

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

Informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 96% de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2025. El Grupo, según se describe en la nota 2.8 de la memoria consolidada, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2025 una variación neta positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 1.992 miles de euros, tal y como se presenta en la nota 6 de la memoria consolidada. Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance consolidado ascienden a 563.546 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por los expertos independientes. Las valoraciones han sido efectuadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de la memoria consolidada.

Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, las rentas. Igualmente asumen determinadas hipótesis clave como rentabilidades de salida, rentas de mercado estimadas y tasas de descuento, llegando a una valoración final.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como la cuestión clave de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a la importancia de los juicios y estimaciones asociados a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas y bajas de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de una muestra de ellas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afecten al precio de adquisición.

Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes contratados por el Grupo, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia técnica, capacidad, objetividad e independencia de los expertos independientes mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada y descrita en la nota 6 de la memoria consolidada.
- Discusión de las principales hipótesis clave de las valoraciones mediante diversas reuniones con los expertos valoradores y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las valoraciones.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre esta cuestión.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 26 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 20 de junio de 2024 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Arias Paradelo (23745)

26 de febrero de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/00640
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025
e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025

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

ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Nota

Balance consolidado.

Cuenta de resultados consolidada.

Estado del resultado global consolidado.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

Estado de flujos de efectivo consolidado.

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

- | | |
|----|---|
| 1 | Actividad e información general. |
| 2 | Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas. |
| 3 | Gestión del riesgo financiero. |
| 4 | Información financiera por segmentos. |
| 5 | Inmovilizado material. |
| 6 | Inversiones inmobiliarias. |
| 7 | Análisis de instrumentos financieros. |
| 8 | Activos financieros a coste amortizado y derivados financieros. |
| 9 | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. |
| 10 | Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción. |
| 11 | Reservas y resultado del ejercicio. |
| 12 | Débitos y partidas a pagar. |
| 13 | Ingresos y gastos. |
| 14 | Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal. |
| 15 | Instrumentos financieros derivados. |
| 16 | Provisiones, contingencias y avales. |
| 17 | Consejo de Administración y otras retribuciones del personal. |
| 18 | Otras operaciones con empresas del grupo. |
| 19 | Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021. |
| 20 | Honorarios de auditores de cuentas. |
| 21 | Información ambiental. |
| 22 | Hechos posteriores. |

Anexo

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2025.

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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	ÁRIMA A 31 de diciembre de 2025	JSS* A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	2.18	373	-
Inmovilizado material	5	33	43
Inversiones inmobiliarias	6	563.546	580.840
Inversiones financieras a largo plazo		6.978	8.668
Otros activos financieros	7, 8	6.827	8.075
Instrumentos financieros derivados	7, 8, 15	151	593
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	-	-
Periodificaciones a largo plazo	8	265	810
		571.195	590.361
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.391	3.421
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	1.991	2.703
Otros deudores	7, 8	237	368
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8, 14	163	350
Inversiones en empresas vinculadas	8, 18	795	751
Inversiones financieras a corto plazo		164	717
Otros activos financieros	7, 8	-	50
Instrumentos financieros derivados	7, 8, 15	164	667
Periodificaciones a corto plazo	7, 8	903	1.393
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	9.179	13.170
Tesorería		9.179	13.170
		13.432	19.452
		584.627	609.813

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (ver Nota 2.2).

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

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	ÁRIMA A 31 de diciembre de 2025	JSS* A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	31.795	24.351
Prima de emisión	10	-	202.590
Reservas	11	258.957	15.996
Otras aportaciones de accionistas		-	35.793
Resultados de ejercicios anteriores		29.057	(9)
Resultado del ejercicio	11	8.369	40.256
Acciones en patrimonio propias	10	-	(40)
Dividendo a cuenta		-	(2.000)
Reservas de cobertura	11	(84)	190
Participaciones no dominantes		-	1.154
		328.094	318.281
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 12	220.264	139.256
Instrumentos financieros derivados	7, 12, 15	202	153
Otros pasivos financieros a largo plazo	2, 18, 7, 12	4.442	4.038
Otros pasivos no corrientes	7, 12	-	413
Deudas con empresas vinculadas	7, 12	-	2.417
		224.908	146.277
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 12	19.142	68.466
Otros pasivos financieros a corto plazo	7, 12	464	535
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	7	-	61.345
Instrumentos financieros derivados	7, 12, 15	33	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.830	14.663
Acreedores varios	7, 12	10.271	6.101
Personal	7, 12, 13	1.011	7.332
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	548	1.230
Periodificaciones a corto plazo	7, 12	156	246
		31.625	145.255
		584.627	609.813

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (ver Nota 2.2).

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

	Nota	ÁRIMA Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	JSS* Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	13	27.729	19.692
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.992	(8.661)
Gastos de personal	13, 17	(1.978)	(1.070)
Otros ingresos de explotación		11	2
Otros gastos de explotación	13	(8.807)	(4.161)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	4	(11)	(11)
Resultados por enajenaciones y otras	6	(781)	-
Diferencias negativas en combinaciones de negocios	2.21	-	41.842
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		18.155	47.633
Ingresos financieros		584	169
Gastos financieros		(10.370)	(7.561)
RESULTADO FINANCIERO	13	(9.786)	(7.392)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		8.369	40.241
Impuesto sobre las ganancias	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	13	8.369	40.241
Resultado atribuido a la Sociedad dominante		8.369	40.256
Resultado atribuido a participaciones no dominantes		-	(15)
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,34	1,65**

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

**Ganancia básica y diluida por acción re-expresada (Nota 10)

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)

		ÁRIMA Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	JSS* Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
	<u>Nota</u>		
Resultado del ejercicio	13	8.369	40.241
<u>Otro resultado global:</u>			
<i>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</i>		(274)	(1.841)
Por cobertura de flujos de efectivo	11, 15	(274)	(1.841)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		<u>(274)</u>	<u>(1.841)</u>
Total ingresos y gastos reconocidos		<u>8.095</u>	<u>38.400</u>
Atribuidos a la Sociedad Dominante		<u>8.095</u>	<u>38.415</u>
Atribuidos a participaciones no dominantes		<u>-</u>	<u>(15)</u>

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

JSS*	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota10)	Reservas (Nota 11)	Otras aport. de accionistas	Dividendo a cuenta	Acciones y particip. propias	Resultado del ejerc. atrib. a la Sdad. dominante	Ajustes por cambios de valor	Particip. no dominantes	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	9.020	57.921	17.734	35.793	(3.875)	(15)	2.142	2.031	-	120.751
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	40.256	-	(15)	40.241
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(1.841)	-	(1.841)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	40.256	(1.841)	(15)	38.400
Ampliación de capital	15.331	144.669	-	-	-	-	-	-	-	160.000
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(2.000)	-	-	-	-	(2.000)
Distribución del Resultado 2023	-	-	541	-	3.875	-	(4.430)	-	-	(14)
Otros movimientos	-	-	(2.288)	-	-	-	2.288	-	-	-
Combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.169	1.169
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(25)	-	-	-	(25)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	15.331	144.669	(1.747)	-	1.875	(25)	38.114	(1.841)	1.154	197.530
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2024	24.351	202.590	15.987	35.793	(2.000)	(40)	40.256	190	1.154	318.281

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Otras aport. de accionistas	Dividendo a cuenta	Acciones y particip. propias	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Socios externos	TOTAL
JSS*										
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	24.351	202.590	15.987	35.793	(2.000)	(40)	40.256	190	1.154	318.281
Movimientos por fusión**	293.596	(196.240)	(22.282)	(35.793)	-	40	(38.867)	700	(1.154)	-
ÁRIMA - SALDO 1 DE ENERO DE 2025	317.947	6.350	(6.295)	-	(2.000)	-	1.389	890	-	318.281
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	8.369	-	-	8.369
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(274)	-	(274)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	8.369	(274)	-	8.095
Reducción de capital (Nota 10)	(286.152)	(6.350)	292.502	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	1.807	-	2.000	-	(1.389)	(700)	-	1.718
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	(286.152)	(6.350)	294.309	-	2.000	-	6.980	(974)	-	9.813
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2025	31.795	-	288.014	-	-	-	8.369	(84)	-	328.094

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

** Capital social y prima de emisión de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. – efecto mercantil de la fusión: 1 de enero de 2025.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en miles de euros)

	Nota	ÁRIMA Ejercicio 2025	JSS* Ejercicio 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		8.369	40.241
Ajustes del resultado		9.295	(25.778)
Amortización del inmovilizado	4	11	11
Resultados por bajas y enajenaciones	6	755	-
Ingresos financieros		(493)	(169)
Gastos financieros	13	10.417	7.561
Variación del valor razonable de las inv. inmobiliarias	6	(1.992)	8.661
Otros ingresos y gastos		597	-
Diferencias negativas de primera consolidación		-	(41.842)
Cambios en el capital corriente		1.067	66
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	837	5.741
Otros activos corrientes	8	1.925	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	(2.260)	(5.416)
Otros activos y pasivos no corrientes		565	(259)
Otros flujos de efectivo de las activ. de explotación		(11.087)	(4.611)
Pago de intereses		(11.456)	(4.611)
Cobro de intereses		369	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.644	9.918
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(55.665)	(207.232)
Combinaciones de negocios		-	(201.069)
Inversiones inmobiliarias	6	(55.665)	(6.163)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones (activos inmobiliarios)	6	73.074	-
Inversiones inmobiliarias		70.445	-
Otros activos financieros		2.629	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		17.409	(207.232)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	159.975
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	-	(25)
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	160.000
Cobros y pagos por instrumentos de activo financiero		-	(3.226)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(29.044)	52.077
Deudas con entidades de crédito		71.883	-
Deudas con entidades de crédito		(39.034)	55.604
Deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	(61.830)	(3.499)
Otras deudas	12	(63)	(28)
Pagos por dividendos y remun. de otros instr. patrimonio		-	(2.015)
Dividendos		-	(2.015)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(29.044)	206.811
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.991)	9.497
Efectivo al inicio del ejercicio		13.170	3.673
Efectivo al final del ejercicio	9	9.179	13.170

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Árima” o “la Sociedad dominante”) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española, comenzando a cotizar en Bolsa el 23 de octubre de 2018. Su domicilio social se encontraba en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid y con fecha 29 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración aprobó el traslado del domicilio social a la calle del Pinar, 7 - 5ª planta, 28006 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.

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.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, no se ha modificado la denominación social de la Sociedad dominante.

Con fecha 3 de noviembre de 2025, las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. aprobaron la fusión por absorción entre ambas, en la que Árima actuó como sociedad absorbente a efectos jurídicos y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. como sociedad absorbida (Nota 10). La escritura pública relativa a la Fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil el día 14 de noviembre de 2025.

La Sociedad dominante y las sociedades dependientes forman parte de un Grupo. Las sociedades que participan del capital social en un porcentaje superior al 3% son JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.A.R.L. y JS Immo Luxembourg, S.A.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

a) Régimen regulatorio

La Sociedad dominante está regulada por la Ley de Sociedades de Capital española.

Adicionalmente, la Sociedad dominante 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:

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

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 2024 fueron formuladas el 26 de febrero de 2025 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2025.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Las cifras contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas 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 Sociedad dominante y las siguientes sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2025:

31 de diciembre de 2025

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Investments, S.L.	C. del Pinar 7, 5ª planta 28006 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	C. del Pinar 7, 5ª planta 28006 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	C. del Pinar 7, 5ª planta 28006 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
TC6 Madrid, S.L.U.	C. del Pinar 7, 5ª planta 28006 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100

Las sociedades Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.; Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. se han incorporado al Grupo como resultado de la fusión inversa entre Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (Nota 2.21).

Las empresas del Grupo no están admitidas a cotización en ningún mercado y se auditan anualmente como parte de la auditoría de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Árima a excepción de las sociedades Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid S.L.U. que adicionalmente se auditan de manera individual. Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2025 y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante del grupo era JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y las sociedades dependientes que formaban parte de ese grupo eran las siguientes. Las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2024 fueron auditadas por Deloitte Auditores, S.L.

31 de diciembre de 2024

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	C. Serrano, 41, 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	C. Serrano, 41, 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
TC6 Madrid, S.L.U.	C. Serrano, 41, 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes	C. Serrano, 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100

La sociedad Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. fue constituida el 4 de julio de 2017 y se acogió al régimen especial SOCIMI el 27 de septiembre de 2018.

La sociedad Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. fue constituida el 31 de enero de 2018 bajo la denominación de Global Neagari, S.L., modificando su denominación social a la actual el 14 de noviembre de 2018. Con fecha 27 de septiembre de 2018 se acogió al régimen especial SOCIMI.

La sociedad Árma Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre de 2018 con la denominación Árma Real Estate Investments, S.L.U. Se modificó su denominación social el 7 de noviembre de 2019. Con fecha 29 de diciembre de 2025, el Socio Único de la sociedad Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U. aprobó su disolución y liquidación, que fue elevada a público el 30 de diciembre de 2025.

Con fecha 28 de septiembre de 2021 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Inmopra, S.L. La Sociedad que se dedica a la inversión inmobiliaria. En el momento de su adquisición era propietaria de un inmueble de oficinas alquilado en Madrid, distrito Chamartín. Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3. La Sociedad se acogió al régimen SOCIMI el 29 de septiembre de 2021. Posteriormente se modificó su denominación social, adquiriendo la denominación de Árma Investments, S.L. el 4 de octubre de 2021.

La sociedad TC6 Madrid, S.L.U. fue constituida el 2 de enero de 2023 y se acogió al régimen especial SOCIMI el 27 de septiembre de 2023.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 26 de febrero de 2026.

2.2 Comparación de la información

A efectos aclaratorios, las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025 corresponden al resultado de las sociedades fusionadas (Nota 2.21), las cuales reflejan doce meses de actividades de ambas, mientras que el comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI S.A., las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables.

La comparativa anterior es resultado de la normativa contable aplicable NIIF 10 e IAS 1 como consecuencia de (i) la adquisición de Árima en noviembre de 2024 por parte de JSS Real Estate SOCIMI y su incorporación desde dicha fecha (únicamente dos meses) al perímetro de consolidación de JSS Real Estate SOCIMI y la fusión inversa entre ambas sociedades (Nota 2.21).

Sin embargo, desde una perspectiva económica, la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI y la posterior fusión inversa entre ambas sociedades, constituyen etapas sucesivas de una única operación de integración operativa. Ninguna de ellas, considerada de forma aislada, refleja de forma plena la sustancia económica subyacente: la combinación de ambas plataformas bajo una única entidad cotizada.

Dado que la operación se desarrolla a lo largo de dos ejercicios, el Consejo de Administración considera especialmente relevante garantizar la comparabilidad de la información financiera entre 2025 y 2024, de modo que la evolución patrimonial y de los resultados pueda analizarse sobre bases homogéneas, como si ambas operaciones (adquisición y posterior fusión) se hubieran producido en 2024.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Con este objetivo, se presenta a continuación la cuenta de resultados consolidada del grupo Árima correspondiente al ejercicio anual 2025 con la cuenta de resultados agregada de ambos subgrupos correspondiente al ejercicio anual 2024, que incluye doce meses de actividad tanto de Árima como de JSS Real Estate SOCIMI, salvo por el impacto del ingreso de la diferencia negativa por combinación de negocios por importe de 41.842 miles de euros (Nota 2.21). Por tanto, los datos presentados en la siguiente tabla correspondientes al ejercicio 2024 no siguen normas NIIF-UE. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que los datos de 2024 incluyen los gastos de la transacción (Nota 13.c y 13.d).

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	27.729	29.832
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.992	(19.179)
Gastos de personal	(1.978)	(16.442)
Otros ingresos de explotación	11	2
Otros gastos de explotación	(8.807)	(12.958)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	(11)	(73)
Resultados por enajenaciones y otras	(781)	(259)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.155	(19.077)
Ingresos financieros	584	1.589
Gastos financieros	(10.370)	(11.455)
RESULTADO FINANCIERO	(9.786)	(9.866)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	8.369	(28.943)
Impuesto sobre las ganancias	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.369	(28.943)

2.3 Fondo de maniobra

El fondo de maniobra del Grupo al 31 de diciembre de 2025 es negativo en 18.193 miles de euros (negativo en 125.803 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), derivado principalmente de la clasificación a corto plazo, según su vencimiento, de la deuda con entidades financieras (18.520 miles de euros) y de saldos acreedores con motivo de las obras en curso sobre los activos que no están generando rentas (7.431 miles de euros). No obstante, las entidades financieras han mostrado ya su interés en alargar el plazo de financiación de deuda actualmente a corto plazo por importe de 17.000 miles de euros debido a los sólidos contratos de arrendamiento firmados con los inquilinos. El Grupo acometerá estas operaciones en 2026 dada las buenas condiciones de su financiación actual. Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, el Grupo ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27.400 miles de euros y vencimiento en 2032, de los cuales ha dispuesto 15.900 miles de euros, y dispondrá de 11.500 miles de euros en los próximos meses.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Por otro lado, el Grupo cuenta con financiación adicional por importe de 20.000 miles de euros que irá disponiendo en los próximos meses. Asimismo, el Grupo atenderá sus compromisos a corto plazo con los recursos que genere en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo potenciales ventas de activos.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, que contempla que el Grupo realizará sus activos y atenderá sus compromisos en el curso normal de sus operaciones.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2025:

- NIC 21 (modificación) – “Falta de convertibilidad”

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Modificaciones a la clasificación y valoración de instrumentos financieros”.
- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) – “Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza”.
- NIIF 18 (Modificación) – “Presentación y desglose en los estados financieros”.
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF de Contabilidad. Volumen 11.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones o modificaciones de las mismas que no eran de obligado cumplimiento a 31 de diciembre de 2025. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, el Grupo no ha procedido a su aplicación anticipada.

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 las presentes cuentas anuales consolidadas, 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 19 (Modificaciones) – “Dependientes sin responsabilidad pública. Desgloses.”
- NIIF 19 (Modificación) – “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses.”

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

- NIC 21 (Modificación) – “Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria”:

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

Se estima que la aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo.

2.5 Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivos. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

- Recuperación del valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de aquellos instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo (por ejemplo, derivados fuera del mercado oficial) se determina utilizando técnicas de valoración. El Grupo utiliza su juicio para seleccionar una serie de métodos y realiza hipótesis que se basan principalmente en las condiciones del mercado existentes en la fecha de cada balance. El Grupo ha usado un análisis de flujos de efectivo descontados para varios contratos de tipos de interés que no se negocian en mercados activos.

Tal y como se indica en la Nota 3.1, el Grupo ha contratado varios instrumentos financieros de permuta de tipo de interés, calificados como de cobertura y registrados de acuerdo con la siguiente política de registro y valoración.

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

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces. En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo designa determinados derivados como coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).

El Grupo documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para acometer varias transacciones de cobertura. El Grupo también documenta su evaluación, tanto al inicio como sobre una base continua, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

La totalidad del valor razonable de un derivado de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es superior a 12 meses, y como activo o pasivo corriente si el vencimiento de la partida cubierta restante es inferior a 12 meses. Los derivados de negociación se clasifican como activos o pasivos corrientes.

Cobertura de flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en el otro resultado global. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados consolidada dentro de "otras (pérdidas)/ganancias – netas".

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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

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

▪ Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada en la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre las ganancias del 0% (Nota 1). La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos, circunstancia que no es de aplicación para el Grupo en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y con fundamento en elementos objetivos de análisis, es posible que los acontecimientos que pudieran tener lugar en un futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos períodos; lo que se haría, en caso de ser preciso y conforme a la NIC 8, es reconocer de forma prospectiva el cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

2.6 Consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Cambios en las participaciones en la propiedad en dependientes sin cambio de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenaciones de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados consolidada. (Nota 4)

2.7 Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, a la Dirección, que es la encargada de la toma de decisiones estratégicas con la aprobación última del Consejo de Administración.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

2.8 Inversiones inmobiliarias

Los activos que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital, o de ambos, y que no están ocupados por las empresas del Grupo, se clasifica como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios de oficinas, naves logísticas y demás estructuras en propiedad. Las inversiones inmobiliarias también incluyen los activos que están siendo construidos o desarrollados para uso futuro como inversión inmobiliaria.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y costes de financiación, si fueran de aplicación. Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se contabilizan por su valor razonable.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias refleja, entre otras cosas, los ingresos por rentas futuras de arrendamientos y otras hipótesis que participantes en el mercado considerarían al valorar la propiedad en las condiciones actuales del mercado. La determinación del valor razonable de las mismas se describe en la Nota 6.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. El resto de los gastos se registran en la cuenta de resultados consolidada cuando se incurren. Cuando se sustituye parte de una inversión inmobiliaria, el valor en libros de la parte reemplazada es dado de baja.

Los cambios en el valor razonable se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando el Grupo dispone de una propiedad a su valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor en libros inmediatamente antes de la venta se ajusta al precio de la transacción, y el ajuste es registrado en la cuenta de resultados dentro de la ganancia neta del ajuste del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

Si una inversión inmobiliaria se convierte en propiedad ocupada por sus propietarios, ésta se reclasifica como inmovilizado material. Su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su coste para los efectos contables posteriores.

Si un elemento de propiedad deja de ser ocupado por sus propietarios se convierte en una inversión inmobiliaria, ya que su uso ha cambiado. La diferencia resultante entre el valor contable y el valor razonable de este elemento en la fecha de transferencia es tratada de la misma forma que una revaluación según la NIC 16. Cualquier incremento resultante en el valor en libros de la propiedad se reconoce en la cuenta de resultados en la medida que revierte una pérdida por deterioro anterior, con cualquier incremento reconocido en otro resultado global, aumentando directamente al patrimonio neto en la reserva por revaluación. Cualquier disminución resultante en el valor en libros de la propiedad se reconoce inicialmente en otro resultado global contra cualquier reserva de revalorización reconocida previamente, con la disminución restante reconocida en la cuenta de resultados consolidada.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Cuando una inversión inmobiliaria se somete a un cambio de uso, evidenciado por el inicio del desarrollo con vistas a la venta, la propiedad se transfiere a existencias. El coste atribuido de propiedad para su posterior contabilización como existencias es su valor razonable a la fecha del cambio de su uso.

2.9 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste neto de su correspondiente amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

La amortización del inmovilizado intangible se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida. El porcentaje de amortización basado en las vidas útiles estimadas es:

	<u>% de amortización</u>
Desarrollo	20%
Aplicaciones informáticas	20%

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance consolidado.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

2.10 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas. Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Grupo y el coste del elemento puede ser valorado de manera fiable. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan en la cuenta de resultados cuando se incurre en ellos.

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

La vida útil del activo inmovilizado se revisa, y se ajusta si es necesario, en la fecha de cada balance consolidado.

Cuando el valor contable de un activo inmovilizado es superior a su valor recuperable estimado, su valor contable se reduce de forma inmediata hasta su valor recuperable.

2.11 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones por pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión en cada fecha en la que se presenta información financiera.

2.12 Existencias

Surgen existencias cuando hay un cambio en el uso de las inversiones inmobiliarias, evidenciado por el inicio de un desarrollo con vistas a la venta, y las propiedades son reclasificadas como existencias a su coste atribuido, que es el valor razonable a la fecha de reclasificación. Las existencias se valoran posteriormente al menor entre el coste y el valor neto de realización. El valor de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes para completar el desarrollo y los gastos venta. Al cierre de este ejercicio, el Grupo no tiene existencias.

2.13 Activos financieros

Clasificación

La clasificación depende de la categoría de valoración que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales, y solo reclasifica los activos financieros cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar dichos activos.

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global y activos financieros a coste amortizado.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Valoración

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción para todos los activos financieros no llevados a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costes de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Las inversiones se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar toda la inversión de capital a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Activos financieros a coste amortizado (Préstamos y cuentas a cobrar)

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance en que se clasifican como activos no corrientes.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y las fianzas otorgadas a terceros. Los préstamos y cuentas a cobrar se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo. Las cuentas a cobrar que no devengan intereses de forma explícita se valoran por su nominal, siempre que el efecto de no actualizar financieramente los flujos de efectivo no sea significativo. La valoración posterior, en su caso, se continúa haciendo por su valor nominal.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos que no cumplen con los criterios de coste amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado global se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas y ganancias realizadas y no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable de la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que surgen.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

Esta categoría incluye los derivados por cobertura de tipos de interés. La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

- a) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- b) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio. Activos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

Deterioro

El modelo de deterioro requiere el reconocimiento de las provisiones por deterioro basadas en el modelo de pérdida esperada en lugar de solamente las pérdidas crediticias incurridas.

El Grupo aplica para sus cuentas de clientes, cuentas a cobrar y otros activos, que corresponden en su mayor parte a clientes de reconocida solvencia con los que tiene amplia experiencia, el enfoque simplificado, reconociendo la pérdida de crédito esperada para toda la vida de los activos.

