

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

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2026

Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Torre PwC, P.º de la Castellana 259 B, 28046
Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Preparación de este informe de revisión

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Pindado Rubio

21 de septiembre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/18797

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2026

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2026 DE ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

Nota

Balance Intermedio Resumido Consolidado.

Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada.

Estado del Resultado Global Intermedio Resumido Consolidado.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado.

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado.

**Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.**

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

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	311	373
Inmovilizado material	6	81	33
Inversiones inmobiliarias	7	584.204	563.546
Inversiones financieras a largo plazo		8.966	6.978
Otros activos financieros	8, 9	8.704	6.827
Instrumentos financieros derivados	8, 9, 15	262	151
Periodificaciones a largo plazo	8	798	265
		594.360	571.195
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.998	2.391
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 9	2.842	1.991
Otros deudores	8, 9	1.048	237
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 14	108	163
Inversiones en empresas vinculadas		815	795
Inversiones financieras a corto plazo		401	164
Otros activos financieros	8, 9	401	-
Instrumentos financieros derivados	8, 9, 15	-	164
Periodificaciones a corto plazo	8	2.394	903
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	17.652	9.179
Tesorería		17.652	9.179
		25.260	13.432
		619.620	584.627

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
PATRIMONIO NETO			
Capital	11	31.795	31.795
Reservas		264.676	258.957
Resultados de ejercicios anteriores		31.694	29.057
Resultado del periodo/ejercicio		17.753	8.369
Acciones en patrimonio propias	11	(1)	-
Reserva de cobertura	15	(18)	(84)
		345.899	328.094
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	10, 12	223.296	220.264
Instrumentos financieros derivados	8, 13, 15	139	202
Otros pasivos financieros a largo plazo	8	4.226	4.442
		227.661	224.908
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	8, 12	33.636	19.142
Otros pasivos financieros a corto plazo	8	145	464
Instrumentos financieros derivados	8, 13, 15	4	33
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8, 12	11.732	11.830
Acreedores varios	8, 12	10.399	10.271
Personal	8, 12	951	1.011
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 14	382	548
Periodificaciones a corto plazo	8	543	156
		46.060	31.625
		619.620	584.627

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Importe neto de la cifra de negocios	13	16.062	14.974
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	7	10.334	1.860
Gastos de personal	13, 17	(1.197)	(902)
Otros gastos de explotación	13	(3.515)	(4.790)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible	5	(62)	-
Dotación a la amortización del inmovilizado material	6	(7)	(6)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	-	(95)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		21.615	11.041
Ingresos financieros		335	288
Gastos financieros	13	(4.197)	(5.705)
RESULTADO FINANCIERO		(3.862)	(5.417)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		17.753	5.624
Impuestos sobre las ganancias	14	-	-
RESULTADO DEL PERIODO	13	17.753	5.624
Resultado atribuido a la sociedad dominante		17.753	5.609
Resultado atribuido a socios externos		-	15
 Ganancia básica y diluida por acción	 11	 0,73	 0,23

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Resultado del periodo	13	17.753	5.624
Otro resultado global:			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		66	(664)
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	9, 15	66	(664)
Otro resultado global del periodo, neto de impuestos		66	(664)
Total resultado global del periodo		17.819	4.960
Atribuido a la sociedad dominante		17.819	4.945
Atribuido a socios externos		-	15

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Resultado del periodo (Nota 11)	Dividendo a cuenta	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Reservas de cobertura (Nota 15)	Socios externos	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2025	24.351	202.590	51.789	40.247	(2.000)	(40)	190	1.154	318.281
Resultado del ejercicio	-	-	-	5.624	-	-	-	15	5.624
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	(664)	-	(664)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	5.624	-	-	(664)	15	4.960
Ampliación de capital	357	3.378	-	-	-	-	-	-	3.735
Otros movimientos	-	-	38.142	(40.247)	2.000	-	-	(445)	(550)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO 30 DE JUNIO DE 2025	24.708	205.968	89.931	5.609	-	(40)	(474)	724	326.426
SALDO 1 DE ENERO DE 2026	31.795	-	288.014	8.369	-	-	(84)	-	328.094
Resultado del ejercicio	-	-	-	17.753	-	-	-	-	17.753
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	-	66	-	66
Resultado global total del periodo	-	-	-	17.753	-	-	66	-	17.819
Otros movimientos	-	-	8.356	(8.369)	-	-	-	-	(13)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2026	31.795	-	296.370	17.753	-	(1)	(18)	-	345.899

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Periodo de seis meses terminado el 30/06/2026	Periodo de seis meses terminado el 30/06/2025
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del periodo antes de impuestos		17.753	5.624
Ajustes del resultado		(5.672)	3.631
Amortización del inmovilizado	5, 6	69	6
Ingresos financieros		(335)	(288)
Gastos financieros		4.197	5.678
Variación del valor razonable de las inv. inmobiliarias	7	(10.334)	(1.860)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado		-	95
Otros ingresos y gastos		731	-
Cambios en el capital corriente		(4.753)	1.775
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(1.662)	789
Otros activos corrientes		(3.313)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	427	916
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		(205)	70
Otros flujos de efectivo de las activ. de explotación		(3.392)	(3.364)
Pago de intereses		(3.536)	(3.204)
Cobro de intereses		144	(160)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.936	7.666
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cobros y pagos por inversiones		(12.247)	(7.322)
Inversiones en empresas del Grupo		-	(1.099)
Pagos por Inmovilizado material		(55)	-
Pagos por Inversiones inmobiliarias	7	(12.192)	(31.736)
Cobros por Inversiones inmobiliarias	7	-	25.513
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(12.247)	(7.322)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	3.366
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	-	3.735
Otros movimientos		-	(369)
Cobros y pagos por instrumentos financieros		16.784	16.817
Pagos por deudas con empresas del Grupo y asociadas	12	-	(10.583)
Cobros por deuda financiera	13	33.486	27.432
Pagos por deuda financiera	13	(16.702)	(32)
Pagos por dividendos y remun. de otros instrum. de patrimonio		-	(161)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		16.784	20.022
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		8.473	20.366
Efectivo al inicio del periodo		9.179	13.170
Efectivo al final del periodo	10	17.652	33.536

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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 social se encontraba en la calle Serrano, 47 - 4ª planta, 28001 Madrid y con fecha 29 de diciembre de 2025 el Consejo de Administración aprobó el traslado del domicilio social a la calle del Pinar, 7 - 5ª planta, 28006 Madrid.

