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

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

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 78% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la nota 2.7, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, y ha registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de 28.598 miles de euros, según lo descrito en la nota 6 de la memoria consolidada. El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance consolidado asciende a 343.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2021.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en las notas 2.4 y 6 de la memoria consolidada adjunta.

El valorador considera 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.

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

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

Adicionalmente, 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:

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos a la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética 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 Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 31 de diciembre de 2021 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 31 de diciembre de 2021 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). 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 consolidado.

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

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

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

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 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 del Grupo 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 al Grupo auditado se desglosan en la nota 20 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

23 de febrero de 2022

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/00969

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

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

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

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

Nota	
	Balance consolidado.
	Cuenta de resultados consolidada.
	Estado del resultado global consolidado.
	Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.
	Estado de flujos de efectivo consolidado.
	Memoria consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.
1	Actividad e información general.
2	Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas.
3	Gestión del riesgo financiero.
4	Información financiera por segmentos.
5	Inmovilizado material.
6	Inversiones inmobiliarias.
7	Análisis de instrumentos financieros.
8	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
9	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
10	Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
11	Reservas y resultado del ejercicio.
12	Débitos y partidas a pagar.
13	Ingresos y gastos.
14	Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
15	Instrumentos financieros derivados.
16	Provisiones y contingencias.
17	Consejo de Administración y otras retribuciones del personal.
18	Otras operaciones con partes vinculadas.
19	Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021.
20	Honorarios de auditores de cuentas.
21	Información ambiental.
22	Hechos posteriores.
	Anexo
	Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2021.

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

BALANCE CONSOLIDADO 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 intangible		**218**	**69**
Inmovilizado material	**5**	**259**	**278**
Inversiones inmobiliarias	**6**	**343.600**	**275.750**
Inversiones financieras a largo plazo	**7, 8**	**2.495**	**2.493**
Créditos a terceros		1.578	1.556
Otros activos financieros a largo plazo		917	937
		346.572	**278.590**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**4.518**	**6.530**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	339	299
Otros deudores	7, 8	26	1.697
Personal	7, 8	1	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8, 14	4.152	4.534
Otros activos financieros a corto plazo	**7**	**36**	**135**
Periodificaciones a corto plazo	**7**	**352**	**232**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**88.884**	**129.086**
Tesorería		88.884	129.086
		93.790	**135.983**
		440.362	**414.573**

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

BALANCE CONSOLIDADO 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			
Capital	10	284.294	284.294
Prima de emisión	10	5.769	5.769
Reservas	11	18.340	5.267
Resultado del ejercicio		26.125	13.091
Acciones en patrimonio propias	10	(8.163)	(5.082)
Reserva de cobertura	11, 15	(700)	(1.486)
		325.665	**301.853**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	7, 12	103.978	104.039
Instrumentos financieros derivados	7, 15	700	1.486
Otros pasivos financieros a largo plazo	7	1.255	960
		105.933	**106.485**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	**7, 12**	**610**	**39**
Otros pasivos financieros a corto plazo	**7**	**66**	**100**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12**	**8.088**	**6.096**
Acreedores varios	12	6.778	2.251
Personal	12, 13	1.200	1.200
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	110	2.645
		8.764	**6.235**
		440.362	**414.573**

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA 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	13	6.012	6.136
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	28.598	15.469
Gastos de personal	13, 17	(4.163)	(4.424)
Otros gastos de explotación	13	(3.113)	(3.020)
Dotación a la amortización del inmovilizado	5	(60)	(28)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**27.274**	**14.133**
Ingresos financieros		28	3
Gastos financieros		(1.177)	(1.045)
RESULTADO FINANCIERO	**13**	**(1.149)**	**(1.042)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**26.125**	**13.091**
Impuesto sobre las ganancias	14	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**13**	**26.125**	**13.091**
Ganancia básica y diluida por acción	10	0,94	0,47

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO 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
Resultado del ejercicio	**13**	**26.125**	**13.091**
Otro resultado global:			
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados		**786**	**(751)**
Operaciones de cobertura, netas de impuestos	11, 15	786	(751)
Partidas que no se reclasificarán a resultados		**-**	**-**
Otro resultado global del ejercicio, neto de impuestos		**786**	**(751)**
Total resultado global del ejercicio		**26.911**	**12.340**

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

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

	Capital (Nota 10)	Prima de emisión (Nota 10)	Reservas (Nota 11)	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 17)	Acciones en patrimonio propias (Nota 10)	Reserva de cobertura (Nota 11 y 15)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2020	**284.294**	**5.769**	**(9.924)**	**15.389**	**5.610**	**(625)**	**(735)**	**299.778**
Resultado del ejercicio	-	-	-	13.091	-	-	-	13.091
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(751)	(751)
Total resultado global del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**13.091**	**-**	**-**	**(751)**	**12.340**
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	15.389	(15.389)	(5.610)	-	-	(5.610)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	(198)	-	-	(4.457)	-	(4.655)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	**-**	**-**	**15.191**	**(15.389)**	**(5.610)**	**(4.457)**	**-**	**(10.265)**
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2020	**284.294**	**5.769**	**5.267**	**13.091**	**-**	**(5.082)**	**(1.486)**	**301.853**
SALDO 1 DE ENERO DE 2021	**284.294**	**5.769**	**5.267**	**13.091**	**-**	**(5.082)**	**(1.486)**	**301.853**
Resultado del ejercicio	-	-	-	26.125	-	-	-	26.125
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	786	786
Total resultado global del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**26.125**	**-**	**-**	**786**	**26.911**
Ampliación de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	13.073	(13.091)	-	-	-	(18)
Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	-	-	-	(3.081)	-	(3.081)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto y otros movimientos	**-**	**-**	**13.073**	**(13.091)**	**-**	**(3.081)**	**-**	**(3.099)**
SALDO 31 DE DICIEMBRE 2021	**284.294**	**5.769**	**18.340**	**26.125**	**-**	**(8.163)**	**(700)**	**325.665**

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en miles de euros)