Para cuentas comerciales a cobrar y activos por contratos, siempre que no contengan un componente financiero significativo, el Grupo aplica el enfoque simplificado, que requiere reconocer una asignación de pérdida basada en el modelo de pérdida esperada en toda la vida del activo en cada fecha de presentación. El modelo del Grupo considera información interna, como el saldo expuesto en los clientes, factores externos como valoraciones crediticias de clientes y calificaciones de riesgo de agencias, así como las circunstancias específicas de los clientes considerando la información disponible sobre eventos pasados, condiciones actuales y elementos prospectivos.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

2.14 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura (Nota 15). Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto

Esta categoría incluye los derivados por cobertura de tipos de interés. La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- a) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- b) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

2.15 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance consolidado, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. El derecho legalmente exigible no debe ser contingente dependiendo de hechos futuros y debe ser exigible en el curso normal del negocio y en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la sociedad o la contraparte.

2.16 Capital social y ganancias básicas y diluidas por acción.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los propietarios de la Sociedad dominante, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias.

Para las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción a tener en cuenta el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

2.17 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

Asimismo, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Para aquellas sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre las ganancias es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de resultados consolidada. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

2.18 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento.

La Dirección ha realizado un análisis teniendo en cuenta que el Grupo sólo actúa como arrendatario en el contrato en el que alquila las oficinas donde desarrolla su actividad y los términos de éste (duración, metros cuadrados alquilados, prórrogas, importes, etc.). Se ha concluido que el impacto del reconocimiento del activo y pasivo descontado al tipo de interés implícito no es relevante, teniendo en cuenta su estructura de balance consolidado y obligaciones financieras incluidas en las financiaciones. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2025 ascienden a 373 miles de euros (72 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

b) Cuando el Grupo es el arrendador

Las propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen como inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.19 Prestaciones a los empleados

a) Obligaciones a corto plazo y bonus

Los pasivos por sueldos y salarios, que se espera que se vayan a liquidar antes de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance consolidado como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

b) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación, o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado, sin posibilidad de retirada. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

2.20 Provisiones

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

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

2.21 Combinaciones de negocios y otras operaciones dentro del Grupo

El 16 de octubre de 2024 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante "CNMV") autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante "Árima") presentada por la Sociedad Dominante.

La oferta se dirigía a la totalidad de las acciones en las que se dividía el capital social de Árima (25.982.941 acciones ordinarias de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas), y se formuló como compraventa a un precio de 8,61 euros por acción, pagaderos en efectivo.

El 6 de noviembre de 2024 CNMV comunicó que la oferta pública de adquisición había sido aceptada por 25.807.076 acciones que representan un 99,32% de las acciones que constituyen el capital social de Árima.

El 8 de noviembre de 2024, al cumplirse los requisitos legalmente establecidos en el artículo 116 de la LMV y en el artículo 47 del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, para el ejercicio del derecho de compra forzosa (sell out) por parte de los restantes accionistas de Árima y para el ejercicio del derecho de venta forzosa (squeeze-out) por parte del Oferente, la Sociedad comunicó a través de Otra Información Relevante ("OIR") que no exigiría la venta forzosa a los accionistas de Árima, sin perjuicio de que los que así lo desearan pudiesen ejercitar su derecho de compra forzosa (en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de finalización del plazo de aceptación de la Oferta). Una vez transcurrido este plazo, 61.460 acciones que representan un 0,24% del capital social de Árima solicitaron la compra forzosa. Tras lo cual, el importe total desembolsado por la adquisición del 99,56% del capital social de Árima (25.868.536 acciones) ha ascendido a 222.728 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

En este sentido, dada la cercanía al 31 de octubre de 2024, el ejercicio de integración de los activos y pasivos de Árima se ha realizado tomando en consideración las cifras del subgrupo a dicha fecha. A continuación, se presenta el desglose de los activos netos adquiridos y su correspondiente ajuste a valor razonable.

	Valor en libros (*)	Ajuste de valor	Valor razonable
Activos no corrientes	362.779	(264)	362.515
Inmovilizado intangible y material	315	(264)	51
Inversiones inmobiliarias	358.152	-	358.152
Inversiones financieras a largo plazo	3.761	-	3.761
Periodificaciones a largo plazo	551	-	551
Activos corrientes	31.556	-	31.556
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.431	-	8.431
Inversiones financieras a corto plazo	50	-	50
Periodificaciones a corto plazo	1.416	-	1.416
Efectivo y equivalentes	21.659	-	21.659
Pasivos no corrientes	(94.678)	356	(94.322)
Deudas a largo plazo	(94.678)	769	(93.909)
Otros pasivos no corrientes	-	(413)	(413)
Pasivos corrientes	(21.315)	(12.695)	(34.423)
Deudas a corto plazo	(14.593)	(6)	(14.599)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(6.360)	(12.689)	(19.049)
Otras deudas y proveedores	(362)	-	(362)
Total activos netos adquiridos	278.342	(12.603)	265.739
Socios minoritarios			<u>1.169</u>
Contraprestación transferida por el 99,56%			<u>222.728</u>
Diferencia negativa de consolidación			<u>41.842</u>

El importe total de la contraprestación transferida por el 99,56% se corresponde principalmente con la salida neta de caja entregada en la combinación de negocios que ascendió a 222.728 miles de euros.

Los socios externos corresponden a los accionistas que no se incorporaron a la OPA el día 6 de noviembre de 2024 ni ejercitaron su derecho de compra forzosa (squeeze-out) por el 0,44% de las acciones de ÁRIMA Real Estate SOCIMI, S.A. A fecha de la transacción ascendían a 1.169 miles de euros, igual al valor neto de los activos por 265.739 miles de euros multiplicados por este 0,44%.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Debido a que el valor de la contraprestación transferida, 222.728 miles de euros, es inferior al valor razonable de los activos netos adquiridos, 264.570 miles de euros, procede el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación que, de acuerdo con NIIF 3, procede a reconocer como un ingreso por importe de 41.842 miles de euros en el epígrafe "Diferencias negativas en combinaciones de negocios" de la cuenta resultados consolidada adjunta.

No existen activos o pasivos de contraprestación contingente relacionados con esta combinación de negocios.

Si la adquisición se hubiera producido al 1 de enero de 2024, los ingresos ordinarios del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 habrían ascendido a 29.831 miles de euros, correspondiendo de dicho importe 12.182 miles de euros al subgrupo consolidado de Árima. Por su parte, el resultado consolidado del ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2024 habría ascendido en 13.068 miles de euros, correspondiendo de este importe 30.650 miles de euros (pérdidas) al subgrupo consolidado de Árima. Este párrafo no toma en consideración los intereses que se hubieran devengado durante el año por los créditos necesarios para la adquisición o una variación relativa de la contraprestación sobre el valor contable de los activos, así como la potencial variación de la diferencia negativa de consolidación reconocida.

Cabe señalar que de los activos y pasivos fiscales consolidados a 31 de diciembre de 2024 provienen de Árima, correspondiendo a las siguientes cuantías: 350 miles de euros por saldos deudores con la Hacienda Pública por IVA, 384 miles de euros por saldos acreedores por IRPF y 17 miles de euros por Seguridad Social.

No se han reconocido activos o pasivos por impuesto diferidos adicionales teniendo en consideración la tributación al 0% contemplado en el régimen SOCIMI.

La contabilización de las combinaciones de negocios, en la medida que el Grupo dispone de un plazo de doce meses desde la fecha de adquisición para considerar que dicha contabilización se ha completado, puede ser reevaluada en dicho periodo.

Por otro lado, con fecha 3 de noviembre de 2025 las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de ambas sociedades, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A., aprobaron la fusión inversa por absorción entre Árima (como sociedad absorbente) y JSS SOCIMI (como sociedad absorbida). Ésta implica la disolución (sin liquidación) y extinción de JSS SOCIMI, que transmite en bloque todo su patrimonio a Árima, adquiriendo ésta última, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de JSS SOCIMI, conforme a lo previsto en el proyecto común de fusión redactado y suscrito por los órganos de administración de Árima y de JSS SOCIMI el 27 de junio de 2025. La escritura pública relativa a la Fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil el día 14 de noviembre de 2025.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Como resultado de la Fusión, los accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han recibido en canje acciones de Árima en los términos previstos en el Proyecto y en el Acuerdo de Fusión. Para ello, la Junta General Extraordinaria de Árima celebrada el 3 de noviembre de 2025 aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Proyecto Común de Fusión, aumentar el capital social para atender dicho canje, todo ello con fecha de efecto contable 1 de enero de 2025. En concreto, Árima ha entregado a los accionistas de JSS SOCIMI por cada una de las acciones de JSS SOCIMI de las que eran titulares, de 1,00 euro de valor nominal cada una, las siguientes acciones de Árima, todas ellas de 10,00 euros de valor nominal cada una: (i) 25.912.276 acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS SOCIMI; (ii) 26.971 acciones ordinarias ya existentes que Árima mantiene en autocartera; y (iii) 5.811.824 acciones de nueva emisión de Árima, de la misma clase y serie que las ya existentes.

Por otro lado, con fecha 29 de diciembre de 2025 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción del capital social por importe de 286.153 miles de euros para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 24.437 miles de euros, dotar la reserva legal por importe de 3.179 miles de euros y dotar una reserva voluntaria por importe de 258.537 miles de euros.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad asciende a 31.795 miles de euros, representado por 24.457.510 acciones de 1,30 euros de valor nominal cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad era de 24.351 miles de euros, representado por 24.350.307 acciones con un valor nominal de 1 euros cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A nivel individual, en las operaciones de combinación de negocios, en los casos en que una sociedad dependiente absorba a la sociedad dominante, el ICAC en la Consulta 8 del BOICAC nº 85 distingue en función de cómo adquirió la sociedad dominante su inversión en la dependiente, de modo que si la adquisición se produjo mediante:

a) La entrega instrumentos de patrimonio propio: al igual que en fusiones de hermanas se deberá atender a la estructura legal, de modo que será la sociedad dominante la que se considerará sociedad "adquirida" en el sentido de que serán sus elementos patrimoniales los que se registrarán por los valores consolidados.

b) Otra contraprestación: los elementos adquiridos serán los de la sociedad dependiente, aunque esta sea la absorbente legal y, por tanto, serán sus elementos patrimoniales los que se valorarán por los valores consolidados previos.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Esta operación de combinación de negocios se sitúa en el supuesto b) en el que una sociedad dependiente, Árima (absorbente/ adquirente legal), absorbe a la sociedad dominante, JSS (absorbida/ adquirida legal), habiendo nacido la relación vía compraventa. Por lo tanto, son los elementos patrimoniales de la sociedad adquirida (Árima) los que se actualizan a 1 de enero de 2025, siendo los impactos más significativos los registrados en las inversiones inmobiliarias por importe de 32.874 miles de euros, y en las inversiones en empresas del grupo por un importe de 8.385 miles de euros. Asimismo, en este epígrafe se ha dado de baja la participación que la absorbida tenía en la absorbente por importe 222.727 miles de euros. Debido a que el valor de la contraprestación transferida, 222.727 miles de euros, fue inferior al valor razonable de los activos netos adquiridos, 264.569 miles de euros, procedió el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación que, de acuerdo con NIIF 3, se reconoció como un ingreso por importe de 41.842 miles de euros en el epígrafe “Diferencias negativas en combinaciones de negocios” de la cuenta resultados consolidada de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024.

Adicionalmente, de acuerdo con la Consulta 2 del BOICAC nº 131 el ICAC se ratifica en la obligatoriedad del uso de valores consolidados de unas CCAACC bajo NIIF-UE, debiendo ser conciliados con valores NOFCAC, que serán los valores de referencia para la sociedad adquirida (absorbente/ adquirente legal).

En el caso de la fusión inversa entre las sociedades Árima y JSS SOCIMI, ésta se realiza con efecto 1 de enero de 2025, por lo que todos los impactos se retrotraen a dicha fecha. Para efectos aclaratorios, los saldos del balance de JSS Real Estate SOCIMI, S.A.; Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y ambas sociedades fusionadas (Árima y JSS) a 1 de enero de 2025 son los siguientes:

	JSS Individual 1 de enero de 2025	Árima Individual 1 de enero de 2025	Sociedad fusionada 1 de enero de 2025
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	-	43	43
Inversiones inmobiliarias	-	268.642	301.516
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	325.362	31.249	141.724
Instrumentos de patrimonio	325.362	17.979	128.998
Créditos a empresas	-	13.270	12.726
Inversiones financieras a largo plazo	-	536	536
Instrumentos financieros derivados	-	536	536
Otros activos financieros a largo plazo	-	5.566	5.566
Periodificaciones a largo plazo	-	810	810
	325.362	306.846	450.195

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

	JSS Individual 1 de enero de 2025	Árma Individual 1 de enero de 2025	Sociedad fusionada 1 de enero de 2025
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	2.216	2.216
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	1.968	1.968
Otros deudores	-	71	71
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	177	177
Otros activos financieros a corto plazo	-	50	50
Periodificaciones a corto plazo	-	1.393	1.393
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.314	5.035	6.349
Tesorería	1.314	5.035	6.349
	1.314	8.694	10.008
	326.676	315.540	460.203
	JSS Individual 1 de enero de 2025	Árma Individual 1 de enero de 2025	Sociedad fusionada 1 enero 2025
PATRIMONIO NETO			
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	264.524	202.135	283.819
Capital social	24.350	259.829	317.947
Prima de emisión	202.590	5.769	6.350
Reservas voluntarias	1.427	(6.497)	(6.497)
Reservas de fusión	-	-	22.344
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)	(29.763)	(29.772)
Resultado del ejercicio 2024	2.413	(26.966)	(24.553)
Acciones en patrimonio propias	(40)	(237)	-
Otras aportaciones de accionistas	35.793	-	-
Dividendo a cuenta	(2.000)	-	(2.000)
Reserva de cobertura	-	478	478
Subvenciones	-	21	21
	264.524	202.634	284.318

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

PASIVO	JSS Individual 1 de enero de 2025	Árma Individual 1 de enero de 2025	Sociedad fusionada 1 de enero de 2025
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	-	94.837	94.837
Instrumentos financieros derivados	-	58	58
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	1.601	2.014
	-	96.496	96.909
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	-	5.582	5.582
Otros pasivos financieros a corto plazo	176	359	535
Deudas con empresas del grupo y vinculadas	61.309	-	61.309
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	667	10.223	11.304
Acreedores varios	463	2.913	3.377
Personal	-	6.919	7.332
Otras deudas con las Administraciones Públicas	204	391	595
Periodificaciones a corto plazo	-	246	246
	62.152	16.410	78.976
	326.676	315.540	460.203

2.22 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

El Grupo presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

2.23 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad. La sociedad dominante se encuentra acogida al régimen especial de las sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs), las cuales se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, 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.

2.24 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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 de Administración proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como el riesgo de tipo de interés, el riesgo de liquidez, el empleo de derivados y la 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se ha formalizado una nueva financiación bancaria adicional a la existente con una entidad financiera de prestigio. La financiación se ha firmado a un tipo variable que se encuentra referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado entre el 1,40% y el 2,10%. A 31 de diciembre de 2025 el importe dispuesto relativo a estos contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 204.290 miles de euros (229.858 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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, % 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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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 (ver Nota 2.3).

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, 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 SOCIMIs.

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. Las ratios de apalancamiento financiero, calculados como: $(\text{Deuda financiera}^* / (\text{Deuda financiera} + \text{Patrimonio neto}))$ al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
Deuda Financiera	239.406	271.484
Patrimonio Neto	328.094	318.281
Apalancamiento	42,19%	46,03%

*Incluye deuda con entidades de crédito y deuda con empresas vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2025 el apalancamiento del Grupo asciende a un 42,19% (46,03,2% a 31 de diciembre de 2024).

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

De acuerdo con la NIIF 13, el nivel jerárquico en el 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. 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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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, y 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 financieros y pasivos financieros del Grupo valorados a valor razonable:

31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	315	-	315
Total activos	-	315	-	315

	Miles de euros			
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	235	-	235
Total Pasivos	-	235	-	235

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	1.260	-	1.260
Total activos	-	1.260	-	1.260

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Miles de euros				
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	153	-	153
Total pasivos	-	153	-	153

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones inmobiliarias se encuadran dentro del nivel 3.

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 Consejo de Administración de la Sociedad dominante es la máxima instancia en la toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisa dicho órgano 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 (Nota 19.f). Los segmentos de oficinas y logístico presentan características propias, haciendo relevante la separación para interpretar correctamente la información financiera. En el segmento corporativo se incluye todo aquello que no es imputable a los activos de la cartera.

Los ingresos y gastos son directamente atribuibles a cada inmueble dada la naturaleza y devengo que los originan, así como el lugar de ocurrencia de los mismos. Esto hace que sean identificables, estableciendo un criterio claro de asociación. Posteriormente, los inmuebles se agrupan en segmentos de acuerdo a la actividad que se desarrolla en los mismo. Aquellos ingresos y gastos que no son directamente atribuibles a los inmuebles, se consideran ingresos y gastos corporativos.

Todos los activos están situados en la Comunidad de Madrid, por lo que no se desglosan los segmentos por área geográfica.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Árma
31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	26.174	1.555	-	27.729
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.210	(1.218)	-	1.992
Gastos operativos	(4.563)	(472)	(5.739)	(10.774)
Dotación a la amortización	-	-	(11)	(11)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(754)	-	(27)	(781)
Resultado de explotación	24.067	(135)	(5.777)	18.155
Ingresos financieros	494	-	90	584
Gastos financieros	(7.160)	(382)	(2.828)	(10.370)
Resultado financiero	(6.666)	(382)	(2.738)	(9.786)
Resultado antes de impuestos	17.402	(517)	(8.516)	8.369
Impuestos sobre las ganancias				
Resultado del ejercicio	17.402	(517)	(8.516)	8.369

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

JSS*

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Importe neto de la cifra de negocios	19.427	265	-	19.692
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(7.405)	(1.256)	-	(8.661)
Gastos operativos	(3.819)	(67)	(1.345)	(5.231)
Otros Ingresos	-	-	2	2
Dotación a la amortización	-	-	(11)	(11)
Dif. negativas por combinaciones de negocio	38.266	3.576	-	41.842
Resultado de explotación	46.469	2.518	(1.354)	47.633
Ingresos financieros	110	-	59	169
Gastos financieros	(7.468)	(93)	-	(7.561)
Resultado financiero	(7.358)	(93)	59	(7.392)
Resultado antes de impuestos	845	(1.151)	40.547	40.241
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	845	(1.151)	40.547	40.241

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los importes que se facilitan al Consejo de Administración respecto al total de activos y pasivos se valoran con arreglo a criterios uniformes a los aplicados en los Estados Financieros Consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades de los segmentos.

Los activos y pasivos son directamente atribuibles a cada inmueble dada la naturaleza y devengo que los originan, así como el lugar de ocurrencia de los mismos. Esto hace que sean identificables, estableciendo un criterio claro de asociación. Posteriormente, los inmuebles se agrupan en segmentos de acuerdo a la actividad que se desarrolla en los mismo. Por otro lado, aquellos activos y pasivos que no son directamente atribuibles a los inmuebles, se consideran activos y pasivos corporativos.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	540.726	29.993	476	571.195
Inversiones inmobiliarias	533.846	29.700	-	563.546
Otros activos no corrientes	6.880	293	476	7.649
Activos corrientes	9.240	522	3.670	13.432
Pasivos no corrientes	216.089	8.000	819	224.908
Pasivos corrientes	28.452	379	2.794	31.625

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	558.516	31.236	609	590.361
Inversiones inmobiliarias	549.940	30.900	-	580.840
Otros activos no corrientes	8.576	336	609	9.521
Activos corrientes	15.441	704	3.307	19.452
Pasivos no corrientes	137.869	8.272	136	146.277
Pasivos corrientes	136.333	1.134	7.788	145.255

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones
Saldo a 01.01.2024	-
Coste	-
Amortización acumulada	-
Valor contable	-
Altas por fusión	43
Saldo a 31.12.2024	43
Coste	301
Amortización acumulada	(196)
Deterioro acumulado	(62)
Valor neto contable	43
Bajas	3
Dotación para la amortización	(13)
Bajas de dotación a la amortización	-
Deterioro de valor	-
Saldo a 31.12.2025	33
Coste	189
Amortización acumulada	(124)
Deterioro acumulado	(32)
Valor neto contable	33

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se ha reconocido ningún deterioro.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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:

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2024	225.189
Altas por fusión	358.152
Desembolsos posteriores capitalizados	6.160
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(8.661)
Saldo a 31.12.2024	580.840
Adquisiciones	13.478
Bajas	(71.200)
Desembolsos posteriores capitalizados	38.436
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.992
Saldo a 31.12.2025	563.546

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado un desembolso por un importe de 13.478 miles de euros para la compra de un edificio de oficinas, situado en el eje urbano de negocios M30-A2, cuenta con una superficie de 11.600 m² y 167 plazas de parking. Adicionalmente, se han incurrido en costes con motivo de proyectos de rehabilitación y mejoras durante el ejercicio 2025 por valor de 38.436 miles de euros enmarcados en la estrategia corporativa de creación de valor (6.160 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Asimismo, durante el ejercicio 2025 el Grupo ha completado la venta de: (i) un edificio de oficinas situado en la confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, en Madrid, por un importe de 46.000 miles de euros (sin incluir costes de venta); y (ii) de un edificio de oficinas situado en la calle Ríos Rosas, 24 por un importe de 25.511 miles de euros (sin incluir costes de venta). A consecuencia de dichas operaciones el Grupo se ha reconocido un resultado negativo por enajenación en la cuenta de resultados de 755 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024, se encontraban registrados dentro de este epígrafe:

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Ríos Rosas, 24.
- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la Avenida del Camino de Santiago, 40.
- Un edificio destinado a oficinas sito en Tres Cantos (Madrid), en la Avenida Artesanos, 6.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

- Bajo el epígrafe, "Altas por fusión" se encuentran registrados los 9 inmuebles de la cartera del grupo Árima (8 destinados a oficinas y una nave logística) que se incorporaron al perímetro de JSS Real Estate SOCIMI, S.A desde la fecha en la que dicha sociedad adquirió el 99,56% de Árima Real Estate SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo ha constituido nueva garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la Avenida de Manoteras, 28. A 31 de diciembre 2024 no se constituyeron nuevas garantías hipotecarias sobre inmuebles (Nota 12).

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	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	27.729	19.692
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(4.099)	(3.763)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(936)	(123)
	22.694	15.806

Los ingresos y los gastos del ejercicio anual terminal el 31 de diciembre de 2024 solo incluyen dos meses del grupo Árima.

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	
	31.12.2025	31.12.2024
En un año	25.597	24.762
Entre uno y cinco años	108.039	74.263
Más de cinco años	23.590	5.931
	157.226	104.956

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

c) Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2025, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

d) Obligaciones

El Grupo no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros, adicionales a los ya incluidos en la presente memoria consolidada, a excepción de los contratos para los proyectos de rehabilitación y mejoras.

Los compromisos que se derivan de dichos proyectos de rehabilitación en curso ascienden a 11.005 miles de euros. Se espera que las salidas de flujos se produzcan durante el ejercicio 2026, reflejándose así en los flujos de caja de cada uno de los activos correspondientes. Se financiarán a través de una combinación de fondos propios y deuda con entidades de crédito que permita un equilibrio adecuado

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	519.253	563.546	510.446	580.840

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 enero de 2025 - Red Book, que incorporan los estándares internacionales de Valoración (IVS). 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. y Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U).

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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.

Tal y como se dispone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2025 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2025 de 1.992 miles de euros (negativa por importe de 8.661 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2025 de una variación del 0,25% en ("*exit yield*"), produciría:

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 580.301 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 548.468 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 se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 528.716 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 599.331 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2024 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 *yield*, produciría:

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 597.158 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

- en el caso de que la *exit yield* se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 561.706 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 se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 536.884 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 621.553 miles de euros.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, el efecto de la variación de un 0,25% de la tasa de rentabilidad exigida (en adelante, la "TIR") en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

- en el caso de que la TIR se redujera en 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 574.094 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (589.868 a 31 de diciembre de 2024).
- en el caso de que la TIR aumentase en 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 553.280 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (567.440 a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime se sitúan en torno a un 4,90% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre un 5,25% y un 7,25% (entre un 4,25% y un 4,90% para zona prime y entre 4,75% y un 7,25% para descentralizadas a 31 de diciembre de 2024). Las tasas de descuento usadas estarían comprendidas entre 6,75% y un 9,00% (entre 6,25% y un 9,25% a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025, la *exit yield* utilizada en la valoración de logístico sería de 5,50% (5,60% a 31 de diciembre de 2024). La tasa de descuento usada está en torno al 7,75% (7,90% a 31 de diciembre de 2024).

