

**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 2023

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 2023, 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 2023 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 de los estados financieros intermedios adjuntos, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. 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 2023 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 2023. 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 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Fernando Pindado Rubio

26 de julio de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/14347
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 2023

**ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2023 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 2023.**

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, contingencias y avales.
17. Consejo de Administración y otras retribuciones.
18. Otras operaciones con partes vinculadas.
19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2021.
20. Hechos posteriores.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	235	246
Inmovilizado material	6	187	212
Inversiones inmobiliarias	7	402.400	379.700
Inversiones financieras a largo plazo		5.536	5.012
Créditos a terceros	8, 9	1.413	1.402
Instrumentos financieros derivados	8, 9, 15	2.497	2.517
Otros activos financieros a largo plazo	8, 9	1.626	1.093
Periodificaciones a largo plazo	8	738	808
		409.096	385.978
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.524	5.327
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8, 9	2.833	1.564
Otros deudores	8, 9	17	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9, 14	1.674	3.763
Periodificaciones a corto plazo	8	1.432	1.314
Otros activos financieros a corto plazo	8, 9	20.025	20.054
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	9.111	51.568
Tesorería		9.111	51.568
		35.092	78.263
		444.188	464.241

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 2023.

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

BALANCE INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
PATRIMONIO NETO			
Capital	11	284.294	284.294
Prima de emisión	11	5.769	5.769
Reservas		54.920	44.444
Resultado del período/ ejercicio		(14.793)	10.478
Otros instrumentos de patrimonio neto	17	1.033	525
Acciones en patrimonio propias	11	(18.051)	(17.072)
Reserva de cobertura	15	2.497	2.517
		315.669	330.955
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	8, 12	116.153	118.886
Otros pasivos financieros a largo plazo	8	2.033	1.996
		118.186	120.882
PASIVO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito	8, 12	4.367	1.322
Otros pasivos financieros a corto plazo	8	34	103
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8, 12	5.932	10.979
Acreeedores varios	8, 12	5.100	9.708
Personal	8, 12	500	960
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12, 14	332	311
		10.333	12.404
		444.188	464.241

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 2023.

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 2023

(Expresada en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Importe neto de la cifra de negocios	13	4.473	4.100
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(12.591)	23.722
Gastos de personal	13, 17	(3.490)	(3.039)
Otros ingresos de explotación		1	-
Otros gastos de explotación	13	(2.273)	(1.579)
Dotación a la amortización del inmovilizado intangible	5	(11)	(11)
Dotación a la amortización del inmovilizado material	6	(27)	(27)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(13.918)	23.166
Ingresos financieros		631	11
Gastos financieros		(1.506)	(629)
RESULTADO FINANCIERO	13	(875)	(618)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(14.793)	22.548
Impuestos sobre las ganancias	14	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO	13	(14.793)	22.548
Ganancias por acción atribuibles a los tenedores de instrumentos ordinarios de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante (expresadas en euros por acción)			
Ganancia básica y diluida por acción	11	(0,56)	0,83

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 2023.

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 2023**

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Resultado del período	13	(14.793)	22.548
<u>Otro resultado global:</u>			
<i>Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados</i>		(20)	1.956
Otros resultados		-	-
Cobertura de flujos de efectivo, netas de impuestos	9, 15	(20)	1.956
<i>Partidas que no se reclasificarán a resultados</i>		-	-
Otro resultado global del período, neto de impuestos		(20)	24.504
Total resultado global del período		(14.813)	24.504

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 2023.

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 2023

(Expresado en miles de euros)

	Capital (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	Resultado del ejercicio / período (Nota 11)	Otros instrumentos de patrimonio neto (Nota 17)	Acciones en patrimonio propias (Nota 11)	Reserva de cobertura (Nota 15)	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2022	284.294	5.769	18.340	26.125	-	(8.163)	(700)	325.665
Resultado del ejercicio	-	-	-	22.548	-	-	-	22.548
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.956	1.956
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	22.548	-	-	1.956	24.504
Otros movimientos	-	-	26.105	(26.125)	-	-	-	(20)
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	(4.475)	-	(4.475)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2022	284.294	5.769	44.445	22.548	-	(12.638)	1.256	345.674
SALDO 1 DE ENERO DE 2023	284.294	5.769	44.444	10.478	525	(17.072)	2.517	330.955
Resultado del ejercicio	-	-	-	(14.793)	-	-	-	(14.793)
Otro resultado global del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	(14.793)	-	-	(20)	(14.813)
Otros movimientos	-	-	10.476	(10.478)	508	-	-	506
Operaciones con acciones propias (Nota 11)	-	-	-	-	-	(979)	-	(979)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2023	284.294	5.769	54.920	(14.793)	1.033	(18.051)	2.497	315.669

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 2023.

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 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del período antes de impuestos		(14.793)	22.548
Ajustes del resultado		14.512	(22.466)
Amortización del inmovilizado intangible		11	11
Amortización del inmovilizado material	6	27	27
Ingresos financieros		(631)	(11)
Gastos financieros		1.506	629
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	12.591	(23.722)
Otros ingresos y gastos		1.008	600
Cambios en el capital corriente		(5.178)	1.006
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(1.286)	(179)
Otros activos corrientes		2.025	1.393
Acreedores y otras cuentas a pagar	13	(5.515)	(559)
Otros pasivos corrientes		(32)	168
Otros activos y pasivos no corrientes		(370)	183
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.459)	1.088
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(35.291)	(12.489)
Inmovilizado intangible		-	(46)
Inmovilizado material	6	-	(6)
Inversiones inmobiliarias	7	(35.291)	(12.437)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(35.291)	(12.489)
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(979)	(4.471)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	11	(979)	(4.471)
Cobros y pagos por instrumentos financieros		(728)	1.708
Deuda financiera	13	(221)	2.700
Pago de intereses		(1.067)	(992)
Cobro de intereses		560	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.707)	(2.763)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(42.457)	(14.164)
Efectivo al inicio del período		51.568	88.884
Efectivo al final del período	10	9.111	74.720

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 2023.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

1. ACTIVIDAD E INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

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

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

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se ha modificado la denominación social de la Sociedad dominante.

a) Régimen regulatorio

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

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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

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

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

Las cuentas anuales individuales de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y las cuentas anuales consolidadas de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 fueron formuladas el 22 de febrero de 2023 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de Accionistas con fecha 23 de mayo de 2023.

Las cifras contenidas en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Sociedades dependientes

La Sociedad dominante, Árima Real Estate SOCIMI, S.A., es matriz de un grupo de sociedades (en adelante, "el Grupo") que está conformado por las siguientes sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre 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 2023 (Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2023:

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

31 de diciembre de 2022:

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

La sociedad Árma Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. fue constituida el 10 de diciembre de 2018 con la denominación Árma 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 m². 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 Árma Investments, S.L. el 4 de octubre 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 2023

(Expresadas en miles de euros)

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 2023 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 2022, 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 2022, 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 26 de julio de 2023. Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados se han sometido a una revisión limitada, pero no se han auditado.

