

Árma Real Estate SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las Inversiones inmobiliarias	
<p>Las inversiones inmobiliarias constituyen un 68% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en las notas 3.2 y 6 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 248.626 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.</p>	<p>Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias registradas en el ejercicio, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos y escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al precio de coste.</p>
<p>Al menos a cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe un indicio de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada y, en concreto, si hay una disminución significativa del valor razonable o del valor en uso de tal activo. En 2021, la Sociedad ha revertido un deterioro asociado a sus inversiones inmobiliarias por un importe de 888 miles de euros.</p>	<p>Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización del ejercicio.</p>
<p>Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares internacionales cuya metodología ha sido descrita en las notas 3.3 y 6 de la memoria.</p>	<p>Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la dirección, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p>
<p>Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamiento firmados y, en concreto, su renta. Igualmente asumen determinadas hipótesis claves como rentabilidades de salida (exit yields), rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.• Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.• Discusión de las principales hipótesis claves de la valoración mediante diversas reuniones con el experto valorador y la dirección, evaluando la coherencia de las estimaciones y teniendo en cuenta las condiciones de mercado.• Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
<p>La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.2 de la memoria.</p>	<p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.</p>
<p>La importancia de las estimaciones y juicios que conllevan estas valoraciones, unido a que un pequeño porcentaje de diferencia en la valoración de una propiedad podría resultar en una cifra material, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.</p>	<p>El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 que comprende un archivo XHTML con las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Árma Real Estate SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2021 de conformidad con los requerimientos de formato establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar el archivo digital preparado por los administradores de la Sociedad, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en dicho fichero se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato de las mismas se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría y control

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad de fecha 23 de febrero de 2022.

Periodo de contratación

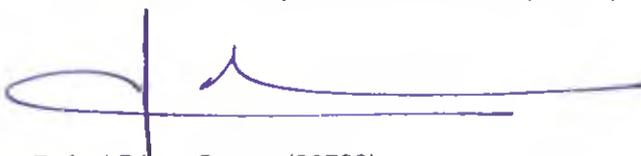
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2021 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 23 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

23 de febrero de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00970

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales al 31 de diciembre de 2021
e Informe de Gestión del ejercicio 2021

**ÍNDICE DE LAS CUENTAS ANUALES DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

Nota

Balance

Cuenta de pérdidas y ganancias

Estado de cambios en el patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 1 Actividad e información general
- 2 Bases de presentación de las cuentas anuales
- 3 Criterios contables
- 4 Gestión del riesgo financiero
- 5 Inmovilizado material
- 6 Inversiones inmobiliarias
- 7 Análisis de instrumentos financieros
- 8 Inversiones en empresas del grupo a largo plazo
- 9 Activos financieros a coste o coste amortizado
- 10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- 11 Capital, prima de emisión y acciones propias
- 12 Reservas
- 13 Resultado del ejercicio
- 14 Pasivos financieros
- 15 Ingresos y gastos
- 16 Instrumentos financieros derivados
- 17 Impuesto sobre los beneficios y situación fiscal
- 18 Provisiones, contingencias y avales
- 19 Compromisos
- 20 Consejo de Administración y otras retribuciones
- 21 Otras operaciones con partes vinculadas
- 22 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021
- 23 Honorarios de auditores de cuentas
- 24 Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero
- 25 Información ambiental
- 26 Hechos posteriores

Anexo

Anexo I – Información relativa a Empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2021

Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2021

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	5	171	187
Inversiones inmobiliarias	6	248.626	232.467
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo		22.562	503
Instrumentos de patrimonio	8	17.979	3
Créditos a empresas	21	4.583	500
Inversiones financieras a largo plazo		2.495	2.493
Créditos a terceros	7, 8	1.578	1.556
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	917	937
		273.854	235.650
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.330	6.494
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 9	339	299
Otros deudores	7, 9	4	1.697
Personal	7, 9	1	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 17	3.986	4.498
Otros activos financieros a corto plazo	7	36	135
Periodificaciones a corto plazo	7	352	232
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	88.676	128.725
Tesorería		88.676	128.725
		93.394	135.586
		367.248	371.236

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		253.439	260.064
Capital	11 a)	284.294	284.294
Prima de emisión	11 a)	5.769	5.769
Reservas	12	(11.261)	(11.245)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	12	(13.672)	(8.448)
Resultado del ejercicio	13	(3.528)	(5.224)
Acciones en patrimonio propias	11 b)	(8.163)	(5.082)
Reserva de cobertura	12, 16	(700)	(1.486)
		252.739	258.578
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	14	103.977	104.039
Instrumentos financieros derivados	14, 16	700	1.486
Otros pasivos financieros a largo plazo	14	1.186	960
		105.863	106.485
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito		610	39
Otros pasivos financieros a corto plazo	14	66	100
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.970	6.034
Acreedores varios	7, 14	6.661	2.189
Personal	14, 15	1.200	1.200
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	109	2.645
		8.646	6.173
		367.248	371.236

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Importe neto de la cifra de negocios	15 a)	5.945	6.136
Prestación de servicios		5.945	6.136
Gastos de personal	15 b)	(4.163)	(4.424)
Sueldos, salarios y similares		(3.941)	(4.219)
Cargas sociales		(222)	(205)
Otros gastos de explotación		(3.097)	(3.020)
Servicios exteriores	15 c)	(2.326)	(2.362)
Tributos		(771)	(658)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	6	888	(888)
Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5, 6	(1.952)	(1.986)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(2.379)	(4.182)
Ingresos financieros		28	3
Gastos financieros	15	(1.177)	(1.045)
RESULTADO FINANCIERO		(1.149)	(1.042)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(3.528)	(5.224)
Impuesto sobre los beneficios	17	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(3.528)	(5.224)

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**
(Expresado en miles de euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021**
(Expresado en miles de euros)

	<u>Nota</u>	<u>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020</u>
Resultado del ejercicio	13	(3.528)	(5.224)
Total de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		786	(751)
Por coberturas de flujos de efectivo	13	786	(751)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(2.742)	(5.975)

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
 (Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11.a)	Prima de emisión (Nota 11.a)	Reservas (Nota 12)	Resultados negativos de ejercicios anteriores (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 13)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 20)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11.b)	Reservas por cobertura (Nota 12 y 16)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	284.294	5.769	(11.048)	(503)	(7.945)	5.610	(625)	(735)	274.817
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(5.224)	-	-	-	(5.224)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	-	(5.224)	-	-	(751)	(5.975)
Otros movimientos	-	-	-	(7.945)	7.945	(5.610)	-	-	(5.610)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	(197)	-	-	-	(4.457)	-	(4.654)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(197)	(7.945)	7.945	(5.610)	(4.457)	-	(10.264)
SALDO 31 DE DICIEMBRE DE 2020	284.294	5.769	(11.245)	(8.448)	(5.224)	-	(5.082)	(1.486)	258.578
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	284.294	5.769	(11.245)	(8.448)	(5.224)	-	(5.082)	(1.486)	258.578
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(3.528)	-	-	-	(3.528)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	786	786
Resultado global total del ejercicio	-	-	-	-	(3.528)	-	-	786	(2.742)
Otros movimientos	-	-	(16)	(5.224)	5.224	-	-	-	(16)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	(3.081)	-	(3.081)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	(16)	(5.224)	5.224	-	(3.081)	-	(3.097)
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	284.294	5.769	(11.261)	(13.672)	(3.528)	-	(8.163)	(700)	252.739

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(3.528)	(5.224)
Ajustes del resultado		3.413	3.832
Amortización del inmovilizado material	5	32	20
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	1.920	1.966
Correcciones valorativas por deterioro	6	(888)	888
Ingresos financieros		(28)	(3)
Gastos financieros	15	1.177	1.045
Otros ajustes al resultado		1.200	(84)
Cambios en el capital corriente		230	(6.125)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	1.652	(1.268)
Otros activos corrientes	9	491	(3.926)
Otros pasivos corrientes		192	(150)
Acreeedores y otras cuentas a pagar	14	(2.883)	(1.404)
Otros activos y pasivos no corrientes		778	623
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		115	(7.517)
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(35.472)	(39.202)
Empresas del grupo	8, 21	(10.481)	(500)
Inmovilizado material	5	(16)	(71)
Inversiones inmobiliarias	6	(24.975)	(38.631)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(35.472)	(39.202)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(3.081)	(8.654)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(3.081)	(9.569)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	11	-	915
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(1.611)	30.134
Deuda con entidades de crédito	14	-	31.793
Pago de intereses		(1.611)	(1.659)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(4.692)	21.480
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(40.049)	(25.239)
Efectivo al inicio del ejercicio		128.725	153.964
Efectivo al final del ejercicio	10	88.676	128.725

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de las presentes Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

a) Régimen regulatorio

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

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

La Sociedad 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.

