

Árma Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 56% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.2 y 6. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 196.689 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2019, no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.3 y 6 de las cuentas anuales adjuntas. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.2.

La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes contratados por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría y control es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría y control de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad de fecha 24 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

La Junta General Universal de Accionistas celebrada el 18 de octubre de 2018 nos nombró como auditores por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios distintos de la auditoría de cuentas prestados a la Sociedad se describen en la nota 23 de la memoria adjunta.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

24 de febrero de 2020



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/01069

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión del ejercicio 2019**

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Nota

Balance.

Estado de cambios en el patrimonio neto.

Estado de flujos de efectivo.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

- 1 Actividad e información general.
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3 Criterios contables.
- 4 Gestión del riesgo financiero.
- 5 Inmovilizado material.
- 6 Inversiones inmobiliarias.
- 7 Análisis de instrumentos financieros.
- 8 Inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- 9 Préstamos y partidas a cobrar.
- 10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 11 Capital, prima de emisión y acciones propias.
- 12 Reservas.
- 13 Resultado del ejercicio.
- 14 Débitos y partidas a pagar.
- 15 Ingresos y gastos.
- 16 Instrumentos financieros derivados.
- 17 Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
- 18 Provisiones, contingencias y avales.
- 19 Compromisos.
- 20 Consejo de Administración y otras retribuciones.
- 21 Otras operaciones con partes vinculadas.
- 22 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.
- 23 Honorarios de auditores de cuentas.
- 24 Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- 25 Información medio ambiental.
- 26 Hechos posteriores.

Anexo

Anexo I – Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar.

Informe de gestión del ejercicio 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	136	63
Inversiones inmobiliarias	6	196.689	38.348
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		3	3
Instrumentos de patrimonio	8	3	3
Otros activos financieros a largo plazo	7, 9	842	-
		197.670	38.414
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.204	369
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	303	12
Otros deudores	7, 9	322	-
Personal	9	103	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 17	476	357
Otros activos financieros a corto plazo	7	303	-
Periodificaciones a corto plazo	7	158	105
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	153.964	57.967
Tesorería		153.964	57.967
		155.629	58.441
		353.299	96.855

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
PATRIMONIO NETO			
Capital	11 a)	284.294	100.063
Prima de emisión	11 a)	5.769	-
Reservas	12	(11.551)	(3.553)
Acciones en patrimonio propias	11 b)	(625)	(546)
Resultado del ejercicio	13	(7.945)	(503)
Otros instrumentos de patrimonio neto	20	5.610	-
Reserva de cobertura	12, 16	(735)	-
		274.817	95.461
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	14	72.427	-
Instrumentos financieros derivados	14, 16	735	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	14	956	-
		74.118	-
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito		210	-
Otros pasivos financieros a corto plazo	14	250	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.804	1.394
Acreedores varios	7, 14	2.314	764
Personal		135	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	1.355	630
Periodificaciones a corto plazo		100	-
		4.364	1.394
		353.299	96.855

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15 a)	5.740	12
Prestación de servicios		5.740	12
Gastos de personal	15 b)	(8.609)	(321)
Sueldos, salarios y similares		(8.429)	(291)
Cargas sociales		(180)	(30)
Otros gastos de explotación		(2.543)	(186)
Servicios exteriores	15 c)	(1.985)	(186)
Tributos		(558)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado material		(33)	-
Amortización del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	5, 6	(1.756)	(8)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(7.201)	(503)
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros	15	(744)	-
RESULTADO FINANCIERO		(744)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.945)	(503)
Impuesto sobre beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(7.945)	(503)

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	13	(7.945)	(503)
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		(735)	-
Por coberturas de flujos de efectivo	16	(735)	-
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		(8.680)	-
TOTAL RESULTADO GLOBAL DEL EJERCICIO		(8.680)	(503)

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11.a)	Prima de emisión (Nota 11.a)	Reservas (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 20)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11.b)	Reservas por cobertura (Nota 12)	TOTAL
SALDO 13 DE JUNIO DE 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(503)	-	-	-	(503)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	(503)	-	-	-	(503)
Constitución / Ampliación de capital	100.063	-	(3.553)	-	-	-	-	96.510
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	(546)	-	(546)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	100.063	-	(3.553)	-	-	(546)	-	95.964
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2018	100.063	-	(3.553)	(503)	-	(546)	-	95.461
SALDO 1 DE ENERO DE 2019	100.063	-	(3.553)	(503)	-	(546)	-	95.461
Resultado del ejercicio	-	-	-	(7.945)	-	-	-	(7.945)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(735)	(735)
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	(7.945)	-	-	(735)	(8.680)
Ampliación de capital	184.231	5.769	(7.572)	-	-	-	-	182.428
Otros movimientos	-	-	(503)	503	5.610	-	-	5.610
Operaciones con acciones propias	-	-	77	-	-	(79)	-	(2)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	184.231	5.769	(7.998)	503	5.610	(79)	-	188.036
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2019	284.294	5.769	(11.551)	(7.945)	5.610	(625)	(735)	274.817

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.945)	(503)
Ajustes del resultado		8.144	8
Amortización del inmovilizado material	5	11	2
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	1.746	6
Gastos financieros	15	744	-
Resultado enajenaciones de Inmov. material		33	-
Otros ajustes al resultado	20	5.610	-
Cambios en el capital corriente		770	216
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(616)	(369)
Otros activos corrientes	9	(475)	(105)
Otros pasivos corrientes		250	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	14	1.419	690
Otros activos y pasivos no corrientes		193	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		969	(279)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(160.204)	(37.442)
Empresas del Grupo	8	-	(3)
Inmovilizado material	5	(117)	(65)
Inversiones inmobiliarias	6	(160.087)	(37.374)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(160.204)	(37.442)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		182.426	95.964
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	182.428	96.510
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(1.487)	(555)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	1.485	9
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		72.806	(276)
Deuda con entidades de crédito	14	103.203	-
Devolución deuda con entidades de crédito	14	(30.000)	-
Pago de intereses		(397)	-
Otras deudas	21	-	(276)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		255.232	95.688
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		95.997	57.967
Efectivo al inicio del ejercicio		57.967	-
Efectivo al final del ejercicio	10	153.964	57.967

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en España el 13 de junio de 2018 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio social y fiscal actual se encuentra en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid. Durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado su domicilio desde la calle Fernando el Santo, 15, 28010, Madrid.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos y consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

La Sociedad también podrá desarrollar, total o parcialmente, las mencionadas actividades de negocio de forma indirecta a través de participaciones en otra sociedad o sociedades con un objeto similar.

a) Régimen regulatorio

La Sociedad está reglada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad comunicó con fecha 27 de septiembre de 2018 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y otras posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en miles de euros)

- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, los Administradores de la Sociedad consideran que se cumplen todos los requisitos por lo que no procede registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 23 de octubre de 2018.