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

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

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se ha modificado la denominación social de la Sociedad dominante.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

a) Régimen regulatorio

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

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

El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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 2025 fueron formuladas el 26 de febrero de 2026 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 26 de junio de 2026.

Las cifras contenidas en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados 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 las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

30 de junio de 2026

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

31 de diciembre de 2025

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

TC6 Madrid, S.L.U.	C. del Pinar, 7 5ª planta 28006 Madrid	Adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento	100
--------------------	--	--	-----

Las sociedades Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. y TC6 Madrid, S.L.U. se incorporaron al Grupo como resultado de la fusión inversa entre Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (Nota 2.21 de las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2025).

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

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

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

2.1 Bases de presentación

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "Información financiera intermedia", y, por tanto, no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración el 17 de septiembre de 2026. Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Comparación de la información

A efectos aclaratorios, dado que con fecha 3 de noviembre de 2025 las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. aprobaron la fusión inversa entre ambas sociedades con efecto el 1 de enero de 2025 (Nota 10 de las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2025), a efectos comparativos, la Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada, el Estado del Resultado global Intermedio Resumido Consolidado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Resumido Consolidado y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Resumido Consolidado al 30 de junio de 2025 se presentan teniendo en cuenta la fecha de efecto de la fusión. Por otro lado, el Balance Intermedio Resumido Consolidado se presenta, comparativamente, con la información correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

2.3 Fondo de maniobra

A 30 de junio de 2026 el fondo de maniobra del Grupo es negativo en 20.800 miles de euros (negativo en 18.193 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), derivado principalmente de los saldos acreedores con motivo de las obras en curso sobre activos que no están generando rentas y de la clasificación a corto plazo, según su vencimiento, de deuda con entidades financieras. El Grupo atenderá sus compromisos a corto plazo con los recursos que genere en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo potenciales ventas de activos y financiación no dispuesta a la fecha (16 millones de euros). A fecha de presentación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo ha materializado la desinversión de dos activos que mantenía en cartera a 30 de junio de 2026 (Nota 20).

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

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2026:

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) - "Modificaciones a la clasificación y valoración de instrumentos financieros".

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

- NIIF 9 y NIIF 7 (Modificación) - "Contratos relativos a electricidad dependiente de la naturaleza".
- Mejoras Anuales de las Normas NIIF de Contabilidad. Volumen 11.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

- NIIF 18 – "Presentación y desglose en los estados financieros".

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e Interpretaciones o modificaciones de las mismas que no eran de obligado cumplimiento a 30 de junio de 2026. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, el Grupo no ha procedido a su aplicación anticipada. El Grupo se encuentra analizando los potenciales impactos derivados de la futura aplicación de la NIIF 18, si bien, a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, no espera que su aplicación tenga efectos significativos sobre su situación financiera o patrimonio neto consolidado, más allá de posibles cambios en la presentación y desglose de la información financiera.

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

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

- NIIF 19 - "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- NIIF 19 (Modificación) - "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- NIC 21 (Modificación) - "Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria".
- NIIF 20 - "Activos regulatorios y pasivos regulatorios".
- NIC 28 - "Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos".

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

2.5 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo ha formalizado una financiación con garantía hipotecaria en una operación bilateral con una entidad financiera de prestigio por un importe de 18.000 miles de euros. La financiación firmada a tipo variable se encuentra referenciada a un tipo de interés EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,15% y el 2,10%. A 30 de junio de 2026 el importe total dispuesto relativo a los contratos de financiación con interés variable asciende, en términos nominales, a 237.687 miles de euros (204.290 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Estos análisis tienen en cuenta:

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

c) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero de la Sociedad dominante. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras (Nota 2.3).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

d) Riesgo fiscal

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

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

3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

	30.06.2026	31.12.2025
Deuda Financiera	256.932	239.406
Patrimonio neto	345.899	328.094
Apalancamiento	42,62%	42,19%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es adecuado. Al 30 de junio de 2026 el apalancamiento asciende a un 42,62 % (42,19% a 31 de diciembre de 2025).

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

- 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, que podrían no ser exactas. Por este motivo, y de acuerdo con las recomendaciones de EPRA, hemos clasificado las valoraciones de las inversiones inmobiliarias en el Nivel 3, según se establece en la IFRS 13.