Tal y como se indica en la Nota 8, la Sociedad es dominante de un Grupo de Sociedades (en adelante, el Grupo). Las cuentas anuales adjuntas se han preparado en una base no consolidada. Con fecha 22 de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2021 que han sido preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y que a dicha fecha presentan un patrimonio neto consolidado y un resultado consolidado de 325.665 miles de euros y 26.125 miles de euros, respectivamente.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

- a) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 22 de febrero de 2022 de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, descritas en el apartado de e) de esta nota y, así mismo, la adaptación sectorial para compañías del sector inmobiliario.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

- c) Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y la legislación secundaria relevante.
- d) Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera y los resultados de operaciones de la Sociedad, así como la veracidad de flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

b) Principios contables no obligatorios

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

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

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado a 31 de diciembre de 2021 se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

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

Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

Impuesto sobre los beneficios

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

Si bien estas estimaciones se elaboraron sobre la base de la mejor información disponible al término del ejercicio 2021, cabe la posibilidad de que los acontecimientos futuros conlleven una modificación de estas estimaciones (al alza o a la baja) en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables se aplicarán prospectivamente.

d) Agrupación de partidas

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

e) Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021, del 12 de enero.

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la que se dicta modificaciones en la norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante “Resolución de ingresos”).

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio anual 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª apartado 6 e), tal y como se puede observar en la Nota 7.

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los principales cambios introducidos en las normativas anteriores mencionadas impactan a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de la gestión o modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

- i. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a cobrar” e “Inversiones mantenidas hasta el vencimiento” en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.
- ii. Coste: Se han integrado en esta categoría el resto de los activos financieros, siendo estos las carteras de “Inversiones en empresas del grupo” y “Préstamos participativos” con intereses referenciados al cumplimiento de determinados objetivos, las fianzas depositadas a largo y corto plazo y los depósitos constituidos a largo plazo, encuadrados ambos conceptos dentro de “Otros activos financieros a largo plazo” y “Otros activos financieros a corto plazo”.

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- i. Coste amortizado: Se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran los préstamos participativos que tienen características de un préstamo ordinario o común, incluso aquellos cuyos intereses se fijaron por debajo de mercado, y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.
- ii. Derivados y actividades de cobertura: En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos en el apartado 6 – Coberturas contables de la NRV 9ª – Instrumentos financieros del RD 1514/2007, de 16 de noviembre. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 3.15 de estas cuentas anuales.

Tal y como hemos indicado anteriormente en la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª. Se ha incluido información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por tanto, la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

	Miles de euros	
Categorías del RD 1514/2007	Préstamos y partidas a cobrar	Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas
Categorías del RD 1/2021	AF a coste amortizado	AF a coste
Reclasificaciones de Activos Financieros		
Saldo final a 31 de diciembre de 2020 - RD 1514/2007	5.356	3
Créditos a empresas	(500)	500
Otros activos financieros (fianzas)	(1.072)	1.072
Saldo inicial a 1 de enero de 2021 - RD 1/2021	3.784	1.575

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

Del análisis realizado y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración y en la nota 7, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen un impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado del mismo ni movimiento en las reservas.

Reconocimiento de ingresos: Cambios de políticas contables como consecuencia de la Resolución del ICAC de 10 de febrero de 2021

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 “Ingresos por ventas y prestación de servicios”, así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- i) Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- ii) Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

f) Comparación de la información

A efectos comparativos, el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se presentan comparativamente con información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, teniendo en cuenta las modificaciones derivadas de la información incluida en la nota 2.e)

3. CRITERIOS CONTABLES

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

3.1 Inmovilizado material

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

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

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

3.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los valores de los terrenos, edificios de oficinas y logísticos bien con el fin de obtener ingresos por alquileres o de revalorización de capital.

Estos activos se reconocen inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente su importe se minora en función de la amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro reconocidas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se contraen. Sin embargo, se capitalizan los costes de mejoras que se traducen en una mayor capacidad o eficiencia o una ampliación de las vidas útiles de los activos.

Para activos no circulantes cuya puesta a punto para su uso previsto necesite de un periodo de tiempo de más de doce meses, los costes capitalizados incluyen los costes de endeudamientos que se hayan podido contraer antes de la puesta a punto de los activos y que hayan sido cargados por el proveedor o guarden relación con préstamos u otros fondos solicitados en préstamo con carácter general o específico y directamente atribuibles a la adquisición de activos.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando el método lineal a tipos anuales basados en los años de vida útil estimada de los activos como sigue:

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

Los activos en construcción destinados al alquiler con fines todavía no determinados se contabilizan al coste menos las pérdidas por deterioro reconocidas. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron proyectados.

3.3 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

La Sociedad encarga a expertos independientes, CBRE Valuation Advisory, S.A., que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias semestralmente. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

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

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

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

3.4 Activos financieros

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros a coste amortizado son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a coste amortizado se incluyen en "Inversiones financieras a largo plazo", "Créditos a empresas del grupo" y "Créditos a terceros" en el Activo no corriente del balance, y en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el Activo corriente del balance.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

Activos financieros a coste

Los activos financieros a coste se incluyen en “Créditos a empresas”, “Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo” y “Otros activos financieros a largo plazo” en el Activo no corriente del balance, y en “Otros activos financieros a corto plazo” en el Activo corriente del balance.

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

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

3.5 Patrimonio Neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

Distribución del resultado y reparto obligatorio de dividendos

Las SOCIMIs se regulan 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 y posteriores, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

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

3.6 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

3.8 Provisiones y pasivos contingentes

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

3.9 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspasa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- identificar los contratos con clientes;
- identificar las obligaciones a cumplir;
- determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

La Sociedad presta servicios de alquiler. De acuerdo con el análisis realizado por la Dirección, la totalidad de los ingresos proceden de los alquileres de los inmuebles que se encuentran registrados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” bajo la clasificación de arrendamientos operativos. Dichos ingresos se reconocen en función de su devengo y el cumplimiento de la obligación de uso, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

3.10 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es la arrendataria – Arrendamiento operativo

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

b) Cuando la Sociedad es la arrendadora

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

3.11 Moneda funcional y de presentación

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

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

3.13 Prestaciones a los empleados

a) Pagos basados en acciones

El 26 de septiembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó un plan de compensación basado en acciones de la propia Sociedad concedido al equipo de Árima Real Estate, el cual fue corroborado en la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de noviembre de 2019 y modificado y corroborado posteriormente en Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2021. Dicho plan tiene una vigencia de 6 años, devengándose el derecho a recibir acciones como incentivo cuando, para cada periodo de cálculo (un año comprendido entre el mes de julio y el mes de junio del año siguiente), se cumplan las condiciones establecidas en el plan (Nota 11.b).

b) Obligaciones a corto plazo y bonus

Los pasivos por sueldos y salarios, que se espera que se vayan a liquidar antes de los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

3.14 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

3.15 Derivados e instrumentos financieros de cobertura

Para aquellos contratos en vigor a 1 de enero de 2021 y que cumplían los requisitos de la contabilidad de coberturas de acuerdo con la redacción anterior del PGC 2007 y que también cumplen los requisitos establecidos en el RD 1/2021, después de tener en cuenta cualquier nuevo reequilibrio de la relación de cobertura a 1 de enero de 2021, la Sociedad ha considerado dichos contratos como continuación de las relaciones de cobertura ya existentes a la fecha de transición.

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de flujos de efectivo

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

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha necesitado nueva financiación bancaria a la existente previamente. Los préstamos emitidos a tipos variables se encuentran retribuidos a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el importe dispuesto en términos nominales de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 63.644 miles de euros.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez de la Sociedad 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 la Sociedad no incumpla sus obligaciones financieras.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. 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 que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

e) Otros riesgos

La aparición del coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

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

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

- Riesgo de liquidez:

La Dirección de la Sociedad realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. La Sociedad se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 88.676 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado y el fondo de maniobra asciende a 84.748 miles de euros. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente la Sociedad tendrá lugar en 2025 y años posteriores.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance:

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

En relación con la formulación de las presentes cuentas anuales, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros	
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2020	136	136
Coste	149	149
Amortización acumulada	(13)	(13)
Valor contable	136	136
Altas	90	90
Bajas	(22)	(22)
Dotación para la amortización	(20)	(20)
Bajas de amortización	3	3
Saldo a 31.12.2020	187	187
Coste	217	217
Amortización acumulada	(30)	(30)
Valor neto contable	187	187
Altas	16	16
Dotación para la amortización	(32)	(32)
Saldo a 31.12.2021	171	171
Coste	233	233
Amortización acumulada	(62)	(62)
Valor neto contable	171	171

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio 2020 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**
6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 01.01.2020	100.545	75.578	18.951	1.615	196.689
Adiciones	24.708	3.120	380	10.424	38.632
Trasposos	-	1.968	1.318	(3.286)	-
Dotación para la amortización	-	(751)	(1.215)	-	(1.966)
Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	(888)	-	-	(888)
Saldo a 31.12.2020	125.253	79.027	19.434	8.753	232.467
Coste	125.253	81.319	21.747	8.753	232.072
Amortización acumulada	-	(1.404)	(2.313)	-	(3.717)
Deterioro acumulado	-	(888)	-	-	(888)
Valor contable a 31.12.2020	125.253	79.027	19.434	8.753	232.467
Adiciones	-	18	717	28.034	28.769
Bajas por trasposos	(8.474)	(2.926)	(220)	(19)	(11.639)
Dotación para la amortización	-	(729)	(1.191)	-	(1.920)
Bajas de amortización por trasposos	-	43	18	-	61
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-	888	-	-	888
Saldo a 31.12.2021	116.779	76.321	18.758	36.768	248.626
Coste	116.779	78.411	22.244	36.768	254.202
Amortización acumulada	-	(2.090)	(3.486)	-	(5.576)
Deterioro acumulado	-	-	-	-	-
Valor contable a 31.12.2021	116.779	76.321	18.758	36.768	248.626

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

En 2021, la Sociedad ha suscrito una aportación no dineraria, traspasando la propiedad de un inmueble situado en Madrid, distrito de Chamartín, a la sociedad del Grupo Árima Investments, S.L. con un valor en libros de 11.578 miles de euros. Asimismo, se ha realizado desembolsos adicionales por valor de 4.050 miles de euros para la adquisición de un inmueble en la calle Manoteras, 28 y que tendrá un coste total de 38.950 miles de euros.

