

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

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025
Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2025, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alfredo Arias Paradelo

29 de septiembre de 2025

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/21032

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2025

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2025 DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

Nota

Balance Intermedio Resumido Consolidado.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada.

Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado.

**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.**

1. Actividad e información general.
2. Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Información financiera por segmentos.
5. Inmovilizado material.
6. Inversiones inmobiliarias.
7. Análisis de instrumentos financieros.
8. Activos financieros a coste amortizado.
9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
10. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
11. Pasivos financieros a coste amortizado.
12. Ingresos y gastos.
13. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
14. Instrumentos financieros derivados.
15. Provisiones, contingencias y avales.
16. Consejo de Administración y otras retribuciones.
17. Otras operaciones con partes vinculadas.
18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021.
19. Hechos posteriores.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	36	43
Inversiones inmobiliarias	6	395.227	361.521
Inversiones financieras a largo plazo		329	536
Instrumentos financieros derivados	7, 8, 14	329	536
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	5.603	5.658
Periodificaciones a largo plazo	7	712	810
		401.907	368.568
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.172	2.686
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	1.568	1.968
Otros deudores	7, 8	240	368
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8, 13	364	350
Periodificaciones a corto plazo	7	1.495	1.393
Otros activos financieros a corto plazo	7, 8	50	50
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	9.650	11.437
Tesorería		9.650	11.437
		13.367	15.566
		415.274	384.134

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
PATRIMONIO NETO			
Capital	10	259.829	259.829
Prima de emisión	10	5.769	5.769
Reservas		(3.574)	27.087
Resultado del periodo/ejercicio		2.655	(30.650)
Otros instrumentos de patrimonio neto	16	-	-
Acciones en patrimonio propias	10	(237)	(237)
Reserva de cobertura	14	219	383
		264.661	262.181
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	9, 11	105.977	101.072
Instrumentos financieros derivados	7,12,14	109	153
Otros pasivos financieros a largo plazo	7	1.596	1.622
		107.682	102.847
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 11	28.662	5.582
Otros pasivos financieros a corto plazo	7	359	359
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7, 11	13.590	12.919
Acreeedores varios	7, 11	13.226	5.599
Personal	7, 11	299	6.919
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11, 13	65	401
Periodificaciones a corto plazo	7	320	246
		42.931	19.106
		415.274	384.134

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Importe neto de la cifra de negocios	12	6.030	6.017
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	1.971	(10.518)
Gastos de personal	12, 16	(902)	(2.400)
Otros ingresos de explotación		1	1
Otros gastos de explotación	12	(2.655)	(2.847)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible		-	(10)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	5	(6)	(24)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.439	(9.781)
Ingresos financieros		247	995
Gastos financieros		(2.031)	(2.447)
RESULTADO FINANCIERO	12	(1.784)	(1.452)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.655	(11.233)
Impuestos sobre las ganancias	13	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	12	2.655	(11.233)
Ganancias por acción atribuibles a los tenedores de instrumentos ordinarios de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante (expresadas en euros por acción)			
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,10	(0,43)

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Resultado del periodo	12	2.655	(11.233)
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		(164)	(103)
Otros resultados		-	-
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	8, 14	(164)	(103)
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del periodo, neto de impuestos		(164)	(103)
Total resultado global del periodo		2.491	(11.336)

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas	Resultado del periodo (Nota 12)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 16)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Reservas por cobertura (Nota 14)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2024	284.294	5.769	54.802	(32.598)	815	(20.712)	1.296	293.666
Resultado del ejercicio	-	-	-	(11.233)	-	-	-	(11.233)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(103)	(103)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(11.233)	-	-	(103)	(11.336)
Otros movimientos	-	-	(32.814)	32.598	(70)	-	-	(286)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	466	-	466
SALDO 30 DE JUNIO DE 2024	284.294	5.769	21.988	(11.233)	745	(20.246)	1.193	282.510
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	259.829	5.769	27.087	(30.650)	-	(237)	383	262.181
Resultado del ejercicio	-	-	-	2.655	-	-	-	2.655
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(164)	(164)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	2.655	-	-	(164)	2.491
Otros movimientos	-	-	(30.661)	30.650	-	-	-	(11)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO 30 DE JUNIO DE 2025	259.829	5.769	(3.574)	2.655	-	(237)	219	264.661

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		2.655	(11.233)
Ajustes del resultado		117	12.696
Amortización del inmovilizado intangible		-	10
Amortización del inmovilizado material	5	6	24
Ingresos financieros		(247)	(995)
Gastos financieros		2.031	2.447
Variación del valor razonable de las inv. inmobiliarias	6	(1.971)	10.518
Otros ingresos y gastos		298	692
Cambios en el capital corriente		(794)	(3.562)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	528	(2.138)
Otros activos corrientes		(61)	(255)
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	(1.590)	(2.014)
Otros pasivos corrientes		74	1.316
Otros activos y pasivos no corrientes		255	(471)
Otros flujos de efectivo de las activ. de explotación		(1.926)	(1.047)
Pago de intereses		(2.071)	(2.349)
Cobro de intereses		145	1.302
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		52	(3.146)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por inversiones		(30.134)	10.619
Inmovilizado material	5	1	-
Inversiones inmobiliarias	6	(30.135)	(9.381)
Otros activos financieros	7,8	-	20.000
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(30.134)	10.619
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	(247)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	-	(412)
Otros cobros (créditos al personal)		-	165
Cobros y pagos por instrumentos financieros		28.295	(2.330)
Cobros por deuda financiera	12	29.730	13.317
Pagos por deuda financiera	12	(1.435)	(15.647)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		28.295	(2.577)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.787)	4.896
Efectivo al inicio del periodo		11.437	7.076
Efectivo al final del periodo	11	9.650	11.972

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo. La Sociedad realiza su actividad en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid.

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se ha modificado la denominación social de la Sociedad dominante.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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 modificaciones 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 Sociedad dominante cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 23 de octubre de 2018, siendo su sede fiscal la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid.

