



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

Informe de revisión limitada de  
estados financieros intermedios consolidados  
al 30 de septiembre de 2019



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio a 30 de septiembre de 2019, la cuenta de resultados intermedia, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de nueve meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo 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. 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos 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 2018. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

30 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15810

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al período de nueve meses  
terminado el 30 de septiembre de 2019

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE  
DE 2019 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 período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019.**
- 1 Actividad e información general.
- 2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
- 3 Gestión del riesgo financiero.
- 4 Información financiera por segmentos.
- 5 Inmovilizado material.
- 6 Inversiones inmobiliarias.
- 7 Análisis de instrumentos financieros.
- 8 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
- 9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- 10 Capital, acciones propias y ganancias por acción.
- 11 Débitos y partidas a pagar.
- 12 Ingresos y gastos.
- 13 Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
- 14 Provisiones y contingencias.
- 15 Consejo de Administración y otras retribuciones.
- 16 Otras operaciones con partes vinculadas.
- 17 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.
- 18 Hechos posteriores.

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

**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado material	5	125	63
Inversiones inmobiliarias	6	175.566	39.975
Otros activos financieros a largo plazo	7, 8	1.067	-
		<b>176.758</b>	<b>40.038</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.597</b>	<b>369</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7, 8	774	12
Otros deudores	7, 8	1.323	-
Personal		3	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	497	357
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>156</b>	<b>105</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>39.684</b>	<b>57.970</b>
Tesorería		39.684	57.970
		<b>42.437</b>	<b>58.444</b>
		<b>219.195</b>	<b>98.482</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2019.



**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**  
**(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	10	140.063	100.063
Reservas	10	(4.233)	(3.553)
Acciones en patrimonio propias	10	(487)	(546)
Resultado del período/ejercicio		15.281	1.124
Reserva de cobertura	11	(1.367)	-
		<b>149.257</b>	<b>97.088</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas con entidades de crédito	7, 11	64.928	-
Instrumentos financieros derivados	7, 11	1.367	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	7, 11	1.166	-
		<b>67.461</b>	<b>-</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>11</b>	<b>159</b>	<b>-</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>2.318</b>	<b>1.394</b>
Acreedores varios	7, 11	875	764
Personal	11	37	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.406	630
		<b>2.477</b>	<b>1.394</b>
		<b>219.195</b>	<b>98.482</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2019.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019  
(Expresada en miles de euros)**

	Nota	Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019	Período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de septiembre de 2018
Prestación de servicios	12	3.890	-
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	15.033	-
Gastos de personal	12	(1.483)	-
Otros gastos de explotación	12	(1.642)	(221)
Perdidas por enajenación de inmovilizado		(33)	-
Dotación a la amortización del inmovilizado material	5	(7)	(2)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>15.758</b>	<b>(223)</b>
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros		(477)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(477)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>15.281</b>	<b>(223)</b>
Impuestos sobre las ganancias		-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>12</b>	<b>15.281</b>	<b>(223)</b>
<b>Ganancias por acción atribuibles a los tenedores de instrumentos ordinarios de Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante</b>			
(Expresadas en euros por acción)			
Ganancia básica y diluida por acción	10	1,22	-

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2019.



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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE  
DE 2019**

**(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019	Período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de septiembre de 2018
<b>Resultado del período</b>	<b>12</b>	<b>15.281</b>	<b>(223)</b>
<b><u>Otro resultado global del período:</u></b>			
<b><i>Partidas que pueden reclasificarse a resultados</i></b>		<b>(1.367)</b>	<b>-</b>
Coberturas de flujos de efectivo, netos de impuestos	11	(1.367)	-
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>		<b>13.914</b>	<b>(223)</b>
<b>Total resultado global del período</b>		<b>13.914</b>	<b>(223)</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2019.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresado en miles de euros)