Asimismo, ha continuado con sus proyectos de rehabilitación y mejoras, los cuales han supuesto una inversión de 24.719 miles de euros. Todo ello enmarcado en su estrategia corporativa de creación de valor y de acuerdo con los plazos establecidos.

Dentro del epígrafe Inversiones inmobiliarias en curso se recoge el coste de aquellas mejoras realizadas en los activos cuya puesta a punto no ha finalizado.

A 31 de diciembre de 2021 no se han constituido nuevas garantías hipotecarias sobre inmuebles. Durante el ejercicio 2020 se constituyó garantía hipotecaria sobre los inmuebles de Guadalix y Cádiz.

a) Reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene bajo el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias” una reversión de deterioro por importe de 888 miles de euros como consecuencia de la aplicación del proceso de valoración descrito en el apartado g) de esta nota, saldando el deterioro acumulado inicial (888 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

b) Elementos totalmente amortizados

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

c) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	5.945	6.136
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.416)	(1.204)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	(223)
	4.529	4.709

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Menos de un año	4.383	4.791
Entre uno y cinco años	7.516	7.063
Más de cinco años	-	-
	<u>11.899</u>	<u>11.854</u>

e) Seguros

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

f) Obligaciones

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

g) Proceso de valoración

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

	Miles de euros			
	<u>31 de diciembre de 2021</u>		<u>31 de diciembre de 2020</u>	
	<u>Valor de coste neto</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor de coste neto</u>	<u>Valor razonable</u>
Inversiones Inmobiliarias	248.626	307.700	232.467	275.750

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los *Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de julio de 2017 - “Red Book”. El valor de mercado de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A.).

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes en cuanto a la determinación del valor razonable fue fundamentalmente el método de descuento de flujos de caja a 10 años, además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“exit yield”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la *exit yield*.

Las rentabilidades estimadas y tasas de descuento 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.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, modificada por el Real Decreto 1/2021 de 30 de enero de 2021, excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	1.578	1.556
Activos financieros a coste	17.979	3	-	-	5.500	1.437
Total activos financieros	17.979	3	-	-	7.078	2.993

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	696	2.228
Activos financieros a coste	-	-	-	-	36	135
Total activos financieros	-	-	-	-	732	2.363

Miles de euros

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	103.977	104.039	-	-	1.186	960
Derivados de cobertura	-	-	-	-	700	1.486
Total pasivos financieros	103.977	104.039	-	-	1.886	2.446

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	610	39	-	-	7.927	3.489
Total pasivos financieros	610	39	-	-	7.927	3.489

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**
b) Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, los importes de los instrumentos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo (Nota 8) y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 10), con un vencimiento determinado o determinable, clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	344	-	-	-	-	-	344
- Créditos a terceros	-	-	1.578	-	-	-	1.578
Activos financieros a coste:							
- Préstamos participativos	-	-	-	500	4.083	-	4.583
- Otros activos financieros	388	302	-	358	-	257	1.305
	732	302	1.578	858	4.083	257	7.810
	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Pasivos financieros a coste amortizado o coste:							
- Deudas con entidades bancarias	610	376	4.693	13.891	66.979	19.479	106.028
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7.861	-	-	-	-	-	7.861
- Otros pasivos financieros	66	259	145	407	132	243	1.252
Derivados de cobertura:							
- Derivados de cobertura	-	-	204	-	496	-	700
	8.537	635	5.042	14.298	67.607	19.722	115.841

A 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	1.996	-	-	-	-	-	1.996
- Créditos a terceros	-	-	-	1.556	-	-	1.556
Activos financieros a coste:							
- Préstamos participativos	-	-	-	-	500	-	500
- Otros activos financieros	367	561	29	-	337	10	1.304
	2.363	561	29	1.556	837	10	5.356

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

	Pasivos financieros						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste:							
- Deudas con entidades bancarias	39	376	376	4.693	13.891	86.458	105.883
- Acreedores y otras cuentas a pagar	3.389	-	-	-	-	-	3.389
- Otros pasivos financieros	100	520	31	-	397	12	1.060
Derivados de cobertura:							
- Derivados de cobertura	-	-	-	352	-	1.134	1.486
	3.528	896	407	5.045	14.288	87.604	111.768

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

8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO A LARGO PLAZO

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de las inversiones en empresas del grupo a largo plazo es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

Nombre	Domicilio	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria Proyectos de sostenibilidad Explotación de derechos de propiedad industrial	100	-	100	-
Árma Investments, S.L.	Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100	-	100	-

31 de diciembre de 2020

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

El detalle de los movimientos de las participaciones en empresas del grupo es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Saldo a 1 de enero	3	3
Altas de participaciones	6.398	-
Altas derivadas de aportaciones no dinerarias	11.578	-
Saldo a 31 de diciembre	17.979	3

La sociedad Árima Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre de 2018 con la denominación Árima Real Estate Investments, S.L.U. Se modificó su denominación social el 7 de noviembre de 2019 adquiriendo la denominación actual. En el momento de su constitución, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo en ese momento. Esta filial no cotiza en Bolsa.

Con fecha 28 de septiembre de 2021 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de Inmopra, S.L., dedicada a la inversión inmobiliaria. En el momento de su adquisición, esta sociedad era propietaria de un inmueble de oficinas alquilado, sito en el distrito Chamartín (Madrid). Con fecha 4 de octubre de 2021, Se modificó su denominación social, adquiriendo la denominación actual de Árima Investments, S.L. La Sociedad se acogió al régimen especial de SOCIMI el 29 de septiembre de 2021. Posteriormente, el 26 de octubre de 2021, se realizó una ampliación de capital a través de una aportación no dineraria por la que la Sociedad Arima Real Estate Socimi, S.A. aportó un activo (Nota 6) incrementándose la inversión en dicha sociedad en 11.578 miles de euros.

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE O COSTE AMORTIZADO

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Activos financieros a largo plazo		
A coste amortizado:		
- Créditos a terceros	1.578	1.556
A coste:		
- Préstamo participativo (Nota 21)	4.083	500
- Fianzas ("Otros activos financieros a largo plazo")	917	937
Activos financieros a corto plazo		
A coste amortizado:		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	339	299
- Otros deudores	4	1.697
- Anticipos de remuneraciones	1	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 17)	3.986	4.491
A coste:		
- Fianzas ("Otros activos financieros a corto plazo")	36	135
	11.444	9.622

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

Los instrumentos financieros a coste relativos a las inversiones en empresas del grupo a largo plazo (Instrumentos de patrimonio) han sido detallados en la Nota 8.

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

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 refiere la totalidad de su saldo, 339 miles de euros, a facturas pendientes de emitir (181 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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

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

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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Tesorería	88.676	128.725
	88.676	128.725

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 11.b, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene 303 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2020 mantenía 303 miles de euros).

11. CAPITAL, PRIMA DE EMISIÓN Y ACCIONES PROPIAS

a) Capital y prima de emisión

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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

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

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

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

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

El desglose del capital y de la prima de emisión al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad es de 284.294 miles de euros y está representado por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

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

A 31 de diciembre de 2021, las entidades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Fidelity Select Portfolios	3,548	-	3,548
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	20,293
Rodex Asset Management, S.L.	3,839	-	3,839
Morgan Stanley	5,060	0,077	5,137
Thames River Capital LLP	9,984	-	9,984
Pelham Long/Short Small Cap Master Fund Ltd.	-	9,984	9,984
Total	42,724	10,061	52,785

A 31 de diciembre de 2020, las entidades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% eran las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Bank of Montreal	8,400	-	8,400
Ivanhoe Cambridge, INC	20,293	-	20,293
Fundlogic SAS	3,087	-	3,087
Rodex Asset Management, S.L.	3,839	-	3,839
Pelham Long/Short Small Cap Master Fund Ltd.	-	9,984	9,984
Total	35,619	9,984	45,603

b) Acciones propias

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

	A 31 de diciembre de 2021		A 31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	578.513	5.082	55.842	625
Aumentos/ Compras	347.554	3.081	1.040.123	9.569
Disminuciones	-	-	(517.452)	(5.112)
Al cierre del ejercicio	926.067	8.163	578.513	5.082

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 28 de mayo de 2020 autorizar, por un período de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario; (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y (iii) el precio de adquisición por acción será como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

Con fecha 6 de noviembre de 2021, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. renovó con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez por 12 meses con renovación tácita salvo comunicación de cualquier parte al efecto, con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad. No obstante, este contrato de liquidez se encuentra suspendido temporalmente mientras esté operativo el programa de recompra de acciones, el cual entró en vigor el 25 de marzo de 2020.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad, que se había iniciado con su salida a Bolsa, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 3.13). Dicho plan se devenga anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Con relación al mismo, la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2021 acordó, a petición del Consejo de Administración de la Sociedad, la adaptación de las condiciones de cálculo a partir de las cuales se devenga el plan, para adecuarlas al actual entorno económico y la situación de la Sociedad (tamaño y perfil de crecimiento futuro), todo ello con el objetivo de continuar creando valor para los accionistas.