	Nota	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021	Ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**26.125**	**13.091**
Ajustes del resultado		**(26.189)**	**(14.483)**
Amortización del inmovilizado intangible		8	-
Amortización del inmovilizado material	5	52	28
Ingresos financieros		(28)	(3)
Gastos financieros	13	1.177	1.045
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(28.598)	(15.469)
Otros ajustes al resultado		1.200	(84)
Cambios en el capital corriente		**202**	**(6.098)**
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	1.630	(1.268)
Otros activos corrientes	8	361	(3.961)
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	(2.828)	(1.342)
Otros pasivos corrientes		261	(150)
Otros activos y pasivos no corrientes		778	623
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**138**	**(7.490)**
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(35.648)**	**(38.870)**
Inmovilizado intangible		(157)	-
Inmovilizado material	5	(33)	(239)
Inversiones inmobiliarias	6	(35.458)	(38.631)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(35.648)**	**(38.870)**
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(3.081)**	**(8.655)**
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(3.081)	(9.569)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	-	914
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(1.611)**	**30.134**
Deuda financiera	12	-	31.793
Pago de intereses		(1.611)	(1.659)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(4.692)**	**21.479**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(40.202)**	**(24.881)**
Efectivo al inicio del ejercicio		**129.086**	**153.967**
Efectivo al final del ejercicio	**9**	**88.884**	**129.086**

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021.

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

MEMORIA CONSOLIDADA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresada en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, no se ha modificado la denominación social de la Sociedad dominante.

a) <u>Régimen regulatorio</u>

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

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

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

ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2020 fueron formuladas el 18 de febrero de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2021.

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

b) Sociedades dependientes

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

31 de diciembre de 2021:

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

31 de diciembre de 2020:

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

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

Con fecha 28 de septiembre de 2021 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Inmopra, S.L. La Sociedad que se dedica a la inversión inmobiliaria, al igual que el Grupo, era propietaria de un inmueble de oficinas alquilado en Madrid, distrito Chamartín, de 1.950 m^2. Dicha operación fue considerada y definida como una adquisición de activos, al no cumplir con la definición de negocio de acuerdo con IFRS 3. La Sociedad se acogió al régimen SOCIMI el 29 de septiembre de 2021. Posteriormente se modificó su denominación social, adquiriendo la denominación de Árima Investments, S.L. el 4 de octubre de 2021.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea (en conjunto, las NIIF-UE), de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones.

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 22 de febrero de 2022.

2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, el balance consolidado, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria consolidada 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.

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

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

- NIIF 9 (Modificación), NIC 39 (Modificación), NIIF 7 (Modificación), NIIF 4 (Modificación) y NIIF 16 (Modificación) – "Reforma de los tipos de interés de referencia: Fase 2".
- NIIF 4 (Modificación) – "Prórroga de la exención temporal de aplicación de las NIIF 9."
- NIIF 16 (Modificación) "Reducciones de alquiler relacionadas con la COVID-19 posteriores a 30 de junio de 2021".

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

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

- NIC 16 (Modificación) – "Inmovilizado material – Importes percibidos antes del uso previsto."
- NIC 37 (Modificación) – "Contratos de carácter oneroso – costes del cumplimiento de un contrato."
- NIIF 3 (Modificación) – "Referencia al Marco Conceptual."
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9 y NIC 41 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2022.
    - NIIF 1 " Adopción por primera vez de las NIIF".
    - NIIF 9 "Instrumentos financieros".
    - NIC 41 "Agricultura".
- NIIF 17 – "Contratos de seguros."

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el *IFRS Interpretations Committee* han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – "Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos."
- NIIF 17 (Modificación) – "Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 19 – Información comparativa."
- NIC 1 (Modificaciones) – "Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes."
- NIC 1 (Modificación) – "Desglose de políticas contables."
- NIC 8 (Modificación) – "Definición de estimaciones contables."
- NIC 12 (Modificación) – "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción".

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus cuentas anuales consolidadas.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

2.4 Uso de estimaciones

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

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

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

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

De cara a la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

- Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

- Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

- Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

2.5 Consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

(c) Enajenaciones de dependientes

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

2.6 Información financiera por segmentos

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

2.7 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

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

2.10 Existencias

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

2.11 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración

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

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, donde los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el valor en libros se toman a través de otro resultado global, excepto por el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro, ingresos por intereses y ganancias y pérdidas cambiarias que se reconocen en pérdidas y ganancias. Las pérdidas y ganancias no realizadas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen en el otro resultado global. Cuando estos activos financieros se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable reconocidos en el patrimonio neto se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), el Grupo establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales y el análisis de flujos de efectivo descontados. En caso de que ninguna de las técnicas mencionadas pueda ser utilizada para estimar el valor razonable, las inversiones se contabilizan a su coste de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si proceden.

Para el caso de instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría, la Dirección del Grupo ha elegido presentar los beneficios y pérdidas del valor razonable de instrumentos de patrimonio en otro resultado global.

No hay una reclasificación posterior de beneficios y pérdidas del valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de pérdidas por deterioro) en instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable con cambios en otro resultado global no se informan por separado de otros cambios en el valor razonable.

Los dividendos de dichas inversiones continúan siendo reconocidos en la cuenta de resultados cuando el Grupo tiene derecho a recibir los pagos.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

Deterioro

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

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

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

2.12 Pasivos financieros

Pasivos financieros a coste amortizado (Deuda financiera)

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

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

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

2.13 Compensación de instrumentos financieros

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

2.14 Capital social y ganancias básicas y diluidas por acción.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

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

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

2.15 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.16 Arrendamientos

a) Cuando el Grupo es el arrendatario

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

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

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

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

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

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

La Dirección ha realizado un análisis teniendo en cuenta que el Grupo sólo actúa como arrendatario en el contrato en el que alquila las oficinas donde desarrolla su actividad y los términos de éste (duración, metros cuadrados alquilados, prórrogas, importes, etc.). Se ha concluido que el impacto del reconocimiento del activo y pasivo descontado al tipo de interés implícito no es relevante, teniendo en cuenta su estructura de balance consolidado y obligaciones financieras incluidas en las financiaciones. Los pagos mínimos totales futuros por los arrendamientos operativos no cancelables a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 576 miles de euros (224 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

b) Cuando el Grupo es el arrendador

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

2.17 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 la Junta General de Accionistas del 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 10.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 doce meses siguientes al cierre del ejercicio en el que los empleados prestan los correspondientes servicios, se reconocen en el ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance consolidado como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

2.18 Provisiones

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

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

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

2.19 Reconocimiento de ingresos

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

Prestación de servicios

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

Ingresos por intereses

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

2.20 Distribución de dividendos

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

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

2.21 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha necesitado nueva financiación bancaria a la existente previamente. Los préstamos emitidos a tipos variables se encuentran retribuidos a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. 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.

