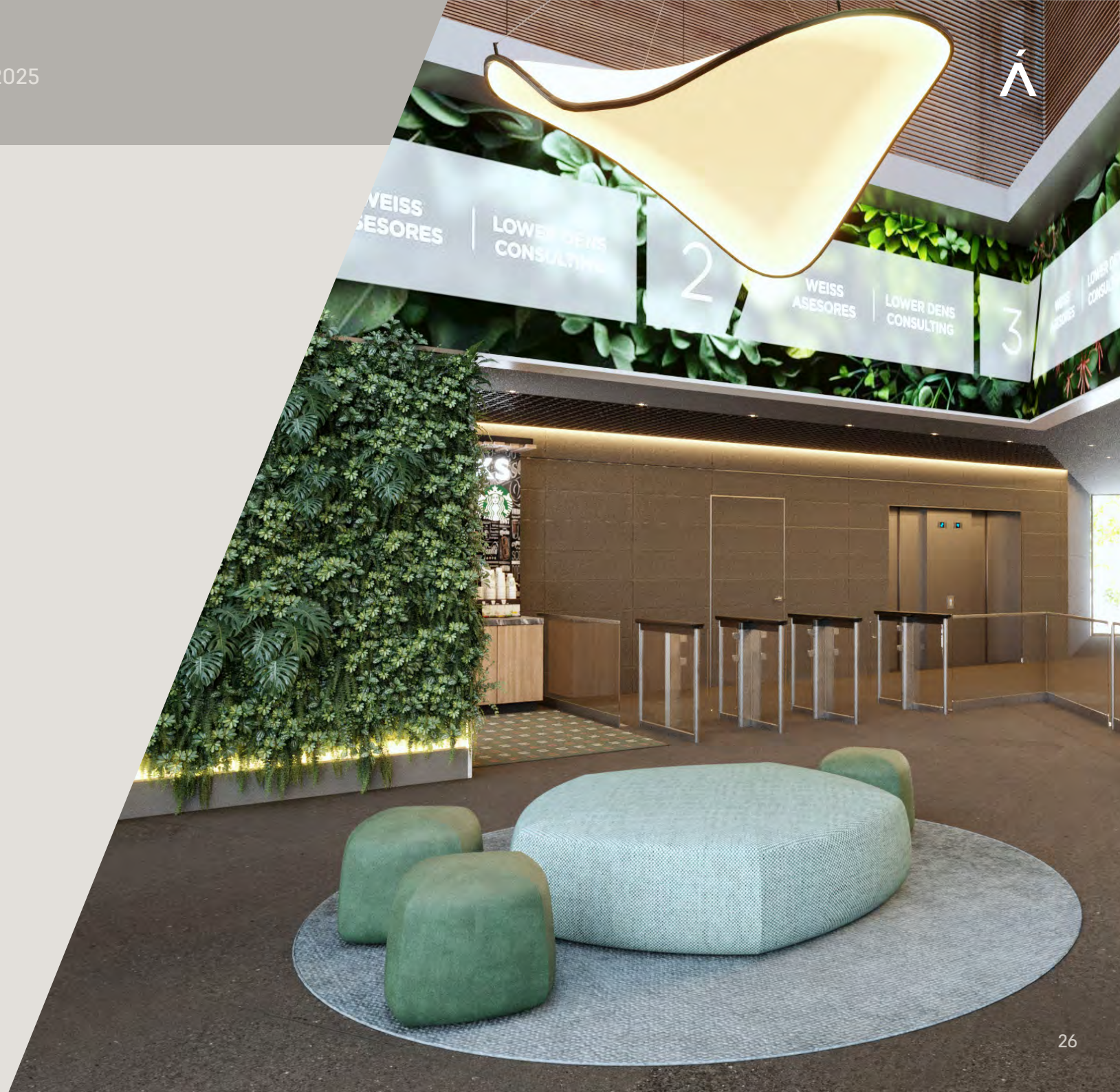
- > Fecha de recertificación WELL Health and Safety Cadenza

Diciembre

- > Fecha de recertificación BREEAM Ramírez de Arellano
- > Fecha de recertificación WELL Health and Safety Botanic



Anexo





Información financiera S1 2025

Cuenta de resultados consolidada (IFRS)

