



# Gestión de Riesgos

## Risk Management

Gestión de Riesgos  
Risk Management Model



# Gestión de Riesgos

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

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

Con el fin de:

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

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

El objetivo de la Sociedad es establecer un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos (COSO<sup>1</sup> 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 Sistema de Gestión de Riesgos funciona de forma integral, continua y transversal, y atiende a la gestión de todos los riesgos prioritarios, tanto internos como externos.



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

# Risk Management Model

Árma is subject to a broad regulatory and good practice spectrum in terms of compliance and reporting. In response to these requirements, Árma has prepared an analysis and appropriateness study of the following Risk Management Systems:

- Risk Management (Compliance, Environment, Sustainability, Strategic, Financial and Operational).
- Criminal compliance.
- Internal Control over Financial Reporting System (ICFRS).

In order to:

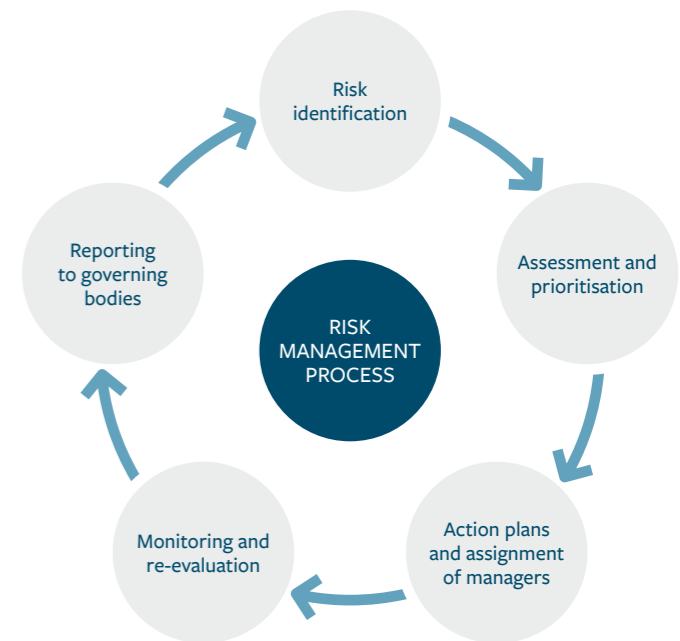
- Comply with applicable regulations.
- To benefit from models adapted to Árma's specific characteristics.
- To aid decision-making internally and with third parties through the reporting of these areas.

The Board of Directors considers risk management and internal control to be essential factors for the achievement of the Company's objectives. In order to implement these measures, the Company benefits from an Audit and Control Committee which, in turn, relies on the Risk Control and Management Function. Árma has therefore established a risk management model based on the Risk Management and Control Policy, which is detailed in greater detail in the Risk Management and Control Manual. This management model includes, in line with its commitment to integrate sustainability at all levels of the Company, an ESG risk analysis (Environmental, Social, Governance).

The Company's objective is to establish systematic and preventative procedures, aligned with renowned international risk management standards (COSO<sup>1</sup> ERM 2017 - Business Risk Management Framework) and led by management, to forecast, prevent and detect risks.

Risk management and control is an ongoing process based on (i) the identification and assessment of potential Company risks based on strategic and business objectives, (ii) the determination of critical risk action plans and controls, (iii) monitoring the effectiveness of the controls and residual risk developments put in place, to report to the Company's governing bodies.

In addition, the Risk Management System operates in a comprehensive, continuous and cross-cutting way, and serves the management of all priority risks, both internal and external.