El primer período en el que estas adaptaciones tuvieron efecto es el comprendido entre el 1 de julio de 2020 y el 30 de junio de 2021, e hicieron referencia, principalmente, al retorno total al accionista - cuyo umbral se sitúa en el 8% - y a los plazos de entrega. Este retorno se mide como la revalorización del Valor Neto de los Activos más el total de dividendos distribuidos, excluyendo determinadas ampliaciones de capital, dinerarias o no dinerarias, y ponderadas por el periodo de tiempo en que se hayan producido durante el período de cálculo. De esta forma, esta remuneración sigue estando enfocada a la generación de retorno al accionista, obtenido a través de la gestión activa. A 31 de diciembre de 2020, el umbral del retorno al accionista establecido en el plan de compensación vigente era del 10%. Este retorno se medía como el total de dividendos distribuidos más la revalorización del Valor Neto de los Activos, excluyendo cualquier ampliación de capital que se hubiese producido en cada período de cálculo.

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

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 representan el 3,26% del capital social de la Sociedad y totalizan 926.067 acciones (a 31 de diciembre de 2020 representaban el 2,03% y totalizaban 578.513 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 8,81 euros por acción (8,96 euros por acción en 2020).

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 por importe de 8.163 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020 por importe de 5.082 miles de euros).

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

12. RESERVAS

Reservas

	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Miles de euros A 31 de diciembre de 2020</u>
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	(11.261)	(11.224)
- Reserva legal	-	-
- Reserva de cobertura	(700)	(1.486)
- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(13.672)	(8.449)
	<u>(25.633)</u>	<u>(21.179)</u>

Reserva legal

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

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

13. RESULTADO DEL EJERCICIO

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	<u>(3.528)</u>	<u>(5.224)</u>
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.528)	(5.224)
Dividendos	-	-
	<u>(3.528)</u>	<u>(5.224)</u>

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

El 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020.

14. PASIVOS FINANCIEROS

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Pasivos financieros a largo plazo		
A coste amortizado o coste:		
- Deudas con entidades de crédito	103.977	104.039
- Fianzas	1.186	960
Derivados de cobertura:		
- Instrumentos financieros derivados (Nota 16)	700	1.486
	105.863	106.485
Pasivos financieros a corto plazo		
A coste amortizado o coste:		
- Deudas con entidades de crédito	610	39
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	6.661	2.189
- Remuneraciones pendientes de pago	1.200	1.200
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	109	2.645
- Fianzas	66	100
	8.646	6.173

El importe en libros de los pasivos financieros se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

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

El valor contable de los pasivos financieros de la Sociedad está denominado en euros.

La Sociedad no ha firmado en el ejercicio anual 2021 ninguna operación de financiación adicional a las existentes a 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el 100% de la financiación obtenida por la Sociedad ha sido calificada como 'verde' por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por la Sociedad al respecto.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

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 31 de diciembre de 2021 el importe del coste amortizado asciende a 1.440 miles de euros (a 31 de diciembre 2020 ascendió a 1.755 miles de euros). Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 276.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (232.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo 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 234 miles de euros y 376 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2021 (39 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera la Sociedad y se calculan anualmente al cierre del ejercicio. Estos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2021 y 2020, a excepción de los ratios sobre la financiación de los inmuebles bajo reforma, para los cuales las entidades financieras han concedido una exención temporal a su cumplimiento.

Adicionalmente, en 2019 la Sociedad contrató dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “Instrumentos financieros derivados” corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2021. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto (Nota 16).

Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	27	45
Ratio de operaciones pagadas	26	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	42
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	27.535	10.335
Total pagos pendientes	1.043	703

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

15. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje		Miles de euros	
	2021	2020	2021	2020
Nacional	100%	100%	5.945	6.136
	100%	100%	5.945	6.136

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos		
Rentas	5.125	5.116
Refacturación de gastos	820	1.020
	5.945	6.136

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

b) Desagregación de ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

Los contratos que la Sociedad tiene suscritos con los clientes son contratos de alquiler con cláusulas estándar en donde se fija un precio por m2 de uso y duraciones medias de 3 años. Tal y como se ha descrito en la Nota 6, los inmuebles sujetos a alquiler comprenden activos destinados a la logística y a las oficinas y todos ellos se encuentran sitos en la Comunidad de Madrid. El importe total por los cobros mínimos futuros no cancelables se ha descrito en la Nota 6. Los clientes en su mayoría comprenden grandes y medianas empresas y operadores logísticos.

c) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Sueldos, salarios y asimilados	(3.941)	(4.219)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(222)	(205)
	(4.163)	(4.424)

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

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 no existen indemnizaciones por despido.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

En el epígrafe de sueldos y salarios se ha registrado una provisión en concepto de bonus por importe de 1.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 (1.200 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

El número medio de personas empleadas en la Sociedad en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido de 14 personas. En el ejercicio 2020 fueron 12 personas.

El número medio de empleados en el ejercicio 2021 y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
	Directivos	8
Titulados superiores	4	3
Administrativos y otros	2	1
	14	12

El número de empleados a 31 de diciembre de 2021 y de 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
	Directivos	8
Titulados superiores	4	3
Administrativos y otros	2	2
	14	13

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	1	1	2
	9	5	14

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2020		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	1	3
Administrativos y otros	-	2	2
	8	5	13

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

d) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.417)	(1.427)
Otros servicios exteriores	(1.680)	(1.593)
	(3.097)	(3.020)

e) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en ejercicios anteriores (Nota 14).

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			2021			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	496	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	204	-	-
			-	700	-	-
			Miles de euros			
			2020			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	1.134	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	352	-	-
			-	1.486	-	-

(*) Ver Nota 7.b.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

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

17. IMPUESTO SOBRE LOS BENEFICIOS Y SITUACIÓN FISCAL

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

Al 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(3.528)	(3.528)	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	69	(905)	(836)	-	-	-
Diferencias temporarias (*)	-	-	-	786	-	786
Base imponible (resultado fiscal)	69	(4.433)	(4.364)	786	-	786

Al 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(5.224)	(5.224)	-	(751)	(751)
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	1.222	-	1.222	-	(196)	(196)
Diferencias temporarias (*)	1.200	(5.610)	(4.410)	751	-	751
Base imponible (resultado fiscal)	2.422	(10.834)	(8.412)	751	(947)	(196)

*Nota 16 y 20.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

A 31 de diciembre de 2021, los beneficios fiscales se calculan como las pérdidas contables del ejercicio más, principalmente, reversiones por deterioro y cambios en el valor razonable de los derivados de cobertura que son reconocidos directamente en el patrimonio neto. En la fecha de cierre, la Sociedad no ha reconocido un activo por impuestos diferido al respecto. No ha habido pagos a cuenta del impuesto sobre beneficios durante el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020.

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta ascienden a 0 miles de euros.

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 ni 31 de diciembre de 2020.

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago de la Sociedad con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos	3.986	4.498
	3.986	4.498
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(88)	(2.177)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(21)	(21)
Actos jurídicos documentados relativos a las operaciones de la Sociedad (Nota 6)	-	(447)
	(109)	(2.645)

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

18. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene contratado un aval por importe de 122 miles de euros con una entidad financiera de prestigio.

19. COMPROMISOS

Compromisos por arrendamiento operativo

La Sociedad alquila sus oficinas bajo un contrato no cancelable de arrendamiento operativo. Este contrato tiene una duración de dos años y cuatro meses, siendo renovable a su vencimiento por un plazo de tres años adicionales, con preaviso de la Sociedad, en condiciones de mercado. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 576 miles de euros (224 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

20. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

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

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el órgano de administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
Remuneración de los consejeros ejecutivos	1.228	1.476
Dietas de los consejeros ejecutivos	-	-
Dietas de los consejeros no ejecutivos	425	378
	1.653	1.854

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

Asimismo, la Sociedad ha pagado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la cantidad de 66 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad por el ejercicio de su cargo (41 miles de euros en 2020).

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 11.b). Dicho plan, el cual se encuentra en vigor, se devenga anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de junio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Para el segundo periodo de dicho plan, que finalizó el 30 de junio de 2021, la Dirección de la Sociedad evaluó el cumplimiento de estas condiciones y como resultado no se ha registrado coste asociado al mismo a 31 de diciembre de 2021.

El tercer periodo de cálculo del plan se inició el 1 de julio de 2021, siendo el 30 de junio de 2022 la fecha de finalización y evaluación del cumplimiento de los umbrales. No es posible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, 22 de febrero de 2022, estimar el cumplimiento de los mismos. Por ello, al cierre del ejercicio no se ha devengado importe alguno.

A 31 de diciembre de 2020, como resultado del primer período de cálculo del plan de compensación que finalizó el 30 de junio de 2020, se entregaron 271.227 acciones a los consejeros ejecutivos de la Sociedad (2.197 miles de euros) y 262.773 acciones al equipo gestor (2.128 miles de euros).

21. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2021, los activos financieros a largo plazo mantenidos por la Sociedad con sociedades del grupo corresponden a créditos concedidos a largo plazo, recogidos bajo el epígrafe “Créditos a empresas del grupo”. La distribución de dichos créditos es como sigue:

A la Sociedad del grupo Árima Investments, S.L. le ha sido concedido un préstamo participativo, por importe de hasta 4.500 miles de euros con fecha 30 de septiembre de 2021, el cual devenga intereses en función de la obtención de resultados netos positivos. Cumpliendo dicha condición, el interés es variable anual correspondiente a EURIBOR a 12 meses + 2%. Asimismo, existen créditos concedidos a esta Sociedad filial por otros conceptos, por importe de 183 miles de euros relacionados con costes de las operaciones societarias realizadas durante el ejercicio.

A la Sociedad del grupo Árima Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U, se mantiene el crédito concedido en ejercicios anteriores por importe de 500 miles de euros, a un tipo de interés de EURIBOR 12 meses + 2% y un vencimiento a 5 años.

A 31 de diciembre de 2020, existía un saldo recogido bajo el epígrafe “Créditos a empresas del grupo”, por importe de 500 miles de euros, correspondientes a un crédito concedido a la empresa del grupo Árima Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U. a un tipo de interés de EURIBOR 12 meses + 2% y un vencimiento a 5 años.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

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

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

No es de aplicación.

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 de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento. La Sociedad tiene participaciones en el capital de una entidad a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs. Esta participación hace referencia a la sociedad del grupo Árima Investments, S.L., que fue adquirida el 28 de septiembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Edificio Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	28 de febrero 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	Calle Manoteras, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas

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

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

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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresada en miles de euros)**

23. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría de cuentas	91	58
Otros servicios distintos de auditoría (*)	30	27
	121	85

*No hay servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

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

La Sociedad durante ni el ejercicio 2021 ni durante el ejercicio 2020 ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

25. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

26. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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

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

La estrategia del Grupo se cimenta en la generación de valor real en su porfolio a través de reformas que maximicen su eficiencia operacional, medioambiental y tecnológica para hacer frente a la escasez de edificios sostenibles de calidad en los mercados. De esta manera, nuestros activos impactan positivamente en el entorno en que se ubican a la vez que provocan un crecimiento y una atractiva rentabilidad para nuestros inversores.

Estos objetivos se hacen realidad gracias al equipo de Árma, que constituye el principal pilar de la Compañía. Los profesionales de Árma cuentan con un profundo conocimiento del sector y del mercado local y una dilatada trayectoria y experiencia conjunta. Comparten valores como la transparencia, la excelencia, la rentabilidad sostenible y la revalorización tangible. El equipo directivo de Árma ha trabajado en el pasado en distintos proyectos con éxito y mantiene una fuerte alineación con los intereses de sus accionistas gracias a su importante participación en el capital.

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

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

El Consejo de Administración desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración, siguiendo también las recomendaciones del Código de Buen Gobierno con el máximo compromiso de cumplimiento. Asimismo, cuenta con dos comisiones fundamentales, que tienen como función esencial el apoyo al dicho organismo en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria del Grupo: la Comisión de Auditoría y Control y, por otro lado, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021



2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios. La gestión de dicha cartera ha permitido generar un resultado consolidado positivo de 26.125 miles de euros en el ejercicio 2021.

Árима cuenta con una sólida estrategia y una cartera defensiva sin exposición a sectores vulnerables. Además, durante el ejercicio se han firmado y renovado contratos de arrendamiento contribuyendo a mantener una posición sólida y de gran estabilidad en el clima de recuperación económica tras la pandemia.

Desde el punto de vista operativo, todos los activos de la Sociedad en explotación se han mantenido abiertos y accesibles cumpliendo con todas las medidas sanitarias y asegurando una vuelta a la oficina sana y segura para todos sus inquilinos. Estas prácticas han hecho que el negocio haya seguido una senda positiva, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de actuaciones extraordinarias.

Árима ha continuado reforzando su compromiso con sus grupos de interés, en especial con accionistas e inversores, fortaleciendo la comunicación y el contacto continuo. Además, ha puesto especial atención en asegurar la salud de sus empleados e inquilinos y en velar por el bienestar de las comunidades en las que se encuentran sus activos.

Las inversiones realizadas por el Grupo dan como resultado la composición de una cartera conformada por 9 activos con perfil defensivo y gran potencial de crecimiento. A 31 de diciembre de 2021 el Grupo cuenta con 5 reformas iniciadas y en curso, que permitirán incrementos de valor y de renta significativos en los contratos que se firmen una vez finalizados los trabajos.

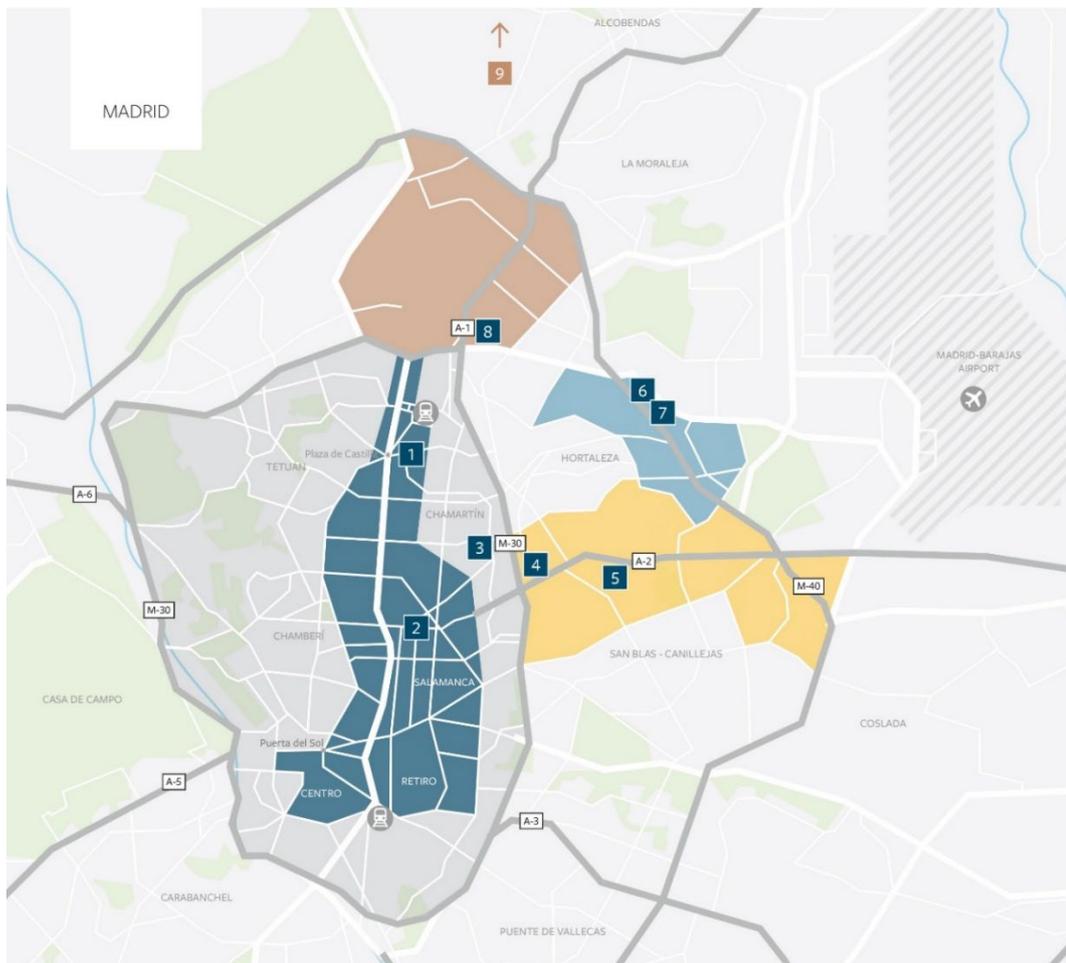
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

Aunque las consecuencias de la COVID-19 se han extendido a lo largo del ejercicio y siguen marcando la recuperación económica, la cartera de Árima continúa su crecimiento positivo, y su valor asciende a 343,6M€ a 31 de diciembre 2021. La revalorización del porfolio refleja la inversión disciplinada, centrada en edificios saludables, obras sostenibles y proyectos cuya filosofía encaja perfectamente con lo que demanda el mundo post-COVID, así como el buen progreso de las reformas, con entregas previstas a lo largo del 2022 y 2023.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha llevado a cabo la adquisición de dos edificios de oficinas por un importe de 10.250 miles de euros (sin incluir costes de adquisición). Los inmuebles están ubicados en Madrid, distrito de Chamartín, y cuentan con una superficie de 3.860 m2. Asimismo, se han realizado desembolsos adicionales por valor de 4.050 miles de euros para la adquisición de un inmueble que contará con un edificio de oficinas de 12.000 m2 en la calle Manoteras, 28 y que tendrá un coste total de 38.950 miles de euros.

