



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

Informe de revisión limitada  
Estados financieros intermedios resumidos consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado  
al 30 de junio de 2022  
Informe de gestión intermedio consolidado



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

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, 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 seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

### **Párrafos de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 2021. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Otras cuestiones**

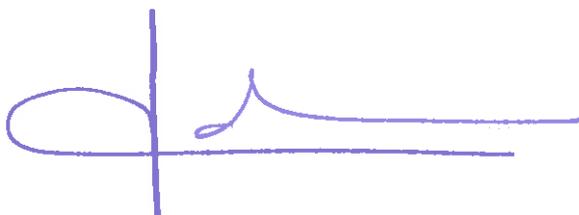
#### ***Informe de gestión intermedio consolidado***

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

#### ***Preparación de este informe de revisión***

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

27 de julio de 2022

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm 01/22/06283  
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

Sello distintivo de otras actuaciones



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
e Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondientes al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
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 seis meses terminado el 30 de junio de 2022.**

1. Actividad e información general.
2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.
3. Gestión del riesgo financiero.
4. Información financiera por segmentos.
5. Inmovilizado intangible
6. Inmovilizado material.
7. Inversiones inmobiliarias.
8. Análisis de instrumentos financieros.
9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.
10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
11. Capital, prima de emisión, acciones propias y ganancias por acción.
12. Débitos y partidas a pagar.
13. Ingresos y gastos.
14. Impuesto sobre las ganancias y situación fiscal.
15. Instrumentos financieros derivados.
16. Provisiones y contingencias.
17. Consejo de Administración y otras retribuciones.
18. Otras operaciones con partes vinculadas.
19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021.
20. Hechos posteriores.

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022**  
**(Expresado en miles de euros)**

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Inmovilizado intangible	5	253	218
Inmovilizado material	6	238	259
Inversiones inmobiliarias	7	381.600	343.600
Otros activos financieros a largo plazo		3.739	2.495
Créditos a terceros	8, 9	1.392	1.578
Instrumentos financieros derivados	8, 9, 15	1.256	-
Otros activos financieros a largo plazo	8, 9	1.091	917
		<b>385.830</b>	<b>346.572</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>2.826</b>	<b>4.518</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 9	520	339
Otros deudores	8, 9	15	26
Personal	8, 9	10	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	2.281	4.152
<b>Otros activos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>29</b>	<b>36</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>837</b>	<b>352</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>74.720</b>	<b>88.884</b>
Tesorería		74.720	88.884
		<b>78.412</b>	<b>93.790</b>
		<b>464.242</b>	<b>440.362</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en miles de euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital	11	284.294	284.294
Prima de emisión	11	5.769	5.769
Reservas		44.445	18.340
Resultado del ejercicio		22.548	26.125
Acciones en patrimonio propias	11	(12.638)	(8.163)
Reserva de cobertura	15	1.256	(700)
		<b>345.674</b>	<b>325.665</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas con entidades de crédito	8, 12	106.519	103.978
Instrumentos financieros derivados	8, 12, 15	-	700
Otros pasivos financieros a largo plazo	8	1.213	1.255
		<b>107.732</b>	<b>105.933</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>12</b>	<b>666</b>	<b>610</b>
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>276</b>	<b>66</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>12</b>	<b>9.894</b>	<b>8.088</b>
Acreedores varios	12	8.914	6.778
Personal	12	600	1.200
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	380	110
		<b>10.836</b>	<b>8.764</b>
		<b>464.242</b>	<b>440.362</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresada en miles de euros)**

	<b>Nota</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</b>
Importe neto de la cifra de negocios	13	4.100	2.894
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	23.722	8.151
Gastos de personal	13, 17	(3.039)	(1.944)
Otros gastos de explotación	13	(1.579)	(1.440)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible		(11)	(2)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	6	(27)	(26)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>23.166</b>	<b>7.633</b>
Ingresos financieros		11	5
Gastos financieros		(629)	(554)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>13</b>	<b>(618)</b>	<b>(549)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>22.548</b>	<b>7.084</b>
Impuestos sobre las ganancias	14	-	-
<b>RESULTADO DEL PERÍODO</b>	<b>13</b>	<b>22.548</b>	<b>7.084</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)			
<b>Ganancia básica y diluida por acción</b>	<b>11</b>	<b>0,83</b>	<b>0,25</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022  
(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
<b>Resultado del período</b>	<b>13</b>	<b>22.548</b>	<b>7.084</b>
<b>Otro resultado global:</b>			
<b><i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i></b>			
Otros resultados		1.956	345
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	15	-	-
		1.956	345
<b><i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i></b>			
		-	-
<b>Otro resultado global del período, neto de impuestos</b>		<b>24.504</b>	<b>7.429</b>
<b>Total resultado global del período</b>		<b>24.504</b>	<b>7.429</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022 (Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Resultado del ejercicio (Nota 11)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Reservas por cobertura (Nota 15)	TOTAL
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>284.294</b>	<b>5.769</b>	<b>5.267</b>	<b>13.091</b>	<b>(5.082)</b>	<b>(1.486)</b>	<b>301.853</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	7.084	-	-	7.084
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	345	345
<b>Resultado global total del periodo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.084</b>	<b>-</b>	<b>345</b>	<b>7.429</b>
Otros movimientos	-	-	13.073	(13.091)	-	-	(18)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(733)	-	(733)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2021</b>	<b>284.294</b>	<b>5.769</b>	<b>18.340</b>	<b>7.084</b>	<b>(5.815)</b>	<b>(1.141)</b>	<b>308.531</b>
<b>SALDO 1 DE ENERO DE 2022</b>	<b>284.294</b>	<b>5.769</b>	<b>18.340</b>	<b>26.125</b>	<b>(8.163)</b>	<b>(700)</b>	<b>325.665</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	22.548	-	-	22.548
Otro resultado global del periodo	-	-	-	-	-	1.956	1.956
<b>Resultado global total del periodo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.548</b>	<b>-</b>	<b>1.956</b>	<b>24.504</b>
Otros movimientos	-	-	26.105	(26.125)	-	-	(20)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	(4.475)	-	(4.475)
<b>SALDO 30 DE JUNIO 2022</b>	<b>284.294</b>	<b>5.769</b>	<b>44.445</b>	<b>22.548</b>	<b>(12.638)</b>	<b>1.256</b>	<b>345.674</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresado en miles de euros)**

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del período antes de impuestos</b>		<b>22.548</b>	<b>7.084</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(22.466)</b>	<b>(6.974)</b>
Amortización del inmovilizado intangible		11	2
Amortización del inmovilizado material	6	27	26
Ingresos financieros		(11)	(5)
Gastos financieros		629	554
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(23.722)	(8.151)
Otros ingresos y gastos		600	600
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>1.006</b>	<b>(2.860)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(179)	1.552
Otros activos corrientes		1.393	(950)
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	(559)	(3.736)
Otros pasivos corrientes		168	(28)
Otros activos y pasivos no corrientes		183	302
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>1.088</b>	<b>(2.750)</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(12.489)</b>	<b>(7.040)</b>
Inmovilizado intangible		(46)	(70)
Inmovilizado material	6	(6)	(37)
Inversiones inmobiliarias	7	(12.437)	(6.933)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(12.489)</b>	<b>(7.040)</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(4.471)</b>	<b>(733)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(4.471)	(733)
<b>Cobros y pagos por instrumentos financieros</b>		<b>1.708</b>	<b>(635)</b>
Deuda financiera	13	2.700	-
Pago de intereses		(992)	(635)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(2.763)</b>	<b>(1.368)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(14.164)</b>	<b>(11.158)</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>		<b>88.884</b>	<b>129.086</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>10</b>	<b>74.720</b>	<b>117.928</b>

Las Notas 1 a 20 descritas en las Notas Explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2022.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(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 se encuentra en la calle Serrano, 47 4ª planta, 28001 Madrid.

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

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

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

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

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

##### a) Régimen regulatorio

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

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

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021 fueron formuladas el 22 de febrero de 2022 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de junio de 2022.

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 junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

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

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados. Estas políticas se han aplicado de forma uniforme para los períodos presentados salvo que se indique lo contrario.

##### 2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2021, 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 2021, excepto por lo descrito en la Nota 2.3.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido elaborados y formulados por el Consejo de Administración el 27 de julio de 2022. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 2.2 Comparación de la información

A efectos comparativos, la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, el estado del resultado global intermedio resumido consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado al 30 de junio de 2022 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

#### 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 2022:**

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

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

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

- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIC 1 (Modificación) – “Desglose de políticas contables.”
- NIC 8 (Modificación) – “Definición de estimaciones contables.”

El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las modificaciones expuestas anteriormente, ya que no tendría 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 han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 17 (Modificación) – “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa.”
- NIC 1 (Modificaciones) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIC 12 (Modificación) – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.