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

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 12).

d) Riesgo fiscal

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

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 2020 y su expansión global a un gran número de países, motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo de 2020.

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

Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan realizando, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre las presentes cuentas anuales consolidadas, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

  En términos generales, si bien a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la crisis del coronavirus ha tenido un efecto poco significativo en las operaciones del Grupo, el cual ha demostrado un rendimiento financiero resiliente, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde el Grupo tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante 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 del Grupo. Asimismo, el Grupo tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Los Administradores y la Dirección del Grupo continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre el transcurso de las obras en curso de determinadas inversiones inmobiliarias y los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

  La Dirección del Grupo realiza un seguimiento de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con los recursos financieros necesarios para cubrir sus necesidades. El Grupo se encuentra en una posición muy robusta ya que cuenta con efectivo y equivalentes al efectivo por importe de 88.884 miles de euros, el nivel de apalancamiento no es elevado (ver nota 3.2) y el fondo de maniobra asciende a 85.026 miles de euros. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda al que tiene que hacer frente el Grupo tendrá lugar en 2025 y años posteriores.

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

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

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

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

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

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	31.12.2021	31.12.2020
Deuda Financiera	104.588	104.078
Patrimonio Neto	325.665	301.853
Apalancamiento	**24,31%**	**25,64%**

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 31 de diciembre de 2021 el apalancamiento asciende a un 24,31% (25,64 % a 31 de diciembre de 2020).

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

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

31 de diciembre de 2021

Miles de euros

Activos	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	343.600	343.600
Total activos	**-**	**-**	**343.600**	**343.600**

Pasivos	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	700	-	700
Total Pasivos	**-**	**700**	**-**	**700**

31 de diciembre de 2020

Miles de euros

Activos	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Inversiones financieras a largo plazo				
- Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	-	275.750	275.750
Total activos	**-**	**-**	**275.750**	**275.750**

Pasivos	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Instrumentos financieros derivados				
- Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	-	1.486	-	1.486
Total Pasivos	**-**	**1.486**	**-**	**1.486**

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

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El Comité de Inversiones junto con el Consejo de Administración de la Sociedad dominante son la máxima instancia en la toma de decisiones operativas. La Dirección ha determinado los segmentos operativos basándose en la información que revisan dichos órganos a efectos de asignar recursos y evaluar los rendimientos del Grupo. La Dirección identifica tres segmentos sobre los que se debe informar: oficinas, logístico y corporativo (Nota 19.f).

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

31 de diciembre de 2021

				Miles de euros
	Oficinas	**Logístico**	**Corporativo**	**Total**
Importe neto de la cifra de negocios	4.334	1.678	-	6.012
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	22.302	6.296	-	28.598
Gastos operativos	(1.324)	(101)	(5.851)	(7.276)
Dotación a la amortización	-	-	(60)	(60)
Resultado de explotación	**25.312**	**7.873**	**(5.911)**	**27.274**
Ingresos financieros	-	-	28	28
Gastos financieros	(990)	(185)	(2)	(1.177)
Resultado financiero	**(990)**	**(185)**	**26**	**(1.149)**
Resultado antes de impuestos	**24.322**	**7.688**	**(5.885)**	**26.125**
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	**24.322**	**7.688**	**(5.885)**	**26.125**

31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Oficinas	**Logístico**	**Corporativo**	**Total**
Importe neto de la cifra de negocios	4.438	1.698	-	6.136
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.946	523	-	15.469
Gastos operativos	(1.272)	(155)	(6.017)	(7.444)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado material	-	-	-	-
Dotación a la amortización	-	-	(28)	(28)
Resultado de explotación	**18.112**	**2.066**	**(6.045)**	**14.133**
Ingresos financieros	-	-	3	3
Gastos financieros	(802)	(233)	(10)	(1.045)
Resultado financiero	**(802)**	**(233)**	**(7)**	**(1.042)**
Resultado antes de impuestos	**17.310**	**1.833**	**(6.052)**	**13.091**
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	**17.310**	**1.833**	**(6.052)**	**13.091**

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 como el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

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

31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
	Oficinas	**Logístico**	**Corporativo**	**Total**
Activos no corrientes	**314.247**	**30.240**	**2.085**	**346.572**
Inversiones inmobiliarias	313.700	29.900	-	343.600
Otros activos no corrientes	547	340	2.085	2.972
Activos corrientes	**2.203**	**1.863**	**89.724**	**93.790**
Pasivos no corrientes	**96.590**	**9.343**	**-**	**105.933**
Pasivos corrientes	**5.805**	**404**	**2.555**	**8.764**

31 de diciembre de 2020

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

		Miles de euros
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	**Total**
Saldo a 01.01.2020	**136**	**136**
Coste	149	149
Amortización acumulada	(13)	(13)
Valor contable	**136**	**136**
Altas	190	190
Bajas	(23)	(23)
Dotación para la amortización	(28)	(28)
Bajas de amortización	3	3
Saldo a 31.12.2020	**278**	**278**
Coste	316	316
Amortización acumulada	(38)	(38)
Valor neto contable	**278**	**278**
Altas	51	51
Bajas	(19)	(19)
Dotación para la amortización	(52)	(52)
Traspasos de amortización	1	1
Saldo a 31.12.2021	**259**	**259**
Coste	348	348
Amortización acumulada	(89)	(89)
Valor neto contable	**259**	**259**

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 01.01.2020	**221.650**
Adquisiciones	28.207
Desembolsos posteriores capitalizado	10.424
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	15.469
Saldo a 31.12.2020	**275.750**
Adquisiciones	14.300
Desembolsos posteriores capitalizados	24.952
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	28.598
Saldo a 31.12.2021	**343.600**

Durante el ejercicio 2020, el Grupo adquirió dos activos inmobiliarios con un desembolso total de 28.207 miles de euros. Un edificio de oficinas situado en el distrito de Chamartín con una edificabilidad de 6.535 m^2 y un inmueble que contará con un edificio de oficinas de 12.000 m^2 en la calle Manoteras, 28.