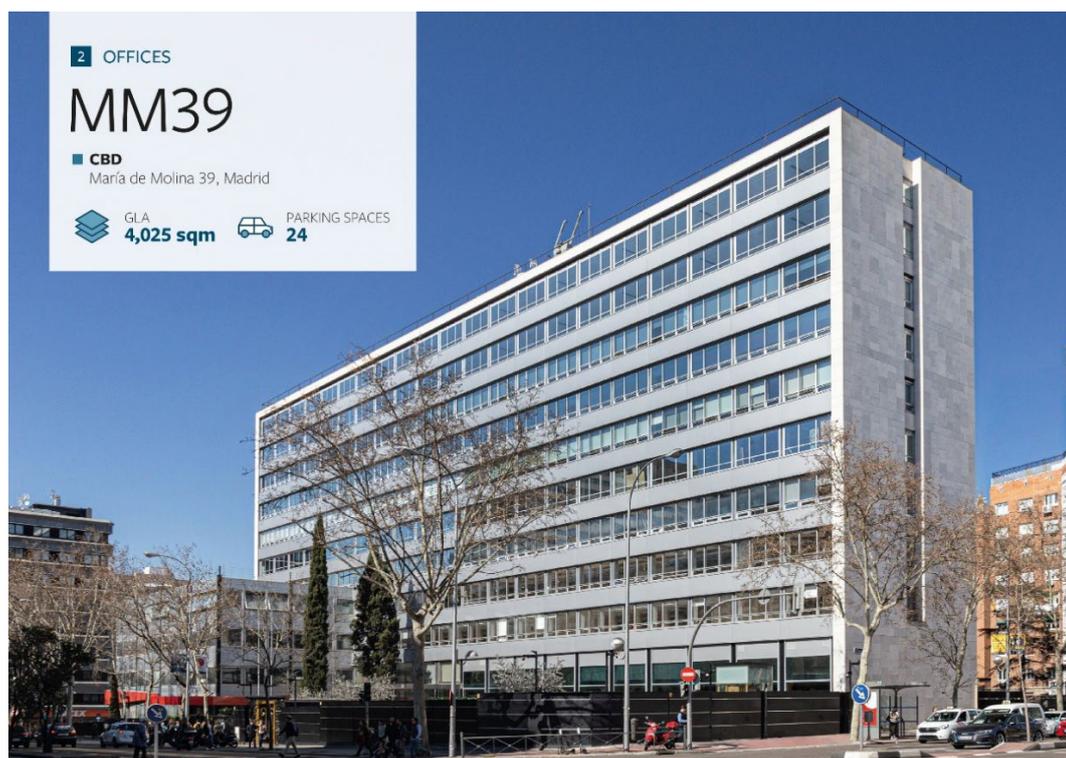
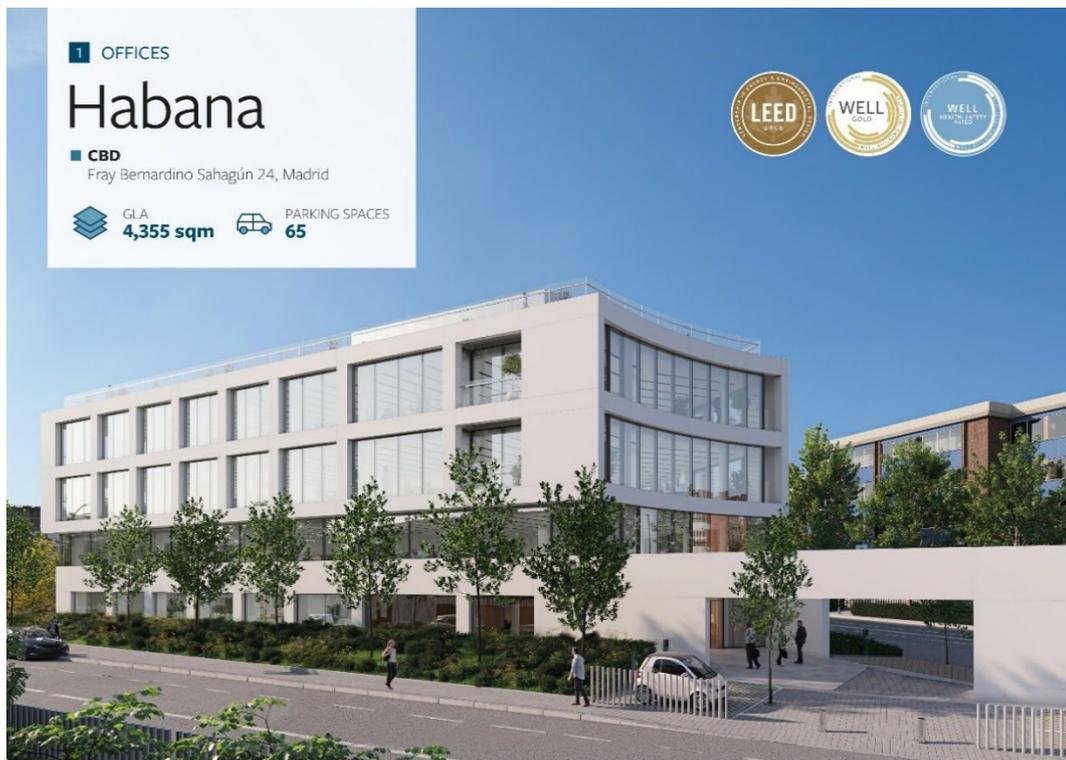
Tras estas operaciones, la cartera del Grupo suma en su conjunto más de 99.000 metros cuadrados alquilables y 1.292 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada. Conforman una cartera equilibrada de activos en renta y edificios con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI, siempre buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid, tal y como muestra el siguiente plano.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

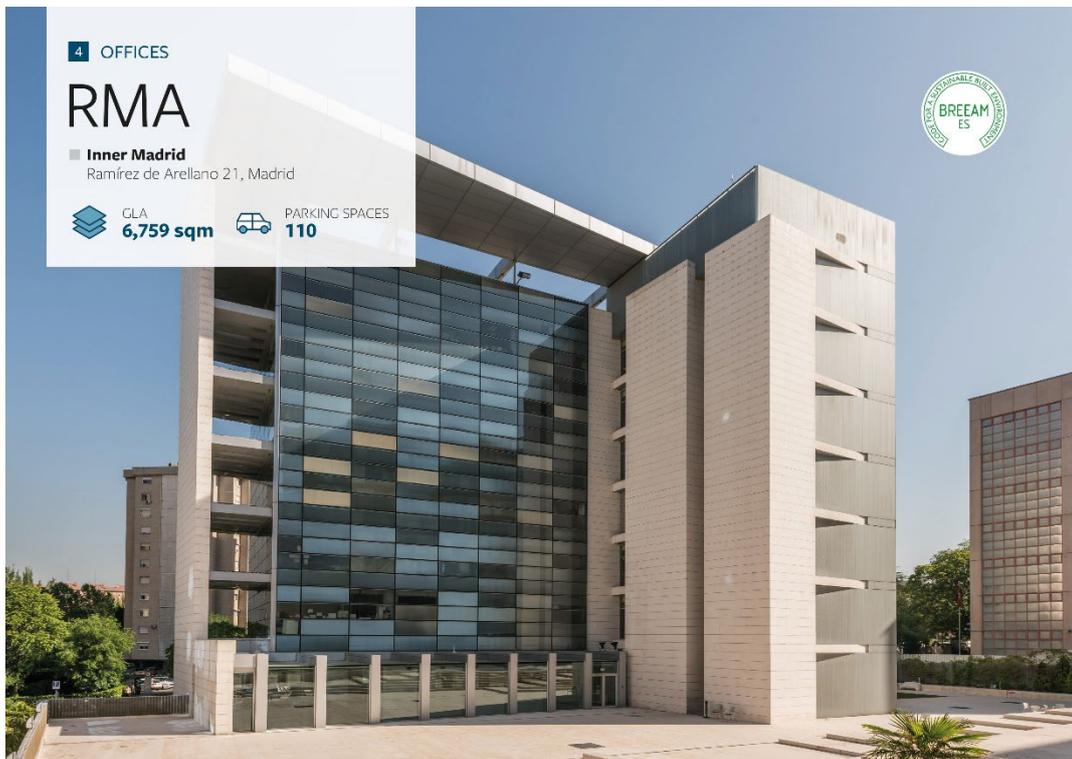
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

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



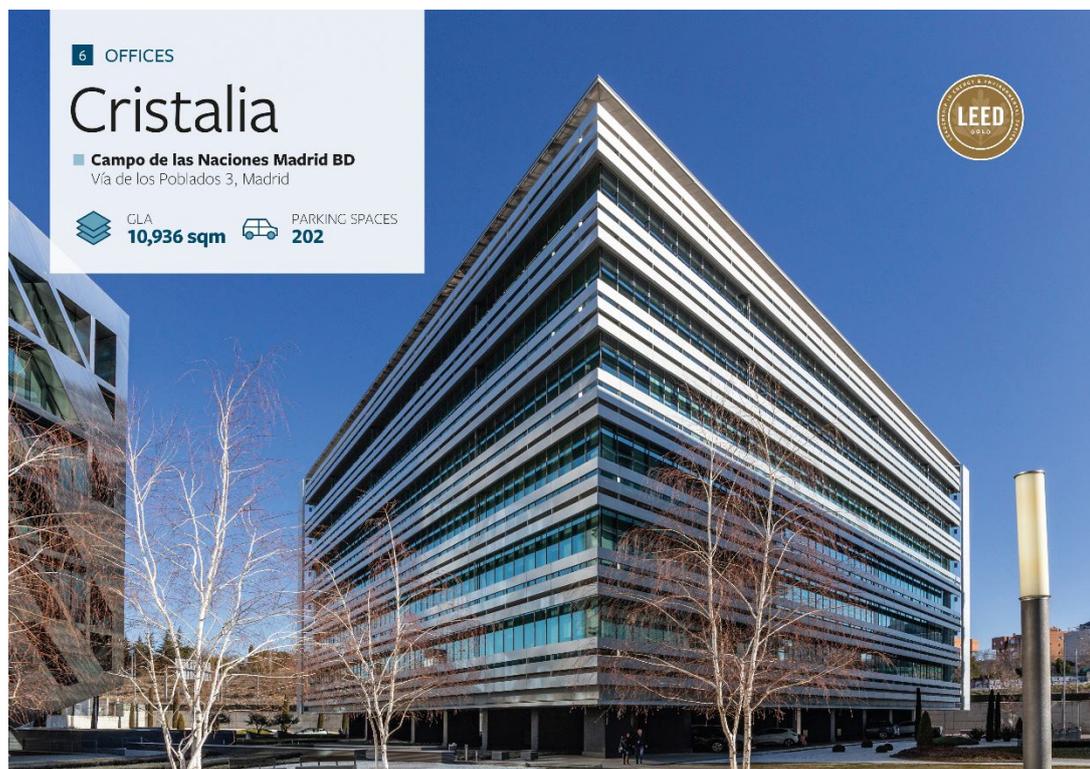
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021



El importe neto de la cifra de negocios consolidado, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 6.012 miles de euros en el ejercicio 2021 (6.136 miles de euros a 31 de diciembre de 2020). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 27.334 miles de euros.

