



**Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado
al 30 de junio de 2021

Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2021, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

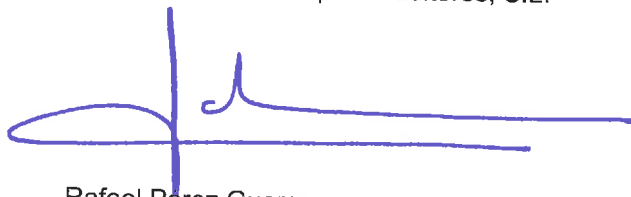
Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

28 de julio de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Num. 01/21/14832

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2021

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Nota

Balance intermedio resumido consolidado.

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada.

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado.

Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.**

1. Actividad e información general.
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Información financiera por segmentos.
5. Inmovilizado material.
6. Inversiones inmobiliarias.
7. Análisis de instrumentos financieros.
8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
10. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
11. Débitos y partidas a pagar.
12. Ingresos y gastos.
13. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
14. Instrumentos financieros derivados.
15. Provisiones y contingencias.
16. Consejo de Administración y otras retribuciones.
17. Otras operaciones con partes vinculadas.
18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.
19. Hechos posteriores.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		137	69
Inmovilizado material	5	289	278
Inversiones inmobiliarias	6	292.500	275.750
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	2.474	2.493
Créditos a terceros		1.561	1.556
Otros activos financieros a largo plazo		913	937
		295.400	278.590
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.908	6.530
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	208	299
Otros deudores	7, 8	236	1.697
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	5.464	4.534
Otros activos financieros a corto plazo	7	36	135
Periodificaciones a corto plazo		351	232
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	117.928	129.086
Tesorería		117.928	129.086
		124.223	135.983
		419.623	414.573

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	284.294	284.294
Prima de emisión	10	5.769	5.769
Reservas		18.340	5.267
Resultado del ejercicio		7.084	13.091
Acciones en patrimonio propias	10	(5.815)	(5.082)
Reserva de cobertura	14	(1.141)	(1.486)
		308.531	301.853
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 11	104.010	104.039
Instrumentos financieros derivados	7, 11, 14	1.141	1.486
Otros pasivos financieros a largo plazo	7	977	960
		106.128	106.485
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	11	465	39
Otros pasivos financieros a corto plazo	7	55	100
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	4.444	6.096
Acreeedores varios	11	3.488	2.251
Personal	11	600	1.200
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	356	2.645
		4.964	6.235
		419.623	414.573

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Importe neto de la cifra de negocios	12	2.894	3.057
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	8.151	8.550
Gastos de personal	12, 16	(1.944)	(6.748)
Otros gastos de explotación	12	(1.440)	(1.743)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible		(2)	-
Dotación a la amortización del inmovilizado material	5	(26)	(10)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.633	3.106
Ingresos financieros		5	2
Gastos financieros		(554)	(571)
RESULTADO FINANCIERO	12	(549)	(569)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.084	2.537
Impuestos sobre las ganancias	13	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	12	7.084	2.537
Ganancias por acción atribuibles a los tenedores de instrumentos ordinarios de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante (expresadas en euros por acción)			
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,25	0,09

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Resultado del período	12	7.084	2.537
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>			
Otros resultados		-	-
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	11, 14	345	(637)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>			
		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		7.429	1.900
Total resultado global del período		7.429	1.900

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en miles de euros)**

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas	Resultado del ejercicio (Nota 10)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Reservas por cobertura (Nota 14)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	284.294	5.769	(9.924)	15.389	5.610	(625)	(735)	299.778
Resultado del ejercicio	-	-	-	2.537	-	-	-	2.537
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	(637)	(637)
Resultado global total del periodo	-	-	-	2.537	-	-	(637)	1.900
Otros movimientos	-	-	15.370	(15.389)	3.790	-	-	3.771
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	1	-	-	(3.014)	-	(3.013)
SALDO 30 DE JUNIO 2020	284.294	5.769	5.447	2.537	9.400	(3.639)	(1.372)	302.436
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	284.294	5.769	5.267	13.091	-	(5.082)	(1.486)	301.853
Resultado del ejercicio	-	-	-	7.084	-	-	-	7.084
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	345	345
Resultado global total del periodo	-	-	-	7.084	-	-	345	7.429
Otros movimientos	-	-	13.073	(13.091)	-	-	-	(18)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	-	-	(733)	-	(733)
SALDO 30 DE JUNIO 2021	284.294	5.769	18.340	7.084	-	(5.815)	(1.141)	308.531

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		7.084	2.537
Ajustes del resultado		(6.974)	(4.181)
Amortización del inmovilizado intangible		2	-
Amortización del inmovilizado material	5	26	10
Ingresos financieros		(5)	-
Gastos financieros		554	569
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(8.151)	(8.550)
Otros ingresos y gastos		600	3.790
Cambios en el capital corriente		(2.860)	(5.315)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	1.552	(53)
Otros activos corrientes		(950)	(3.829)
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	(3.736)	(1.519)
Otros pasivos corrientes		(28)	(83)
Otros activos y pasivos no corrientes		302	169
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(2.750)	(6.959)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(7.040)	(23.067)
Inmovilizado intangible		(70)	-
Inmovilizado material	5	(37)	(47)
Inversiones inmobiliarias	6	(6.933)	(23.020)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(7.040)	(23.067)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(733)	(3.013)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(733)	(3.926)
Enajenación de instrumentos de patrimonio	10	-	913
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(635)	31.111
Deuda financiera	11	-	31.793
Pago de intereses		(635)	(682)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.368)	28.098
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(11.158)	(1.928)
Efectivo al inicio del período		129.086	153.967
Efectivo al final del período	9	117.928	152.039

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o la “Sociedad dominante”) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio actual social y fiscal se encuentra en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 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. La Sociedad realiza su actividad en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid.

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 regulada 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 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:

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

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

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 2020 fueron formuladas el 18 de febrero de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2021.

Las cifras contenidas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Árima Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por la siguiente sociedad dependiente al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100

La sociedad Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre de 2018 con la denominación Árima Real Estate Investments, S.L.U. Se modificó su denominación social el 7 de noviembre de 2019 adquiriendo la denominación actual.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los períodos presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, “Información financiera intermedia”, y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 2.4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 27 de julio de 2021. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2021 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

2.3 Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2021:

- NIIF 9 (Modificación), NIC 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2”.
- NIIF 4 (Modificación) – “Prórroga de la exención temporal de aplicación de las NIIF 9.”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Importes percibidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos de carácter oneroso – costes del cumplimiento de un contrato.”
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
 - o NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF".
 - o NIIF 9 "Instrumentos financieros".
 - o NIC 41 "Agricultura".
 - o NIIF 16 (Modificación) "Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021".