	Capital	Reservas	Reservas por cobertura	Resultado del período	Acciones en patrimonio propias	TOTAL
<b>SALDO 13 DE JUNIO DE 2018</b>	-	-	-	-	-	-
Resultado del período	-	-	-	(223)	-	(223)
Otro resultado global del período	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado global total del período</b>	-	-	-	(223)	-	(223)
Constitución	63	(2)	-	-	-	61
Otros movimientos	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias netas (Nota 10)	-	-	-	-	-	-
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>63</b>	<b>(2)</b>	-	-	-	<b>61</b>
<b>SALDO 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018</b>	<b>63</b>	<b>(2)</b>	-	<b>(223)</b>	-	<b>(162)</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2019</b>	<b>100.063</b>	<b>(3.553)</b>	-	<b>1.124</b>	<b>(546)</b>	<b>97.088</b>
Resultado del período	-	-	-	15.281	-	15.281
Otro resultado global del período	-	-	(1.367)	-	-	(1.367)
<b>Resultado global total del período</b>	-	-	<b>(1.367)</b>	<b>15.281</b>	-	<b>13.914</b>
Ampliación de capital	40.000	(1.822)	-	-	-	38.178
Otros movimientos	-	1.124	-	(1.124)	-	-
Operaciones con acciones propias netas (Nota 10)	-	18	-	-	59	77
<b>Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto</b>	<b>40.000</b>	<b>(680)</b>	-	<b>(1.124)</b>	<b>59</b>	<b>38.255</b>
<b>SALDO 30 DE SEPTIEMBRE 2019</b>	<b>140.063</b>	<b>(4.233)</b>	<b>(1.367)</b>	<b>15.281</b>	<b>(487)</b>	<b>149.257</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2019.



**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**
**(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019	Período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de septiembre de 2018
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del periodo antes de impuestos</b>		<b>15.281</b>	<b>(223)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(14.516)</b>	<b>2</b>
Amortización del inmovilizado material	5	7	2
Gastos financieros		477	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(15.033)	-
Resultado de enajenaciones de Inmovilizado		33	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(966)</b>	<b>(11)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(902)	(54)
Otros activos corrientes		(51)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	(329)	-
Otros pasivos corrientes		217	-
Otros activos y pasivos no corrientes		99	43
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(201)</b>	<b>(232)</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(121.168)</b>	<b>(65)</b>
Inmovilizado material	5	(103)	(65)
Inversiones inmobiliarias	6	(121.065)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(121.168)</b>	<b>(65)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>38.255</b>	<b>61</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	38.178	61
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	10	(348)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	10	425	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>64.828</b>	<b>276</b>
Emisión deuda financiera	11	95.021	-
Devolución deuda financiera	11	(30.000)	-
Pago de intereses		(193)	-
Deudas con características especiales		-	276
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>103.083</b>	<b>337</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(18.286)</b>	<b>40</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>		<b>57.970</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>9</b>	<b>39.684</b>	<b>40</b>

Las Notas 1 a 18 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de septiembre de 2019.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### 1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o la “Sociedad dominante”) se constituyó en España el 13 de junio de 2018 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital española. Su domicilio actual social y fiscal se encuentra en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid. Durante el período la Sociedad ha cambiado su domicilio desde la calle Fernando el Santo, 15, Madrid.

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

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

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

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

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

#### a) Régimen regulatorio

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

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



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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

- 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, aún cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación de los Administradores de la Sociedad dominante es que todos los requisitos ya se cumplen y siguen cumpliéndose por lo que no se procede a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad dominante cotiza en el Mercado Continuo de Bolsas y Mercados Españoles desde el 23 de octubre de 2018.

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 2018 fueron formuladas el 23 de enero de 2019 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 21 de marzo de 2019.

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 la siguiente sociedad dependiente al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Nombre	Domicilio	Actividad	Participación %
Árima Real Estate Investments, S.L.U.	Calle Serrano 47, 4ª planta, 28001 Madrid	Actividad inmobiliaria	100

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

La sociedad Árima Real Estate Investments, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre de 2018. En el momento de la adquisición Árima Real Estate SOCIMI, S.A. se convierte en la sociedad dominante de un grupo de sociedades de las que posee el control, formando grupo en ese momento.

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

##### 2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 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 2018, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

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

La actividad del Grupo no presenta un carácter estacional.