Tal y como se indica en la Nota 8, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2019 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 299.778 miles de euros y 15.389 miles de euros, respectivamente.

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2018 fueron formuladas el 23 de enero de 2019 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 21 de marzo de 2019. Ambas están depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el "euro".

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 19 de febrero de 2020 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.
- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

b) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2019 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. La Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para las inversiones inmobiliarias. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y, si las estimaciones difieren de las previamente realizadas, el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el estado de ingresos y gastos reconocidos. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "cambios en el valor razonable de instrumentos financieros".

Los importes acumulados en el patrimonio neto se reclasifican a la cuenta de pérdidas y ganancias en los períodos en que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, cuando la venta prevista cubierta tiene lugar). La pérdida o ganancia relativa a la parte efectiva de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro de "ingresos / gastos financieros". Sin embargo, cuando la transacción prevista que se cubre conlleva el reconocimiento de un activo no financiero (por ejemplo, existencias o inmovilizado material), las pérdidas y ganancias anteriormente diferidas en el patrimonio neto se traspasan desde patrimonio y se incluyen en la valoración inicial del coste del activo. Las cantidades diferidas se registran definitivamente en coste de los bienes vendidos, en caso de las existencias, o en amortización, en caso del inmovilizado material.

Cuando un instrumento de cobertura vence o se vende, o cuando se dejan de cumplir los requisitos exigidos para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto hasta ese momento permanece en el patrimonio y se reconoce cuando la transacción prevista se reconoce finalmente en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cuando se espera que la transacción prevista no se vaya finalmente a producir, la ganancia o pérdida acumulada en el patrimonio neto se traspasa inmediatamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos, la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

Los Administradores de la Sociedad realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplen en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2019, cabe la posibilidad de que acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estas cuentas anuales se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

e) Comparación de la información

Los saldos presentados en la cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria corresponden al período de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, mientras que el ejercicio 2018 corresponde al período iniciado el 13 de junio de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018. Por ello, no son comparativos.

3. CRITERIOS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de las cuentas anuales. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para el ejercicio presentado, salvo que se indique lo contrario.

3.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos, que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Los porcentajes de amortización correspondientes a las vidas útiles estimadas son:

	<u>% de amortización</u>
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	25%
Otro inmovilizado	10%

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas y logísticos que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para las mismas. Los porcentajes de amortización son los siguientes:

	<u>% de amortización</u>
Construcciones	2%
Instalaciones técnicas	8%

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

La Sociedad encarga a expertos independientes, CBRE Valuation Advisory, S.A., que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Para calcular el valor de las inversiones inmobiliarias, se toma en consideración el importe que la Sociedad espera recuperar por medio del arrendamiento. Con este fin, se emplean las proyecciones de flujos de efectivo generadas sobre la base de la mejor estimación de las cuotas de arrendamiento, basadas en las expectativas para cada activo y teniendo en cuenta cualquier incertidumbre que pudiera ocasionar una reducción de los flujos de efectivo o el tipo de descuento. El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la entidad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o por debajo de niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las sociedades del sector en general, y el segundo corresponde al valor al que dos partes independientes estarías dispuestas a realizar una transacción.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del período y en su caso los previsibles.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con el fin de ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente se revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.4 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.5 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente en el patrimonio neto como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.6 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, incluidas las comisiones asociadas a la financiación, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Deuda financiera

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a éste mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras Socimis o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria (Nota 18).

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

3.10 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.11 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.13 Pagos basados en acciones

Pagos basados en acciones

El 26 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Árima Real Estate, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019. Dicho plan tiene una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan. Con la excepción del primer periodo de devengo que comprende desde la salida a Bolsa de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2020.

Estas condiciones hacen referencia, principalmente, a que el retorno total al accionista sea superior a un porcentaje determinado. Este retorno se mide como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos excluyendo cualquier ampliación de capital que se haya producido en cada período de cálculo. De esta forma, esta remuneración está enfocada en la generación de retorno al accionista obtenido a través de la gestión activa y no por el volumen de la cartera.

Para que este incentivo tenga efecto, el rendimiento al accionista debe ser superior al 10%. Cuando el rendimiento supere dicho umbral, el incentivo se corresponde con el 20% del exceso sobre dicho porcentaje.

El derecho al incentivo se devenga y se calcula anualmente (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente) y, se liquida mediante la entrega de acciones. El equipo podrá disponer de las acciones recibidas transcurridos los siguientes periodos: un tercio de las acciones transcurridos doce meses, un tercio transcurridos dieciocho meses y un tercio transcurridos veinticuatro meses.

3.14 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

3.15 Derivados financieros e instrumentos financieros de cobertura

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no, y en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (Nota 6 y Nota 14). A 31 de diciembre de 2019 el importe dispuesto en términos nominales relativo a estos contratos asciende a 54.244 miles de euros.

La Sociedad gestiona su riesgo de tipo de interés sobre los flujos de efectivo utilizando permutas de tipos de interés de variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipos de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo. Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios. La Sociedad evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados el fallido de las cuentas por cobrar.

La Sociedad mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección financiera de la Sociedad es responsable de gestionar el riesgo de liquidez para hacer frente a los pagos ya comprometidos y/o a los compromisos derivados de nuevas inversiones. Para ello, prepara proyecciones anuales de los flujos de caja esperados.

El vencimiento determinado de los instrumentos financieros de activo y pasivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se muestra en la Nota 7.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en "Inmovilizado material" es el siguiente:

	Miles de euros	
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 13.06.2018	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
Valor contable	-	-
Altas	65	65
Dotación para la amortización	(2)	(2)
Saldo a 31.12.2018	63	63
Coste	65	65
Amortización acumulada	(2)	(2)
Valor neto contable	63	63
Altas	121	121
Bajas	(40)	(40)
Dotación para la amortización	(11)	(11)
Bajas de amortización	3	3
Saldo a 31.12.2019	136	136
Coste	149	149
Amortización acumulada	(13)	(13)
Valor neto contable	136	136

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios y demás estructuras en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en inversiones inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 13.06.2018	-	-	-	-	-
Adiciones	23.630	6.952	1.497	6.275	38.354
Dotación para la amortización	-	(3)	(3)	-	(6)
Saldo a 31.12.2018	23.630	6.949	1.494	6.275	38.348
Coste	23.630	6.952	1.497	6.275	38.354
Amortización acumulada	-	(3)	(3)	-	(6)
Valor contable a 31.12.2018	23.630	6.949	1.494	6.275	38.348
Adiciones	74.312	66.304	17.855	1.615	160.086
Trasposos	2.603	2.975	697	(6.275)	-
Dotación para la amortización	-	(650)	(1.095)	-	(1.745)
Saldo a 31.12.2019	100.545	75.578	18.951	1.615	196.689
Coste	100.545	76.231	20.049	1.615	198.440
Amortización acumulada	-	(653)	(1.098)	-	(1.751)
Valor contable a 31.12.2019	100.545	75.578	18.951	1.615	196.689

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad realizó la adquisición de dos activos inmobiliarios de oficinas por un importe de 31.000 miles de euros (sin incluir costes de adquisición) ubicados en pleno distrito de negocios del centro de Madrid: en la calle María de Molina, esquina con Príncipe de Vergara, y en la confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII.