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea:

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 14 – “Cuentas regulatorias diferidas”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 17 (Modificación) – “Modificaciones de la NIIF 17.”
- NIC 1 (Modificaciones) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIC 1 (Modificación) – “Desglose de políticas contables.”

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

- NIC 8 (Modificación) – “Definición de estimaciones contables.”
- NIIF 16: “Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021”
- NIC 12 (Modificación) – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (Nota 3).

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global del Grupo 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 del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante. 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.

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, el Grupo no ha necesitado nueva financiación bancaria a la existente previamente. Los préstamos emitidos a tipos variables se encuentran retribuidos a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. Al 30 de junio de 2021 el importe total dispuesto con riesgo variable asciende en términos nominales a 63.644 miles de euros.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

El Grupo analiza la exposición al riesgo de tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación y de cobertura. Basándose en estos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés (los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés).

Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

En función de los distintos escenarios, el Grupo 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, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta por un interés fijo más bajo que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo 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 notacionales contratados.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales.

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 11).

d) Riesgo fiscal

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de la 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 y posteriores, 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 de que la Junta de Accionistas de dichas sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que hubiera 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.

e) Otros Riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

Esta pandemia afectó a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan aun a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Si bien durante los últimos meses los procesos de vacunación de la población han avanzado significativamente, las perspectivas económicas son todavía difíciles de prever.

Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan realizando, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones del Grupo, el cual ha demostrado un rendimiento financiero resiliente, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde el Grupo tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante todo este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación han seguido su curso sin demoras significativas y sin alterar la estrategia del Grupo. Asimismo, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

- Riesgo de liquidez:

La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 117.918 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado (ver nota 3.2) y el fondo de maniobra asciende a 119.259 miles de euros. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2025 y años posteriores.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance consolidado:

No se han producido incrementos significativos de riesgos por impago o por deterioro en la posición financiera de los inquilinos, dada la nula exposición del Grupo al *retail* ni a inquilinos corporativos que operen en las industrias más afectadas por COVID-19. Adicionalmente, el Grupo contabiliza a valor razonable las inversiones inmobiliarias en función de las valoraciones realizadas por el experto independiente cuyas hipótesis ya reflejan los impactos del COVID-19.

Con respecto al resto de activos y pasivos del balance consolidado, no se han detectado cambios de valor significativos relacionados con los posibles efectos de la pandemia.

En relación con la formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Dirección y los Administradores del Grupo han evaluado y concluido que los recursos financieros del Grupo siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a la rapidez y frecuencia con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores y la Dirección del Grupo podrían llegar a verse afectados.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse.

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo 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. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

	30.06.2021	31.12.2020
Deuda Financiera	104.475	104.078
Patrimonio Neto	308.531	301.853
Apalancamiento	25,30%	25,64%

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2021 el apalancamiento ha ascendido a un 25,30% (25,64% a 31 de diciembre de 2020).

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.
- Nivel 2: Datos distinguidos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.
- Nivel 3: Datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

Los niveles anteriores están reflejados en la IFRS 13 Valoraciones de Mercado. Estas valoraciones tienen un componente subjetivo al hacerse en base a las asunciones del valorador, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

La tabla siguiente presenta los activos y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

30 de junio de 2021

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	-	292.500	292.500
Total activos	-	-	292.500	292.500
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	1.141	-	1.141
Total Pasivos	-	1.141	-	1.141

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-	-	275.750	275.750
Total activos	-	-	275.750	275.750
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	1.486	-	1.486
Total Pasivos	-	1.486	-	1.486

El valor razonable de permutas de tipo de interés se calcula como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados basados en curvas de tipos de interés estimadas.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración de la Sociedad dominante son la máxima instancia de toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: oficinas, logístico y corporativo.

30 de junio de 2021

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	2.090	804	-	2.894
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.273	2.878	-	8.151
Gastos operativos	(619)	(61)	(2.704)	(3.384)
Amortización del inmovilizado	-	-	(28)	(28)
Resultado de explotación	6.744	3.621	(2.732)	7.633
Ingresos financieros	-	-	5	5
Gastos financieros	(458)	(96)	-	(554)
Resultado financiero	(458)	(96)	5	(549)
Resultado antes de impuestos	6.286	3.525	(2.727)	7.084
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	6.286	3.525	(2.727)	7.084

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresadas en miles de euros)
30 de junio de 2020

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	2.246	811	-	3.057
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	8.382	168	-	8.550
Gastos operativos	(713)	(85)	(7.693)	(8.491)
Amortización del inmovilizado	-	-	(10)	(10)
Resultado de explotación	9.915	894	(7.303)	3.106
Ingresos financieros	-	-	2	2
Gastos financieros	(448)	(106)	(17)	(571)
Resultado financiero	(448)	(106)	(15)	(569)
Resultado antes de impuestos	9.467	788	(7.718)	2.537
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	9.467	788	(7.718)	2.537

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 como el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Los importes que se facilitan al Comité de Inversiones y al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales son los siguientes. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

30 de junio de 2021

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	266.849	26.536	2.015	295.400
Inversiones inmobiliarias	266.300	26.200	-	292.500
Otros activos no corrientes	549	336	2.015	2.900
Activos corrientes	2.309	883	121.031	124.223
Pasivos no corrientes	96.607	9.521	-	106.128
Pasivos corrientes	3.588	283	1.093	4.964

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresadas en miles de euros)
31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	253.121	23.536	1.933	278.590
Inversiones inmobiliarias	252.550	23.200	-	275.750
Otros activos no corrientes	571	336	1.933	2.840
Activos corrientes	25.543	10.839	99.601	135.983
Pasivos no corrientes	96.785	9.700	-	106.485
Pasivos corrientes	1.944	65	4.226	6.235

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 01.01.2020	136	136
Coste	149	149
Amortización acumulada	(13)	(13)
Valor contable	136	136
Altas	190	190
Bajas	(23)	(23)
Dotación para la amortización	(28)	(28)
Bajas de dotación a la amortización	3	3
Saldo a 31.12.2020	278	278
Coste	316	316
Amortización acumulada	(38)	(38)
Valor neto contable	278	278
Altas	37	37
Dotación para la amortización	(26)	(26)
Saldo a 30.06.2021	289	289
Coste	353	353
Amortización acumulada	(64)	(64)
Valor neto contable	289	289

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

a) Pérdidas por deterioro

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020, no se han reconocido ni revertir correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020.

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 el Grupo.