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.

Las cifras contenidas en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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 las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

30 de junio de 2025:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100
Árima Investments, S.L.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100

31 de diciembre de 2024:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos sostenibilidad Explotación derechos propiedad industrial	100
Árima Investments, S.L.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los periodos presentados salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 25 de septiembre de 2025. Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada, el Estado del Resultado global Intermedio Resumido Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado al 30 de junio de 2025 se presentan comparativamente con información relativa al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 y el Balance Intermedio Resumido Consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

2.3 Fondo de maniobra

A 30 de junio de 2025 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en 29.564 miles de euros (negativo en 3.540 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 (28 millones de euros) y de saldos acreedores con motivo de las obras en curso sobre activos que no están generando rentas (4 millones de euros). No obstante, por un lado, las entidades financieras han mostrado ya su interés en alargar el plazo de financiación de deuda actualmente a corto plazo por importe de 18 millones 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. Por otro lado, las obligaciones derivadas de los proyectos en curso mencionados - 4 millones de euros, serán afrontadas con financiación firmada al efecto, pero aún no dispuesta, proyectos que se estiman finalicen a cierre del presente ejercicio. Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 11, el Grupo cuenta con una póliza de crédito con un importe pendiente de disponer a 30 de junio de 2025 de 5 millones de euros, con vencimiento en 2028, la cual dispondrá en caso de ser necesario para hacer frente a sus obligaciones. Asimismo, con posterioridad al cierre del periodo, el Grupo ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032, de los cuales ha dispuesto 10,3 millones de euros, y dispondrá de 17,1 millones de euros en los próximos seis meses.

Por todo ello, los Administradores de la Sociedad dominante han preparado los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

- 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”.
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF de Contabilidad. Volumen 11.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, 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 30 de junio 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 18 (Modificación) – “Presentación y desglose en los estados financieros”.
- NIIF 19 (Modificaciones) – “Dependientes sin responsabilidad pública. Desgloses.”

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 Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del Grupo.

2.5 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo ha formalizado una nueva financiación bancaria adicional a la existente, una operación bilateral con una entidad financiera de prestigio. Se trata de la novación de un contrato de financiación con garantía hipotecaria, asociado al cual se ha concedido un nuevo tramo de 18.800 miles de euros. La financiación firmada a tipo variable se encuentra referenciada a un tipo de interés EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 2,10%. A 30 de junio de 2025 el importe total dispuesto relativo a estos contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 96.080 miles de euros (67.217 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, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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 de la Sociedad dominante. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 11).

d) Riesgo fiscal

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

	30.06.2025	31.12.2024
Deuda Financiera	134.639	106.654
Patrimonio neto	264.661	262.181
Apalancamiento	33,72%	28,92%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2025 el apalancamiento asciende a un 33,72% (28,92% 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 al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más baja dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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

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

30 de junio de 2025

Miles de euros				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	329	-	329
Total activos	-	329	-	329

Miles de euros				
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	109	-	109
Total activos	-	109	-	109

31 de diciembre de 2024

Miles de euros				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	536	-	536
Total activos	-	536	-	536

Miles de euros				
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	153	-	153
Total activos	-	153	-	153

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, las inversiones inmobiliarias se encuentran dentro del nivel 3.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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 18.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.

30 de junio de 2025

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Cifra de negocios	5.361	669	-	6.030
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.985	(14)	-	1.971
Gastos operativos	(1.751)	(218)	(1.587)	(3.556)
Amortización del inmovilizado	-	-	(6)	(6)
Resultado de explotación	5.595	437	(1.593)	4.439
Ingresos financieros	230	-	17	247
Gastos financieros	(1.836)	(192)	(3)	(2.031)
Resultado financiero	(1.606)	(192)	14	(1.784)
Resultado antes de impuestos	3.989	245	(1.579)	2.655
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	3.989	245	(1.579)	2.655

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

30 de junio de 2024

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Cifra de negocios	5.170	847	-	6.017
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(11.597)	1.079	-	(10.518)
Gastos operativos	(1.605)	(165)	(3.476)	(5.246)
Amortización del inmovilizado	-	-	(34)	(34)
Resultado de explotación	(8.032)	1.761	(3.510)	(9.781)
Ingresos financieros	601	8	386	995
Gastos financieros	(1.949)	(254)	(244)	(2.447)
Resultado financiero	(1.348)	(246)	142	(1.452)
Resultado antes de impuestos	(9.380)	1.515	(3.368)	(11.233)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	(9.380)	1.515	(3.368)	(11.233)

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 como en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Los importes reflejados respecto al total de activos y pasivos se valoran con arreglo a criterios uniformes a los aplicados en los Estados Financieros Intermedios Resumidos 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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

30 de junio de 2025

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	370.675	31.193	39	401.907
Inversiones inmobiliarias	364.327	30.900	-	395.227
Otros activos no corrientes	6.348	293	39	6.680
Activos corrientes	11.512	345	1.510	13.367
Pasivos no corrientes	107.612	-	70	107.682
Pasivos corrientes	33.031	8.858	1.042	42.931

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	336.723	31.236	609	368.568
Inversiones inmobiliarias	330.621	30.900	-	361.521
Otros activos no corrientes	6.102	336	609	7.047
Activos corrientes	11.555	704	3.307	15.566
Pasivos no corrientes	94.517	8.272	58	102.847
Pasivos corrientes	10.193	1.134	7.779	19.106