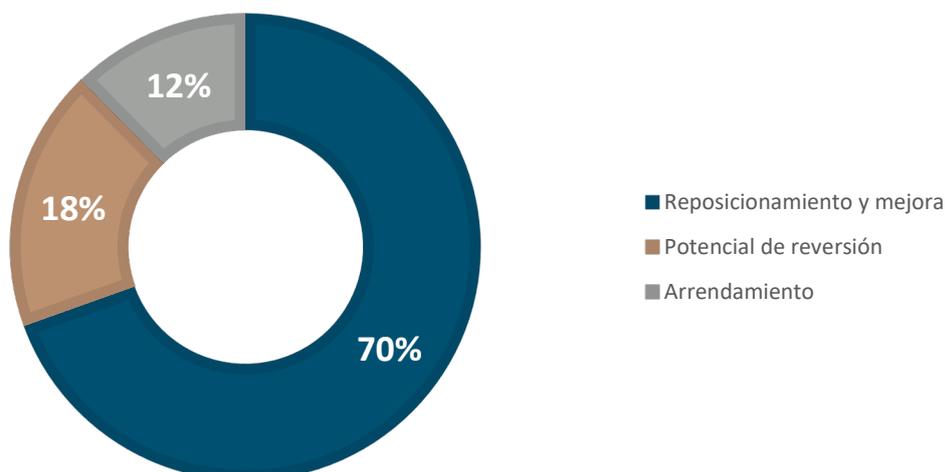
El valor de mercado de los activos del Grupo a 31 de diciembre de 2021, que asciende a 343.600 miles de euros (275.750 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), supone un incremento del 50% sobre el precio de adquisición.

A continuación, mostramos el desglose de la cartera actual, agrupando el valor según las diferentes estrategias de gestión activa del portfolio. Con este enfoque, el Grupo logra sacar el máximo rendimiento, con una cartera equilibrada que combina activos en renta con proyectos de reposicionamiento con gran potencial de revalorización.

Gestión Activa	GAV (€m)	GAV (%)
Reposicionamiento y mejora	238.800	69,5%
Potencial de reversión	62.700	18,2%
Arrendamiento	42.100	12,3%
Total	343.600	100%

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021



3. INFORMACIÓN EPRA

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

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
NAV	325.665	301.853
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	325.665	301.853
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(700)	(1.486)
Inmovilizado intangible	218	69
EPRA NTA	326.147	303.270
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	27.503.309	27.850.863
EPRA NAV por acción (euros)	11,9	10,9

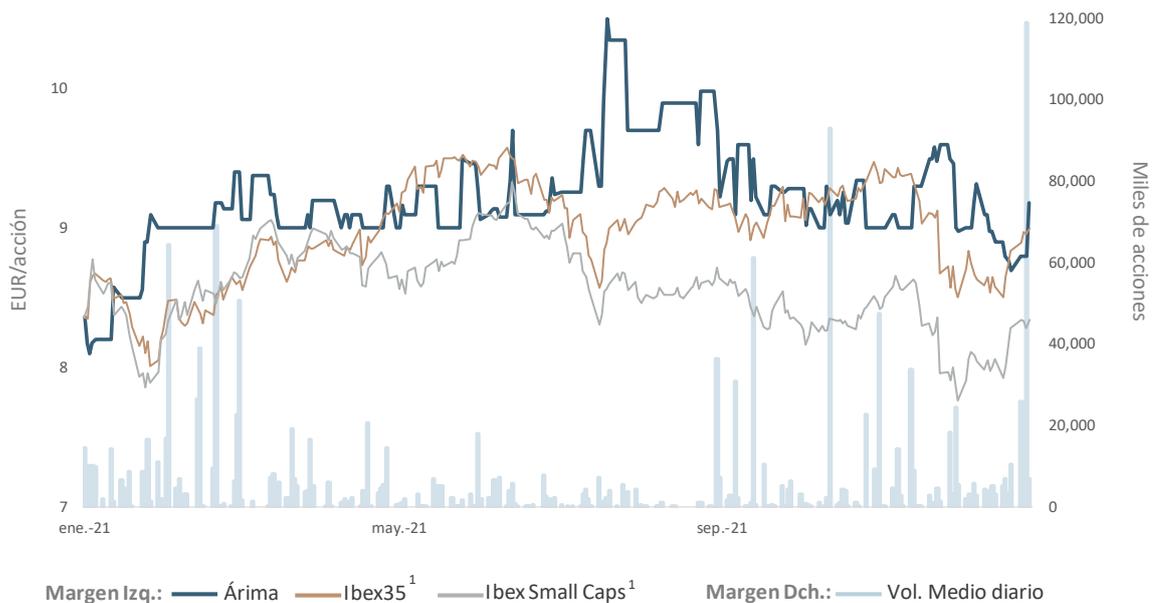
Durante el ejercicio 2021., el *Net Tangible Asset* ha experimentado un crecimiento del 9%, fruto de la acertada gestión de la cartera y las adquisiciones estratégicas del año.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2021 es de 9,18 euros por acción, reflejando una revalorización del 11% durante el ejercicio. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2020 era de 8,28 euros por acción.



5. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dispone de acciones en su poder que representan el 3,26% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 926.067 acciones (a 31 de diciembre de 2020 representaban el 2,03% y totalizaban 578.513 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,81 euros por acción en 2021 (8,96 euros por acción en 2020), lo que implica un atractivo descuento sobre el *Net Tangible Asset*.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2021 por importe de 8.163 miles de euros (a 31 de diciembre de 2020 por importe de 5.082 miles de euros).

¹ Datos reexpresados para representación gráfica (base a 01.01.2021 = precio acción Árima)

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	578.513	5.082	55.842	625
Aumentos/ Compras	347.554	3.081	1.040.123	6.569
Disminuciones	-	-	(517.452)	(5.112)
Al cierre del ejercicio	926.067	8.163	578.513	5.082

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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(3.528)	(5.224)
Ajustes:		
(I) Consolidación	1.055	2.846
(II) Revalorización inversiones inmobiliarias	28.598	15.469
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	26.125	13.091

7. EL EQUIPO

Árma Real Estate es un grupo de inversión inmobiliaria que fundamenta su actividad en la solvencia profesional, en el profundo conocimiento del sector y en el alto nivel de conexión de su equipo directivo con el mercado. Su equipo directivo suma una media individual de 20 años de experiencia en el sector y una larga trayectoria de trabajo conjunto en equipo. Dicha trayectoria, experiencia y conocimiento confieren a la Sociedad acceso a oportunidades de inversión diferenciadas en el mercado inmobiliario español.

Por todo ello, los profesionales que integran Árma constituyen una de las principales fortalezas del Grupo. Se encargan de todas aquellas responsabilidades económico-financieras, inmobiliarias, de cumplimiento normativo y sostenibilidad, trabajando comprometidos con la estrategia de la Compañía y con el fin de alcanzar los objetivos establecidos, tanto de negocio como de cuestiones *ESG (Environmental, Social, Governance)*.

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

A continuación, mostramos la evolución de la plantilla media de la Sociedad:

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

Categorías	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Directivos	8	8
Titulados superiores	4	3
Administrativos y otros	2	1
	14	12

La distribución por sexos a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 es la siguiente:

Categorías	31 de diciembre de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	1	1	2
	9	5	14

8. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance

- Gross Asset Value (GAV): es el valor de la cartera según la última valoración externa realizada por un experto independiente. Esta magnitud se emplea para determinar la generación de valor como resultado de la gestión de la cartera de activos del Grupo. Ver punto 2 del presente Informe de Gestión y nota 6 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

- Ratio de apalancamiento financiero: calculado como deuda financiera / (deuda financiera más patrimonio neto). Esta magnitud permite a la Dirección evaluar el nivel de endeudamiento del Grupo dado que los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Ver Nota 3.2 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

A 31 de diciembre de 2021 el 100% de la financiación obtenida por la Sociedad es calificada como “verde” por parte de las entidades financieras, dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el COVID-19

La administración y dirección del Grupo continúa evaluando los principales riesgos que la pandemia tiene sobre las presentes Cuentas Anuales. Se concluye que se sigue permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, y que se mantendrá una supervisión constante de la situación para afrontar los posibles impactos que puedan producirse. Ver Nota 4.e) de las presentes Cuentas Anuales.