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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						
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	265	810
Activos financieros a coste	-	-	-	-	6.827	8.075
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	151	593
Total activos financieros	-	-	-	-	7.243	9.478
Activos financieros a corto plazo						
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Activos financieros a coste amortizado	795	751	-	-	903	1.393
Activos financieros a coste	-	-	-	-	2.228	3.121
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	164	667
Total activos financieros	795	751	-	-	3.295	5.181

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos financieros a coste amortizado	220.264	139.256	-	-	4.442	6.868
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	202	153
Total pasivos financieros	220.264	139.256	-	-	4.644	7.021

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos financieros a coste amortizado	19.142	68.466	-	-	11.902	75.559
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	33	-
Total pasivos financieros	19.142	68.466	-	-	11.935	75.559

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	2.228	-	-	-	-	-	2.228
- Inversiones en empresas del Grupo	795	-	-	-	-	-	795
- Otros activos financieros	903	1.975	713	682	3.267	455	7.995
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:							
- Derivados	164	-	-	11	-	140	315
	4.090	1.975	713	693	3.267	595	11.333

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado:							
- Deudas con entidades de crédito	18.548	31.433	16.322	124.233	19.352	31.716	241.604
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11.282	-		-	-	-	11.282
- Otros pasivos financieros	620	1.335	225	-	2.647	235	5.062
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto:							
- Derivados de cobertura	33	-	-	202	-	-	235
	30.483	32.768	16.547	124.435	21.999	31.951	258.183

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	3.071	-	-	-	-	-	3.071
- Inversiones en empresas del Grupo	751	-	-	-	-	-	751
- Otros activos financieros	1.443	5.574	255	1.162	1.472	421	10.327
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:							
- Derivados	667	536	-	-	57	-	1.260
	5.932	6.110	255	1.162	1.529	421	15.409

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	
Pasivos financieros a coste amortizado:							
- Deudas con entidades de crédito	68.466	50.509	22.899	1.297	60.316	6.160	209.647
- Acreedores y otras cuentas a pagar	13.433	-	-	-	-	-	13.433
- Otros pasivos financieros	535	413	-	-	-	-	948
- Deudas con empresas de grupo	61.345	-	-	-	-	2.417	63.762
- Periodificaciones	246	-	-	-	-	-	246
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto:							
- Derivados de cobertura	-	58	-	-	-	92	153
	144.025	50.980	22.899	1.297	60.316	8.672	288.189

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y DERIVADOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Inversiones financieras a largo plazo:	7.243	9.478
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	151	593
- Otros activos financieros a largo plazo	6.827	8.075
- Periodificaciones	265	810
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	2.228	3.071
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.991	2.703
- Otros deudores	237	368
Inversiones financieras a corto plazo:	1.067	2.060
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	164	667
- Periodificaciones	903	1.393
Otros activos financieros a corto plazo:	795	801
- Depósitos constituidos a corto plazo	-	50
- Inversiones en empresas vinculadas (Nota 18)	795	751
	11.333	15.410

Asociados a las financiaciones de inversiones inmobiliarias, el Grupo firma operaciones de cobertura de tipos de interés con el objetivo de reducir el riesgo derivado de la variabilidad en los tipos de interés. El importe registrado en los epígrafes de "Instrumentos financieros derivados" a largo y corto plazo corresponde a las valoraciones de parte de estos instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2025, estando el resto registrados en el pasivo (Nota 15). Asimismo, existen dos operaciones implícitas de cobertura de tipos de interés asociadas a la financiación de determinados activos. 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.

Los importes registrados bajo los epígrafes de "Otros activos financieros a largo plazo" corresponden (i) a los importes pendientes de devengar de las carencias linealizadas que tienen un vencimiento superior a 12 meses, por importe de 2.871 miles de euros (4.144 a 31 de diciembre de 2024), y (ii) al importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, por importe de 3.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (3.807 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y otros activos a largo plazo.

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

El epígrafe de clientes a 31 de diciembre de 2025 incluye 1.991 miles de euros correspondientes a facturas pendientes de emitir (2.703 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) principalmente como resultado de la linealización de los ingresos por rentas.

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

El epígrafe de inversiones en empresas del grupo recoge un crédito concedido a una sociedad del Grupo por importe de 795 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (751 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Hasta 3 meses	92	1.509
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	92	1.509

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Tesorería	9.179	13.170
	9.179	13.170

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

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

a) Capital y prima de emisión

El desglose del capital social y prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	31.795	24.351
Prima de emisión	-	202.590
	31.795	226.941

La totalidad de las acciones del Grupo están admitidas a cotización en el mercado continuo de Bolsas y Mercados Españoles.

Con fecha 16 de mayo de 2024, se publicó en la CNMV la oferta pública de adquisición de acciones formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. Posteriormente, el 21 de junio de 2024, la CNMV informó de que admitía a trámite la solicitud de autorización de la OPA presentada por esta sociedad. En aquel momento, JSS Real Estate SOCIMI, S.A. era una sociedad de nacionalidad española participada en un 97,59% por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S. à. r. l., sociedad de nacionalidad luxemburguesa.

Los términos de la oferta, incluida la contraprestación, fueron idénticos para todas las acciones de Árima a las que está dirigida. La contraprestación ofrecida por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a los accionistas de la Sociedad fue de 8,61 euros en efectivo por acción. La oferta estaba sujeta a que (i) la aceptación comprendiera el 50% más una acción del capital social de Árima – descontando la autocartera, y a que (ii) la junta general de accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A autorizara la oferta, condición ésta última que se cumplió el 28 de junio de 2024. La Sociedad se comprometió a no aceptar la oferta con respecto a 2.446.435 acciones (representativas de un 8,605% del capital) que mantenía en autocartera y a proponer a la Junta su amortización con carácter previo a la liquidación de la oferta.

En consecuencia, una vez formalizada dicha amortización, la oferta se dirigió a la totalidad de las acciones restantes en circulación, esto es, 25.982.941 acciones, representativas de un 91,395% del capital social en ese momento. El 20 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó dicha reducción de capital. El 25 de septiembre de 2024 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la amortización de las acciones en autocartera, reduciendo el capital social en 24.464.350 euros. A 6 de noviembre de 2024 la CNMV publicó los resultados de aceptación de la oferta pública de adquisición.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

Con fecha 3 de noviembre de 2025 las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de ambas sociedades, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A., aprobaron la fusión inversa por absorción entre Árima (como sociedad absorbente) y JSS SOCIMI (como sociedad absorbida). Esta ha supuesto la disolución (sin liquidación) y extinción de JSS SOCIMI, que ha transmitido en bloque todo su patrimonio a Árima, adquiriendo esta última, por sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de JSS SOCIMI, conforme a lo previsto en el proyecto común de fusión redactado y suscrito por los órganos de administración de Árima y de JSS SOCIMI el 27 de junio de 2025. La escritura pública relativa a la Fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil el día 14 de noviembre de 2025.

Como resultado de la Fusión, los accionistas de JSS Real Estate SOCIMI S.A. han recibido en canje acciones de Árima en los términos previstos en el Proyecto y en el Acuerdo de Fusión. Para ello, la Junta General Extraordinaria de Árima celebrada en la fecha mencionada aprobó, de acuerdo con lo previsto en el Proyecto Común de Fusión, aumentar el capital social para atender dicho canje, todo ello con fecha de efecto contable 1 de enero de 2025. En concreto, Árima ha entregado a los accionistas de JSS SOCIMI por cada una de las acciones de JSS SOCIMI de las que eran titulares, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de las siguientes acciones de Árima, todas ellas de 10,00 euros de valor nominal cada una: (i) 25.912.276 acciones ordinarias ya existentes de Árima titularidad de JSS SOCIMI; (ii) 26.971 acciones ordinarias ya existentes que Árima mantiene en autocartera; y (iii) 5.811.824 acciones de nueva emisión de Árima, de la misma clase y serie que las ya existentes.

Por otro lado, con fecha 29 de diciembre de 2025 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó una reducción del capital social (i) por importe de 286.153 miles de euros para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores, (ii) por importe de 24.437 miles de euros, para dotar la reserva legal por importe de 3.179 miles de euros y (iii) por importe de 258.537 miles de euros para dotar una reserva voluntaria. Acto seguido, la referida Junta General aprobó agrupar y cancelar las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión (*contrasplit*) en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 13 acciones preexistentes, aumentando el valor nominal de cada acción de 1,00 € a 1,30 €. Con carácter previo al *contrasplit*, la Junta General aprobó una reducción de capital técnica en la cuantía de 2,00 euros mediante la amortización de 2 acciones en autocartera, de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, a los efectos de permitir el cuadro del número de acciones para poder llevar a cabo el *contrasplit*, de forma que el número total de acciones preexistentes a agrupar sea múltiplo del establecido en la ecuación de canje, esto es, 13.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad asciende a 31.795 miles de euros, representado por 24.457.510 acciones de 1,30 euros de valor nominal cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas (véase Nota 22 de hechos posteriores al cierre). A 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad era de 24.351 miles de euros, representado por 24.350.307 acciones con un valor nominal de 1 euros cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.A.R.L.	51,005	-	51,005
JS Immo Luxembourg, S.A.	46,496	-	46,496
Total	97,501	-	97,501

A 31 de diciembre de 2024, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.A.R.L.	51,09	-	51,09
JS Immo Luxembourg, S.A.	46,50	-	46,50
Otros	2,41	-	2,41
Total	100	-	100

b) Acciones propias

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

	A 31 de diciembre de 2025		A 31 de diciembre de 2024	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	26.971	237	1.457	15
Aumentos/ Compras	12	-	2.853	25
Disminuciones	(26.971)	(237)	-	-
Amortizaciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	12	-	4.310	40

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo dispone de 12 acciones propias. A 31 de diciembre de 2024 el Grupo disponía de 4.310 acciones propias. El coste medio de las acciones propias fue de 8,69 euros por acción en 2024. Dichas acciones se encontraban registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 diciembre de 2024 por importe de 40 miles de euros.

El Grupo ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de Capital que establece, en relación con 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.

c) Ganancias por acción

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

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 ejercicio 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 del número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	Árma A 31 de diciembre de 2025	JSS* A 31 de diciembre de 2024
Ganancia neta (miles de euros)	8.369	40.241
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	24.457.513	24.457.513
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	24.457.501	24.457.501
Ganancia básica por acción (euros)	0,34	1,65**
Ganancia diluida por acción (euros)	0,34	1,65**

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

**Ganancia básica y diluida por acción re-expresada

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones significativas sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 ni para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

11. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

Reservas

	Miles de euros	
	Árma	JSS*
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	255.777	14.564
- Reserva legal	3.180	1.432
- Reserva de cobertura	(84)	190
	258.873	16.186

Reserva legal

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

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

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2).

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Distribución del resultado

A 31 de diciembre de 2025, la propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
	ÁrIMA
	2025
<u>Base de reparto:</u>	
Pérdidas y ganancias	(1.268)
<u>Aplicación:</u>	
Reserva legal	-
Dividendo a cuenta	-
Dividendos complementarios	-
Resultados de ejercicios anteriores	(1.268)
	(1.268)

A 31 de diciembre de 2024, la propuesta de distribución del resultado de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a la Junta General de Accionistas fue la siguiente:

	Miles de euros
	JSS
	2024
<u>Base de reparto:</u>	
Pérdidas y ganancias	2.411
<u>Aplicación:</u>	
Reserva legal	241
Dividendo a cuenta	2.000
Dividendos complementarios	161
Resultados de ejercicios anteriores	9
	2.411

El 30 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2024.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	220.264	139.256
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	202	153
- Otros pasivos financieros a largo plazo	4.442	4.451
- Deuda con empresas de vinculadas (Nota 18)	-	2.417
	224.908	146.277
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	19.142	68.466
- Deudas con empresas del vinculadas (Nota 18)	-	61.345
- Acreedores y otras cuentas a pagar	10.271	6.101
- Remuneraciones pendientes de pago (Nota 13)	1.011	7.332
- Otros pasivos financieros	464	535
- Periodificaciones	156	246
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	33	-
	31.077	144.025

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

Durante el ejercicio 2025, se ha firmado la novación de un contrato de financiación con garantía hipotecaria, asociado al cual se ha concedido un nuevo tramo de 18,8 millones de euros. Adicionalmente el Grupo ha dispuesto 16 millones de euros de una financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria la cual se encontraba sin disponer a 31 de diciembre de 2024. Asimismo, el Grupo ha firmado durante el ejercicio una operación de financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria por importe de 27,4 millones de euros a un tipo de interés variable (Nota 6).

A 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el 100% de la financiación del Grupo ha sido categorizada como sostenible por parte de las entidades financieras dadas las características de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto. El incumplimiento de las condiciones para la calificación sostenible de las financiaciones podría tener un impacto en el tipo de interés de un incremento de hasta el 0,15%.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

La deuda se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo/corto plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 31 de diciembre de 2025 el importe del coste amortizado asciende a 2.821 miles de euros (a 31 de diciembre 2024 ascendió a 1.997 miles de euros). Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 8. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 547.412 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (553.319 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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.

El epígrafe "Otros pasivos a largo plazo" del balance consolidado recoge, principalmente, las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 6) así como los pagos mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables (Nota 2.18).

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo por importe de 622 miles de euros y 18.520 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2025 (654 miles de euros y 67.812 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2024, se recogía bajo el epígrafe de "Deudas con empresas vinculadas a corto plazo" el importe correspondiente a un contrato de financiación convertible asociado a la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI por importe de 61 miles de euros. A 31 de diciembre de 2025 el importe de dicha deuda ha sido repagado en su totalidad.

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

	2025	2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	31	21
Ratio de operaciones pagadas	31	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	32

	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados	28.704	7.642
Total pagos pendientes	3.575	542

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	698	178
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%	62%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	28.471	5.053
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99%	66%

13. 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			Miles de euros	
	Porcentaje 2025	Porcentaje 2024	2025	2024
Nacional	100%	100%	27.729	19.692
	100%	100%	27.729	19.692

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos		
Rentas	24.663	18.867
Refacturación de gastos	3.066	825
	27.729	19.692

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.

Del total de ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2025, dentro del segmento de oficinas, los dos inquilinos que individualmente suponen más del 10% de los ingresos del Grupo representan conjuntamente unos ingresos de 16.897 miles de euros. Dentro del segmento logístico, no hay inquilinos que individualmente supongan más del 10% de los ingresos de la Sociedad.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2024 los dos inquilinos que individualmente suponían más del 10% de los ingresos del Grupo representaban conjuntamente unos ingresos de 16.462 miles de euros y no existía ningún inquilino que individualmente supusiera más del 10% de los ingresos.

El importe de los ingresos relativos a refacturación de gastos a 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde, principalmente, a tributos y servicios generales de los edificios que ocupan los inquilinos.

b) Desagregación de ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

Los contratos que la Sociedad tiene suscritos con los clientes son contratos de alquiler con cláusulas estándar en donde se fija un precio por m² de uso y duraciones medias de 5 años. Tal y como se ha descrito en la Nota 6, los inmuebles sujetos a alquiler comprenden activos destinados a la logística y a las oficinas y todos ellos se encuentran situados en la Comunidad de Madrid. El importe total por los cobros mínimos futuros no cancelables se ha descrito en la Nota 6. Los clientes en su mayoría comprenden grandes y medianas empresas y operadores logísticos.

c) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Árима	JSS*
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	(1.833)	(845)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(145)	(225)
	(1.978)	(1.070)

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

* El importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora el gasto del grupo JSS y, únicamente, el gasto correspondiente a dos meses de actividad de Árима. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada, incluyendo 12 meses de actividad de Árима, el importe de los gastos de personal totales del ejercicio 2024 ascendería a 16.442 miles de euros (incluyendo 8.343 miles de euros en concepto de indemnizaciones por bajas) y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación una disminución de 14.464 miles de euros (ver Nota 2.2).

En el epígrafe de Sueldos y salarios y asimilados se ha devengado un gasto en concepto de bonus por importe de 586 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (363 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 correspondientes a JSS Real Estate SOCIMI, S.A. No obstante, este importe asciende a 2.904 miles de euros una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada a 31 de diciembre de 2024, incluyendo 12 meses de actividad de Árима – Nota 2.2).

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 es de 8 personas. En el ejercicio anterior ha sido de 13 personas.

El número medio de empleados en el ejercicio 2025 y 2024, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Directivos	6	8
Titulados superiores	1	4
Administrativos y otros	1	1
	8	13

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2025		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	1	6
Titulados superiores	-	1	1
Administrativos y otros	-	1	1
	5	3	8

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2024 era la siguiente:

	31 de diciembre de 2024		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	-	5
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	-	-	-
	7	2	9

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en miles de euros)

d) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Árma 2025	JSS* 2024
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(4.985)	(1.694)
Otros servicios exteriores	(3.822)	(2.467)
	(8.807)	(4.161)

El epígrafe "Otros servicios exteriores" en 2025 incluye gastos asociados a la fusión inversa (Nota 2.21). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se registraron gastos de asesoramiento en relación con la OPA (Nota 10).

* El importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora el gasto del grupo JSS y, únicamente, el gasto correspondiente a dos meses de actividad de Árma. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada a 12 meses el importe de los gastos de explotación totales del ejercicio 2024 sería 12.958 miles de euros y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación una disminución de 4.151 miles de euros (ver Nota 2.2).

e) Resultado financiero

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el resultado financiero está asociado a las financiaciones obtenidas, por un lado, a los gastos por intereses y, por otro, a los ingresos por las operaciones de cobertura de tipos de interés. (Nota 12 / 18).

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Al 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros					
	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(1.268)	(1.268)	-	-	-
Impuesto de sociedades						
Diferencias permanentes	1.002	-	1.002	13.658	(8)	13.650
Diferencias temporarias	4.721	(6.804)	(2.083)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	5.723	(8.072)	(2.349)	13.658	(8)	13.650

Los aumentos de diferencias permanentes que afectan la “Cuenta de resultados” son, principalmente, por el importe de las indemnizaciones pagadas en el ejercicio que no son fiscalmente deducibles de acuerdo con el artículo 15.i) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a los aumentos de diferencias permanentes que afectan a “Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto” el importe desglosado se corresponde con la integración en la base imponible de la Sociedad de la diferencia entre la valoración contable y fiscal del edificio de oficinas situado en la confluencia de Paseo de la Habana y Anida de Alfonso XIII, en Madrid, con ocasión de su baja del balance, tal y como se detalla en la Nota 6.

Los aumentos de diferencias temporarias que afectan la “Cuenta de resultados” son, principalmente, por el importe de la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros netos, por la amortización de la revalorización de los activos y por provisiones que no son fiscalmente deducibles. En cuanto a las disminuciones de diferencias temporarias que afectan a “Cuenta de resultados” se trata de la reversión de provisiones dotadas en el ejercicio 2024 que en dicho ejercicio no fueron deducibles fiscalmente y que han sido pagadas en 2025 adquiriendo la deducibilidad fiscal del gasto en este ejercicio.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Al 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros					
	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(26.966)	(26.966)	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	1.363	(3)	1.360	-	(32)	(32)
Diferencias temporarias	14.586	(3.144)	11.442	-	(1)	(1)
Base imponible (resultado fiscal)	15.949	(30.113)	(14.164)	-	(33)	(33)

Los aumentos de diferencias permanentes que afectan la "Cuenta de resultados" son, principalmente, por el importe de las indemnizaciones pagadas en el ejercicio que no son fiscalmente deducibles de acuerdo con el artículo 15.i) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Los aumentos de diferencias temporarias que afectan la "Cuenta de resultados" son, principalmente, por el importe de la limitación a la deducibilidad de los gastos financieros netos, por pérdidas por deterioro de los activos y por provisiones que no son fiscalmente deducibles. En cuanto a las disminuciones de diferencias temporarias que afectan a "Cuenta de resultados" se trata de la reversión de provisiones dotadas en el ejercicio 2023 que en dicho ejercicio no fueron deducibles fiscalmente y que fueron pagadas en 2024 adquiriendo la deducibilidad fiscal del gasto en dicho ejercicio.

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

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 la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

En cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en el artículo 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se menciona la siguiente información:

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

- a) El detalle de los bienes transmitidos de la entidad absorbida a la absorbente y su fecha de adquisición:

Elemento	Fecha adquisición
Participaciones en Las Tablas 40	14/09/2018
Participaciones en TC 6	02/03/2023
Participaciones en Ríos Rosas	20/09/2018

Se hace constar que no se ha incorporado a los libros de contabilidad de la Sociedad ningún bien por un valor contable diferente a aquél por el que figuraba en los de la entidad transmitente (absorbida) con anterioridad a la realización de la fusión. Asimismo, el valor fiscal de los bienes y derechos integrantes del patrimonio adquirido coincide con el valor contable salvo en el caso de las participaciones de Ríos Rosas 24, S.L.U., que fueron objeto de un canje de valores tal y como se expone en la memoria de la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2022.

Asimismo, se hace constar que los bienes y derechos adquiridos en la fusión no son susceptibles de amortización y no han sido objeto de ninguna corrección valorativa en los libros de la entidad transmitente (absorbida).

Asimismo, se hace constar que como consecuencia de la fusión se ha producido una revalorización contable de los activos propiedad de la Sociedad, El impacto de dicha revalorización en los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Elemento	Valor en la Sociedad con anterioridad a la fusión	Valor en la Sociedad tras la fusión
Activos	186.100	205.315
Instrumentos de patrimonio	17.976	26.364
Totales	204.076	231.679

El valor de los activos en la Sociedad con anterioridad a la fusión incluye las correcciones valorativas por deterioro por importe de 1.574 miles de euros.

Asimismo, se hace constar que no hay ningún otro activo distinto a los inmuebles y las inversiones en empresas del grupo que hayan visto alterado su valor contable como consecuencia de la fusión.

- b) El balance de la sociedad transmitente (absorbida) a 31 de diciembre de 2024, esto es, el último balance cerrado con anterioridad a la fusión (siendo, asimismo, el balance de la propia fusión), es el siguiente:

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Balance a 31 de diciembre de 2024 de JSS Real Estate SOCIMI, S.A.
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	JSS - 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	325.362
Instrumentos de patrimonio	325.362
	325.362
ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.314
Tesorería	1.314
	1.314
	326.676
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	JSS - 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	264.524
Capital social	24.350
Prima de emisión	202.590
Reservas voluntarias	1.427
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(9)
Resultado del ejercicio 2024	2.413
Acciones en patrimonio propias	(40)
Otras aportaciones de accionistas	35.793
Dividendo a cuenta	(2.000)
	264.524
PASIVO CORRIENTE	
Otros pasivos financieros a corto plazo	176
Deudas con empresas del grupo y vinculadas	61.309
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	667
Acreedores varios	463
Otras deudas con las Administraciones Públicas	204
	62.152
	326.676

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 ni 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 31 de diciembre de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	163	350
	163	350
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	(1.026)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(534)	(204)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(14)	-
	(548)	(1.230)

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

			Miles de euros			
			2025			
			No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Activo(*)	Pasivo(*)	Activo(*)	Pasivo
Swap de tipo de interés	20.754	2026	-	-	164	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	-	-	-	33
Swap de tipo de interés	46.500	2029	-	202	-	-
Cap tipo de interés	39.500	2029	11	-	-	-
Swap de tipo de interés	16.150	2031	140	-	-	-
			151	202	164	33

			Miles de euros			
			2024			
			No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	55.500	2025	667	-	-	-
Cap tipo de interés	39.500	2029	-	-	57	-
Swap de tipo de interés	22.700	2026	536	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	-	58	-	-
Swap de tipo de interés	16.150	2031	-	95	-	-
			1.203	153	57	-

Asociados a las financiaciones de inversiones inmobiliarias, el Grupo firma operaciones de cobertura de tipos de interés con el objetivo de reducir el riesgo derivado de la variabilidad en los tipos de interés.

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.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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 12). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto.

Asimismo, existen dos operaciones implícitas de cobertura de tipos de interés asociadas a la financiación de determinados activos. La valoración de estos swaps a 31 de diciembre de 2025 es de 716 miles de euros (1.916 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En relación con estas operaciones de cobertura de tipos de interés implícitas, las entidades financieras, para determinar el tipo de interés fijo, toman como referencia un swap en el que se intercambia un tipo de interés fijo por un tipo de interés variable, con un calendario de amortización similar al de la financiación, de forma que éste es financieramente equivalente a una operación en la que la prestataria hubiese contratado simultáneamente con la prestamista un swap como el descrito, junto con una financiación con las mismas características que el préstamo pero con un tipo de interés variable. Por ello, dado que los derivados implícitos están estrechamente relacionados con los contratos de financiación, no es de aplicación su reflejo en las cuentas anuales consolidadas.

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no existen avales en vigor.

Durante el ejercicio 2024, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto 1066/2007 y para asegurar el cumplimiento de las obligaciones resultantes de la Oferta Pública de Adquisición, JSS Real Estate SOCIMI, S.A. presentó ante la Comisión Nacional de Valores (CNMV) un aval emitido por Banque J. Safra Sarasin, el 12 de junio de 2024 por un importe de 223.713.122 euros. A 31 de diciembre de 2024 dicho aval no estaba vigente, dado que la operación fue formalizada en su totalidad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 la sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A. tenía contratado un aval por importe de 129 miles de euros con una entidad financiera de prestigio.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES DEL PERSONAL

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la remuneración, sueldos, salarios y dietas, recibida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Árma Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	JSS* Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Remuneración de los consejeros ejecutivos	454	238
Dietas de los consejeros no ejecutivos	111	22
	565	260

Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se incluye dentro de "Remuneraciones de los consejeros ejecutivos": (i) 254 miles de euros en concepto de salario fijo y otros (1.252 miles de euros en el ejercicio 2024), y (ii) el bonus devengado en el ejercicio 2025 por importe de 200 miles de euros (1.174 miles de euros en el ejercicio 2024). Para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se incluye dentro de "Dietas de los consejeros no ejecutivos" 11 miles de euros que corresponden a la remuneración del ejercicio 2024.