#### 2.4 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados exige a la Dirección realizar juicios, estimaciones e hipótesis que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes presentados de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. En la preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los juicios importantes hechos por la Dirección al aplicar las políticas contables del Grupo y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación, han sido los mismos que los que se aplicaron en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, a excepción de los cambios en las estimaciones para determinar la provisión por el impuesto sobre las ganancias (Nota 3).

### 3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el Grupo ha formalizado nueva financiación bancaria con una entidad financiera de prestigio a un tipo de interés variable. Los préstamos emitidos a tipos variables se encuentran retribuidos a un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. Al 30 de junio de 2022 el importe total dispuesto con riesgo variable asciende en términos nominales a 68.131 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, porcentaje de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

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

##### b) Riesgo de crédito

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

c) Riesgo de liquidez

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

d) Riesgo fiscal

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

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

e) Otros riesgos

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia lanzó la invasión de Ucrania, lo que ha marcado el inicio de un conflicto bélico entre ambos países en territorio ucraniano. La campaña ha estado precedida por una acumulación militar rusa prolongada desde principios de 2021, así como numerosas demandas rusas de medidas de seguridad y prescripciones legales contra Ucrania para unirse a la OTAN. La duración del conflicto y las consecuencias reales para la economía mundial en general son aún inciertas.

Tras una evaluación preliminar de la situación el Grupo considera que dicho conflicto no tendrá un impacto directo ni significativo sobre el mismo, y por tanto no se prevé de ninguna consecuencia a causa del mismo.

### 3.2 Gestión del riesgo de capital

Los principales objetivos de la gestión de capital del Grupo son asegurar la estabilidad financiera a corto y largo plazo, la positiva evolución de las acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y la adecuada financiación de las inversiones. Los ratios de apalancamiento financiero, calculados como: (Deuda financiera / (Deuda financiera + Patrimonio neto)) al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

	30.06.2022	31.12.2021
Deuda Financiera	107.185	104.588
Patrimonio neto	345.674	325.665
<b>Apalancamiento</b>	<b>23,67%</b>	<b>24,31%</b>

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2022 el apalancamiento ha ascendido a un 23,81% (25,30% a 31 de diciembre de 2021).

#### 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.

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2022

	Miles de euros			
<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	381.600	381.600
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	1.256	-	1.256
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>1.256</b>	<b>381.600</b>	<b>382.856</b>

A 30 de junio de 2022 el Grupo no dispone de pasivos financieros valorados a valor razonable.

31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
<b>Activos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	343.600	343.600
<b>Total activos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>343.600</b>	<b>343.600</b>

<b>Pasivos</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	700	-	700
<b>Total Pasivos</b>	<b>-</b>	<b>700</b>	<b>-</b>	<b>700</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.

#### 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.

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 30 de junio de 2022

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	3.192	908	-	4.100
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	21.867	1.855	-	23.722
Gastos operativos	(666)	(68)	(3.884)	(4.618)
Amortización del inmovilizado	-	-	(38)	(38)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>24.393</b>	<b>2.695</b>	<b>(3.922)</b>	<b>23.166</b>
Ingresos financieros	-	-	11	11
Gastos financieros	(533)	(95)	(1)	(629)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(533)</b>	<b>(95)</b>	<b>10</b>	<b>(618)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>23.860</b>	<b>2.600</b>	<b>(3.912)</b>	<b>22.548</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
<b>Resultado del período</b>	<b>23.860</b>	<b>2.600</b>	<b>(3.912)</b>	<b>22.548</b>

#### 30 de junio de 2021

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Prestación de servicios	2.090	804	-	2.894
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.273	2.878	-	8.151
Gastos operativos	(619)	(61)	(2.704)	(3.384)
Amortización del inmovilizado	-	-	(28)	(28)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>6.744</b>	<b>3.621</b>	<b>(2.732)</b>	<b>7.633</b>
Ingresos financieros	-	-	5	5
Gastos financieros	(458)	(96)	-	(554)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(458)</b>	<b>(96)</b>	<b>5</b>	<b>(549)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>6.286</b>	<b>3.525</b>	<b>(2.727)</b>	<b>7.084</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
<b>Resultado del período</b>	<b>6.286</b>	<b>3.525</b>	<b>(2.727)</b>	<b>7.084</b>

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 como el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

**(Expresadas en miles de euros)**

**30 de junio de 2022**

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
<b>Activos no corrientes</b>	<b>347.820</b>	<b>34.840</b>	<b>3.170</b>	<b>385.830</b>
Inversiones inmobiliarias	347.100	34.500	-	381.600
Otros activos no corrientes	720	340	3.170	4.230
<b>Activos corrientes</b>	<b>3.627</b>	<b>2.963</b>	<b>71.822</b>	<b>78.412</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>96.001</b>	<b>11.731</b>	<b>-</b>	<b>107.732</b>
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>7.741</b>	<b>943</b>	<b>2.152</b>	<b>10.836</b>

**31 de diciembre de 2021**

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

**(Expresadas en miles de euros)**

**5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

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

	Miles de euros	
	Desarrollo y Aplicaciones informáticas	Total
<b>Saldo a 01.01.2021</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Coste	70	70
Amortización acumulada	(1)	(1)
<b>Valor contable</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
Altas	157	157
Dotación para la amortización	(8)	(8)
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>218</b>	<b>218</b>
Coste	227	227
Amortización acumulada	(9)	(9)
<b>Valor neto contable</b>	<b>218</b>	<b>218</b>
Altas	46	46
Dotación para la amortización	(11)	(11)
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>253</b>	<b>253</b>
Coste	273	273
Amortización acumulada	(20)	(20)
<b>Valor neto contable</b>	<b>253</b>	<b>253</b>

a) Pérdidas por deterioro

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado intangible.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

**(Expresadas en miles de euros)**

**6. INMOVILIZADO MATERIAL**

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 01.01.2021</b>	<b>278</b>	<b>278</b>
Coste	316	316
Amortización acumulada	(38)	(38)
<b>Valor contable</b>	<b>278</b>	<b>278</b>
Altas	51	51
Bajas	(19)	(19)
Dotación para la amortización	(52)	(52)
Bajas de dotación a la amortización	1	1
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>259</b>	<b>259</b>
Coste	348	348
Amortización acumulada	(89)	(89)
<b>Valor neto contable</b>	<b>259</b>	<b>259</b>
Altas	6	6
Dotación para la amortización	(27)	(27)
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>238</b>	<b>238</b>
Coste	354	354
Amortización acumulada	(116)	(116)
<b>Valor neto contable</b>	<b>238</b>	<b>238</b>

c) Pérdidas por deterioro

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>Inversiones inmobiliarias</u>
<b>Saldo a 01.01.2021</b>	<b>275.750</b>
Adquisiciones	14.300
Desembolsos posteriores capitalizados	24.952
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	28.598
<b>Saldo a 31.12.2021</b>	<b>343.600</b>
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	14.278
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	23.722
<b>Saldo a 30.06.2022</b>	<b>381.600</b>

Durante el ejercicio 2021, el Grupo adquirió dos edificios de oficinas por un importe de 10.250 miles de euros (sin incluir costes de adquisición). Los inmuebles están situados en Madrid, en el distrito de Chamartín, y cuentan con una superficie de 3.860 m<sup>2</sup>. Asimismo, se realizaron desembolsos adicionales por valor de 4.050 miles de euros para la adquisición de un inmueble que contará con un edificio de oficinas de 12.000 m<sup>2</sup> en la calle Manoteras, 28 y tendrá un coste total de 38.950 miles de euros.

En 2022 el Grupo ha continuado con sus proyectos de rehabilitación y mejoras, los cuales han supuesto una inversión de 14.278 miles de euros en el primer semestre del año. Todo ello enmarcado en su estrategia corporativa de creación de valor y de acuerdo con los plazos establecidos.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se han constituido nuevas garantías hipotecarias sobre inmuebles.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022</b>	<b>Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021</b>
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	4.100	2.894
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(734)	(680)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	-	-
	<b>3.366</b>	<b>2.214</b>

#### b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
En un año	4.913	4.337
Entre uno y dos años	6.990	2.642
Entre dos y tres años	5.899	2.181
Entre tres y cuatro años	2.406	1.697
Entre cuatro y cinco años	2.197	503
Más de cinco años	4.834	-
	<b>27.239</b>	<b>11.360</b>

#### c) Seguros

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

#### d) Obligaciones

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### e) Proceso de valoración

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	284.028	381.600	270.729	343.600

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de 2022 - Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes (CBRE Valuation Advisory, S.A.).

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

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

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

Los Administradores solicitaron una valoración a 30 de junio de 2022 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada de 23.722 miles de euros (8.151 miles de euros al 30 de junio de 2021).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en 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 2022 de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

- en el caso de que la *exit yield* se redujera en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 399.500 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* se aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 365.500 miles de euros.

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10%, el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 418.400 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 344.800 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021 se realizaron las siguientes simulaciones, en yields y en incremento de rentas de mercados, sobre las valoraciones de los activos en cartera, así, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles adquiridos de una variación del 0,25% en la tasa de rentabilidad (“exit yield”), produciría:

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

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

- en caso de que las rentas de mercado aumentasen un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 377.900 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 309.500 miles de euros.