Las políticas contables adoptadas por el Grupo en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados son uniformes con las de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, excepto por lo descrito en la nota 2.3, la adopción de normas nuevas y modificadas como se indica más abajo.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 29 de octubre de 2019. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

##### 2.2 Comparación de la información

Hasta el 10 de diciembre de 2018, la Sociedad no era dominante de un grupo de sociedades de acuerdo a la NIIF-UE. Como consecuencia, los saldos presentados en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado respecto al período comprendido entre el 13 de junio de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 corresponden a los saldos de las cuentas individuales de la Sociedad.



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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

**Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2019:**

- NIIF 16 – “Arrendamientos.”
- NIIF 9 (Modificación) – “Componente de pago anticipado con compensación negativa.”
- CINIIF 23 – “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias.”
- NIC 28 (Modificación) – “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.”
- NIC 19 (Modificación) – “Modificación, reducción o liquidación del plan.”
- Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2015-2017:
  - o NIC 12 – “Impuesto sobre las ganancias.”
  - o NIC 23 – “Costes por intereses.”
  - o NIIF 11 – “Acuerdos conjuntos.”
  - o NIIF 3 – “Combinaciones de negocios.”

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 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 habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 – Contratos de seguros.
- NIIF 3 (Modificación) – “Definición de un negocio.”
- NIC 1 (Modificación) – “Definición de material.”

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptadas por la Unión Europea, el Grupo las aplicará con los efectos correspondientes en sus estados financieros.

#### 2.4 Uso de estimaciones

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### ▪ Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad del Grupo.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y, si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

De cara a la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de septiembre de 2019 los Administradores han considerado las valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de junio de 2019 al encontrarse vigentes a la fecha de la aprobación de estos estados financieros, y evaluar los Administradores la inexistencia de situaciones específicas que impactaran de forma significativa en el valor de las mismas. En la Nota 6 se ha detallado la metodología usada de cara a reflejar el valor de mercado de los inmuebles a 30 de septiembre de 2019.

#### ▪ Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

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

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

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

#### Cobertura de flujos de efectivo

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

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

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

#### ▪ Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

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

#### 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 y riesgo fiscal. 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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019, el Grupo ha firmado con entidades financieras varios contratos de financiación a largo plazo a un interés variable de mercado con garantía hipotecaria (ver Nota 6 y Nota 11). Al 30 de septiembre de 2019 el importe dispuesto en términos nominales asciende a 46.805 miles de euros.

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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 ventas y prestaciones de servicios, así como por los deudores varios.

El control del riesgo del Grupo establece la calidad crediticia que debe poseer el cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por el Consejo de Administración. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

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 el fallido de las cuentas por cobrar.

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

#### c) Riesgo de liquidez

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

#### d) Riesgo fiscal

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### 3.2 Gestión del 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 septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	30.09.2019	31.12.2018
Deuda Financiera	65.087	-
Patrimonio Neto	149.258	97.088
<b>Apalancamiento</b>	<b>30,36%</b>	<b>-%</b>

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de septiembre de 2019 el apalancamiento ha ascendido a un 30,36% dada la financiación firmada en el período.

#### 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 bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse dentro de los diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

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



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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

30 de septiembre de 2019

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	175.566	-	175.566
<b>Total activos</b>	-	<b>175.566</b>	-	<b>175.566</b>
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	1.367	-	1.367
<b>Total Pasivos</b>	-	<b>1.367</b>	-	<b>1.367</b>

31 de diciembre de 2018

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	-	39.975	-	39.975
<b>Total activos</b>	-	<b>39.975</b>	-	<b>39.975</b>
Pasivos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-
<b>Total Pasivos</b>	-	-	-	-

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.

Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 no se han producido transferencias de niveles.

#### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30  
DE SEPTIEMBRE DE 2019  
(Expresadas en miles de euros)**
**30 de septiembre de 2019**

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	3.150	740	-	3.890
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	10.060	4.973	-	15.033
Gastos operativos	(854)	(55)	(2.216)	(3.125)
Pérdidas por enajenación de inmovilizado	-	-	(33)	(33)
Amortización del inmovilizado	-	-	(7)	(7)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>12.356</b>	<b>5.658</b>	<b>(2.256)</b>	<b>15.758</b>
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(341)	-	(136)	(477)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(341)</b>	<b>-</b>	<b>(136)</b>	<b>(477)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>12.015</b>	<b>5.658</b>	<b>(2.392)</b>	<b>15.281</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
<b>Resultado del período</b>	<b>12.015</b>	<b>5.658</b>	<b>(2.392)</b>	<b>15.281</b>

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España.

Los importes que se facilitan al Comité de Inversiones y al Consejo de Administración respecto a los activos y pasivos totales se valoran de acuerdo con criterios uniformes a los aplicados en los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estos activos y pasivos se asignan en función de las actividades del segmento.

**30 de septiembre de 2019**

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>	<b>154.247</b>	<b>22.358</b>	<b>153</b>	<b>176.758</b>
Inversiones inmobiliarias	153.544	22.022	-	175.566
Otros activos no corrientes	703	336	153	1.192
<b>Activos corrientes</b>	<b>4.214</b>	<b>412</b>	<b>37.811</b>	<b>42.437</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>67.087</b>	<b>374</b>	<b>-</b>	<b>67.461</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>1.697</b>	<b>51</b>	<b>729</b>	<b>2.477</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30  
DE SEPTIEMBRE DE 2019**

**(Expresadas en miles de euros)**

**5. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

	Miles de euros	
	<b>Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 13.06.2018</b>	-	-
Coste	-	-
Amortización acumulada	-	-
<b>Valor contable</b>	-	-
Altas	65	65
Dotación para la amortización	(2)	(2)
<b>Saldo a 31.12.2018</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
Coste	65	65
Amortización acumulada	(2)	(2)
<b>Valor neto contable</b>	<b>63</b>	<b>63</b>
Altas	103	103
Bajas	(37)	(37)
Dotación para la amortización	(7)	(7)
Bajas de dotación a la amortización	3	3
<b>Saldo a 30.09.2019</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
Coste	131	131
Amortización acumulada	(6)	(6)
<b>Valor neto contable</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

a) Pérdidas por deterioro

Ni durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 ni durante el ejercicio 2018 se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados ni al 30 de septiembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30  
DE SEPTIEMBRE DE 2019  
(Expresadas en miles de euros)**

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

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

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
<b>Saldo a 13.06.2018</b>	-
Adquisiciones	32.079
Inversiones inmobiliarias en curso	6.275
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.621
<b>Saldo a 31.12.2018</b>	<b>39.975</b>
Adquisiciones	119.969
Inversiones inmobiliarias en curso	589
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	15.033
<b>Saldo a 30.09.2019</b>	<b>175.566</b>

En el mes de enero de 2019 el Grupo ha formalizado la adquisición de dos edificios de oficinas ejecutando así el compromiso de compra vinculante firmado en diciembre de 2018 y por el que realizó un pago de arras por importe de 6.275 miles de euros (clasificados bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias en curso" a 31 de diciembre de 2018). La adquisición ha supuesto una inversión final de 62.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición), que corresponde a dos edificios de oficinas que suman una superficie bruta alquilable conjunta de 20.200 m<sup>2</sup> y 395 plazas de aparcamiento en las zonas de negocios más consolidadas del noreste de Madrid: en el eje urbano M30-A2 y en el parque empresarial de Cristalia, en el distrito de negocios de Campo de las Naciones.

Adicionalmente a las adquisiciones detalladas en el párrafo anterior, el Grupo ha formalizado la adquisición de dos activos inmobiliarios de oficinas y uno logístico por un importe total de 59.863 miles de euros (sin incluir costes de adquisición): una planta y media de oficinas en la calle María de Molina, adquiridas el 28 de febrero de 2019, una nave en el municipio de San Agustín de Guadalix, adquirida el 12 de abril de 2019, y un edificio en la calle Ramírez de Arellano 21, adquirido el 28 de junio de 2019. La nave logística en Guadalix suma una superficie bruta alquilable de 25.694 m<sup>2</sup> y se encuentra alquilada íntegramente a una de las mayores empresas de distribución alimentaria de España. Las oficinas de Ramírez de Arellano suman una superficie bruta alquilable de 6.759 m<sup>2</sup> y 110 plazas de parking, y las de María de Molina suman 4.120 m<sup>2</sup> alquilables y 22 plazas de parking.