* El importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora el gasto del grupo JSS y, únicamente, el gasto correspondiente a dos meses de actividad de Árma. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada a 12 meses el importe total de la remuneración del consejo de administración sería de 7.861 miles de euros y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación una disminución de 7.296 miles de euros (ver Nota 2.2).

Durante los dos meses del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 transcurridos desde la incorporación de Árma al perímetro del grupo JSS, la remuneración (sueldos, salarios y dietas) percibida por los miembros del Consejo de Administración ascendió a 260 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el ejercicio anual 2025 la cantidad de 53 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. Durante el ejercicio 2024, no se han pagado primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ni de las sociedades dependientes Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, 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 ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

18. OTRAS OPERACIONES CON VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2025 se recoge bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo a corto plazo" un préstamo concedido a la sociedad del grupo JSS Real Estate Fund Master Holding Company S. á. r. l. con saldo 795 miles de euros (751 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" se recoge un importe de 101.485 miles de euros correspondientes a préstamos hipotecarios concedidos por la sociedad vinculada J. Safra Sarasin (102.145 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 3.395 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (3.492 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y vinculadas" a corto plazo recoge la deuda relativa a la financiación para la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI por importe de 61 millones de euros. A 31 de diciembre de 2025, dicha deuda ha sido repagada en su totalidad.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012 Y LA LEY 11/2021

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la esta Ley.

No es de aplicación.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

La Sociedad no tienen reservas sujetas a los tipos de gravamen mencionados dado que todas provienen de aportaciones de socios.

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de los ejercicios anteriores por tipo de gravamen de la sociedad absorbida JSS Real Estate SOCIMI, S.A. se detallan en las cuentas anuales aprobados de esta sociedad correspondientes al ejercicio 2024.

- 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%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Se hace constar que la Sociedad nunca ha distribuido dividendos.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios en el ejercicio 2025 por parte de la sociedad absorbida JSS Real Estate SOCIMI, S.A. han sido los siguientes:

	31/12/2025
Sujetas al tipo de gravamen del 0%	160.834 €
Sujetas al tipo de gravamen del 15%	-
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

El resto de los dividendos distribuidos por la sociedad absorbida JSS Real Estate SOCIMI, S.A. se detallan en las cuentas anuales aprobados de esta sociedad correspondientes al ejercicio 2024.

- d) En caso de distribución de dividendos 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 15%, 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.

Con fecha 30 de junio de 2025 se aprobó la distribución de un dividendo como propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024. El importe total del dividendo ascendió a 160.834 euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El resto de los dividendos distribuidos por la sociedad absorbida JSS Real Estate SOCIMI, S.A. se detallan en las cuentas anuales aprobados de esta sociedad correspondientes al ejercicio 2024.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
Edificio Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 - Parque Empresarial Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019	Logístico
Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019	Oficinas
Edificio Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
Edificio Dune	Calle Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas
Pradillo	Calle Pradillo, 54-58, Madrid	27 de octubre de 2020 28 de septiembre de 2021 30 de septiembre de 2021	Oficinas
Torrelaguna, 75	Calle de Torrelaguna, 75, Madrid	12 de junio de 2023	Oficinas
Josefa Valcárcel, 38	Calle de Josefa Valcárcel, 38, Madrid	26 de junio de 2025	Oficinas
Las Tablas	Avenida del Camino de Santiago, 40, Madrid	21 de septiembre de 2018	Oficinas
Tres Cantos	Avenida Artesanos, 6, Tres Cantos, Madrid	27 de junio de 2023	Oficinas

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

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

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial 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.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. son los siguientes:

	Miles de euros
	2025
Servicios de auditoría de cuentas	159
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-
Servicios fiscales	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-
Otros servicios distintos de verificación	19
	178

Asimismo, los honorarios devengados por otras firmas, Deloitte Auditores, S.L., durante el ejercicio 2025 por otros servicios distintos de auditoría han ascendido a 18 miles de euros.

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por Deloitte, S.L. y su red, son los siguientes:

	Miles de euros
	2024
Servicios de auditoría de cuentas	60
Otros servicios distintos de cumplimiento normativo	-
Servicios fiscales	-
Otros servicios exigidos por la normativa	-
Otros servicios distintos de verificación	15
	75

Asimismo, los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el ejercicio 2024 ascendieron a 133 miles de euros.

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

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

21. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

El Grupo desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y nave logística, orientada a minimizar el posible impacto en el medioambiente derivado de su actividad, y maximizando el bienestar de sus inquilinos.

El Grupo Árima mantiene su compromiso de transparencia en materia ESG continuando con las evaluaciones por parte de GRESB y EPRA, en las que ha obtenido la máxima calificación posible: cinco estrellas en el *benchmark* GRESB y el reconocimiento EPRA Oro. Asimismo, el Grupo diseña su estrategia para adaptarse a la mayor competitividad en el mercado y las nuevas exigencias de los organismos evaluadores.

Por otro lado, este compromiso también se traduce en la obtención de certificaciones LEED/BREEAM y Certificados de Eficiencia Energética (CEE) para la cartera. Estos ponen de manifiesto la calidad de los activos en cuanto al uso de energía y las bajas emisiones en operación.

Asimismo, el Grupo continúa analizando los consumos, tanto de la sede corporativa como de sus activos, para monitorizar su huella de carbono e identificar medidas para reducirla. Todas estas iniciativas están enmarcadas dentro de la Política de Descarbonización.

Todo ello representa el firme compromiso del Grupo con la conservación del entorno, la calidad de los activos, y la salud y bienestar de los inquilinos.

22. HECHOS POSTERIORES

El 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha acordado ejecutar el *contrasplit* aprobado por la Junta General de 29 de diciembre de 2025, mediante la agrupación y cancelación de las 31.794.763 acciones en que se divide el capital social actual de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 13 acciones preexistentes, con elevación del valor nominal unitario de las acciones de 1 euro a 1,30 euros, sin alteración de la cifra de capital social de la Sociedad dominante. Las nuevas acciones emitidas y puestas en circulación son acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma serie y clase y con los mismos derechos que las acciones actuales, en proporción a su valor nominal. Este acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de febrero de 2026. Atendiendo a lo anterior, la Sociedad ha considerado apropiado presentar el número de acciones en que se divide el capital social en las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con la estructura resultante de dicha operación (Nota 10), en aplicación del principio de imagen fiel previsto en el artículo 34 del Código de Comercio.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (de aquí en adelante Árma, o la Sociedad o la Sociedad dominante) 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, con la finalidad de obtener ingresos derivados de las rentas mediante una gestión activa del porfolio. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los inquilinos y velar por la construcción de un entorno sostenible y tecnológicamente avanzado.

La estrategia del Grupo responde, con un claro enfoque de creación de valor, ante la falta de espacio de oficinas de calidad (Clase A) y respetuosas con el medio ambiente. Apoyándose en la ventaja competitiva que le aporta la gran experiencia de su equipo, consigue identificar excelentes oportunidades de inversión para –a través de reformas inteligentes– reposicionar los activos.

Árma se cimenta sobre la probada experiencia de los miembros de su equipo gestor y su profundo conocimiento del sector unido a unos valores corporativos como la transparencia, la excelencia, la rentabilidad sostenible y la revalorización tangible.

El 16 de mayo de 2024 JSS Real Estate SOCIMI lanzó una oferta pública voluntaria sobre la totalidad de las acciones de Árma Real Estate SOCIMI, matriz del Grupo Árma, por un precio de 8,61€ por acción. La oferta fue aceptada por más del 99% de los accionistas de Árma Real Estate SOCIMI y a 31 de diciembre de 2024 JSS Real Estate SOCIMI ya integraba el Grupo Árma en sus Estados Financieros Consolidados.

Con fecha 3 de noviembre de 2025 las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de la Sociedad y de su matriz (JSS Real Estate SOCIMI, S.A.) aprobaron la fusión inversa por absorción entre ambas, con Árma como sociedad absorbente y JSS SOCIMI como sociedad absorbida (Nota 11). La escritura pública relativa a la Fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil el día 14 de noviembre de 2025.

Comparación de la información

A efectos aclaratorios, las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado a 31 de diciembre de 2025 corresponden al resultado de las sociedades fusionadas (Nota 2.21), las cuales reflejan doce meses de actividades de ambas, mientras que el comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árma. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables.

La comparativa anterior es resultado de la normativa contable aplicable NIIF 10 e IAS 1 como consecuencia de (i) la adquisición de Árma en noviembre de 2024 por parte de JSS Real Estate SOCIMI y su incorporación desde dicha fecha (únicamente dos meses) al perímetro de consolidación de JSS Real Estate SOCIMI y la fusión inversa entre ambas sociedades (Nota 2.21).

Sin embargo, desde una perspectiva económica, la adquisición de Árma por parte de JSS Real Estate SOCIMI y la posterior fusión inversa entre ambas sociedades, constituyen etapas sucesivas de una única operación de integración operativa. Ninguna de ellas, considerada de forma aislada, refleja de forma plena la sustancia económica subyacente: la combinación de ambas plataformas bajo una única entidad cotizada.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

Dado que la operación se desarrolla a lo largo de dos ejercicios, el Consejo de Administración considera especialmente relevante garantizar la comparabilidad de la información financiera entre 2025 y 2024, de modo que la evolución patrimonial y de los resultados pueda analizarse sobre bases homogéneas, como si ambas operaciones (adquisición y posterior fusión) se hubieran producido en 2024.

Con este objetivo, se presenta a continuación la cuenta de resultados consolidada del grupo Árima correspondiente al ejercicio anual 2025 con la cuenta de resultados consolidada de ambos subgrupos correspondiente al ejercicio anual 2024, que incluye doce meses de actividad tanto de Árima como de JSS Real Estate SOCIMI, salvo por el impacto del ingreso de la diferencia negativa por combinación de negocios por importe de 41.842 miles de euros (Nota 2.21). Por tanto, los datos presentados en la siguiente tabla correspondientes al ejercicio 2024 no siguen normas NIIF-UE. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que los datos de 2024 incluyen los gastos de la transacción (Nota 13.c y 13.d).

	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	27.729	29.832
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.992	(19.179)
Gastos de personal	(1.978)	(16.442)
Otros ingresos de explotación	11	2
Otros gastos de explotación	(8.807)	(12.958)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	(11)	(73)
Resultados por enajenaciones y otras	(781)	(259)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	18.155	(19.077)
Ingresos financieros	584	1.589
Gastos financieros	(10.370)	(11.455)
RESULTADO FINANCIERO	(9.786)	(9.866)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	8.369	(28.943)
Impuesto sobre las ganancias	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	8.369	(28.943)

Estructura y funcionamiento del Grupo

La Sociedad dominante cuenta con una estructura de gestión idónea que garantiza el buen funcionamiento de los órganos de gobierno y la adecuación a los estándares y normativas que rigen su actividad.

La Junta General de Accionistas es el órgano de más alto nivel para la toma de decisiones de la Compañía. Entre sus competencias se encuentran el nombramiento de consejeros, la aprobación de la política de remuneraciones y la distribución de dividendos, quedando todo ello recogido en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ESTATUTOS SOCIALES	REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS	CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO DE LAS SOCIEDADES COTIZADAS	REGLAMENTO INTERNO DE CONDUCTA EN LOS MERCADOS DE VALORES
--------------------	---	---	---

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Comisión de Auditoría y Control > Política General de RSC > Política de Comunicación > Comité ESG / Política Medioambiental > Comité de Ética / Canal de denuncias > Política de Selección de Proveedores > Modelo de Gestión de Riesgos > Política de Protección de Datos > Manual de Seguridad del Empleado > Manual de Prevención de Blanqueo y Financiación del Terrorismo	Comisión de Nombramientos y Retribuciones > Política de Remuneraciones > Código Interno de Conducta > Política de Selección de Consejeros

Debajo del paraguas de la Junta de Accionistas se sitúa el Consejo de Administración, encargado de supervisar el trabajo de la Compañía. Los miembros del Consejo tienen la responsabilidad de revisar la estrategia y objetivos del Grupo, adaptándolas a las necesidades y tendencias de mercado en cada momento. Tras la OPA completada en noviembre, se nombró a los nuevos miembros del Consejo de Administración por cooptación entre los que se encuentran tanto Consejeros independientes como dominicales que agrupan años de experiencia y competencias en el sector inmobiliario, internacional, financiero y legal. Gracias a su dilatada trayectoria desempeñando cargos en empresas multinacionales cuentan también con un amplio conocimiento sobre cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. Los nuevos consejeros fueron nombrados por cooptación durante el ejercicio 2024 con posterior ratificación en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2025.

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.

Asimismo, cuenta con dos comisiones fundamentales, que tienen como función esencial el apoyo a 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 CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025



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 y venta de activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2025, como resultado de la fusión inversa entre la Sociedad dominante y JSS Real Estate SOCIMI, S.A., el Grupo consolidado resultante consta de 11 activos.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha realizado un desembolso por un importe de 13.158 miles de euros, sin incluir costes de compra, para la compra de un edificio de oficinas, situado en el eje urbano de negocios M30-A2, cuenta con una superficie de 11.600 m² y 167 plazas de aparcamiento.

Asimismo, durante el ejercicio 2025 el Grupo ha vendido: (i) un edificio de oficinas situado en la confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, en Madrid, por un importe de 46.000 miles de euros, sin incluir costes de venta y (ii) un edificio de oficinas situado en la calle Ríos Rosas 24 por 25.511 miles de euros, sin incluir costes de venta. La venta del activo situado en la confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, en Madrid, por un importe de 46.000 miles de euros, sin incluir costes de venta (Nota 6), ha tenido como resultado un beneficio de 14 millones de euros sobre el coste del activo.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

Estas operaciones dan como resultado la composición de una cartera diversificada, conformada por 11 activos. Todos los activos del portfolio aportan estabilidad y gran potencial de crecimiento y sitúan el valor de mercado del portfolio a 31 de diciembre de 2025 en 563.546 miles de euros (580.840 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). La Compañía ha registrado un ajuste de revalorización de los activos - tal y como establece la normativa financiera internacional (IFRS)- de 1.992 miles de euros, siendo el resultado consolidado de 8.369 miles de euros a 31 de diciembre de 2025.

El resultado consolidado a 31 de diciembre de 2024 corresponde a JSS Real Estate SOCIMI, S.A., e incorpora únicamente dos meses de actividad de Árima. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada, incluyendo 12 meses de actividad de Árima en 2024, el resultado consolidado a dicha fecha resultaría negativo por importe de 28.943 miles de euros y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación un incremento significativo de esta magnitud durante el ejercicio 2025 de 37.312 miles de euros (ver Nota 2.2).

El importe neto de la cifra de negocios, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 27.729 miles de euros en el ejercicio 2025 (19.692 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 18.947 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (5.802 a 31 de diciembre de 2024). El importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora en el cálculo únicamente dos meses de actividad de Árima. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada, incluyendo 12 meses de actividad de Árima en 2024, el EBITDA resultaría negativo por importe de 18.745 miles de euros y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación un incremento significativo de esta magnitud durante el ejercicio 2025 de 37.692 miles de euros (ver Nota 2.2).

A 31 de diciembre de 2025, la deuda a corto plazo se sitúa en 19 millones de euros mientras que a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 129 millones de euros. En concreto, la deuda a corto plazo a 31 de diciembre de 2024 recogía 61 millones de euros relativos a la financiación para la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI. A 31 de diciembre de 2025, dicha deuda ha sido repagada en su totalidad.

A 31 de diciembre de 2025 los gastos de explotación del Grupo se sitúan en 8.807 miles de euros, (4.161 a 31 de diciembre de 2024). Como se ha mencionado en el párrafo anterior, el importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora el gasto del grupo JSS y, únicamente, el gasto correspondiente a dos meses de actividad de Árima. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada (no sigue normas NIIF-UE) a 12 meses el importe de los gastos de explotación totales del ejercicio 2024 sería 12.958 miles de euros y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación una disminución de 4.151 miles de euros (ver Nota 2.2).

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Agregado Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(4.985)	(5.017)
Otros servicios exteriores	(3.822)	(7.941)
	(8.807)	(12.958)

A 31 de diciembre de 2025 el gasto de personal del Grupo se sitúa en 1.978 miles de euros (1.070 a 31 de diciembre de 2024). El importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora el gasto del grupo JSS y, únicamente, el gasto correspondiente a dos meses de actividad de Árima. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada (no sigue normas NIIF-UE), incluyendo 12 meses de actividad de Árima, el importe de los gastos de personal totales del ejercicio 2024 ascendería a 16.442 miles de euros (incluyendo 8.343 miles de euros en concepto de indemnizaciones por bajas) y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación una disminución de 14.464 miles de euros (ver Nota 2.2).

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025	Agregado Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	(1.833)	(15.954)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(145)	(488)
	(1.978)	(16.442)

El sector inmobiliario de oficinas ha sufrido durante los últimos años debido a la incertidumbre en torno al trabajo presencial y en remoto. Si bien recientemente, muchas compañías han vuelto a una situación de presencialidad al 100%, se ha notado un cambio en la demanda de espacios, y las empresas buscan ahora localizaciones más céntricas para sus oficinas y mayor calidad de las instalaciones.

El Grupo adquiere edificios de oficinas de Clase-A, o que tienen el potencial de serlo creando espacios de trabajo de calidad, que contribuyen a incrementar el atractivo del mercado de oficinas y dan respuesta a la demanda de compañías de primer nivel que buscan ofrecer a sus empleados lugares para desarrollar al máximo su potencial en zonas consolidadas de oficinas.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

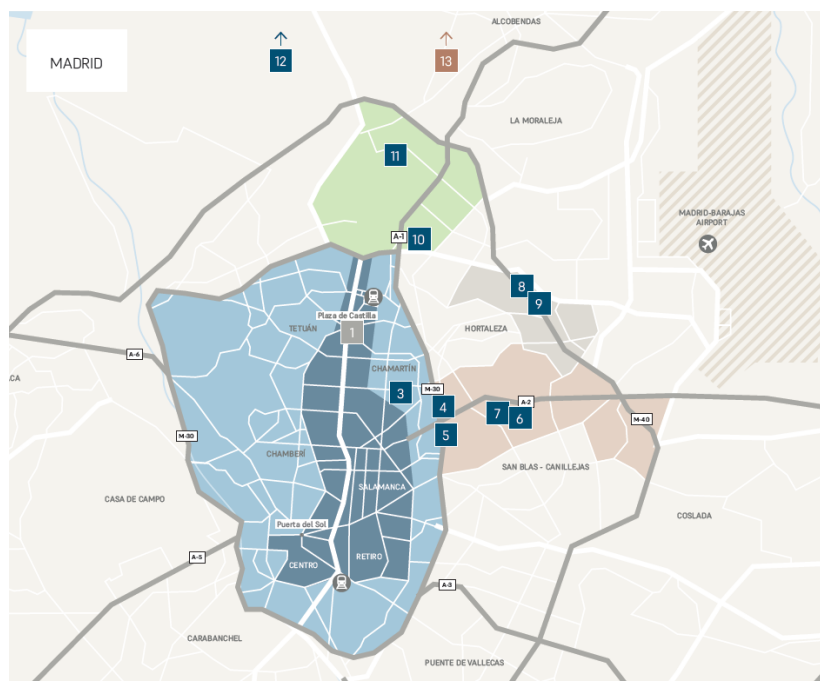
De esta manera, a pesar del momento que atraviesa el mercado, durante el ejercicio 2025 Árima ha consolidado su sólida estrategia y su cartera defensiva gracias a los inquilinos de calidad, a la gestión activa del portfolio y al buen avance de los proyectos de rehabilitación. De esta manera, los ingresos brutos por alquiler anualizados incluyendo las rentas una vez que finalicen los períodos de carencia, se sitúan en 30M€ al final del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo cuenta con tres activos en desarrollo. Las obras en curso continúan progresando y permitirán incrementar el valor y la renta significativamente gracias a los contratos ya firmados que darán comienzo una vez finalicen los trabajos.

El Grupo ha continuado reforzando su compromiso con sus grupos relevantes fortaleciendo la comunicación y el contacto continuo. Además, pone especial atención en asegurar que su impacto en la sociedad sea positivo, a través de sus programas de compromiso y sus encuestas de bienestar.

Al final del ejercicio, la cartera suma 175.134 m² alquilables y 2.949 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada. Conformen una cartera equilibrada de activos en renta y edificios con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI, siempre 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.

Los inmuebles que componen actualmente la cartera del Grupo son los siguientes¹:



¹ El número 1 corresponde con un activo vendido durante el ejercicio 2025.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025



2 Pradillo



3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 JV38



7 Cristalia

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025



8 Cadenza



9 Dune



10 Las Tablas



11 Tres Cantos



12 Guadalix

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

3. INFORMACIÓN EPRA

ÁrIMA Real Estate pertenece a la European Public Real Estate Association (EPRA) desde su creación, y ha adoptado sus recomendaciones sobre las mejores prácticas (BPR por sus siglas en inglés). 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.

Las siguientes definiciones se detallan en la Guía de Mejores Prácticas EPRA de febrero 2022 (*Best Practices Recommendations Guidelines*):

El valor neto de los activos (NAV) es una medida de rendimiento clave utilizada en el sector inmobiliario. Sin embargo, el NAV que se informa en los estados financieros bajo las NIIF pueden no proporcionar a los grupos relevantes la información más importante sobre el valor razonable de los activos y pasivos. A medida que las empresas inmobiliarias han evolucionado hasta convertirse en empresas de gestión activa, incluidas las actividades de explotación no inmobiliarias, se ha evolucionado a una propiedad más activa, una mayor rotación de activos y la financiación de los balances se han desplazado de los préstamos bancarios tradicionales a los mercados de capitales.

Las siguientes pautas están destinadas a reflejar esta naturaleza de las empresas inmobiliarias.

EPRA Net Reinstatement Value: El objetivo de este indicador es destacar el valor de los activos netos a largo plazo. Activos y pasivos que no se espera que cristalicen en circunstancias normales, tales como los movimientos del valor razonable de los derivados financieros y los impuestos diferidos sobre la revaloración de los inmuebles que, por lo tanto, están excluidos. Dado que el objetivo de la métrica es reflejar también lo que se necesitaría recrear la empresa a través de los mercados de inversión en función de su actual estructura de capital y financiación. Se deben incluir costes como los impuestos por venta de activos.

EPRA Net Tangible Assets: La asunción tras este indicador es que se asume que las compañías compran y venden activos, cristalizando así ciertos niveles de impuesto diferido inevitables.

EPRA Net Disposal Value: Los accionistas están interesados en comprender el alcance total de los pasivos y el valor resultante para los accionistas si se venden los activos de la empresa y/o si los pasivos no se mantienen hasta su vencimiento. A tal fin, este indicador proporciona al lector un escenario en el que los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y ciertos ajustes se calculan en función de la magnitud total de su pasivo, incluida la exposición fiscal no reflejada en el balance, neto de cualquier impuesto resultante. Esta medida no debe ser vista como un "valor liquidativo del Net Asset Value" porque, en muchos casos, los valores razonables no representan valores de liquidación.

Considerando la actividad del Grupo y la práctica habitual de mercado, la métrica que mejor representa la naturaleza de la Compañía es *Net Tangible Asset* (asume que las compañías compran y venden activos).

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros
	31/12/2025
NAV Consolidado bajo IFRS	328.094
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-
NAV diluido	328.258
Excluido:	
Valor razonable de instrumentos financieros	(84)
Inmovilizado intangible	-
EPRA NTA	328.178
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	24.457.498
EPRA NTA por acción (euros)	13,42

El *Net Tangible Asset* ajustado se sitúa en 13,42 €/acción al final del ejercicio. A 31 de diciembre de 2024 el NTA de JSS Real Estate SOCIMI ascendía a 13,04 €/acción.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción de Árima a 31 de diciembre de 2025 es de 7,40 euros por acción. La cotización de la acción de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2024 era de 8,60 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad dispone de 12 acciones propias.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo disponía de 4.310 acciones propias. El coste medio de las acciones propias fue de 8,69 euros por acción en 2024. Dichas acciones se encontraban registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 diciembre de 2024 por importe de 40 miles de euros.