2.2 Comparación de la información

A efectos 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 2023 se presentan comparativamente con información relativa al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y el balance intermedio resumido consolidado se presenta con información relacionada con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 17 (Modificación) – “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa.”
- NIC 1 (Modificación) – “Desglose de políticas contables.”
- NIC 8 (Modificación) – “Definición de estimaciones contables.”
- NIC 12 (Modificación) – “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción”.

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:

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee no han publicado normas, modificaciones e interpretaciones que no hayan entrado en vigor y se puedan adoptar con anticipación.

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

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el IFRS Interpretations Committee han publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que no pueden adoptarse anticipadamente o que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”
- NIIF 16 (Modificación) – “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”.
- NIC 1 (Modificaciones) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIC 1 (Modificación) – “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”).”
- NIC 12 (Modificación) – “Reforma fiscal internacional: normas de modelo del Segundo Pilar”.
- NIC 7 (Modificación) y NIIC 7 (Modificación) – “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”).”

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

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 2022.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

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

3.1 Gestión del riesgo financiero

a) Riesgo de mercado

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo no ha requerido formalizar nueva financiación bancaria adicional a la existente. La financiación firmada a tipos variables se encuentra referenciada a un tipo de interés EURIBOR más un diferencial de mercado que se encuentra entre el 1,40% y el 1,70%. Al 30 de junio de 2023 el importe total dispuesto con riesgo variable asciende en términos nominales de estos contratos de financiación con interés variable asciende a 78.781 miles de euros (75.483 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, el Grupo cuenta con un depósito retribuido a un tipo de interés de mercado referenciado al EURIBOR más un diferencial que se encuentra entre el 0,05% y 0,20%.

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 2023 (Expresadas en 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 nocionales contratados.

b) Riesgo de crédito

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

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

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

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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.

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 2023 y al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

	30.06.2023	31.12.2022
Deuda Financiera	120.520	120.208
Patrimonio neto	315.669	330.955
Apalancamiento	27,63%	26,64%

La Dirección considera que el nivel de endeudamiento del Grupo es bajo. Al 30 de junio de 2023 el apalancamiento ha ascendido a un 27,63% (26,64% a 31 de diciembre 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 2023 (Expresadas en miles de euros)

3.3 Estimación del valor razonable de activos financieros e inmobiliarios

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

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

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

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

30 de junio de 2023

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	402.400	402.400
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	2.497	-	2.497
Total activos	-	2.497	402.400	404.897

A 30 de junio de 2023 el Grupo no dispone de pasivos financieros 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 2023 (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros			
Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones financieras a largo plazo				
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	-	379.700	379.700
Instrumentos financieros derivados				
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	2.517	-	2.517
Total activos	-	2.517	379.700	382.217

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo no disponía de pasivos financieros valorados a valor razonable.

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.

30 de junio de 2023

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Cifra de negocios	3.351	1.122	-	4.473
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(10.574)	(2.017)	-	(12.591)
Gastos operativos	(1.313)	(75)	(4.374)	(5.762)
Amortización del inmovilizado	-	-	(38)	(38)
Resultado de explotación	(8.536)	(970)	(4.412)	(13.918)
Ingresos financieros	248	2	381	631
Gastos financieros	(1.252)	(232)	(22)	(1.506)
Resultado financiero	(1.004)	(230)	359	(875)
Resultado antes de impuestos	(9.540)	(1.200)	(4.053)	(14.793)
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	(9.540)	(1.200)	(4.053)	(14.793)

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

30 de junio de 2022

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Cifra de negocios	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)
Resultado de explotación	24.393	2.695	(3.922)	23.166
Ingresos financieros	-	-	11	11
Gastos financieros	(533)	(95)	(1)	(629)
Resultado financiero	(533)	(95)	10	(618)
Resultado antes de impuestos	23.860	2.600	(3.912)	22.548
Impuestos sobre las ganancias	-	-	-	-
Resultado del período	23.860	2.600	(3.912)	22.548

El 100% de los ingresos corresponde a transacciones realizadas en España tanto en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 como el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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.

30 de junio de 2023

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	373.895	33.336	1.865	409.096
Inversiones inmobiliarias	369.400	33.000	-	402.400
Otros activos no corrientes	4.495	336	1.865	6.696
Activos corrientes	4.545	631	29.916	35.092
Pasivos no corrientes	108.178	10.035	(27)	118.186
Pasivos corrientes	5.204	2.132	2.997	10.333

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros			
	Oficinas	Logístico	Corporativo	Total
Activos no corrientes	346.332	35.240	4.406	385.978
Inversiones inmobiliarias	344.800	34.900	-	379.700
Otros activos no corrientes	1.532	340	4.406	6.278
Activos corrientes	9.521	4.078	64.664	78.263
Pasivos no corrientes	110.000	10.883	-	120.883
Pasivos corrientes	8.105	1.341	2.957	12.404

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
Saldo a 01.01.2022	218	218
Coste	227	227
Amortización acumulada	(9)	(9)
Valor contable	218	218
Altas	50	50
Dotación para la amortización	(22)	(22)
Saldo a 31.12.2022	246	246
Coste	277	277
Amortización acumulada	(31)	(31)
Valor neto contable	246	246
Altas	-	-
Dotación para la amortización	(11)	(11)
Saldo a 30.06.2023	235	235
Coste	277	277
Amortización acumulada	(42)	(42)
Valor neto contable	235	235

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

a) Pérdidas por deterioro

Durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, 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 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Miles de euros	
	Mobiliario, Equipos para el proceso de información y Otras instalaciones	Total
Saldo a 01.01.2022	259	259
Coste	348	348
Amortización acumulada	(89)	(89)
Valor contable	259	259
Altas	7	7
Dotación para la amortización	(54)	(54)
Saldo a 31.12.2022	212	212
Coste	355	355
Amortización acumulada	(143)	(143)
Valor neto contable	212	212
Altas	2	2
Dotación para la amortización	(27)	(27)
Saldo a 30.06.2023	187	187
Coste	357	357
Amortización acumulada	(170)	(170)
Valor neto contable	187	187

c) Pérdidas por deterioro

Durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún elemento del inmovilizado material.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

d) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

	Miles de euros
	Inversiones inmobiliarias
	343.600
Saldo a 01.01.2022	343.600
Adquisiciones	-
Desembolsos posteriores capitalizados	23.108
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	12.992
Saldo a 31.12.2022	379.700
Adquisiciones	29.750
Desembolsos posteriores capitalizados	5.541
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(12.591)
Saldo a 30.06.2023	402.400

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, el Grupo ha adquirido un edificio de oficinas por un importe de 29.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición). El inmueble está situado en Madrid, en la calle Torrelaguna, 75, en el distrito de negocios M30-A2, y cuenta con una superficie de 11.174 m² y 303 plazas de parking. Asimismo, se han incurrido en costes, proyectos de rehabilitación y mejoras por valor de 5.541 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo continuó con sus proyectos de rehabilitación y mejoras, los cuales supusieron una inversión de 23.108 miles de euros. Todo ello enmarcado en su estrategia corporativa de creación de valor y de acuerdo con los plazos establecidos.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 (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:

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Ingresos por arrendamiento (Nota 13)	4.473	4.100
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(867)	(734)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(521)	-
	3.085	3.366

b) Bienes bajo arrendamiento operativo

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

	Miles de euros	
	30.06.2023	30.06.2022
En un año	9.187	4.913
Entre uno y dos años	8.446	6.990
Entre dos y tres años	4.740	5.899
Entre tres y cuatro años	3.978	2.406
Entre cuatro y cinco años	2.574	2.197
Más de cinco años	2.930	4.834
	31.855	27.239

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 2023 (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 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros			
	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	324.947	402.400	291.437	379.700

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los *Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors* de enero de 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 2023 de todas las inversiones inmobiliarias. Derivada de esta valoración, se ha registrado una variación negativa del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada de 12.591 miles de euros (23.722 miles de euros positivos al 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 2023 (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 2023 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 418.500 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 387.600 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 439.200 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 365.400 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022 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 396.800 miles de euros.
- en el caso de que la *exit yield* aumentara en 0,25% el valor de mercado de dichos inmuebles sería de 364.200 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 415.100 miles de euros.
- en el caso de que las rentas de mercado se redujeran un 10% las inversiones inmobiliarias ascenderían a 344.000 miles de euros.

A 30 de junio de 2023, las *exit yields* utilizadas en las valoraciones de oficinas localizadas en zona *prime* se sitúan entre un 3,85% y un 4,60% y para aquellas que se encuentran descentralizadas las *exit yields* se sitúan entre 4,50% y 5,50% (entre 3,60% y 4,35% para zona *prime* y entre 4,25% y 5,10% para descentralizadas a 31 de diciembre de 2022). Las tasas de descuento usadas están comprendidas entre el 5,85% y el 7,75% (5,85% y 7,35% a 31 de diciembre 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 2023

(Expresadas en miles de euros)

A 30 de junio de 2023, la *exit yield* utilizada en la valoración de logístico sería de 5,65% (5,25% a 31 de diciembre de 2022). La tasa de descuento usada está en torno al 7,90% (7,50 % a 31 de diciembre de 2022).

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					
	Activos financieros a largo plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Créditos a terceros	-	-	1.413	1.402	-	-
Derivados	2.497	2.517	-	-	-	-
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	1.626	1.093	-	-
Periodificaciones a largo plazo	-	-	738	808	-	-
Total activos financieros largo plazo	2.497	2.517	3.777	3.303	-	-

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 2023

(Expresadas en miles de euros)

	Activos financieros a corto plazo					
	Valor razonable con cambios en otro resultado global		Coste amortizado		Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9) y otros activos	-	-	22.875	21.618	-	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	1.432	1.314	-	-
Total activos financieros a corto plazo	-	-	24.307	22.932	-	-

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	116.153	118.886	-	-	2.033	1.996
Total pasivos financieros a largo plazo	116.153	118.886	-	-	2.033	1.996

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	4.367	1.322	-	-	5.634	10.771
Total pasivos financieros a corto plazo	4.367	1.322	-	-	5.634	10.771

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 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 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						Total
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	2.850	-	-	-	-	-	2.850
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	1.413	-	-	-	-	1.413
- Derivados	570	-	1.927	-	-	-	2.497
- Otros activos financieros	21.457	1.134	119	-	52	321	23.083
	24.877	2.547	2.046	-	52	321	29.843
	Pasivos financieros						Total
2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores		
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	3.778	15.399	78.525	23.231	-	-	120.933
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	5.600	-	-	-	-	-	5.600
- Otros pasivos financieros	34	1.520	130	-	58	325	2.067
	9.412	16.919	78.655	23.231	58	325	128.600

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 2023

(Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudores comerciales:							
- Deudores comerciales	1.564	-	-	-	-	-	1.564
Inversiones financieras a largo plazo:							
- Créditos a terceros	-	1.402	-	-	-	-	1.402
- Derivados	-	528	-	1.989	-	-	2.517
- Otros activos financieros	21.368	369	358	119	-	247	22.461
	22.932	2.299	358	2.108	-	247	27.944
	Pasivos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Deudas:							
- Deudas con entidades de crédito	1.322	6.375	14.884	76.235	22.575	-	121.391
Acreeedores comerciales:							
- Acreeedores y otras cuentas a pagar	10.668	-	-	-	-	-	10.668
- Otros pasivos financieros	103	145	1.223	132	-	496	2.099
	12.093	6.520	16.107	76.367	22.575	496	134.158

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Inversiones financieras a largo plazo:	5.536	5.012
- Créditos a terceros	1.413	1.402
- Instrumentos financieros derivados	2.497	2.517
- Otros activos financieros a largo plazo	1.626	1.093
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	4.524	5.327
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.833	1.564
- Otros deudores	17	-
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 14)	1.674	3.763
Otros activos financieros a corto plazo:	20.025	20.054
- Fianzas constituidas a corto plazo	-	29
- Depósitos constituidos a corto plazo	20.025	20.025
	30.085	30.393

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 2022.

Los importes registrados bajo el epígrafe de "Otros activos financieros a largo plazo" corresponden, principalmente, al importe de las fianzas asociadas con los contratos de alquiler depositadas en los organismos públicos correspondientes, por importe de 1.387 miles de euros a 30 de junio de 2023 (945 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

El epígrafe de "Otros activos financieros a corto plazo" recoge un depósito por un importe de 20.000 miles de euros, formalizado por el Grupo en el ejercicio anterior, el cual se encuentra asociado a un contrato de póliza de crédito sobre la cual no existen importes dispuestos a cierre. En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, este depósito de liquidez ha devengado unos ingresos financieros de 300 miles de euros y vence en junio de 2024.

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

El epígrafe de clientes refiere 2.812 miles de euros que corresponden a facturas pendientes de emitir (1.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) como resultado de la linealización de los ingresos por rentas.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 2023 (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.

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

	<u>A 30 de junio de 2023</u>	<u>Miles de euros A 31 de diciembre de 2022</u>
Hasta 3 meses	20	56
Entre 3 y 6 meses	-	-
Más de 6 meses	-	-
	<u>20</u>	<u>56</u>

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

	<u>A 30 de junio de 2023</u>	<u>Miles de euros A 31 de diciembre de 2022</u>
Tesorería	9.111	51.568
	<u>9.111</u>	<u>51.568</u>

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 2023, la Sociedad dominante mantiene 303 miles de euros del total de tesorería destinado a la cuenta de efectivo de dicho contrato (mismo importe a 31 de diciembre 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 2023 (Expresadas en 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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Capital escriturado	284.294	284.294
Prima de emisión	5.769	5.769
	290.063	290.063

Al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad dominante es de 284.294 miles de euros y está representado por 28.429.376 acciones con un valor nominal de 10 euros cada una, todas pertenecientes a la misma clase y totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión es una reserva de libre disposición.