En 2021, se han adquirido 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 m^2. 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 m^2 en la calle Manoteras, 28 y que tendrá un coste total de 38.950 miles de euros.

El Grupo ha continuado con sus proyectos de rehabilitación y mejoras, los cuales han supuesto una inversión durante el año 2021 de 24.952 miles de euros, enmarcados en su estrategia de creación de valor.

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 Cadenza.

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	31 de diciembre de 2021	**31 de diciembre de 2020**
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	6.012	6.136
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(1.425)	(1.204)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	(223)
	4.587	**4.709**

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
En un año	4.725	4.791
Entre uno y dos años	3.928	2.812
Entre dos y tres años	3.214	1.823
Entre tres y cuatro años	677	1.858
Entre cuatro y cinco años	-	570
Más de cinco años	-	-
	12.544	**11.854**

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

e) 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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	270.729	343.600	232.467	275.750

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

El "valor de mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poder intercambiarse a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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

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

Tal y como se dispone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 31 de diciembre de 2021 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 28.598 miles de euros (15.469 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 31 de diciembre de 2021 de una variación del 0,25% en ("exit yield"), produciría:

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 359.700 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 329.300 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 377.900 miles de euros.
-en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 309.500 miles de euros.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime se sitúan entre 3,50% y 4,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 4,50% y 5,00% (4,25% y 4,75% respectivamente a 31 de diciembre de 2020). Las tasas de descuento usadas estarían comprendidas entre el 6,25% y el 7,25% (entre 6,50% y 7,25% a 31 de diciembre de 2020).

A 31 de diciembre de 2021, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de logístico localizadas en zona prime serían de un 4,75% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* serían de un 5,00% (5,25% y 6,00% respectivamente a 31 de diciembre de 2020). Las tasas de descuento usadas estarían en torno al 7,50% (7,75% a 31 de diciembre de 2020).

La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 3 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3 anterior. En este sentido, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido realizado por expertos valoradores independientes mediante la utilización de técnicas de valoración no observables en el mercado.

7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Miles de euros

	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		**Coste amortizado**		**Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados**	
	31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Créditos a terceros	-	-	1.578	1.556	-	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	917	937	-	-
Total activos financieros largo plazo	**-**	**-**	**2.495**	**2.493**	**-**	**-**

	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		**Coste amortizado**		**Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados**	
	31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	754	2.363	-	-
Total activos financieros a corto plazo	**-**	**-**	**754**	**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
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	103.978	104.039	-	-	1.955	2.446
Total pasivos financieros a largo plazo	**103.978**	**104.039**	**-**	**-**	**1.955**	**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
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	610	39	-	-	8.044	3.551
Total pasivos financieros a corto plazo	**610**	**39**	**-**	**-**	**8.044**	**3.551**

b) Análisis por vencimientos

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

A 31 de diciembre de 2021

Miles de euros

	Activos financieros						
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores**	**Total**
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	366	-	-	-	-	-	**366**
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	1.578	-	-	-	**1.578**
- Otros activos financieros	388	302	-	358	-	257	**1.305**
	754	**302**	**1.578**	**358**	**-**	**257**	**3.249**

	Pasivos financieros						
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores**	**Total**
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	610	376	4.693	13.891	66.979	19.479	**106.028**
- Derivados	-	-	204	-	496	-	**700**
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	7.978	-	-	-	-	-	**7.978**
- Otros pasivos financieros	66	328	145	407	132	243	**1.321**
	8.654	**704**	**5.042**	**14.298**	**67.607**	**19.722**	**116.027**

A 31 de diciembre de 2020

Miles de euros

	Activos financieros						
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años posteriores**	**Total**
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	1.996	-	-	-	-	-	**1.996**
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	-	-	1.556	-	-	**1.556**
- Otros activos financieros	367	561	29	-	337	10	**1.304**
	2.363	**561**	**29**	**1.556**	**337**	**10**	**4.856**

	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	39	376	376	4.693	13.891	86.458	**105.833**
- Derivados	-	-	-	352	-	1.134	**1.486**
Acreedores comerciales:							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	3.451	-	-	-	-	-	**3.451**
- Otros pasivos financieros	100	520	31	-	397	12	**1.060**
	3.590	**896**	**407**	**5.045**	**14.288**	**87.604**	**111.830**

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

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Inversiones financieras a largo plazo:	**2.495**	**2.493**
- Créditos a terceros	1.578	1.556
- Fianzas ("Otros activos financieros a largo plazo")	917	937
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	**4.554**	**6.665**
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	339	299
- Otros deudores	26	1.697
- Personal	1	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 15)	4.152	4.534
- Fianzas ("Otros activos financieros a corto plazo")	36	135
	7.049	**9.158**

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

El importe registrado bajo el epígrafe "Otros activos financieros a largo/corto plazo" del balance consolidado recoge el importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes.

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

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

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	**A 31 de diciembre de 2020**
Tesorería	88.884	129.086
	88.884	**129.086**

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

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

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

a) Capital y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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	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% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Bank of Montreal	8,400	-	**8,400**
Ivanhoe Cambridge, INC.	20,293	-	**20,293**
Fundlogic SAS	3,087	-	**3,087**
Rodex Asset Management, SL	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**

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 29 de junio de 2021 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 dominante. No obstante, este contrato de liquidez se encuentra suspendido temporalmente mientras esté operativo el programa de recompra de acciones, el cual entró en vigor el 25 de marzo de 2020.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad dominante, que se había iniciado con su salida a Bolsa, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 2.17). Dicho plan se devenga anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Con relación al mismo, la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2021 acordó, a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, la adaptación de las condiciones de cálculo a partir del cuales se devenga el plan, para adecuarlas al actual entorno económico y la situación del Grupo (tamaño y perfil de crecimiento futuro), todo ello con el objetivo de continuar creando valor para los accionistas.

El primer período en el que estas adaptaciones tuvieron efecto fue 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 dominante entregará a los beneficiarios un tercio de las acciones una vez transcurridos 12 meses desde el final del periodo del cálculo, un tercio de las acciones una vez transcurridos 18 meses desde el final del periodo del cálculo y el tercio restante una vez transcurridos 24 meses desde el final del periodo del cálculo.