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

	A 31 de diciembre de 2025		A 31 de diciembre de 2024	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	26.971	237	1.457	15
Aumentos / Compras	12	-	2.853	25
Disminuciones	(26.971)	(237)	-	-
Amortizaciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	12	-	4.310	40

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

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. Las Sociedades filiales no poseen 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.
- 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. Adicionalmente, La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

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.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

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

	Miles de euros	
	Árima 31/12/2025	JSS* 31/12/2024
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(1.268)	2.411
Ajustes:		
(I) Consolidación	(174)	44.610
(II) Amortización/deterioro de inversiones inmob.	7.819	1.896
(II) Ajuste valor. Inversiones inmobiliarias	1.992	(8.661)
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	8.369	40.256

* El comparativo a 31 de diciembre de 2024 corresponde a las cuentas anuales consolidadas de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. las cuales incorporan únicamente dos meses de actividad de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, desde su adquisición. Por ello, las cifras de ambos ejercicios no son plenamente comparables (ver Nota 2.2). Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada (no sigue normas NIIF-UE), incluyendo 12 meses de actividad de Árima, la comparativa sería la siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2025	Agregado 31/12/2024
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(1.268)	2.411
Ajustes:		
(I) Consolidación	(174)	(19.179)
(II) Amortización/deterioro de inversiones inmob.	7.819	11.913
(II) Ajuste valor. Inversiones inmobiliarias	1.992	(24.088)
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	8.369	28.943

7. EL EQUIPO

Árima 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.

Para continuar construyendo los logros de Árima, el equipo gestor trabaja para distinguir las mejores operaciones de inversión. El equipo es el encargado de todas las fases de la cadena de creación de valor desde la identificación de los activos para inversión hasta la gestión de los mismos y su potencial reposicionamiento o mejora y atendiendo a cuestiones como el cumplimiento normativo y la sostenibilidad. A su vez el equipo gestor se encuentra bajo el paraguas del Consejo de Administración, cuyos miembros supervisan la actividad de la Sociedad.

En Árima se trabaja siempre con el foco en los intereses de la Compañía y en los de sus grupos relevantes. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los inquilinos y velar por la construcción de un entorno sostenible y tecnológicamente avanzado.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

Estos objetivos van de la mano de unos valores corporativos. El compromiso, la transparencia y el rigor rigen las actuaciones en el día a día y aseguran la mejor gestión de la Compañía minimizando los potenciales conflictos de interés y solventando cualquier imprevisto.

Para Árima, la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Para continuar fomentando las mejores prácticas, y asegurar el mejor bienestar de nuestro equipo y su desarrollo profesional, la Compañía se apoya en su Plan de Compromiso con Empleados.



A continuación, mostramos la evolución de la plantilla media del Grupo en el ejercicio 2025 y 2024, distribuido por categorías:

Categorías	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Directivos	6	8
Titulados superiores	1	4
Administrativos y otros	1	1
	8	13

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2025		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	1	6
Titulados superiores	-	1	1
Administrativos y otros	-	1	1
	5	3	8

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

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).

A. Identificación, definición, relevancia de uso y consistencia

El Grupo considera como medidas alternativas de rendimiento las detalladas en el apartado 8 del informe de gestión, sobre las que se refleja esta información tal y como se desarrolla a continuación.

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.

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance:

GAV

"Gross Asset Value": 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.

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.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

Apalancamiento (*Loan to Value*)

Calculado como el porcentaje de deuda / valor de mercado de los activos en cartera. La dirección realiza un seguimiento de esta ratio con el objetivo de evaluar el adecuado nivel de endeudamiento de la Compañía.

Deuda neta

Esta magnitud se calcula restando el efectivo y equivalentes al importe de la deuda dispuesta en términos nominales a dicha fecha. La Dirección considera esta magnitud relevante para analizar el endeudamiento efectivo neto.

B. Conciliación y comparativa

Sobre las medidas alternativas de rendimiento detalladas ampliamos la información sobre su conciliación y comparativa a continuación.

EBITDA

El apartado 2 se establece que el EBITDA- resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 18.947 miles de euros (5.802 a 31 de diciembre de 2024).

	Árma 31/12/2025	JSS* 31/12/2024
Resultado de explotación	18.155	47.633
Amortización y deterioro	(792)	(11)
Diferencias negativas en combinaciones de negocios	-	41.482
EBITDA	18.947	5.802

* El importe para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 incorpora en el cálculo únicamente dos meses de actividad de Árma. Una vez homogeneizada la cuenta de resultados consolidada (no sigue normas NIIF-UE), incluyendo 12 meses de actividad de Árma en 2024, el EBITDA resultaría negativo por importe de 18.745 miles de euros y, por lo tanto, se podría apreciar en la variación un incremento significativo de esta magnitud durante el ejercicio 2025 de 37.692 miles de euros (ver Nota 2.2), tal y como refleja la siguiente tabla:

	31/12/2025	Agregado 31/12/2024
Resultado de explotación	18.155	(19.077)
Amortización y deterioro	(792)	(332)
EBITDA	18.947	(18.745)

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

GAV

En el apartado 2 del presente Informe de Gestión Consolidado y nota 6 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se establece que el valor de mercado de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2025 asciende a 563.546 miles de euros (580.840 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), lo que supone una revalorización del 8% en términos comparables.

Ratio de apalancamiento financiero

En la nota 3.2 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2025 se detalla la siguiente información:

	31/12/2025	31/12/2024
Deuda financiera	239.406	271.484
Patrimonio neto	328.094	318.281
Apalancamiento	42,19%	46,03%

A 31 de diciembre de 2025 el 100% de la financiación obtenida por el Grupo ha sido categorizada como sostenible por parte de las entidades financieras, dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

En cuanto a las medidas a las que se hace referencia en el punto 2, el Grupo considera el apalancamiento sobre LTV y la deuda neta magnitudes importantes de evaluación y seguimiento, tal y como refleja el presente Informe de Gestión y las Cuentas Anuales Consolidadas. Adicionalmente, detallamos a continuación estas magnitudes:

Apalancamiento (*Loan to Value*)

El dato de apalancamiento refleja el % de la deuda sobre el valor de mercado de los activos en cartera. La dirección realiza un seguimiento de esta ratio con el objetivo de evaluar el adecuado nivel de endeudamiento de la Compañía. El cálculo se realiza dividiendo la deuda dispuesta en términos nominales a 31 de diciembre sobre el valor de mercado de la cartera a la misma fecha.

	31/12/2025	31/12/2024
Inversiones inmobiliarias	563.546	580.840
Deuda nominal	241.604	209.647
LTV	43%	36%
Deuda neta	232.425	196.411
Net LTV	41%	34%

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

Deuda neta

Esta magnitud se calcula restando el efectivo y equivalentes a 31 de diciembre al importe de la deuda dispuesta en términos nominales a dicha fecha. La Dirección considera esta magnitud relevante para analizar el endeudamiento efectivo neto.

	31/12/2025	31/12/2024
Deuda nominal	241.604	209.647
Efectivo y otros activos líquidos equiv.	9.179	13.170
Deuda neta	232.425	196.411

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 16 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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 implementado un Modelo de Gestión de Riesgos que se compone de:

- Sistema Gestión de Riesgos, definido y desarrollado a través de la Política y el Manual de Gestión de Riesgos, con el objetivo de Establecer los principios básicos, factores de riesgo clave y el marco general de actuación para el control y la gestión de los riesgos de toda naturaleza a los que se enfrenta la Sociedad (Cumplimiento, Entorno, Sostenibilidad, Estratégico, Financiero y Operativo).
- Política de Cumplimiento Penal, que define las directrices principales del Modelo de Prevención y detección de Delitos (MPDD), las cuales se desarrollan en el Manual de Gestión emitido al efecto.
- Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) con el objetivo de establecer las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión del SCIIF, asegurando que los riesgos por errores, omisiones o fraude en la información financiera se controlan adecuadamente, ya sea por prevención, detección, mitigación, compensación o corrección, proporcionando la seguridad de que los controles internos funcionan de manera efectiva y contribuyen a garantizar la fiabilidad de la información financiera de la Sociedad.

El objetivo último es:

- 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.

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

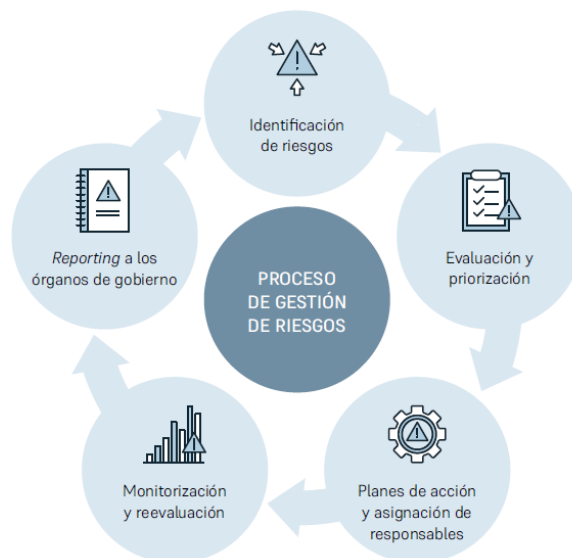
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

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, Árima ha implementado un Modelo de Gestión de Riesgos que tiene su base en las políticas y manuales mencionados, los cuales han sido aprobados por el máximo organismo de la Sociedad. 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*).

La Compañía lleva a cabo un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos (COSO² ERM 2017 - Marco de gestión de riesgos 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 Modelo 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 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas recoge la gestión del riesgo del Grupo.

² El "Committee of Sponsoring Organizations" (COSO) es una organización voluntaria del sector privado fundada en 1985 cuya misión es proporcionar liderazgo intelectual en relación con tres temas interrelacionados: la gestión del riesgo empresarial, el control interno y la disuasión del fraude.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

11. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad del Grupo está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la evolución del mercado inmobiliario, en la normativa fiscal, impagos, riesgos medioambientales, la búsqueda de potenciales adquisiciones de nuevos activos 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 tener potencia de fuego para seguir con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios en España.

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un adecuado apalancamiento (43% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 9,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2025, lo cual se traduce en un importe de deuda neta de 232 millones a dicha fecha.

12. APLAZAMIENTOS DE PAGOS EFECTUADOS A PROVEEDORES

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

	2025	2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	31	21
Ratio de operaciones pagadas	32	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	27	32
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	28.704	7.642
Total pagos pendientes	3.576	542

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

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

De acuerdo a la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información:

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	698	178
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	98%	62%
Volumen (miles de euros)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	28.471	5.053
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	99%	66%

13. TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y SALUD

El Grupo desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y nave logística, orientada a minimizar el posible impacto en el medioambiente derivado de su actividad, y maximizando el bienestar de sus ocupantes.

El Grupo Árima mantiene su compromiso con inversores y con la transparencia en materia *ESG* continuando con las evaluaciones por parte de GRESB y EPRA. Árima consolida su liderazgo obteniendo cinco estrellas en el *benchmark* GRESB y el premio EPRA Oro en sostenibilidad, siendo ambas el máximo galardón de estas instituciones. Árima trabaja día a día para adaptarse a la mayor competitividad en el mercado y las nuevas exigencias de los organismos evaluadores.

Por otro lado, este compromiso también se traduce en la obtención de certificaciones LEED/BREEAM y Certificados de Eficiencia Energética (CEE) para la cartera. Estos ponen de manifiesto la calidad de los activos en cuanto al uso de energía y las bajas emisiones en operación.

Asimismo, el Grupo continúa analizando los consumos tanto de la sede corporativa como de sus activos para poder calcular su huella de carbono e identificar medidas para reducirla. Todas estas iniciativas en la cartera están enmarcadas dentro de la Política de Descarbonización del Grupo cuyo objetivo es lograr una reducción de emisiones del 55% para 2030³ y la neutralidad en carbono en 2050.

Todo ello representa el firme compromiso del Grupo con la conservación del entorno, la calidad de los activos, y la salud y bienestar de los inquilinos.

³ Respecto a 2019 para el carbono operacional de la cartera en términos de CO₂/m² ocupado.

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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

14. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

El 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado ejecutar el *contrasplit* aprobado por la Junta General de 29 de diciembre de 2025, mediante la agrupación y cancelación de las 31.794.763 acciones en que se divide el capital social actual de la Sociedad para su canje por acciones de nueva emisión en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 13 acciones preexistentes, con elevación del valor nominal unitario de las acciones de 1 euro a 1,30 euros, sin alteración de la cifra de capital social de la Sociedad. Las nuevas acciones emitidas y puestas en circulación son acciones ordinarias, representadas mediante anotaciones en cuenta, de la misma serie y clase y con los mismos derechos que las acciones actuales, en proporción a su valor nominal. Este acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de febrero de 2026. Atendiendo a lo anterior, la Sociedad ha considerado apropiado presentar el número de acciones en que se divide el capital social en las presentes cuentas anuales individuales de acuerdo con la estructura resultante de dicha operación (Nota 10), en aplicación del principio de imagen fiel previsto en el artículo 34 del Código de Comercio.



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

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025

ANEXO: Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros.

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2025]

CIF: [A88130471]

Denominación Social:

[**ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**]

Domicilio social:

[CALLE DEL PINAR, 7 – 5º DCHA., 28006 MADRID]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

☐ Sí

☒ No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
29/12/2025	31.794.763,00	24.457.510	24.457.510

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

☐ Sí

☒ No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT (LUXEMBOURG), S.A.	0,00	51,01	0,00	0,00	51,01
JS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED	0,00	46,50	0,00	0,00	46,50

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT (LUXEMBOURG), S.A.	JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	51,01	0,00	51,01

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
JS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED	JS IMMO LUXEMBOURG, S.A.	46,50	0,00	46,50

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos

El 3 de noviembre de 2025, las juntas generales de accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la «Sociedad») y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. («JSS») aprobaron la fusión inversa por absorción de JSS (como entidad absorbida) por la Sociedad (como entidad absorbente), con la extinción de la personalidad jurídica de JSS y la transmisión de la totalidad de sus activos a la Sociedad. La fusión se inscribió en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 2025. Como resultado de la fusión, JS Immo Luxembourg, S.A., y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à. r.l., ambos antiguos accionistas de JSS, pasaron a ser propietarios del 46,496 % y el 51,005 % del capital social de la Sociedad, respectivamente.

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
Sin datos							

% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración

0,00

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
Sin datos					

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	51,01
---	-------

El Consejo de Administración está compuesto por 5 miembros: 1 ejecutivo, 2 independientes y 2 dominicales que representan al accionista mayoritario (JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à. r.l.), que posee el 51,005% del capital social de la Sociedad.

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY, JS IMMO LUXEMBOURG, S.A.	Societaria	Ambas sociedades tienen en común un accionista indirecto: JS International Holdings Limited ("JS Limited"), sociedad íntegramente participada por la familia J. Safra. No obstante, Master Holdco está controlada por J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg), S.A., perteneciente al Grupo J. Safra Sarasin, mientras que JS Immo está controlada por JS International Holdings Limited, que no forma parte del Grupo J. Safra Sarasin ni consolida contablemente con éste. Por tanto, no existe control común sobre ambas sociedades ni acción concertada entre ellas como accionistas de Árima, tal y como se explica en la comunicación de otra información relevante publicada por JS Immo el 19 de diciembre

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
		de 2025 (nº registro de la CNMV relativo a la Sociedad 38269).

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	Societaria	La Sociedad y JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. forman parte del grupo al que pertenece J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT LUXEMBOURG), S.A. la cual ostenta asimismo el control, tal y como se indica en el apartado A.8 siguiente

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DOÑA BELÉN RÍOS CALVO	JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT (LUXEMBOURG), S.A.	Managing Director, Head of Institutional and Wholesale Sales Iberia, Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg), S.A. Sucursal en España
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT (LUXEMBOURG), S.A.	Abogada interna, Bank J. Safra Sarasin A.G.
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT (LUXEMBOURG), S.A.	Director de inversiones, J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Ltd.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
			hasta el 14 de mayo de 2025

El consejero D. José María Rodríguez-Ponga Linares representó al accionista JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company hasta el 14 de mayo de 2025

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

☐ Sí
☒ No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

☐ Sí
☒ No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

N/A

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

☒ Sí
☐ No

Nombre o denominación social
J. SAFRA SARASIN FUND MANAGEMENT (LUXEMBOURG), S.A.

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
12		0,00

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas

El 3 de noviembre de 2025, las juntas generales de accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. ("JSS") aprobaron la fusión inversa por absorción de JSS (como entidad absorbida) por la Sociedad (como entidad absorbente), con la extinción de la personalidad jurídica de JSS y la transmisión de la totalidad de su patrimonio a la Sociedad. La fusión se inscribió en el Registro Mercantil el 14 de noviembre de 2025 y se llevó a cabo el canje de las acciones de JSS por acciones de la Sociedad, que se realizó mediante la combinación de: (i) acciones ordinarias existentes de la Sociedad en poder de JSS y que, como resultado de la fusión, pasaron a formar parte del patrimonio de la Sociedad; (ii) acciones ordinarias existentes de la Sociedad de su autocartera (26.971 acciones); y (iii) acciones ordinarias de nueva emisión de la Sociedad. Una vez realizada la fusión, el número de acciones en autocartera resultante (es decir, 12) correspondió a los picos resultantes del canje de acciones de JSS por acciones de la Compañía realizado por el banco agente.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General Ordinaria en su reunión celebrada el 23 de mayo de 2023 aprobó la autorización para la adquisición de acciones propias por parte de la Sociedad durante un plazo de 5 años, dejando sin efecto la autorización de fecha 28 de junio de 2022.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	2,49

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

☐ Sí
☒ No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

☐ Sí
☒ No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

☐ Sí
☒ No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

☐ Sí
☒ No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

☐ Sí
☒ No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El régimen estatutario de adopción de acuerdos se remite a la LSC.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia Voto electrónico	Otros	
23/05/2023	25,86	57,27	0,00	0,00	83,13
De los que Capital flotante	3,00	27,69	0,00	0,00	30,69
20/06/2024	14,89	61,28	0,00	0,00	76,17
De los que Capital flotante	3,71	24,60	0,00	0,00	28,31
30/06/2025	99,73	0,00	0,00	0,00	99,73
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
03/11/2025	99,73	0,00	0,00	0,00	99,73
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29/12/2025	97,50	0,00	0,00	0,00	97,50
De los que Capital flotante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[] Sí
[√] No

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

[] Sí
[√] No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

www.arimainmo.com, "Área de Inversores", Gobierno corporativo"

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	9
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	5

Tras la liquidación el 11 de noviembre de 2024 de la oferta pública voluntaria de adquisición de las acciones de Árima presentada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A., se renovó el consejo de administración decidiendo éste reducir el número de consejeros a cinco.

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES		Ejecutivo	PRESIDENTE	19/11/2024	30/06/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BELÉN RÍOS CALVO		Dominical	CONSEJERO	19/11/2024	30/06/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JOSÉ CARLOS VELASCO SÁNCHEZ		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	19/11/2024	30/06/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA		Independiente	CONSEJERO	19/11/2024	30/06/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA		Dominical	CONSEJERO	19/11/2024	30/06/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	CEO	D. José María Rodríguez-Ponga es Presidente Ejecutivo y Consejero Delegado de Árima Real Estate, sociedad cotizada en la Bolsa española. Anteriormente pasó 10 años en Londres como Director de Inversiones en J. Safra Sarasin Asset Management, liderando transacciones complejas, adquisiciones y la estructuración de operaciones. También ocupó el cargo de Presidente de JSS Real Estate, donde dirigió la salida a bolsa de la compañía. Desde esa plataforma, encabezó la exitosa oferta pública de adquisición mediante la cual Árima fue adquirida y, posteriormente, impulsó la fusión de ambas compañías, creando una SOCIMI líder en el mercado español centrada en oficinas. En Árima, el Sr. Rodríguez-Ponga dirige la estrategia, el gobierno corporativo y la ejecución del crecimiento de la compañía, así como las adquisiciones y la reposición de activos. Es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y miembro del Colegio de Abogados de Madrid.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	20,00

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DOÑA BELÉN RÍOS CALVO	JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	Dña. Belén Ríos Calvo cuenta con amplia experiencia en la industria de la gestión de activos en España. Actualmente, es Managing Director y Head of Institutional and Wholesales Iberia en J. Safra Sarasin, donde lidera la estrategia comercial y el desarrollo del negocio de gestión de activos sostenibles en Iberia. Su labor incluye además la creación

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		de planes de marketing y comunicación, así como la gestión de relaciones comerciales con los principales clientes institucionales de la región, abarcando clientes de alto nivel y colaboradores de negocios. Previamente, Dña. Belén Ríos fue Head of Institutional Sales Iberia en Amundi, donde coordinó las relaciones con clientes institucionales en el mercado ibérico, incluyendo bancos privados, gestoras de fondos de inversión y pensiones, aseguradoras y entidades estatales. También ocupó cargos destacados en Tendam como Head of Investor Relations, donde gestionó la relación con la comunidad financiera y preparó informes de negocio anuales y trimestrales. Además, trabajó en Morgan Stanley como analista en Private Banking, gestionando una cartera de clientes de alto patrimonio. Dña. Belén Ríos es licenciada en Administración y Dirección de Empresas por ICADE (Universidad Pontificia de Comillas), con especialización en Finanzas.
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	JSS GLOBAL REAL ESTATE FUND MASTER HOLDING COMPANY	Dña. María Virginia Villanueva es una experimentada abogada con más de 15 años de trayectoria profesional en los sectores corporativo, legal y bancario. Actualmente, se desempeña como in-house Senior Legal Counsel en el departamento legal de Bank J. Safra Sarasin, focalizándose en la coordinación y gestión de procesos regulatorios y reestructuraciones. Dña. María Virginia Villanueva comenzó su carrera profesional en 2003 en Montevideo Uruguay y se ha desempeñado como in-house legal counsel, dando soporte legal relacionado con asuntos corporativos en diferentes entidades del grupo, incluyendo la creación y actualización de documentación legal y contratos, constitución de compañías y asuntos de cumplimiento. Dña. María Virginia Villanueva es doctora en Derecho por la Universidad Católica "Dámaso Antonio Larrañaga" en Uruguay.

Número total de consejeros dominicales	2
% sobre el total del consejo	40,00

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON JOSÉ CARLOS VELASCO SÁNCHEZ	D. José Carlos Velasco es actualmente socio director de Fuster-Fabra Abogados, donde co-dirige el área de litigación y ha sido pionero en la formación e implementación de programas de cumplimiento normativo en materia penal. Además de su liderazgo en el despacho, asesora a diversas empresas de distintos sectores, brindando su experiencia y conocimientos jurídicos. D.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	José Carlos Velasco es Profesor Honoris Causa por el Instituto Superior de Derecho y Economía y colabora como docente en diversas universidades y escuelas de negocios. También es co-autor de publicaciones jurídicas y artículos especializados, contribuyendo al desarrollo del conocimiento en su área de especialización. Asimismo, D. José Carlos Velasco es licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y cuenta con un Máster en Asesoría Legal por el Instituto de Empresa, complementado con diversos cursos especializados en su campo.
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	D. Santiago Aguirre cuenta con 40 años de experiencia en la industria de la consultoría inmobiliaria, siendo pionero en el desarrollo de servicios innovadores en diversos segmentos, como oficinas, locales comerciales, logística, hoteles y residencial. A lo largo de su carrera, ha acumulado una amplia experiencia en servicios y soluciones asociadas al desarrollo urbano, la arquitectura y la planificación de las ciudades del futuro. Es Fellow Member de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y miembro de la junta rectora y fundador de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI). Además, D. Santiago Aguirre tiene un firme compromiso con iniciativas de la sociedad civil y juega un papel destacado en proyectos que buscan construir un mundo mejor. Colabora con la Fundación Lealtad, cuyo objetivo es la evaluación independiente de ONGs. También forma parte del patronato de la Fundación Pan y Peces.

Número total de consejeros independientes	2
% sobre el total del consejo	40,00

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	14/05/2025	Dominical	Ejecutivo

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ejecutivas			2	1	0,00	0,00	67,00	50,00
Dominicales	2	2	1		100,00	66,67	50,00	0,00
Independientes					0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2	2	3	1	40,00	40,00	33,33	14,29

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

- [☒] Sí
 [☐] No
 [☐] Políticas parciales

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La Sociedad dispone de una Política de Selección de Consejeros, aprobada por el Consejo de Administración y en vigor, a través de la cual vela por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegura de que los candidatos a consejero no ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

La Sociedad dispone de una Política de Selección de Consejeros, aprobada por el Consejo de Administración y en vigor, a través de la cual vela por que los procedimientos de selección de consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. En línea con este compromiso, y con motivo de la dimisión de los entonces consejeros de la Sociedad, que tuvo lugar en la reunión del Consejo de Administración de 19 de noviembre de 2024, se nombraron por cooptación dos consejeras (40% de los miembros del consejo).

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Como se ha indicado en el apartado anterior, es objetivo de la Sociedad seguir velando por la diversidad de género, valorando todas las candidaturas en función de las necesidades en cada caso.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Sociedad tiene establecida una Política de Selección de Consejeros que parte de un análisis de necesidades de la Sociedad. Los candidatos a consejero serán personas de reconocido prestigio, solvencia, competencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso con la función. Además, deberán ser profesionales íntegros cuya conducta y trayectoria profesional estén alineadas con la misión, visión y valores de la Sociedad. Asimismo, es voluntad de la Sociedad la consecución de las políticas de diversidad y el cumplimiento de los objetivos marcados en lo que se refiere a la participación de mujeres en los consejos de administración. En este sentido, el Consejo de Administración, en su renovación de fecha 19 de noviembre de 2024, nombró dos consejeras (40% de los miembros del consejo).