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros	
	Mobiliario, equipos para el proceso de información y otras instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2024	160	160
Coste	357	357
Amortización acumulada	(197)	(197)
Valor contable	160	160
Altas	1	1
Bajas	(57)	(57)
Dotación para la amortización	(51)	(51)
Bajas de dotación a la amortización	52	52
Deterioro de valor	(62)	(62)
Saldo a 31.12.2024	43	43
Coste	301	301
Amortización acumulada	(196)	(196)
Deterioro acumulado	(62)	(62)
Valor neto contable	43	43
Altas	1	1
Bajas	-	-
Dotación para la amortización	(8)	(8)
Bajas de dotación a la amortización	-	-
Deterioro de valor	-	-
Saldo a 30.06.2025	36	36
Coste	300	300
Amortización acumulada	(202)	(202)
Deterioro acumulado	(62)	(62)
Valor neto contable	36	36

a) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 tampoco se registró deterioro. Sin embargo, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se registró un deterioro de valor del inmovilizado material por importe de 62 miles de euros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

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	361.342
Adquisiciones	3.125
Desembolsos posteriores capitalizados	10.337
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(13.283)
Saldo a 31.12.2024	361.521
Adquisiciones	13.478
Desembolsos posteriores capitalizados	18.257
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.971
Saldo a 30.06.2025	395.227

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 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 por el cual se había formalizado un compromiso de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros en el ejercicio 2023. Este activo 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 por valor de 18.257 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024, el Grupo realizó un desembolso de 3.125 miles de euros correspondiente al proyecto llave en mano formalizado en 2020. Con esta operación se adquirió la propiedad del activo, permitiendo un mayor control sobre la obra para adecuarla a las necesidades de la demanda de la zona. El inmueble está ubicado en la Avenida de Manoteras, 28 y contará con un edificio de oficinas con una superficie de 12.842 m² y 241 plazas de parking. Asimismo, se incurrieron en costes con motivo de proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 10.337 miles de euros, enmarcados en la estrategia corporativa de creación de valor.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

A 30 de junio de 2025 no se han constituido nuevas garantías hipotecarias sobre los inmuebles. Durante el ejercicio 2024 se constituyó una nueva garantía hipotecaria sobre el inmueble de la calle Pradillo (Nota 11).

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Ingresos por arrendamiento (Nota 12)	6.030	6.017
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.612)	(1.464)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(357)	(306)
	4.061	4.247

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.06.2025	30.06.2024
En un año	10.610	8.774
Entre uno y dos años	9.829	8.944
Entre dos y tres años	8.086	8.511
Entre tres y cuatro años	7.785	7.025
Entre cuatro y cinco años	5.450	6.914
Más de cinco años	3.449	8.772
	45.209	48.940

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	330.895	395.227	301.338	361.521

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. 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.

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*.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio y, en su caso, los previsibles, basándose en las rentas de mercado actuales para las diferentes zonas, soportadas por comparables y transacciones realizadas para sus cálculos.

Los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 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 Intermedia Resumida Consolidada de 1.971 miles de euros (10.518 miles de euros negativos al 30 de junio de 2024).

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2025 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad de salida ("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 409.070 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 382.733 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 Intermedia Resumida Consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias:

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 431.006 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 359.646 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 tasa de rentabilidad de salida ("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 372.300 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 347.500 miles de euros.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 327.200 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 392.700 miles de euros.

A 30 de junio de 2025, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona *prime* se sitúan entre un 4,30% y un 4,90% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 5,25 % y 5,85% (entre 4,25% y 4,90% para zona *prime* y entre 5,25% y 5,85% para descentralizadas a 31 de diciembre de 2024). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 6,30% y el 8,30% (6,25% y 8,25% a 31 de diciembre de 2024). A 30 de junio de 2025, la *exit yield* utilizada en la valoraciones de logístico sería de 5,50% (5,60% a 31 de diciembre de 2024). La tasa de descuento usada está en torno al 8,10% (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.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-
Derivados	329	536	-	-	-	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	5.603	5.658	-	-
Periodificaciones a largo plazo	-	-	712	810	-	-
Total activos financieros largo plazo	329	536	6.315	6.468	-	-

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Activos financieros a corto plazo						
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	1.858	2.386	-	-
Derivados	-	-	-	-	-	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	1.495	1.393	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	3.353	3.779	-	-

Miles de euros						
Pasivos financieros a largo plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	105.977	101.072	-	-	1.705	1.775
Total pasivos financieros a largo plazo	105.977	101.072	-	-	1.705	1.775

Pasivos financieros a corto plazo						
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	28.662	5.582	-	-	13.884	12.877
Periodificaciones	-	-	-	-	320	246
Total pasivos financieros a corto plazo	28.662	5.582	-	-	14.204	13.123

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio 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 30 de junio de 2025

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	1.808	-	-	-	-	-	1.808
Inversiones financieras:							
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-	-
- Derivados	299	-	-	-	-	30	329
- Otros activos financieros	1.545	2.636	1.048	1.140	1.034	457	7.860
	3.652	2.636	1.048	1.140	1.034	487	9.997

	Pasivos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	28.716	23.231	973	33.568	43.084	6.816	136.388
- Derivados	70	-	-	-	-	39	109
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	13.525	-	-	-	-	-	13.525
- Otros pasivos financieros	679	523	79	324	415	235	2.255
	42.990	23.754	1.052	33.892	43.499	7.090	152.277

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

A 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	2.336	-	-	-	-	-	2.336
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	-	-	-	-
- Derivados	-	536	-	-	-	-	536
- Otros activos financieros	1.443	2.406	1.074	997	847	1.144	7.911
	3.779	2.942	1.074	997	847	1.144	10.783
	Pasivos financieros						
	Años						
	2025	2026	2027	2028	2029	posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	4.918	50.509	22.899	1.297	20.816	6.939	107.378
- Derivados	-	58	-	-	-	95	153
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	12.518	-	-	-	-	-	12.518
- Otros pasivos financieros	605	570	19	58	325	650	2.227
	18.041	51.137	22.918	1.355	21.141	7.684	122.276

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

8. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Otros activos financieros a largo plazo	5.603	5.658
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo	1.808	2.336
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.568	1.968
- Otros deudores	240	368
Otros activos financieros a corto plazo	50	50
- Depósitos constituidos a corto plazo	50	50
	7.461	8.044

Los importes registrados bajo el epígrafe de “Otros activos financieros a largo plazo” corresponden, principalmente, a los importes pendientes de devengar de las carencias linealizadas que tienen un vencimiento superior a 12 meses, por importe de 3.750 miles de euros a 30 de junio de 2025 (4.144 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente se registra el importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, por importe de 1.717 miles de euros a 30 de junio de 2025 (1.391 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y otros activos a largo plazo.