Sobre las inversiones inmobiliarias se constituyó hipoteca en garantía de la financiación concedida. Los inmuebles financiados corresponden a las oficinas de los inmuebles Cristalia, María de Molina, Habana, América y Ramírez de Arellano.



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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### a) Seguros

El Grupo mantiene la política de contratar 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.

#### b) 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.

#### c) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros			
	30 de septiembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Valor de coste neto	Valor razonable (*)	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	158.912	175.566	38.354	39.975

(\*) Ver Nota 2.4 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de Tasación-Valoración de bienes y la guía de observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) valoración estándar, 8ª edición. El valor de mercado de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A.).

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

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 y el método de capitalización de rentas (reflejando las rentas netas, gastos capitalizados, etc.), además de contrastar la información con comparables. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos y la exit yield.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

El método de capitalización de ingresos consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes de cada inmueble, en función del periodo de arrendamiento y la reversión. Ello supone la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual. La rentabilidad aplicada ("yield") a las distintas categorías de ingresos refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

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.

Tal y como se dispone en la Nota 2.4, los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2019 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada al 30 de septiembre de 15.033 miles de euros.

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 2019 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield"), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 181.960 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 169.280 miles de euros.

El efecto de una variación de un 10% en los incrementos de renta considerados en las valoraciones de estos activos tiene los siguientes impactos en el activo consolidado y, por diferencia con el valor razonable del activo, en la cuenta de resultados consolidada intermedia resumida, 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 192.060 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 158.490 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 se realizaron las siguientes simulaciones, en yields y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los mismos, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad ("yield"), produciría:

- en el caso de que la yield se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 35.350 miles de euros.
- en el caso de que la yield se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 32.150 miles de euros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en 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 37.550 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 29.850 miles de euros.

Las yields no han cambiado de forma significativa desde el 30 de junio de 2019 hasta 30 de septiembre de 2019.

Las yields de las valoraciones de oficinas localizadas en zona prime usadas al 30 de junio fueron de un 3,50% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las yields fueron de 5,25% (3,75% y 5,25% respectivamente a 31 de diciembre de 2018). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 6,50% y el 7,50%.

Las yields usadas en las valoraciones de industrial localizadas en zona prime usadas al 30 de junio de 2019 fueron de un 5,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las yields fueron de 6,50%. Las tasas de descuento usadas están en torno al 8,50%. La valoración de las inversiones inmobiliarias ha sido encuadrada dentro del nivel 2 atendiendo a la definición expuesta en la Nota 3.3.

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 no se han producido transferencias de niveles.

## 7. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados	
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	1.067	-	-	-
<b>Total activos financieros largo plazo</b>	-	-	1.067	-	-	-

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30  
DE SEPTIEMBRE DE 2019  
(Expresadas en miles de euros)**

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>					
	<b>Valor razonable con cambios en otro resultado global</b>		<b>Coste amortizado</b>		<b>Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados</b>	
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8) y otros activos	-	-	2.256	117	-
<b>Total activos financieros a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.256</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	<b>Miles de euros</b>					
	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>					
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>		<b>Derivados Otros</b>	
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	64.928	-	-	-	2.533	-
<b>Total pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>64.928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.533</b>	<b>-</b>

	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>					
	<b>Deudas con entidades de crédito</b>		<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>		<b>Derivados Otros</b>	
	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	Débitos y partidas a pagar (Nota 11)	159	-	-	-	912
<b>Total pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>159</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>912</b>	<b>764</b>

**b) Análisis por vencimientos**

A 30 de septiembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30  
DE SEPTIEMBRE DE 2019  
(Expresadas en miles de euros)**
**A 30 de septiembre de 2019**