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
Saldo a 01.01.2020	221.650
Adquisiciones	28.207
Desembolsos posteriores capitalizados	10.424
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	15.469
Saldo a 31.12.2020	275.750
Desembolsos posteriores capitalizados	8.599
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	8.151
Saldo a 30.06.2021	292.500

Durante el ejercicio 2020, el Grupo adquirió dos activos inmobiliarios con un desembolso total de 28.207 miles de euros. Un edificio de oficinas situado en el distrito de Chamartín con una edificabilidad de 6.535 m² y un inmueble que contará con un edificio de oficinas de 12.000 m² en la calle Manoteras, 28.

En 2021 el Grupo ha continuado con sus proyectos de rehabilitación y mejoras, los cuales han supuesto una inversión de 8.599 miles de euros en el primer semestre del año. Todo ello enmarcado en su estrategia corporativa de creación de valor y de acuerdo con los plazos establecidos.

A 30 de junio de 2021 no se han constituido nuevas garantías hipotecarias sobre inmuebles. Durante el ejercicio 2020 se constituyó garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Guadalix y Cádiz.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	2.894	3.057
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(680)	(530)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	(268)
	2.214	2.259

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.06.2021	30.06.2020
En un año	4.337	4.735
Entre uno y dos años	2.642	3.815
Entre dos y tres años	2.181	2.067
Entre tres y cuatro años	1.697	1.852
Entre cuatro y cinco años	503	1.595
Más de cinco años	-	149
	11.360	14.213

c) Seguros

El Grupo 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.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del periodo 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.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	240.117	292.500	232.467	275.750

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” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A.).

El “valor de mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse 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. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. 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 y la exit yield.

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 previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2021 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada de 8.151 miles de euros (8.550 miles de euros al 30 de junio de 2020).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2021 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 305.500 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 280.500 miles de euros.

El efecto de una variación de un 10% en los incrementos de renta considerados en las valoraciones de estos activos tiene los siguientes impactos en el activo consolidado y, por diferencia con el valor razonable del activo, en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 322.900 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 262.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020 se realizaron las siguientes simulaciones, en yields y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 288.400 miles de euros.
- en el caso de que la yield aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 264.450 miles de euros.

El efecto de una variación de un 10% en los incrementos de renta considerados en las valoraciones de estos activos tiene los siguientes impactos en el activo consolidado con respecto a las inversiones inmobiliarias,

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 307.550 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 243.900 miles de euros.

A 30 de junio de 2021, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime son de un 4,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 4,50% y 4,75% (4,25% y 4,75% respectivamente a 31 de diciembre de 2020). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 6,25% y el 7,25% (6,50% y 7,25% a 31 de diciembre de 2020).

A 30 de junio de 2021, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de logístico localizadas en zona prime serían de un 5,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las yields serían de 5,50% (5,25% y 6,00% respectivamente a 31 de diciembre de 2020). Las tasas de descuento usadas están en torno al 7,50% (7,75% a 31 de diciembre de 2020).

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración no observables en el mercado.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Créditos a terceros	-	-	1.561	1.556	-	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	913	937	-	-
Total activos financieros largo plazo	-	-	2.474	2.493	-	-
	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	831	2.363	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	831	2.363	-	-

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresadas en miles de euros)

		Miles de euros					
		Pasivos financieros a largo plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)		104.010	104.039	-	-	2.118	2.446
Total pasivos financieros a largo plazo		104.010	104.039	-	-	2.118	2.446
		Pasivos financieros a corto plazo					
		Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)		465	39	-	-	4.143	3.551
Total pasivos financieros a corto plazo		465	39	-	-	4.143	3.551

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 30 de junio de 2021

		Miles de euros						
		Activos financieros						
		Años						
		2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
Deudores comerciales:								
- Deudores comerciales		444	-	-	-	-	-	444
Inversiones financieras a largo plazo:								
- Créditos a terceros		-	1.561	-	-	-	-	1.561
- Otros activos financieros		387	298	-	358	-	257	1.300
		831	298	1.561	358	-	257	3.305

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresadas en miles de euros)

	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	465	564	4.693	13.891	66.979	19.479	106.071
- Derivados	-	-	314	-	827	-	1.141
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	4.088	-	-	-	-	-	4.088
- Otros pasivos financieros	55	259	-	397	66	255	1.032
	4.608	823	5.007	14.288	67.872	19.734	112.332

A 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	1.996	-	-	-	-	-	1.996
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	1.556	-	-	1.556
- Otros activos financieros	367	561	29	-	337	10	1.304
	2.363	561	29	1.556	337	10	4.856
	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	39	376	376	4.693	13.891	86.458	105.833
- Derivados	-	-	-	352	-	1.134	1.486
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	3.451	-	-	-	-	-	3.451
- Otros pasivos financieros	100	520	31	-	397	12	1.060
	3.590	896	407	5.045	14.288	87.604	111.830

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Inversiones financieras a largo plazo:	2.474	2.493
- Créditos a terceros	1.561	1.556
- Fianzas ("Otros activos financieros a largo plazo")	913	937
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	5.944	6.665
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	208	299
- Otros deudores	236	1.697
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	5.464	4.534
- Fianzas ("Otros activos financieros a corto plazo")	36	135
	8.418	9.158

Los créditos a terceros a largo plazo corresponden a préstamos concedidos a personal (incluidos consejeros ejecutivos) de la Sociedad dominante a un tipo de interés de mercado en las mismas condiciones que a 31 de diciembre de 2020.

El importe registrado bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" del balance 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 11).

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 196 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir (181 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Hasta 3 meses	12	85
Entre 3 y 6 meses	-	33
Más de 6 meses	-	-
	12	118

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Los valores contables de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar están denominados en euros.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Tesorería	117.928	129.086
	117.928	129.086

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y todas están denominadas en euros.

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 10.b, a 30 de junio de 2021, la Sociedad dominante mantiene 303 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2020 mantenía 303 miles de euros).

10. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

a) Capital y prima de emisión

La Sociedad dominante 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 dominante e Inmodesarrollos Integrados, S.L. poseía 1 participación social representativa del 0,01% del capital emitido de la Sociedad dominante.

Con fecha 25 de julio de 2018, la Sociedad dominante 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 dominante e Inmodesarrollos Integrados, S.L. poseía 21 acciones nominativas representativas del 0,01% del capital emitido de la Sociedad dominante.

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 dominante.