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

30 de junio de 2026

Miles de euros				
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	262	-	262
Total activos	-	262	-	262

Miles de euros				
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	143	-	143
Total Pasivos	-	143	-	143

31 de diciembre de 2025

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

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

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, las inversiones inmobiliarias se encuentran dentro del nivel 3.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

30 de junio de 2026	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	14.867	1.195	-	16.062
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	11.785	(1.451)	-	10.334
Gastos operativos	(2.338)	(407)	(1.967)	(4.712)
Amortización del inmovilizado	-	-	(69)	(69)
Resultado de explotación	24.314	(663)	(2.036)	21.615
Ingresos financieros	254	-	81	335
Gastos financieros	(4.000)	(153)	(44)	(4.197)
Resultado financiero	(3.746)	(153)	37	(3.862)
Resultado antes de impuestos	20.568	(816)	(1.999)	17.753
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	20.568	(816)	(1.999)	17.753

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

30 de junio de 2025	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	14.305	669	-	14.974
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.874	(14)	-	1.860
Gastos operativos	(3.574)	(218)	(1.900)	(5.692)
Amortización del inmovilizado	-	-	(6)	(6)
Deterioros y resultados por enajenaciones	(95)	-	-	(95)
Resultado de explotación	12.510	437	(1.906)	11.041
Ingresos financieros	271	-	17	288
Gastos financieros	(3.580)	(192)	(1.933)	(5.705)
Resultado financiero	(3.309)	(192)	(1.916)	(5.417)
Resultado antes de impuestos	9.201	245	(3.822)	5.624
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del periodo	9.201	245	(3.822)	5.624

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 como en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

30 de junio de 2026

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	565.104	28.793	463	594.360
Inversiones inmobiliarias	555.704	28.500	-	584.204
Otros activos no corrientes	9.400	293	463	10.156
Activos corrientes	15.218	218	9.824	25.260
Pasivos no corrientes	226.995	355	311	227.661
Pasivos corrientes	35.392	8.163	2.505	46.060

31 de diciembre de 2025

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario, los activos subyacentes a los que éstos hacen referencia son los siguientes:

- Construcciones

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los activos por derecho de uso del epígrafe de Construcciones se corresponden con oficinas arrendadas para llevar a cabo la actividad del Grupo.

Los contratos de arrendamiento de inmuebles exponen al Grupo a una cierta variabilidad debido a que, aparte de unos pagos mínimos fijos, existen pagos variables referenciados, principalmente, al IPC.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

	Miles de euros
	Activos por derechos de uso por arrendamiento
Saldo a 01.01.2025	-
Coste	-
Amortización acumulada	-
Deterioro acumulado	-
Valor neto contable	-
Altas / Bajas	373
Dotación para la amortización	-
Saldo a 31.12.2025	373
Coste	373
Valor neto contable	373
Altas / Bajas	-
Dotación para la amortización	(62)
Saldo a 30.06.2026	311
Coste	373
Amortización acumulada	(62)
Valor neto contable	311

	Miles de euros
	Pasivos por arrendamiento
Saldo a 01.01.2025	-
Altas	373
Pagos	-
Saldo a 31.12.2025	373
Altas	373
Pagos	(62)
Saldo a 30.06.2026	311

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El valor razonable de la deuda por arrendamientos es similar a su valor en libros.

No se identifican pagos variables significativos en los contratos de arrendamiento del Grupo. El Grupo no tiene concedidas garantías de valor residual en los contratos de arrendamiento, ni obligación de restauración y desmantelamiento de activos por derechos de uso.

El Grupo no está expuesto a posibles salidas futuras de efectivo significativas derivadas de opciones de prórroga o extensiones de contratos que no estén reflejadas en la valoración del pasivo.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado intangible. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 tampoco se registró deterioro.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros
	Mobiliario, equipos para el proceso de información y otras instalaciones
Saldo a 01.01.2025	43
Coste	301
Amortización acumulada	(196)
Deterioro acumulado	(62)
Valor contable	43
Altas	3
Dotación para la amortización	(13)
Saldo a 31.12.2025	33
Coste	189
Amortización acumulada	(124)
Deterioro acumulado	(32)
Valor neto contable	33
Altas	55
Dotación para la amortización	(7)
Saldo a 30.06.2026	81
Coste	244
Amortización acumulada	(131)
Deterioro acumulado	(32)
Valor neto contable	81

a) Pérdidas por deterioro

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 tampoco se registró deterioro.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

7. 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 01.01.2025	580.840
Adquisiciones	13.478
Bajas	(71.200)
Desembolsos posteriores capitalizados	38.436
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.992
Saldo a 31.12.2025	563.546
Desembolsos posteriores capitalizados	10.324
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	10.334
Saldo a 30.06.2026	584.204

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026, no se han realizado operaciones de compraventa sobre las inversiones inmobiliarias. No obstante, el Grupo ha incurrido en costes con motivo de proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 10.324 miles de euros enmarcados en la estrategia corporativa de creación de valor.

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

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

A 30 de junio de 2026 no se han constituido nuevas garantías hipotecarias sobre los inmuebles. Durante el ejercicio de 2025, el Grupo constituyó una nueva garantía hipotecaria sobre el inmueble ubicado en la Avenida de Manóteras, 28 (Nota 12).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	15.921	14.973
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(2.193)	(3.435)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(560)	(357)
	13.168	11.181

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.06.2026	30.06.2025
En un año	27.885	26.643
Entre uno y cinco años	97.244	95.282
Más de cinco años	17.543	10.649
	142.672	132.574

c) Seguros

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

d) Obligaciones

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

	30 de junio de 2026		Miles de euros 31 de diciembre de 2025	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	526.791	584.204	519.253	563.546

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los *Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de enero de 2025 - Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U).

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

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

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

Los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2026 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación positiva del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada de 10.334 miles de euros (1.992 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Basándose en las simulaciones realizadas de estas valoraciones, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles en cartera a 30 de junio de 2026 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad de salida ("*exit yield*"), produciría:

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 601.644 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 568.744 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 622.294 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 546.412 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025 se realizaron las siguientes simulaciones, en *yields* y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad de salida ("*exit yield*"), produciría:

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 580.301 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 548.468 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 528.716 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 599.331 miles de euros.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Por otro lado, a 30 de junio de 2026, el efecto de la variación de un 0,25% de la tasa de rentabilidad exigida (en adelante, la "TIR") en el activo consolidado y en la cuenta de resultados consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

- en el caso de que la TIR se redujera en 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 596.613 miles de euros a 30 de junio de 2026 (574.094 a 31 de diciembre de 2025).
- en el caso de que la TIR aumentase en 0,25%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 577.162 miles de euros a 30 de junio de 2026 (553.280 a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona *prime* se sitúan en 4,90% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 4,75% y 7,25% (entre 4,90% para zona prime y entre 5,25% y 7,25% para descentralizadas a 31 de diciembre de 2025). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 7,00% y el 9,25% (6,75% y 9,00% a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026, la *exit yield* utilizada en las valoraciones de logístico sería de 5,60% (5,50% a 31 de diciembre de 2025). La tasa de descuento usada está en torno al 8,00% (7,75% a 31 de diciembre de 2025).