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	Total
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Deudores comerciales	2.097	-	-	-	-	-	2.097
- Otros activos financieros	3	-	-	1.067	-	-	1.070
	<b>2.100</b>	-	-	<b>1.067</b>	-	-	<b>3.167</b>
	Pasivos financieros						
	Años						
	2020	2021	2022	2023	2024	posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades bancarias	159	-	-	-	3.320	62.985	66.464
- Derivados	-	-	-	-	201	1.166	1.367
<b>Acreedores comerciales:</b>							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	875	-	-	-	-	-	875
- Otros pasivos financieros	37	-	-	1.166	-	-	1.203
	<b>1.071</b>	-	-	<b>1.166</b>	<b>3.521</b>	<b>64.151</b>	<b>69.909</b>

**A 31 de diciembre de 2018**

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Deudores comerciales	12	-	-	-	-	-	12
- Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-	-
	<b>12</b>	-	-	-	-	-	<b>12</b>
	Pasivos financieros						
	Años						
	2019	2020	2021	2022	2023	posteriores	Total
<b>Acreedores comerciales:</b>							
- Acreedores y otras cuentas a pagar	764	-	-	-	-	-	764
	<b>764</b>	-	-	-	-	-	<b>764</b>

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a largo plazo:</b>		
- Fianzas	1.067	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:</b>		
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	774	12
- Otros deudores	1.323	-
- Anticipos de remuneraciones	3	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	497	357
	<b>3.664</b>	<b>369</b>

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

Bajo el epígrafe "Otros deudores" se recogen los importes correspondientes a las provisiones de fondos, derivadas de las adquisiciones de las inversiones inmobiliarias (Nota 6) y su financiación (Nota 11).

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.

Bajo el epígrafe de "Clientes" hay un importe de 322 miles de euros referentes a facturas pendientes de emitir.

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

	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	
Hasta 3 meses	443	
Entre 3 y 6 meses	9	
Más de 6 meses	-	
	<b>452</b>	

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

#### 9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Tesorería	39.684	57.970
	<b>39.684</b>	<b>57.970</b>

Las cuentas corrientes devengan un tipo de interés de mercado.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 10.b, a 30 de septiembre de 2019, la Sociedad mantiene 510 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2018 mantenía 433 miles de euros).

#### 10. CAPITAL, ACCIONES PROPIAS Y GANANCIAS POR ACCIÓN

##### a) Capital

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

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

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

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

El desglose del capital a 30 de septiembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de septiembre de 2019	A 31 de diciembre de 2018
Capital escriturado	140.063	100.063
	<b>140.063</b>	<b>100.063</b>

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social de la Sociedad dominante es de 140.063 miles de euros y está representado por 14.006.300 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad dominante era de 100.063 miles euros y estaba representado por 10.006.300 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas ellas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

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

A 30 de septiembre de 2019, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Accionista	% derecho de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
AFFM S.A.	3,606	-	3,606
Bank of Montreal	10,422	-	10,422
BSMA Limited	-	1,321	1,321
Héctor Colonqués Moreno	4,997	-	4,997
Elgeti, Rolf	3,570	-	3,570
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A.	4,997	-	4,997
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Rodex Asset Management, S.L.	7,791	-	7,791
UBS Group AG	2,686	7,185	9,871
<b>Total</b>	<b>38,069</b>	<b>28,474</b>	<b>66,543</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2018, las sociedades que participaban en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% eran las siguientes:

Accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Bank of Montreal	9,794	-	9,794
Héctor Colonqués Moreno	4,997	-	4,997
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A.	5,097	-	5,097
Morgan Stanley	9,976	-	9,976
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
Ross Turner	-	9,984	9,984
Rodex Asset Management, S.L.	10,906	-	10,906
UBS Group AG	8,560	-	8,560
<b>Total</b>	<b>49,330</b>	<b>19,968</b>	<b>69,298</b>

#### b) Acciones propias

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

	A 30 de septiembre de 2019		A 31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	58.130	546	-	-
Aumentos/ Compras	35.742	348	60.202	555
Disminuciones	(43.035)	(407)	(2.072)	(9)
Al cierre del ejercicio	50.837	487	58.130	546

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 21 de marzo de 2019 autorizar, por un período de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario; (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

Con fecha 6 de noviembre de 2018, Árima Real Estate SOCIMI, S.A. suscribió con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. un contrato de liquidez por 12 meses con el objeto de aumentar la liquidez y favorecer la regularidad de la cotización de la acción de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas del 26 de septiembre de 2018 acordó la entrada en vigor de un plan de incentivos para directivos consistente en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad dominante (Nota 2.16 y Nota 17 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018).