El 8 de octubre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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 dominante. 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,

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

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, la Sociedad dominante 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 social a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Capital escriturado	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
	290.063	290.063

Al 30 de junio de 2021, el capital social de la Sociedad dominante 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 2020, el capital social de la Sociedad dominante era de 284.294 miles euros y estaba representado por 28.429.376 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 dominante están admitidas a cotización en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2021, las sociedades 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
Fidelity Select Portfolios	3,548	-	3,548
Ivanhoe Cambridge, INC	20,293	-	20,293
Fundlogic SAS	3,087	-	3,087
Rodex Asset Management, S.L.	3,839	-	3,839
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Total	39,167	9,984	49,151

A 31 de diciembre de 2020, las sociedades 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	8,400	-	8,400
Ivanhoe Cambridge, INC	20,293	-	20,293
Fundlogic SAS	3,087	-	3,087
Rodex Asset Management, S.L.	3,839	-	3,839
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Total	35,619	9,984	45,603

b) Acciones propias

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

	A 30 de junio de 2021		A 31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo / ejercicio	578.513	5.082	55.842	625
Aumentos/ Compras	81.846	733	1.040.123	9.569
Disminuciones	-	-	(517.452)	(5.112)
Al cierre del periodo / ejercicio	660.359	5.815	578.513	5.082

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 28 de mayo de 2020 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 adquiera 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 2020, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con el gestor 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 dominante. No obstante, este contrato de liquidez se encuentra suspendido temporalmente mientras esté operativo el programa de recompra de acciones, el cual entró en vigor el 25 de marzo de 2020.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad dominante, que se había iniciado con su salida a Bolsa, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 2.17 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020). Dicho plan 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. Con relación al mismo, la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2021 acordó, a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, la adaptación de las condiciones de cálculo a partir de las cuales se devenga el plan, para adecuarlas al actual entorno económico y la situación del Grupo (tamaño y perfil de crecimiento futuro), todo ello con el objetivo de continuar creando valor para los accionistas.

El primer período en el que estas adaptaciones tienen efecto es el comprendido entre el 1 de julio de 2020 y el 30 de junio de 2021, y hacen referencia, principalmente, al retorno total al accionista - cuyo umbral se sitúa en el 8% - y a los plazos de entrega. Este retorno se mide como la revalorización del Valor Neto de los Activos más el total de dividendos distribuidos, excluyendo determinadas ampliaciones de capital, dinerarias o no dinerarias, y ponderadas por el periodo de tiempo en que se hayan producido durante el período de cálculo. De esta forma, esta remuneración sigue estando enfocada a la generación de retorno al accionista, obtenido a través de la gestión activa.

Cuando se cumplan las condiciones que generan el devengo del plan, la Sociedad dominante entregará a los beneficiarios un tercio de las acciones una vez transcurridos 12 meses desde el final del periodo del cálculo, un tercio de las acciones una vez transcurridos 18 meses desde el final del periodo del cálculo y el tercio restante una vez transcurridos 24 meses desde el final del periodo del cálculo.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2021 representan el 2,32% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 660.359 acciones (a 31 de diciembre de 2020 representaban el 2,03% y totalizaban 578.513 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,96 euros por acción (8,58 euros por acción a 31 de diciembre de 2020).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2021 por importe de 5.815 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020 por importe de 5.082 miles de euros).

La Sociedad dominante 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.

c) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del período.

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos.

El siguiente cuadro refleja los ingresos e información el número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 30 de junio 2021	A 30 de junio 2020
Ganancia neta (miles de euros)	7.084	2.537
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	28.429.376	28.429.376
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	27.804.428	28.228.998
Ganancia básica por acción (euros)	0,25	0,09
Ganancia diluida por acción (euros)	0,25	0,09

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	104.010	104.039
- Otros pasivos financieros a largo plazo	1.141	1.486
- Fianzas	977	960
	106.128	106.485
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	465	39
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	3.488	2.251
- Remuneraciones pendientes de pago	600	1.200
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	356	2.645
- Fianzas	55	100
	4.964	6.235

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” recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

El Grupo no ha firmado en el primer semestre del ejercicio 2021 ninguna operación de financiación adicional a las existentes a 31 de diciembre de 2020.

La financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 30 de junio de 2021 el importe del coste amortizado asciende a 1.596 miles de euros (a 31 de diciembre 2020 ascendió a 1.755 miles de euros). Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Dicha financiación se encuentra garantizada por parte de los inmuebles descritos en la Nota 6.

A 30 de junio de 2021, el 100% de la financiación obtenida por el Grupo ha sido calificada como “verde” por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto.

El Grupo firmó durante el ejercicio anual 2020 dos operaciones de financiación con entidades financieras de prestigio: un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés fijo el primer año y variable los años siguientes por importe de 9 millones de euros, y un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés fijo por importe máximo de 27 millones de euros.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y a cuotas de amortización de principal a corto plazo por importe de 277 miles de euros y 188 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2021 (39 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio.

Adicionalmente, en 2019, el Grupo contrató dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “otros pasivos financieros a largo plazo” corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2021 (Nota 14). 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 del Grupo.

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
		Miles de euros	
Nacional	100%	2.894	3.057
	100%	2.894	3.057

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Ingresos		
Rentas	2.528	2.549
Refacturación de gastos	366	508
	2.894	3.057

Los contratos de arrendamiento suscritos por las sociedades del Grupo se encuentran en condiciones normales de mercado en cuanto a su duración, fechas de vencimiento y renta.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Sueldos, salarios y asimilados	(1.836)	(6.648)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(108)	(100)
	(1.944)	(6.748)

Dentro de los gastos de personal se registran las retribuciones al equipo de la Sociedad dominante, tanto fijas como variables (Nota 16).

A 30 de junio de 2021 y de 2020 no existen indemnizaciones por despido.

En el epígrafe de Sueldos, salarios y asimilados se ha provisionado un gasto en concepto de bonus por importe de 600 miles de euros a 30 de junio de 2021 (600 miles de euros a 30 de junio de 2020).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de junio de 2021 ha sido de 13 personas.

El detalle del número medio de empleados al 30 de junio de 2021 y 2020 por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Directivos	8	8
Titulados superiores	3	3
Administrativos y otros	2	2
	13	13

La distribución por sexos a 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	1	3
Administrativos y otros	2	2	4
	10	5	15

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

La distribución por sexos a 30 de junio de 2020 era la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	1	3
Administrativos y otros	1	1	2
	9	4	13

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(680)	(798)
Otros gastos de explotación	(760)	(945)
	(1.440)	(1.743)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 11).

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es del 0%, 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 y posteriores, por la que se regulan las SOCIMIs.

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.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

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 consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio 2021	A 31 de diciembre de 2020
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	5.463	4.534
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	1	-
	5.464	4.534
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(142)	(2.177)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(22)	(21)
Impuestos por la financiación de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(192)	(447)
	(356)	(2.645)

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			30 de junio de 2021			
			No corriente		Corriente	
		Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo	
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	827	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	314	-	-
			-	1.141	-	-

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			31 de diciembre de 2020			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	1.134	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	352	-	-
			-	1.486	-	-

(*) 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 (Nota 11). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto.