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

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

Miles de euros						
Activos financieros a largo plazo						
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	798	265
Activos financieros a coste	-	-	-	-	8.704	6.827
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	262	151
Total activos financieros	-	-	-	-	9.764	7.243

Miles de euros						
Activos financieros a corto plazo						
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	3.209	1.698
Activos financieros a coste	-	-	-	-	3.890	2.228
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	164
Total activos financieros	-	-	-	-	7.099	4.090

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pasivos financieros a coste amortizado	223.296	220.264	-	-	4.226	4.442
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	139	202
Total pasivos financieros	223.296	220.264	-	-	4.365	4.644

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Pasivos financieros a coste amortizado	33.636	19.142	-	-	12.038	11.902
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	4	33
Total pasivos financieros	33.636	19.142	-	-	12.042	11.935

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

A 30 de junio de 2026

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2027	2028	2029	2030	2031	Años posteriores	
Activos financieros a coste amortizado:							
- Deudores comerciales	3.890	-	-	-	-	-	3.890
- Inversiones en empresas vinculadas	815	-	-	-	-	-	815
- Otros activos financieros	2.795	2.345	1.126	3.670	243	2.118	12.297
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:							
- Derivados	-	-	134	-	128	-	262
	7.500	2.345	1.260	3.670	371	2.118	17.264

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						Total
	2027	2028	2029	2030	2031	Años posteriores	
Pasivos financieros a coste amortizado:							
- Deudas con entidades de crédito	33.696	1.507	76.770	82.714	19.506	45.469	259.662
- Acreedores y otras cuentas a pagar	11.350	-	-	-	-	-	11.350
- Otros pasivos financieros	688	1.590	-	2.636	-	-	4.914
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto:							
- Derivados de cobertura	4	-	58	-	81	-	143
	45.738	3.097	76.828	85.350	19.587	45.469	276.069

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

A 31 de diciembre de 2025

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

9. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO Y DERIVADOS FINANCIEROS

El desglose de activos financieros a coste amortizado y derivados financieros a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Activos financieros a largo plazo:	9.764	7.243
- Otros activos financieros a largo plazo	8.704	6.827
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	262	151
- Periodificaciones	798	265
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	3.890	2.228
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.842	1.991
- Otros deudores	1.048	237
Activos financieros a corto plazo:	3.610	1.862
- Otros activos financieros a corto plazo	401	-
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	164
- Periodificaciones	2.394	903
- Inversiones en empresas vinculadas (Nota 18)	815	795
	17.264	11.333

Asociados a las financiaciones de inversiones inmobiliarias, el Grupo firma operaciones de cobertura de tipos de interés con el objetivo de reducir el riesgo derivado de la variabilidad en los tipos de interés. El importe registrado en los epígrafes de "Instrumentos financieros derivados" a largo y corto plazo corresponde a las valoraciones de parte de estos instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, estando el resto registrados en el pasivo (Nota 15). Asimismo, existe una operación implícita de cobertura de tipos de interés asociada a la financiación de un determinado activo. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

Los importes registrados bajo el epígrafe de "Otros activos financieros a largo plazo" corresponden (i) a los importes pendientes de devengar de las carencias linealizadas que tienen un vencimiento superior a 12 meses, por importe de 4.793 miles de euros a 30 de junio de 2026 (2.871 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), (ii) al importe de las fianzas asociadas a los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, por importe de 3.715 miles de euros a 30 de junio de 2026 (3.678 miles de euros a 31 de diciembre de 2025) y a otros activos a largo plazo.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El epígrafe de clientes a 30 de junio de 2026 incluye 2.842 miles de euros correspondientes a facturas pendientes de emitir (1.991 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), principalmente como resultado de la linealización de los ingresos por rentas. Los valores contables de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar están denominados en euros.

El epígrafe de inversiones en empresas vinculadas recoge un crédito concedido a una sociedad del Grupo por importe de 815 miles de euros a 30 de junio de 2026 (795 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Los epígrafes de periodificaciones a corto y largo plazo recogen gastos anticipados.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El desglose del efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

		Miles de euros
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Tesorería	17.652	9.179
	17.652	9.179

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

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

a) Capital y prima de emisión

El desglose del capital social a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

		Miles de euros
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Capital escriturado	31.795	31.795
	31.795	31.795

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

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

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

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

Por tanto, a 30 de junio de 2026, el capital social de la Sociedad asciende a 31.795 miles de euros, representado por 24.457.510 acciones de 1,30 euros de valor nominal cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas (véase Nota 20 de hechos posteriores al cierre). A 31 de diciembre de 2025, el capital social de la Sociedad era de 31.795 miles de euros, representado por 24.457.510 acciones con un valor nominal de 1,30 euros cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

A 30 de junio de 2026, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

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

b) Acciones propias

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

	A 30 de junio de 2026		A 31 de diciembre de 2025	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	12	-	26.971	237
Aumentos	111	1	12	-
Disminuciones	(5)	-	(26.971)	(237)
Amortizaciones	-	-	-	-
Al cierre del periodo	118	1	12	-