IFRS			
EUR'000 (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Ingresos totales	6.030	12.181	6.018
Gastos provenientes de inversiones inmobiliarias	(1.814)	(3.439)	(1.679)
Ingresos netos por alquiler (NRI)	4.216	8.742	4.339
Gastos de estructura	(1.626)	(6.736)	(2.759)
Ingresos operativos (EBITDA)	2.590	2.006	1.580
Amortización y provisiones	(6)	(73)	(34)
EBIT recurrente	2.584	1.933	1.546
Gastos financieros netos	(1.784)	(3.088)	(1.452)
Impuestos	–	–	–
Beneficio neto recurrente	800	(1.155)	94
Resultado de la venta de inv. inmobiliarias	–	–	–
Variación en el valor razonable de inv. inmobiliarias	1.971	(13.283)	(10.518)
Otros ingresos y gastos	(116)	(16.212)	(809)
Beneficio neto declarado	2.655	(30.650)	(11.233)
BPA declarado (€ p.a.)	0,03	(0,04)	0,00
Número medio de acciones en circulación	25.898.690	25.898.690	25.872.395

EPRA			
EUR'000 (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Beneficio EPRA	684	(17.367)	(715)
Beneficio EPRA ajustado²	800	(1.155)	94
BPA EPRA (€ p.a.)	0,03	(0,67)	(0,03)
BPA EPRA ajustado (€ p.a.)²	0,03	(0,04)	0,00
EPRA NTA	264.441	261.798	281.103
EPRA NTA (€ p.a.)	10,2	10,1	10,9
EPRA NTA ajustado²	280.749	278.010	281.103
EPRA NTA ajustado (€ p.a.)²	10,8	10,7	10,9

Balance consolidado (IFRS)

IFRS			
EUR'000 (salvo que se especifique otra unidad)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Activo	415.274	384.134	398.368
Activo no corriente	401.907	368.568	362.169
Inmovilizado intangible	–	–	214
Inmovilizado material	36	43	136
Inversiones inmobiliarias	395.227	361.521 ¹	356.871
Inversiones financieras a largo plazo	6.644	7.004	4.948
Activo corriente	13.367	15.566	36.199
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.808	2.686	6.634
Inversiones financieras a corto plazo	50	50	–
Otros activos financieros a corto plazo	1.859	1.393	17.593
Efectivo y equivalentes	9.650	11.437	11.972
Patrimonio neto	264.661	262.181	282.510
Capital social	259.829	259.829	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769	5.769
Reservas	(3.574)	27.087	21.988
Acciones en patrimonio propias	(237)	(237)	(20.246)
Resultado del periodo / ejercicio	2.655	(30.650)	(11.233)
Otros	219	383	1.938
Pasivo	150.613	121.953	115.858
Pasivo no corriente	107.682	102.847	94.463
Deuda financiera	105.977	101.072	92.551
Derivados financieros	109	153	–
Otros	1.596	1.622	1.912
Pasivo corriente	42.931	19.106	21.395
Deuda financiera	28.662	5.582	17.577
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14.269	13.524	3.818
Número de acciones en circulación al final del periodo	25.955.970	25.955.970	25.875.969

(1) Incluye el pago anticipado de 2,1 millones de euros realizado en la firma del acuerdo. El importe pendiente se ha desembolsado en 2025 con la ejecución de la opción de compra. (2) Ajustado por ingresos y gastos no recurrentes.



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.

Edificio Torre Serrano - Serrano, 47
28001 Madrid

www.arimainmo.com



ÁRIMA MEJORA SU EBITDA UN 64% DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2025

- La valoración de la cartera de la Compañía se sitúa en 395 millones de euros, registrando un incremento comparable del 6% durante el primer semestre del año
- El EBITDA recurrente alcanza un crecimiento del 64% frente al mismo período del año anterior
- Formalizadas las negociaciones para el alquiler de más del 50% de la superficie de los proyectos en desarrollo: el pasado mes de mayo se firmaron las condiciones generales (*HoT*) con un único inquilino de reconocido prestigio
- La SOCIMI formalizó con éxito la venta de su activo Habana por 46 millones de euros el 31 de julio de 2025, ya cerrados los resultados semestrales, generando un beneficio de más de 14 millones
- La Compañía se aproxima a la recta final de su fusión con JSS SOCIMI, que finalizará durante el último trimestre del año dando lugar a un Grupo que a 30 de junio cuenta con una cartera agregada valorada en 589 millones de euros



Foto: Jardines edificio Botanic

Madrid, 29 de septiembre de 2025. Árma Real Estate SOCIMI ha dado a conocer hoy sus resultados semestrales de 2025, que recogen una cifra de negocios de 6 millones de euros y un EBITDA recurrente de 2,6 millones de euros, un 64% superior al mismo período del ejercicio 2024.