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2020 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
Remuneración de los consejeros ejecutivos	669	1.037
Dietas de los consejeros ejecutivos	-	-
Dietas de los consejeros no ejecutivos	213	165
	882	1.202

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el período terminado el 30 de junio de 2021 la cantidad de 33 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo (19 miles de euros a 30 de junio de 2020).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los períodos terminados el 30 de junio de 2021 y de 2020, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones que se había iniciado con la salida a Bolsa de la Sociedad dominante cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 10.c de los presentes Estados Financieros Consolidados y nota 2.17 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2020). Dicho plan, se devenga anualmente cuando, para cada período de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Para el segundo período de dicho plan, que finaliza el 30 de junio de 2021, la Dirección de la Sociedad dominante ha evaluado el cumplimiento de estas condiciones y como resultado no se ha registrado coste asociado al mismo a 30 de junio de 2021 (3.790 miles de euros a 30 de junio de 2020).

17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2021, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2020 tampoco había saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. Durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

18. 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas 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% ó 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 Botanic	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	Cadenza	Vía de los Poblados 7, Madrid	30 diciembre 2019
9	Manoteras, 28	Calle Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020
10	P54	Distrito Chamartín	27 de octubre de 2020

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

(Expresadas en miles de euros)

- 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.

- 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.

19. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (de aquí en adelante Árma, o la Sociedad o la Sociedad dominante) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 como Árma Real Estate, S.L. La Sociedad se transformó posteriormente en sociedad anónima, optando por la aplicación de régimen SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario).

Árma es la Sociedad dominante de un Grupo cuyo principal objetivo es la creación de una cartera inmobiliaria centrada principalmente en el sector de oficinas y logístico en Madrid y Barcelona, con la finalidad de obtener ingresos derivados de las rentas, así como generación de valor a través de una gestión activa del porfolio.

La estrategia del Grupo se basa en un profundo conocimiento del sector y la experiencia conjunta de un equipo que ha trabajado en el pasado en distintos proyectos con éxito, compartiendo valores como la transparencia, la excelencia, la rentabilidad sostenible y la revalorización tangible.

El fin último de Árma es añadir valor real a cada activo, maximizando su eficiencia operacional, medioambiental y tecnológico asegurando a su vez que cada edificio impacta positivamente en el entorno donde se ubica. Todo esto provocará un crecimiento y una atractiva rentabilidad para nuestros grupos de interés, y en especial para nuestros inversores.

En el accionariado del Grupo 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.

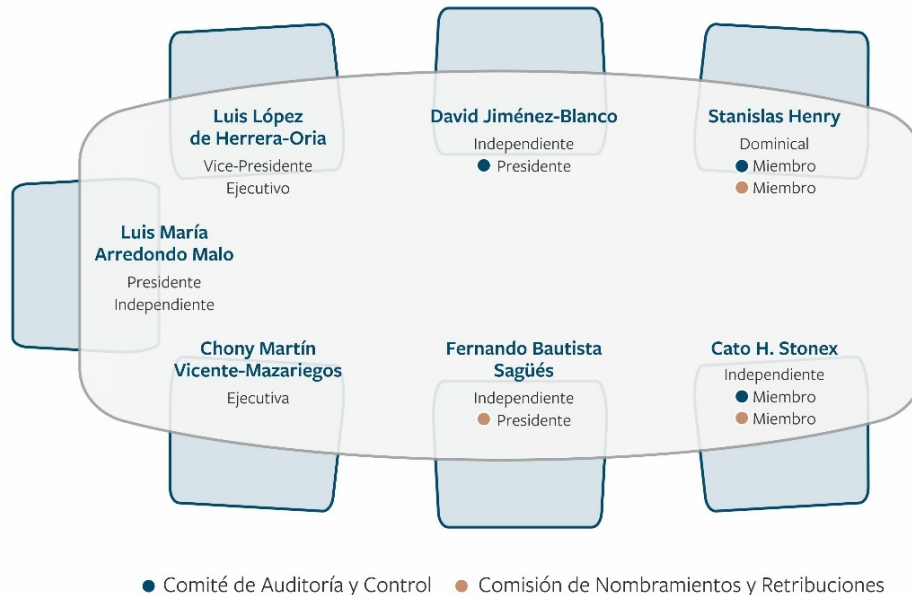
La Sociedad dominante está supervisada por el Consejo de Administración, órgano con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales del Grupo, como la Política de Responsabilidad Social Corporativa, la Política de Control y Gestión de Riesgos, así como el cumplimiento de los requisitos necesarios para el mantenimiento de la condición de SOCIMI.

El Consejo de Administración 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 las recomendaciones del Código de Buen Gobierno con el máximo compromiso de cumplimiento.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021



2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, 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 7.084 miles de euros en los primeros seis meses del ejercicio 2021.

A pesar de las difíciles condiciones generadas por la pandemia, Árima ha sabido mantener una posición sólida y de gran estabilidad a lo largo del primer semestre del 2021 gracias a su estrategia y cartera defensiva con una mínima exposición a sectores vulnerables.

Teniendo en cuenta que, desde el punto de vista operativo, todos los activos de la Sociedad en explotación han permanecido abiertos y accesibles a los inquilinos durante este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire, la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias.

Durante este periodo de incertidumbre, Árima ha reforzado el compromiso con sus principales grupos de interés, manteniendo un contacto continuo con accionistas e inversores y dando prioridad a la salud de sus empleados e inquilinos.

Las inversiones realizadas por el Grupo dan como resultado la composición de una cartera conformada por 9 activos con perfil defensivo y gran potencial de crecimiento. Cuenta con unos excelentes indicadores, como la rentabilidad inicial sobre coste de adquisición, en línea con los compromisos del Grupo desglosados en el Folleto de Salida a Bolsa y los Folletos de Ampliación de Capital.