Dentro del epígrafe de “Otros activos financieros a corto plazo”, estaba registrado un depósito por importe de 20.000 miles de euros asociado a un contrato de póliza de crédito, el cual devengó unos ingresos financieros de 282 miles de euros durante los primeros seis meses del ejercicio 2024. Este venció en junio de 2024, por lo tanto, a 30 de junio de 2025 no ha devengado ingresos por intereses. Por otro lado, dentro de este mismo epígrafe, figuraban las cantidades pendientes de cobro relativas a la operación de venta del inmueble María de Molina, descrita en la Nota 6, las cuales se recibieron con fecha 24 de julio de 2024, por lo que a 30 de junio de 2025 no hay registro alguno por este concepto.

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.

El epígrafe de clientes a 30 de junio de 2025 incluye 1.571 miles de euros correspondientes a facturas pendientes de emitir (1.194 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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Tesorería	9.650	11.437
	9.650	11.437

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado y todas están denominadas en euros. A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, existen restricciones de disponibilidad por importe de 352 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 a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Capital escriturado	259.829	259.829
Prima de emisión	5.769	5.769
	265.598	265.598

Al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el capital social de la Sociedad dominante es de 259.829 miles de euros, representado por 25.982.941 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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 dominante. 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. JSS Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad de nacionalidad española participada en un 51,89% por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S. à. r. l., y en un 47,22% por JS IMMO Luxembourg, S.A., sociedades de nacionalidad luxemburguesa.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Los términos de la oferta, incluida la contraprestación, son idénticos para todas las acciones de la Sociedad dominante a las que está dirigida. La contraprestación ofrecida por JSS Real Estate SOCIMI, S.A. a los accionistas de la Sociedad dominante es de 8,61 euros por acción, en efectivo. 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 dominante del Grupo 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 dirigiría a la totalidad de las acciones restantes en circulación, esto es, 25.982.941 acciones, representativas de un 91,395% del capital social actual.

El 20 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó dicha reducción de capital. A 30 de junio de 2024, la oferta se encontraba pendiente de autorización por parte de la CNMV, asimismo la reducción de capital se encontraba pendiente de otorgar e inscribir. El 25 de septiembre de 2024 se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid la amortización de las acciones en autocartera de la Sociedad dominante, reduciendo el capital social en 24.464.350 euros. El 6 de noviembre de 2024 la CNMV comunicó la aceptación de la oferta pública de adquisición.

El 27 de junio del 2025, en el marco del proceso de integración de la Sociedad con JSS Real Estate SOCIMI, S.A., el Consejo de Administración suscribió el Proyecto Común de Fusión, con el objetivo de consolidar una plataforma única dotada de una posición relevante en el sector inmobiliario de oficinas español.

A 30 de junio de 2025, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	99,728	-	99,728
Total	99,728	-	99,728

A 31 de diciembre de 2024, las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	99,560	-	99,560
Total	99,560	-	99,560

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

b) Acciones propias

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

	<u>A 30 de junio de 2025</u>		<u>A 31 de diciembre de 2024</u>	
	Número de acciones propias		Número de acciones propias	
	Miles de euros		Miles de euros	
Al inicio del periodo / ejercicio	26.971	237	2.590.365	20.712
Aumentos/ Compras	-	-	65.238	412
Disminuciones	-	-	(182.197)	(1.737)
Amortizaciones	-	-	(2.446.435)	(19.150)
Al cierre del periodo / ejercicio	26.971	237	26.971	237

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 23 de mayo de 2023 autorizar, por un periodo de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Esta autorización se encuentra vigente a la fecha.

Con fecha 6 de noviembre de 2023, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con el gestor JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez por 12 meses con renovación tácita, salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad dominante. No obstante, este contrato de liquidez, que se encontraba suspendido desde la entrada en vigor del plan de recompra en julio de 2022, ha sido cancelado en el primer semestre del ejercicio 2024. Asimismo, el plan de recompra se encuentra temporalmente suspendido con motivo de la oferta pública de adquisición presentada por JSS Real Estate SOCIMI, S.A., anunciada el 16 de mayo de 2024.

Por otro lado, existía un plan de compensación basado en la entrega de acciones de la propia Sociedad, aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha 26 de septiembre de 2018, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019 y modificado y corroborado posteriormente en la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2021. Dicho plan tenía una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo - un año comprendido entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente, se cumplieran las condiciones establecidas en el plan (Nota 2.19 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024). Dicho plan venció el 30 de junio de 2024.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2025 representan el 0,10% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 26.971 acciones (a 31 de diciembre de 2024 representaban el 0,10% y totalizaban 26.971 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,79 euros por acción (8,79 euros por acción a 31 de diciembre de 2024). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2025 por importe de 237 miles de euros (237 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

c) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 30 de junio 2025	A 30 de junio 2024
Ganancia neta (miles de euros)	2.655	(11.233)
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	25.982.941	28.429.376
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	25.955.970	25.872.395
Ganancia básica por acción (euros)	0,10	(0,43)
Ganancia diluida por acción (euros)	0,10	(0,43)

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

11. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Otros pasivos financieros a largo plazo		
- Deudas con entidades de crédito	105.977	101.072
- Fianzas y subvenciones	1.596	1.622
	107.573	102.694
Otros pasivos financieros a corto plazo		
- Deudas con entidades de crédito	28.662	5.582
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	13.226	5.599
- Remuneraciones pendientes de pago	299	6.919
- Fianzas y subvenciones	359	359
- Periodificaciones	320	246
	42.866	18.705

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.