Las acciones de la Sociedad dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2021 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).

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

c) Ganancias por acción

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

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Ganancia neta (miles de euros)	26.125	13.091
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	28.429.376	28.429.376
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	27.650.550	27.911.972
Ganancia básica por acción (euros)	**0,94**	**0,47**
Ganancia diluida por acción (euros)	**0,94**	**0,47**

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones significativas sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas y la de formulación de las mismas que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

11. RESERVAS Y RESULTADO DEL EJERCICIO

Reservas

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Otras reservas:		
- Reservas voluntarias	18.340	5.267
- Reserva legal	-	-
- Reserva de cobertura	(700)	(1.486)
	17.640	**3.781**

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.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

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

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

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	103.978	104.039
- Otros pasivos financieros a largo plazo	700	1.486
- Fianzas	1.255	960
	105.933	**106.485**
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	610	39
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 7)	6.778	2.251
- Remuneraciones pendientes de pago	1.200	1.200
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	110	2.645
- Fianzas	66	100
	8.764	**6.235**

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

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

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

El Grupo 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 dominante ha sido calificada como 'verde' por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto.

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

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 a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y el de las cuotas de amortización del principal a corto plazo por importe de 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 determinados ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo 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 el Grupo contrató dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de "otros pasivos financieros a largo plazo" corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2021 (Nota 15). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo (Nota 11).

Aplazamiento de pagos efectuados a proveedores

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

	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 (miles de euros)	Importe (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.

13. INGRESOS Y GASTOS

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

			Miles de euros	
Mercado	**Porcentaje 2021**	**Porcentaje 2020**	**2021**	**2020**
Nacional	100%	100%	6.012	6.136
	100%	**100%**	**6.012**	**6.136**

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

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Ingresos		
Rentas	5.192	5.116
Refacturación de gastos	820	1.020
	6.012	**6.136**

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

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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 dominante, tanto fijas como variables.

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

En el epígrafe de Sueldos, salarios y asimilados se ha provisionado un gasto en concepto de bonus por importe de 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 las distintas sociedades que componen el Grupo en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ha sido de 14 personas (en el ejercicio 2020 fue de 12 personas).

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

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**

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

Categorías	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Directivos	8	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:

			31 de diciembre de 2021
Categorías	**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:

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

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.425)	(1.427)
Otros servicios exteriores	(1.688)	(1.593)
	(3.113)	**(3.020)**

d) 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 12).

14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

Miles de euros

31 de diciembre de 2021	**Cuenta de resultados**			**Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto**		
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**	**Aumentos**	**Disminuciones**	**Total**
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	**26.125**	**-**	**26.125**	**-**	**-**	**-**
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	69	(17)	52	-	-	-
Diferencias temporarias (**)	-	-	-	786	-	786
Ajustes de consolidación (*)	-	(30.541)	(30.541)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**26.194**	**(30.558)**	**(4.364)**	**786**	**-**	**786**

Miles de euros

31 de diciembre de 2020	Cuenta de resultados			Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	**13.091**	**-**	**13.091**	**-**	**(751)**	**(751)**
Impuesto de sociedades	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	334	-	334	-	(196)	(196)
Diferencias temporarias (**)	1.200	(5.610)	(4.410)	751	-	751
Ajustes de consolidación (*)	-	(17.427)	(17.427)	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**14.625**	**(23.037)**	**(8.412)**	**751**	**(947)**	**(196)**

(*) Los ajustes de consolidación recogen los ajustes realizados para la homogeneización en IFRS.
(**) Notas 15 y 17.

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 trascurrido el periodo de prescripción de cuatro años. Todos los ejercicios de los impuestos que afectan el Grupo 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 consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 ni el 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 del Grupo 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 IVA	4.152	4.534
	4.152	**4.534**
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(89)	(2.177)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(21)	(21)
Actos jurídicos documentados relativos a las operaciones del Grupo (Nota 6)	-	(447)
	(110)	**(2.645)**

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Miles de euros

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

(*) Ver Nota 7.b.

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

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

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 el Grupo 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.

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES DEL PERSONAL

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

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

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante 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**

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

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

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones que se había iniciado con la salida a Bolsa de la Sociedad dominante cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad dominante. Dicho plan se devenga anualmente cuando, para cada período de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor (Nota 10.b).

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 consolidadas, 22 de febrero de 2022, estimar el cumplimiento de estos umbrales. 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).

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 31 de diciembre de 2021, no hay saldos pendientes con partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2020 tampoco había saldos pendientes con partes vinculadas. Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en 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 y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe de 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 de 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
P54	Distrito Chamartín, Madrid	27 de octubre de 2020	Oficinas
P56	Distrito Chamartín, Madrid	28 de septiembre de 2021	Oficinas
P58	Distrito Chamartín, Madrid	30 de septiembre de 2021	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 especial aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante 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.

21. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

22. HECHOS POSTERIORES

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

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

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

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (de aquí en adelante Árima, 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).

Árima 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.