A 30 de junio de 2022, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona *prime* se sitúan entre un 3,50% y un 4,25% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 4,50% y 5,00% (entre 3,50% y 4,25% para zona *prime* y entre 4,50% y 5,00% para descentralizadas a 31 de diciembre de 2021). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 5,50% y el 7,25% (6,25% y 7,25% a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2022, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de logístico que se encuentran descentralizadas serían de 5,00% (5,00% a 31 de diciembre de 2021). Las tasas de descuento usadas están en torno al 7,00% (7,50 % a 31 de diciembre de 2021).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

#### 8. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	<b>Activos financieros a largo plazo</b>					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Créditos a terceros	-	-	1.392	1.578	-	-
Derivados	1.256	-	-	-	-	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	1.091	917	-	-
<b>Total activos financieros largo plazo</b>	<b>1.256</b>	<b>-</b>	<b>2.483</b>	<b>2.495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Activos financieros a corto plazo</b>					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9) y otros activos	-	-	1.411	754	-	-
<b>Total activos financieros a corto plazo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.411</b>	<b>754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

(Expresadas en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	106.519	103.978	-	-	1.213	1.955
<b>Total pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>106.519</b>	<b>103.978</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.213</b>	<b>1.955</b>
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	666	610	-	-	9.790	8.044
<b>Total pasivos financieros a corto plazo</b>	<b>666</b>	<b>610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.790</b>	<b>8.044</b>

**b) Análisis por vencimientos**

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

**A 30 de junio de 2022**

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Deudores comerciales	545	-	-	-	-	-	545
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>							
- Créditos a terceros	-	1.392	-	-	-	-	1.392
- Derivados	-	219	-	1.037	-	-	1.256
- Otros activos financieros	29	439	533	119	-	-	1.120
	<b>574</b>	<b>2.050</b>	<b>533</b>	<b>1.156</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.313</b>

**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**
**(Expresadas en miles de euros)**

	Pasivos financieros						
	Años						
	2023	2024	2025	2026	2027	posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito	489	6.906	14.454	66.979	19.479	-	<b>108.307</b>
<b>Acreeedores comerciales:</b>							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	9.514	-	-	-	-	-	<b>9.514</b>
- Otros pasivos financieros	276	325	431	132	-	325	<b>1.489</b>
	<b>10.279</b>	<b>7.231</b>	<b>14.885</b>	<b>67.111</b>	<b>19.479</b>	<b>325</b>	<b>119.310</b>

**A 31 de diciembre de 2021**

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	Años						
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
<b>Deudores comerciales:</b>							
- Deudores comerciales	366	-	-	-	-	-	<b>366</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>							
- Créditos a terceros	-	-	1.578	-	-	-	<b>1.578</b>
- Otros activos financieros	388	302	-	358	-	257	<b>1.305</b>
	<b>754</b>	<b>302</b>	<b>1.578</b>	<b>358</b>	<b>-</b>	<b>257</b>	<b>3.249</b>
	Pasivos financieros						
	Años						
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores	Total
<b>Deudas:</b>							
- Deudas con entidades de crédito	610	376	4.693	13.891	66.979	19.479	<b>106.028</b>
- Derivados	-	-	204	-	496	-	<b>700</b>
<b>Acreeedores comerciales:</b>							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	7.978	-	-	-	-	-	<b>7.978</b>
- Otros pasivos financieros	66	328	145	407	132	243	<b>1.321</b>
	<b>8.654</b>	<b>704</b>	<b>5.042</b>	<b>14.298</b>	<b>67.607</b>	<b>19.722</b>	<b>116.027</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 SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>	<b>3.739</b>	<b>2.495</b>
- Créditos a terceros	1.392	1.578
- Instrumentos financieros derivados	1.256	-
- Fianzas (“Otros activos financieros a largo plazo”)	1.091	917
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:</b>	<b>2.855</b>	<b>4.554</b>
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	520	339
- Otros deudores	15	26
- Personal	10	1
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	2.281	4.152
- Fianzas (“Otros activos financieros a corto plazo”)	29	36
	<b>6.594</b>	<b>7.049</b>

Los créditos a terceros a largo plazo corresponden a préstamos concedidos a personal (incluidos consejeros ejecutivos) de la Sociedad dominante a un tipo de interés de mercado en las mismas condiciones que a 31 de diciembre de 2021.

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

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

La totalidad del epígrafe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde a facturas pendientes de emitir.

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

El Grupo tiene contratados dos swaps de tipo de interés. El importe registrado en el epígrafe de “Instrumentos financieros derivados” corresponde a las valoraciones de estos instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2022 (Nota 15). La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califica como de cobertura se reconoce en la reserva de cobertura dentro del patrimonio neto del Grupo.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

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

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Tesorería	74.720	88.884
	<b>74.720</b>	<b>88.884</b>

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

Debido al contrato de liquidez suscrito con JB Capital Markets, Sociedad de Valores, S.A.U. detallado en la Nota 11.b, a 30 de junio de 2022, la Sociedad dominante mantiene 303 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (a 31 de diciembre de 2021 mantenía 303 miles de euros).

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

##### a) Capital y prima de emisión

El desglose del capital social a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
Capital escriturado	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
	<b>290.063</b>	<b>290.063</b>

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad dominante es de 284.294 miles de euros y está representado por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2022, las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior a un 3% son las siguientes:

Entidad	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	Total %
Fidelity Select Portfolios	3,548	-	3,548
Ivanhoe Cambridge, INC	20,293	-	20,293
Rodex Asset Management, S.L.	3,839	-	3,839
Morgan Stanley	5,060	0,077	5,137
Thames River Capital LLP	10,113	-	10,113
Pelham Long/Short small CAP Master Fund LTD	-	9,984	9,984
<b>Total</b>	<b>42,853</b>	<b>10,061</b>	<b>52,914</b>

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

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

#### b) Acciones propias

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

	A 30 de junio de 2022		A 31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo / ejercicio	926.067	8.163	578.513	5.082
Aumentos/ Compras	506.364	4.475	347.554	3.081
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del periodo / ejercicio	<b>1.432.431</b>	<b>12.638</b>	<b>926.067</b>	<b>8.163</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 28 de junio de 2022 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.

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

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones o caja a discreción de la Sociedad dominante, que se había iniciado con su salida a Bolsa, cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 2.17 de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2021). Dicho plan se calcula anualmente cuando, para cada periodo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Con relación al mismo, la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2021 acordó, a petición del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, la adaptación de las condiciones a partir de las cuales se calcula el plan, para adecuarlas al actual entorno económico y la situación del Grupo (tamaño y perfil de crecimiento futuro), todo ello con el objetivo de continuar creando valor para los accionistas.

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

Cuando se cumplan las condiciones de cálculo del plan, la Sociedad dominante entregará a los beneficiarios, siempre que no dejen de ser empleados por cualquier razón atribuible a ellos, un tercio de las acciones una vez transcurridos 12 meses desde el final del periodo de cálculo, un tercio de las acciones una vez transcurridos 18 meses desde el final del periodo de cálculo y el tercio restante una vez transcurridos 24 meses desde el final del periodo de cálculo.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2022 representan el 5,04% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 1.432.431 acciones (a 31 de diciembre de 2021 representaban el 3,26% y totalizaban 926.067 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,82 euros por acción (8,81 euros por acción a 31 de diciembre de 2021).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2022 por importe de 12.638 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021 por importe de 8.163 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 siguiente cuadro refleja los ingresos e información el número de acciones utilizadas para el cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción:

#### Cálculo de las ganancias básicas y diluidas

	<b>A 30 de junio 2022</b>	<b>A 30 de junio 2021</b>
Ganancia neta (miles de euros)	22.548	7.084
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	28.429.376	28.429.376
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	27.295.141	28.228.998
<b>Ganancia básica por acción (euros)</b>	<b>0,83</b>	<b>0,25</b>
<b>Ganancia diluida por acción (euros)</b>	<b>0,83</b>	<b>0,25</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 de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

#### 12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2022	A 31 de diciembre de 2021
<b>Deudas y partidas a pagar a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	106.519	103.978
- Otros pasivos financieros a largo plazo	-	700
- Fianzas	1.213	1.255
	<b>107.732</b>	<b>105.933</b>
<b>Deudas y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	666	610
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	8.914	6.778
- Remuneraciones pendientes de pago	600	1.200
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	380	110
- Fianzas	276	66
	<b>10.836</b>	<b>8.764</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” recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias.

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

El Grupo ha firmado en el primer semestre del ejercicio 2022 una operación de financiación con una entidad financiera de prestigio, por importe de 2.700 miles de euros a un tipo de interés variable.

El Grupo no firmó ninguna operación de financiación adicional durante el ejercicio 2021.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el 100% de la financiación obtenida por el Grupo ha sido calificada como “verde” por parte de las entidades financieras dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados, cumpliendo el objetivo marcado por el Grupo al respecto.