El epígrafe "Fianzas y subvenciones" recoge principalmente las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 6). Éstas están registradas en el epígrafe de "Otros pasivos financieros a corto plazo" del balance.

Durante la primera mitad del ejercicio 2024 venció una póliza de crédito concedida en 2022 por un importe de 20 millones de euros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 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. El Grupo firmó durante el ejercicio 2024 una operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio. Se trata de un contrato de financiación con garantía hipotecaria a un tipo de interés variable de mercado por un importe de hasta 37 millones de euros. Tanto a 30 de junio de 2025 como a 31 de diciembre de 2024 se han dispuesto 7 millones de euros de esta financiación. Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 el Grupo ha dispuesto 11 millones de euros de una financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria firmada en 2023, la cual se encontraba sin disponer a 31 de diciembre de 2024.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el 100% de la financiación obtenida por el Grupo ha sido calificada como "verde" por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

La deuda a largo plazo del Grupo se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 30 de junio de 2025 el importe del coste amortizado asciende a 1.750 miles de euros (a 31 de diciembre 2024 ascendió a 1.378 miles de euros). Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 344.800 miles de euros a 30 de junio de 2025 (332.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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 574 miles de euros y 28.088 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2025 (654 miles de euros y 4.928 miles de euros, respectivamente, 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.

12. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
		Miles de euros	
Nacional	100%	6.030	6.017
	100%	6.030	6.017

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

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Ingresos		
Rentas	4.925	4.977
Refacturación de gastos	1.105	1.040
	6.030	6.017

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Sueldos, salarios y asimilados	(829)	(2.245)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(73)	(155)
	(902)	(2.400)

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

A 30 de junio de 2025 y de 2024 no existen indemnizaciones por despido.

En el epígrafe de Sueldos, salarios y asimilados se ha provisionado un gasto en concepto de bonus por importe de 238 miles de euros a 30 de junio de 2025 (85 miles de euros a 30 de junio de 2024).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 ha sido de 8 personas.

El detalle del número medio de empleados durante los seis primeros meses de 2025 y 2024 respectivamente por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Directivos	3	8
Titulados superiores	4	4
Administrativos y otros	1	1
	8	13

La distribución por sexos a 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30 de junio de 2025		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	3	-	3
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	-	1	1
	5	3	8

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

La distribución por sexos a 30 de junio de 2024 era la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2024		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	-	1	1
	8	5	13

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.972)	(1.772)
Otros gastos de explotación	(683)	(1.075)
	(2.655)	(2.847)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 11).

e) Ingresos financieros

Los ingresos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se encuentran asociados principalmente a los instrumentos de cobertura en vigor (Nota 14).

13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

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.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al Balance y la Cuenta de Resultados Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

A 30 de junio 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 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por IVA	364	350
	364	350
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(51)	(384)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(14)	(17)
	(65)	(401)

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

			Miles de euros			
			30 de junio de 2025			
			No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.051	2026	329	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	-	70	-	-
Swap de tipo de interés	4.900	2031	-	39	-	-
			329	109		

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

			Miles de euros			
			31 de diciembre de 2024			
			No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.051	2026	536	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	-	58	-	-
Swap de tipo de interés	4.900	2031	-	95	-	-
			536	153		

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

La cobertura de flujos de efectivo mediante swaps de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados (Nota 11). Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en "Reserva de cobertura" en el patrimonio neto.

Asociados a las financiaciones de inversiones inmobiliarias, el Grupo firmó tres operaciones de cobertura de tipos de interés, de las cuales una de ellas llegó a su vencimiento el 31 de marzo de 2024. El importe registrado en el activo a largo plazo corresponde a las valoraciones de parte de estos instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2025, estando el resto registrado en el pasivo a largo plazo.

Asimismo, existen dos operaciones implícitas de cobertura de tipos de interés asociadas a la financiación de determinados activos. La valoración de estos swaps a 30 de junio de 2025 es de 1.006 miles de euros (1.533 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). En relación con estas operaciones de cobertura de tipos de interés, 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 estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

15. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 30 de junio de 2025 no existen avales en vigor. A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tenía contratados dos avales por importe de 177 miles de euros con entidades financieras de prestigio.

16. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024
Remuneración de los consejeros ejecutivos	52	1.065
Dietas de los consejeros no ejecutivos	62	213
	114	1.278

A 30 de junio de 2025 no se ha pagado bonus variable a los consejeros ejecutivos. Durante el ejercicio 2024 se pagó una cantidad de bonus variable a los consejeros ejecutivos por importe de 1.174 miles de euros en el momento en el que dichos consejeros salieron de la compañía.

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025 la cantidad de 27 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 (35 miles de euros a 30 de junio de 2024).

El importe de las dietas devengadas por los consejeros en 2025 se encuentra pendientes de pago, reconocido en el Pasivo Corriente del Balance a 30 de junio de 2025.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los periodos terminados el 30 de junio de 2025 y de 2024, no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Adicionalmente, hasta el 30 de junio de 2024, fecha en la que venció, existía un plan de compensación basado en la entrega de acciones que se inició con la salida a Bolsa de la Sociedad dominante, cuyo beneficiario era el equipo de la Sociedad (Nota 10.b de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y nota 2.19 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2024). Dicho plan se devengaba anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplieran determinadas condiciones de generación de valor.

Con fecha 13 de febrero de 2024 y 3 de septiembre de 2024, de acuerdo con el calendario de entrega previsto en el plan, la Sociedad dominante entregó las acciones correspondientes al cumplimiento del plan en su segundo periodo de vigencia, que finalizó el 30 de junio de 2022. El número de acciones entregadas fue de 204.388 acciones.

Para el tercer y cuarto periodos de vigencia del plan de compensación, que finalizaron el 30 de junio de 2023 y 2024, respectivamente, la Sociedad dominante evaluó el cumplimiento de las condiciones de generación de valor y, como resultado, no se registró coste asociado al mismo.