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de septiembre de 2019 representan el 0,36% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 50.837 acciones (a 31 de diciembre de 2018 representaban el 0,58% y totalizaban 58.130 acciones). El precio medio de las acciones propias ha sido de 9,58 euros por acción (9,4 euros por acción en 2018).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de septiembre de 2019 por importe de 487 miles de euros (a 31 de diciembre de 2018 por importe de 546 miles de euros).

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

#### c) Ganancias por acción

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

Las ganancias diluidas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año más el número medio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían en la conversión de todos los instrumentos potencialmente dilusivos. El Grupo tiene vigente un plan de retribución (incentivos) basado en la concesión de un número de acciones, si bien a 30 de septiembre de 2019 no se ha devengado ningún importe por dicho plan.



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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

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

#### Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<b>Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019</b>
Ganancia neta (miles de euros)	15.281
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	12.629.011
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	12.572.951
Ganancia básica por acción (euros)	1,22
<b>Ganancia diluida por acción (euros)</b>	<b>1,22</b>

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 y la de formulación de los mismos que no se hayan tenido en cuenta en dichos cálculos para el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019.

#### 11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>A 30 de septiembre de 2019</b>	<b>A 31 de diciembre de 2018</b>
<b>Deudas y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	64.928	-
- Instrumentos financieros derivados	1.367	-
- Fianzas	1.166	-
	<b>67.461</b>	<b>-</b>
<b>Deudas y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	159	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	875	764
- Remuneraciones pendientes de pago	37	-
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	1.406	630
	<b>2.477</b>	<b>1.394</b>

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

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

El Grupo firmó el 28 de enero de 2019 un contrato de financiación con una entidad financiera de prestigio a un tipo de interés de mercado. Dicha financiación se consideró una financiación puente para continuar con su actividad inversora, previéndose su formalización al largo plazo en los siguientes meses. Dicha financiación fue cancelada en el segundo trimestre, en el que se han firmado dos operaciones de financiación bilaterales con entidades financieras de prestigio a un tipo de interés variable de mercado (Nota 3.1a). Asimismo, en el tercer trimestre del ejercicio 2019 se ha firmado una nueva operación de financiación bilateral con una entidad financiera de prestigio por un importe de 20.000 miles de euros a un tipo de interés fijo.

Esta financiación se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito". A 30 de septiembre de 2019 el importe del coste amortizado asciende a 1.377 miles de euros. Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 7. Dicha financiación se encuentra garantizada por los inmuebles descritos en la Nota 6.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo con entidades de crédito" se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados por importe de 159 miles de euros.

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

Adicionalmente, el Grupo ha contratado dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de "Instrumentos financieros derivados" corresponde a las valoraciones de los instrumentos financieros derivados a 30 de septiembre de 2019. La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto.

#### 12. INGRESOS Y GASTOS

##### a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Mercado	Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019	
	Porcentaje	Miles de euros
Nacional	100%	3.890
	<b>100%</b>	<b>3.890</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30  
DE SEPTIEMBRE DE 2019  
(Expresadas en miles de euros)**

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019</u>
<b>Ingresos</b>	
Rentas	3.231
Refacturación de gastos	659
	<u><b>3.890</b></u>

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.