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación
Sin datos	

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

[] Sí
[√] No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	De conformidad con el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, se delegan en el Consejo de Administración todas y cada una de las facultades que la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración atribuyen al mismo que son objeto de delegación.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	Árma Investments, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único	SI
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	Consejero	NO
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	TC6 Madrid, S.L.U.	Consejero	NO
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	Consejero	NO
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Persona física representante del Administrador Único hasta el 29 de diciembre de 2025	SI

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	ALTAN REAL ESTATE SA	PRESIDENTE
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	ALTAN CAPITAL S G I I C SA	PRESIDENTE
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	INMOBILIARIA CAMINO SL	ADMINISTRADOR UNICO
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	VALDIVIA INVERSIONES SL	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	ZAPHIR LOGISTICS SL	CONSEJERO
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	AGUIRRE NEWMAN INTERNATIONAL SL	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	HEARTELIUS SL	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	GLOBAL BUSHVELD SL	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	BOYTON INVEST SL	PRESIDENTE
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	ZITYHUB SL	CONSEJERO
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Bois de la Dive SCI	OTROS
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	JSI Holdings (Switzerland) AG	CONSEJERO
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	SIHL Finance Holdings (Switzerland) AG	CONSEJERO
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	SNBNY Holdings Limited	CONSEJERO
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	The Galleon SCI	OTROS

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ-PONGA LINARES	Director de inversiones, J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) Ltd. hasta el 14 de mayo de 2025

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DOÑA BELÉN RÍOS CALVO	Managing Director, Head of Institutional and Wholesale Sales Iberia, Banque J. Safra Sarasin (Luxembourg), S.A. Sucursal en España
DON JOSÉ CARLOS VELASCO SÁNCHEZ	Apoderado, Harvest Legal, S.L.P.
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	Asesor, Savills España, S.A.
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Abogada interna, Bank J. Safra Sarasin A.G.

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[☒] Sí
[☐] No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

Conforme a lo dispuesto por el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración en su apartado 2.a), en ningún caso un consejero podrá formar parte de más de 5 Consejos de Administración de sociedades cotizadas en mercados regulados en España o en el extranjero.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	554
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Sin datos	

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[☒] Sí
[☐] No

Descripción modificaciones

El 27 de mayo de 2025, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Auditoría y Control, acompañada del correspondiente informe explicativo, aprobó por unanimidad la modificación de (i) el artículo 5.3 para eliminar los apartados (s) y (t), relativos, respectivamente, a la realización de operaciones con los accionistas fundadores de la Sociedad o personas vinculadas a ellos, y a la realización de inversiones en activos que no se ajusten a los criterios de inversión comunicados al mercado en el folleto de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, dada la salida de los accionistas fundadores de Árima tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A.; (ii) se modifica el artículo 21.2.a), según el cual los consejeros no podrán formar parte de más de cinco consejos de administración, para especificar

que este límite se aplica a los consejos de administración de sociedades que coticen en mercados regulados, ya sean españoles o extranjeros. Lo anterior está en línea con lo establecido en los documentos de gobierno corporativo de sociedades comparables, y respeta la recomendación 25 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas; y (iii) el artículo 31.6 para eliminar las mayorías reforzadas exigidas en determinados acuerdos del Consejo, para asegurar que la adopción de acuerdos relativos al sistema de remuneración de los consejeros y directivos consistente en la entrega de acciones o derechos sobre ellas sea la permitida, y para eliminar el resto de previsiones en él relacionadas, teniendo en cuenta la salida de los accionistas fundadores de Árima tras la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

La política de selección de consejeros de la Sociedad se rige por los siguientes principios

- 1.- Se buscará que el Consejo de Administración tenga una composición equilibrada, con una amplia mayoría de Consejeros no Ejecutivos y una adecuada proporción entre Consejeros Dominicales e Independientes.
- 2.- El Consejo de Administración velará por que los procedimientos de selección de Consejeros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna. Igualmente, se asegurará de que los candidatos a Consejero no Ejecutivo tengan suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.
- 3.- Asimismo, en el proceso de selección de candidatos a Consejero se partirá de un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y de su Grupo. Dicho análisis será llevado a cabo por el Consejo de Administración de la Sociedad, con el asesoramiento y preceptivo informe justificativo previo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones.
- 4.- Dicho informe justificativo del Comité de Nombramientos y Remuneraciones se publicará al convocar la Junta General de Accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada Consejero.
- 5.- El Comité de Nombramientos y Remuneraciones verificará anualmente el cumplimiento de la Política de Selección de Consejeros y se informará de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

N/A

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El Consejo de Administración realiza una autoevaluación anual de su funcionamiento y el de sus Comités y Comisiones, valorando especialmente la diversidad en su composición y competencias, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer ejecutivo de la Sociedad y de los distintos Consejeros, prestando especial atención a los responsables de los distintos Comités y Comisiones del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora. La evaluación de los Comités se basa en el informe que presentan al Consejo de Administración, y para la evaluación del Consejo de Administración, en el informe elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cada tres años, el Consejo de Administración cuenta con la asistencia de un asesor externo en la evaluación, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, en el ejercicio 2021, el Consejo de Administración contó con la asistencia de un experto externo en su evaluación. Este asesoramiento no se llevó a cabo en el ejercicio 2024, ya que, tras la liquidación de la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., el 11 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración cambió de composición, siendo 2025 el primer año de gestión del actual Consejo de Administración.

Las relaciones de negocio que el consultor (o cualquier sociedad de su Grupo) mantenga con la Sociedad (o con cualquier sociedad del Grupo) deberán ser desglosadas en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el citado Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

N/A

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración regula el cese y separación de los Consejeros:

1. Los consejeros deberán presentar su renuncia al cargo y formalizar su dimisión cuando incurran de forma sobrevenida en cualquiera de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, así como en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de consejeros dominicales, cuando el accionista a cuya instancia han sido nombrados transmita íntegramente la participación que tenía en la Sociedad o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

b) Cuando el propio Consejo así lo solicite por mayoría de, al menos, dos tercios (2/3) de sus miembros, por haber infringido sus obligaciones como consejero, previa propuesta o informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, o cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo el crédito y reputación de la Sociedad.

2. En el caso de que una persona física representante de una persona jurídica consejero incurriera en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición para el desempeño del cargo de consejero previstos en la Ley, aquella deberá ser sustituida de inmediato por la persona jurídica consejero.

3. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatuario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo, incumplido alguna recomendación aplicable en materia de gobierno corporativo o incurrido en algunas de las circunstancias que impiden su nombramiento como consejero independiente. No obstante lo anterior, también podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en el apartado 3 del artículo 9 anterior.

4. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. En especial, en el caso de que la dimisión del consejero se deba a que el Consejo haya adoptado decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero haya hecho constar sendas reservas y como consecuencia de ello optara por dimitir, en su dimisión se hará constar expresamente esta circunstancia. Esta previsión alcanza también al secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

5. Sin perjuicio de todo lo anterior, la separación de los consejeros podrá ser acordada en cualquier momento por la Junta General, aun cuando no esté previsto en el orden del día de la misma.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

☐ Sí
☒ No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

☐ Sí
☒ No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

☐ Sí
☒ No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[] Sí
[√] No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

El artículo 31.2 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deben asistir personalmente a las sesiones que se celebren sin perjuicio de lo establecido en el apartado 8 del Artículo 30, que permite celebrar las reuniones del consejo a distancia. No obstante, los consejeros podrán hacerse representar mediante otro consejero de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento. La representación se otorgará con carácter especial para la reunión del Consejo de Administración de que se trate, y podrá ser comunicada por cualquiera de los medios previstos en el apartado 5 del Artículo 30 del Reglamento.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL	4
Número de reuniones de COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	4

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	11
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	10

% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	90,91
---	-------

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

[] Sí
[√] No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

La Sociedad, siguiendo con el desarrollo de un riguroso sistema de control interno, elaboró un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en el ejercicio 2021. Dicho Manual de SCIIF establece las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión de la información financiera de Árima, asegurando que los riesgos por errores, omisiones o fraude se controlan adecuadamente, ya sea por prevención, detección, mitigación, compensación o corrección, proporcionando una seguridad razonable de que los controles internos funcionan de manera efectiva y contribuyen a garantizar la fiabilidad de la información financiera de la Sociedad. El SCIIF de la Sociedad fue verificado por el auditor externo obteniendo un resultado satisfactorio. Por otro lado, las cuentas anuales se someten a un proceso de auditoría. En este sentido, el artículo 40 del Reglamento del Consejo de Administración regula las relaciones con los auditores de cuentas externos en los siguientes términos:

1. Las relaciones del Consejo de Administración con los auditores externos de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría y Control.
2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacer la compañía y las empresas de su grupo, por todos los conceptos, sean superiores al cinco (5%) por ciento de los ingresos de la firma de auditoría en España durante el ejercicio inmediatamente anterior.
3. El Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades o reservas en el informe de auditoría, y en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades. De acuerdo a lo anterior, la Comisión de Auditoría supervisa tanto las conclusiones y los estados financieros obtenidas por el departamento financiero una vez ejecutado el proceso de cierre financiero, así como las conclusiones obtenidas por el auditor externo tras su proceso de auditoría, verificando ambos la aplicación de la normativa contable en vigor en cada momento. Esta labor de supervisión se realiza con anterioridad a la celebración del consejo en el que se formulan las cuentas anuales por parte del Consejo de Administración de forma que el nivel de seguridad sobre los estados financieros emitidos sea total.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

[] Sí
[√] No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON ENRIQUE GONZALO NIETO BRACKELMANN	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

El artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración establece en su apartado quinto las siguientes funciones de la Comisión de Auditoría en relación con el auditor externo:

- (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo (debiendo tratarse de firmas internacionales de reconocido prestigio), así como las condiciones de su contratación;

(ii) recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la dirección tiene en cuenta sus recomendaciones;

(iii) asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto, que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido de su contenido, y que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

La Comisión de Auditoría y Control deberá establecer las oportunas relaciones con los auditores o sociedades de auditoría para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores o sociedades de auditoría la confirmación escrita de su independencia frente a la entidad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores o sociedades, o por las personas o entidades vinculadas a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas;

(iv) favorecer que el auditor de la Sociedad asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que, en su caso, integran el grupo;

(v) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado;

(vi) velar por que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia;

(vii) asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la Sociedad;

(viii) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre la prestación de servicios distintos de la auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Asimismo, la Comisión de Auditoría deberá emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el punto (iii) del apartado b) anterior.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

☐ Sí
☒ No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

☐ Sí
☒ No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

☒ Sí
☐ No

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	36	0	36
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	22,64	0,00	22,64

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

[] Sí
[√] No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	8	8
	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[√] Sí
[] No

Detalle del procedimiento

El artículo 30 del reglamento del Consejo de Administración en su apartado 5 establece lo siguiente:
La convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración se realizará mediante carta, fax, telegrama, correo electrónico o por cualquier otro medio que deje constancia de su recepción, y estará autorizada con la firma del presidente, o la del secretario o vicesecretario, por orden del presidente. La convocatoria se cursará con la antelación necesaria para que los consejeros la reciban no más tarde del tercer día anterior a la fecha de la sesión, salvo en el caso de sesiones de carácter urgente que podrán ser convocadas incluso para su celebración inmediata. Quedan a salvo los supuestos en que el Reglamento exija un plazo de convocatoria específico. La convocatoria incluirá siempre el lugar, fecha y hora de celebración de la reunión y, salvo causa justificada, el orden del día de la sesión y se acompañará, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, de la información que se juzgue necesaria para la deliberación y la adopción de los acuerdos sobre los asuntos a tratar. En este sentido, la política de la Sociedades es poner toda la información a disposición de los consejeros con la antelación necesaria antes de la celebración de las sesiones.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[√] Sí
[] No

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración regula los deberes de comunicación de los consejeros:
1. El consejero deberá comunicar a la Sociedad la participación que el mismo o las Personas Vinculadas al mismo tuvieran en el capital de cualquier sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y los cargos o funciones que en ella ejerza, así como la realización, por cuenta propia o ajena, de cualquier género de actividad complementario al que constituya el

objeto social de la Sociedad. Dicha información se incluirá en la memoria de las cuentas anuales y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, conforme a las exigencias legales.

2. El consejero también deberá informar a la Sociedad:

- a) de todos los puestos que desempeñe y de la actividad que realice en otras compañías o entidades, así como de sus restantes obligaciones profesionales. En particular, antes de aceptar cualquier cargo de consejero o directivo en otra compañía o entidad, el consejero deberá consultar con la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, sin que en ningún caso el consejero pueda formar parte de más de cinco (5) Consejos de Administración;
- b) de cualquier cambio significativo en su situación profesional, que afecte al carácter o condición en cuya virtud hubiera sido designado consejero;
- c) de los procedimientos judiciales, administrativos o de cualquier otra índole que se incoen contra el consejero y que, por su importancia o características, pudieran incidir gravemente en la reputación de la Sociedad. En particular, todo consejero deberá informar a la Sociedad, a través de su presidente, en el caso de que resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital. En este caso, el Consejo de Administración examinará el caso tan pronto como sea posible y adoptará las decisiones que considere más oportunas en función del interés de la Sociedad;
- d) de la participación, directa o indirecta, que el mismo o las Personas Vinculadas al mismo ostenten en el capital de la Sociedad y de cualquier modificación en dicha participación, así como de cualquier transacción que directa o indirectamente realice el consejero o las Personas Vinculadas al mismo sobre o en relación con el capital social de la Sociedad. A estos efectos, dentro del concepto de Persona Vinculada se entenderán comprendidas cualesquiera otras personas que, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento (UE) n 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado), se considera que tengan un vínculo estrecho con los consejeros; y
- e) en general, de cualquier hecho o situación que pueda resultar relevante para su actuación como consejero de la Sociedad.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

[] Sí
[✓] No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

N/A

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	3
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
CONSEJERO DELEGADO / DIRECTORES INMOBILIARIOS	CEO_ El contrato de servicios del consejero delegado distingue entre los supuestos de baja good leaver y bad leaver. Los supuestos de baja por good leaver incluyen (i) la jubilación, (ii) incapacidad permanente, (iii) fallecimiento, (iv) despido sin causa justificada por parte de la Compañía o (v) despido del consejero delegado como consecuencia de un incumplimiento grave por parte de la Compañía de sus obligaciones contractuales, así como la rescisión resultante de la no renovación del consejero delegado como tal o de la revocación, modificación o reducción sustancial de las facultades, responsabilidades o funciones delegadas en él. En tales casos, el consejero delegado tiene derecho a una indemnización por despido

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
	equivalente a la indemnización legal por despido improcedente y conserva la condición de baja por jubilación anticipada según los planes de incentivos a largo plazo de la Compañía, si los hubiera. Cualquier supuesto de baja que no se considere good leaver, se considerará bad leaver, en cuyo caso no se pagará indemnización ni compensación y se perderán los derechos derivados de los planes de incentivos a largo plazo, si los hubiera. El consejero delegado puede rescindir el contrato con un preaviso de seis meses; el incumplimiento de este plazo de preaviso genera una obligación de indemnización a favor de la Compañía y se considera de bad leaver. Se permite la rescisión inmediata sin previo aviso en caso de incumplimiento grave por parte de la Compañía. <u>Directores inmobiliarios</u> Los contratos de trabajo incluyen planes de retención diseñados para incentivar su continuidad en la empresa hasta el 1 de enero de 2027. En consecuencia, cada director inmobiliario tiene derecho a pagos de retención sujetos a su continuidad. En caso de despido por parte de la Compañía por cualquier motivo que no sea un despido disciplinario procedente o fallecimiento, los empleados (o sus herederos legales) tendrán derecho a la totalidad de los pagos de retención pendientes. Si el empleado notifica su renuncia por escrito con 6 meses de antelación y presta servicios activamente durante este período de preaviso, la Compañía abonará la totalidad de los pagos de retención pendientes al momento del despido.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

Respecto a las cláusulas de los contratos con los directores inmobiliarios, no aplica su autorización por parte del consejo o de la junta dado que tienen una relación laboral con la compañía.

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSÉ CARLOS VELASCO SÁNCHEZ	PRESIDENTE	Independiente
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	VOCAL	Independiente
DOÑA BELÉN RÍOS CALVO	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Los artículos 44 de los Estatutos Sociales y 35 del Reglamento del Consejo de Administración de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") regulan la organización y competencia de la Comisión de Auditoría y Control (la "Comisión"). Los referidos preceptos establecen, en síntesis, lo siguiente:

Composición: la Comisión estará compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros. La totalidad de los miembros de la Comisión serán consejeros externos o no ejecutivos, siendo la mayoría de ellos consejeros independientes.

Nombramiento: los miembros de la Comisión serán designados, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por el Consejo de Administración por un periodo no superior a tres (3) años y sin perjuicio de poder ser reelegidos por periodos de igual duración, en la medida en que también lo fueran como consejeros. Los miembros de la Comisión de Auditoría y Control cesarán cuando lo hagan en su condición de consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración. Salvo que la normativa vigente en cada momento establezca otra cosa, los miembros de la Comisión y, de forma especial su presidente, serán elegidos en atención a sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Funciones: las competencias de esta Comisión se encuentran reguladas en el artículo 44.3 de los Estatutos sociales y desarrolladas en los artículos 35.5 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión tendrá como función primordial la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. En particular, a título enunciativo, y sin perjuicio de otros cometidos que le correspondan de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital o del Reglamento del Consejo de Administración o que le sean encomendados por el Consejo de Administración, será competencia de la Comisión:

- Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- Relación con el auditor externo, independencia y reporting.
- Supervisar la eficacia del control interno, de los sistemas de gestión de riesgos, en su caso, y de la función de cumplimiento de la Sociedad que velen por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.
- Conocer y revisar periódicamente el proceso de información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad de modo que éstos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- Aprobar el nombramiento del valorador externo.
- Recibir de los empleados, de forma confidencial, pero no anónima, y por escrito, comunicaciones sobre posibles irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables.
- Emitir los informes y las propuestas previstas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y aquellas otras que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por el presidente de éste.
- Velar por el cumplimiento de los códigos internos de conducta y las reglas de gobierno corporativo.

Funcionamiento: la Comisión se reunirá como mínimo trimestralmente, revisando la información financiera que deba enviarse periódicamente a las autoridades pertinentes, así como cualquier información que el Consejo deba aprobar para su inclusión en las cuentas anuales y, en todo caso, cada vez que lo convoque su presidente, o a instancia del Consejo de Administración o del presidente del Consejo de Administración. Anualmente, el Comité de Auditoría y Control elaborará un plan de actuación para el ejercicio del que dará cuenta al Consejo de Administración.

Están obligados a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga, cualquier miembro del equipo directivo y del personal de la Sociedad que fuese requerido a tal fin, así como los auditores de cuentas de la Sociedad.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DON JOSÉ CARLOS VELASCO SÁNCHEZ / DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA / DOÑA BELÉN RÍOS CALVO
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	05/12/2024

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES		
Nombre	Cargo	Categoría
DON JOSÉ CARLOS VELASCO SÁNCHEZ	VOCAL	Independiente
DON SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA MARÍA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	33,33
% de consejeros independientes	66,67
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Los artículos 45 de los Estatutos Sociales y 36 del Reglamento del Consejo de Administración de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") regulan la organización y competencia de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (la "Comisión"). Los referidos preceptos establecen, en síntesis, lo siguiente:

Composición: La Comisión estará compuesta por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros. La totalidad de los miembros de la Comisión serán consejeros externos, siendo la mayoría de ellos consejeros independientes. Al menos uno de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá tener experiencia en materia de remuneraciones.

Nombramiento: los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración a propuesta del Presidente del Consejo. El mandato de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones no podrá ser superior al de su mandato como consejero, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente, en la medida en que también lo fueren como Consejeros.

Funciones: las competencias de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se encuentran reguladas en el artículo 45.3 de los Estatutos sociales de la Sociedad y se desarrollan en el artículo 36.4 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión centrará sus funciones en el apoyo y auxilio al Consejo de Administración en relación esencialmente con las propuestas de nombramiento, reelección, ratificación y cese de consejeros, el establecimiento y control de la política de retribución de los consejeros y directivos de la Sociedad, el control en el cumplimiento de sus deberes por los consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas, y la supervisión del cumplimiento de los Códigos Internos de Conducta y de las reglas de Gobierno Corporativo. En particular, a título enunciativo, y sin perjuicio de otros cometidos que le correspondan de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital o que le sean encomendados por el Consejo de Administración, será competencia de la Comisión:

- Establecer criterios para determinar la composición del equipo directivo de la Sociedad y la selección de los consejeros, e informar al Consejo de Administración en relación con la diversidad de género y las cualificaciones de los candidatos.
- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

- Proponer al Consejo el nombramiento, ratificación, reelección y cese de los consejeros independientes para que éste, a su vez, pueda, en su caso, proponerlos a la Junta General e informar de las restantes propuestas de nombramiento, ratificación, reelección y cese de consejeros que se sometan a la Junta General, así como las propuestas de nombramiento por cooptación. Informar sobre las situaciones en las que el Consejo estima que existe justa causa para cesar a un consejero independiente antes del transcurso del período estatutario para el que hubiera sido nombrado.

- Informar sobre el nombramiento del secretario y, en su caso, vicesecretario del Consejo de Administración.

- Proponer al Consejo la designación de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control.

- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y en particular, proponer al Consejo de Administración la política de retribución de los consejeros, la distribución entre los consejeros de la retribución que en concepto de dietas acuerde la Junta General y la retribución individual de los consejeros ejecutivos y demás condiciones de sus contratos, y presentar al Consejo, a instancia del presidente de la Comisión, cualesquiera propuestas sobre la política de remuneración de los Directivos y las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo, en su caso, la propuesta y cálculo de entrega de acciones de la Sociedad a los referidos directivos conforme a los planes de incentivos que hubieran suscrito con la Sociedad.

- Controlar el cumplimiento de sus deberes por los consejeros, particularmente en relación con las situaciones de conflicto de interés y operaciones vinculadas.

- Preparar y elevar al Consejo la evaluación anual del funcionamiento del Consejo de Administración, del desempeño de las funciones por el presidente del Consejo y, en su caso, por el consejero delegado o primer ejecutivo de la Sociedad, así como del propio funcionamiento de la Comisión.

- Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la Sociedad.

Funcionamiento: la Comisión se reunirá al menos una vez al año, y a petición de cualquiera de sus miembros o de su Presidente. El Presidente de la Comisión convocará una reunión de la misma instancia del Consejo de Administración, así como en cualquier caso en que el Presidente precise un informe, requiera adoptar una propuesta, y tantas veces como estime necesario para el efectivo cumplimiento de las funciones de la Comisión. La Comisión regulará su propio funcionamiento en todo o no previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, siendo de aplicación, supletoriamente y en la medida en que su naturaleza y funciones lo hagan posible, las disposiciones de los mismos relativas al funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISIÓN DE AUDITORÍA Y CONTROL	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,33	0	0,00	0	0,00	0	0,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las reglas de organización y funcionamiento de las comisiones del Consejo vienen recogidas en los artículos 34, 35 y 36 del Reglamento del Consejo de Administración. El Reglamento del Consejo de Administración se encuentra disponible para su consulta en la página web de la Sociedad. Se han elaborado informes anuales voluntarios sobre las actividades de cada comisión, los cuales han sido publicados en la página web de la Sociedad.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

- D.1.** Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

El artículo 22 del Reglamento del Consejo de Administración establece el siguiente procedimiento para la aprobación de las operaciones vinculadas:

1. Quedan sometidas a la autorización del Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, las operaciones vinculadas que la Sociedad o sus sociedades dependientes realicen con consejeros, con accionistas significativos titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, o con cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, siempre y cuando la aprobación de las mismas no esté reservada a la aprobación de la Junta General de Accionistas, de conformidad con lo establecido en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital.
2. La Comisión de Auditoría y Control y el Consejo de Administración, antes de autorizar la realización por la Sociedad de transacciones de esta naturaleza, valorarán la operación desde el punto de vista de la igualdad de trato de los accionistas y de las condiciones de mercado. En su informe, la Comisión de Auditoría y Control deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos de la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del informe no podrán participar los consejeros afectados.
3. En caso de que la operación vinculada afecte a un consejero, no se le proporcionará información adicional sobre la operación o transacción en cuestión, y en caso de que se encuentre presente en la reunión del Consejo de Administración o de la Comisión de Auditoría y Control, además de no poder ejercer ni delegar su derecho de voto, deberá ausentarse de la sala de reuniones mientras se delibera y, en su caso, vota sobre la operación, tanto en el Consejo de Administración como en la Comisión de Auditoría y Control.

- D.2.** Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos		

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

- D.4.** Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Árma Investments, S.L.	La Sociedad ha puesto a disposición de ésta fondos para el desarrollo de sus actividades durante el presente ejercicio.	1.903

- D.5.** Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

- D.6.** Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

El artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración regula los conflictos de interés en los siguientes términos:

1. Se considerará que existe conflicto de interés en aquellas situaciones en las que entren en colisión, de forma directa o indirecta, el interés de la Sociedad o de las sociedades integradas en su grupo, y el interés personal del consejero. Existirá interés personal del consejero cuando el asunto le afecte a él o a una Persona Vinculada al mismo (según se define a continuación).