Durante los primeros seis meses del año, Árma ha continuado con el desarrollo de sus proyectos Pradillo y Dune, que suman más de 25.600m². Ambos cuentan con sólidas perspectivas de alquiler, respaldadas con la firma de los términos generales de contratación (*Head of Terms – HoT*) para más del 50% de la superficie por parte de un único inquilino de reconocido prestigio. El progreso de estas reformas ha contribuido a que la cartera haya alcanzado una valoración de 395 millones de euros, un 6% más respecto a 31 de diciembre de 2024 en términos comparables. Con este positivo desempeño, el EPRA NTA se sitúa en 10,8€ por acción, ajustado por los gastos extraordinarios asociados a la OPA.

Adicionalmente, la compañía ha ejecutado con éxito la opción de compra para la adquisición de la antigua sede de la multinacional MSD en España. Este activo, de 11.600m² de superficie bruta alquilable y 167 plazas de parking, está situado en el consolidado mercado de oficinas de la A2 y se encuentra totalmente implantado.

El proceso de fusión con JSS SOCIMI enfrenta su recta final. La Compañía finalizará la integración durante el último trimestre del año, dando lugar a un Grupo que a 30 de junio de 2025 cuenta con una cartera de más de 175.000m² de superficie alquilable valorada en 589 millones de euros.

Árma continúa trabajando en su liderazgo en cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (*ESG*), que se materializa en una cartera operativa que cuenta con certificación LEED o BREEAM en el 100% de los activos.

Sólidos datos financieros con un importante potencial de crecimiento

El nivel de apalancamiento (*LTV*) neto se establece en un equilibrado 32%, manteniendo el enfoque de financiación eficiente propio de la SOCIMI. La cifra de negocios de 6 millones de euros registrada durante el período no incluye ingresos de los proyectos de rehabilitación, por lo que Árma cuenta con un significativo potencial de crecimiento en rentas y valor. La firma del *Head of Terms* para más de 12.500m² de los proyectos en desarrollo pone de manifiesto que la demanda de espacios de Clase A continúa al alza. Este acuerdo respalda ingresos por rentas adicionales de más 3 millones de euros al año, el 25% de los 12 millones de euros de rentas por nuevos contratos y proyectos incluidos en las estimaciones de crecimiento del Grupo.

La fusión con JSS SOCIMI añadirá al portafolio en diciembre de este año dos activos de oficinas ubicados en Madrid, que aportarán rentas por valor de 16 millones de euros anuales. Esta operación corporativa dotará a Árma de la envergadura necesaria para continuar con sus planes de crecimiento en el mercado inmobiliario, con un valor de cartera conjunto que a 30 de junio se sitúa en los 589 millones de euros.

Hechos posteriores al cierre semestral

El 31 de julio, con posterioridad al cierre semestral, Árma formalizó la venta de su activo Habana ubicado en la calle Fray Bernardino de Sahagún, por un precio de 46 millones de euros – por encima de la valoración a 30 de junio. Esta exitosa transacción cristaliza la creación de valor generada desde la compra del activo, que tras su reforma y alquiler se sitúa por encima del 40% sobre el coste total invertido.

La venta estratégica de este activo se produce tras haber consolidado su ciclo. El beneficio que se registrará durante el segundo semestre del año superará los 14 millones de euros, lo que supone 0,55€ beneficio de por acción y un múltiplo sobre el capital invertido (*Multiple on Invested Capital – MOIC*) de 3,0x en la transacción.

Asimismo, durante el mes de julio la SOCIMI ha firmado un acuerdo bilateral de financiación para el activo Dune con una entidad de prestigio por un importe total de 27,4 millones de euros. Con esta operación la Compañía continúa con su plan de crecimiento, avanzando en su estrategia de financiación que pone de manifiesto el apoyo de las instituciones financieras al proyecto corporativo.

Sobre Árma Real Estate

Árma Real Estate es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria, gestionada por un equipo directivo interno y con dedicación exclusiva, creada en 2018 con el objetivo de convertirse en la SOCIMI española de referencia en el mercado de oficinas de Madrid.

Para más información

investors@arimainmo.com

+34 910 532 803