En el mes de enero de 2019 la Sociedad formalizó la adquisición de dos edificios de oficinas ejecutando así el compromiso de compra vinculante firmado en diciembre de 2018 y por el que realizó un pago de arras por importe de 6.275 miles de euros (clasificados bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias en curso" a 31 de diciembre de 2018). La adquisición ha supuesto una inversión final de 62.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición), que corresponde a dos edificios de oficinas que suman una superficie bruta alquilable conjunta de 20.200 m² y 395 plazas de aparcamiento en las zonas de negocios más consolidadas del noreste de Madrid: en el eje urbano M30-A2 y en el parque empresarial de Cristalia, en el distrito de negocios de Campo de las Naciones.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Posteriormente, durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha formalizado la adquisición de tres activos inmobiliarios de oficinas y uno logístico por un importe total de 97.608 miles de euros (sin incluir costes de adquisición): una planta y media de oficinas en la calle María de Molina (Madrid), adquiridas el 28 de febrero de 2019, una nave en el municipio de San Agustín de Guadalix, adquirida el 12 de abril de 2019, un edificio en la calle Ramírez de Arellano, 21 (Madrid), adquirido el 28 de junio de 2019 y un edificio de oficinas en la Vía de los Poblados, 7 (Madrid), adquirido el 30 de diciembre de 2019. La nave logística en Guadalix suma una superficie bruta alquilable de 25.694 m² y se encuentra alquilada íntegramente a una de las mayores empresas de distribución alimentaria de España. Las oficinas de María de Molina suman 4.120 m² alquilables y 22 plazas de parking, las oficinas de Ramírez de Arellano suman una superficie bruta alquilable de 6.759 m² y 110 plazas de parking y las oficinas de Vía de los Poblados suman 14.000 m² alquilables y 213 plazas de parking.

A 31 de diciembre de 2019 sobre determinadas inversiones inmobiliarias se ha constituido hipoteca en garantía de las financiaciones concedidas. Los activos financiados corresponden a los inmuebles Crystalia, María de Molina, Habana, América y Ramírez de Arellano.

A 31 de diciembre de 2018, no se había constituido hipoteca sobre ninguna de las inversiones inmobiliarias.

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	5.740	12
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.352)	-
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(50)	-
	4.338	12

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Menos de un año	4.896	417
Entre uno y cinco años	10.787	500
Más de cinco años	590	-
	16.273	917

e) Seguros

La Sociedad contrata todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

f) Obligaciones

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la Nota.

g) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros			
	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor neto contable	Valor razonable	Valor neto contable	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	196.689	221.650	38.348	39.975

Valor de coste - Valor razonable

El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 - "Red Book. El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsible.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	-	-	842	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	-	-	842	-



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Préstamos y partidas a cobrar (Nota 9) y otros activos	-	-	-	-	1.189	117
Total activos financieros a corto plazo	-	-	-	-	1.189	117

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	72.427	-	-	-	1.691	-
Total pasivos financieros a largo plazo	72.427	-	-	-	1.691	-

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Débitos y partidas a pagar (Nota 14)	210	-	-	-	2.799	764
Total pasivos financieros a corto plazo	210	-	-	-	2.799	764

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**
b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	625	-	-	-	-	-	625
- Otros activos financieros	564	205	-	50	-	587	1.406
	1.189	205	-	50	-	587	2.031
	Pasivos financieros						
	Años						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades bancarias	210	-	-	-	3.599	70.145	73.954
- Derivados	-	-	-	-	150	585	735
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	2.449	-	-	-	-	-	2.449
- Otros pasivos financieros	350	303	-	24	-	629	1.306
	3.009	303	-	24	3.749	71.359	78.444

A 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	12	-	-	-	-	-	12
- Otros activos financieros	105	-	-	-	-	-	105
	117	-	-	-	-	-	117
	Pasivos financieros						
	Años						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	764	-	-	-	-	-	764
	764	-	-	-	-	-	764

Las deudas reflejadas en los cuadros anteriores están expresadas a su valor nominal.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100	-	100	-

La sociedad Árma Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre con la denominación Árma Real Estate Investments, S.L.U. Se modificó su denominación social el 7 de noviembre de 2019 adquiriendo la denominación actual. En el momento de su constitución, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo en ese momento. Esta filial no cotiza en Bolsa.

9. PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
- Fianzas ("Otros activos financieros a largo plazo")	842	-
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	303	12
- Otros deudores	322	-
- Anticipos de remuneraciones	103	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 17)	476	357
- Fianzas ("Otros activos financieros a corto plazo")	303	-
	2.349	369

El importe registrado bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" del balance (Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo) recoge el importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

Bajo el epígrafe "Otros deudores" se recogen los importes correspondientes a las provisiones de fondos, derivadas de las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y su financiación (Nota 14).

El importe en libros de los préstamos y partidas a cobrar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

Bajo el epígrafe de clientes hay un importe de 282 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir. (12 miles euros a 31 de diciembre de 2018).



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El análisis de antigüedad de los clientes por ventas y prestaciones de servicios es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hasta 3 meses	21	-
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	21	-

Los valores contables de los préstamos y partidas a cobrar están denominados en euros.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Tesorería	153.964	57.967
	153.964	57.970

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 11.b, a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene 432 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2018 mantenía 433 miles de euros).

11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y ACCIONES PROPIAS

a) Capital y prima de emisión

La Sociedad fue constituida el 13 de junio de 2018 mediante la emisión de 300 participaciones sociales nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una. A fecha de constitución, Rodex Asset Management, S.L. poseía 299 participaciones sociales representativas del 99,99% del capital emitido de la Sociedad e Inmodesarrollos Integrados, S.L. poseía 1 participación social representativa del 0,01% del capital emitido de la Sociedad.