La deuda a largo plazo del Grupo se encuentra registrada a coste amortizado en el pasivo a largo plazo bajo el epígrafe de “Deudas con entidades de crédito”. A 30 de junio de 2022 el importe del coste amortizado asciende a 1.298 miles de euros (a 31 de diciembre 2021 ascendió a 1.440 miles de euros). Los vencimientos nominales de los mismos han sido incluidos en la Nota 8. Los activos inmobiliarios que garantizan los préstamos mencionados mediante compromiso hipotecario tienen un valor de mercado de 298.800 miles de euros a 30 de junio de 2022 (276.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo con entidades de crédito” se ha registrado el importe de los intereses devengados no pagados y a cuotas de amortización de principal a corto plazo por importe de 177 miles de euros y 489 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2022 (234 miles de euros y 376 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2021).

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

#### 13. INGRESOS Y GASTOS

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

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

Mercado	Porcentaje	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
		Miles de euros	
Nacional	100%	4.100	2.894
	<b>100%</b>	<b>4.100</b>	<b>2.894</b>

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
<b>Ingresos</b>		
Rentas	2.811	2.528
Refacturación de gastos	453	366
Otros ingresos	836	-
	<b>4.100</b>	<b>2.894</b>

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.

Bajo la partida de Otros ingresos, se ha registrado la indemnización recibida de uno de los inquilinos del Grupo como consecuencia de la cancelación del contrato de arrendamiento, que entrará en vigor en el tercer trimestre de 2022. Adicionalmente, destacar que a 30 de junio de 2022 ya se ha formalizado un nuevo contrato para el arrendamiento de dicha superficie.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Sueldos, salarios y asimilados	(2.881)	(1.836)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(158)	(108)
	<b>(3.039)</b>	<b>(1.944)</b>

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

A 30 de junio de 2022 y de 2021 no existen indemnizaciones por despido.

En el epígrafe de Sueldos, salarios y asimilados se ha provisionado un gasto en concepto de bonus por importe de 600 miles de euros a 30 de junio de 2022 (600 miles de euros a 30 de junio de 2021).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022 ha sido de 14 personas.

El detalle del número medio de empleados al 30 de junio de 2022 y 2021 por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Directivos	8	8
Titulados superiores	4	3
Administrativos y otros	2	2
	<b>14</b>	<b>13</b>

La distribución por sexos a 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	1	2	3
	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>15</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

La distribución por sexos a 30 de junio de 2021 era la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2021		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	1	3
Administrativos y otros	2	2	4
	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>15</b>

#### c) Otros gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(734)	(680)
Otros gastos de explotación	(845)	(760)
	<b>(1.579)</b>	<b>(1.440)</b>

#### d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se encuentran asociados a las financiaciones obtenidas (Nota 12).

## 14. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS Y SITUACIÓN FISCAL

El gasto por el impuesto sobre las ganancias se reconoce sobre la base de la estimación de la Dirección del tipo impositivo medio ponderado esperado del ejercicio financiero completo. El tipo impositivo medio anual estimado para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es del 0%, de acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y a las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 30 de junio, por la que se regulan las SOCIMIs.

#### Inspecciones fiscales

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, 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 junio</u>
	<u>2022</u>
	<u>A 31 de diciembre de</u>
	<u>2021</u>
<b>Derechos de cobro</b>	
Hacienda Pública, deudora por IVA	2.281
	<b>2.281</b>
	4.152
	<b>4.152</b>
<b>Obligaciones de pago</b>	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(358)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(22)
	<b>(380)</b>
	<b>(110)</b>

#### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

			<u>Miles de euros</u>			
			<u>30 de junio de 2022</u>			
			<u>No corriente</u>		<u>Corriente</u>	
	<u>Principal cubierto</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Activo (*)</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>
Swap de tipo de interés	22.700	2026	1.037	-	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	219	-	-	-
			<b>1.256</b>	-	-	-

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			31 de diciembre de 2021			
			No corriente		Corriente	
			Activo	Pasivo (*)	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	-	496	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	-	204	-	-
			-	<b>700</b>	-	-

(\*) Ver Nota 8.b.

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

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

#### 16. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

##### Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

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

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

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2022 la remuneración (sueldos y salarios y dietas) de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha ascendido a:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
Remuneración de los consejeros ejecutivos	1.176	669
Dietas de los consejeros ejecutivos	-	-
Dietas de los consejeros no ejecutivos	212	213
	<b>1.388</b>	<b>882</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el período terminado el 30 de junio de 2022 la cantidad de 36 miles de euros en concepto de primas por seguros de responsabilidad civil que cubren a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante por el ejercicio de su cargo (33 miles de euros a 30 de junio de 2021).

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 junio de 2022 y de 2021, no existe personal de Alta Dirección que no pertenezca al Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Los miembros no ejecutivos del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y el 30 de junio de 2021, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Adicionalmente, existe un plan de compensación basado en la entrega de acciones que se había iniciado con la salida a Bolsa de la Sociedad dominante cuyo beneficiario es el equipo de la Sociedad (Nota 11.b de los presentes Estados Financieros Consolidados y nota 2.17 de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2021). Dicho plan, se calcula anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Para el segundo período de vigencia de dicho plan, que finaliza el 30 de junio de 2022, la Dirección de la Sociedad dominante ha evaluado el cumplimiento de estas condiciones y como resultado se entregarán 306.584 acciones de acuerdo con el calendario descrito en la nota 11.b de los presentes Estados Financieros Consolidados.

#### 18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2022, no hay saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. A 31 de diciembre de 2021 tampoco había saldos pendientes con empresas del grupo y partes vinculadas. Durante los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

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

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

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto a aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general del gravamen.

No es de aplicación.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

(Expresadas en miles de euros)

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

**(Expresadas en miles de euros)**

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición	Segmento
María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe de Vergara, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Paseo de la Habana	Confluencia de Paseo de la Habana y Avenida de Alfonso XIII, Madrid	21 de diciembre de 2018	Oficinas
Edificio Botanic	Calle Josefa Valcárcel, 42, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
Edificio Play	Vía de los Poblados, 3 -Parque Empresarial Crystalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe de Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019	Oficinas
Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019	Logístico
Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019	Oficinas
Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
Manoterías, 28	Calle Manoterías, 28, Madrid	11 de junio de 2020	Oficinas
Pradillo, 54	Distrito Chamartín, Madrid	27 de octubre de 2020	Oficinas
Pradillo, 56	Distrito Chamartín, Madrid	28 de septiembre de 2021	Oficinas
Pradillo, 58	Distrito Chamartín, Madrid	30 de septiembre de 2021	Oficinas

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

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

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

No es de aplicación.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS  
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2022**

**(Expresadas en miles de euros)**

**20. HECHOS POSTERIORES**

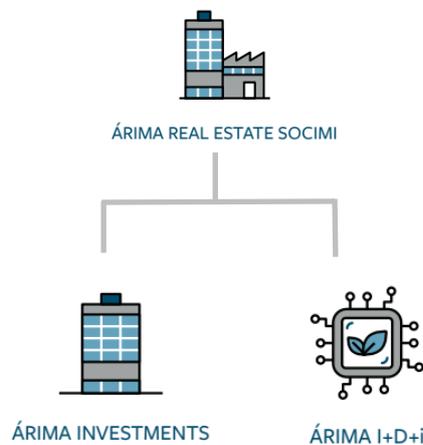
Desde el 30 de junio de 2022 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

#### 1. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO

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



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

Árma se cimenta sobre la probada experiencia de los miembros de su equipo gestor quienes aportan, de media, dos décadas en el sector inmobiliario y varios años de experiencia trabajando juntos en distintos proyectos. Su profundo conocimiento del sector unido a unos valores corporativos como la transparencia, la excelencia, la rentabilidad sostenible y la revalorización tangible hacen que Árma sea capaz de repetir historias de éxito y superación de proyectos anteriores. Además, el equipo mantiene una fuerte alineación con los intereses de sus accionistas gracias a su importante participación en el capital.

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

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

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



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

Debajo del paraguas de la Junta de Accionistas se sitúa el Consejo de Administración, encargado de supervisar el trabajo de la Compañía. Los miembros del Consejo tienen la responsabilidad de revisar la estrategia y objetivos de la Sociedad, adaptándolas a las necesidades y tendencias de mercado en cada momento. Árima cuenta con una mayoría de Consejeros independientes que agrupan años de experiencia y competencias en el sector inmobiliario, internacional, financiero y legal. Gracias a sus conexiones en el mercado y lo extenso de su trayectoria, cuentan también con un amplio conocimiento sobre cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno corporativo.

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

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



## 2. EVOLUCIÓN Y RESULTADOS DE LOS NEGOCIOS

El Grupo, desde su salida al mercado bursátil en octubre de 2018, ha realizado diversas operaciones de adquisición de activos inmobiliarios. La gestión de dicha cartera ha permitido generar un resultado consolidado positivo de 22.548 miles de euros en los primeros seis meses del ejercicio 2022.