Dado el vencimiento del plan de compensación, descrito en la Nota 10.b, la Sociedad dominante, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no ha provisionado ningún importe (608 miles de euros provisionados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024).

17. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2025 ya no existe saldo con la parte vinculada "Rodex Asset Management, S.L.". A 31 de diciembre de 2024 se cobró el saldo con la sociedad vinculada "Rodex Asset Management, S.L." por la formalización de un crédito de traspaso de deuda de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, así como el saldo con dicho miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante por la formalización de un crédito de 125 miles de euros durante el ejercicio 2024 para hacer frente al coste fiscal derivado de la remuneración adicional recibida en el marco del plan de incentivos de la Sociedad. Estos saldos quedaban recogidos bajo el epígrafe del Balance Consolidado "Créditos a terceros". Los préstamos se formalizaron teniendo en cuenta condiciones de mercado entre partes independientes, para ello el Grupo tuvo en cuenta el coste financiero de sus operaciones de financiación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido transacciones con otras partes vinculadas.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se produjeron transacciones con la parte vinculada "Rodex Asset Management, S.L." en concepto de devengo de intereses por el crédito mencionado.

18. 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 esta Ley.

No es de aplicación.

- 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.

No es de aplicación.

- 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.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
Paseo de la Habana	Fray Bernardino Sahagún, 24, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Cristalia 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
Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
Manoteras, 28	Avenida de Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas
Pradillo, 54	Calle Pradillo, 54, Madrid	27 de octubre de 2020	Oficinas
Pradillo, 56	Calle Pradillo, 56, Madrid	28 de septiembre de 2021	Oficinas
Pradillo, 58	Calle Pradillo, 58, Madrid	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

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

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

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

No es de aplicación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025.

19. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2025, y previo a la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo (i) ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032 y (ii) ha materializado la venta del edificio de oficinas situado en la calle Fray Bernardino Sahagún, 24 por un importe de 46 millones de euros.

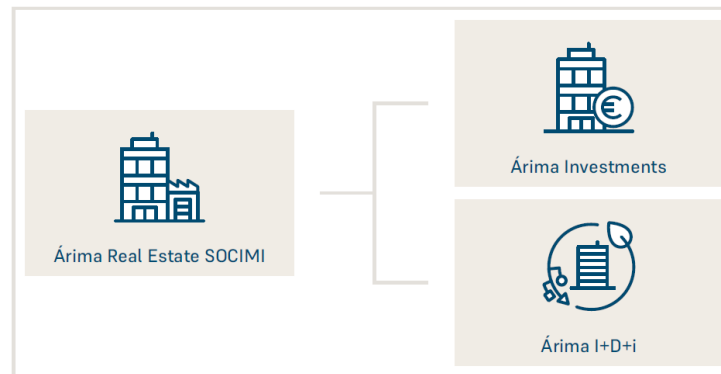
Con fecha 12 de septiembre la Compañía hizo pública la documentación relativa a la fusión por absorción de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbida) por parte de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbente), que conllevará la extinción de la primera, mediante su disolución sin liquidación, y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a favor de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (de aquí en adelante Árima, o la Sociedad o la Sociedad dominante) es la Sociedad dominante de un Grupo cuyo principal objetivo es la creación de una cartera de inversión equilibrada mediante operaciones diferenciales de adquisición de activos únicos, diseñados pensando en las personas y con reformas respetuosas con el medioambiente y una gestión activa del portfolio en operación. El fin último es ofrecer un atractivo retorno 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 apoya su estrategia en las personas que conforman la Compañía: un equipo altamente experimentado, con probada experiencia para identificar en el mercado aquellos activos con verdadera capacidad para marcar la diferencia y aportar valor a la cartera.

La Compañía está focalizada en el mercado de oficinas de Madrid –dado el potencial que éste ofrece– sin dejar de analizar posibles operaciones en otros mercados europeos, así como de otro tipo de activos, que puedan añadir atractivo al portfolio. El objetivo del equipo es asegurar la calidad de los edificios y el equilibrio de la cartera en su conjunto, velando por los intereses de los accionistas.

Árima adquiere edificios de oficinas de Clase-A, o que tienen el potencial de serlo, evaluando a fondo las características técnicas y urbanísticas. De esta manera se crean 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.

Árima 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 Árima Real Estate SOCIMI, matriz del Grupo Árima, por un precio de 8,61€ por acción. La oferta fue aceptada por más del 99% de los accionistas de Árima Real Estate SOCIMI y a 31 de diciembre de 2024 JSS Real Estate SOCIMI ya integraba el Grupo Árima en sus Estados Financieros Consolidados. Durante el 2025 Árima Real Estate SOCIMI y JSS Real Estate SOCIMI se fusionarán de manera inversa.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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

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

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.

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 de la Sociedad, adaptándolas a las necesidades y tendencias de mercado en cada momento. Con motivo de la OPA de JSS sobre el Grupo Árima completada en noviembre, el Consejo de Administración modificó su composición. Así, el nuevo órgano de gobierno está compuesto por cinco miembros, entre los que se encuentran Consejeros independientes y dominicales. Estos cuentan con una amplia experiencia y probados conocimientos inmobiliarios, financieros y jurídicos. Gracias a sus conexiones en el mercado y lo extenso de su trayectoria, 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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 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. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo ha realizado un desembolso adicional por un importe de 13.158 miles de euros (sin incluir costes de compra) para la compra de un edificio de oficinas por el cual se había formalizado un compromiso de adquisición por un valor inicial de 2.142 miles de euros en el ejercicio 2023. Este activo situado en el eje urbano de negocios M30-A2 cuenta con una superficie de 11.600 m² y 167 plazas de aparcamiento.