Con fecha 25 de julio de 2018, la Sociedad cambió de forma jurídica de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima y realizó un aumento de capital de 60 miles de euros. A tal fecha, tras la ampliación, Rodex Asset Management, S.L. poseía 6.279 acciones nominativas representativas del 99,99% del capital emitido de la Sociedad e Inmodesarrollos Integrados, S.L. poseía 21 acciones nominativas representativas del 0,01% del capital emitido de la Sociedad.

Con fecha 1 de octubre de 2018 se celebró una Junta General Universal de Accionistas, a través de la cual se decidió el aumento de capital en un importe máximo de 350.000 miles de euros con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas mediante una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

El 8 de octubre de 2018 el Consejo de Administración aprobó los acuerdos relativos al aumento de capital y la aprobación del folleto informativo relativo a la Oferta de Suscripción de Acciones para la admisión a negociación bursátil de las acciones de la Sociedad. El 19 de octubre de 2018 el Consejo de Administración aprueba la ejecución del aumento de capital por importe de 100.000 miles de euros quedando inscrito en el Registro Mercantil de Madrid y empezaron a cotizar 10 millones de nuevas acciones a 10 euros de valor nominal el 23 de octubre de 2018.

En 2019, la Junta General de Accionistas, en su reunión del 21 de marzo, aprobó una nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 8 de abril de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 4 millones de nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, resultando un incremento del capital social de 40.000 miles de euros.

Posteriormente, en el marco de una nueva ampliación de capital, El 1 de noviembre de 2019, el Grupo acordó un contrato de suscripción con Ivanhoé Cambridge Holdings UK LTD, en virtud del cual dicha sociedad se obligó a suscribir y desembolsar por las nuevas acciones un importe total de 60.000 miles de euros a un tipo de emisión máximo de 10,40 euros por acción. El 5 de noviembre de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó una nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 15 de noviembre de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y prima de emisión de 150.000 miles de euros.

El desglose del capital a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	284.294	100.063
Prima de emisión	5.769	-
	290.063	100.063

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad es de 284.294 miles de euros y está representado por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad era de 100.063 miles euros y estaba representado por 10.006.300 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2019, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Bank of Montreal	8,400	-	8,400
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	20,293
Morgan Stanley	5,498	-	5,498
Rodex Asset Management, S.L.	3,840	-	3,840
Pelham Long/Short Small Cap Master Fund Ltd.	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Total	38,031	19,968	57,999

A 31 de diciembre de 2018, las entidades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Bank of Montreal	9,794	-	9,794
Héctor Colonqués Moreno	4,997	-	4,997
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.	5,097	-	5,097
Morgan Stanley	9,976	-	9,976
Pelham Long/Short Small Cap Master Fund Ltd.	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Rodex Asset Management, S.L.	10,906	-	10,906
UBS Group AG	8,560	-	8,560
Total	49,330	19,968	69,298

b) Acciones propias

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	A 31 de diciembre de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	138.340	1.487	60.202	555
Disminuciones	(140.628)	(1.408)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	55.842	625	58.130	546

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 21 de marzo de 2019 autorizar, por un período de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiriera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario; (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

Con fecha 6 de noviembre de 2019, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez por 12 meses con renovación tácita salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas del 26 de septiembre de 2018 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para el equipo de la Sociedad consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad. Dicho plan de incentivos fue corroborado en la Junta General de Accionistas del 5 de noviembre de 2019 (Nota 20).

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,20% del capital social de la Sociedad y totalizan 55.842 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 11,00 euros por acción (9,4 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. La sociedad filial no posee ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

12. RESERVAS

Reservas

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(11.048)	(3.553)
- Reserva legal	-	-
- Reserva de cobertura	(735)	-
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(503)	-
	(12.286)	(3.553)

La Sociedad ha registrado en reservas voluntarias, principalmente, los gastos relacionados con las emisiones de acciones (Nota 11).

Reserva legal

La reserva legal debe ser dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(7.945)	(503)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores / Reservas	(7.945)	(503)
Dividendos	-	-
	(7.945)	(503)

El 21 de marzo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2018.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

14. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	72.427	-
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	735	-
- Fianzas	956	-
	74.118	-
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	210	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	2.314	764
- Remuneraciones pendientes de pago	135	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	1.355	630
- Fianzas	250	-
	4.264	1.394

El importe en libros de las deudas y partidas a pagar se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

El epígrafe "Fianzas" del balance recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 6).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar de la Sociedad está denominado en euros.

La Sociedad firmó el 28 de enero de 2019 un contrato de financiación con una entidad financiera de prestigio a un tipo de interés de mercado. Esta financiación se consideró una financiación puente para continuar con su actividad inversora, previéndose su formalización al largo plazo en los siguientes meses. Dicha financiación fue cancelada en el segundo trimestre, en el que se firmaron dos operaciones de financiación bilaterales con entidades financieras de prestigio a un tipo de interés variable de mercado (Nota 4a) por un importe de 64 millones de euros. Asimismo, en el tercer trimestre del ejercicio 2019 se ha firmado una nueva operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio por un importe de 20 millones de euros a un tipo de interés fijo.

Esta financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2019 el importe del coste amortizado asciende a 1.317 miles de euros. Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Dicha financiación se encuentra garantizada por los inmuebles descritos en la Nota 6.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados por importe de 210 miles de euros.

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Estos ratios financieros se cumplen a 31 de diciembre de 2019.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Adicionalmente, la Sociedad ha contratado dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “Instrumentos financieros derivados” corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2019. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto (Nota16).

Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	28
Ratio de operaciones pagadas	19	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	22
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	12.186	325
Total pagos pendientes	501	255

El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes o servicios incluidos en el alcance de la regulación en materia de plazos legales de pagos.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

Mercado			Miles de euros	
	Porcentaje 2019	Porcentaje 2018	2019	2018
Nacional	100%	100%	5.740	12
	100%	100%	5.740	12

El desglose del importe neto de la cifra de negocios es el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	2018
Ingresos		
Rentas	4.719	12
Refacturación de gastos	1.021	-
	5.740	12

Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
Sueldos, salarios y asimilados	(8.429)	(291)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(180)	(30)
	(8.609)	(321)

Dentro de gastos de personal se ha registrado un coste de 5.610 miles de euros en relación con el plan de incentivos aprobado por la Junta de Accionistas (Nota 20).

No ha habido indemnizaciones por despido a 31 de diciembre de 2019 ni de 2018.