A 30 de junio de 2026 el Grupo dispone de 118 acciones propias (12 acciones propias a 31 de diciembre de 2025). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2026 por importe de 1 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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

c) Ganancias por acción

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

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

Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

El desglose del cálculo de las ganancias básicas y diluidas a 30 de junio de 2026 y a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	A 30 de junio 2026	A 30 de junio 2025
Ganancia neta (miles de euros)	17.753	5.624
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	24.457.510	24.485.848
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	24.457.423	24.481.538
Ganancia básica por acción (euros)	0,73	0,23
Ganancia diluida por acción (euros)	0,73	0,23

En relación con el cálculo de las ganancias por acción, no ha habido transacciones sobre las acciones ordinarias o acciones potenciales ordinarias entre la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados resumidos consolidados y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

12. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	223.296	220.264
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	139	202
- Otros pasivos financieros a largo plazo	4.226	4.442
	227.661	224.908
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	33.636	19.142
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	10.399	10.271
- Remuneraciones pendientes de pago	951	1.011
- Otros pasivos financieros	145	464
- Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	4	33
- Periodificaciones	543	156
	45.678	31.077

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

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, la variación en las deudas con entidades de crédito es el resultado, principalmente, (i) del vencimiento de una financiación con garantía hipotecaria cuyo saldo a fecha de amortización era de 16.702 miles de euros; (ii) de la formalización de una financiación con garantía hipotecaria en una operación bilateral con una entidad financiera de prestigio por un importe de 18.000 miles de euros; y (iii) de la disposición de 15.485 miles de euros asociados a la financiación de los proyectos en desarrollo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el Grupo formalizó una refinanciación con garantía hipotecaria por un importe de 18.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2025, se firmó la novación de un contrato de financiación con garantía hipotecaria, asociado al cual se concedió un nuevo tramo de 18.800 miles de euros. Asimismo, el Grupo firmó durante 2025 una operación de financiación con una entidad financiera de prestigio con garantía hipotecaria por importe de 27,4 millones de euros a un tipo de interés variable (Nota 7).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el 100% de la financiación del Grupo ha sido categorizada como sostenible por parte de las entidades financieras dadas las características de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto. El incumplimiento de las condiciones para la calificación sostenible de las financiaciones podría tener un impacto en el tipo de interés de un incremento de hasta el 0,15%.

Las “Deudas con entidades de crédito” se encuentran registradas a coste amortizado en el pasivo. A 30 de junio de 2026 el importe del coste amortizado asciende a 2.074 miles de euros (2.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Los vencimientos nominales de estas deudas han sido incluidos en la Nota 8. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 568.033 miles de euros a 30 de junio de 2026 (547.412 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

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 1.274 miles de euros y 32.362 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2026 (622 miles de euros y 18.520 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2025).

Estos préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieros, los cuales son habituales en el sector en el que opera el Grupo y se calculan anualmente al cierre del ejercicio.

El epígrafe “Otros pasivos a largo plazo” del balance consolidado recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (Nota 7) así como los pagos mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables (Nota 5).

13. INGRESOS Y GASTOS

A efectos aclaratorios, dado que con fecha 3 de noviembre de 2025 las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. aprobaron la fusión inversa entre ambas sociedades con efecto el 1 de enero de 2025 (Nota 10 de las Cuentas Anuales Consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2025), a efectos comparativos, la Cuenta de Resultados Intermedia Resumida Consolidada se presenta teniendo en cuenta la fecha de efecto de la fusión (Nota 2.2).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Porcentaje	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
		Miles de euros	
Nacional	100%	16.062	14.974
	100%	16.062	14.974

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

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Ingresos		
Rentas	14.094	13.408
Refacturación de gastos	1.827	1.565
Otros ingresos de explotación	141	1
	16.062	14.974

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	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Sueldos, salarios y asimilados	(1.107)	(829)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(90)	(73)
	(1.197)	(902)

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

A 30 de junio de 2026 y de 2025 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 350 miles de euros a 30 de junio de 2026 (238 miles de euros a 30 de junio de 2025).

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2026 y el 30 de junio de 2026 ha sido de 8 personas.

El detalle del número medio de empleados durante los seis primeros meses de 2026 y 2025 respectivamente por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Directivos	6	6
Titulados superiores	1	1
Administrativos y otros	1	1
	8	8

La distribución por sexos a 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	30 de junio de 2026		
Categorías	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	1	6
Titulados superiores	-	2	2
Administrativos y otros	1	-	1
	6	3	9

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

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(2.746)	(3.794)
Otros gastos de explotación	(769)	(996)
	(3.515)	(4.790)

d) Resultado financiero

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el resultado financiero está asociado a las financiaciones obtenidas (Nota 12): por un lado, a los gastos por intereses y, por otro, al resultado de los gastos/ingresos por las operaciones de cobertura de tipos de interés. (Nota 15).

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 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.

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al Balance y la Cuenta de Resultados Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

		Miles de euros
	A 30 de junio de 2026	A 31 de diciembre de 2025
Derechos de cobro		
Hacienda Pública, deudora por diversos conceptos	108	163
	108	163
Obligaciones de pago		
Hacienda Pública, acreedora por impuesto corriente	(365)	(534)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(17)	(14)
	(382)	(548)

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, el detalle de los instrumentos financieros derivados es el siguiente:

			Miles de euros			
			30 de junio de 2026			
			No corriente		Corriente	
	Principal cubierto	Vencimiento	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	18.000	2031	-	81	-	-
Swap de tipo de interés	16.150	2031	128	-	-	-
Swap de tipo de interés	22.376	2029	-	58	-	-
Swap de tipo de interés	46.500	2029	97	-	-	-
Cap tipo de interés	39.500	2029	37	-	-	-
Swap de tipo de interés	7.000	2026	-	-	-	4
			262	139	-	4

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

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

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

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

Asimismo, existe una operación implícitas de cobertura de tipos de interés asociada a la financiación de un activo determinado. La valoración de este swap a 30 de junio de 2026 es de 405 miles de euros (547 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). A 31 de diciembre de 2025, existían dos operaciones de cobertura de esta naturaleza, una de las cuales venció el 30 de junio de 2026.