9. USO DE INSTRUMENTOS DERIVADOS

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

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.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

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*).

El objetivo del Grupo es establecer un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos (COSO² ERM 2017 - Marco de gestión de riesgos empresariales) y liderado por la Dirección, con el fin de abordar los riesgos mediante la previsión, la prevención y la detección de los mismos.

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

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



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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

La Nota 4 de las presentes Cuentas Anuales recoge la gestión del riesgo del Grupo.

11. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad del Grupo está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la 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.

Por otro lado, tras la aparición y expansión a nivel mundial de la pandemia del coronavirus COVID-19, la actividad económica española, al igual que todas las grandes economías, se contrajo significativamente debido a las restricciones a la movilidad y a uno de los confinamientos más estrictos que afectaron a todos los sectores. Durante los últimos meses se han comenzado la senda de recuperación y algunas regiones como Madrid están creciendo más rápidamente que la media nacional. Esto ha permitido mejorar las perspectivas y enfocar el futuro con un espíritu renovado.

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un sólido balance para afrontar este período, con un reducido apalancamiento (31% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 89 millones de euros a 31 de diciembre de 2021, lo cual se traduce en un fondo de maniobra positivo de 85 millones y un importe de deuda neta (positivo) de 15,7 millones a dicha fecha. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda a la que tiene que hacer frente la Sociedad dominante tendrá lugar en 2025 y años posteriores, minimizando el riesgo de liquidez del Grupo. Asimismo, Árima tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación siguen su curso de acuerdo con la estrategia del Grupo.

12. APLAZAMIENTOS DE PAGOS EFECTUADOS A PROVEEDORES

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

	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	27	45
Ratio de operaciones pagadas	26	48
Ratio de operaciones pendientes de pago	38	42
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados	27.535	10.335
Total pagos pendientes	1.043	703

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

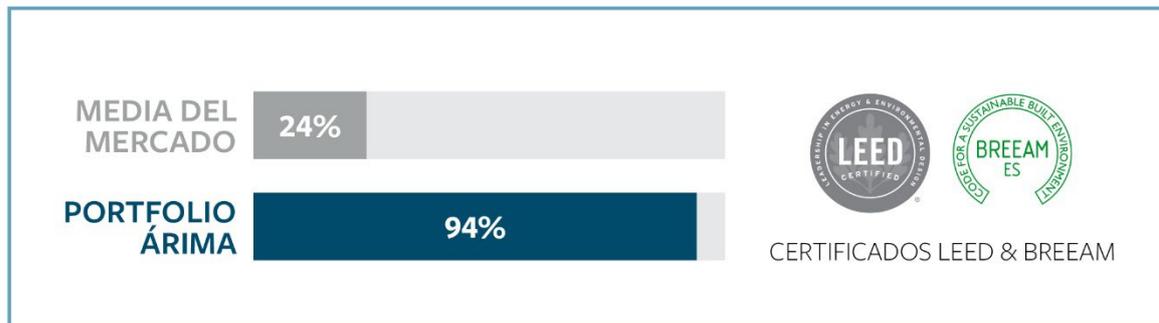
El cálculo de los datos del cuadro anterior se ha realizado acorde a lo establecido en la resolución de 4 de febrero de 2016 del ICAC. A efectos de la presente Nota, el concepto de acreedores comerciales engloba las partidas de proveedores y acreedores varios por deudas con suministradores de bienes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

13. TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y SALUD

Árma se posiciona en la primera línea de calidad en sus edificios, creando espacios sostenibles e innovadores, atractivos y saludables, inspirando la creatividad y la retención del talento.

El Grupo continúa apostando por la innovación como motor para lograr una gestión eficaz de los activos y ofrecer soluciones vanguardistas a inquilinos. Durante el ejercicio Árma ha consolidado su relación con empresas como Wallbox, para electrificar gran parte de las plazas de aparcamiento. Facilitar y fomentar la movilidad eléctrica en los activos forma parte de la estrategia para dotar a los activos de los máximos niveles de sostenibilidad, bienestar, salud y tecnología en aras de generar el mayor bienestar para sus inquilinos y de crear espacios de trabajo vanguardistas y atractivos, que propicien la retención de talento laboral y marquen tendencia en el diseño de espacios de oficina en el mundo post-Covid.

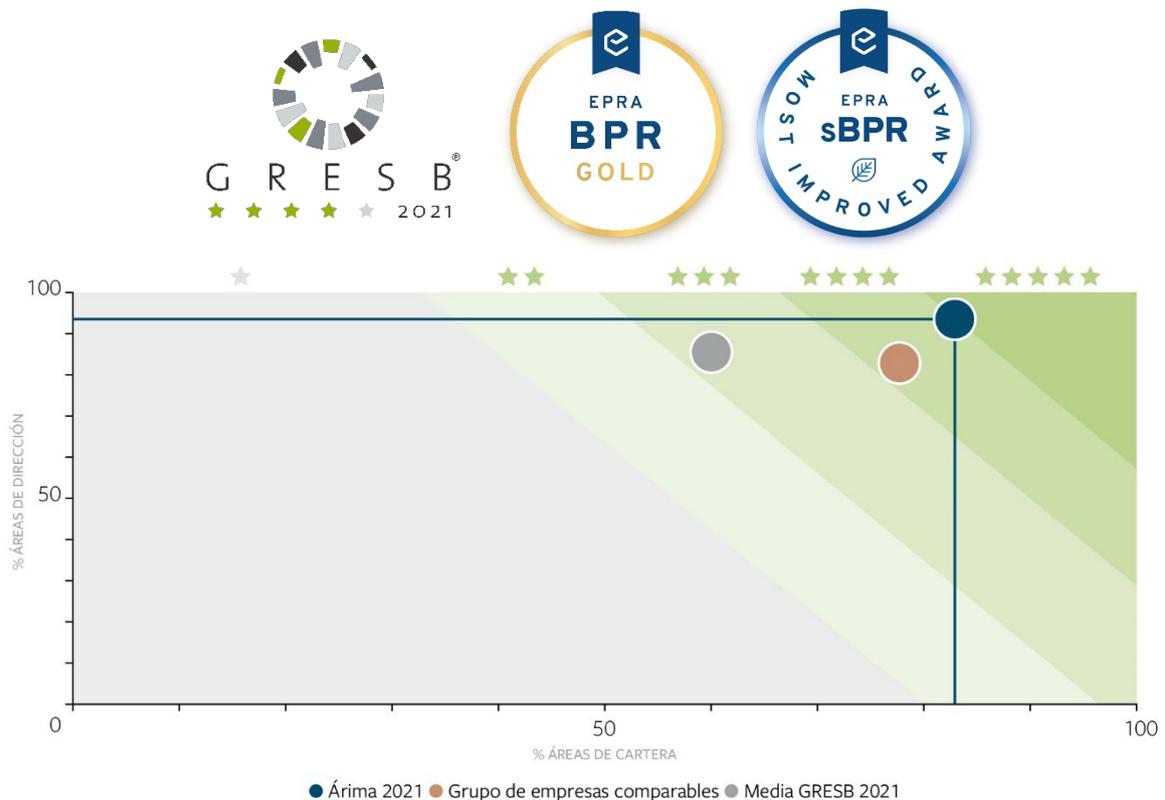
Árma apuesta por obtener las certificaciones que garantizan los mayores estándares de sostenibilidad y seguridad sanitaria en la cartera. De esta forma, el equipo trabaja para conseguir las más altas calificaciones de LEED, WELL y BREEAM para sus activos alcanzando un porcentaje de oficinas con certificaciones sostenibles cuatro veces mayor a la media del mercado.



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

La excelente trayectoria de Árima en sostenibilidad ha sido reconocida durante el ejercicio 2021 por GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) y por EPRA (European Public Real Estate Association). Por un lado, GRESB otorga a Árima cuatro estrellas sobre un máximo de cinco en su índice de referencia, lo que sitúa a la Compañía por encima de la media de empresas europeas de oficinas con un tamaño medio de EUR 4,7 bn en un tiempo récord. Por otro lado, EPRA ha concedido los premios EPRA sBPR Oro y “Most Improved” en reconocimiento al cumplimiento de las recomendaciones de buenas prácticas de sostenibilidad y al incremento de la puntuación respectivamente.



14. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

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

ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Anexo I – Información relativa a Empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2021

		Miles de euros				
		2021				
		PATRIMONIO NETO				
Denominación Social	País	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado	Total
Árma Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.	España	3	-	(9)	(34)	(40)
Árma Investments, S.L.	España	2.066	17	18.090	62	20.235



ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

El Consejo de Administración de la Sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha 22 de febrero de 2022, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

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

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos
Consejera

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 en la sesión del 22 de febrero de 2022, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que Doy Fe, en Madrid a 22 de febrero de 2022. Asimismo, certifico que estas Cuentas Anuales son las mismas que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Iván Azinovic Gamo

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

Declaran:

Que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (balance, cuenta de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 22 de febrero de 2022 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Árima Real Estate SOCIMI, S.A.

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

En Madrid, a 22 de febrero de 2022

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

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

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Cato Henning Stonex
Consejero

D. Fernando Bautista Sagües
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos
Consejera