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido de 10 personas. En el ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018 fue de 3 personas.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

El número medio de empleados en el ejercicio 2019 y 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual	Ejercicio
	terminado el 31 de diciembre de 2019	comprendido entre el 13 de junio y 31 de diciembre de 2018
Directivos	7	2
Titulados superiores	2	1
Administrativos y otros	1	-
	10	3

El número de empleados a 31 de diciembre de 2019 y de 2018, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de	A 31 de
	diciembre de 2019	diciembre de 2018
Directivos	7	7
Titulados superiores	2	2
Administrativos y otros	1	1
	10	10

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre		Total
	Hombres	Mujeres	
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	7	3	10

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre		Total
	Hombres	Mujeres	
Directivos	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	7	3	10

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

c) Otros gastos de explotación

El desglose de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y 31 de diciembre de 2018
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.402)	(13)
Otros servicios exteriores	(1.141)	(173)
	(2.543)	(186)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el ejercicio (Nota 14).

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Miles de euros					
	Principal cubierto	Vencimiento	2019			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	585	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	150	-	-
			-	735	-	-

(*) Ver Nota 7.b.

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados. Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto (Nota 12).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

17. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Beneficio es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(7.945)	(7.945)	-	(8.307)	(8.307)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias (N.20)	5.610	-	5.610	735	-	735
Base imponible (resultado fiscal)	5.610	(7.945)	(2.335)	735	(8.307)	(7.572)

Al 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(503)	(503)	-	(3.553)	(3.553)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(503)	(503)	-	(3.553)	(3.553)

En la lectura de la presente Nota, ha de tenerse en cuenta que la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido de activo al estimarse que no va a recuperarse fiscalmente.

A 31 de diciembre de 2019, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más los gastos derivados de la constitución y ampliaciones de capital de la Sociedad reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferido al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

Inspecciones fiscales

En virtud de la actual legislación, no se puede considerar que los impuestos han sido efectivamente liquidados hasta que las autoridades fiscales hayan revisado las declaraciones fiscales presentadas o hasta que haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan a la Sociedad se encuentran abiertos a inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	476	357
	476	357
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(579)	(147)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(18)	(17)
Actos jurídicos documentados relativos a las operaciones de la Sociedad (Nota 6)	(758)	(466)
	(1.355)	(630)

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene contratado un aval por importe de 122 miles de euros con una entidad financiera de prestigio. A 31 de diciembre de 2018 no existían avales contratados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en miles de euros)

19. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato no cancelable de arrendamiento operativo. Este contrato tiene una duración de dos años y cuatro meses, siendo renovable a su vencimiento por un plazo de tres años adicionales, con preaviso de la Sociedad, en condiciones de mercado. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 389 miles de euros (19 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, en el Anexo I se incluye la información facilitada por aquellos Administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a 992 miles de euros (103 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Asimismo, la Sociedad ha pagado durante el ejercicio 2019 la cantidad de 26 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por el ejercicio de su cargo.

El 26 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Árima Real Estate, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019. Dicho plan tiene una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan. Con la excepción del primer periodo de devengo que comprende desde la salida a Bolsa de la Sociedad hasta el 30 de junio de 2020.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 ni el 31 de diciembre de 2018, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo constituidos por la Sociedad. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración.

Por otro lado, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.13). Dicho plan, el cual se encuentra en vigor, se devenga anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Este primer período de cálculo finaliza el 30 de junio de 2020 y la Sociedad ha estimado un coste de 5.610 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, el cual ha sido registrado bajo el epígrafe de Otros instrumentos de patrimonio.

21. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2019, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2018 tampoco había saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

Las operaciones que se detallan a continuación se realizaron con empresas del grupo y partes vinculadas durante cada ejercicio:

	2019	Miles de euros 2018
Transacciones con empresas del grupo		
Rodex Asset Management, S.L. (*)	-	276

(*) Se consideró empresa del grupo desde la constitución de la Sociedad el 13 de junio de 2018 hasta el 23 de octubre de 2018, fecha en la que las acciones de la Sociedad empezaron a cotizar en el Mercado Continuo.

El antiguo accionista mayoritario (Rodex Asset Management, S.L.), en junio y septiembre de 2018, convirtió los saldos acreedores en dos préstamos participativos por un importe total de 276 miles de euros. Dichos préstamos fueron cancelados por la Sociedad en noviembre de 2018.

A 31 de diciembre de 2019, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas.

22. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	21 de diciembre de 2018
2	Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018
3	Edificio América	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019
4	Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Crystalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019
5	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019
6	Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019
7	Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019
8	Vía de los Poblados, 7	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los reflejados en la tabla anterior.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en miles de euros)**

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

23. HONORARIOS DE LOS AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría de cuentas	52	33
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	155	36
Otros servicios prestados por el auditor	2	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	95	-
	304	69

24. INFORMACIÓN SOBRE LOS DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

La Sociedad ni durante el ejercicio 2019 ni durante el ejercicio 2018 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones significativas cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

26. HECHOS POSTERIORES

La Sociedad ha firmado un contrato de financiación (hipotecario) por importe de 9,4 millones de euros el 30 de enero de 2020 sobre la nave logística de San Agustín de Guadalix.

No se han producido otros hechos posteriores relevantes que no hayan sido recogidos en las presentes cuentas anuales.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Anexo I – Detalle de cargos y participaciones mantenidas por los Administradores en sociedades con un objeto social similar

Luis Alfonso López de Herrera-Oria

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Rodex Asset Management, S.L.	Administrador Único	100
Agrodesarrollos Integrados, S. L.	Administrador Único	100
Inmodesarrollos Integrados, S.L.	Representante persona física del Administrador Único	100
Puerto Feliz, S.A.	Representante persona física del Administrador Único	78,88
Heracles Proyectos y Promociones Inmobiliarias, S.A.	Administrador Único	100

Luis María Arredondo Malo

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación
Nieve de Andalucía, S.A.	Presidente	80,69
Castellar Ingenieros, S.L.	Apoderado	99,99
Olivarera del Condado	-	18,01
Aljaral, S.A.	Presidente	80,69
Rústica Consolación	Presidente	20,27



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (Árma o la Sociedad) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 como Árma Real Estate, S.L., de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 300 participaciones nominativas con un valor nominal de 10 euros cada una. Posteriormente, con fecha 25 de julio de 2018 la Sociedad se transformó en sociedad anónima y amplió su capital con la emisión de 6.000 nuevas acciones con un valor nominal de 10 euros cada una.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con fecha 1 de octubre de 2018 se celebró una Junta General de Accionistas en la que se aprobó un aumento de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente de los accionistas en una oferta de suscripción de acciones de la Sociedad. Posteriormente, el 23 de octubre de 2018, Árma salió a Bolsa a través de una ampliación de capital de 100 millones de euros mediante la emisión de 10 millones de acciones ordinarias con un valor nominal de 10 euros cada una.