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

A 30 de junio de 2023, 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	5,020	-	5,020
Torrblas, S.L.	5,000	-	5,000
TR Property Investment Trust PLC	5,008	-	5,008
Asua de Inversiones, S.L.	7,951	-	7,951
Total	46,820	-	46,820

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2022, 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	5,020	-	5,020
Torrblas, S.L.	5,000	-	5,000
TR Property Investment Trust PLC	5,008	-	5,008
Asua de Inversiones, S.L.	7,951	-	7,951
Total	46,820	-	46,820

b) Acciones propias

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

	A 30 de junio de 2023		A 31 de diciembre de 2022	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del periodo / ejercicio	2.022.249	17.072	926.067	8.163
Aumentos/ Compras	131.228	979	1.096.182	8.909
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del periodo / ejercicio	2.153.477	18.051	2.022.249	17.072

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 23 de mayo de 2023 autorizar, por un período de 5 años, la adquisición derivativa de acciones de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. por parte de la propia Sociedad, al amparo de lo previsto en los artículos 146 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, cumpliendo los requisitos y limitaciones establecidos en la legislación vigente en cada momento todo ello en los términos siguientes: (i) las adquisiciones podrán realizarse directamente por la Sociedad o indirectamente a través de sociedades de su grupo, y las mismas podrán formalizarse, en una o varias veces, mediante compraventa, permuta o cualquier otro negocio jurídico válido en Derecho. Las adquisiciones también podrán realizarse a través de un intermediario que adquiera las acciones por cuenta de la Sociedad en virtud de un contrato de liquidez suscrito entre la Sociedad y el intermediario; (ii) el valor nominal de las acciones a adquirir, sumado, en su caso, al de las que ya se posean, directa o indirectamente, no excederá del porcentaje máximo legalmente permitido en cada momento; y (iii) el precio de adquisición por acción será como mínimo el valor nominal y como máximo el de cotización en Bolsa en la fecha de adquisición.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en miles de euros)

Con fecha 6 de noviembre de 2022, 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 2022). 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 de cálculo a partir de las cuales se devenga el plan, para adecuarlas al actual entorno económico y la situación del Grupo (tamaño y perfil de crecimiento futuro), todo ello con el objetivo de continuar creando valor para los accionistas.

El primer período en el que estas adaptaciones tuvieron efecto fue el comprendido entre el 1 de julio de 2020 y el 30 de junio de 2021, 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 más un día desde el final del periodo de cálculo aplicable, un tercio de las acciones una vez transcurridos 18 meses más un día desde el final del periodo de cálculo aplicable y el tercio restante una vez transcurridos 24 meses más un día desde el final del periodo de cálculo aplicable. Los miembros del equipo deben seguir estando en plantilla en el momento de la entrega.

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 30 de junio de 2023 representan el 7,57% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 2.153.477 acciones (a 31 de diciembre de 2022 representaban el 7,11% y totalizaban 2.022.249 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,61 euros por acción (8,15 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo al 30 de junio de 2023 por importe de 18.051 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 por importe de 17.072 miles de euros).

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 (Expresadas en 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

	<u>A 30 de junio 2023</u>	<u>A 30 de junio 2022</u>
Ganancia neta (miles de euros)	(14.793)	22.548
Promedio ponderado del número de acciones emitidas (acciones)	28.429.376	28.429.376
Promedio ponderado del número de acciones en circulación (acciones)	26.312.167	27.295.141
Ganancia básica por acción (euros)	(0,56)	0,83
Ganancia diluida por acción (euros)	(0,56)	0,83

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 2023 y el 30 de junio de 2023.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

12. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	Miles de euros	
	A 30 de junio de 2023	A 31 de diciembre de 2022
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	116.153	118.886
- Fianzas	2.033	1.996
	118.186	120.882
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	4.367	1.322
- Acreedores y otras cuentas a pagar (Nota 8)	5.100	9.708
- Remuneraciones pendientes de pago	500	960
- Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	332	311
- Fianzas	34	103
	10.333	12.404

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 (Nota 7).

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

El Grupo firmó en el 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 asociada a las obras de mejora de eficiencia energética en el marco de la estrategia de sostenibilidad del Grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 el importe del coste amortizado asciende a 922 miles de euros (a 31 de diciembre 2022 ascendió a 1.184 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 288.100 miles de euros a 30 de junio de 2023 (296.700 miles de euros a 31 de diciembre 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 2023 (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 509 miles de euros y 3.858 miles de euros, respectivamente, a 30 de junio de 2023 (158 miles de euros y 1.164 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2022).

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 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
		Miles de euros	
Nacional	100%	4.473	4.100
	100%	4.473	4.100

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 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Ingresos		
Rentas	3.943	2.811
Refacturación de gastos	530	453
Otros ingresos	-	836
	4.473	4.100

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.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

b) Gastos de personal

	Miles de euros	
	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Sueldos, salarios y asimilados	(3.353)	(2.881)
Cargas sociales:		
- Otras cargas sociales	(137)	(158)
	(3.490)	(3.039)

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 2023 y de 2022 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 500 miles de euros a 30 de junio de 2023 (600 miles de euros a 30 de junio de 2022).

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 2023 y el 30 de junio de 2023 ha sido de 14 personas.

El detalle del número medio de empleados al 30 de junio de 2023 y 2022 por categoría es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Directivos	8	8
Titulados superiores	4	4
Administrativos y otros	2	2
	14	14

La distribución por sexos a 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	1	2	3
	9	6	15

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

La distribución por sexos a 30 de junio de 2022 era 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
	9	6	15

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 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Gastos de explotación atribuibles directamente a los activos inmobiliarios	(1.388)	(734)
Otros gastos de explotación	(885)	(845)
	(2.273)	(1.579)

d) Gastos financieros

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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 2023 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.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

Inspecciones fiscales

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente al balance y la cuenta de resultados intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de</u>
	<u>2022</u>
<u>A 30 de junio</u>	
<u>2023</u>	<u>2022</u>
Derechos de cobro	
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.763
	<u>3.763</u>
	<u>1.674</u>
	<u>1.674</u>
Obligaciones de pago	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(291)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(20)
	<u>(311)</u>
	<u>(332)</u>

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			30 de junio de 2023			
			No corriente		Corriente	
			Activo (*)	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	1.927	-	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	570	-	-	-
			2.497	-	-	-

	Principal cubierto	Vencimiento	Miles de euros			
			31 de diciembre de 2022			
			No corriente		Corriente	
			Activo (*)	Pasivo	Activo	Pasivo
Swap de tipo de interés	22.700	2026	1.989	-	-	-
Swap de tipo de interés	21.626	2024	528	-	-	-
			2.517	-	-	-

(*) 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.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

16. PROVISIONES, CONTINGENCIAS Y AVALES

Pasivos contingentes y contingencias

Ni a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene pasivos contingentes ni contingencias.

Avales

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene contratado un aval por importe de 129 miles de euros con una entidad financiera de prestigio.

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y OTRAS RETRIBUCIONES

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2023 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 2023	Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
Remuneración de los consejeros ejecutivos	1.468	1.176
Dietas de los consejeros no ejecutivos	212	212
	1.680	1.388

Asimismo, la Sociedad dominante ha pagado durante el período terminado el 30 de junio de 2023 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 (36 miles de euros a 30 de junio de 2022).