Árma cuenta con una sólida estrategia y una cartera defensiva. Además, durante el ejercicio se han firmado y renovado contratos de arrendamiento contribuyendo a mantener una posición sólida y de gran estabilidad.

Árma ha continuado reforzando su compromiso con sus grupos de interés, en especial con accionistas e inversores, fortaleciendo la comunicación y el contacto continuo. Además, pone especial atención en asegurar que su impacto en la sociedad sea positivo, a través de sus programas de compromiso y sus encuestas de bienestar.

Las inversiones realizadas por el Grupo a lo largo de su trayectoria dan como resultado la composición de una cartera diversificada, conformada por 9 activos que aportan estabilidad y gran potencial de crecimiento. A 30 de junio de 2022 el Grupo cuenta con 5 reformas en curso, que permitirán incrementos de valor y de renta significativos en los contratos que se firmen una vez finalizados los trabajos.

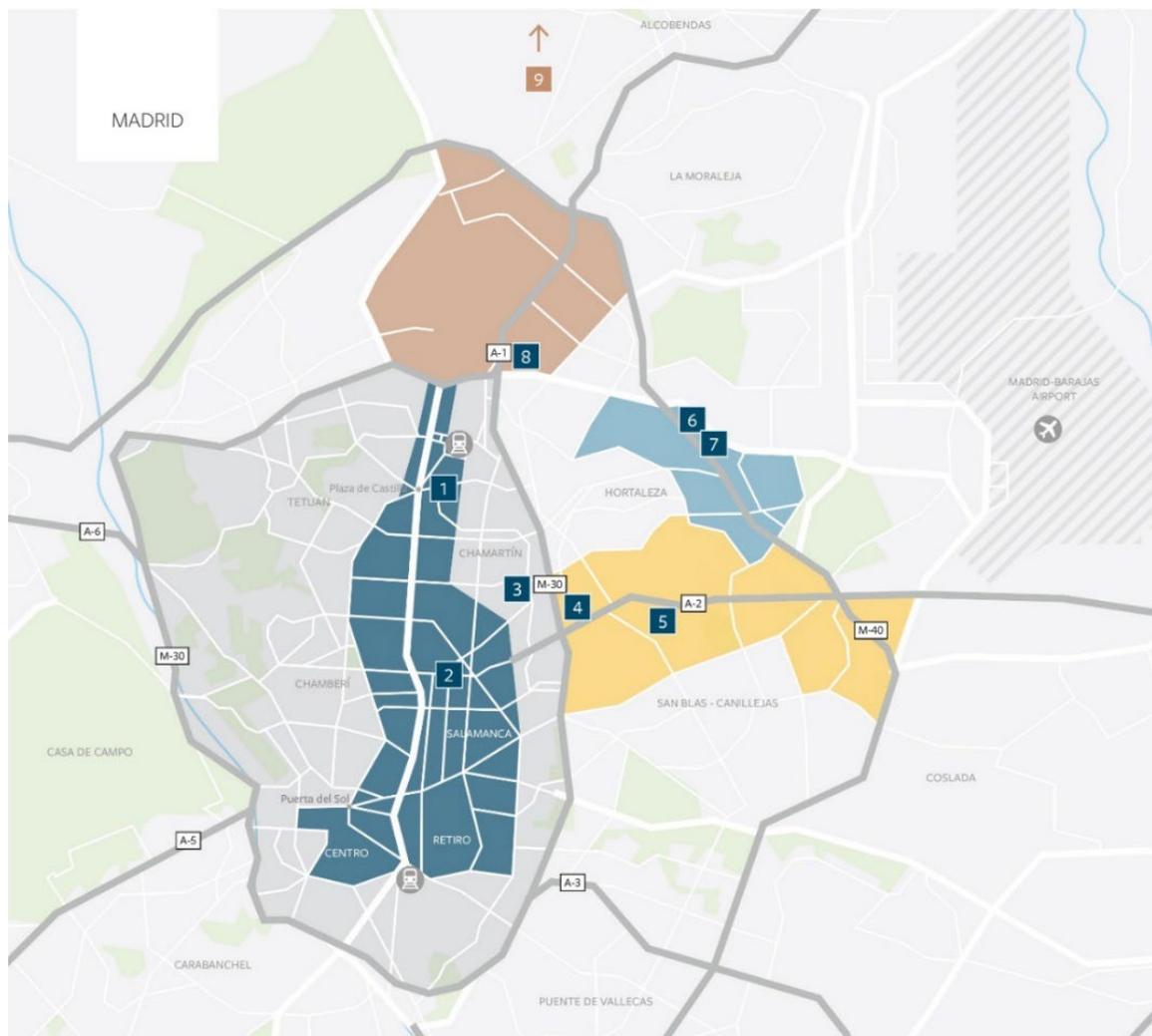
En febrero de 2022 Rusia lanzó una ofensiva militar sobre Ucrania. A fecha 30 de junio de 2022 todavía resultan inciertas las consecuencias reales para la economía mundial y la duración que tendrá el conflicto bélico. Los administradores de la Sociedad dominante han revisados los posibles impactos, sin detectar riesgos significativos para Árma.

La cartera de Árma continúa su crecimiento positivo, y su valor asciende a 381,6 M€ a 30 de junio 2022. La revalorización del porfolio refleja la inversión disciplinada, centrada en edificios saludables, obras sostenibles y proyectos cuya filosofía encaja perfectamente con lo que demanda el mundo actual, así como el buen progreso de las reformas, con entregas previstas entre el último semestre de 2022, 2023 y 2024.

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

La cartera del Grupo se extiende a lo largo de 99.000 metros cuadrados alquilables y 1.283 plazas de aparcamiento. Los inmuebles son fieles al modelo de inversión de la cotizada. Conforman una cartera equilibrada de activos en renta y edificios con un gran potencial de revalorización para los accionistas de la SOCIMI, siempre buscado un producto con gran potencial de generación de valor en zonas muy consolidadas del área metropolitana y limítrofe de Madrid, tal y como muestra el siguiente plano.



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

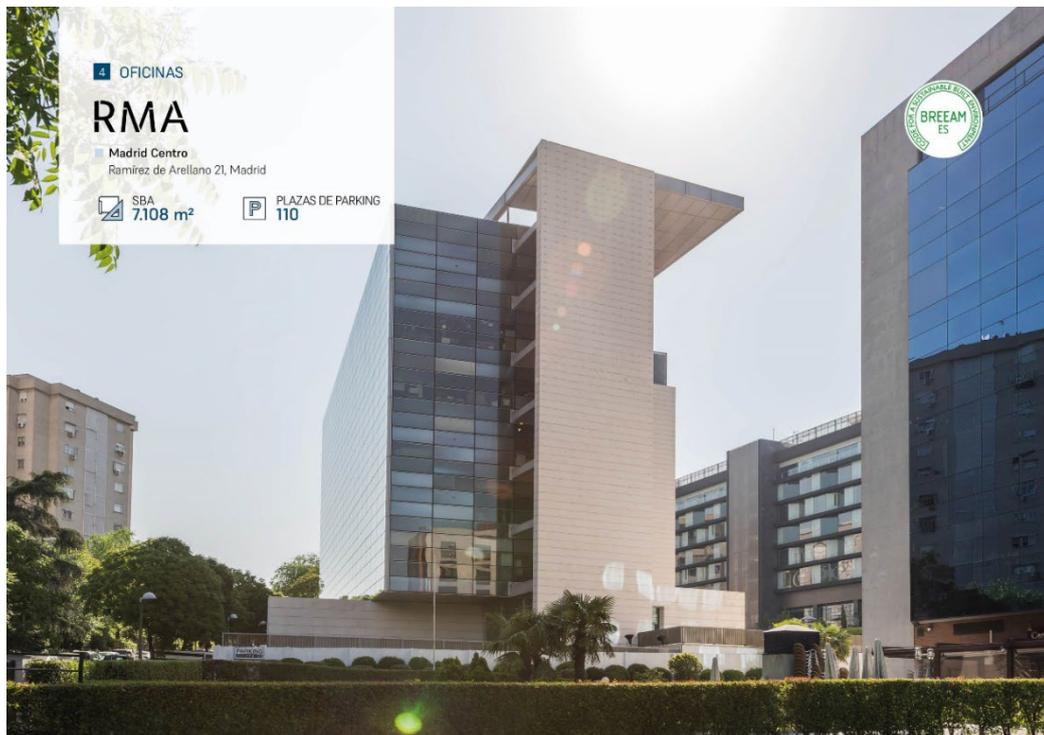
## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