El detalle de los cobros mínimos futuros procedente de los contratos de arrendamiento no cancelables es el siguiente:

	<u>30.09.2019</u>	<u>Miles de euros</u> <u>31.12.2018</u>
Menos de un año	5.424	407
Entre uno y cinco años	11.695	500
Más de cinco años	959	-
	<u><b>18.078</b></u>	<u><b>907</b></u>

b) Gastos de personal

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019</u>
Sueldos, salarios y asimilados	(1.348)
Cargas sociales:	
- Otras cargas sociales	(135)
	<u><b>(1.483)</b></u>

A 30 de septiembre de 2019 no existen indemnizaciones por despido.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019 ha sido de 10 personas.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

El detalle del número de empleados al 30 de septiembre por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de septiembre de 2019
Directivos/Consejeros	7
Titulados superiores	2
Administrativos y otros	1
	<b>10</b>

La distribución por sexos a 30 de septiembre de 2019 es la siguiente:

Categorías	30 de septiembre de 2019		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos/Consejeros	5	2	7
Titulados superiores	2	-	2
Administrativos y otros	-	1	1
	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>10</b>

#### c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros
	Período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019
Servicios exteriores atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(909)
Otros servicios exteriores	(733)
	<b>(1.642)</b>

#### d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas en el periodo (Nota 11).

### 13. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 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, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### Inspecciones fiscales

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

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019.

A 30 de septiembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el detalle de los derechos de cobro y las obligaciones de pago del Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>A 30 de septiembre de 2019</u>	<u>A 31 de diciembre de 2018</u>
<b>Derechos de cobro</b>		
Hacienda Pública, deudora por IVA	497	357
	<b>497</b>	<b>357</b>
<b>Obligaciones de pago</b>		
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(184)	(147)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(18)	(17)
Actos jurídicos documentados por la adquisición de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(1.204)	(466)
	<b>(1.406)</b>	<b>(630)</b>

#### 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

##### Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de septiembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

#### 15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

##### Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019, la remuneración a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 499 miles de euros (103 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

Asimismo, en base al plan de compensación basado en acciones aprobado por la Junta General de Accionistas el 26 de septiembre de 2018 ni el ejecutivo ni el resto de personal de la sociedad dominante no han devengado importe alguno ni en los períodos terminados el 30 de septiembre de 2019 ni el 30 de septiembre de 2018.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los períodos terminados el 30 de septiembre de 2019 y el 30 de septiembre de 2018, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no poseen fondos de pensiones ni obligaciones similares en beneficio suyo. Durante los períodos terminados el 30 de septiembre de 2019 y el 30 de septiembre de 2018, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

#### 16. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de septiembre de 2019, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2018 tampoco había saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

#### 17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.



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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(Expresadas en miles de euros)

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 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

	Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
1	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	21 de diciembre de 2018
2	Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018
3	Edificio América	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019
4	Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Crystalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019
5	María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019
6	Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019
7	Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019

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

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

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

No es de aplicación.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Expresadas en miles de euros)

#### 18. HECHOS POSTERIORES

Desde el 30 de septiembre de 2019 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se ha producido el siguiente hecho posterior de relevancia:

Con fecha 1 de octubre de 2019 se ha convocado una Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad para los días 4 y 5 noviembre de 2019, en primera y segunda convocatoria respectivamente. Se propone como primer punto del día un aumento del capital social por un importe máximo de 100.000 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 10 millones de nuevas acciones ordinarias de la misma clase, serie y valor nominal que las actualmente en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

No existen otros hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados en los presentes estados financieros resumidos consolidados.



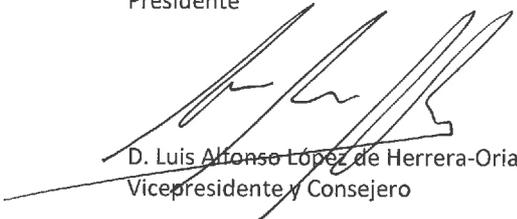
## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

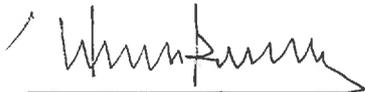
Reunidos los Administradores de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha 29 de octubre de 2019, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019.



D. Luis María Arredondo Malo  
Presidente



D. Luis Alonso López de Herrera-Oria  
Vicepresidente y Consejero



D. Fernando Bautista Sagüés  
Consejero



D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz  
Consejero



D. Cato Henning Stonex  
Consejero

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 ÁRIMA Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 en la sesión del 29 de octubre de 2019, 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 29 de octubre de 2019. 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. Iván Azinovic Gamo