En 2019, la Junta General de Accionistas, en su reunión del 21 de marzo, aprobó una nueva ampliación de capital con renuncia al derecho de suscripción preferente, delegando en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 8 de abril de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 4 millones de nuevas acciones ordinarias de 10 euros de valor nominal cada una, resultando un incremento del capital social de 40 millones de euros.

En el último trimestre de 2019, en el marco de una nueva ampliación de capital, la Sociedad firmó un contrato de suscripción con Ivanhoé Cambridge Holdings UK LTD el 1 de noviembre de 2019, en virtud del cual dicha sociedad se obligó a suscribir y desembolsar por las nuevas acciones un importe total de 60 millones de euros a un tipo de emisión máximo de 10,40 euros por acción. El 5 de noviembre de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la nueva ampliación de capital, con renuncia al derecho de suscripción preferente, y delegó en el Consejo de Administración las facultades necesarias para llevarla a cabo. Esta ampliación fue aprobada por la CNMV el 15 de noviembre de 2019, haciéndose efectiva mediante la emisión y puesta en circulación de 14.423.076 nuevas acciones a 10 euros de valor nominal y 0,40 euros de prima de emisión, resultando un incremento del capital social y de prima de emisión por un total de 150 millones de euros.

Árma es una sociedad que se constituyó sin activos –“blind pool”- con el objeto de aprovechar las oportunidades del sector inmobiliario español. A 31 de diciembre de 2018, en tan solo dos meses desde su salida a Bolsa, la Sociedad invirtió 110 millones de euros, estrenándose en el mercado con la adquisición y compromiso de inversión de cuatro activos de oficinas *prime* situados en las zonas más consolidadas de Madrid.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha materializado los compromisos de adquisición que había adquirido a cierre del ejercicio anterior y ha realizado cuatro inversiones adicionales por importe de 98 millones de euros. Siguiendo la estrategia de la Sociedad, se trata de tres activos de oficinas *prime* situados en las zonas de negocios más consolidadas de Madrid, y una nave logística situada en San Agustín de Guadalix, el segundo anillo logístico de Madrid, un excelente enclave para la distribución a toda España.

Tras estas adquisiciones, la cartera de la Sociedad suma en su conjunto más de 75.000 metros cuadrados alquilables y más de 770 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada: conforman una cartera equilibrada de oficinas en renta con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

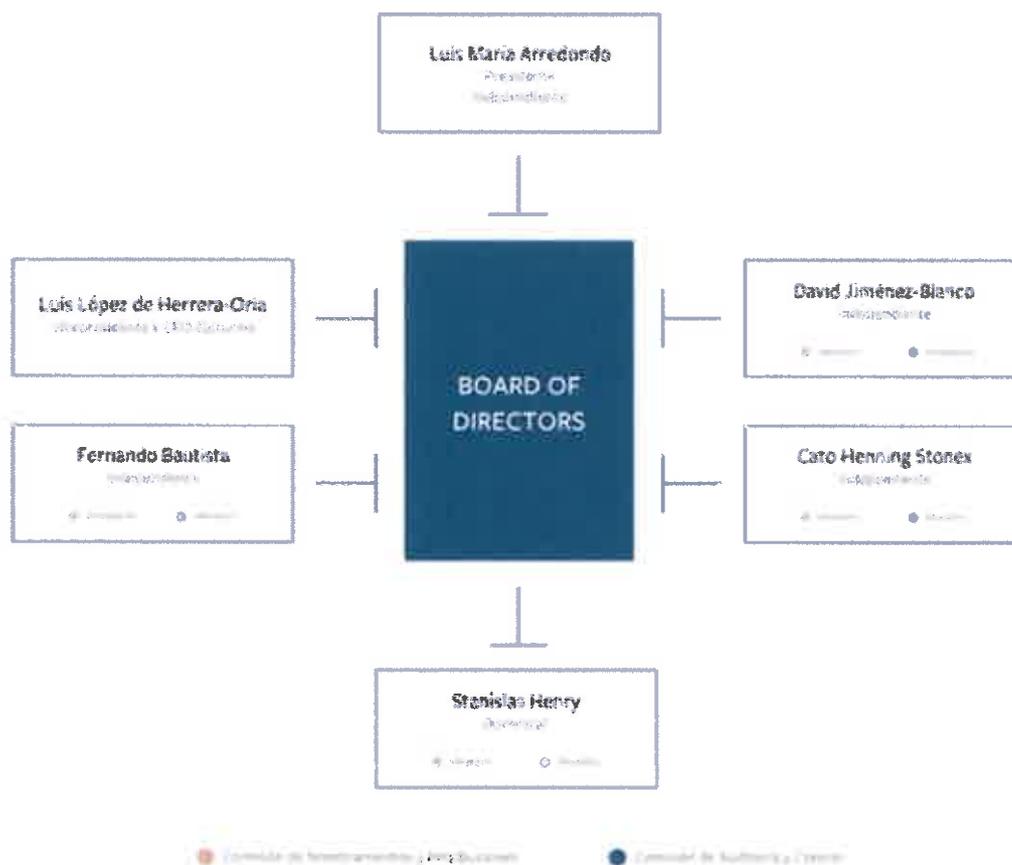
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Árima centra su estrategia de negocio en inversiones en activos en renta de gran calidad y fuerte potencial de crecimiento. La política comercial está basada, principalmente, en explotar oficinas en los centros financieros de Madrid y Barcelona, así como en otros enclaves consolidados fuera del centro urbano, propiedades logísticas en los núcleos de distribución más importantes de España y, en menor medida, otros activos terciarios.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración, siguiendo también con el máximo compromiso de cumplimiento, las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante es el órgano de supervisión y control de la actividad de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, la política de control y gestión de riesgos y el cumplimiento de los requisitos necesarios para el mantenimiento de la condición de SOCIMI.