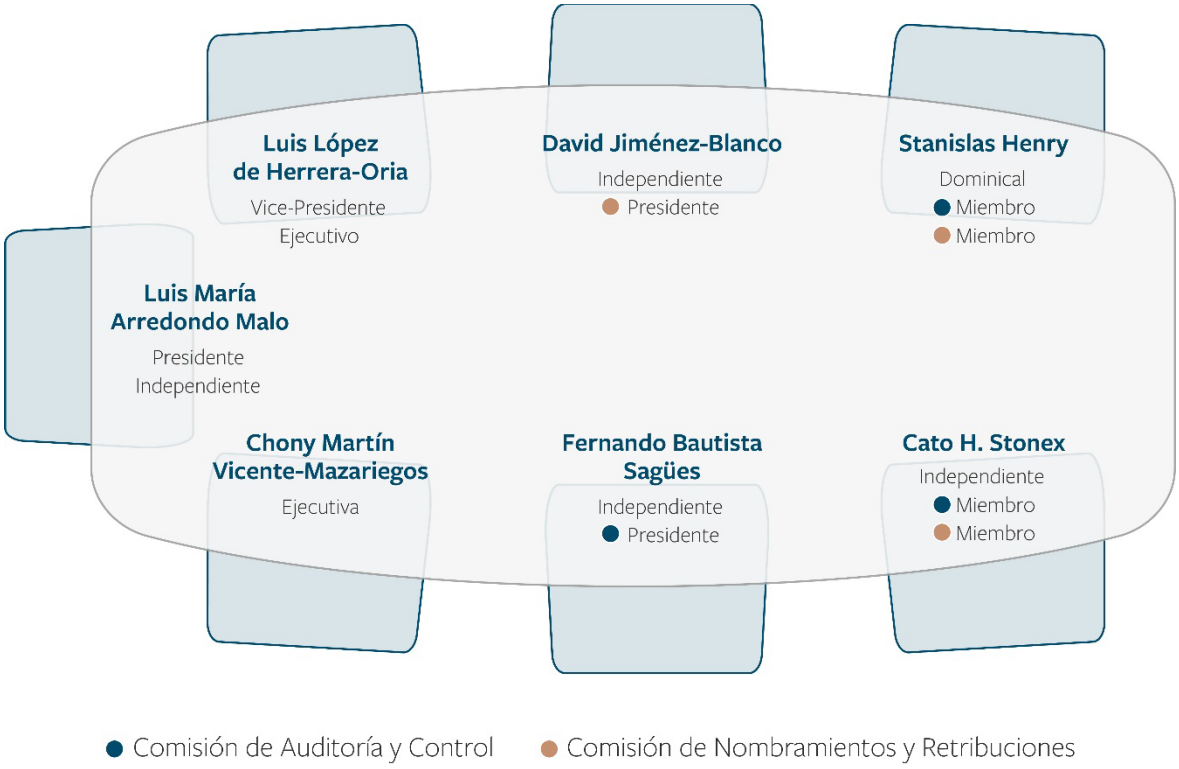
La estrategia del Grupo se cimenta en la generación de valor real en su porfolio a través de reformas que maximicen su eficiencia operacional, medioambiental y tecnológica para hacer frente a la escasez de edificios sostenibles de calidad en los mercados. De esta manera, nuestros activos impactan positivamente 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 Árima, que constituye el principal pilar de la Compañía. Los profesionales de Árima 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 Árima 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.



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.

Árima 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.

Árima 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.

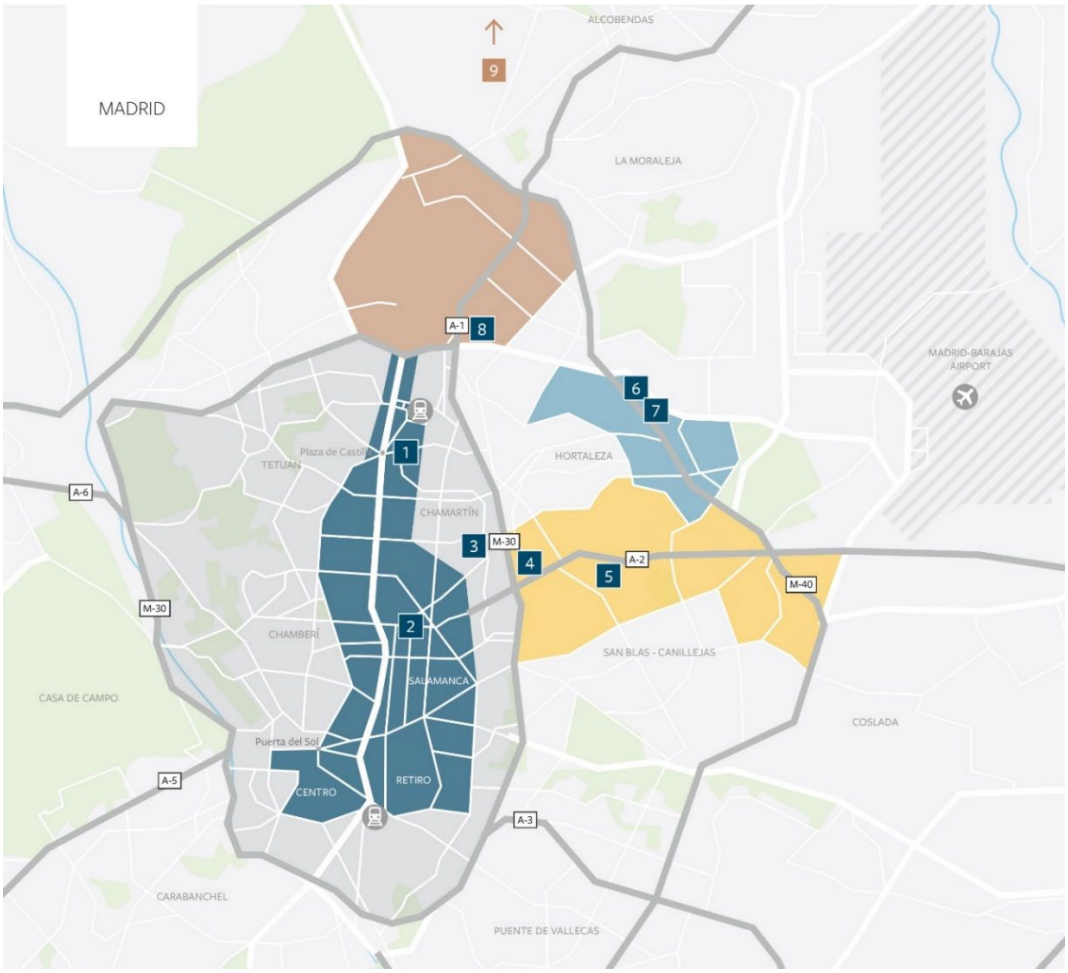
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