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 2023 y de 2022, 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 2023 y el 30 de junio de 2022, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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 2023 (Expresadas en miles de euros)

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 2022). Dicho plan se devenga anualmente cuando, para cada periodo de cálculo (entre el 1 de julio y el 30 de junio del año siguiente), se cumplen determinadas condiciones de generación de valor. Para el segundo período de vigencia de dicho plan, que finalizó el 30 de junio de 2022, la Dirección de la Sociedad dominante evaluó 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. Igualmente, siguiendo dicho calendario, la Sociedad dominante ha provisionado 509 miles de euros a 30 de junio de 2023. Para el tercer período de vigencia del plan de compensación, que finaliza el 30 de junio de 2023, la sociedad dominante ha evaluado el cumplimiento de las condiciones de generación de valor y como resultado no se ha registrado coste asociado al mismo.

18. OTRAS OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A 30 de junio de 2023 existe un saldo con la parte vinculada "Rodex Asset Management, S.L." por importe de 852 miles de euros, por la formalización de un crédito de traspaso de deuda de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante (822 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Este saldo queda recogido bajo el epígrafe del Balance Intermedio Resumido Consolidado "Créditos a terceros".

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se han producido transacciones con la parte vinculada "Rodex Asset Management, S.L." en concepto de devengo de intereses por el crédito explicado anteriormente.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se produjeron 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 2023 (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 2023

(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 Cristalia, Edificio 4B, Madrid	29 de enero de 2019	Oficinas
María de Molina	Calle María de Molina, esquina con la calle Príncipe de Vergara, Madrid	28 de febrero de 2019	Oficinas
Nave Guadalix	Barranco Hondo, San Agustín de Guadalix	12 de abril de 2019	Logístico
Ramírez de Arellano, 21	Calle Ramírez de Arellano, 21, Madrid	28 de junio de 2019	Oficinas
Cadenza	Vía de los Poblados, 7, Madrid	30 de diciembre de 2019	Oficinas
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
Torrelaguna, 75	Calle de Torrelaguna, 75, Madrid	12 de junio de 2023	Oficinas

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

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

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

No es de aplicación.

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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresadas en miles de euros)

20. HECHOS POSTERIORES

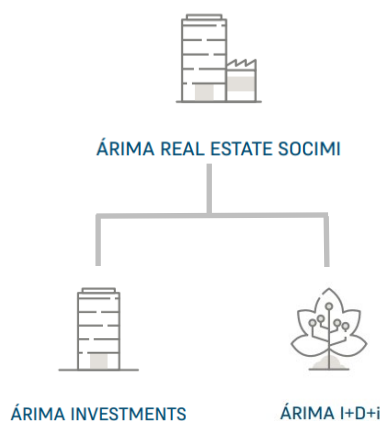
Desde el 30 de junio de 2023 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados no se han producido hechos posteriores de relevancia que requieran ser desglosados.

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 2023

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 2023

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Estatutos Sociales	Reglamento de la Junta General de Accionistas	Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas	Reglamento Interno de conducta en los Mercados de Valores
--------------------	---	---	---

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Reglamento del Consejo de Administración	
Comisión de Auditoría y Control	Comisión de Nombramientos y Retribuciones
Política General de RSC	Política de Remuneraciones
Política de Comunicación	Código Interno de Conducta
Comité ESG / Política Medioambiental	Política de Selección de Consejeros
Comité de Ética / Canal de denuncias	
Política de Selección de Proveedores	
Modelo de Gestión de Riesgos	
Política de Protección de Datos	
Manual de Seguridad del Empleado	

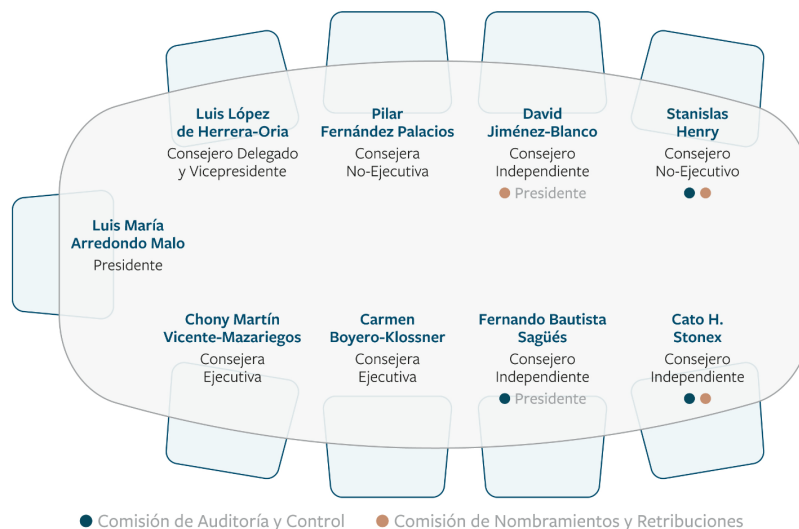
La Junta General de Accionistas es el órgano de más alto nivel para la toma de decisiones de la Compañía. Entre sus competencias se encuentran el nombramiento de consejeros, la aprobación de la política de remuneraciones y la distribución de dividendos, quedando todo ello recogido en el Reglamento de 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 2023



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. Estas inversiones realizadas dan como resultado la composición de una cartera diversificada, conformada por 10 activos que aportan estabilidad y gran potencial de crecimiento. A 30 de junio de 2023 el valor mercado de este porfolio asciende a 402.400 miles de euros.

Desde el mes de abril de 2022, el Euribor a 12 meses -índice de referencia- cruzó la barrera del 0%, dónde se había situado desde el año 2016, para comenzar una subida fomentada por el Banco Central Europeo (BCE) para combatir el incremento de la inflación. A 30 de junio, el índice se situaba por encima del 4%, impactando en la rentabilidad exigida a las inversiones inmobiliarias. Esta expansión de *yields* ha sido generalizada en el sector, repercutiendo en el valor de los activos. Como resultado de esta situación de mercado, la Compañía ha registrado un ajuste de menor valor de los activos -tal y como establece la normativa financiera internacional (IFRS)- de 12.591 miles de euros, siendo el resultado consolidado negativo de 14.793 miles de euros a 30 de junio de 2023.

A pesar del momento que atraviesa el mercado, Árima cuenta con una sólida estrategia y una cartera defensiva. Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 el Grupo ha llevado a cabo la adquisición mediante subasta pública de un edificio de oficinas en la calle Torrelaguna, 75 por importe de 29.750 miles de euros (sin incluir costes de adquisición). El inmueble, situado en el consolidado submercado de oficinas de Avenida de América-Torrelaguna en Madrid, cuenta con una superficie alquilable de 11.174m² y 303 plazas de aparcamiento y está alquilado al 100% a un único inquilino. Adicionalmente, se ha avanzado en las negociaciones para el arrendamiento de 8.000 m² en uno de sus edificios reformados recientemente. Asimismo, se ha firmado la renegociación del contrato de un inquilino en el activo María de Molina, 39 para una superficie de 575m², consiguiendo un incremento en la renta de más del 30%. Todo ello contribuye a mejorar las expectativas de crecimiento de la cifra de negocios, que se apoya en una renta bruta anualizada *topped-up* que al cierre del semestre se sitúa en 11.052 miles de euros.