Aunque las consecuencias de la COVID-19 han generado una paralización de la economía sin precedentes, la cartera continúa su crecimiento positivo, y asciende a 292,5M€ a 30 de junio de 2021. El incremento de valor del portafolio refleja la inversión disciplinada, centrada en edificios saludables, obras sostenibles y proyectos cuya filosofía encaja perfectamente con lo que demandará el mundo post-COVID, así como el buen progreso de las

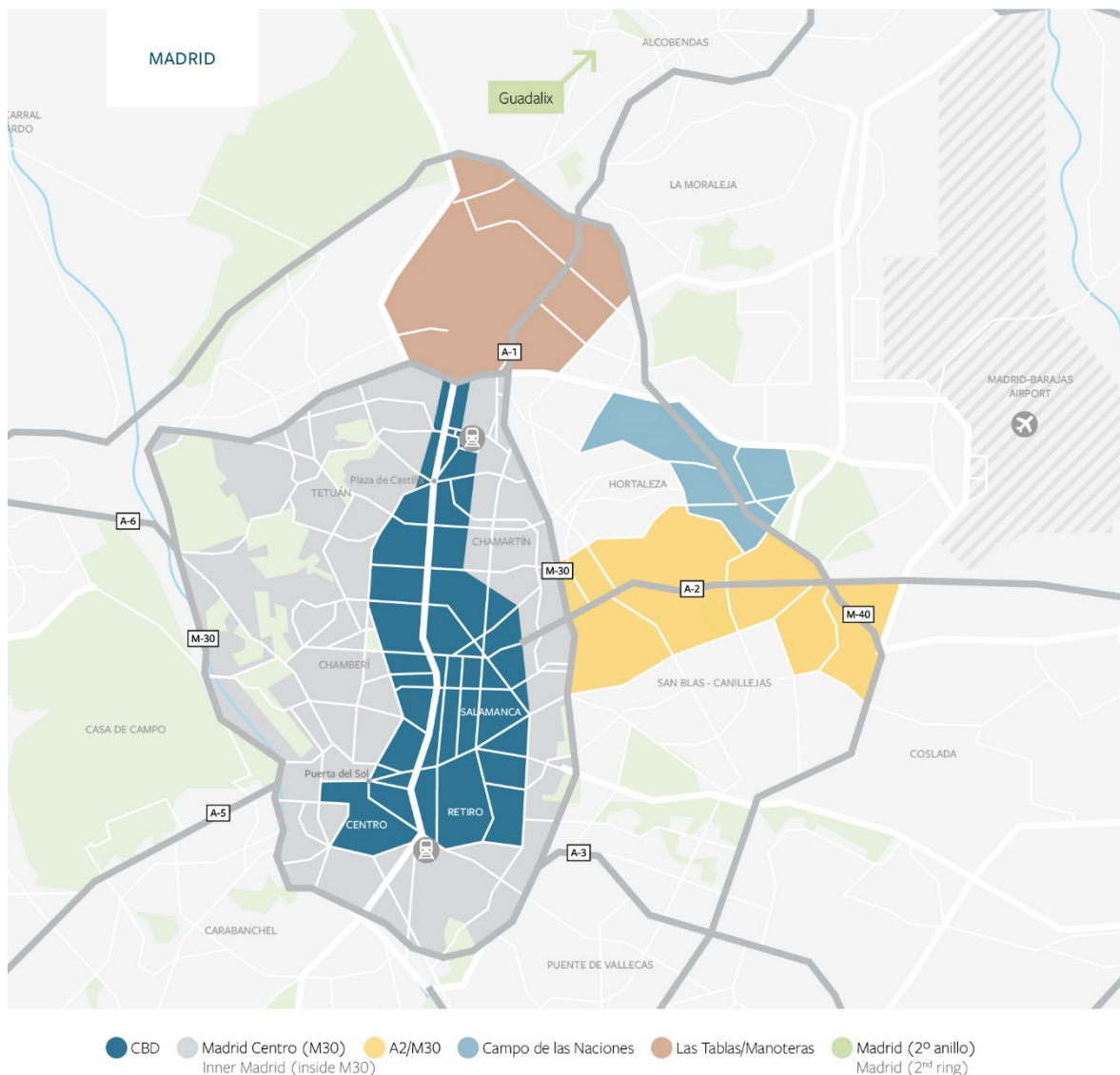
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

reformas, con entregas previstas a final de 2021 y 2022.

La cartera del Grupo suma en su conjunto más de 94.000 metros cuadrados alquilables y más de 1.110 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada: conforman una cartera equilibrada de oficinas en renta y edificios con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI.

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Los inmuebles que componen la cartera del Grupo son los siguientes:



OFICINAS
1 Habana

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Diciembre 2018	Reforma integral	Madrid CBD	4.236 m ²	42 (17 eléctricas)

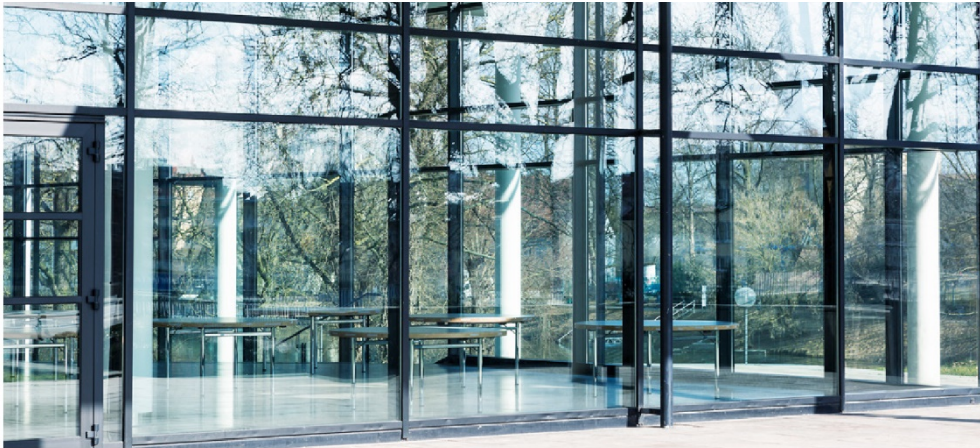


OFICINAS
2 María de Molina

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Dic 2018 / Feb 2019	Propiedad única	Madrid CBD	4.120 m ²	20

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021



OFICINAS
3 P54

FECHA DE ADQUISICIÓN
Octubre 2020

ESTRATEGIA
Reforma integral

UBICACIÓN
Madrid Centro (M30)

SBA
6.535 m²

PLAZAS DE PARKING
70 (20 eléctricas)



OFICINAS
4 Ramírez de Arellano 21

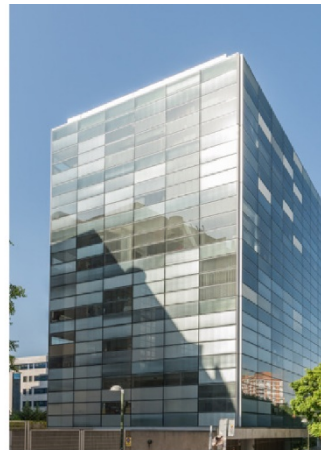
FECHA DE ADQUISICIÓN
Junio 2019

ESTRATEGIA
Renegociación de rentas

UBICACIÓN
Madrid Centro (M30)