Estas inversiones realizadas dan como resultado la composición de una cartera diversificada, conformada por 10 activos. Todos los activos del portfolio aportan estabilidad y gran potencial de crecimiento y sitúan el valor de mercado del portfolio a 30 de junio de 2025 en 395.227 miles de euros. El Grupo ha registrado una revalorización de los activos -tal y como establece la normativa financiera internacional (IFRS)- de 1.971 miles de euros, siendo el resultado consolidado a 30 de junio de 2025 de 2.655 miles de euros.

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.

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

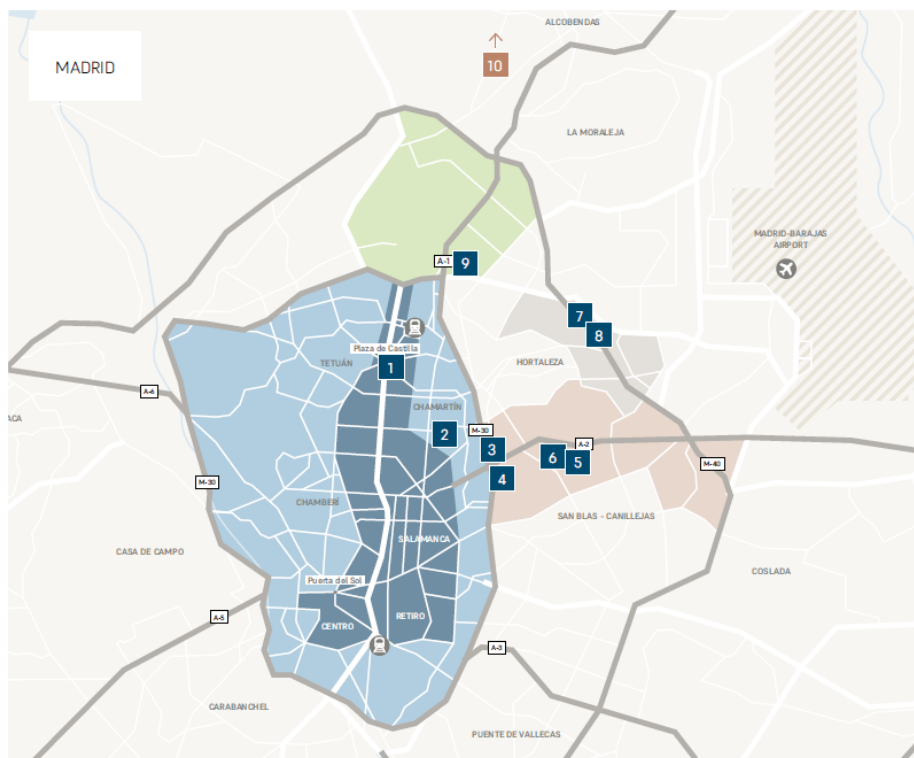
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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.

Así, a pesar del momento que atraviesa el mercado, durante el primer semestre de 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. A 30 de junio de 2025 el Grupo cuenta con dos reformas en curso que continúan progresando, y que permitirán incrementos de valor y de renta significativos gracias a los contratos que se firmen una vez finalicen los trabajos.

De igual manera, 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 periodo, la cartera suma 120.937m² alquilables y 1.810 plazas de aparcamiento. Los inmuebles, fieles al modelo de inversión de la cotizada, conforman una cartera equilibrada de activos en explotación y edificios con un gran potencial de revalorización en zonas consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid. El siguiente plano muestra la ubicación de los activos del Grupo:



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025



1 Habana



2 Pradillo



3 RMA



4 Torrelaguna



5 Botanic



6 Josefa Valcárcel

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025



7 Cristalia



8 Cadenza



9 Dune



10 Guadalix

El importe neto de la cifra de negocios, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 6.030 miles de euros a 30 de junio de 2025 (6.017 miles de euros a 30 de junio de 2024). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 4.445 miles de euros.

El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2025 asciende a 395.227 miles de euros (361.521 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Esto supone una revalorización del 9% en términos comparables.

Tras la fusión inversa que se espera que se complete en 2025, el Grupo pasará a tener una cartera combinada de 578,6 millones de euros (lo que supone un incremento del GAV de + 61% teniendo en cuenta las valoraciones a 31 de diciembre de 2024) y un porfolio de 172.653 m². Con esta fusión se estima que los ingresos brutos anuales se eleven hasta aproximadamente 26 millones de euros.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	30/06/2025	31/12/2024
NAV Consolidado bajo IFRS	264.679	262.181
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	264.679	262.181
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	219	383
Inmovilizado intangible	-	-
EPRA NTA	264.679	262.181
Nº acciones final del periodo (neto de acciones propias)	25.955.970	25.955.970
EPRA NTA por acción (euros)	10,2	10,1

El *Net Tangible Asset* se sitúa en 10,2€/acción.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2025 es de 7,60 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2024 era de 8,10 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

A 30 de junio de 2025, la Sociedad dispone de acciones en su poder que representan el 0,10% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 26.971 acciones. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad disponía del mismo número de acciones propias -26.971- tras la amortización de 2.446.435 acciones propias (8,6% del capital social de Árima) tras la Junta General de Accionistas de 2024. El 2025 no ha habido movimiento en las acciones propias. El coste medio de las acciones propias en 2024 fue de 8,79 euros por acción.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2025 por importe de 237 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2024).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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

	A 30 de junio 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 periodo	26.971	237	2.590.365	20.712
Aumentos / Compras	-	-	65.238	412
Disminuciones	-	-	(182.197)	(1.737)
Amortizaciones	-	-	(2.446.435)	(19.150)
Al cierre del periodo	26.971	237	26.971	237

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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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.

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

	Miles de euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(1.478)	(2.803)
Ajustes:		
(I) Consolidación	(17)	(35)
(II) Amortización/deterioro de inversiones inmob.	2.179	2.123
(II) Ajuste valor. Inversiones inmobiliarias	1.971	(10.518)
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	2.655	(11.233)

7. EL EQUIPO

Árma 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 Árma, 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 Árma 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.