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

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

Ni a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025 existen avales en vigor.

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026	Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
Remuneración de los consejeros ejecutivos	302	52
Dietas de los consejeros no ejecutivos	50	62
	352	114

Para el periodo semestral terminado el 30 de junio de 2026, se incluye dentro de "Remuneración de los consejeros ejecutivos": (i) 200 miles de euros en concepto de salario fijo (52 miles de euros en el ejercicio 2025), (ii) 100 miles de euros en concepto de bonus devengado (0 miles de euros en el ejercicio 2025) y (iii) 2 miles de euros en concepto de retribución en especie (0 miles de euros en el ejercicio 2025).

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026 la cantidad de 23 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo (27 miles de euros a 30 de junio de 2025).

El importe de las dietas devengadas por los consejeros en 2026 se encuentra pendientes de pago, reconocido en el pasivo corriente del Balance a 30 de junio de 2026.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los periodos terminados el 30 de junio de 2026 y 2025 no existe personal de alta dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2026 se recoge bajo el epígrafe “Inversiones en empresas vinculadas” a corto plazo un préstamo concedido a la sociedad del grupo JSS Real Estate Fund Master Holding Company S. á. r. l. con saldo 815 miles de euros (795 miles de euros a 31 de diciembre de 2025).

Asimismo, a 30 de junio de 2026, en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” se recoge un importe de 101.485 miles de euros correspondientes a préstamos hipotecarios concedidos por la sociedad vinculada B. J. Safra Sarasin (101.485 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 2.100 miles de euros a 30 de junio de 2026 (1.688 miles de euros a 30 de junio de 2025).

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.

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

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Se hace constar que la Sociedad nunca ha distribuido dividendos.

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

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

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

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento 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
Edificio Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

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

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

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

No es de aplicación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2026, y previo a la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo ha materializado la venta de (i) un edificio de oficinas situado en la calle Josefa Valcárcel, 38 por un importe de 17.650 miles de euros, con fecha 31 de julio de 2026, y (ii) una nave logística situada en San Agustín de Guadalix por importe de 28.129 miles de euros, con fecha 2 de septiembre de 2026.

Con fecha 2 de septiembre de 2026 el Consejo de Administración convocó una Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebró el día 17 de septiembre de 2026 en la que se aprobó el reparto de un dividendo por un importe de hasta 20.488 miles de euros.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (de aquí en adelante Árma, o la Sociedad o la Sociedad dominante) es la Sociedad dominante de un Grupo cuyo principal objetivo es la creación de una cartera inmobiliaria centrada principalmente en el sector de oficinas y logístico en Madrid, con la finalidad de obtener ingresos derivados de las rentas mediante una gestión activa del porfolio. El fin último es crear valor para los accionistas, ofrecer los mejores espacios de calidad para los inquilinos y velar por la construcción de un entorno sostenible y tecnológicamente avanzado.

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

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

Estructura y funcionamiento del Grupo

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

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



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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

El Consejo de Administración desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento de la Junta de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración, siguiendo también las recomendaciones del Código de Buen Gobierno con el máximo compromiso de cumplimiento.

Asimismo, cuenta con dos comisiones fundamentales, que tienen como función esencial el apoyo a dicho organismo en sus cometidos de supervisión y control de la gestión ordinaria del Grupo: la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.



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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición y venta de activos inmobiliarios. Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2026, no se han realizado operaciones de compraventa sobre las inversiones inmobiliarias de su propiedad.

Estas operaciones dan como resultado la composición de una cartera diversificada, conformada por 11 activos. Todos los activos del portfolio aportan estabilidad y gran potencial de crecimiento y sitúan el valor de mercado del portfolio a 30 de junio de 2026 en 584.204 miles de euros. El Grupo ha registrado una revalorización de los activos -tal y como establece la normativa financiera internacional (IFRS) de 10.334 miles de euros, siendo el resultado consolidado a 30 de junio de 2026 de 17.753 miles de euros.

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

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

Así, a pesar del momento que atraviesa el mercado, durante el primer semestre de 2026 Árima ha consolidado su sólida estrategia y su cartera defensiva gracias a los inquilinos de calidad, a la gestión activa del portfolio y al buen avance de los proyectos de rehabilitación. A 30 de junio de 2026 el Grupo cuenta con una reforma en curso que continúa progresando, y que permitirá incrementos de valor y de renta significativos gracias a su arrendamiento una vez finalicen los trabajos.

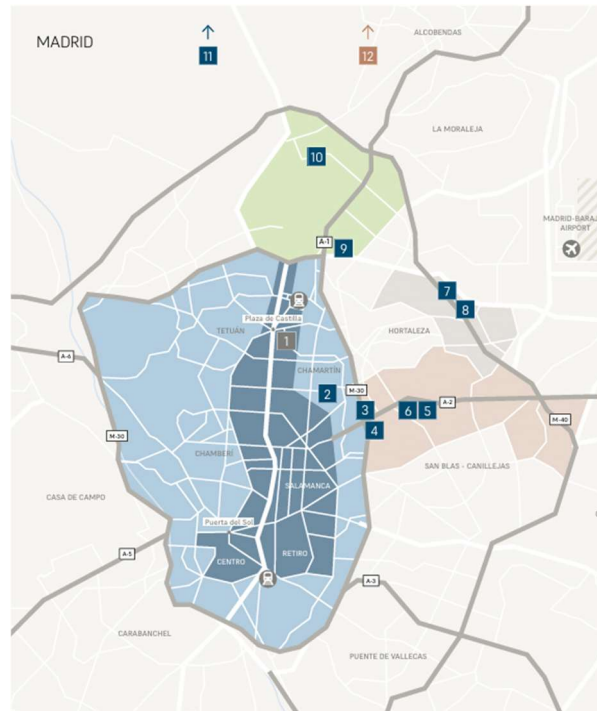
De igual manera, el Grupo ha continuado reforzando su compromiso con sus grupos relevantes fortaleciendo la comunicación y el contacto continuo. Además, pone especial atención en asegurar que su impacto en la sociedad sea positivo, a través de sus programas de compromiso y sus encuestas de bienestar.