SBA
6.759 m²

PLAZAS DE PARKING
110



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021



OFICINAS
5 Cristalia

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Enero 2019	Ocupación y renegociación de rentas	Madrid CDN	10.928 m ²	202

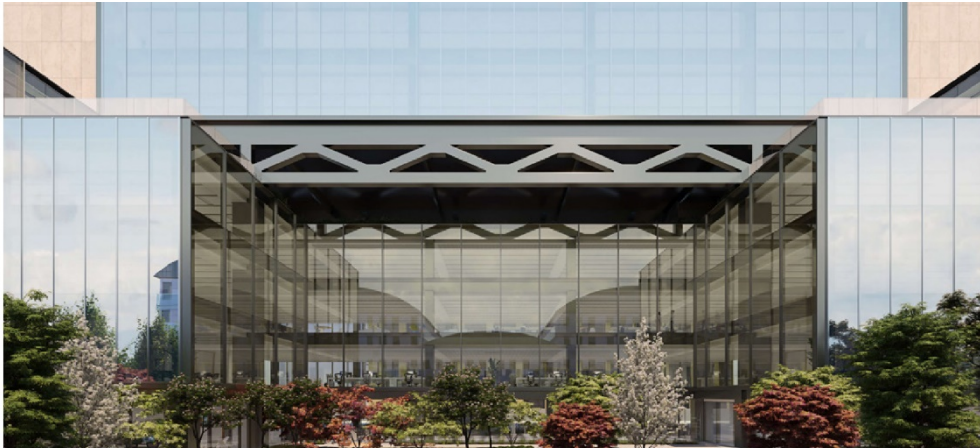


OFICINAS
6 Cadenza

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Diciembre 2019	Reforma integral	Madrid CDN	14.500 m ²	196 (30 eléctricas)

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021



OFICINAS
7 Botanic

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Enero 2019	Reforma integral	Madrid A2/M30	9.391 m ²	193 (36 eléctricas)



OFICINAS
8 Manteras 28

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	PLAZAS DE PARKING
Junio 2020	Reforma integral	Las Tablas/Manteras	11.961 m ²	280

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021



LOGÍSTICA
9 Guadalix

FECHA DE ADQUISICIÓN	ESTRATEGIA	UBICACIÓN	SBA	MUELLES DE CARGA
Abril 2019	Valor añadido	Madrid (2º anillo)	25.694 m ²	29

El importe neto de la cifra de negocios derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad ha ascendido a 2.894 miles de euros en los primeros seis meses del ejercicio 2021 (3.057 miles de euros a 30 de junio de 2020). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 7.661 miles de euros.

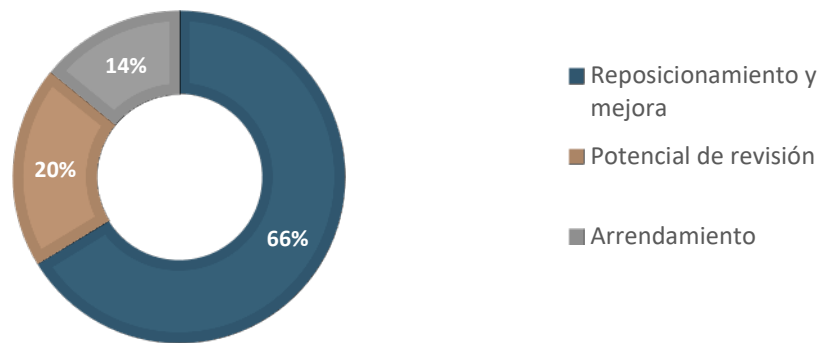
El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2021 asciende a 292.500 miles de euros (253.220 miles de euros a 30 de junio de 2020), lo que supone un incremento del 34% sobre el precio de compra.

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 mejora	193.700	66,2%
Potencial de revisión	57.600	19,7%
Arrendamiento	41.200	14,1%
Total	292.500	100,0%

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021



Desde su creación, el Grupo ha demostrado su fuerte compromiso con la sociedad, llevando a cabo su actividad de una manera responsable y diligente. Árima se ha centrado especialmente en hacer que su cartera cumpla con los más altos estándares de bienestar y sostenibilidad, involucrando a todas las áreas de la Compañía, tanto en la cartera a través de las certificaciones más exigentes, como a nivel corporativo al evaluarse por parte de las instituciones más reconocidas en el sector. Con todo Árima pone de manifiesto su firme convicción sobre la importancia de la transparencia, la integridad y el buen gobierno en toda su actividad.

3. INFORMACIÓN EPRA

La *European Public Real Estate Association* (EPRA) define tres métricas para calcular el *Net Asset Value* (NAV) en su guía de mejores prácticas: *Net Reinstatement Value*, *Net Tangible Assets* y *Net Disposal Value*. Considerando su actividad, la métrica que mejor representa la naturaleza de la Compañía es *Net Tangible Asset*:

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	30/06/2021	30/06/2020
NAV	308.531	302.436
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	308.531	302.436
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(1.141)	(1.372)
Inmovilizado intangible	137	-
EPRA NTA	309.535	303.808
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	27.769.017	28.013.042
EPRA NAV por acción (euros)	11,15	10,8

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2021 es de 9,12 euros por acción. La cotización de la acción a 30 de junio de 2020 era de 8,80 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

A 30 de junio de 2021, la Sociedad dispone de acciones en su poder que representan el 2,32% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 660.359 acciones (a 30 de junio de 2020 representaban el 1,46% y totalizaban 416.334 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,96 euros por acción en 2021 (8,58 euros por acción en el mismo período de 2020).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2021 por importe de 5.815 miles de euros (a 30 de junio de 2020 por importe de 3.639 miles de euros).

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

	30 de junio de 2021		30 de junio de 2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	578.513	5.082	55.842	625
Aumentos/ Compras	81.846	733	381.743	3.926
Disminuciones	-	-	(21.251)	(912)
Al cierre del ejercicio	660.359	5.815	416.334	3.639

La Sociedad dominante cumple las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, establece 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

La Sociedad, está regulada 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 SOCIMIS. De conformidad con esta, la Sociedad debe distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan 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.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

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 dominante 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 distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

	Miles de euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(2.005)	(7.031)
Ajustes:		
(I) Consolidación	938	(1)
(II) Revalorización inversiones inmobiliarias	8.151	8.550
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	7.084	2.537

7. EL EQUIPO

Árma Real Estate es un grupo de inversión inmobiliaria que fundamenta su actividad en la solvencia profesional, en el profundo conocimiento del sector y en el alto nivel de conexión de su equipo directivo con el mercado. En consecuencia, los profesionales que integran Árma constituyen una de las principales fortalezas del Grupo. Desde su constitución, se ha seleccionado a personal altamente cualificado para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos que se encarga de las responsabilidades económico-financieras, inmobiliarias, de cumplimiento normativo y de sostenibilidad.