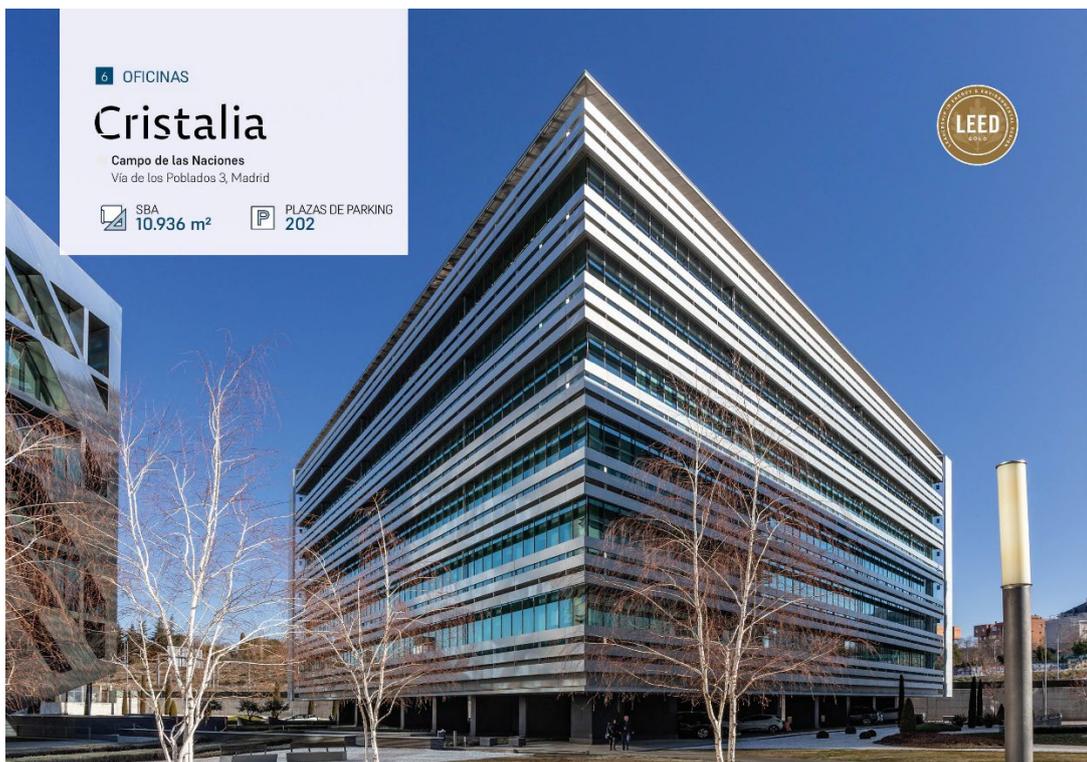
## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



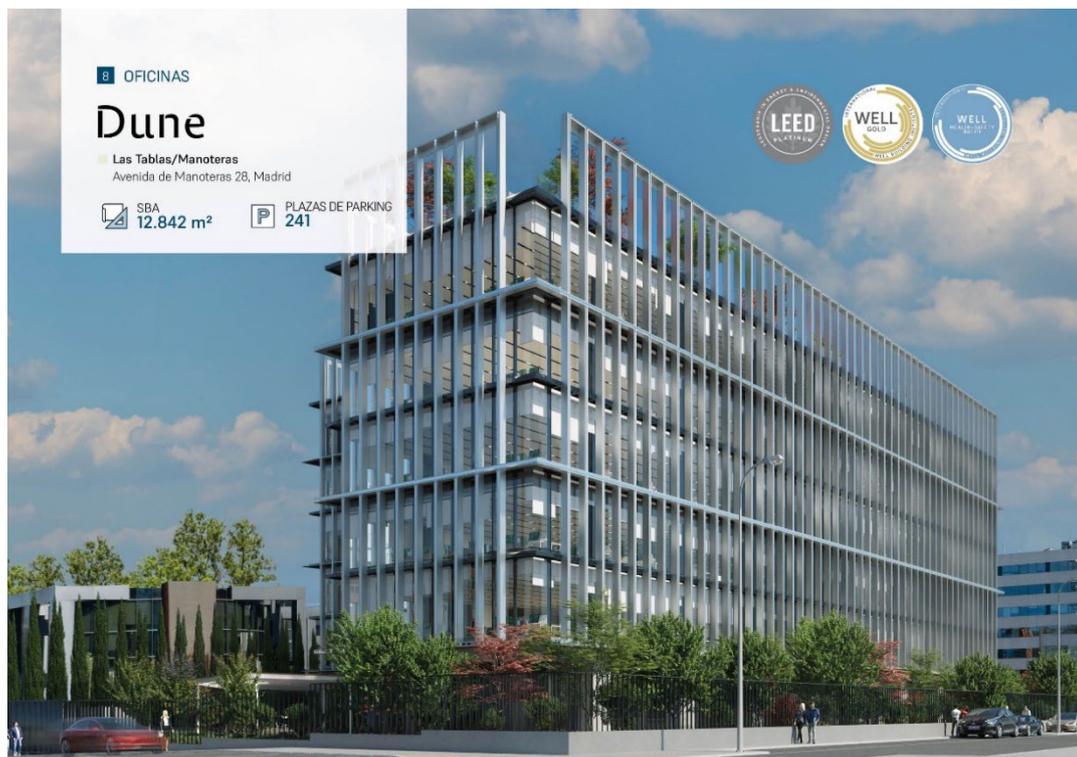
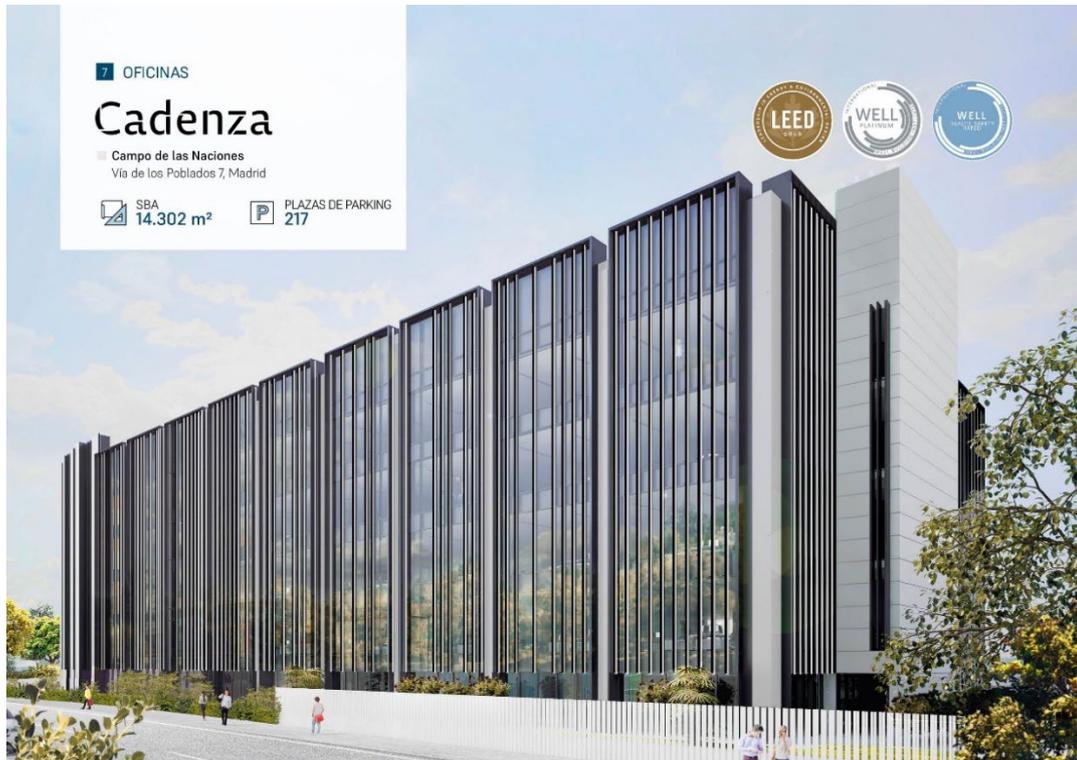
## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