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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 2024 distribuido por categorías:

Categorías	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Directivos	3	8
Titulados superiores	4	4
Administrativos y otros	1	1
	8	13

La distribución por sexos a 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30 de junio de 2025		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	3	-	3
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	-	1	1
	5	3	8

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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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.

B. Conciliación y comparativa

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

EBITDA

El apartado 2 se establece que el EBITDA- resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 4.445 miles de euros.

	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de explotación	4.439	(9.781)
Amortización y deterioro	(6)	(34)
EBITDA	4.445	(9.747)

GAV

En el apartado 2 del presente Informe de Gestión Intermedio Consolidado y nota 6 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se establece que el valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2025 asciende a 395.227 miles de euros (361.521 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), lo que supone una revalorización del 9% en términos comparables.

Ratio de apalancamiento financiero

En la nota 3.2 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2025 se detalla la siguiente información:

	30/06/25	31/12/2024
Deuda financiera	134.639	106.654
Patrimonio neto	264.661	262.181
Apalancamiento	33,72%	28,92%

A 30 de junio de 2025 el 100% de la financiación obtenida por la Sociedad es calificada como "verde" por parte de las entidades financieras, dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

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 Intermedio Consolidado y los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. 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 30 de junio sobre el valor de mercado de la cartera a la misma fecha.

	30/06/2025	31/12/2024
Inversiones inmobiliarias	395.227	361.521
Deuda nominal	136.388	107.378
LTV	34%	30%

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

Deuda neta

Esta ratio se calcula restando el efectivo y equivalentes a 30 de junio al importe de la deuda dispuesta en términos nominales a dicha fecha. La Dirección considera esta magnitud relevante para analizar el endeudamiento efectivo neto.

	30/06/2025	31/12/2024
Deuda nominal	136.388	107.378
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.650	11.437
Deuda neta	126.738	95.941

9. USO DE INSTRUMENTOS DERIVADOS

La cobertura de flujos de efectivo mediante *swaps* de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados. Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en “Reserva de cobertura” en el patrimonio neto. Ver Nota 14 de las presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

10. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma se encuentra sujeta a un amplio espectro normativo y de buenas prácticas en materia de cumplimiento y *reporting*. Atendiendo a estos requerimientos, el Grupo ha 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

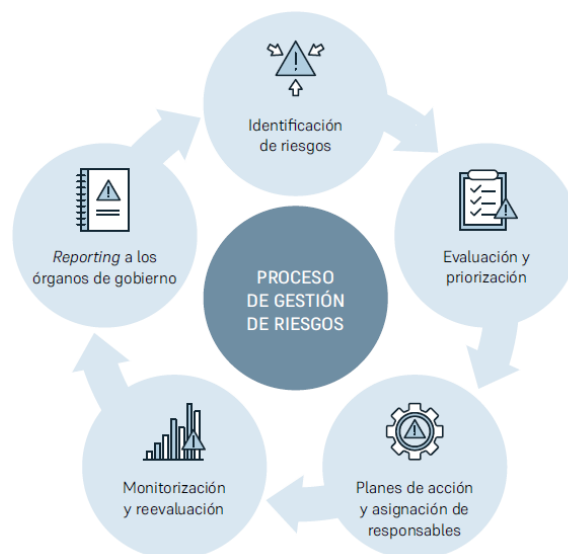
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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 (COSO¹ 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 Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados recoge la gestión del riesgo del Grupo.

¹ 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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 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 *prime* en el mercado nacional y la disponibilidad de financiación y obtención de recursos para acometer las mismas.

Por ello, el Grupo desempeña su labor con una comprometida gestión del riesgo, tal y como se ha descrito en el apartado anterior, con el objetivo de adquirir inversiones inmobiliarias que se encuadren dentro de su estrategia y que aporten el máximo valor a sus accionistas en el medio y largo plazo. Árima tiene recursos de inversión asociados a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar, lo que le permitirá 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 reducido apalancamiento (34% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 9,7 millones de euros a 30 de junio de 2025, lo cual se traduce en un importe de deuda neta de 126 millones a dicha fecha.

12. 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.

Durante el ejercicio 2024, Árima consolidó su liderazgo obteniendo cinco estrellas en el *benchmark* GRESB y el premio EPRA Oro en sostenibilidad, siendo ambas el máximo galardón de estas instituciones. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2025, el Grupo Árima continúa trabajando día a día para adaptarse a la mayor competitividad en el mercado y las nuevas exigencias de los organismos evaluadores. Así, se han completado con éxito las presentaciones a ambas evaluaciones (GRESB y EPRA) con el objetivo de mantener el compromiso con inversores y con la transparencia en materia *ESG*.

A nivel cartera, el Grupo trabaja para adaptar el activo adquirido durante el periodo y las obras de reformas en curso a las exigencias en cuanto al compromiso con la sostenibilidad. El Grupo ha logrado un 100% de activos en explotación con certificaciones LEED/BREEAM en 2024 y todos los activos del portfolio cuentan con Certificación de Eficiencia Energética (CEE) A o B². Estos logros ponen de manifiesto la calidad de los edificios en cuanto al uso de energía y las bajas emisiones en operación y la capacidad del equipo de convertirlos en activos eficientes.

² En base al GAV de 2023

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

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.

13. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al 30 de junio de 2025, y previo a la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo (i) ha firmado una financiación con una entidad bancaria de prestigio por un importe de 27,4 millones de euros y vencimiento en 2032 y (ii) ha materializado la venta del edificio de oficinas situado en la calle Fray Bernardino Sahagún, 24 por un importe de 46 millones de euros.

Con fecha 12 de septiembre la Compañía hizo pública la documentación relativa a la fusión por absorción de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbida) por parte de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (como absorbente), que conllevará la extinción de la primera, mediante su disolución sin liquidación, y la transmisión en bloque y por sucesión universal de su patrimonio a favor de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

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