2. A los efectos del Reglamento, tendrán la consideración de "Personas Vinculadas":

a) respecto de una persona física, las siguientes:

(i) el cónyuge o las personas con análoga relación de afectividad;

(ii) los ascendientes, descendientes y hermanos de la persona sujeta al Reglamento o del cónyuge (o persona con análoga relación de afectividad) de la persona sujeta al Reglamento;

(iii) los cónyuges de los ascendientes, de los descendientes y de los hermanos de la persona sujeta al Reglamento;

(iv) las sociedades en las que la persona sujeta al Reglamento, por sí o por persona interpuesta, ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente el control, de acuerdo con las situaciones contempladas en el artículo 42 del Código de Comercio;

3. Las situaciones de conflicto de interés se regirán por las siguientes reglas:

a) comunicación: el consejero deberá comunicar al Consejo de Administración, a través del presidente o del secretario, cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentre;

b) abstención: el consejero deberá abstenerse de asistir e intervenir en las fases de deliberación y votación de aquellos asuntos en los que se halle incurso en conflicto de interés y en consecuencia, no serán tenidos en cuenta en tales supuestos a efectos del cómputo de quórum. En el caso de consejeros dominicales, deberán abstenerse de participar en las votaciones de los asuntos que puedan suponer un conflicto de interés entre los accionistas que hayan propuesto su nombramiento y la Sociedad;

c) transparencia: en el Informe Anual de Gobierno Corporativo la Sociedad informará sobre cualquier situación de conflicto de interés en que se encuentren los consejeros que le conste en virtud de comunicación del afectado o por cualquier otro medio.

4. Lo dispuesto en el presente artículo podrá ser objeto de desarrollo a través de las correspondientes normas que pueda dictar el Consejo de Administración, incluido en Reglamento Interno de Conducta.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

[] Sí
[√] No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

El Consejo de Administración es el órgano competente para determinar la Política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos de la Sociedad, implantar los sistemas de control interno y de información adecuados, y llevar a cabo el seguimiento periódico de los mismos. En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la Política de control y gestión de riesgos y el Manual de gestión de riesgos. De esta forma se establece un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos, incluyendo los fiscales, y liderado por la Dirección para abordar los riesgos mediante la previsión, la prevención y la detección de los mismos. El Sistema de Gestión del Riesgo tiene en cuenta tanto las características propias de la Sociedad, como aquéllas propias de los entornos en los que desarrolla sus actividades tanto a nivel económico, como geográfico y regulatorio. La política y estrategia de la gestión de riesgos es responsabilidad del Consejo de Administración. No obstante, todos los miembros de la organización son partícipes y responsables de asegurar el éxito del Sistema de Gestión de Riesgos.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, incluido el fiscal.

El Consejo de Administración de la Sociedad es responsable de la determinación de la Política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la implantación y supervisión de los sistemas internos de información y control. Para el desarrollo de estas funciones, el Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control como órgano consultivo (el artículo 43 de los Estatutos de la Sociedad establece que el Consejo de Administración deberá crear y mantener en su seno y con carácter permanente e interno, un Comité de Auditoría y Control / el artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad atribuye a la Comisión de Auditoría y Control la función primordial de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor externo), el cual a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos, que ha de velar por el buen funcionamiento del sistema de control interno y gestión de riesgos.

E.3. Señale los principales riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

La gestión de riesgos se considera una herramienta clave para mejorar la eficiencia y la eficacia de las operaciones de la Compañía, respaldar el cumplimiento de sus compromisos estratégicos a largo plazo con el mercado y los accionistas, y garantizar el cumplimiento de sus objetivos. En este contexto, la Compañía identifica, evalúa y comunica los riesgos periódicamente. A continuación, los principales riesgos cubiertos por el Sistema de Gestión y Control de Riesgos establecido, que se derivan de la actividad inmobiliaria y patrimonial de la Sociedad.

1. Riesgos financieros

a) Riesgo de mercado.

Riesgo de tipo de interés, surge de la deuda financiera. La Sociedad contrata en ocasiones permutas de tipo de interés para cubrirse de este riesgo.

b) Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose como el impacto que puede tener en la cuenta de pérdidas y ganancias el fallido de las cuentas por cobrar. La empresa tiene políticas que aseguran que las ventas y los arrendamientos son efectuadas a clientes con un histórico de crédito apropiado.

c) Riesgo de liquidez.

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

2. Riesgos de mercado

La Sociedad minimiza este tipo de riesgos mediante su estrategia y modelo de negocio. Árima invierte en activos inmobiliarios prime en el segmento de oficinas, principalmente, con fuerte potencial de revalorización, en zonas consolidadas. La Sociedad tiene implantado un plan de negocio a largo plazo que se centra en la creación de valor a través de la gestión activa y el reposicionamiento de la cartera, con especial atención a la sostenibilidad medioambiental.

3. Riesgos económicos

Estos riesgos se gestionan en las adquisiciones mediante meticolosos análisis de las operaciones, examinando y previendo los problemas que podrían surgir en un futuro, así como planteando las posibles soluciones a los mismos. En las enajenaciones el principal riesgo está en la falta de cobro de los precios pactados en los contratos, como consecuencia de incumplimiento por parte de los compradores. Estos riesgos se minimizan

mediante la constitución de garantías de todo tipo que permitan, llegado el caso, la percepción del precio total o la recuperación de la propiedad objeto de enajenación.

4. Riesgos en materias de índole legal y fiscal

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales, fiscales y a requisitos urbanísticos. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y europeas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio en este entorno legal y fiscal puede afectar a la planificación general de las actividades de la Sociedad la cual, a través de los correspondientes departamentos internos y con ayuda de sus asesores legales y fiscales, vigila, analiza y, en su caso, toma las medidas precisas al respecto.

Los riesgos asociados al cumplimiento de la legislación específica, sociales y de sostenibilidad, serían los siguientes:

a) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales. La actividad de la Sociedad puede originar que se emprendan acciones judiciales en relación con los inmuebles alquilados, aún derivados de actuaciones de terceros contratados por la Sociedad (arquitectos, ingenieros, contratistas y subcontratistas de la construcción). Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con diversos seguros de responsabilidad civil y de daños.

b) Responsabilidades de la Sociedad derivadas de su calificación como SOCIMI. La Sociedad tiene que cumplir en todas sus actuaciones con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI. Derivado de ello, la Sociedad realiza un seguimiento constante y coteja que sus actividades cumplan con la legislación vigente en esta materia.

c) Los riesgos sociales y de sostenibilidad influyen en la resiliencia a largo plazo del Grupo y en sus relaciones con los grupos de interés. Surgen principalmente de las políticas del Grupo destinadas a garantizar la sostenibilidad de sus activos —incluyendo los impactos físicos de eventos extraordinarios, el aumento de los costes operativos, los cambios en las expectativas de los clientes y la sostenibilidad de la cadena de suministro—, así como de sus obligaciones con diversas partes interesadas (clientes, proveedores, sociedad, inversores, accionistas y organismos reguladores), como la protección de la salud y el bienestar de los usuarios de los activos.

5. Riesgos en materia de prevención del blanqueo de capitales e infracciones monetarias

Estos riesgos se controlan mediante la prevención y control de las operaciones llevadas a cabo por la Sociedad, de conformidad con la legislación aplicable.

6. Riesgos en materia de protección de datos de carácter personal

Estos riesgos se controlan mediante cláusulas especiales y normalizadas a incluir en los contratos en diferentes situaciones que, ajustándose a la norma que regula esta materia, permiten limitar e incluso extinguir cualquier tipo de responsabilidad que pudiera afectar a la Sociedad.

7. Riesgos en materia de Protección de los Consumidores y Usuarios

La Sociedad cumple con las exigencias de las diferentes normas estatales y autonómicas en materia de consumidores y usuarios. Además, la Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta, centrado en materias relativas a los mercados de valores. El Reglamento Interno de Conducta, en sus apartados IV y V, determina los criterios de comportamiento y de actuación que deben seguir sus destinatarios en relación con los valores e instrumentos afectados, con la información privilegiada y relevante y con los documentos confidenciales, para favorecer la transparencia en el desarrollo de las actividades y la adecuada información y protección de los inversores.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

La tolerancia al riesgo en Árima queda definida como el nivel de Riesgo que la Sociedad está dispuesta a aceptar para conseguir las metas estratégicas establecidas. La tolerancia al riesgo queda configurada por la estrategia y es consensuada por el Consejo de Administración. Asimismo, queda definida como el nivel de variación que la Sociedad acepta en la consecución de un objetivo. Es, por tanto, el umbral aceptable para cada riesgo y objetivo. La tolerancia al riesgo debe ser actualizada de forma periódica por los encargados de reportar de cada departamento y adecuadamente comunicada al supervisor de cumplimiento.

Es importante destacar la existencia de riesgos de "tolerancia cero", es decir, aquellos cuya estrategia de respuesta es evitarlos, ya sea cesando la actividad que los genera o modificando su ejecución. Dichos riesgos incluyen el incumplimiento del Régimen SOCIMI, otras infracciones legales o regulatorias, obligaciones de financiación o dividendos, actos ilícitos (incluyendo corrupción, soborno y fraude por parte de empleados, ejecutivos, clientes o proveedores) y riesgos relacionados con la prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo (ALD/CFT).

La Compañía se esfuerza por cumplir estrictamente con sus obligaciones tributarias, incluyendo la evitación de estructuras artificiales o no económicas para reducir la carga fiscal.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio no se ha materializado ningún riesgo de los descritos anteriormente.

- E.6.** Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

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. Para ello, el enfoque adoptado para la gestión de riesgos considera de forma alineada los siguientes elementos básicos: ambiente de control, objetivos, identificación y gestión de riesgos y de actividades de control. Una vez evaluado un riesgo y una vez consideradas las actividades de control que se llevan a cabo para su mitigación, si el nivel de riesgo no se encuentra en la zona de confort, se requiere una acción adicional (Plan de Acción) para reducir el nivel de riesgo deseado. Los Responsables de riesgos son responsables de diseñar, implantar y actualizar los Planes de Acción correspondientes, considerando en todo momento las opiniones y comentarios del Responsable de la función de control y gestión de riesgos y de la Comisión de Auditoría y Control. El objetivo de estos Planes de Acción es proporcionar la respuesta que mejor ubique el riesgo dentro de los objetivos previamente establecidos, complementando las actividades de control ya existentes. Una vez definidos los Planes de Acción, los Responsables de riesgos los comunican al Responsable de la Función de control y gestión de riesgos quién, en caso de considerarlo, tras un análisis previo, los eleva a la Comisión de Auditoría y Control para su conocimiento y aprobación y, en última instancia, al Consejo de Administración.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describe los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Siguiendo con el desarrollo de un riguroso sistema de control interno, Árima cuenta con un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), el cual ha sido aprobado por el Consejo de Administración. El SCIIF es un conjunto de procesos que afectan a todos los niveles de la organización y a todo el personal de la Sociedad. Principalmente:

1. Consejo de Administración

En referencia al SCIIF, el Reglamento del Consejo de Administración establece como funciones del Consejo las siguientes:

- Formular las cuentas anuales y su presentación a la Junta General.
- Determinar la política de control y gestión de riesgos.
- Dar seguimiento a los sistemas de control interno y de información.
- Aprobar la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Como responsable último de la supervisión del SCIIF, el Consejo de Administración ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante el apoyo para dicha tarea en la Comisión de Auditoría y Control.

2. Comisión de Auditoría y Control

Para obtener seguridad sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control tiene asignadas las siguientes funciones:

- Velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular respecto procesos de elaboración en integridad de la información financiera.
- Conocer y revisar periódicamente el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad.
- Presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar la integridad de los sistemas de información y control.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión de Auditoría y Control, debe velar por los siguientes aspectos relativos SCIIF de la entidad:

- El cumplimiento de los requisitos normativos.
- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los criterios contables.

En el plano de organización de los trabajos del SCIIF, la Comisión de Auditoría y Control es responsable de aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF (aprobación del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF).

3. Dirección financiera

El CFO de Árima tiene las siguientes responsabilidades en el marco del SCIIF:

- Diseñar, implementar, evaluar y dar seguimiento global al SCIIF, para lo cual validará el diseño del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF.
- Reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control.
- Velar por que se ejecuten los debidos programas de formación sobre el SCIIF.

4. Responsable del SCIIF

El Responsable del SCIIF se enmarca dentro del Departamento Financiero de la Sociedad y tiene asignadas las siguientes funciones en el marco del SCIIF:

- Identificar los riesgos de error, omisiones o fraude en la información financiera mediante la matriz de scoping (o matriz de alcance) del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.

- Velar por el correcto funcionamiento del SCIIF, para lo cual los responsables de cada proceso/subproceso y controles asociados deben realizar el seguimiento de los mismos reportando dicha información al responsable del SCIIF de Árima.
- Preparar reportes para la Dirección Financiera, considerando los resultados de los reportes recibidos.
- Alertar sobre cambios en los escenarios regulatorios y de riesgos de la información financiera.
- Identificar nuevos riesgos en los procesos.
- Colaborar en la propuesta de acciones de mejora y resolución de incidencias.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:

El máximo responsable del diseño y revisión de la estructura organizativa de la Sociedad es el Consejero Delegado, bajo delegación del Consejo de Administración. En cuanto al proceso de preparación de la información financiera, además de organigramas y segregación de funciones, existe un conocimiento claro por todos los implicados en el proceso sobre cuáles son los procedimientos, responsabilidades y períodos específicos de cada cierre.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:

La Sociedad dispone de un Código de Conducta de obligado cumplimiento, aprobado por el Consejo de Administración. Este Código, tiene como fin establecer los principios y normas básicas que regulan el comportamiento de todos aquellos que actúen en nombre de Árima y sus sociedades dependientes. El Código es de aplicación a todas las sociedades que integran el Grupo Árima y vincula a los miembros del Consejo de Administración y a todo su personal, independientemente de la posición y función que desempeñe. Este Código es un complemento al Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, a la normativa social, estatutaria y demás legislación vigente de aplicación a las actividades de Árima y es de obligado cumplimiento tanto para Árima como para todas aquellas sociedades con las que exista una relación contractual significativa. El incumplimiento de lo dispuesto en este Código constituirá una infracción y podrá derivar en la adopción de medidas disciplinarias.

- Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.

La Sociedad tiene implementado un Canal de denuncias en materias relacionadas con el reglamento interno de la Sociedad y de un procedimiento de comunicación de incidencias en el ámbito financiero y contable de potencial trascendencia. Asimismo, el Canal de denuncias engloba la creación de un Comité de ética cuyas funciones son: recepción y clasificación de las denuncias recibidas, coordinación de las labores de investigación para cada una de las denuncias, imposición de las sanciones disciplinarias correspondientes, y elaboración de informes periódicos sobre el funcionamiento del Canal.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:

El Departamento Financiero, y en concreto el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, recibe la formación necesaria sobre aspectos financieros y de control interno, así como sobre cambios normativos que afecten a la información financiera periódica que emite la Sociedad. Esta formación se organiza de forma interna y cuenta, en su caso, con el asesoramiento de expertos independientes en cada materia.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

El Consejo de Administración aprobó un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera. Este Sistema identifica los riesgos de error, omisiones o fraude en la información financiera mediante la matriz de scoping (o matriz de alcance) del SCIIF. A través de esta matriz, se identifican qué cuentas y desgloses tienen un riesgo significativo asociado y cuyo impacto potencial en la información financiera pueda ser material. El fin último ha sido la implantación de un sistema de control que contribuya a la mitigación de riesgos para el logro de los objetivos financieros. Asimismo, la información financiera emitida es revisada por los auditores de la Sociedad.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

Con el fin último de proporcionar seguridad respecto a la fiabilidad de la información financiera que se facilita al mercado, el Sistema de Control Interno de la Información Financiera de Árima persigue los siguientes objetivos de control:

- Existencia y ocurrencia: las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información financiera existen y se han registrado en el momento adecuado.
- Integridad: la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- Adecuada valoración: las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- Adecuada presentación, desglose y comparabilidad: las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y reflejan en la información financiera de acuerdo con la normativa aplicable.
- Corte de operaciones: las transacciones y los hechos se han registrado en el periodo correcto.
- Adecuado reflejo de los derechos y obligaciones: la información financiera refleja, en la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

El alcance del Sistema de Control Interno de la Información Financiera será revisado periódicamente.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

La estructura organizativa de Árima es sencilla, está formada por Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y cuatro sociedades dependiente (100%): Árima Investments, S.L., Las Tablas 40, Tres Cantos 6 y Ríos Rosas 24 El departamento financiero, de forma trimestral, verifica el perímetro de consolidación mencionado.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

Se incorporan en el análisis todo los riesgos regulatorios, tecnológicos, reputacionales, de fraude, de gestión de recursos humanos, operacionales, etc., que sean relevantes para los estados financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El SCIIF es un conjunto de procesos que afectan a todos los niveles de la organización y a todo el personal de la Sociedad. Principalmente:

1. Consejo de Administración

En referencia al SCIIF, el Reglamento del Consejo de Administración establece como funciones del Consejo las siguientes:

- Formular las cuentas anuales y su presentación a la Junta General.

- Determinar la política de control y gestión de riesgos.
- Dar seguimiento a los sistemas de control interno y de información.
- Aprobar la información financiera que, por la condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Como responsable último de la supervisión del SCIIF, el Consejo de Administración ha establecido la estructura organizativa necesaria que permite su seguimiento mediante el apoyo para dicha tarea en la Comisión de Auditoría y Control.

2. Comisión de Auditoría y Control

Para obtener seguridad sobre la fiabilidad de la información financiera, la Comisión de Auditoría y Control tiene asignadas las siguientes funciones:

- Velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular respecto procesos de elaboración en integridad de la información financiera.
- Conocer y revisar periódicamente el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad.
- Presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar la integridad de los sistemas de información y control.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión de Auditoría y Control, debe velar por los siguientes aspectos relativos SCIIF de la entidad:

- El cumplimiento de los requisitos normativos.
- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los criterios contables.

En el plano de organización de los trabajos del SCIIF, la Comisión de Auditoría y Control es responsable de aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF (aprobación del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF).

3. Dirección financiera

El CFO de Árima tiene las siguientes responsabilidades en el marco del SCIIF:

- Diseñar, implementar, evaluar y dar seguimiento global al SCIIF, para lo cual validará el diseño del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF.
- Reportar sobre el funcionamiento eficaz del SCIIF a la Comisión de Auditoría y Control.
- Velar por que se ejecuten los debidos programas de formación sobre el SCIIF.

4. Responsable del SCIIF

El Responsable del SCIIF se enmarca dentro del Departamento Financiero de la Sociedad y tiene asignadas las siguientes funciones en el marco del SCIIF:

- Identificar los riesgos de error, omisiones o fraude en la información financiera mediante la matriz de scoping (o matriz de alcance) del SCIIF y de documentar el diseño de los controles.
- Velar por el correcto funcionamiento del SCIIF, para lo cual los responsables de cada proceso/subproceso y controles asociados deben realizar el seguimiento de los mismos reportando dicha información al responsable del SCIIF de Árima.
- Preparar reportes para la Dirección Financiera, considerando los resultados de los reportes recibidos.
- Alertar sobre cambios en los escenarios regulatorios y de riesgos de la información financiera.
- Identificar nuevos riesgos en los procesos.
- Colaborar en la propuesta de acciones de mejora y resolución de incidencias.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

- F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes**

La Sociedad dispone de un procedimiento interno de revisión de la información financiera (incluyendo cuentas anuales, estados financieros de períodos intermedios, el Informe de Gestión y el Informe Anual de Gobierno Corporativo) que identifica los procesos materiales y tutela el proceso desde que dicha información es generada por el Departamento Financiero, hasta que es aprobada por la Comisión de Auditoría y Control y, finalmente, por el Consejo de Administración antes de su publicación. Este proceso se encuentra reflejado en el Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera aprobado por el Consejo de Administración, el cual establece tanto las responsabilidades como los flujos de las actividades de control sobre los subprocesos materiales que dan lugar a la emisión de la información financiera.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Las políticas y procedimientos de control interno asociados a los sistemas de información son definidas por la Dirección de la Sociedad. Los principales riesgos contemplados por la Sociedad, y a los que se da respuesta, afectan a la seguridad física (copias de seguridad, mantenimiento y acceso a servidores, etc.), seguridad lógica (controles de acceso, procedimiento de altas y bajas, protección frente a virus y demás malware, etc.), segregación de funciones suficiente, registro y trazabilidad de la información, privacidad (LOPD), desarrollo y mantenimiento de sistemas. La Sociedad es asesorada por un tercero experto en sistemas el cual lleva a cabo auditorías de seguridad periódicas que cubren, entre otros, todos estos aspectos. Asimismo, la Sociedad, de forma proactiva y periódica, se somete a auditorías externas de IT, estableciendo en su caso planes de acción, y de cuyos resultados informa al Consejo de Administración. Por otro lado, el Consejo de Administración ha aprobado un Plan de continuidad de negocio para minimizar el riesgo de interrupción de la actividad por cualquier causa.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

La actividad subcontratada a terceros que tiene un mayor impacto sobre los estados financieros corresponde a la valoración de activos por parte de un experto independiente. El procedimiento al respecto implantado por la Sociedad recoge fundamentalmente las recomendaciones de la CNMV a las sociedades de valoración e inmobiliarias cotizadas en relación con la valoración de inmuebles. Por otro lado, los resultados obtenidos son siempre contrastados con las estimaciones de los expertos internos de Árima, los cuales supervisan el proceso de valoración. Asimismo, las conclusiones obtenidas son siempre revisadas por los Auditores de la Sociedad. Por otro lado, la Sociedad, para los servicios que subcontrata, trabaja siempre con empresas de reconocido prestigio en el sector.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Departamento de Administración y Finanzas de la Sociedad se encarga de definir y actualizar las políticas contables y de responder a las dudas y consultas al respecto.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Las políticas contables definidas por los Administradores de la Sociedad son la base para la elaboración y preparación de la información financiera tanto de la Sociedad como de sus sociedades dependientes. Estas políticas contables garantizan la aplicación de los mismos criterios en la preparación de la información y la homogeneidad en su presentación.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Tal y como se indica en el artículo 44 de los Estatutos de la Sociedad, corresponde a la Comisión de Auditoría y Control, entre otras funciones, la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del auditor externo. Concretamente, en el Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera aprobado por el Consejo de Administración, se le atribuyen las siguientes responsabilidades:

- Velar por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno, en particular respecto procesos de elaboración en integridad de la información financiera.
- Conocer y revisar periódicamente el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y los sistemas de control y gestión de riesgos internos asociados a los riesgos relevantes de la Sociedad.
- Presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración dirigidas a salvaguardar la integridad de los sistemas de información y control.

En el cumplimiento de estas funciones, la Comisión de Auditoría y Control, debe velar por los siguientes aspectos relativos SCIIF de la entidad:

- El cumplimiento de los requisitos normativos.
- La adecuada delimitación del perímetro de consolidación.
- La correcta aplicación de los criterios contables.

En el plano de organización de los trabajos del SCIIF, la Comisión de Auditoría y Control es responsable de aprobar qué y cuándo supervisar y cómo evaluar la supervisión SCIIF (aprobación del Plan de trabajo y de supervisión del SCIIF).

Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control cuenta con el apoyo de la Dirección financiera y del Responsable del SCIIF, el cual elabora un informe sobre el estado de cumplimiento y efectividad del SCIIF, cuyos resultados reporta a la Comisión de Auditoría y Control (la cual los elevará al Consejo de Administración, cuando lo considere necesario). El alcance del Sistema de Control Interno de la Información Financiera deberá revisarse con periodicidad anual antes de fijar el calendario de reporte para el siguiente ejercicio.

Por otro lado, la conclusión de los Auditores de la Sociedad sobre la información financiera proporcionada es satisfactoria.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne para cumplir con su función principal, esto es, servir de apoyo al Consejo de Administración en su cometido de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económica-financiera, de la Función de cumplimiento y de la independencia del Auditor externo. Asimismo, tanto la Función de cumplimiento como el Auditor externo participan puntualmente cuando es necesario en las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control con el objetivo de comunicar sus conclusiones sobre el control interno de la Sociedad. Discusión con el Auditor Externo (con especial relevancia cuando se haya producido una actuación por parte de éstos: informes de auditoría, revisiones limitadas, etc.) para:

- Obtener información sobre la planificación, alcance y conclusiones de los trabajos realizados.
- Obtener información acerca de debilidades de control interno detectadas en el transcurso de sus trabajos.
- Informar al auditor externo de aquellas cuestiones que pudieran afectar a su trabajo.
- Discutir con el auditor externo el contenido previsto de sus informes.
- Obtener la información necesaria para, en cumplimiento de las funciones de la Comisión de Auditoría y Control, comprobar la independencia del Auditor externo.

Adicionalmente, la Comisión de Auditoría y Control podrá requerir información adicional o la participación de expertos a la hora de analizar los temas referentes al cumplimiento de sus funciones.