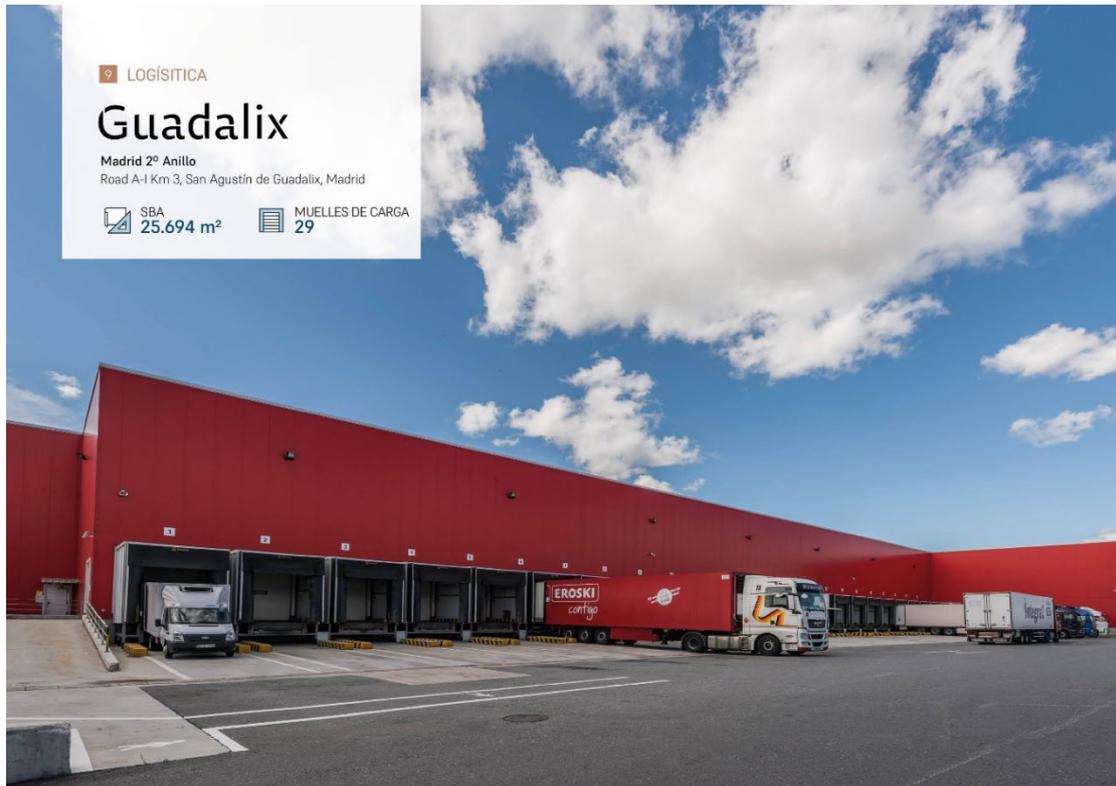
## ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



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

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**



El importe neto de la cifra de negocios, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 4.100 miles de euros en seis los primeros meses del ejercicio 2022 (2.894 miles de euros a 30 de junio de 2021). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a 23.204 miles de euros.

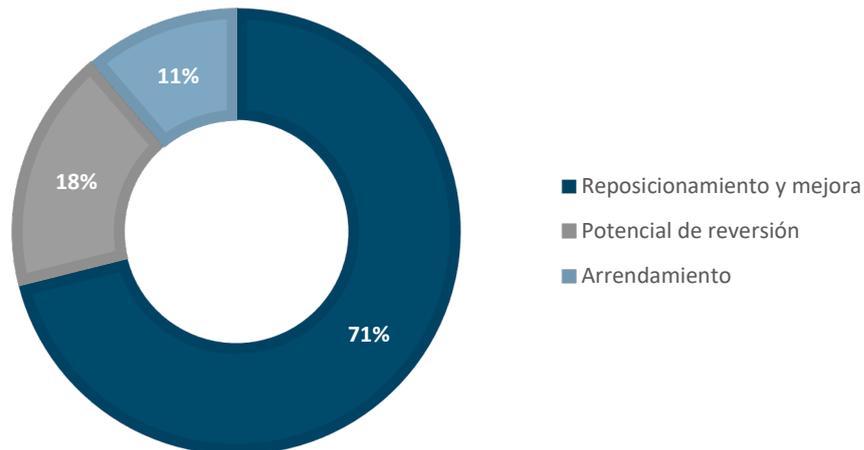
El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2022, que asciende a 381.600 miles de euros (343.600 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), supone un incremento en términos comparables de 11% respecto a 31 de diciembre de 2021.

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

Gestión Activa	GAV (€m)	GAV (%)
Reposicionamiento y mejora	271.200	71,1%
Potencial de reversión	67.500	17,7%
Arrendamiento	42.900	11,2%
<b>Total</b>	<b>381.600</b>	<b>100,0%</b>

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



### 3. INFORMACIÓN EPRA

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

#### EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	30/06/2022	31/12/2021
<b>NAV</b>	<b>345.674</b>	<b>325.665</b>
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV diluido	345.674	325.665
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	1.256	(700)
Inmovilizado intangible	253	218
<b>EPRA NTA</b>	<b>344.165</b>	<b>326.147</b>
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	26.996.945	27.503.309
<b>EPRA NAV por acción (euros)</b>	<b>12,8</b>	<b>11,9</b>

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022, el *Net Tangible Asset* ha experimentado un crecimiento del 8%, fruto de la acertada gestión de la cartera y el buen avance de las obras de rehabilitación.

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

#### 4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2022 es de 8,30 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2021 era de 9,18 euros por acción.

#### 5. ACCIONES PROPIAS

A 30 de junio de 2022, la Sociedad dispone de acciones en su poder que representan el 5,04% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 1.432.431 acciones (a 31 de diciembre de 2021 representaban el 3,26% y totalizaban 926.067 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,82 euros por acción en 2022 (8,81 euros por acción en 2021), lo que implica un atractivo descuento sobre el *Net Tangible Asset*.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2022 por importe de 12.638 miles de euros (a 31 de diciembre de 2021 por importe de 8.163 miles de euros).

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

	30 de junio de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	926.067	8.163	578.513	5.082
Aumentos/ Compras	506.364	4.475	347.554	3.081
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	<b>1.432.431</b>	<b>12.638</b>	<b>926.067</b>	<b>8.163</b>

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

#### 6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La Sociedad, está regulada por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS. De conformidad con esta, la Sociedad debe distribuir el beneficio obtenido en el ejercicio en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. Adicionalmente, La modificación en la Ley 11/2021 grava con un 15% los beneficios no distribuidos a través de dividendos.

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2022	30/06/2021
<b>Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i></b>	<b>(2.223)</b>	<b>(2.005)</b>
Ajustes:		
(I) Consolidación	69	(12)
(II) Amortización de inversiones inmobiliarias	980	950
(III) Revalorización de inversiones inmobiliarias	23.722	8.151
<b>Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i></b>	<b>22.548</b>	<b>7.084</b>

## 7. EL EQUIPO

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

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

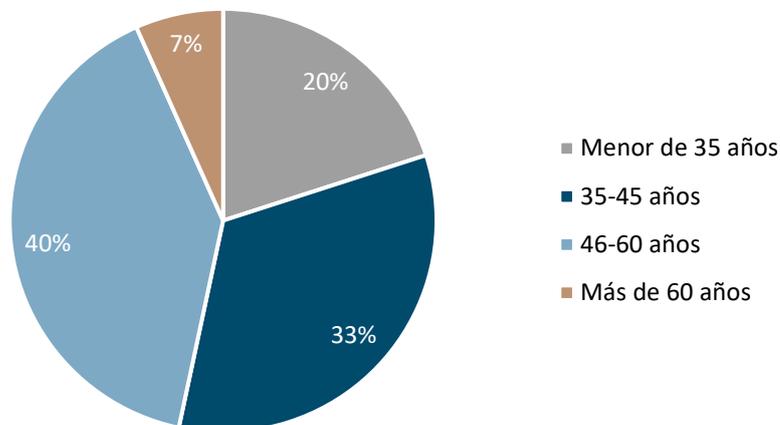
### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

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

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

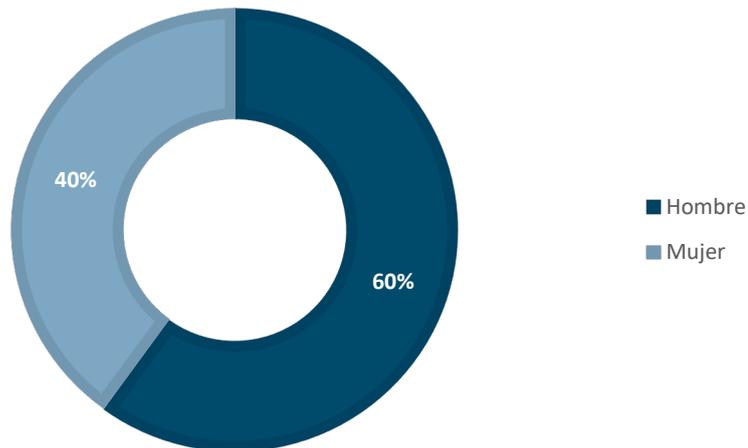
Estos objetivos van de la mano de unos valores corporativos. El compromiso, la transparencia y el rigor rigen las actuaciones en el día a día y aseguran la mejor gestión de la Compañía minimizando los potenciales conflictos de interés y solventando cualquier imprevisto.

Para Árima, la clave del éxito de cualquier proyecto son las personas. Para continuar fomentando las mejores prácticas, y asegurar el mejor bienestar de nuestro equipo y su desarrollo profesional, la Compañía se apoya en su Plan de Compromiso con Empleados. Uno de los principales pilares del programa es la inclusión y diversidad.