Al final del periodo, la cartera suma 175.134 m² alquilables y 2.949 plazas de aparcamiento. Los inmuebles, fieles al modelo de inversión de la cotizada, conforman una cartera equilibrada de activos en renta y edificios con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI, siempre buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid, tal y como muestra el siguiente plano.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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



Oficinas:



Pradillo



RMA

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026



Torrelaguna



Botanic



JV38



Cristalia



Cadenza



Dune

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026



Logístico:



El importe neto de la cifra de negocios, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 16.062 miles de euros a 30 de junio de 2026 (14.974 miles de euros a 30 de junio de 2025). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 11.350 miles de euros, un 22% al mismo periodo del año anterior.

El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2026 asciende a 584.204 miles de euros (563.546 miles de euros a 31 de diciembre de 2025). Esto supone una revalorización del 4% en términos comparables.

3. INFORMACIÓN EPRA

Árma Real Estate pertenece a la European Public Real Estate Association (EPRA) desde su creación, y ha adoptado sus recomendaciones sobre las mejores prácticas (BPR por sus siglas en inglés). La European Public Real Estate Association (EPRA) define tres métricas para calcular el Net Asset Value (NAV) en su guía de mejores prácticas: Net Reinstatement Value, Net Tangible Assets y Net Disposal Value.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Las siguientes definiciones se detallan en la Guía de Mejores Prácticas EPRA de 2025 (*Best Practices Recommendations Guidelines*):

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	30/06/2026	31/12/2025
NAV Consolidado bajo IFRS	345.899	328.094
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	345.899	328.094
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	(119)	84
Inmovilizado intangible	(311)	(373)
EPRA NTA	345.469	327.805
Nº acciones final del periodo (neto de acciones propias)	24.457.392	24.457.498
EPRA NTA por acción (euros)	14,1	13,4

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2026 es de 11,20 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2025 era de 7,40 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

A 30 de junio de 2026 el Grupo dispone de 118 acciones propias (12 acciones propias a 31 de diciembre de 2025). Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2026 por importe de 1 miles de euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2025).

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

	A 30 de junio de 2026		A 31 de diciembre de 2025	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo	12	-	26.971	237
Aumentos	111	1	12	-
Disminuciones	(5)	-	(26.971)	(237)
Amortizaciones	-	-	-	-
Al cierre del periodo	118	1	12	-

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.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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 distribuable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

	Miles de euros	
	30/06/2026	30/06/2025
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	6.180	1.581
Ajustes:		
(I) Consolidación	(2.424)	930
(II) Amortización/deterioro de inversiones inmob.	3.663	1.253
(II) Ajuste valor. Inversiones inmobiliarias	10.334	1.860
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	17.753	5.624

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

7. EL EQUIPO

Árима fundamenta su actividad en la solvencia profesional, en el profundo conocimiento del sector y en el alto nivel de conexión de su equipo directivo con el mercado.

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

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

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

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



A continuación, mostramos la evolución de la plantilla media del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y 2025 distribuido por categorías:

Categorías	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Directivos	6	6
Titulados superiores	1	1
Administrativos y otros	1	1
	8	8

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

La distribución por sexos a 30 de junio de 2026 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2026		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	5	1	6
Titulados superiores	-	2	2
Administrativos y otros	1	-	1
	6	3	9

8. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

A. Identificación, definición, relevancia de uso y consistencia

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados:

EBITDA

"Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization": es un indicador que mide el margen de explotación del Grupo antes de deducir los intereses, impuestos, deterioros y amortizaciones.

Al prescindir de las magnitudes financieras y tributarias, así como de gastos contables que no suponen salida de caja, es utilizado por la Dirección para evaluar los resultados a lo largo del tiempo, permitiendo su comparación con otras compañías del sector inmobiliario.

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance:

GAV

"Gross Asset Value": es el valor de la cartera según la última valoración externa realizada por un experto independiente. Esta magnitud se emplea para determinar la generación de valor como resultado de la gestión de la cartera de activos del Grupo.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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.

Apalancamiento (*Loan to Value*)

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

Deuda neta

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

B. Conciliación y comparativa

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

EBITDA

El apartado 2 se establece que el EBITDA- resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 11.350 miles de euros.

	30/06/2026	30/06/2025
Resultado de explotación	11.281	9.181
Amortización y deterioro	(69)	(101)
EBITDA	11.350	9.282

El EBITDA recurrente asciende a 11.152 miles de euros.

GAV

En el apartado 2 del presente Informe de Gestión Intermedio Consolidado y nota 7 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se establece que el valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2026 asciende a 584.204 miles de euros (563.546 miles de euros a 31 de diciembre de 2025), lo que supone una revalorización del 4% en términos comparables.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Ratio de apalancamiento financiero

En la nota 3.2 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2026 se detalla la siguiente información:

	30/06/2026	31/12/2025
Deuda financiera	255.658	239.406
Patrimonio neto	345.899	328.094
Apalancamiento	42,50%	42,19%

A 30 de junio de 2026 el 100% de la financiación obtenida por el Grupo ha sido calificada como sostenible por parte de las entidades financieras, dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

En cuanto a las medidas a las que se hace referencia en el punto 2, el Grupo considera el apalancamiento sobre LTV y la deuda neta magnitudes importantes de evaluación y seguimiento, tal y como refleja el presente Informe de Gestión Intermedio Consolidado y los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Adicionalmente, detallamos a continuación estas magnitudes:

Apalancamiento (*Loan to Value*)

El dato de apalancamiento refleja el % de la deuda sobre el valor de mercado de los activos en cartera. La dirección realiza un seguimiento de esta ratio con el objetivo de evaluar el adecuado nivel de endeudamiento de la Compañía. El cálculo se realiza dividiendo la deuda dispuesta en términos nominales a 30 de junio sobre el valor de mercado de la cartera a la misma fecha.