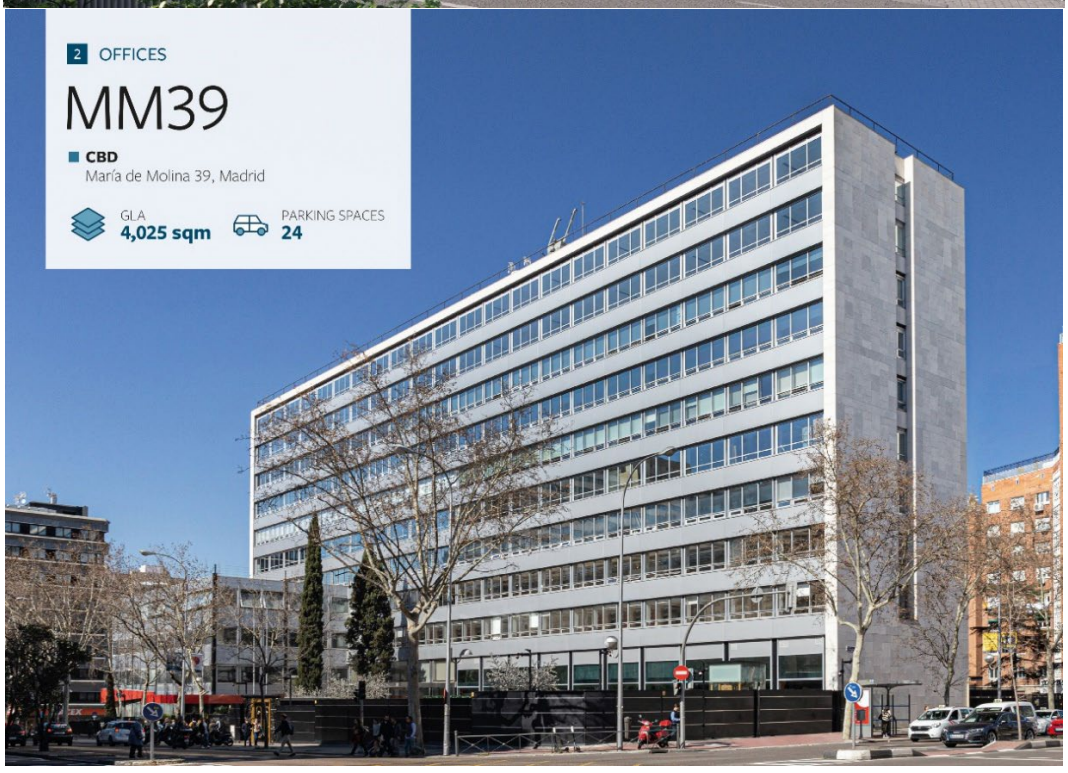
Aunque las consecuencias de la COVID-19 se han extendido a lo largo del ejercicio y siguen marcando la recuperación económica, la cartera de Árima continúa su crecimiento positivo, y su valor asciende a 343,6M€ a 31 de diciembre 2021. La revalorización del porfolio refleja la inversión disciplinada, 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.



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



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

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

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

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

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

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

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

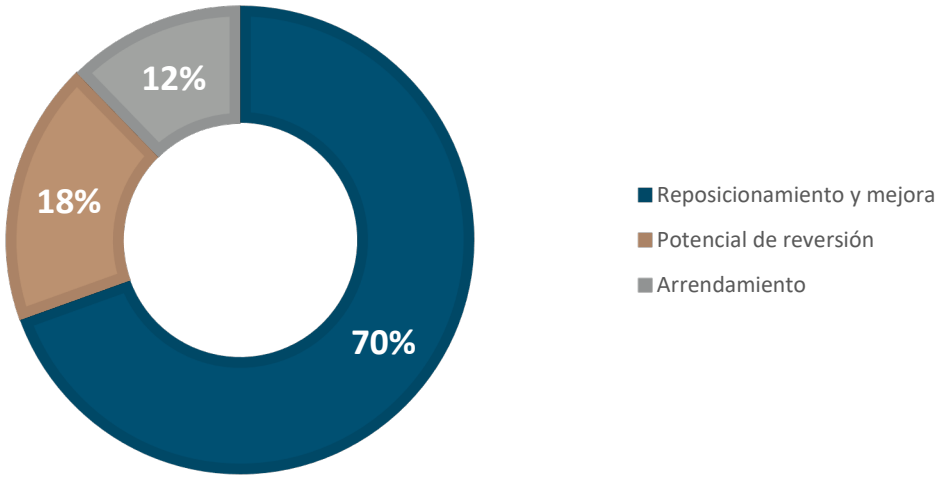
INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2021

El importe neto de la cifra de negocios, 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 porfolio. 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%**



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*:

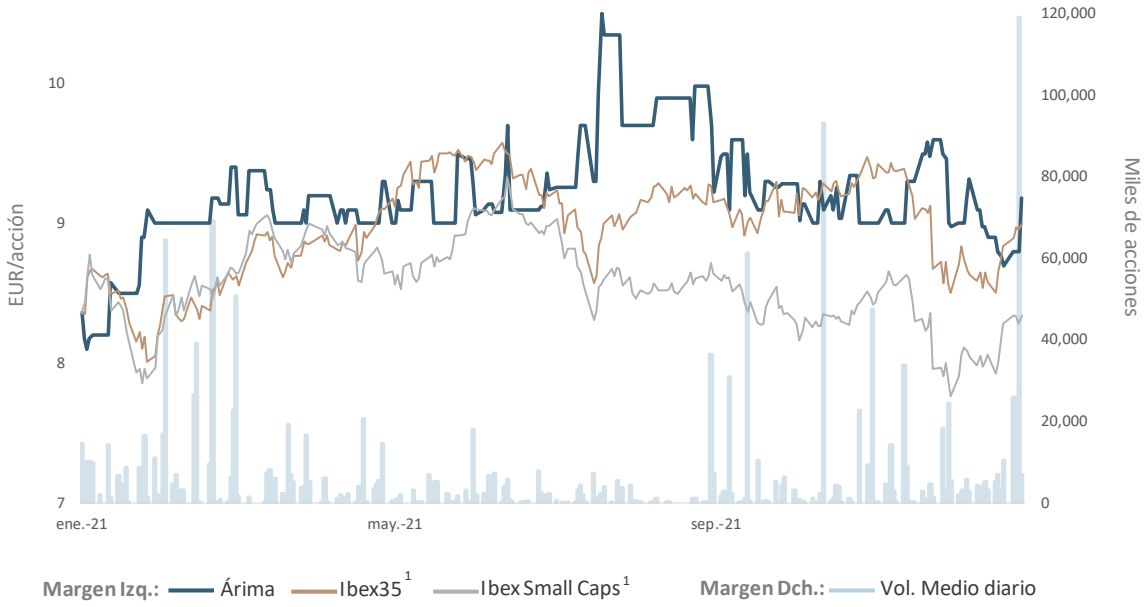
EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	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.