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

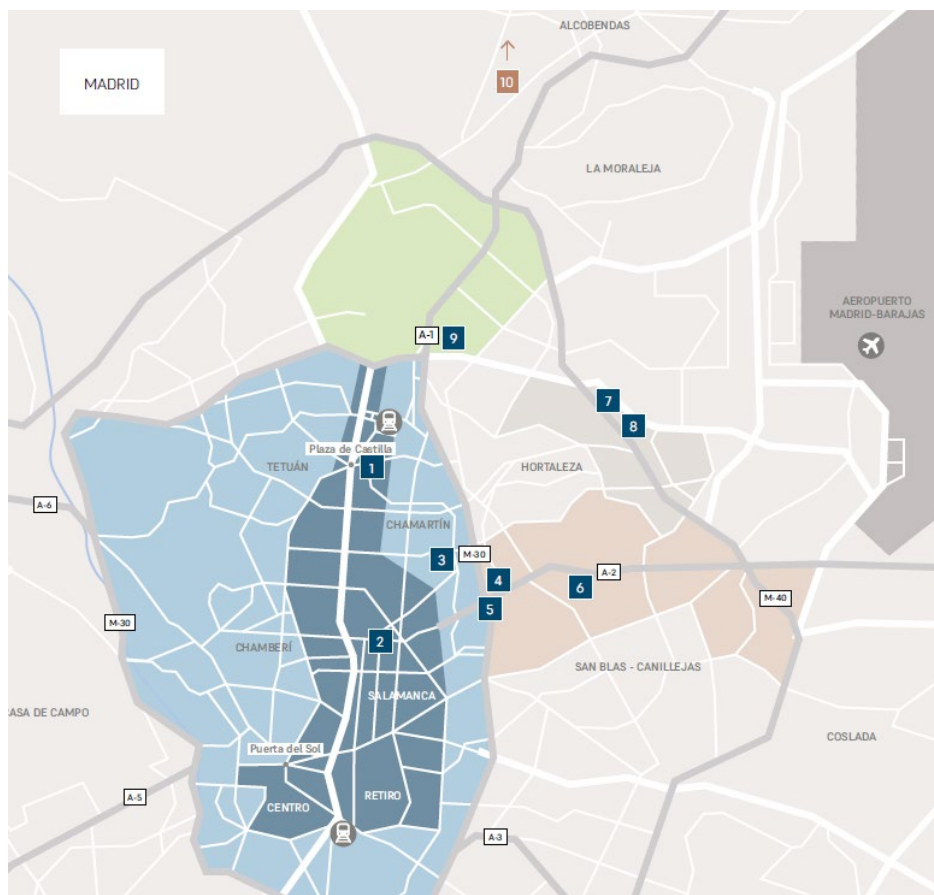
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

A 30 de junio de 2023 el Grupo cuenta con 2 reformas en curso que continúan progresando, y que permitirán incrementos de valor y de renta significativos gracias a los contratos que se firmen una vez finalicen los trabajos.

El Grupo 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.

Tras la operación de Torrelaguna, 75 en junio 2023, la cartera suma 113.100 m² alquilables y 1.584 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:



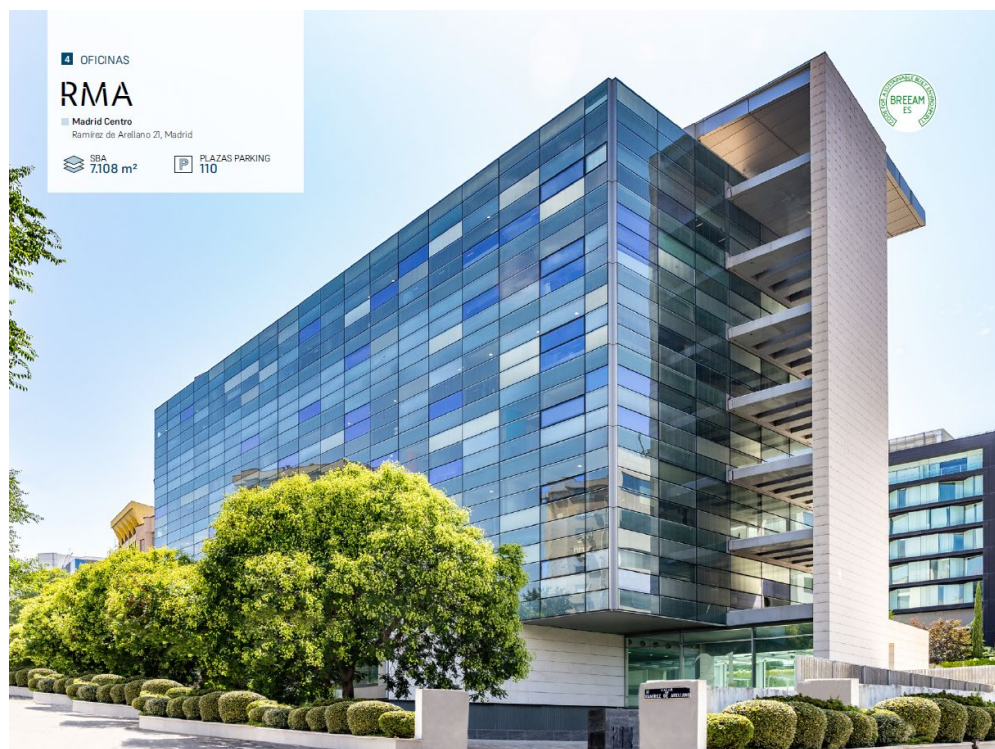
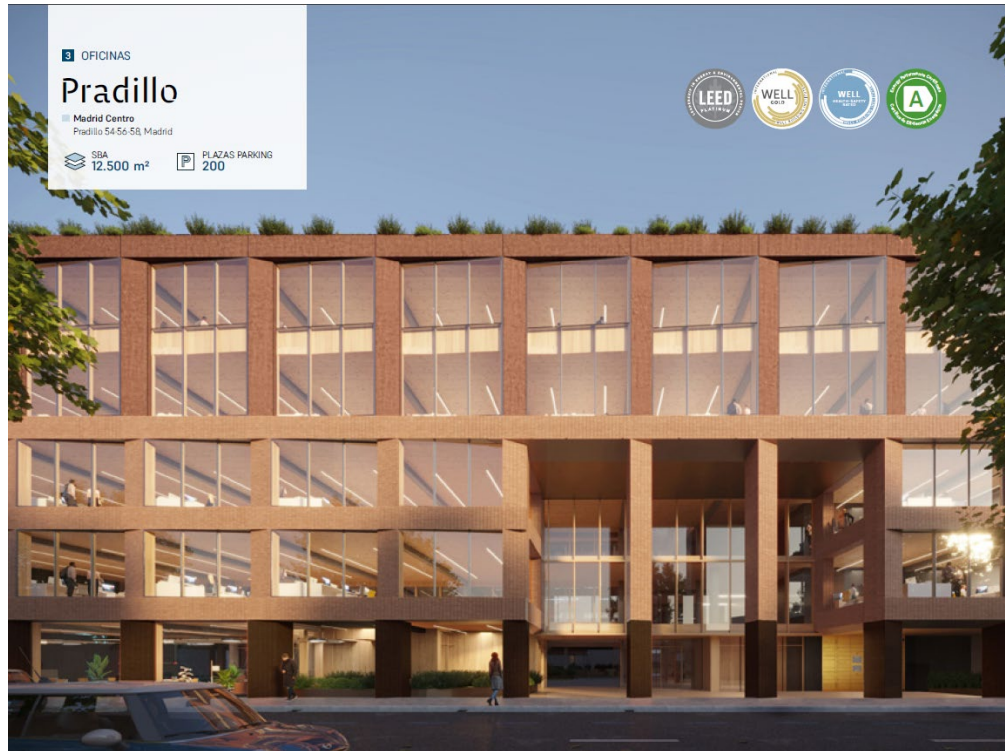
ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023