	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones inmobiliarias	584.204	563.546
Deuda financiera	255.658	239.406
LTV	43,76%	42,48%
Deuda neta	238.006	230.227
Net LTV	40,74%	40,85%

Deuda neta

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

	30/06/2026	31/12/2025
Deuda nominal	255.658	239.406
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17.652	9.179
Deuda neta	238.006	230.227

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

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 Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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 Financiera (SCIIF) con el objetivo de establecer las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión del SCIIF, asegurando que los riesgos por errores, omisiones o fraude en la información financiera se controlan adecuadamente, ya sea por prevención, detección, mitigación, compensación o corrección, proporcionando la seguridad de que los controles internos funcionan de manera efectiva y contribuyen a garantizar la fiabilidad de la información financiera de la Sociedad.

El objetivo último es:

- Dar cumplimiento a la normativa aplicable.
- Contar con unos modelos adaptados a las características de 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*).

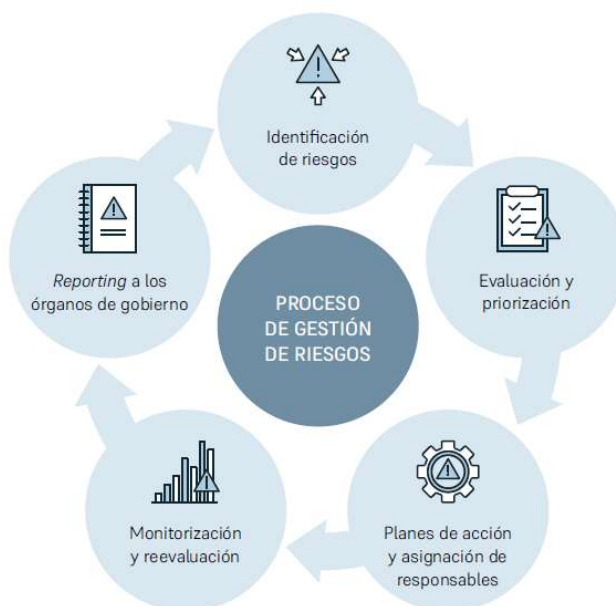
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

La Compañía lleva a cabo un procedimiento sistemático y preventivo, alineado con los estándares internacionales de referencia en materia de gestión de riesgos (COSO¹ ERM 2017 - Marco de gestión de riesgos empresariales) y liderado por la Dirección, con el fin de abordar los riesgos mediante la previsión, la prevención y la detección de los mismos.

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

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



La Nota 3 de las presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados recoge la gestión del riesgo del Grupo.

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.

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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Por ello, el Grupo desempeña su labor con una comprometida gestión del riesgo, tal y como se ha descrito en el apartado anterior, con el objetivo de adquirir inversiones inmobiliarias que se encuadren dentro de su estrategia y que aporten el máximo valor a sus accionistas en el medio y largo plazo. Árima tiene recursos de inversión asociados a la tesorería y a la capacidad de financiación de los activos pendientes de financiar, lo que le permitirá tener potencia de fuego para seguir con su estrategia de inversión centrada en activos inmobiliarios en España.

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un adecuado apalancamiento (44% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 17,6 millones de euros a 30 de junio de 2026, lo cual se traduce en un importe de deuda neta de 242 millones a dicha fecha.

12. TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y SALUD

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

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

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

Asimismo, el Grupo continúa analizando los consumos tanto de la sede corporativa como de sus activos para poder calcular su huella de carbono e identificar medidas para reducirla. Todas estas iniciativas en la cartera están enmarcadas dentro de la Política de Descarbonización del Grupo cuyo objetivo es lograr una reducción de emisiones del 55% para 2030² y la neutralidad en carbono en 2050.

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

² Respecto a 2019 para el carbono operacional de la cartera en términos de CO₂/m² ocupado.

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

13. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL PERIODO

Con posterioridad al 30 de junio de 2026, y previo a la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, el Grupo ha materializado la venta de (i) un edificio de oficinas situado en la calle Josefa Valcárcel, 38 por un importe de 17.650 miles de euros, con fecha 31 de julio de 2026, y (ii) una nave logística situada en San Agustín de Guadalix por importe de 28.129 miles de euros, con fecha 2 de septiembre de 2026.

Con fecha 2 de septiembre de 2026 el Consejo de Administración convocó una Junta General Extraordinaria de Accionistas que se celebró el día 17 de septiembre en la que se aprobó el reparto de un dividendo por importe de hasta 20.488 miles de euros.

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

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

Reunido el Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 17 de septiembre de 2026, proceden a formular los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. José María Rodríguez-Ponga Linares
Presidente

D. José Carlos Velasco Sánchez
Consejero

Dña. Belén Ríos Calvo
Consejera

D. Santiago Aguirre Gil de Biedma
Consejero

Dña. María Virginia Villanueva Rosa, habiendo asistido a la reunión por videoconferencia, ha autorizado al Secretario del Consejo para la firma de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes correspondiente al ejercicio terminado el 30 de junio de 2026 en su nombre.

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 en la sesión del 17 de septiembre de 2026, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que doy fe, en Madrid a 17 de septiembre de 2026. Asimismo, certifico que estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que firmo en todas sus páginas.

D. Enrique Gonzalo Nieto Brackelmanns