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)

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.

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 - *Spanish GAAP*	**(3.528)**	**(5.224)**
Ajustes:		
(I) Consolidación	1.055	2.846
(II) Revalorización inversiones inmobiliarias	28.598	15.469
Resultado del ejercicio - *IFRS*	**26.125**	**13.091**

7. EL EQUIPO

Árima 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 Árima 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 del Grupo:

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 es la siguiente:

			31 de diciembre de 2021
Categorías	**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 Consolidado.

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 Consolidado y nota 6 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

- 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 presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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 presentas Cuentas Anuales Consolidadas. Se concluye que se sigue permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, y que se mantendrá una supervisión constante de la situación para afrontar los posibles impactos que puedan producirse. Ver Nota 3.1.e) de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

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 15 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas).

10. GESTIÓN DE RIESGOS

Árima 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 Financiara (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 Árima.
- Dar confort en la toma de decisiones interna y a terceros a través del *reporting* de estos ámbitos.

El Consejo de Administración considera la gestión de los riesgos y el control interno factores esenciales para la consecución de los objetivos del Grupo. Para su aplicación, cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control la cual, a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos. En este contexto, 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 (COSO[2] 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.

La Nota 3 de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas 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 (miles de euros)	**Importe (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.

13. TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y SALUD

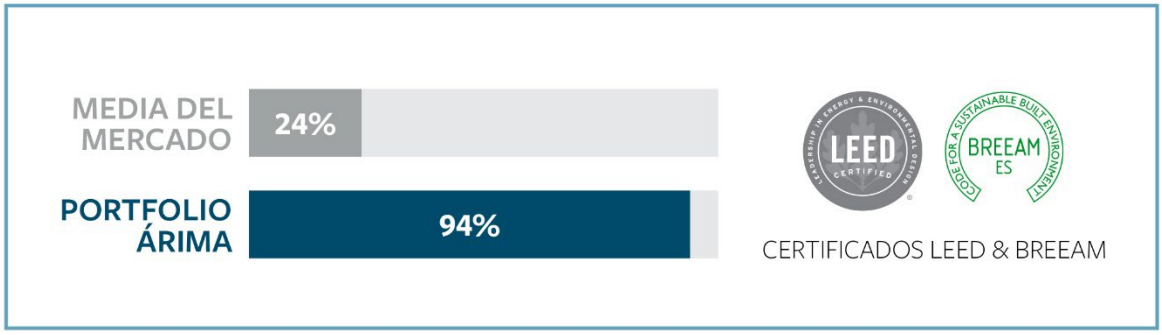
Árima se posiciona en la primera línea de calidad en sus edificios, creando espacios sostenibles e innovadores, atractivos y saludables, inspirando la creatividad y la retención del talento.

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 Árima 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.

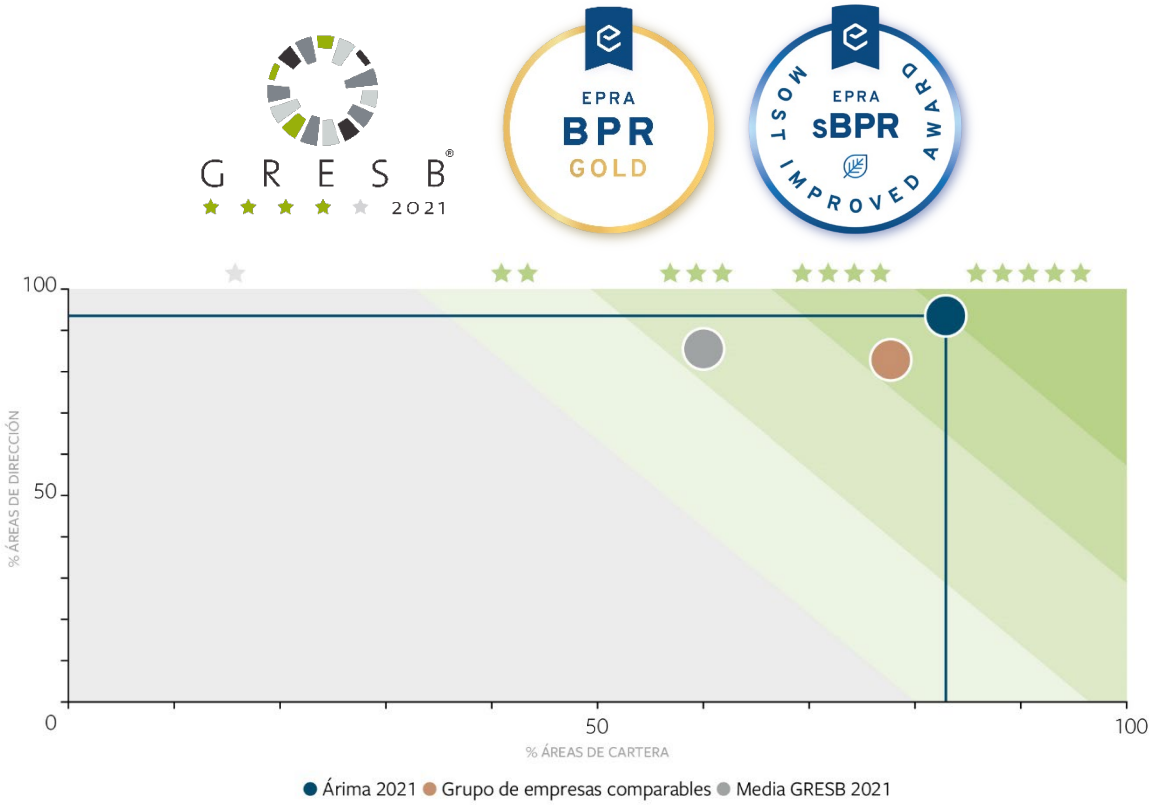
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Árima 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.



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 Asociation). 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 Consolidadas 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Árima Real Estate SOCIMI, S.A. en fecha 22 de febrero de 2022, y en cumplimiento con los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, las cuales vienen constituidas 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 Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado de ÁRIMA Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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 Consolidadas 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 consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (balance consolidado, cuenta de resultados consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y memoria consolidada) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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, todos ellos consolidados, de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

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

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 Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos
Consejera