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 2023



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 2023



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 2023



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 2023



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

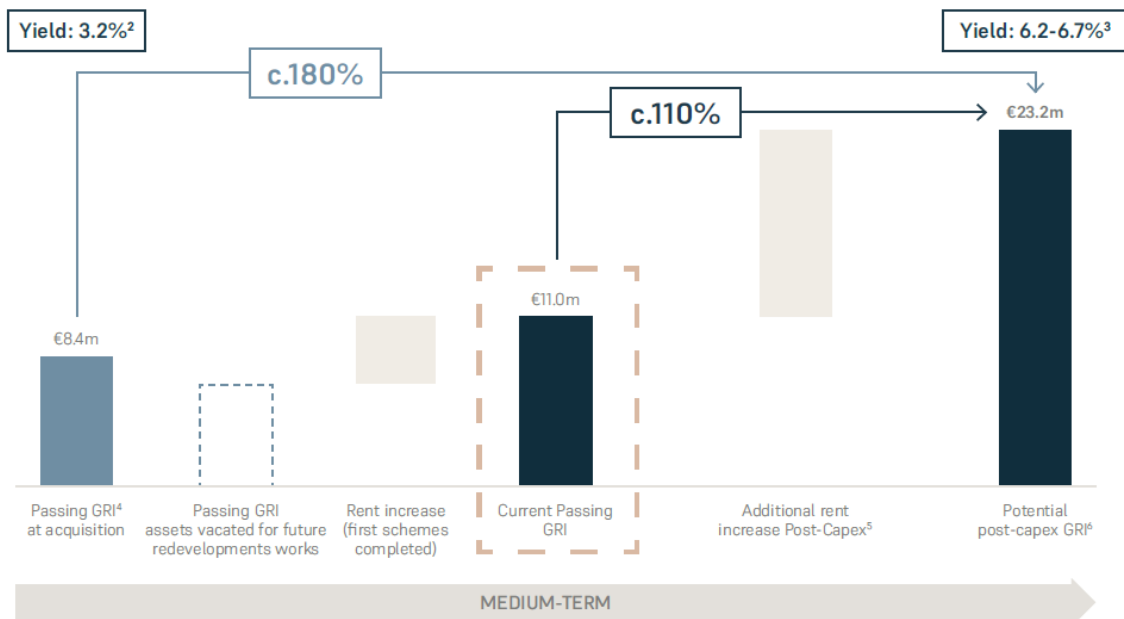
INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

El importe neto de la cifra de negocios, derivado del arrendamiento de los activos inmobiliarios en propiedad, ha ascendido a 4.473 miles de euros a 30 de junio de 2023 (4.100 miles de euros a 30 de junio de 2022). El EBITDA - resultado antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones - asciende a (13.888) miles de euros.

El valor de mercado de los activos del Grupo a 30 de junio de 2023, que asciende a 402.400 miles de euros (379.700 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), supone una revalorización del -2,34% en términos comparables respecto a 31 de diciembre de 2022.

A continuación, mostramos la proyección de ingresos de la cartera actual, reflejando el crecimiento de rentas esperado (con los niveles de mercado actuales).

Current portfolio¹ - gross rental income expected evolution (at current market rents)



(1) Includes the new asset acquired in the period (Torrelaguna); (2) Passing gross yield defined as passing gross rents over total portfolio acquisition price; (3) Yield on cost defined as post-capex GRI divided by total investment (acquisition costs plus expected capex); (4) Annualized gross rents; (5) Expected increase in rents from capex investments; (6) Expected gross rental income after realizing reversionary potential and effects from capital expenditures; (7) Source: CBRE as of Q1 2023

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*:

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 2023

EPRA Net Asset Value Metric: Net Tangible Assets

	Miles de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Patrimonio neto bajo IFRS:	315.669	330.955
Instrumentos híbridos	-	-
NAV diluido	315.669	330.955
Excluido:		
Valor razonable de instrumentos financieros	2.497	2.517
Inmovilizado intangible	235	246
EPRA NTA	312.937	328.192
Nº acciones final del período (neto de acciones propias)	26.275.899	26.407.127
EPRA NAV por acción (euros)	11,9	12,4

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023, el *Net Tangible Asset* ha experimentado una variación del -4%, debido principalmente a la evolución del mercado debido al incremento de los tipos de interés.

4. EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN

La cotización de la acción a 30 de junio de 2023 es de 8,60 euros por acción. La cotización de la acción a 31 de diciembre de 2022 era de 7,50 euros por acción.

5. ACCIONES PROPIAS

A 30 de junio de 2023, la Sociedad dispone de acciones en su poder que representan el 7,57% del capital social de la Sociedad dominante y totalizan 2.153.477 acciones (a 31 de diciembre de 2022 representaban el 7,11% y totalizaban 2.022.249 acciones). El coste medio de las acciones propias ha sido de 8,61 euros por acción en 2023 (8,15 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los fondos propios del Grupo a 30 de junio de 2023 por importe de 18.051 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 por importe de 17.072 miles de euros).

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

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

	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Número de acciones propias	Miles de euros	Número de acciones propias	Miles de euros
Al inicio del ejercicio	2.022.249	17.072	926.067	8.163
Aumentos/ Compras	131.228	979	1.096.182	8.909
Disminuciones	-	-	-	-
Al cierre del ejercicio	2.153.477	18.051	2.022.249	17.072

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

6. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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 2023

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

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

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

	Miles de euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Resultado del ejercicio - <i>Spanish GAAP</i>	(3.897)	(2.223)
Ajustes:		
(I) Consolidación	(86)	69
(II) Amortización inv. Inmobiliarias	1.781	980
(III) Ajuste de valor de inv. inmobiliarias	(12.591)	23.722
Resultado del ejercicio - <i>IFRS</i>	(14.793)	22.548

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.

Para continuar construyendo los logros de Árma, 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.

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 2023

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.



Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023, la Compañía se ha esforzado por recopilar y presentar métricas de sostenibilidad relativas al equipo para el año 2022. Entre ellas destacamos las horas de formación, que han ascendido a 34 horas por empleado (22 horas por persona en el primer semestre de 2022). Todos los empleados reciben formación en cuestiones *ESG* y disponen de flexibilidad para poder compaginar la formación con la jornada laboral.