F.6. Otra información relevante.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

- F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Sociedad sometió a revisión el Sistema de Control Interno de la Información Financiera en el ejercicio 2021, obteniendo una conclusión satisfactoria por parte del auditor sobre el diseño e implementación del sistema. Por otro lado, el auditor externo mantiene reuniones periódicas con la Dirección Financiera, tanto para la revisión de la información financiera como para evaluar el control interno en el desarrollo de la actividad de la Sociedad. Se considera que los controles establecidos son adecuados para el volumen y complejidad de la Sociedad, habiendo pasado desde su constitución por numerosos procesos de revisión y auditoría de la información financiera. La conclusión del auditor externo ha sido satisfactoria en todos los casos.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [X] Explique []

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [X]

La Sociedad pone a disposición de los accionistas medios de participación a distancia que han permitido una asistencia y participación significativa en las juntas generales celebradas hasta la fecha. Actualmente, no se considera necesario modificar este procedimiento mediante

la incorporación de la retransmisión en directo de la Junta a través de la página web ni la adopción de medios telemáticos adicionales para la delegación y el ejercicio del voto. No obstante, la Sociedad evalúa periódicamente las mejores prácticas en materia de participación de los accionistas para garantizar un adecuado equilibrio entre accesibilidad, seguridad jurídica y proporcionalidad.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒ Explique ☐

Los consejeros independientes representan el 40% del total de consejeros.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple []

Cumple parcialmente [X]

Explique []

La Sociedad está trabajando en la publicación del cien por cien de la información reflejada en este apartado, la cual se encuentra publicada parcialmente.

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable [X]

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable []

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ [X]

Explique ☐ []

No aplicable ☐ []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

No aplicable ☐ []

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒ [X]

Explique ☐ []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

El Consejo de Administración realiza una autoevaluación anual de su funcionamiento y el de sus Comités y Comisiones, valorando especialmente la diversidad en su composición y competencias, así como el desempeño del Presidente del Consejo de Administración, del primer ejecutivo de la Sociedad y de los distintos Consejeros, prestando especial atención a los responsables de los distintos Comités y Comisiones del Consejo, y adoptará las medidas oportunas para su mejora. La evaluación de los Comités se basa en el informe que presentan al Consejo de Administración, y para la evaluación del Consejo de Administración, en el informe elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cada tres años, el Consejo de Administración cuenta con la asistencia de un asesor externo en la evaluación, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Así, en el ejercicio 2021, el Consejo de Administración contó con la asistencia de un experto externo en su evaluación. Este asesoramiento no se llevó a cabo en el ejercicio 2024, ya que, tras la liquidación de la oferta pública de adquisición voluntaria de acciones de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., el 11 de noviembre de 2024, el Consejo de Administración cambió de composición, siendo 2025 el primer año de gestión del actual Consejo de Administración.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique []

No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X]

Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [☐]

Cumple parcialmente [☒]

Explique [☐]

Si bien el consejero delegado es el único consejero con derecho a remuneración variable ligada al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, no hay actualmente planes de incentivos en vigor.

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [☒]

Cumple parcialmente [☐]

Explique [☐]

No aplicable [☐]

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

No hay actualmente planes de incentivos en vigor.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

No hay actualmente planes de incentivos en vigor.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

Sin información adicional reseñable que detallar.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

26/02/2026

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐ Sí
☒ No

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2025]

CIF: [A88130471]

Denominación Social:

[**ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**]

Domicilio social:

[CALLE DEL PINAR, 7 5ª PLANTA, MADRID]

A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1.1 Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- a) Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones y sus condiciones.
- b) Indique y, en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.
- c) Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo
- d) Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.

La retribución de los consejeros de ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante, "Árима" o la "Sociedad") se regula en la Política de Remuneraciones del Consejo de Administración actualmente vigente, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2025 (la "Política de Remuneraciones" o la "Política") para su aplicación durante los ejercicios 2025, 2026, 2027 y 2028.

Con anterioridad a su aprobación por la junta general de accionistas, el consejo de administración de la Sociedad, en su reunión de 27 de mayo de 2025, aprobó la Política, tras tomar razón del informe elaborado por la comisión de nombramientos y retribuciones de la Sociedad en su sesión de 27 de mayo de 2025. La actual Política de Remuneraciones ha sido elaborada con el asesoramiento legal de Uría Menéndez Abogados, S.L.P.

La Política ha sido elaborada teniendo en cuenta la relevancia de la Sociedad, su situación económica, los estándares de mercado para empresas comparables, la política de remuneraciones de los empleados y la dedicación de los consejeros a la Sociedad. La remuneración fijada en la misma mantiene una proporción adecuada y promueve la rentabilidad y sostenibilidad de la Sociedad a largo plazo, incorporando las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos o que se premien resultados desfavorables y asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas, sin que se vea comprometida la independencia propia de los consejeros. Concretamente, el artículo 8.3 de la Política establece que la Sociedad podrá aplicar, dentro del marco normativo vigente, excepciones temporales a lo previsto en la misma en función de las necesidades particulares del negocio de Árима, siempre que ello sea necesario para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la Sociedad o asegurar su viabilidad. Para ello, será necesaria la propuesta previa y motivada de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y el correspondiente análisis y aprobación por parte del Consejo de Administración.

Igualmente, en caso de aplicarse dicha previsión, deberá explicarse en el presente informe, si bien a la presente fecha dicho precepto no ha sido aplicado.

La Política vigente se estructura con base en diversas tipologías concretas de retribución, según el siguiente detalle:

1. Remuneración de los consejeros en su condición de tales.

Conforme lo dispuesto en los estatutos sociales y en la Política, los consejeros independientes, en su condición de tales, serán retribuidos mediante dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento, consistente en una cantidad fija que determinará la Junta General de Accionistas.

Así, en aplicación de los preceptos citados anteriormente, la Política establece que:

(i) el importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros en su condición de tales no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la junta general de accionistas. A estos efectos, se hace constar que la junta general de accionistas, en su acuerdo de 30 de junio de 2025, fijó el importe máximo de remuneración anual del conjunto de los consejeros, en su condición de tales, en 425.000 euros;

(ii) el consejo de administración llevará a cabo la determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los consejeros, la periodicidad y la forma de pago, de acuerdo con esta Política de Remuneraciones. A tal efecto, tendrá en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

Asimismo, se indica que el cargo de consejero dominical no será retribuido.

Sin perjuicio de lo anterior, la Política establece que la Sociedad abonará la prima del seguro de responsabilidad civil de la totalidad de los consejeros, con independencia de su calificación, según las condiciones usuales del mercado y en proporción a las circunstancias de la Sociedad.

2. Remuneración de los consejeros ejecutivos

De conformidad con lo previsto en los estatutos, la remuneración de los consejeros ejecutivos se rige por lo dispuesto en el contrato que hayan suscrito con la Sociedad. En todo caso, se pone de manifiesto que, por imperativo estatutario, las retribuciones que correspondan a los consejeros ejecutivos en virtud de tales contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Política.

La Política recoge el siguiente mix retributivo:

(i) Retribución fija anual

De acuerdo con la Política, el consejero ejecutivo percibirá, en los términos del correspondiente contrato, una retribución fija, que se determinará conforme a la responsabilidad, la posición jerárquica y la experiencia de cada consejero ejecutivo, teniendo presente las características específicas de cada función y la dedicación requerida.

(ii) Retribución variable anual

De acuerdo con la Política, los consejeros con funciones ejecutivas podrán percibir una retribución variable anual o "bonus" basada en criterios objetivos que pretenden evaluar la contribución individual del consejero, en el ejercicio de sus funciones ejecutivas, a los objetivos de negocio de la Sociedad. No podrá superar el 100% de la retribución fija anual como máximo.

La retribución variable anual será aprobada por el consejo de administración a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, en función del grado de cumplimiento de los parámetros fijados por la Política.

(iii) Otros conceptos retributivos y retribución en especie

La Política prevé la posibilidad de que los consejeros ejecutivos perciban otros conceptos retributivos y determinadas retribuciones en especie, entre las que se encuentran una póliza de seguro de vida y una póliza de seguro de asistencia médica privada.

La remuneración del Consejero Delegado se establece en su contrato aprobado por el Consejo de la Sociedad el 14 de mayo de 2025 y ratificado el 4 de julio de 2025.

A.1.2 Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún período de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un período de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida aún no consolidada o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

Como se ha indicado en el apartado A.1.1., sólo el consejero ejecutivo cuenta con remuneración variable, y la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos está delimitada. Asimismo, se hace constar que la remuneración ha sido fijada por la Política con el objeto de mantener una proporción adecuada y promover la rentabilidad y sostenibilidad de la Sociedad a largo plazo, incorporando las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos o que se premien resultados desfavorables y asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas, sin que se vea comprometida la independencia propia de los consejeros.

Concretamente, el apartado 6.2 de la Política establece que la retribución variable se basa en particular en criterios objetivos que pretenden evaluar la contribución individual del

consejero, en el ejercicio de sus funciones ejecutivas, a los objetivos de negocio de la Sociedad. Estos objetivos podrán incluir criterios financieros y no financieros, absolutos y relativos, de negocio e individuales, que sean adecuados a la creación de valor y al grado de madurez de la Compañía en cada momento. Los criterios estarán alineados con la estrategia de la Compañía y con los intereses de su accionariado, y ligados a la obtención de un resultado que promueva la sostenibilidad de la empresa.

A.1.3 Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales.

Como remuneración por las funciones desempeñadas durante el 2026, se prevé que los consejeros independientes devenguen una retribución por importe global de 100 mil euros anuales, que será abonada trimestralmente, en concepto de dietas por asistencia al Consejo de Administración y a las Comisiones en las que participan.

A.1.4 Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.

Como remuneración por las funciones desempeñadas durante el 2026, se prevé que el consejero ejecutivo devengue una retribución fija por importe de 400 mil euros brutos anuales.

A.1.5 Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

Como remuneración por las funciones desempeñadas durante el 2026, se prevé que el consejero ejecutivo devengue una retribución en especie por importe de 7 mil euros anuales, en concepto de seguros médico y de vida.

A.1.6 Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo.

Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado efectivo de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

La remuneración variable del ejercicio 2026 del consejero delegado, que se abonará durante el primer semestre del año 2027, no es posible determinarla a la fecha de elaboración de este informe. Dicho bonus está limitado en la Política de Remuneraciones al 100% de la retribución fija anual, y se basa en criterios objetivos que pretenden evaluar la contribución individual del consejero, en el ejercicio de sus funciones ejecutivas, a los objetivos de negocio de la Sociedad. La Sociedad no ha aprobado la implementación de un plan de incentivos a largo plazo.

La retribución variable anual será aprobada por el Consejo de Administración a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en función del grado de cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, de manera que se evalúe la creación de valor para la Sociedad. Los objetivos serán fijados por el Consejo de Administración a tal efecto y podrán incluir criterios financieros y no financieros, absolutos y relativos, de negocio e individuales, que sean adecuados a la creación de valor y al grado de madurez de la Sociedad en cada momento. Los criterios estarán alineados con la estrategia de la Compañía y con los intereses de su accionariado, y ligados a la obtención de un resultado que promueva la sostenibilidad de la empresa.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones (i) podrá ir ajustando periódicamente el peso de las métricas utilizadas como referencia o añadir nuevas métricas para conseguir los objetivos a medio y largo plazo de la Sociedad, y (ii) propondrá al Consejo de Administración, en función del nivel de cumplimiento de las métricas y de cualquier otro factor que considere relevante, el porcentaje que corresponda pagar como remuneración variable hasta el máximo anterior.

La remuneración variable está sujeta a cláusula de recuperación (clawback) en caso de datos fraudulentos.

A.1.7 Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

A fecha de emisión del Informe no hay ningún sistema de ahorro a largo plazo aprobado.

A.1.8 Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

Durante el ejercicio 2026 no se prevé ningún tipo de pago o indemnización por estos conceptos.

A.1.9 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

Las condiciones del contrato del consejero ejecutivo son las siguientes:

- i. Duración: indefinida, extinguiéndose con arreglo a lo dispuesto en la legislación mercantil, los Estatutos Sociales y el apartado (iii) siguiente.
- ii. Pacto de exclusividad: el Consejero Delegado deberá prestar sus servicios de forma exclusiva para la Sociedad, de forma que no podrá prestar ninguna clase de servicios, directa o indirectamente, bajo cualquier clase de relación jurídica, para terceros, ni por cuenta propia, aun cuando las actividades que realice no sean concurrentes con las de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración lo autorice previamente por escrito cuando concurren circunstancias que lo justifiquen y siempre que dicha dispensa resulte compatible con el interés social. Se exceptúan las actividades relativas a los negocios y la gestión de los bienes personales y familiares del Consejero Delegado.
- iii. Causas de terminación e indemnizaciones: la extinción del contrato del Consejero Delegado se calificará como good leaver o bad leaver. El Consejero Delegado será considerado un "Good Leaver" si la terminación se produce como consecuencia de: (i) jubilación a la edad legal; (ii) incapacidad permanente (incluida la incapacidad legal); (iii) fallecimiento; (iv) terminación sin causa de su contrato por parte de la Sociedad (entendiéndose por causa un incumplimiento grave de las obligaciones del Consejero Delegado); y (v) terminación del contrato por parte del Consejero Delegado debido a un incumplimiento grave por parte de Árima de sus obligaciones bajo dicho contrato. En estos supuestos, el Consejero Delegado tendrá derecho a una indemnización equivalente a la indemnización por despido improcedente de un empleado en España (es decir, 33 días de salario por año de servicio) contados desde el 1 de octubre de 2015, conforme a la antigüedad reconocida expresamente en su contrato de servicios. Además, el Consejero Delegado será considerado como Good Leaver a efectos de los planes de incentivos a medio o largo plazo que la Sociedad, en su caso, tenga vigentes. El Consejero Delegado será considerado "Bad Leaver" si se produce la terminación de su contrato por cualquier otro motivo distinto de los anteriores. En los supuestos de Bad Leaver, no tendrá derecho a indemnización ni compensación alguna por la extinción, ni a ninguna retribución variable anual, ni a percibir cantidad alguna en virtud de los planes de incentivos a medio o largo plazo que la Sociedad en su caso tenga vigentes.

En caso de dimisión voluntaria, el Consejero Delegado debe notificar a la Sociedad con un preaviso por escrito de al menos seis meses. En caso de incumplir dicho preaviso, compensará a Árima con un importe equivalente a su remuneración fija correspondiente al periodo de preaviso incumplido, y calificará como un Bad Leaver.

- iv. Pacto de no competencia y no captación de clientes y empleados: durante un período de seis meses tras la extinción de su contrato, el Consejero Delegado no podrá, directa o indirectamente, competir con la Sociedad o captar a sus clientes o empleados. El Consejero Delegado recibirá una compensación por los compromisos anteriores equivalente a seis meses de su remuneración fija.
- v. Cláusula clawback: en caso de que incumpla cualquiera de las obligaciones previstas en el punto iv. anterior: (i) el Consejero Delegado deberá reembolsar todas las cantidades recibidas en concepto de compensación por el pacto de no competencia y no captación, y pagar una penalización equivalente a seis meses de su remuneración fija; y (ii) la Sociedad no estará obligada a pagar ninguna de las compensaciones pendientes. Todo ello, sin perjuicio de cualquier otra indemnización por daños y perjuicios u otras acciones a las que Árima pueda tener derecho.

A.1.10 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No aplica.

A.1.11 Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

No aplica.

A.1.12 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

No aplica.

A.2. Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- a) Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.
- b) Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.
- c) Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se propone que sean de aplicación al ejercicio en curso.

No aplica.

A.3. Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

<https://www.arimainmo.com/files/uploads/file/f47f8902-33c9-4e77-bc19-08e6d1764950/250527-politica-de-remuneraciones-cda-es.pdf>

A.4. Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

El voto de los accionistas ha sido tenido en cuenta mediante la votación consultiva del informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior, el resultado ha sido la ratificación de éste mediante el voto a favor del 100% de los votos emitidos en la junta.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y,

en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

Los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones para la determinación de la política de remuneración se resumen en lo siguiente:

la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en base a los criterios de la política de remuneraciones, propone la retribución a fijar para el ejercicio cerrado para su aprobación por el Consejo de Administración.

El secretario del Consejo de Administración actúa como secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, auxiliando al presidente y reflejando en las actas el desarrollo de las sesiones, el contenido de las deliberaciones y los acuerdos adoptados.

la Junta General Ordinaria de 30 de junio de 2025 aprobó la política de remuneraciones y la cantidad anual máxima a repartir a los consejeros en concepto de remuneración. Posteriormente, el consejo de administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó el reparto de la remuneración entre cada uno de los consejeros.

La Política de Remuneraciones aprobada por la referida junta general fue propuesta por el consejo de administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

No aplica.

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No aplica.

B.2. Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

La Política de Remuneraciones de Árima es compatible con la gestión adecuada y eficaz del riesgo. Las diferentes acciones adoptadas por la Sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la Sociedad, han sido descritos en el apartado A.1 del presente informe. Con dichas acciones se pretende controlar las prácticas retributivas de la Sociedad con la finalidad de alinearlas con la estrategia de negocio, promoviendo la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de Árima, e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

B.3. Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros,

incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La remuneración devengada en el ejercicio 2025 se corresponde con la política de retribución vigente aprobada en la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2025 y contribuye al rendimiento sostenible y largo plazo de la Sociedad tal y como se especifica en apartado anterior. Adicionalmente, la remuneración devengada no ha superado el importe total de las retribuciones que puede satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros.

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	25.912.278	99,73
	Número	% sobre emitidos
Votos negativos		0,00
Votos a favor	25.912.278	100,00
Votos en blanco		0,00
Abstenciones		0,00

Observaciones

B.5. Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior.

Los componentes fijos devengados y consolidados de los consejeros se han determinado en base a la Política de Remuneraciones vigente para el ejercicio 2025. En el ejercicio 2024 causaron baja los consejeros miembros del Consejo de Administración existentes antes de la oferta pública de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre el 100% del capital de la Sociedad. Asimismo, en el ejercicio 2024 causaron alta dos nuevos consejeros. Habida cuenta del cambio en la dirección de la Sociedad y en la composición de su consejo de administración tras el cambio de control aludido, no es comparable la retribución de los ejercicios 2024 y 2025.

B.6. Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

Los sueldos devengados y consolidados de los consejeros ejecutivos se han determinado en base a los contratos firmados con la compañía y de acuerdo a la Política de Remuneraciones vigente para el ejercicio 2025. En el ejercicio 2024 causaron baja los consejeros ejecutivos miembros del anterior Consejo de Administración por las circunstancias expuestas en el apartado anterior, y en el ejercicio 2025 ha causado alta el nuevo Consejero Delegado de la compañía, por dicho motivo no es comparable la retribución de los ejercicios 2024 y 2025.

B.7. Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado.

En particular:

- Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información

sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.

- b) En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- c) Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- d) En su caso, se informará sobre los periodos de devengo o de aplazamiento de pago establecidos que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Explique los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos:

De acuerdo a la Política de Remuneraciones vigente para 2025, en dicho ejercicio se ha devengado el importe de 200 miles de euros en concepto de retribución variable a corto plazo (bonus) para el consejero ejecutivo. A propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo de Administración ha aprobado la retribución variable del consejero ejecutivo en fecha 24 de febrero de 2026. Como se ha mencionado anteriormente, la retribución variable únicamente aplica a los consejeros ejecutivos como un porcentaje de su retribución fija. Asimismo, la Sociedad no ha implementado a la presente fecha planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros. Con respecto a los componentes variables a corto plazo de los sistemas retributivos, véase el apartado A.1.6. anterior.

Explique los componentes variables a largo plazo de los sistemas retributivos:

No aplica.

B.8. Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

No aplica.

B.9. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con

cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

No aplica.

B.10. Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

Durante el ejercicio cerrado de 2024 se produjo el cese de los tres consejeros ejecutivos miembros del anterior Consejo de Administración, y en virtud de las cláusulas sobre extinción de sus contratos se devengaron en dicho ejercicio en concepto de indemnizaciones la cantidad de 4.637 miles de euros, de dicho importe quedó pendiente de pago la cantidad de 1.875 miles de euros que han sido abonados en el ejercicio 2025.

B.11. Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Asimismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado en el apartado A.1.

No aplica.

B.12. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No aplica.

B.13. Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

No aplica.

B.14. Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

La retribución en especie entregada al consejero ejecutivo durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 2 mil euros y ha consistido en ser beneficiario de seguros médicos y de vida.

B.15. Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No aplica.

B.16. Explique y detalles los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de

sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de “otros conceptos” de la sección C.

[No aplica.]

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	Presidente Ejecutivo	Desde 15/05/2025 hasta 31/12/2025
Doña BELEN RIOS CALVO	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	252				200			2	454	
Doña BELEN RIOS CALVO										
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ		50							50	6
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA		50							50	6
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA										

Observaciones

La información del ejercicio 2024 no es comparable debido a que los consejeros independientes, que fueron los únicos remunerados en su condición de tales, fueron nombrados como miembros del Consejo de Administración de la sociedad el 19 de noviembre de 2024, al igual que el resto de consejeros.

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	Plan							0,00				
Doña BELEN RIOS CALVO	Plan							0,00				
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	Plan							0,00				
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	Plan							0,00				
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Plan							0,00				

Observaciones

A la presente fecha la Sociedad no ha implementado un plan de remuneración en acciones u otros instrumentos financieros.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	
Doña BELEN RIOS CALVO	
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	
Don SANTIAGO ACUIRRE GIL DE BIEDMA	
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES								
Doña BELEN RIOS CALVO								
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ								

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA								
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA								

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	SEGURO MEDICO Y DE VIDA.	2
Doña BELEN RIOS CALVO	Concepto	
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	Concepto	
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	Concepto	
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Concepto	

Observaciones

- b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:
- i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES										
Doña BELEN RIOS CALVO										
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ										
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA										
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA										

Observaciones

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	Plan							0,00				
Doña BELEN RIOS CALVO	Plan							0,00				
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	Plan							0,00				
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	Plan							0,00				
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Plan							0,00				

Observaciones

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	
Doña BELEN RIOS CALVO	
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES								
Doña BELEN RIOS CALVO								
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ								
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA								

**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE
LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS**

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA								

Observaciones

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	Concepto	
Doña BELEN RIOS CALVO	Concepto	
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	Concepto	
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	Concepto	
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA	Concepto	

Observaciones

- c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):
Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ-PONGA LINARES	454				454						454
Doña BELEN RIOS CALVO											
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	50				50						50
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	50				50						50
Doña MARIA VIRGINIA VILLANUEVA ROSA											
TOTAL	554				554						554

Observaciones

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Consejeros ejecutivos									
Don JOSE MARIA RODRIGUEZ- PONGA LINARES	454	-	0	-	0	-	0	-	0
Consejeros externos									
Don JOSE CARLOS VELASCO SANCHEZ	50	733,33	6	-	0	-	0	-	0
Don SANTIAGO AGUIRRE GIL DE BIEDMA	50	733,33	6	-	0	-	0	-	0
Resultados consolidados de la sociedad									
	8.369	-	-30.650	5,98	-32.598	-	10.478	-59,89	26.125
Remuneración media de los empleados									
	174	-29,84	248	3,33	240	-6,25	256	33,33	192

Observaciones

La información de los ejercicios 2024 a 2021 no es comparable con la de 2025 debido a que (i) el 19 de noviembre de 2024, liquidada la oferta pública de adquisición formulada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. sobre la totalidad del capital de Árima, cambió por completo la composición del consejo de administración de Árima; (ii) desde dicha fecha, los consejeros independientes son los únicos remunerados en su condición de tales; (iii) el consejero delegado fue nombrado como tal el 14 de mayo de 2025.

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

[]

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[26/02/2026]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si
[✓] No



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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A. en fecha 26 de febrero de 2026, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares
Presidente

D. José Carlos Velasco Sánchez
Consejero

Dña. Belén Ríos Calvo
Consejera

D. Santiago Aguirre Gil de Biedma
Consejero

Dña. María Virginia Villanueva Rosa, habiendo asistido a la reunión por videoconferencia, ha autorizado al Secretario del Consejo para la firma de las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 en su nombre.

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de ÁRIMA Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 en la sesión del 26 de febrero de 2026, 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 26 de febrero de 2026. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales Consolidadas son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Enrique Gonzalo Nieto Brackelmanns

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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 26 de febrero de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados, todos ellos consolidados, de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes. No obstante, se hace constar que se ha desarrollado en la Nota 2.2, a efectos aclaratorios, el impacto de la adquisición de Árima por parte de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. en noviembre de 2024 y su efecto comparativo con las cuentas anuales del Grupo Árima a 31 de diciembre de 2025.

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

Madrid, 26 de febrero de 2026

D. José María Rodríguez-Ponga Linares
Presidente

D. José Carlos Velasco Sánchez
Consejero

Dña. Belén Ríos Calvo
Consejera

D. Santiago Aguirre Gil de Biedma
Consejero

Dña. María Virginia Villanueva Rosa, habiendo asistido a la reunión por videoconferencia, ha autorizado al Secretario del Consejo para la firma de las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 en su nombre.

D. Enrique Gonzalo Nieto Brackelmanns