(1) The "Committee of Sponsoring Organizations" (COSO) is a voluntary private sector organization founded in 1985 whose mission is to provide intellectual leadership in relation to three interrelated issues: corporate risk management, internal control and fraud deterrence

Una vez identificados los riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de la Compañía, son evaluados desde una doble perspectiva: probabilidad de ocurrencia e impacto (valoración del riesgo residual). Posteriormente, se evalúa el nivel de control sobre los mismos y, por último, son representados gráficamente en un Mapa de Riesgos corporativo. Los principales riesgos son los siguientes:

#### ▼ Riesgos internos

Riesgo	Descripción	Medidas de control
Fraude / comportamiento no ético	Riesgo de fraude por incumplimiento del Código Interno de Conducta, así como de los valores de la Compañía	→ Código Interno de Conducta → Reglamento de Canal de Denuncias → Sistema Disciplinario
Cumplimiento de <i>covenants</i>	Riesgo de incumplimiento de los <i>covenants</i> asociados a la financiación	→ Dirección Financiera realiza periódicamente un seguimiento del cumplimiento de los <i>covenants</i> financieros y reporta al financiador de forma anual el estado de cumplimiento de los mismos
Ineficiencia en la gestión del CAPEX	Riesgo de desviaciones sobre CAPEX previsto que (i) supongan mayores costes (ii) resulten en una sobreestimación del potencial incremento de valor futuro asociado a las inversiones	→ Reuniones de obra periódicas → Seguimiento exhaustivo de presupuestos → Cruce de las partidas de inversión con los contratos con proveedores → Rechazo de las facturas duplicadas por el sistema contable → Verificación soportes
Brechas de ciberseguridad	Riesgo relacionado con los cambios experimentados en el entorno tecnológico y en la vulnerabilidad de los sistemas y de los empleados ante la ciberdelincuencia	→ Dossier de Seguridad → Manual de Seguridad del Empleado → Auditorías de sistemas → Evaluaciones periódicas de riesgos digitales
Capital humano	Riesgo de poder atraer, impulsar y retener talento, fomentando el crecimiento personal y profesional	→ Programa de Compromiso con Empleados
Daño al medioambiente	Riesgo de impacto en el medioambiente durante el desarrollo de nuestra actividad	→ Política Medioambiental

Once the risks which may affect the achievement of the Company's objectives have been identified, they are assessed from a dual perspective: probability of occurrence and impact (residual risk assessment). Subsequently, the level of control over them is evaluated and, lastly, they are graphically represented on a Corporate Risk Map. The main risks are as follows:

#### ▼ Internal risks

Risk	Description	Control measures
Fraud/unethical behaviour	Risk of fraud for non-compliance with the Internal Code of Conduct, as well as the Company's values	→ Internal Code of Conduct → Regulation of Complaint Channel → Disciplinary System
Covenant compliance	Risk of non-compliance of covenants associated with funding	→ Financial Management regularly monitors compliance with financial covenants and reports annual compliance status to the funder
Inefficiency in CAPEX management	Risk of deviations on CAPEX expected to (i) imply higher costs (ii) result in an overestimation of the potential future value increase associated with investments	→ Regular work meetings → In-depth budget tracking → Crossing-referencing of investment items with supplier contracts → Accounting system - rejection of duplicated invoices → Verification of support documentation in the Financial Department
Cybersecurity breaches	Risk related to changes in the technological environment and vulnerability of systems and employees to cybercrime	→ Security Dossier → Employee Security Manual → Systems Audit → Regular digital risk assessments
Human capital	Risk of attracting, boosting and retaining talent, fostering personal and professional growth	→ Employee Engagement Programme
Damage to the environment	Risk of impact on the environment while carrying out our business	→ Environmental Policy