▼ Horas formación por género



Además, la Compañía calcula la brecha salarial una vez al año, que actualmente se sitúa en 2,11%, confirmando que en Árima no hay diferencias en la retribución derivadas del género.

A continuación, mostramos la evolución de la plantilla media de la Sociedad:

El número medio de empleados al 30 de junio de 2023 y 2022, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categorías	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Directivos	8	8
Titulados superiores	4	4
Administrativos y otros	2	2
	14	14

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 2023

La distribución por sexos a 30 de junio de 2023 es la siguiente:

Categorías	30 de junio de 2023		
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	6	2	8
Titulados superiores	2	2	4
Administrativos y otros	1	2	3
	9	6	15

8. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con la cuenta de resultados

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

Medidas alternativas de rendimiento relacionadas con el balance

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

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 2023

A 30 de junio de 2023 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).

10. GESTIÓN DE RIESGOS

Árma, siguiendo con el desarrollo de un riguroso sistema de control interno, ha implementado unas directrices para la gestión de riesgos incluidas en la Política de Control y Gestión de Riesgos (SGR) y desarrolladas en mayor detalle en el Manual de Gestión de Riesgos.

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.

Con el fin de garantizar que los riesgos, controles y el marco de gobierno del Modelo de Gestión de Riesgos de Árma, esto es, del Sistema de Gestión de Riesgos (SGR), del Modelo de Prevención y Detección de Delitos (MPDD) y del Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) están siendo gestionados de la forma prevista por el Consejo de Administración. Árma ha implementado el Manual de Supervisión en el que se establecen las pautas que permiten justificar que:

- Los riesgos están siendo gestionados adecuadamente de acuerdo con lo previsto por la Dirección.
- Los planes de respuesta y controles son eficientes o se están implementando planes de acción siempre y cuando sea necesario.
- El marco de gobierno es adecuado y se realizan los *reportings* oportunos.

Los objetivos concretos reflejados en el Manual de Supervisión han sido:

- Establecer las responsabilidades en relación a las actividades de supervisión, gestión y actualización del SGR, MPDD y SCIIF.
- Determinar los criterios, procedimientos y metodología de trabajo mediante la cual se realizará la actividad de monitorización de riesgos y controles, incluyéndose el *testing* de los mismos.
- Definir el procedimiento de comunicación y reporte entre los diferentes actores involucrados en el proceso de supervisión periódica del SGR, MPDD y SCIIF.

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 2023

En el Plan Anual de Supervisión para el ejercicio 2022, que fue aprobado por el Consejo de Administración a cierre del ejercicio 2021, se reflejó la aplicación de un enfoque interno para la supervisión, considerando que, dado el volumen y complejidad de las actividades de negocio de Árima, los recursos existentes cuentan con la capacidad para planificar y ejecutar las actividades de supervisión establecidas.

La actividad principal a desarrollar para la correcta ejecución del Plan Anual de Supervisión consiste en evaluar el correcto diseño, el adecuado nivel de implantación y la certera eficacia de los controles identificados dentro del Grupo en el marco del SGR, MPDD y SCIIF.

La supervisión del entorno de control de la Compañía, según el Plan Anual de Supervisión para el ejercicio 2022, ha sido satisfactoria, obteniendo una verificación positiva de los controles seleccionados, una vez revisados los soportes justificativos del cumplimiento de dichos controles. Como consecuencia de esta verificación y con el objetivo de documentar el proceso de supervisión y dar respuesta al compromiso de *reporting* a la Dirección, se ha emitido el correspondiente Informe Anual de Supervisión.



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

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

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

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.

Desde el punto de vista financiero, Árima cuenta con un sólido balance para afrontar este período, con un reducido apalancamiento (23% LTV neto) y una posición de efectivo y equivalentes de 9 millones de euros a 30 de junio de 2023, lo cual se traduce en un fondo de maniobra positivo de 25 millones de euros y un importe de deuda neta de 111 millones de euros a dicha fecha. Adicionalmente, más del 80% del servicio de la deuda a la que tiene que hacer frente la Sociedad dominante tendrá lugar en 2026 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

Desde su constitución, Árima concibe la sostenibilidad como uno de los pilares en los que se sustenta su estrategia. El cuidado del entorno y el buen hacer han dirigido las actuaciones del equipo desde la creación de la SOCIMI, y continúan ejerciendo un importante papel en las decisiones corporativas y de gestión de la cartera.

El Grupo apuesta por crear activos de calidad generando espacios sostenibles e innovadores, atractivos y saludables, inspirando la creatividad y la retención de talento.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 se ha continuado poniendo el foco en la obtención de las certificaciones de sostenibilidad de los activos cuyas reformas ya han finalizado. Así, se ha logrado obtener las certificaciones y/o precertificaciones de LEED y WELL para Botanic, Habana y Cadenza además de la certificación BREEAM para la nave logística de San Agustín de Guadalix.

En línea con la estrategia de descarbonización corporativa definida en pasado ejercicio 2022, se han buscado formas de reducir tanto los consumos de los activos en operación como las emisiones generadas durante las obras de reforma.

Por un lado, se ha realizado una auditoria energética del activo Cristalia para identificar medidas que permitan lograr una reducción de costes y consumos. Así, un tercero independiente ha evaluado las instalaciones y las prácticas en el activo y ha propuesto modificaciones que permitirán lograr un ahorro del 14% del consumo del activo y de más de 20.000 €.

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 2023

Además, ya se han alcanzado 9 meses de pleno rendimiento de la planta fotovoltaica instalada en la nave Guadalix. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 se ha reducido el consumo de energía de la nave en un 55% en comparación con el mismo periodo del año 2019 (año base para el cálculo).

Por otro lado, el Grupo continúa esforzándose por medir la huella de carbono de sus reformas y poder cuantificar el impacto de la Compañía en el medioambiente. En la actualidad se están cuantificando las emisiones generadas con la obra de Habana y los ahorros gracias a la reutilización de la estructura y otros materiales.

13. CIRCUNSTANCIAS IMPORTANTES OCURRIDAS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

Desde el 30 de junio de 2023 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 2023

Reunido el Consejo de Administración de Árima Real Estate SOCIMI, S.A., con fecha de 26 de julio de 2023, proceden a formular los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados e informe de gestión intermedio consolidado correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Luis María Arredondo Malo
Presidente

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

D. David Jiménez-Blanco Carrillo de Albornoz
Consejero

D. Fernando Bautista Sagüés
Consejero

D. Stanislas Henry
Consejero

Dña. Chony Martín Vicente-Mazariegos
Consejera

Dña. Carmen Boyero-Klossner
Consejera

Dña. Pilar Fernández Palacios
Consejera

D. Cato Henning Stonex, habiendo asistido a la reunión por videoconferencia, autoriza al secretario del consejo para la firma 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 2023 en su nombre.

Diligencia que levanta el Secretario del Consejo, para hacer constar que, tras la formulación por los miembros del Consejo de Administración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y el Informe de Gestión Consolidado de Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 en la sesión del 26 de julio de 2023, 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 26 de julio de 2023. Asimismo, certifico que estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados son los mismos que se aprobaron en el citado Consejo de Administración, por lo firmo en todas sus páginas.

D. Iván Azinovic Gamo