El Consejo de Administración cuenta con dos comisiones fundamentales: una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones que tienen como función esencial el apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria de la Sociedad.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Consejo de administración
experimentado, con probadas
capacidades inmobiliarias, financieras
y legales

Equipo independiente de asesores

Experiencia y conocimiento
tecnológico y
comerciales de remuneración

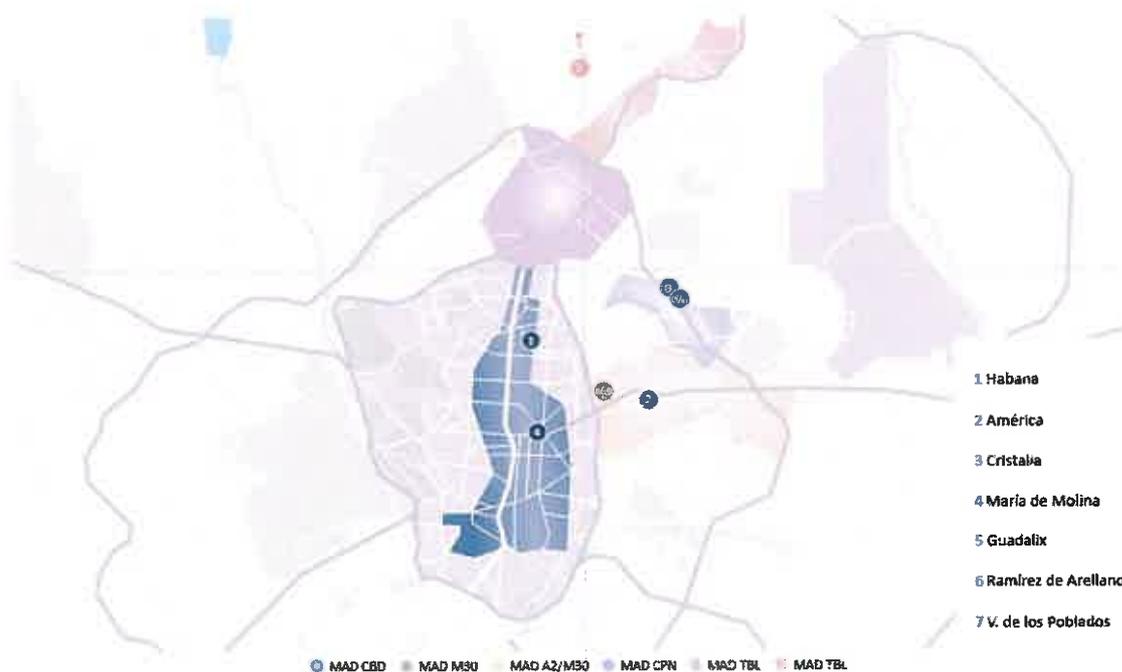
En el accionariado de la Sociedad figuran importantes fondos nacionales e internacionales muy interesados en las oportunidades existentes en el mercado inmobiliario español y en la capacidad del equipo directivo de maximizar y optimizar el rendimiento y valor de la cartera.

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

La Sociedad, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios que han supuesto un resultado consolidado positivo de 15.389 miles de euros en el ejercicio 2019 (2018: 1.124 miles de euros).

Las inversiones realizadas por la Sociedad dan como resultado la composición de una cartera muy equilibrada con unos excelentes indicadores como la tasa interna de retorno y la rentabilidad inicial sobre coste de adquisición, todos ellos alineados con los compromisos de la Sociedad desglosados en el Folleto de Salida a Bolsa y los Folletos de Ampliación de Capital.

Las inversiones realizadas responden a una estrategia disciplinada en la que se ha buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid tal y como muestra el siguiente plano:



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Los inmuebles que componen la cartera de la Sociedad son los siguientes:

Habana

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN CENTRO	 GLA 1.233 m ²	 PLAZAS PARKING 65	 PRECIO GLA \$ 0,017 / m ²	 PRECIO PLAZA PARKING \$ 0,000 \$/plaza
--	---	--	---	--	--



María de Molina

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN CENTRO	 GLA 1.800,20 m ²	 PLAZAS PARKING 34	 PRECIO GLA \$ 0,017 / m ²	 PRECIO PLAZA PARKING \$ 0,000 \$/plaza
--	---	---	---	--	--



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Josefa Valcárcel 42

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN Madrid (España)	 GLA 272.500	 PLAZAS PARKING 177	 PRECIO GLA 2.204 €/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING 15.000 €/plaza
--	--	---	---	---	---



Edificio Play

 TIPOLOGÍA Oficinas	 LOCALIZACIÓN MADRID (ESPAÑA)	 GLA 19.025m ²	 PLAZAS PARKING 102	 PRECIO GLA 2.326 €/m ²	 PRECIO PLAZA PARKING 20.000 €/plaza
--	--	--	--	---	---



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Guadalix

TIPOLOGÍA
Logística

LOCALIZACIÓN
NMD
C. Aguascalientes

GLA
100,000 m²

PLAZAS PARKING
1,000

PRECIO GLA
1,200 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
12 €/plaza



Ramírez de Arellano 21

TIPOLOGÍA
Oficinas

LOCALIZACIÓN
NMD
C. Aguascalientes

GLA
100,000 m²

PLAZAS PARKING
1,000

PRECIO GLA
1,200 €/m²

PRECIO PLAZA PARKING
12 €/plaza



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Vía de los Poblados 7

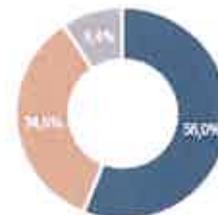


El “Importe neto de la cifra de negocios” derivada del arrendamiento de los activos inmobiliarios adquiridos ha ascendido a 5.740 miles de euros en el ejercicio 2019 (2018: 12 miles de euros). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 16.144 miles de euros (2018: 1.126 miles de euros).

El valor de mercado de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 asciende a 221.650 miles de euros (2018: 39.975 miles de euros), lo que supone un incremento del 16% sobre el precio de compra.

El gráfico siguiente desglosa la creación de valor objetivo de la cartera, teniendo en cuenta la naturaleza de la gestión y estrategia para cada uno de los inmuebles tras un análisis pormenorizado de los mismos y del mercado: a través de la comercialización de los espacios vacíos, de la remodelación de los inmuebles adquiridos o de la rehabilitación integral de los activos.

Gestión activa	GAV (€m)	GAV (%)
Reposicionamiento y mejoras	124,2	56,0%
Renegociaciones y revisiones de contratos	76,8	34,6%
Anendamiento de espacios vacíos	20,8	9,4%
Total	221,7	100,0%



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

3. INFORMACIÓN EPRA

A continuación se detalla el NAV de la Sociedad definido siguiendo las recomendaciones de mejores prácticas de la *European Public Real Estate Association* (EPRA):

EPRA Net Asset Value (NAV)

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
NAV	299.778	97.088
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	299.778	97.088
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(735)	-
EPRA NAV	300.513	97.088
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	28.373.534	9.948.170
EPRA NAV por acción (euros)	10,6	9,8

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2019 es de 11,30 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2018 era de 9 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

El movimiento de acciones propias en el ejercicio ha sido el siguiente:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	138.340	1.487	60.202	555
Disminuciones	(140.628)	(1.408)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	55.842	625	58.130	546

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,20% del capital social de la Sociedad y totalizan 55.842 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 11,00 euros por acción en 2019 (9,4 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 625 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La Sociedad ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital. La sociedad filial no posee ni acciones propias ni de la Sociedad matriz.