## ▼ Riesgos externos

Riesgo	Descripción	Medidas de control
Cambios en el patrón de trabajo	Riesgo de incremento del teletrabajo	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Contratos con inquilinos</li> <li>→ Procedimiento <i>know your client</i></li> <li>→ Calidad del servicio</li> <li>→ Inmuebles adaptados a los cambios</li> </ul>
Crédito	Riesgo de impago por parte de los inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Procedimiento <i>know your client</i></li> <li>→ Estudio de calidad crediticia</li> <li>→ Pólizas de seguros</li> <li>→ Domiciliación de recibos</li> </ul>
Mercado	Riesgo de deterioro del contexto macroeconómico	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Política y estrategia de gestión de riesgos: identificación, gestión y mitigación de riesgos</li> <li>→ Implantación de la estrategia teniendo en cuenta las características específicas del entorno donde se desarrolla la actividad: niveles económico, geográfico y regulatorio</li> </ul>
Régimen SOCIMI	Riesgo de no cumplir con el Régimen Fiscal SOCIMI	→ Evaluaciones periódicas del cumplimiento de los requerimientos legales para ser considerada SOCIMI
Medioambiente	Riesgo asociado al impacto de fenómenos meteorológicos más extremos	→ Certificaciones y evaluaciones en materia de sostenibilidad con criterios medioambientales más exigentes que la normativa actual
Gestión de tendencias y normativa ESG	Riesgo de no cumplir con las expectativas del mercado y grupos de interés en materia ESG y riesgo ante el aumento de exigencia normativa en materia de ESG	→ Comité de ESG y enfoque sostenible a nivel transversal en la Compañía

Por otro lado, Árima, en línea con las disposiciones recogidas en el marco legislativo aplicable a la Sociedad, ha elaborado una Política de Cumplimiento Penal, aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad. Esta Política define las directrices principales del Modelo de Prevención y Detección de Delitos de Árima y se desarrolla con mayor detalle en el Manual de Gestión del Modelo de Prevención y Detección de Delitos.

Asimismo, siguiendo con el desarrollo de un riguroso sistema de control interno, la Sociedad ha elaborado un Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), aprobado por el Consejo de Administración. Este Manual tiene por objeto establecer

las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión del SCIIF de Árima, 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 una seguridad razonable sobre la efectividad de los controles internos, y que éstos contribuyen a garantizar la fiabilidad de la información financiera de la Sociedad.

Con periodicidad anual, la Función de control y gestión de riesgos elaborará un plan anual de cumplimiento con las tareas que, durante el ejercicio, serán llevadas a cabo para la debida supervisión y actualización de los sistemas de control y gestión de riesgos de la Sociedad.

## ▼ External risks

Risk	Description	Control measures
Changes in the working pattern	Risk of increase in remote working	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Contracts with tenants</li> <li>→ Know your client procedure</li> <li>→ Quality of service</li> <li>→ Properties adapted to changes</li> </ul>
Credit	Risk of non-payment by tenants	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Know your client procedure</li> <li>→ Credit quality study</li> <li>→ Insurance policies</li> <li>→ Direct debit billing</li> </ul>
Market	Risk of macroeconomic decline	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Risk management policy and strategy: identification, management and mitigation of risks</li> <li>→ Implementation of the strategy considering the specific characteristics of the environment where the activity is carried out: economic, geographical and regulatory levels</li> </ul>
SOCIMI Regime	Risk of not complying with the SOCIMI Tax Regime	→ Regular legal requirement compliance assessments to be considered to be a SOCIMI
Environment	Risk associated with the impact of more extreme weather events	→ Sustainability certifications and assessments with more rigorous environmental criteria than current regulations
Trend management and ESG regulations	Risk of not meeting market and stakeholder expectations in ESG matters and risk of increased ESG regulatory requirements	→ ESG Committee and sustainable cross-cutting approach at the Company

On the other hand, Árima, in line with the provisions contained in the legislative framework applicable to the Company, has developed a Criminal Compliance Policy, which has been approved by the Company's Board of Directors. This Policy defines the main guidelines of the Árima Crime Prevention and Detection Model and is explained in more detail in the Crime Prevention and Detection Model Management Manual.

Following the development of a rigorous internal control system, the Company has also developed an Internal Control over Financial Reporting System (ICFRS), approved by the Board of Directors. This Manual aims to establish the basis for the maintenance, review, reporting and supervision of the Árima ICFRS, ensuring that risks due to errors, omissions or fraud

in financial information are appropriately controlled, either by prevention, detection, mitigation, compensation or correction, providing reasonable security to the effectiveness of internal controls, and that these contribute to ensuring the reliability of the Company's financial information.

On an annual basis, the Risk Control and Management Function will develop a compliance plan with the tasks to be accomplished during the financial year, for the proper supervision and updating of the Company's risk management and control systems.