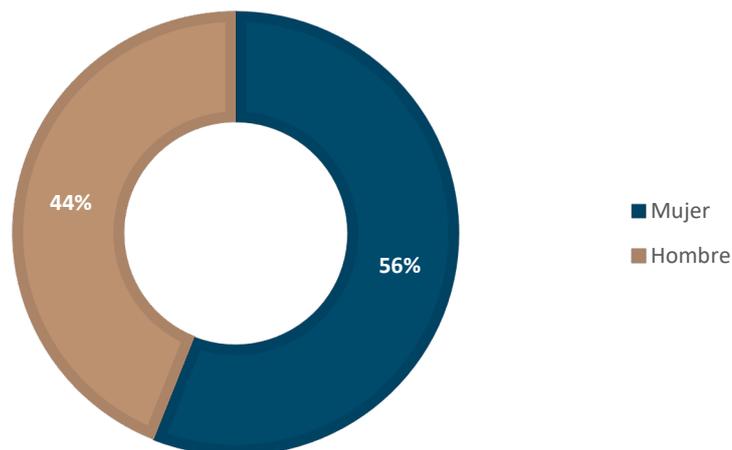


**ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**



Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022, la Compañía se ha esforzado por recopilar y presentar métricas de sostenibilidad relativas al equipo que abarcan el año 2021. Entre ellas destacamos las horas de formación del equipo que han ascendido a 22 horas por persona. Todos los empleados reciben formación en cuestiones *ESG* y disponen de flexibilidad para poder compaginar la formación con la jornada laboral.



Además, la Compañía calcula la brecha salarial una vez al año, que actualmente se mantiene en -1,6%, confirmando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género.

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

#### 8. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

##### Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados

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

##### Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance

- Gross Asset Value (GAV): es el valor de la cartera según la última valoración externa realizada por un experto independiente. Esta magnitud se emplea para determinar la generación de valor como resultado de la gestión de la cartera de activos del Grupo. Ver punto 2 del presente Informe de Gestión Intermedio Consolidado y nota 7 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

A 30 de junio de 2022 el 100% de la financiación obtenida por la Sociedad es calificada como “verde” por parte de las entidades financieras, dadas las características sostenibles de los inmuebles financiados.

#### 9. USO DE INSTRUMENTOS DERIVADOS

La cobertura de flujos de efectivo mediante *swaps* de tipo de interés (permuta financiera) permite cambiar deuda a tipo de interés variable por deuda a tipo fijo, donde los flujos de efectivo futuros a cubrir son los pagos futuros por intereses de los préstamos contratados. Los cambios en el valor razonable de los derivados se reflejan en “Reserva de cobertura” en el patrimonio neto. (Ver Nota 15 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados).

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

#### 10. GESTIÓN DE RIESGOS

Árима se encuentra sujeta a un amplio espectro normativo y de buenas prácticas en materia de cumplimiento y *reporting*. Atendiendo a estos requerimientos, el Grupo ha implementado un Modelo de Gestión de Riesgos que se compone de:

- Sistema Gestión de Riesgos, definido y desarrollado a través de la Política y el Manual de Gestión de Riesgos, con el objetivo de Establecer los principios básicos, factores de riesgo clave y el marco general de actuación para el control y la gestión de los riesgos de toda naturaleza a los que se enfrenta la Sociedad (Cumplimiento, Entorno, Sostenibilidad, Estratégico, Financiero y Operativo).
- Política de Cumplimiento Penal, que define las directrices principales del Modelo de Prevención y detección de Delitos (MPDD), las cuales se desarrollan en el Manual de Gestión emitido al efecto.
- Manual de Gestión del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) con el objetivo de establecer las bases para el mantenimiento, revisión, reporte y supervisión del SCIIF, asegurando que los riesgos por errores, omisiones o fraude en la información financiera se controlan adecuadamente, ya sea por prevención, detección, mitigación, compensación o corrección, proporcionando la seguridad de que los controles internos funcionan de manera efectiva y contribuyen a garantizar la fiabilidad de la información financiera de la Sociedad.

El objetivo último es:

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

El Consejo de Administración considera la gestión de los riesgos y el control interno factores esenciales para la consecución de los objetivos del Grupo. Para su aplicación, cuenta con la colaboración de la Comisión de Auditoría y Control la cual, a su vez, se apoya en la Función de control y gestión de riesgos. En este contexto, Árима ha implementado un Modelo de Gestión de Riesgos que tiene su base en las políticas y manuales mencionados, los cuales han sido aprobados por el máximo organismo de la Sociedad. Este Modelo de Gestión incluye, en línea con su compromiso de integrar la sostenibilidad en todos los niveles de la empresa, un análisis de riesgos ESG (*Environmental, Social, Governance*).

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

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

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

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022



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

#### 11. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La actividad del Grupo está sometida a diversos riesgos propios del sector como cambios en la evolución del mercado inmobiliario, en la normativa fiscal, impagos, riesgos medioambientales, la búsqueda de potenciales adquisiciones de nuevos activos *prime* en el mercado nacional y la disponibilidad de financiación y obtención de recursos para acometer las mismas.

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

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

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

### INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un sólido balance para afrontar este período, con un reducido apalancamiento (28% LTV) y una posición de efectivo y equivalentes de 75 millones de euros a 30 de junio de 2022, lo cual se traduce en un fondo de maniobra positivo de 68 millones y un importe de deuda neta (positivo) de 32 millones a dicha fecha. Adicionalmente, el 95% del servicio de la deuda a la que tiene que hacer frente la Sociedad dominante tendrá lugar en 2025 y años posteriores, minimizando el riesgo de liquidez del Grupo. Asimismo, Árima tiene una base de inquilinos de gran calidad que ha permitido que los plazos de cobro de renta no se hayan visto alterados. Por otro lado, los proyectos de rehabilitación siguen su curso de acuerdo con la estrategia del Grupo.

#### 12. TECNOLOGÍA, SOSTENIBILIDAD Y SALUD

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

El Grupo continúa apostando por la innovación como motor para lograr una gestión eficaz de los activos y ofrecer soluciones vanguardistas a inquilinos. Durante el ejercicio Árima ha consolidado su relación con empresas como Wallbox, para electrificar gran parte de las plazas de aparcamiento. La Compañía espera contar con **195 plazas de aparcamiento** electrificadas en el futuro para alcanzar el objetivo de electrificar el 75% de la cartera. Facilitar y fomentar la movilidad eléctrica en los activos forma parte de la estrategia para dotar a los activos de los máximos niveles de sostenibilidad, bienestar, salud y tecnología en aras de generar el mayor bienestar para sus inquilinos y de crear espacios de trabajo vanguardistas y atractivos, que propicien la retención de talento laboral y marquen tendencia en el diseño de espacios de oficina en el futuro.

Árima apuesta por obtener las certificaciones que garantizan los mayores estándares de sostenibilidad y seguridad sanitaria en la cartera. De esta forma, el equipo trabaja para conseguir las más altas calificaciones de LEED, WELL y BREEAM para sus activos alcanzando un porcentaje de oficinas con certificaciones sostenibles cuatro veces mayor a la media del mercado. Para lograrlo, la Compañía hace hincapié en garantizar la mejor calidad del aire interior en sus activos. El 74% de la cartera cuenta con sistemas de purificación de aire, muchos instalados en el marco de nuestra colaboración con Aire Limpio. Estos sistemas suponen más de **170.000 kWh** de ahorro energético.

Parte del compromiso de Árima pasa por cumplir con las exigencias del mercado y de los grupos relevantes en cuanto a implementar las iniciativas *ESG* correctas y la transparencia en el reporte de la información no financiera. Por ello, la Compañía ha identificado una serie de objetivos de Gobierno corporativo, gestión medioambiental e impacto social que abarcan todas las áreas de la Compañía a nivel corporativo y de cartera con el fin de poder llevar un seguimiento.

En línea con el compromiso de la Compañía con la sostenibilidad, Árima ha llevado a cabo un esfuerzo durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 por medir la huella de carbono de sus reformas para poder cuantificar el impacto de la compañía en el medioambiente. Se ha podido calcular el ahorro de huella de carbono del proyecto Botanic gracias a una colaboración con Construcía. Así se ha podido conocer que gracias a la reforma del activo se han **ahorrado 2.977 toneladas de CO<sub>2</sub> equivalentes**. Esto equivale a plantar 6.000 árboles o a que 1.000 coches nuevos dejaran de circular durante un año.

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

### **INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

La Compañía continúa trabajando en aquellas áreas en las que tiene más recorrido de mejora como el Programa de Compromiso con la Comunidad Local, la monitorización de los datos y la gestión de residuos de cara a las certificaciones de sostenibilidad de los próximos años.

#### **13. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO**

Desde el 30 de junio de 2022 hasta la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

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

### FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

Reunido el Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de julio de 2022, proceden a formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

D. Luis María Arredondo Malo  
Presidente

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

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz  
Consejero

D. Cato Henning Stonex  
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés  
Consejero

D. Stanislas Henry  
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos  
Consejera

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 en la sesión del 27 de julio de 2022, la totalidad de los consejeros ha procedido a suscribir el presente documento estampando su firma en esta última página, de lo que Doy Fe, en Madrid a 27 de julio de 2022. Asimismo, certifico que estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo que me autorizan a visar todas las páginas de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en su nombre.

D. Iván Azinovic Gamo