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La siguiente tabla recoge la reconciliación entre el resultado bajo *Spanish Gaap* y el resultado bajo *IFRS*:

	Miles de euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(7.945)	(503)
Ajustes:		
(i) Amortización inversiones inmobiliarias	1.745	6
(ii) Revalorización inversiones inmobiliarias	21.589	1.621
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	15.389	1.124

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están controladas por el Consejo de Administración de la Sociedad. El principal riesgo para la consecución de los objetivos de la Sociedad es el cumplimiento de los requisitos normativos necesarios para mantener su condición de SOCIMI. El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. La Nota 4 de la memoria recoge la gestión del riesgo de la Sociedad.

8. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019	Ejercicio comprendido entre el 13 de junio y el 31 de diciembre de 2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	19	28
Ratio de operaciones pagadas	19	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	28	22
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	12.186	325
Total pagos pendientes	501	255

9. EL EQUIPO

El equipo de profesionales que integran Árma constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal altamente cualificado necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Árима Real Estate es una sociedad de inversión inmobiliaria internamente gestionado que integra el equipo gestor en su estructura organizativa. Este equipo interno trabaja en exclusiva y con plena dedicación para la Sociedad y sus accionistas. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, y con un profundo conocimiento del mercado. Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y llevar a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor, desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del inmueble.

La Sociedad está supervisado por un Consejo de Administración con amplia mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal. Este Consejo cuenta con el asesoramiento de un Comité de Inversiones, una Comisión de Nombramientos y Retribuciones y una Comisión de Auditoría y Control que velan por el cumplimiento de los requisitos de inversión y rentabilidad marcados.

Árима ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de trayectoria profesional, el cual está dedicado de forma exclusiva a la creación de valor para la Sociedad y sus accionistas y a la satisfacción de sus clientes. Su especialización y red de contactos existente confiere al equipo directivo acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

10. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

El 5 de octubre de 2015, la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicó unas Directrices 2015/1415 sobre Medidas Alternativas de Rendimiento (APM – por sus siglas en inglés) de obligado cumplimiento para todos los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado oficial y que deban publicar información regulada según lo establecido por la Directiva 2004/109/CE sobre transparencia.

La información financiera de Árима contiene magnitudes y medidas preparadas de acuerdo con la normativa contable aplicable, así como otra serie de medidas preparadas de acuerdo con los estándares de reporting establecidos y desarrollados internamente, los cuales son denominados Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR).

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados

- EBITDA (“Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization”): es un indicador que mide el margen de explotación de la Sociedad antes de deducir los intereses, impuestos, deterioros y amortizaciones. Al prescindir de las magnitudes financieras y tributarias, así como de gastos contables que no suponen salida de caja, es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector inmobiliario. Ver punto 2 del presente Informe de Gestión.

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance

- Gross Asset Value (GAV): es el valor de la cartera según la última valoración externa realizada por un experto independiente. Esta magnitud se emplea para determinar la generación de valor como resultado de la gestión de la cartera de activos de la Sociedad. Ver Nota 6 de las presentes Cuentas Anuales.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- Ratio de apalancamiento financiero: calculado como deuda financiera / (deuda financiera más patrimonio neto). Esta magnitud permite a la Dirección evaluar el nivel de endeudamiento de la Sociedad dado que los principales objetivos de la gestión de capital de la Sociedad son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Este ratio da un resultado del 19,50% a 31 de diciembre de 2019 (a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tenía deuda financiera).

11. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

La Sociedad ha firmado un contrato de financiación (hipotecario) por importe de 9,4 millones de euros el 30 de enero de 2020 sobre la nave logística de San Agustín de Guadalix.

No se han producido otros hechos posteriores relevantes que no hayan sido recogidos en las presentes cuentas anuales.

12. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad de la Sociedad está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la normativa fiscal, la evolución del mercado inmobiliario, la búsqueda de potenciales adquisiciones de nuevos activos *prime* en el mercado nacional y la disponibilidad de financiación y obtención de recursos para acometer las mismas.

Por ello, la Sociedad desempeña su labor con una comprometida gestión del riesgo con el objetivo de adquirir inversiones inmobiliarias que se encuadren dentro de su estrategia y que aporten el máximo valor a sus accionistas en el medio y largo plazo. La Sociedad tiene recursos de inversión asociados a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar, lo que le permitirá seguir con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios en España.

13. USO DE INSTRUMENTOS DERIVADOS

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados. Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto. Ver Nota 16 de las presentes Cuentas Anuales.

14. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe Anual de Gobierno Corporativo de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2019 ha sido adjuntado al Informe de Gestión Consolidado el cual forma parte de las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. Asimismo, desde la fecha de publicación de las presentes cuentas anuales, se encuentra disponible en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El Consejo de Administración de la Sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A., en fecha 19 de febrero de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Luis María Arredondo Malo
Presidente



D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero



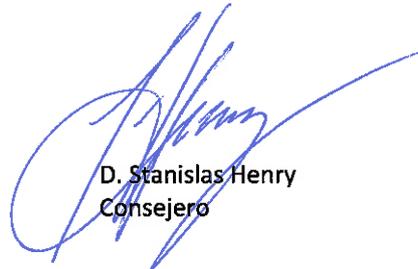
D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Vicepresidente y Consejero Delegado



D. Cato Henning Stonex
Consejero



D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero



D. Stanislas Henry
Consejero

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 en la sesión del 19 de febrero de 2020, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que Doy Fe, en Madrid a 19 de febrero de 2020. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.



D. Iván Azinovic Gamo

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 8.1 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, los miembros del Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (balance, cuenta de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 19 de febrero de 2020 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

Asimismo, declaran que el informe de gestión complementario a las cuentas anuales incluye un análisis fiel de la evolución de los resultados empresariales y de la posición de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrenta.

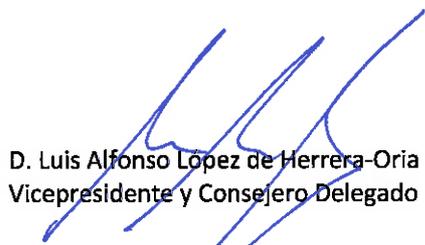
Madrid, 19 de febrero de 2020.



D. Luis María Arredondo Malo
Presidente



D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero



D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Vicepresidente y Consejero Delegado



D. Cato Henning Stonex
Consejero



D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero



D. Stanislas Henry
Consejero