Árma ha reunido a un sólido equipo de profesionales del sector inmobiliario, cuyos integrantes suman más de 100 años de experiencia, y cuya trayectoria, años vinculados al sector y conocimiento confieren a la Sociedad acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Todos ellos trabajan en exclusiva y con plena dedicación para la creación de valor a los accionistas, y con la proximidad y el rigor como constantes. Son capaces de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo, y llevar a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor desde la identificación de los inmuebles, a través de una estrategia de inversión muy disciplinada, hasta la gestión integral activa de los mismos y su potencial rotación.

El Grupo está supervisado por un Consejo de Administración con mayoría de consejeros independientes que agrupan competencias en el sector inmobiliario, financiero y legal.

8. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

El 5 de octubre de 2015, la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicó las 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 Árima 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 del Grupo 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 Intermedio.

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 del Grupo. Ver punto 2 del presente Informe de Gestión Intermedio y nota 6 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

- Ratio de apalancamiento financiero: calculado como deuda financiera / (deuda financiera más patrimonio neto). Esta magnitud permite a la Dirección evaluar el nivel de endeudamiento del Grupo dado que los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo 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. Ver Nota 3.2 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

A 20 junio de 2021 el 100% de la financiación obtenida por la Sociedad es calificada como “verde” por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el COVID-19

La administración y dirección del Grupo continúa evaluando los principales riesgos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Se concluye que se sigue permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, y que se mantendrá una supervisión constante de la situación para afrontar los posibles impactos que puedan producirse. Ver Nota 3.1.e) de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

9. 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 14 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

10. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma se encuentra sujeta a un amplio espectro normativo y de buenas prácticas en materia de cumplimiento y *reporting*. Atendiendo a estos requerimientos, el Grupo ha realizado un trabajo de análisis y adecuación de los siguientes Sistemas de Gestión de Riesgos:

- Gestión de riesgos (Cumplimiento, Entorno, Sostenibilidad, Estratégico, Financiero y Operativo).
- Cumplimiento penal.
- Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

Con el fin de:

- Dar cumplimiento a la normativa aplicable.
- Contar con unos modelos adaptados a las características de Árma.
- Dar confort en la toma de decisiones interna y a terceros a través del *reporting* de estos ámbitos.

El Consejo de Administración considera la gestión de los riesgos y el control interno factores esenciales para la consecución de los objetivos del Grupo. Para su aplicación, cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control la cual, a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos. En este contexto, Árma ha establecido un modelo de gestión de riesgos que tiene su base en la Política de Control y Gestión de Riesgos, la cual se desarrolla en el Manual de Control y Gestión de Riesgos. Este modelo de gestión incluye, en línea con su compromiso de integrar la sostenibilidad en todos los niveles de la empresa, un análisis de riesgos ESG (*Environmental, Social, Governance*).

El objetivo del Grupo es establecer un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos (COSO¹ ERM 2017 - Marco de gestión de riesgos

¹El “Committee of Sponsoring Organizations” (COSO) es una organización voluntaria del sector privado fundada en 1985 cuya misión es proporcionar liderazgo intelectual en relación a tres temas interrelacionados: la gestión del riesgo corporativo, el control interno y la disuasión del fraude.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

empresariales) y liderado por la Dirección, con el fin de abordar los riesgos mediante la previsión, la prevención y la detección de los mismos.

La gestión y control de riesgos es un proceso continuo que se fundamenta en (i) la identificación y evaluación de los potenciales riesgos de la Compañía a partir de los objetivos estratégicos y de negocio, (ii) la determinación de los planes de acción y controles de los riesgos críticos, (iii) la supervisión de la eficacia de los controles diseñados y de la evolución del riesgo residual para su reporte a los órganos de gobierno de la compañía.

Asimismo, el Sistema de Gestión de Riesgos funciona de forma integral, continua y transversal, y atiende a la gestión de todos los riesgos prioritarios, tanto internos como externos.



La Nota 3 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados que recoge la gestión del riesgo del Grupo.

11. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad del Grupo está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la normativa fiscal, la evolución del mercado inmobiliario, impagos, riesgos medioambientales, 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, el Grupo desempeña su labor con una comprometida gestión del riesgo, tal y como se ha descrito en el apartado anterior, 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. Árima 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.

Por otro lado, tras la aparición y expansión a nivel mundial de la pandemia del coronavirus COVID-19, la actividad

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

económica española, al igual que todas las grandes economías, se contrajo significativamente debido a las restricciones a la movilidad y a uno de los confinamientos más estrictos que afectaron a todos los sectores. El PIB sufrió una caída significativa y el desempleo alcanzó su nivel más alto desde hace cinco años. Durante los últimos meses se han comenzado a ver indicios de recuperación y algunas regiones como Madrid están creciendo más rápidamente que la media nacional. No obstante, la Sociedad continúa centrada en proteger la salud y la seguridad de sus empleados, inquilinos, contratistas y proveedores, manteniendo al mismo tiempo la actividad de la empresa.

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un sólido balance para superar este desafiante período, con un reducido apalancamiento (36% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 118 millones de euros a 30 de junio de 2021, lo cual se traduce en un fondo de maniobra positivo de 119 millones y un importe de deuda neta (positivo) de 14 millones a dicha fecha. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda que al que tiene que hacer frente la Sociedad dominante tendrá lugar en 2025 y años posteriores, minimizando el riesgo de liquidez del Grupo. Asimismo, Árima tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación siguen su curso sin alterar la estrategia del Grupo.

12. ACTIVIDADES I+D+i

La Sociedad cuenta con un fuerte espíritu innovador y, apoyándose en los últimos avances tecnológicos, desarrolla modernos procedimientos que aportan eficiencia y control. Para llevar a cabo los proyectos de innovación y desarrollo, Árima cuenta con una filial fundamental: Árima I+D+i, centrada en canalizar todas las actuaciones relacionadas con la innovación y el desarrollo sostenible que se llevan a cabo en el Grupo. Árima continúa trabajando en proyectos que aportan valor al negocio y que van de la mano de la sostenibilidad.

13. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el 30 de junio de 2021 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Reunido el Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de julio de 2021, proceden a formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

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

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos
Consejera

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 en la sesión del 27 de julio de 2021, 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 27 de julio de 2021. Asimismo, certifico que estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Iván Azinovic Gamo